



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ARRETE LE

7 AVRIL 2016

APPROUVE LE

15 DECEMBRE 2016

PIECE DU PLUi

1.1.







# PREAMBULE

Le présent diagnostic constitue une des parties du rapport de présentation du PLUi. Il s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé par la SAFER de Basse-Normandie et la Chambre d'agriculture de l'Orne.

# SOMMAIRE

## PARTIE A SITE ET SITUATION.....7

### 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....10

1.1. La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche.....12

1.2. Des pôles urbains importants relativement éloignés.....13

### 2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....15

2.1. Contextes régional et départemental.....17

2.2. SDAGE, SAGE et bassins versants.....22

2.3. Le Parc Naturel du Perche.....25

2.4. Pays et SCoT.....28

### 3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.....29

3.1. Les objectifs du PLUI.....31

3.2. Les documents d'urbanisme communaux.....31

## PARTIE B ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....33

### 1. MILIEU PHYSIQUE.....37

1.1. Le socle paysager, clef de voûte de l'organisation spatiale du territoire.....39

1.2. Les risques naturels.....47

### 2. AMBIANCES ET PERCEPTIONS PAYSAGERES.....56

2.1. Les entités paysagères imbriquées et solidaires du socle paysager.....58

2.2. Les repères paysagers.....64

### 3. ESPACES NATURELS.....67

3.1. Les espaces classés, inventoriés, répertoriés.....69

3.2. La trame verte et bleue.....83

## 4. ESPACES AGRICOLES.....88

- 4.1. L'agriculture : acteur de la mutation des paysages.....90
- 4.2. Les structures végétales agricoles.....92
- 4.3. L'architecture agricole.....94
- 4.4. Analyse de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier .....95

## 5. ESPACES URBANISES.....108

- 5.1. Répartition et occupation urbaine de l'intercommunalité.....110
- 5.2. Les hameaux et les écarts.....112
- 5.3. Les petits bourgs .....118
- 5.4. Les gros bourgs .....129

## 6. ENERGIES RENOUVELABLES, QUALITE DE L'AIR ET EFFET DE SERRE.....163

- 6.1. Energies renouvelables.....165
- 6.2. Qualité de l'air et gaz à effet de serre.....169

## 7. CAPACITES DES RESEAUX.....172

- 7.1. La qualité de l'eau.....174
- 7.2. L'eau potable.....175
- 7.3. L'assainissement.....177
- 7.4. Les déchets.....179
- 7.5. Les réseaux numériques et télécommunication.....181
- 7.6. Le stationnement.....182

## 8. NUISANCES SONORES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES.....193

- 8.1. Risques technologiques et industriels.....195
- 8.2. Les nuisances sonores.....200

# **PARTIE C DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE.....203**

## **1. STRUCTURE ET ORGANISATION DU TERRITOIRE.....207**

- 1.1.** La répartition de la population et des logements.....209
- 1.2.** Transports et déplacements.....213
- 1.3.** La répartition des emplois.....218
- 1.4.** Les équipements.....230

## **2. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES.....238**

- 2.1.** Les évolutions démographiques et du parc de logements.....240
- 2.2.** Les processus qui expliquent ces évolutions.....246

## **3. LE DIAGNOSTIC HABITAT.....250**

- 3.1.** La structure du parc de logements.....252
- 3.2.** Le parc de logements selon le statut d'occupation.....272
- 3.3.** La demande en logements.....280
- 3.4.** L'offre foncière et immobilière.....282
- 3.5.** Le Parc Privé Potentiellement Indigne.....287

# PARTIE A

## SITE ET SITUATION





## 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....10

- 1.1. La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche.....12
- 1.2. Des pôles urbains importants relativement éloignés.....13

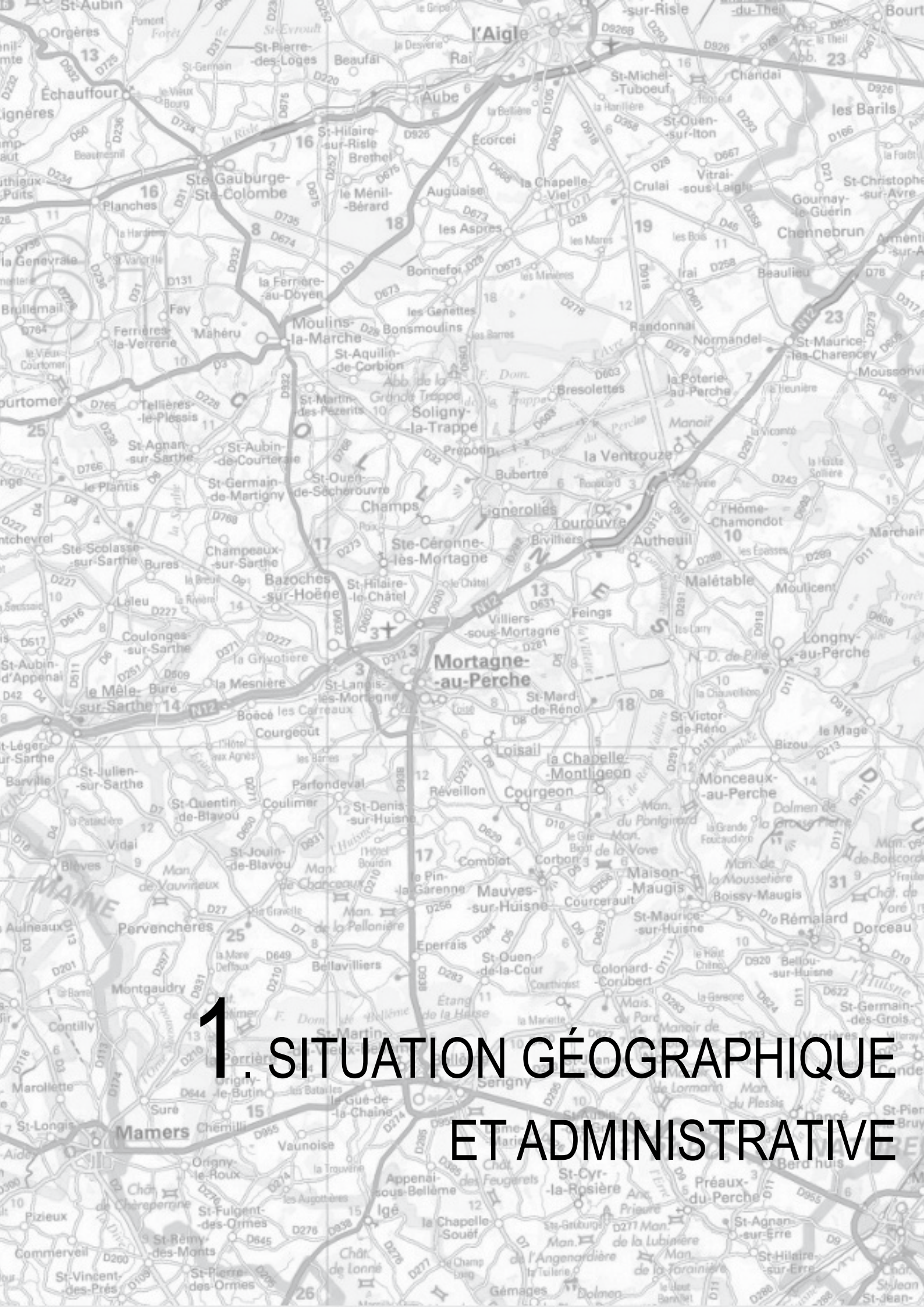
## 2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....15

- 2.1. Contextes régional et départemental.....17
  - 2.1.1. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable
  - 2.1.2. Plans et documents de référence sur l'habitat et le logement
  - 2.1.3. Plans et documents de référence sur l'environnement
- 2.2. SDAGE, SAGE et bassins versants.....22
  - 2.2.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
  - 2.2.2. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- 2.3. Le Parc Naturel du Perche.....25
- 2.4. Pays et SCoT.....28

## 3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.....29

- 3.1. Les objectifs du PLUI.....31
- 3.2. Les documents d'urbanisme communaux.....31





# 1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE





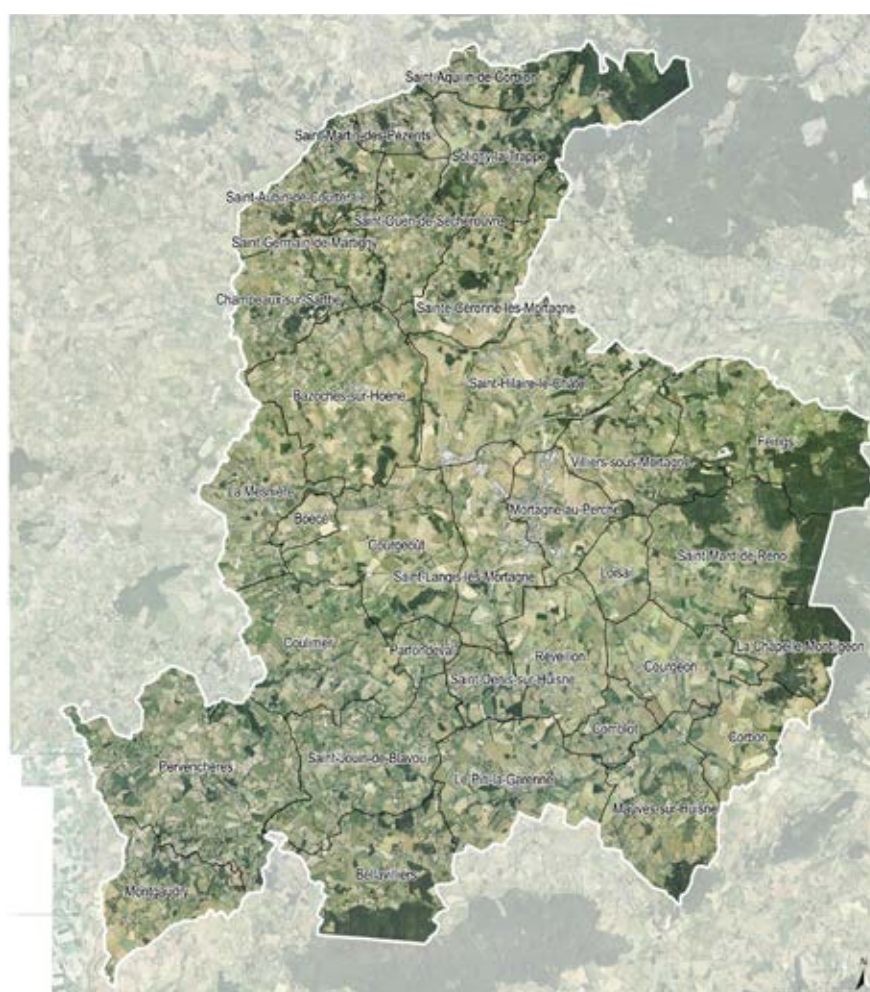
# 1.1 LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MORTAGNE-AU-PERCHE

12

La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 1995 dans le but de mettre en commun les efforts destinés à développer les activités et la vie communale, à la fois dans le domaine économique et social.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Communauté de Communes regroupe 33 communes. A cette date, les communes de Pervenchères, Montgaudry, Bellavilliers, Saint-Jouin-de-Blavou, Coulimer, Saint-Martin-dès-Pézerits et Saint-Aquilin-de-Corbion ont intégré l'intercommunalité tandis que la commune de Buré l'a quittée.

Compétente en matière d'aménagement de l'espace, la Communauté de Communes a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération du Conseil Communautaire le 21 octobre 2010. Ce PLUI dotera l'ensemble des communes d'un document d'urbanisme.



*Périmètre de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche*



## 1.2 DES PÔLES URBAINS RELATIVEMENT ÉLOIGNÉS

Située dans la région Basse-Normandie, dans le département de l'Orne, la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est implantée le long de la RN12.

Le pôle urbain le plus proche est Alençon qui compte environ 41 000 habitants dans son unité urbaine. D'autres pôles urbains plus importants, comme Le Mans, Caen ou Rouen sont distants respectivement de 80, 120 et 150 kilomètres. L'influence de ces pôles sur le territoire intercommunal est donc assez limitée, notamment au regard de la relative proximité de la métropole parisienne. En effet, Paris se trouve à 160 kilomètres du Bassin de Mortagne-au-Perche, soit à environ deux heures de route.

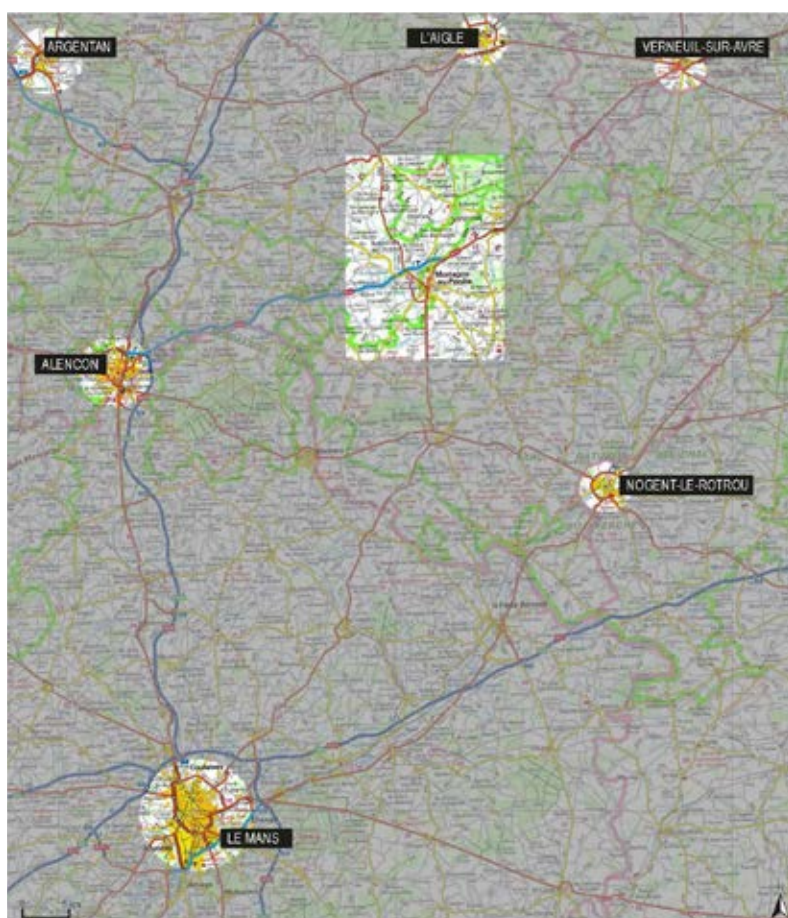
La Communauté de Communes, en particulier sur ses franges, est également en partie polarisée par des pôles d'emploi secondaires comme l'Aigle, Verneuil-sur-Avre ou Nogent-le-Rotrou.

De petites villes comme Bèlleme, Moulins-la-Marche ou le Mêle-sur-Sarthe vont quant à elles influencer certaines parties du territoire dans un rapport de proximité homologué à celui que les petites communes entretiennent avec Mortagne-au-Perche, en lien notamment avec la fréquentation des commerces, des collèges, des marchés, etc.



Situation géographique

Source: Communauté de Communes



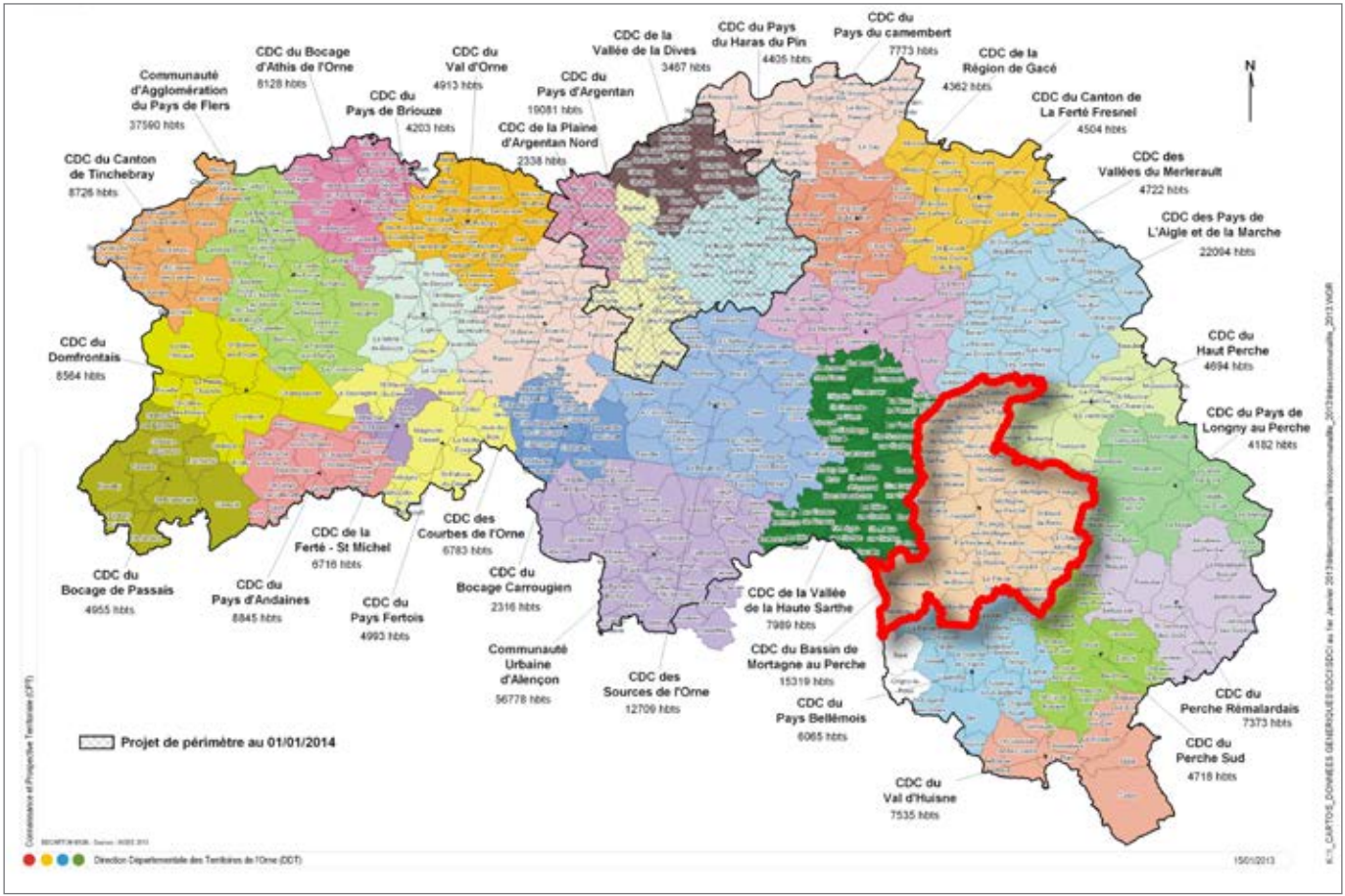
Les communes importantes proches de la Communauté de Communes



Avec 15 319 habitants en 2013, la Communauté de Communes constitue l'un des plus grands territoires intercommunaux de l'est du département en termes de population. Les communautés de communes limitrophes sont les suivantes:

- au Nord, la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle et de la Marche (22 094 hab.), la Communauté de Communes des Vallées du Merlerault (4722 hab.),
- à l'Ouest, la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (7989 hab.),
- au Sud, la Communauté de Communes du Pays Bellêmois (6065 hab.), la Communauté de Communes du Perche Sud (4718 hab.)
- à l'Est, la Communauté de Communes du Perche Rémalardais (7373 hab.), la Communauté de Communes du Pays de Longny au Perche (4182 habitants) et la Communauté de Communes du Haut Perche (4694 hab.).

Source: Insee, 2013



La nouvelle intercommunalité dans l'Orne au 1<sup>er</sup> janvier 2013

Source: DDT 61





## 2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL



## 2.1 CONTEXTES RÉGIONAL ET DÉPARTEMENTAL

### 2.1.1. Le schéma régional d'aménagement et de développement durable

Le 14 décembre 2007, la Région Basse-Normandie a adopté un Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADT), qui projette l'avenir de la Basse-Normandie à l'horizon 2025 à partir de quatre défis majeurs: l'attractivité auprès des jeunes, le rééquilibrage des territoires, le développement durable et l'ouverture sur les autres régions et le monde.

Il se décompose en 3 axes stratégiques, qui se déclinent en 12 objectifs correspondant chacun à un grand chantier régional :

#### ***Axe 1 : A la conquête de la valeur ajoutée***

- Faire de la Basse-Normandie une région pilote en matière d'anticipation des mutations économiques
- Dédier 3% du PIB bas-normand à la recherche et à l'innovation
- Faire de l'agglomération caennaise une ville européenne au service de la Basse-Normandie
- Renforcer l'armature des villes moyennes et des pôles structurants

#### ***Axe 2 : Être et Bien-être en Basse-Normandie***

- Construire la solidarité entre les hommes et entre les territoires
- Dynamiser et rendre attractif le monde rural
- Les seniors : Un atout pour le développement des services
- Préparer la nouvelle donne énergétique

#### ***Axe 3 : Terre et Mer d'Europe***

- Rendre la Basse-Normandie attractive auprès des jeunes
- Valoriser le caractère maritime et les littoraux bas-normands
- Ouvrir un nouvel âge de la coopération normande
- Ouvrir la Basse-Normandie sur les régions du monde





## 2.1.2. Plans et documents de référence sur l'habitat et le logement

Dans le cadre de sa politique sociale du logement, le Conseil Général a mis en place le **Plan Départemental d'Insertion par l'Hébergement et le Logement** (PDIHL). Signé le 31 décembre 2010, son objectif est de renforcer la complémentarité entre l'hébergement et le logement.

Il a été élaboré pour une durée de 4 ans, conjointement par l'État, le Conseil Général, des bailleurs sociaux, les collectivités locales concernées et des associations agissant dans le domaine de la politique de l'hébergement et du logement des personnes défavorisées.

Trois principaux axes ont été retenus, qui se déclinent en plusieurs objectifs :

- **AXE 1 : Améliorer les conditions de prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement d'urgence et accompagner les parcours**

- Optimiser le dispositif de prévention des expulsions,
- Identifier les parcours antérieurs des personnes accueillies dans le dispositif de premier accueil et développer les articulations avec les partenaires des autres dispositifs,
- Permettre un accompagnement adapté à la diversité des besoins en matière d'accès et de maintien dans le logement.

- **Axe 2 : Accompagner les publics dans l'accès et le maintien dans le logement**

- Fluidifier les sorties des structures AHI vers le logement adapté et le logement autonome,
- Permettre aux personnes de s'approprier leur logement.

- **Axe 3 : Adapter l'offre d'hébergement et de logement**

- Développer et adapter l'habitat des publics spécifiques,
- Assurer l'accueil des gens du voyage,
- Lutter contre l'habitat indigne.

Toujours dans le cadre de sa politique sociale du logement, le Conseil Général a également mis en oeuvre une charte de prévention des expulsions locatives. Il s'agit de trouver une solution adaptée pour les locataires rencontrant des difficultés de paiement.

Concernant le logement à destination de publics spécifiques, un **schéma départemental en faveur des personnes âgées** détermine les principaux axes de la politique du Conseil Général pour les cinq ans à venir. Les axes de réflexion à l'horizon 2015 sont les suivants :

- Renforcement de la proximité,
- Mutualisation toujours plus forte des moyens,
- Renforcement du soutien à domicile,
- Adaptation de l'offre d'accueil en établissements - le département de l'Orne disposant d'une offre d'hébergement déjà importante d'un point de vue quantitatif, et de qualité.





**Le Plan Départemental de l'Habitat** est issu et codifié à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitat. C'est un instrument visant la mise en cohérence des interventions des différentes collectivités publiques selon leurs compétences, et constitue à ce titre un document de référence pour les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et pour les PLUi en tenant lieu.

Le PDH de l'Orne est actuellement en cours d'élaboration par le Conseil Général de l'Orne.

**Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** est issu de la loi, dite Besson du 31 mai 1990, qui introduit des dispositions spécifiques pour l'accueil des gens du voyage.

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 a modifié le dispositif départemental d'accueil des gens du voyage prévu à l'article 28 de la loi Besson. Elle renforce ainsi ses dispositions relatives au schéma départemental et aux obligations des communes.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Orne a été signé le 23 juillet 2002 pour une durée de 6 ans. En 2007, le schéma a été révisé et définit des orientations pour la durée 2010-2016.

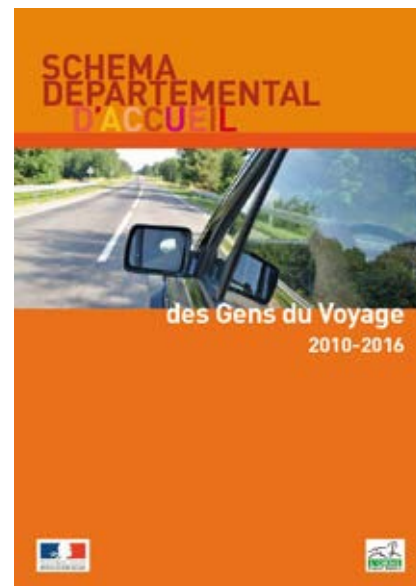
Parmi les préconisations du PDIHL concernant l'accueil des gens du voyage:

- Réaliser les aires obligatoires et ce conformément à la réglementation en vigueur,
- Réfléchir sur les solutions à proposer pour les familles désirant se sédentariser,
- Sensibiliser et informer les collectivités locales sur les problématiques d'accueil des gens du voyage...

Dans l'Orne, il existe cinq aires d'accueil des gens du voyage: à Flers, Argentan, La Ferté Macé, Alençon et à L'Aigle.

Dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Orne, une proposition concerne la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche : une aire de petit passage de 10 places ou 3 emplacements. La réalisation de cette aire n'est pas obligatoire.

Avec les modifications de la Loi NOTRE en date du 07 août 2015, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage fait partie des compétences obligatoires transférées aux communautés de communes et d'agglomération.



## 2.1.3. Plans et documents de référence sur l'environnement

### ***Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique***

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie identifie les principaux réservoirs de biodiversités, corridors écologiques et obstacles à la bonne circulation des espèces. Il est abordé plus en détail dans la partie du diagnostic consacrée à la Trame Verte et Bleue.

### ***Le Schéma Régional Eolien***

La loi Grenelle 2 prévoit la réalisation d'un Schéma Régional Eolien (SRE) qui constitue une partie du schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE). Le SRE doit répondre aux objectifs suivants:

- Identifier les zones géographiques favorables au développement de l'éolien,
- Fixer des objectifs qualitatifs explicitant les conditions de développement par rapport aux zones identifiées,
- Fixer des objectifs quantitatifs en matière de puissance.

Le SRE a été approuvé le 28 septembre 2012 et une révision a été engagée par la suite pour ré-ouvrir «un espace de dialogue au plus près du territoire pour aboutir à un document plus facteur de consensus que d'opposition» (DREAL Basse-Normandie). Une nouvelle version est actuellement en cours d'élaboration.

### ***Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie***

Prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) est un document stratégique et prospectif dont la finalité est de définir les objectifs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques. Il associe l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, le développement de modes alternatifs de transport, les principes d'aménagement et d'urbanisme et l'évolution des outils industriels et des pratiques agricoles...

Les travaux d'élaboration de ce schéma ont été lancés durant l'été 2011 par le préfet de région et le président de Région.

### ***Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air***

Un des documents qui sera intégré au SRCAE est le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA). Celui-ci définit les principales orientations devant permettre l'amélioration de la qualité de l'air. Le PRQA en Normandie révisé a été adopté le 28 mai 2010 par la Région Basse-Normandie. Parmi les orientations fixées par le PRQA, l'orientation 4 est «*d'intégrer la problématique qualité de l'air et gaz à effet de serre dans l'aménagement du territoire et la gestion du cadre de vie*» (p159, PRQA).





### ***Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés***

La gestion des déchets est encadrée par le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Orne (PDEDMA). Les objectifs du PDEDMA sont les suivants:

- Réduire, recycler, composter les déchets ou les valoriser sous forme d'énergie ou de matière,
- Organiser le transport des déchets dans le but de limiter les distances parcourues et les volumes à transporter,
- Éliminer les décharges sauvages existantes,
- Supprimer la mise en décharge de déchets bruts et n'enfouir que des déchets ultimes,
- Informer le public.

En parallèle de ce plan, le Conseil Général a également pour mission d'établir un plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du BTP puis de l'évaluer tous les 6 ans et de le réviser si nécessaire.

A l'échelle de la région, il existe le **plan régional d'élimination des déchets dangereux** (PREDD) qui s'inscrit dans le cadre de la politique environnementale de la région Basse-Normandie et constitue l'un des points forts de son Agenda 21.

### ***Le Schéma Départemental des Carrières de l'Orne***

Le Schéma Départemental des Carrières de l'Orne approuvé en 1999 est actuellement en cours de révision. Il identifie le site de Saint-Hilaire-le-Châtel comme un site d'extraction au 07/06/2013 qui depuis, a fait l'objet d'une cessation d'activité.

## 2.2 SDAGE, SAGE ET BASSINS VERSANTS

### 2.2.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 est actuellement en cours de révision. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques. 15 enjeux ont été définis et sont les suivants:

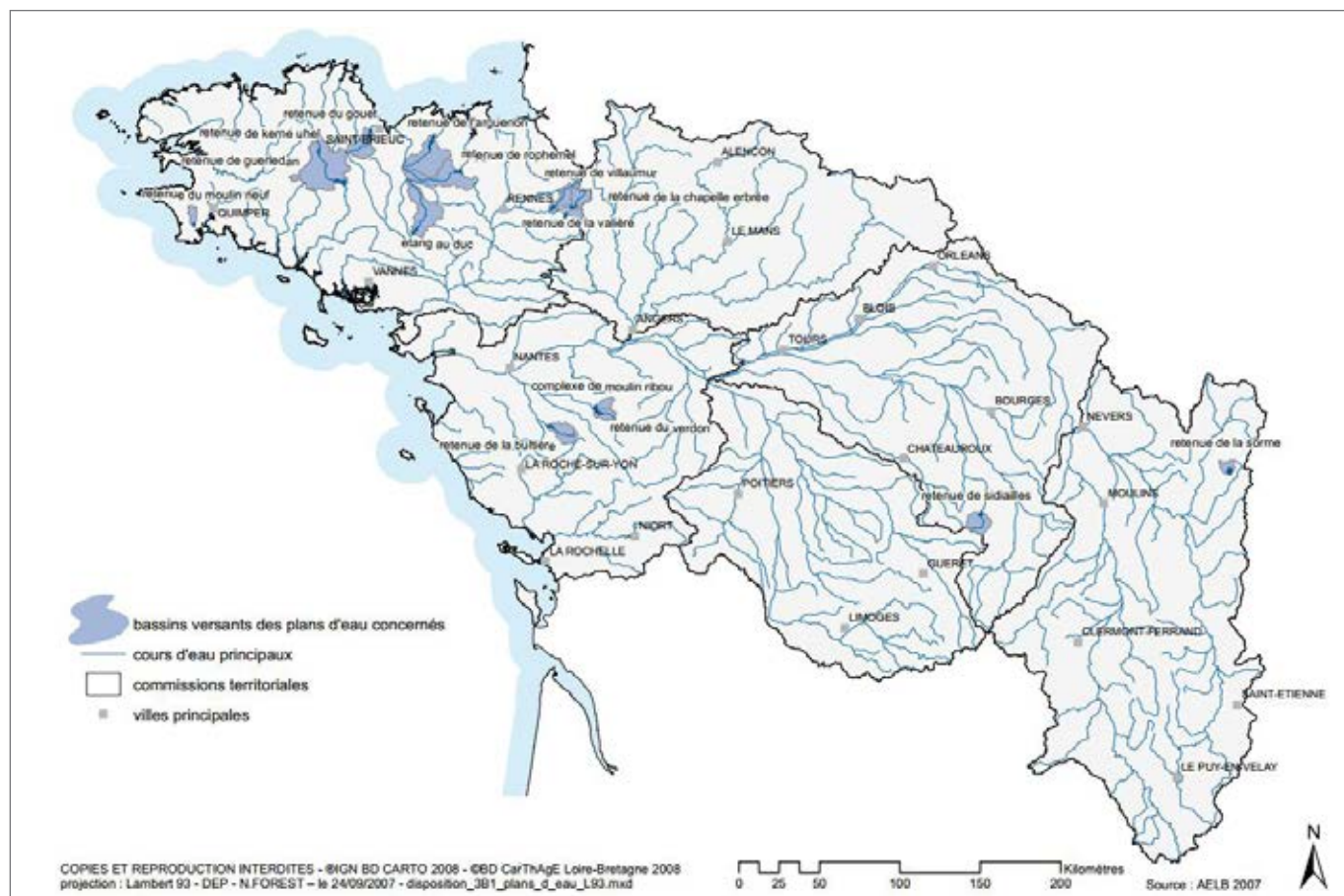
- Protéger les milieux aquatiques: le bon fonctionnement des milieux aquatiques est une condition clef du bon état de l'eau
  - 1) Repenser les aménagements de cours d'eau
  - 2) Préserver les zones humides et la biodiversité
  - 3) Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
  - 4) Préserver le littoral
  - 5) Préserver les têtes de bassin versant
- Lutter contre les pollutions: toutes les pollutions sont concernées quelle que soit leur origine
  - 6) Réduire la pollution par les nitrates
  - 7) Réduire la pollution organique
  - 8) Maîtriser la pollution par les pesticides
  - 9) Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
  - 10) Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser la ressource en eau: ressources et prélèvements doivent être équilibrés
  - 11) Maîtriser les prélèvements d'eau
- Gérer le risque inondation: développer la conscience et la prévention du risque
  - 12) Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Gouverner, coordonner, informer: assurer une cohérence entre les politiques et sensibiliser tous les publics
  - 13) Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
  - 14) Mettre en place des outils réglementaires et financiers
  - 15) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Parmi les objectifs du SDAGE directement liés à l'urbanisme et l'aménagement du territoire:

- prévoir des ressources en eau suffisantes pour les populations futures et les préserver, éviter les pollutions dans les aires d'alimentation des captages d'eau potable,
- choisir l'assainissement le mieux adapté, individuel ou collectif à chaque nouvelle zone à urbaniser, bien dimensionner les équipements et surveiller leur fonctionnement, ne pas rejeter d'eaux usées dans les milieux sensibles,
- limiter le ruissellement avec des espaces de pleine terre obligatoire en ville et en maintenant les haies agricoles,
- recenser les zones humides, les protéger en les classant en zones naturelles,
- classer aussi en zones naturelles les zones d'expansion de crues pour ne pas exposer de nouvelles populations aux inondations.

(Source: [www.eau-loire-bretagne.fr](http://www.eau-loire-bretagne.fr))





Le territoire couvert par le SDAGE du Bassin Loire-bretagne

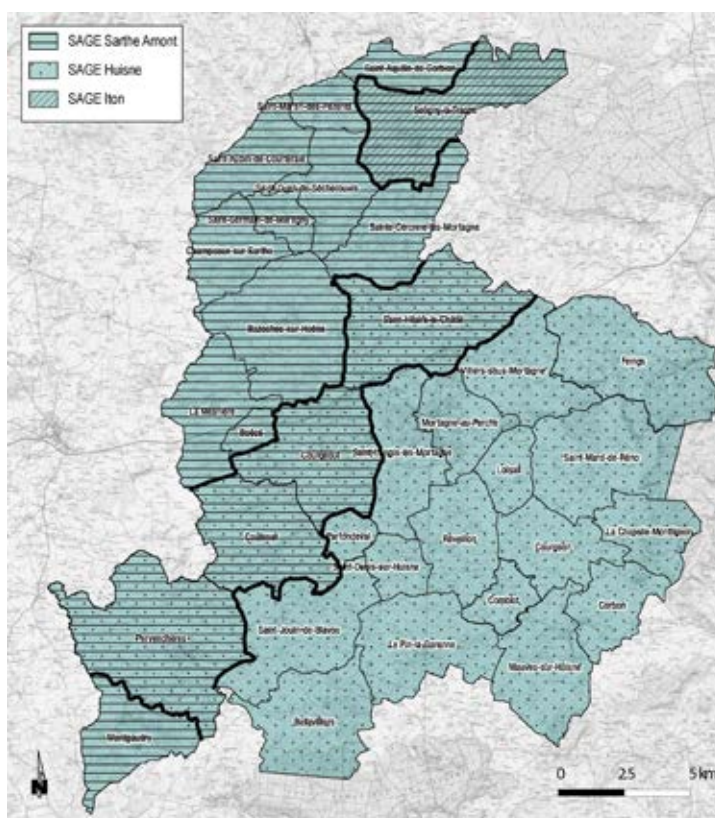
Source: [www.eau-loire-bretagne.fr](http://www.eau-loire-bretagne.fr)

## 2.2.2. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le territoire intercommunal est concerné par 3 SAGE en cours de révision : le SAGE Sarthe Amont, le SAGE Huisne et le SAGE Iton.

Les communes de Saint-Hilaire-le-Châtel, Courgeoût, Coulimer et Pervenchères sont concernées par deux SAGE: Sarthe Amont et Huisne. Le territoire de Soligny-la-Trappe est également couvert par deux SAGE: Iton et Sarthe Amont.

Le PLUi doit être compatible avec les SAGE.



Les SAGE qui concernent le territoire de la Communauté de Communes

Les objectifs du SAGE sont les suivants:

#### LE SAGE HUISNE

- Objectif stratégique: atteindre le bon état écologique des eaux et des milieux en 2015
- Objectif spécifique n°1: améliorer la qualité, sécuriser et optimiser quantitativement la ressource en eau
- Objectif spécifique n°2: restaurer et préserver les écosystèmes aquatiques et améliorer leurs fonctionnalités hydrologiques
- Objectif spécifique n°3: assurer le développement équilibré, cohérent et durable des usages et des activités et protéger la population contre le risque inondation
- Objectif spécifique n°4: appliquer le SAGE grâce à une organisation et un pilotage adaptés

Les dispositions du PAGD du SAGE Huisne représentant un enjeu de comptabilité pour le PLUi sont les suivantes:

- Généraliser la prise en compte de la ressource en eau dans les projets de planification (Disp. n°5)
- Inventorier et protéger les zones humides (base pré-inventaire 2006) (Disp. n°7)
- Inventorier et protéger les zones d'expansion de crues (Disp. n°8)
- Intégrer les bases de données et les guides techniques validée par la CLE dans le PLUi (Disp. n°11)

#### LE SAGE SARTHE AMONT

- Objectif spécifique n°1: Agir sur la morphologie des cours d'eau et les zones humides pour atteindre le bon état
- Objectif spécifique n°2: Améliorer la qualité de l'eau et sécuriser la ressource en eau pour atteindre le bon état
- Objectif spécifique n°3: Protéger les populations contre le risque inondation
- Objectif spécifique n°4: Promouvoir des actions transversales pour un développement équilibré des territoires, des activités et des usages

Les dispositions du PAGD représentant un enjeu de comptabilité pour le PLUi sont les suivantes:

- Inventorier l'ensemble des cours d'eau et les intégrer dans le PLUi (Disp. n°1)
- Inventorier les zones humides et les protéger dans le PLUi (Disp. n°6)
- Intégrer les capacités d'assainissement en amont des projets d'urbanisme (Disp. 24)
- Limiter les surfaces imperméabilisées et gérer les eaux pluviales (Disp. 25)
- Inventorier les zones d'expansion de crues et les protéger dans le PLUi (Disp. n°35)
- Inventorier les haies et les protéger dans les documents d'urbanisme (Disp. n°37)

#### LE SAGE ITON

- Objectif n°1: Gérer le risque inondation
- Objectif n°2: Préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable
- Objectif n°3: Préserver et gérer les milieux aquatiques





- 2) Aménager un cadre de vie de qualité

### **III - Agir pour le patrimoine culturel et le patrimoine bâti**

- 1) Étudier et préserver le patrimoine culturel du Perche
- 2) Transmettre et valoriser le patrimoine culturel

## **GRANDE ORIENTATION N°2: Faire de l'investissement environnemental le moteur du projet de développement durable pour le Perche**

### **I - Conduire une gestion durable de l'espace et agir pour la qualité de la construction dans le Perche**

- 1) Mener une politique d'urbanisme active : un enjeu majeur pour l'avenir du Perche
- 2) Proposer des solutions qualitatives pour les constructions neuves.
- 3) Soutenir et valoriser les entreprises et les métiers du bâtiment

### **II - Promouvoir l'agriculture et la forêt, ressources d'avenir pour le Perche, piliers du développement durable**

- 1) Une démarche d'agriculture durable dynamique pour le Perche,
- 2) Organiser en partenariat la valorisation des forêts et des bois du Perche

### **III- Promouvoir un tourisme de Parc, vecteur de développement durable**

- 1) Proposer un projet touristique territorial de Parc
- 2) Encourager les partenariats, l'innovation et la connaissance pour le développement touristique
- 3) Promouvoir la destination Perche et personnaliser l'accueil

### **IV - Valoriser les ressources énergétiques du territoire et s'engager pour la protection du climat**

- 1)Élaborer un diagnostic énergétique et gaz à effet de serre pour le Perche
- 2) Mobiliser les acteurs du territoire sur des objectifs d'efficacité, de sobriété énergétique et de lutte contre le changement climatique
- 3) Promouvoir les énergies renouvelables dans le Perche

### **V - Conduire une politique active d'identification et de marquage des produits, des services et des entreprises du Perche**

- 1) Constituer une dynamique territoriale et mobiliser les outils en faveur des démarches de marquage, d'identification et de qualification
- 2) Mettre la marque Parc naturel régional du Perche au service du territoire



### GRANDE ORIENTATION N°3: Agir dans la cohérence pour préparer l'avenir avec les habitants et les acteurs du Perche

- 1) Sensibiliser, éduquer et communiquer pour une culture de territoire
- 2) Encourager l'action culturelle, élément pour la dynamique et la cohésion territoriale
- 3) Faire du Parc un outil pour la cohérence et la coordination des actions pour le développement durable du territoire
- 4) Pour une organisation du Parc et du territoire porteuse d'avenir
- 5) Favoriser la participation des habitants et les partenariats, conditions pour la réussite du projet du territoire
- 6) Faire vivre le Plan du Parc



## 2.4 PAYS ET SCOT

La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche appartient au Pays du Perche Ornaïs, qui regroupe 111 communes et 7 intercommunalités, comptant près de 50 000 habitants.

Le Pays du Perche Ornaïs appartient au Perche, situé sur deux départements : l'Orne et l'Eure-et-Loir. Les Pays du Perche Ornaïs et d'Eure-et-Loir forment le Grand Perche (carte ci-contre). Les deux syndicats conduisent ensemble des projets de développement local durable à l'échelle du Grand Perche.

Le Pays porte actuellement un projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec lequel le PLUi devra être à terme compatible. Le SCoT définira pour les 15 à 20 prochaines années, un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées à l'urbanisme, à l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et plus généralement, à l'organisation de l'espace. Les objectifs relatifs à l'élaboration du SCoT sont les suivants:

« - Doter le territoire du Perche ornaïs d'un document de planification stratégique pour garantir la cohérence de l'organisation territoriale en établissant un document de référence pour les différentes politiques sectorielles,

- Poursuivre et valoriser les travaux engagés par le Pays, le Parc Naturel Régional du Perche et les Communautés de Communes afin d'accueillir durablement les populations et les entreprises, tout en préservant les atouts paysagers du Perche et la qualité de vie,

- Élaborer le SCoT en lien étroit avec le Pays d'Eure et Loir, le Pays du Perche Sarthois et le Pays d'Ouche, en associant les représentants de ces Pays à l'ensemble des travaux.»

Source: Extrait de la délibération du 19 octobre 2012, Syndicat Intercommunal pour le développement du territoire du Perche

Le SCoT est actuellement en cours d'élaboration; la phase DOO est en cours.

Le PLUi devra tenir compte des tendances en cours d'échelle des Pays sur le SCoT afin de favoriser la cohérence et la compatibilité entre les documents.



Les deux Pays appartenant au Grand Perche

Source: [www.vivre-dans-le-perche.fr](http://www.vivre-dans-le-perche.fr)





# 3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL





## 3.1 LES OBJECTIFS DU PLUi

En avril 2010, les élus de la Communauté de Communes ont lancé l'élaboration d'un PLUi avec les communes volontaires. Le Conseil Communautaire a délibéré le 21 octobre 2010 afin de l'acter. Ainsi, les objectifs de l'élaboration du PLUi sont les suivants:

- «- contribuer au développement 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.»

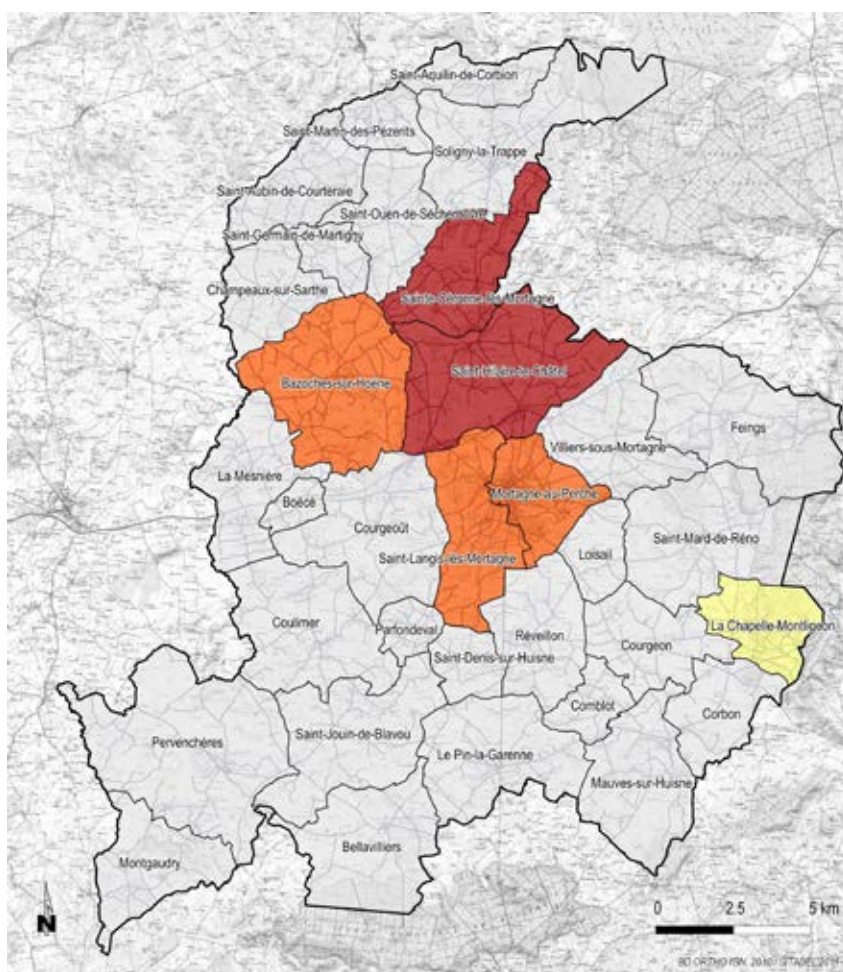
Source: Extrait de la délibération du 21.10.2010, Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche

## 3.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

Plusieurs communes de la Communauté de Communes disposent à l'heure actuelle d'un document d'urbanisme en vigueur :

- La Chapelle-Montligeon : POS approuvé en mai 1986
- Bazoches-sur-Hoëgne : PLU approuvé en avril 2005
- St-Langis-lès-Mortagne : PLU approuvé en septembre 2006
- Mortagne-au-Perche : PLU approuvé en septembre 2009
- St-Hilaire-le-Châtel et Ste-Céronne-lès-Mortagne : PLU intercommunal approuvé en juin 2013

Le PLUi de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche remplacera à son approbation ces différents documents. Ils ont été intégrés dans le diagnostic comme des éléments de contexte et de compréhension des orientations et projets antérieurs des communes de la Communauté de Communes.



Etat des documents d'urbanisme communaux existants en 2013

- Commune en RNU
- Commune disposant d'un POS approuvé
- Commune disposant d'un PLU approuvé
- Communes disposant d'un PLU intercommunal approuvé



# PARTIE B

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

*Dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'évaluation de l'enjeu que représente les thématiques abordées tout au long de l'état initial de l'environnement figure sous ces symboles :*

ENJEU



Faible



Moyen



Fort

*Ils trouveront réponses dans l'ensemble des pièces constitutives du PLUi.*





<b>1. MILIEU PHYSIQUE.....</b>	<b>37</b>
<b>1.1. Le socle paysager, clef de voute de l'organisation spatiale du territoire.....</b>	<b>39</b>
1.1.1. Une topographie lisible à grande et petite échelle	
1.1.2. Un territoire façonné et lié à l'eau	
1.1.3. Sols et sous-sols	
1.1.4. Une géologie lisible sur les murs	
<b>1.2. Les risques naturels.....</b>	<b>47</b>
1.2.1. Les risques liés à l'eau	
1.2.2. Les risques liés au sol	
<b>2. AMBIANCES ET PERCEPTIONS PAYSAGERES.....</b>	<b>56</b>
<b>2.1. Les entités paysagères imbriquées et solidaires du socle paysager.....</b>	<b>58</b>
<b>2.2. Les repères paysagers.....</b>	<b>64</b>
2.2.1. Les repères symboliques	
2.2.2. Les repères identitaires	
2.2.3. Les repères « malgré-eux »	
<b>3. ESPACES NATURELS.....</b>	<b>67</b>
<b>3.1. Les espaces classés, inventoriés, répertoriés.....</b>	<b>69</b>
3.1.1. Le Parc Naturel Régional du Perche	
3.1.2. Les sites Inscrits et Classés	
3.1.3. Le réseau Natura 2000	
3.1.4. Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)	
3.1.5. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)	
<b>3.2. La trame verte et bleue.....</b>	<b>83</b>
3.2.1. Les structures végétales et les milieux constitutifs du territoire intercommunal	
3.2.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	
<b>4. ESPACES AGRICOLES.....</b>	<b>88</b>
<b>4.1. L'agriculture : acteur de la mutation des paysages.....</b>	<b>90</b>
<b>4.2. Les structures végétales agricoles.....</b>	<b>92</b>
<b>4.3. L'architecture agricole.....</b>	<b>94</b>
4.3.1. L'architecture agricole traditionnelle	
4.3.2. L'architecture agricole contemporaine	
<b>4.4. Analyse de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier .....</b>	<b>95</b>
<b>5. ESPACES URBANISES.....</b>	<b>108</b>
<b>5.1. Répartition et occupation urbaine de l'intercommunalité.....</b>	<b>110</b>
<b>5.2. Les hameaux et les écarts.....</b>	<b>112</b>
5.2.1. Les hameaux	
5.2.2. Les écarts	
5.2.3. L'espace public des hameaux et écarts	

<b>5.3.</b>	<b>Les petits bourgs.....</b>	<b>118</b>
5.3.1.	Les implantations originelles	
5.3.2.	Une forme bâtie issue d'une combinaison typologique	
5.3.3.	L'espace public dans les petits bourgs	
5.3.4.	Développements contemporains des petits bourgs	
<b>5.4.</b>	<b>Les gros bourgs .....</b>	<b>129</b>
5.4.1.	L'implantation originelle	
5.4.2.	L'espace public dans les gros bourgs	
5.4.3.	L'évolution des gros bourgs	
5.4.4.	Exemple d'opérations récentes dans les gros bourgs	
<b>5.5.</b>	<b>Le pôle structurant.....</b>	<b>140</b>
5.5.1.	L'implantation originelle	
5.5.2.	Les héritages de la ville médiévale	
5.5.3.	Le développement de la ville	
5.5.4.	Développements récents du pôle structurant	
5.5.5.	Développements contemporains et perspectives	
<b>5.6.</b>	<b>Le patrimoine .....</b>	<b>154</b>
5.6.1.	Le patrimoine classé et inscrit	
5.6.2.	Le patrimoine monumental	
5.6.3.	Le patrimoine bâti «ordinaire» et le «petit-patrimoine»	
5.6.4.	Le patrimoine archéologique	

## 6. ENERGIES RENOUVELABLES, QUALITE DE L'AIR ET EFFET DE SERRE.....163

<b>6.1.</b>	<b>Energies renouvelables.....</b>	<b>165</b>
<b>6.2.</b>	<b>Qualité de l'air et gaz à effet de serre.....</b>	<b>169</b>
6.2.1.	Les stations	
6.2.2.	Gaz à effet de serre	
6.2.3.	Qualité de l'air	

## 7. CAPACITES DES RESEAUX.....172

<b>7.1.</b>	<b>La qualité de l'eau.....</b>	<b>174</b>
<b>7.2.</b>	<b>L'eau potable.....</b>	<b>175</b>
<b>7.3.</b>	<b>L'assainissement.....</b>	<b>177</b>
7.2.1.	Les dispositifs et projets	
7.2.2.	Les équipements d'assainissement collectif	
<b>7.4.</b>	<b>Les déchets.....</b>	<b>179</b>
<b>7.5.</b>	<b>Les réseaux numériques et télécommunication.....</b>	<b>181</b>
<b>7.6.</b>	<b>Le stationnement.....</b>	<b>182</b>

## 8. NUISANCES SONORES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES.....193

<b>8.1.</b>	<b>Risques technologiques et industriels.....</b>	<b>195</b>
<b>8.2.</b>	<b>Les nuisances sonores.....</b>	<b>200</b>

A black and white photograph of a rural landscape. In the foreground, there are rolling hills with sparse vegetation and some trees. In the middle ground, a larger hill rises, and on its crest, a small building is visible. To the left of the building, there is a single tree, and to the right, a larger, denser cluster of trees. The background is a pale, overcast sky.

# 1. MILIEU PHYSIQUE

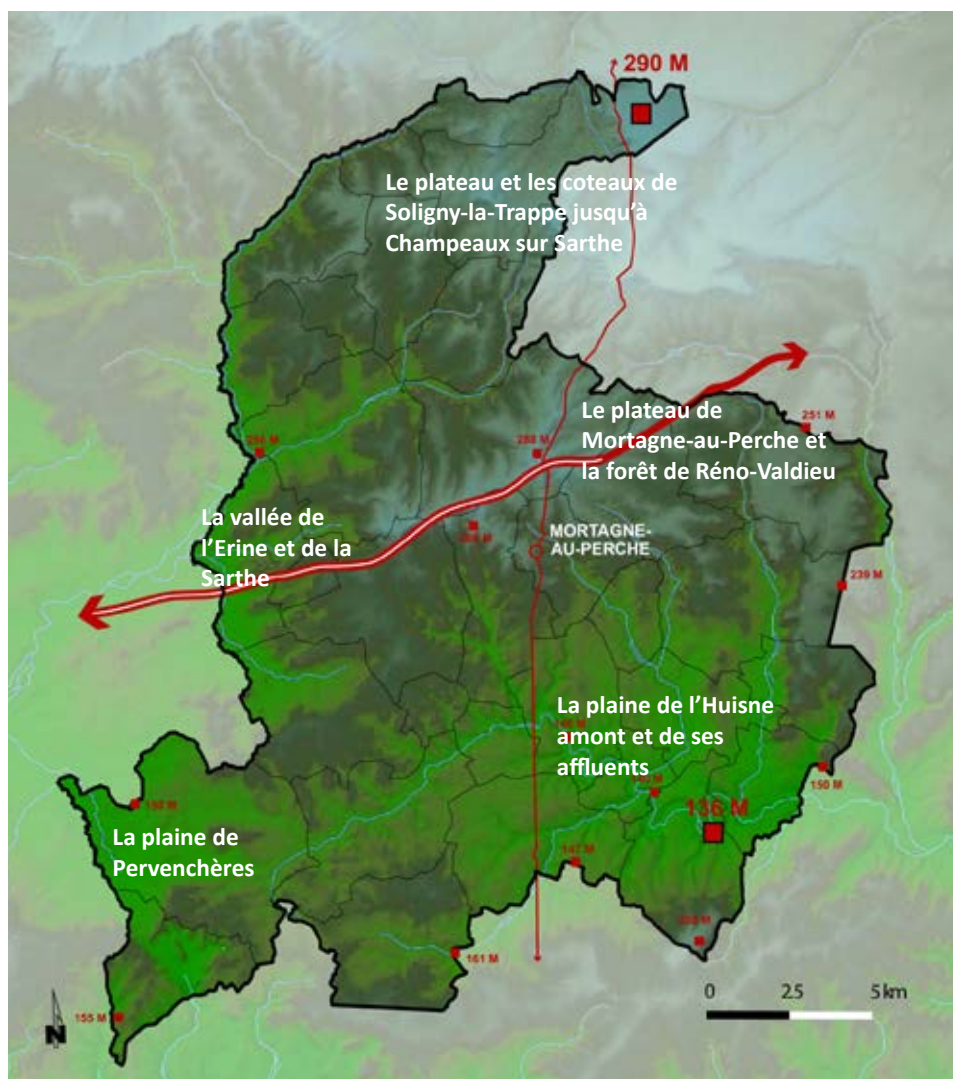


# 1.1. LE SOCLE PAYSAGER, CLEF DE VOÛTE DE L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE

## 1.1.1. Une topographie lisible à grande et petite échelle

L'alternance de plateaux et vallées constituent la grande caractéristique du Perche, formant une alternance de collines et cultivant la surprise dans la découverte des paysages.

Sur la Communauté de Communes, l'altitude varie entre 136m (point bas) dans la plaine de l'Huisne et 290m (point haut) au Nord de l'intercommunalité. Ces variations d'altitude sont largement perceptibles à petite et grande échelle du fait de larges dégagements visuels engendrés par la topographie.



Carte topographique de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes est constituée de 5 grands ensembles topographiques qui présentent pour chacun d'eux des particularités qui se répercutent à l'échelle des entités paysagères (voir chapitre suivant). Ils forment le socle de l'organisation et la logique d'implantation générale sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, les 5 grands ensembles sont les suivants (du Nord au Sud) :

- Le plateau et les coteaux de Soligny-la-Trappe jusqu'à Champeaux-sur-Sarthe, qui accueille le point haut de la Communauté de Communes
- Le plateau de Mortagne-au-Perche et la forêt de Réno-Valdieu autour duquel le territoire s'organise
- La plaine de l'Huisne amont et de ses affluents qui ouvre le paysage sur l'ensemble du sud de la Communauté de Communes
- La vallée de l'Erne et de la Sarthe qui ouvre le territoire vers l'Ouest et forme à la fois sa limite administrative
- La Plaine de Pervenchères qui fait la transition avec la plaine de l'Huisne amont et forme la limite administrative sud de l'intercommunalité



*Vue sur St-Martin-des-Pézerits*



*Vue sur St-Hilaire-le-Châtel*

La topographie particulière du Perche engendre une découverte du paysage progressive par la présence de larges dégagements visuels sous deux grandes formes.

En effet, des covisibilités de crêtes à crêtes (1) sont fréquentes et permettent d'appréhender de vastes portions de territoires. Les lisières urbaines en point haut sont ainsi visibles dans leur quasi-totalité et en font des espaces particulièrement sensibles en termes d'insertion urbaine paysagère.

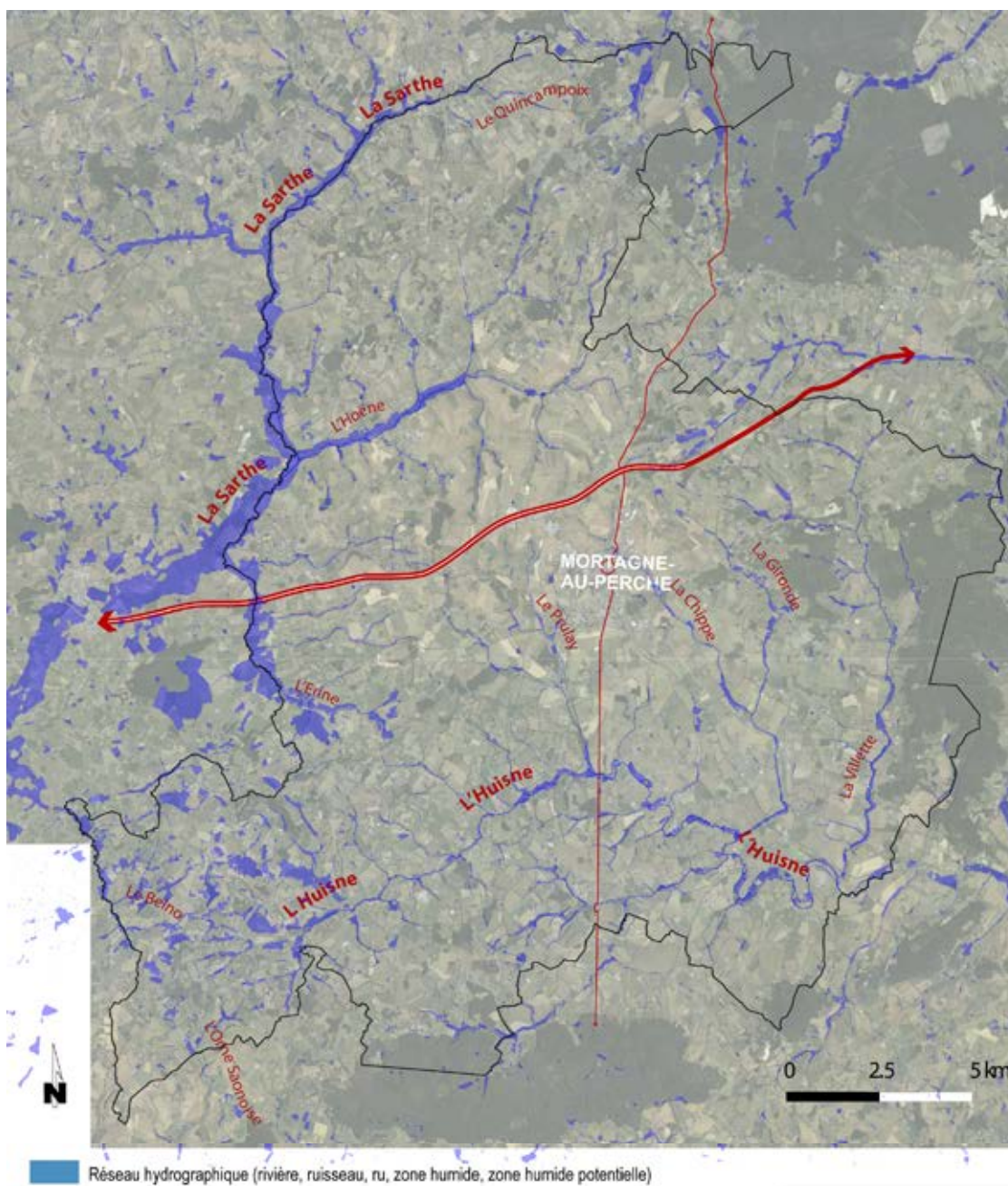
De même, visibles depuis les hauteurs (2), les espaces urbanisés en point bas se lisent non seulement à travers une part de la lisière urbaine, mais également dans leur implantation générale.

Un arrière plan boisé est omniprésent et caractéristique de la Communauté de Communes. Il est issu soit de la succession de linéaire bocager, soit des lisières de grands boisements patrimoniaux et emblématiques, comme la forêt de Réno-Valdieu.

Ainsi, toute nouvelle implantation de constructions au sein de ces espaces ouverts et larges nécessite une prise en compte des points de vue lointains. La présence du bocage et de nombreux boisements sont autant d'éléments facilitant l'insertion « intuitive » des éléments anthropiques et sont ainsi, des composants paysagers possibles à intégrer dans cette démarche.



## 1.1.2. Un territoire façonné et lié à l'eau

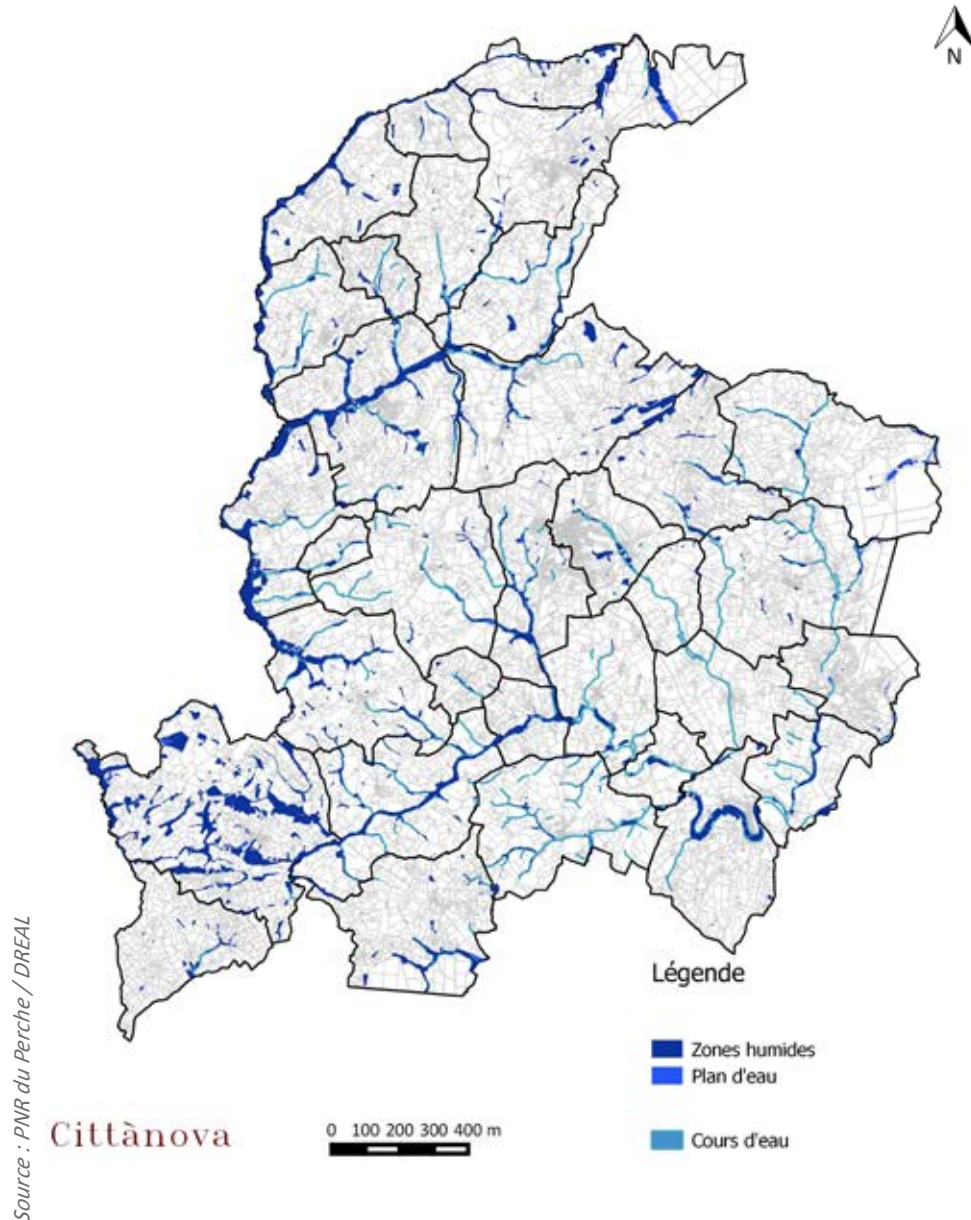


Carte du réseau hydrographique de la Communauté de Communes

La succession des vallées illustre la présence d'un réseau hydrographique particulièrement dense.

Les deux grandes rivières constitutives des grandes vallées du territoire sont l'Huisne au sud de l'intercommunalité et la Sarthe qui délimite une partie du territoire Ouest de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche. De nombreux affluents fractionnent quant à eux le socle paysager en de multiples vallées : l'Érène, le Belno, l'Orne Saônoise, l'Hoëne, la Vilette, le Prulay, la Gironde, la Chippe et le Quincampoix. Il existe de nombreux ruisseaux temporaires au sein du réseau hydrographique intercommunal. Beaucoup de ruisseaux prennent leur source au sein des massifs forestiers et boisements de la Communauté de Communes.

L'hydrographie particulière du Bassin de Mortagne -au-Perche est au cœur de différentes dynamiques. L'eau s'inscrit au sein des dynamiques écologiques par la présence de milieux naturels particuliers, de risques par l'existence de phénomènes de crues, et pleinement dans les enjeux urbains par la prise en compte des zones humides, des questions de l'imperméabilisation des sols, du ruissellement, etc.



*Carte du recensement des zones humides connues sur la Communauté de Communes*

Ainsi, la trame bleue déterminée par de nombreux éléments (sous-trame) comme les zones humides, les zones d'expansion des crues par exemple sont autant de points à intégrer dans la logique de planification urbaine et d'aménagement du territoire intercommunal.

Ces espaces sensibles en terme de dynamique générale du réseau hydrologique (espace tampon par exemple, zone d'expansion) ainsi que leur rôle prépondérant dans le réseau écologique en font des espaces stratégiques à préserver.

L'inventaire des zones humides sur la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche a été réalisé par les élus avec l'appui du PNR du Perche et a débuté en septembre 2014 pour se terminer en mai 2015. Cet inventaire a permis d'affiner les données déjà présentes sur chaque commune et fournies par la DREAL Basse-Normandie des «territoires humides.»

Sur la base des cartographies, les élus ont pu amender ou réajuster les zones humides de leur territoire. Après plusieurs échanges, un inventaire a été actualisé pour correspondre le plus possible à la réalité de terrain. Il a alors été intégré au plan de zonage du PLUi au sein des zones naturelles ou en zones agricoles protégées, zones Ap. L'annexe 2 du rapport de justifications localise chaque zone humide par commune.





*St-Aquilin de Corbion, le Quincampoix*



*Mortagne-au-Perche, le Val*



*La Chapelle-Montligeon*

L'omniprésence de l'eau se traduit par une récurrence d'aménagements ou de végétation à de nombreuses échelles au sein de la Communauté de Communes.

En effet, comme les zones humides citées précédemment ou encore à travers les prairies humides et les ripisylves, les milieux naturels et/ou agricoles en lien avec l'eau sont nombreux et participent à une diversité des paysages.

Ces capsules d'atmosphères sont variées et se retrouvent également en milieu urbain par la présence de ruisseaux ou rus aménagés simplement comme au Val à Mortagne par exemple.

A l'inverse, certains aménagements sont en rupture avec le milieu rural ou la dynamique naturelle hydrologique. Certains espaces artificialisés offrent un cadre intéressant mais qui engendre parfois un léger décalage avec le cadre dans lequel il s'insère comme la pièce d'eau à la Chapelle-Montligeon.

Enfin, quelques exemples contemporains en milieu urbanisé proposent des aménagements incluant la dynamique hydrologique et la visibilité de l'eau par un réseau aérien. La nouvelle opération au sud-Est de Mortagne-au-Perche en est un bon exemple.

La diversité des ambiances et le patrimoine récurrent lié à l'eau (voir chap. 5/ patrimoine) témoignent de l'importance de cet élément dans la composition même du territoire et de l'espace.



*Mortagne-au-Perche*



## 1.1.3. Sols et sous-sols

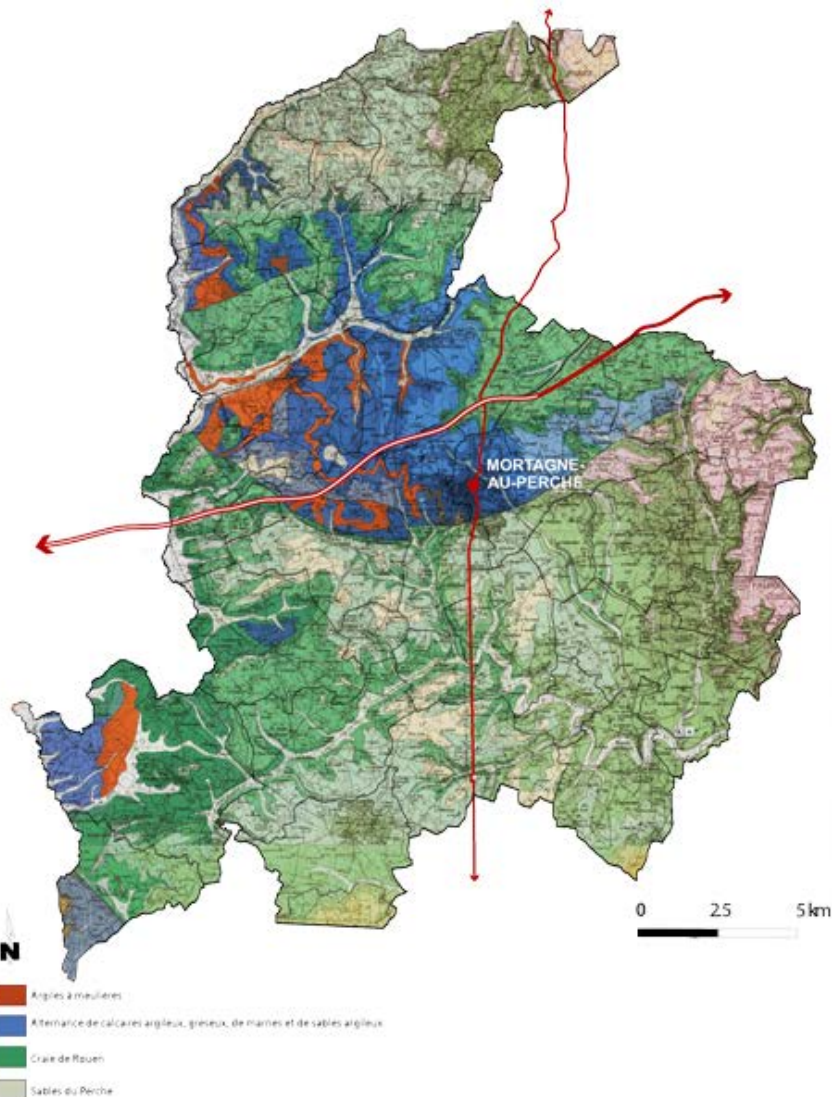
### Géologie

44

Le profil géologique et pédologique du Perche est principalement issu du crétacé et du jurassique. Ainsi, ils sont marqués par une diversité qui s'illustre à la fois dans l'architecture mais également dans les milieux agricoles et naturels engendrés.

La Communauté de Communes présente :

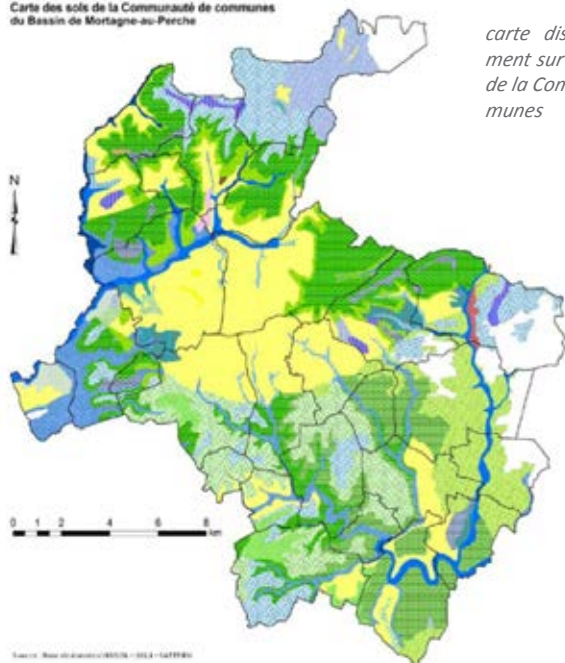
- une alternance de calcaires argileux et gréseux ainsi que des marnes et des sables argileux sur les hauteurs de Mortagne au Perche, St-Hilaire-le-Châtel et Bazoches-sur-Hoëne
- des vallées essentiellement concernées par la présence de la craie de Rouen, qui se retrouvera de manière plus générale au sein des affluents de l'Huisne
- les sables du Perche qui se retrouvent dans les fonds de vallons, mais également à flanc de vallées
- des ponctuations d'argiles à meulière



Carte géologique de la Communauté de Communes

Source: BRGM / Géoportail

Carte des sols de la Communauté de communes du Bassin de Mortagne-au-Perche



carte disponible uniquement sur l'ancien périmètre de la Communauté de Communes

La qualité agronomique des sols établie dans le diagnostic agricole et de consommation de l'espace par la chambre d'agriculture de Basse Normandie et la SAFER en 2011 ; définie à une échelle fine l'aptitude des sols à produire en fonction de différents critères (épaisseur et texture des sols, déclivité, déficit hydrique).

#### Types de sol

##### Sols sains peu épais (< 40 cm)

- Sol brun acide issu de colluvions
- Sol brun acide issu de loess
- Sol brun acide issu des argiles à silex
- Sol brun acide issu des sables du Perche
- Sol brun acide issu de la craie de Rouen
- Sol brun acide issu de la craie glauconieuse
- Sol brun acide issu des sables glauconieux
- Sol brun alluvial issu de formations calcaires et mameuses
- Sol brun acide issu des sables de Mortagne

##### Sols sains assez épais (40-60 cm)

- Sol brun acide issu de formations diverses

##### Sols sains épais (> 80 cm)

- Sol brun acide issu de colluvions
- Sol brun alluvial issu de formations calcaires et mameuses

##### Sols peu hydromorphes épais (> 80 cm)

- Sol faiblement lessivé acide issu des loess

##### Sols moyennement hydromorphes peu épais (< 40 cm)

- Sol alluvial issu de formations de bas de versant
- Sol acide issu de la craie de Rouen
- Sol acide issu de la craie glauconieuse
- Sol acide issu des sables glauconieux

##### Sols moyennement hydromorphes peu épais à assez épais (10-80 cm)

- Sol acide issu des alluvions
- Sol alluvial issu de formations alluviales et colluviales
- Sol acide issu des argiles à silex
- Sol acide issu des sables du Perche
- Sol brun acide issu de formations diverses

##### Sols moyennement hydromorphes épais (> 80 cm)

- Sol acide issu des alluvions
- Sol faiblement lessivé acide issu des loess
- Sol faiblement lessivé acide issu des loess
- Sol brun acide issu de formations diverses

source : diagnostic agricole 2012





## Pédologie et profil agronomique des sols

Cette étude a permis d'aboutir à la carte de synthèse ci-contre de la qualité agronomique des sols «*indépendamment des facteurs anthropiques, c'est-à-dire du système de production agricole en place et du travail du sol*».

Globalement, la qualité des sols de la Communauté de Communes est assez hétérogène. 48% des îlots PAC sont évalués comme de qualité moyenne, soit 13 669ha.

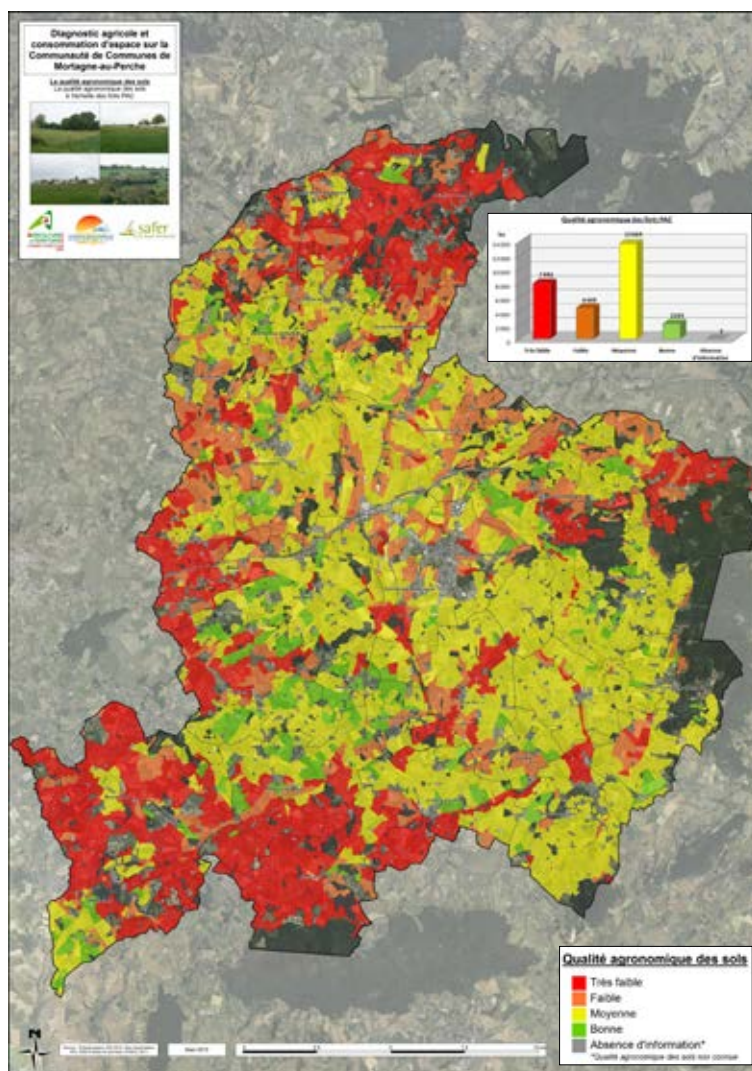
Les bonnes terres sont plutôt rares et ne représentent qu'un peu moins de 8% des îlots, soit 2183 ha. Elles sont assez réparties sur l'ensemble de la Communauté de Communes et correspondent à des sols (voir carte précédente) à la texture équilibrée, de type limoneux, non hydromorphes et à l'épaisseur moyenne.

Quelques secteurs présentent une concentration de ces terres de qualité agronomique élevées, comme la commune de Parfondeval, le Sud de Coulimer, l'Ouest de Courgeot, l'Ouest de Saint-Denis-sur-Huisne et le Nord de Saint-Jouin-de-Blavou. Villiers-sous-Mortagne (156 ha), Bazoches-sur-Hoëne (135 ha) et Montgaudry (133ha) présentent également d'importantes surfaces de «bonnes terres».

L'étude présente en parallèle les surfaces urbanisées entre 2001 et 2007 ainsi que leur localisation. Le constat résultant est que ce sont les sols de bonne qualité qui ont proportionnellement été le plus concernés par l'artificialisation.

Cela peut s'expliquer en partie par la proximité des bonnes terres agricoles en pourtour des parties déjà urbanisées, ainsi que par l'implantation d'infrastructures conséquentes ne permettant pas toujours d'anticiper son implantation en fonction de la qualité agronomique des sols.

A noter que 10% des terres artificialisées sont de bonnes terres.



Carte de la qualité agronomique des sols

Qualité agronomique des sols	Surface îlot (ha)	Proportion des îlots (%)	Surface des zones urbanisées entre 2001 et 2010 (ha)	Proportion des surfaces urbanisées entre 2001 et 2010 (%)
Très faible	7 992	28,2	38,7	16,5
Faible	4 469	15,8	55,0	23,4
Moyenne	13 669	48,3	118,1	50,3
Bonne	2183	7,7	21,4	9,1
Zones urbanisées hors îlots PAC	1	0,0	1,6	0,7
Total	28 316	100,0	234,7	100,0

Tableau de répartition des surfaces artificialisées en fonction de la qualité agronomique des sols. Source : diagnostic agricole 2013

La qualité agronomique des sols est donc un facteur important à intégrer dans la réflexion du PLUi, afin de protéger et de conserver les terres aux potentiels agronomiques les plus élevés. Ce n'est cependant pas le seul facteur à prendre en compte, car certains espaces aux qualités agronomiques faibles peuvent être des espaces de grande valeur d'un point de vue paysager ou écologique (prairie humide par exemple).

# 1.1.4. Une géologie lisible sur les murs

Directement empruntés au sous-sol sédimentaire riche du Perche, les matériaux de construction traditionnels ont participé à la diversité architecturale du patrimoine bâti de la Communauté de Communes.

- Silex : parement de façade, à pierre vue ( taille variable)
- Grès ferrugineux / argiles à silex : premières assises des jambages ou soubassement. Particulièrement utilisé à Mortagne, le grès est apprécié pour ses qualités de «robustesse».
- Calcaire blanc crèmeux : façade / encadrement / bandeaux / corniches
- L'argile utilisée permet la fabrication des briques flammées : parement (joints chaux grasse) mais également des tuiles plates percheronnes qui recouvre une grande partie des toitures percheronnes.
- Enduits : sables, liants à la chaux (variation de la technique = variation des coloris
- Le grison : peu d'exemples sur la Communauté de Communes
- Pan de bois : colombage ou éclisse associés à un torchis



Matériaux traditionnels de construction à Soligny-la-Trappe

Les nombreux matériaux utilisés comme la craie, le grès, le silex, le grison, l'argile et le sable sont directement visibles sur les façades du bâti traditionnel. Le savoir-faire des artisans du Perche encouragé par de nombreuses démarches de restauration ont permis de développer et perpétuer des traditions architecturales régionales tout en valorisant le patrimoine bâti présent.



Ste-Céronne-lès-Mortagne, hameau



Mauves-sur-Huisne, bourg



Ste-Céronne-lès-Mortagne, bourg

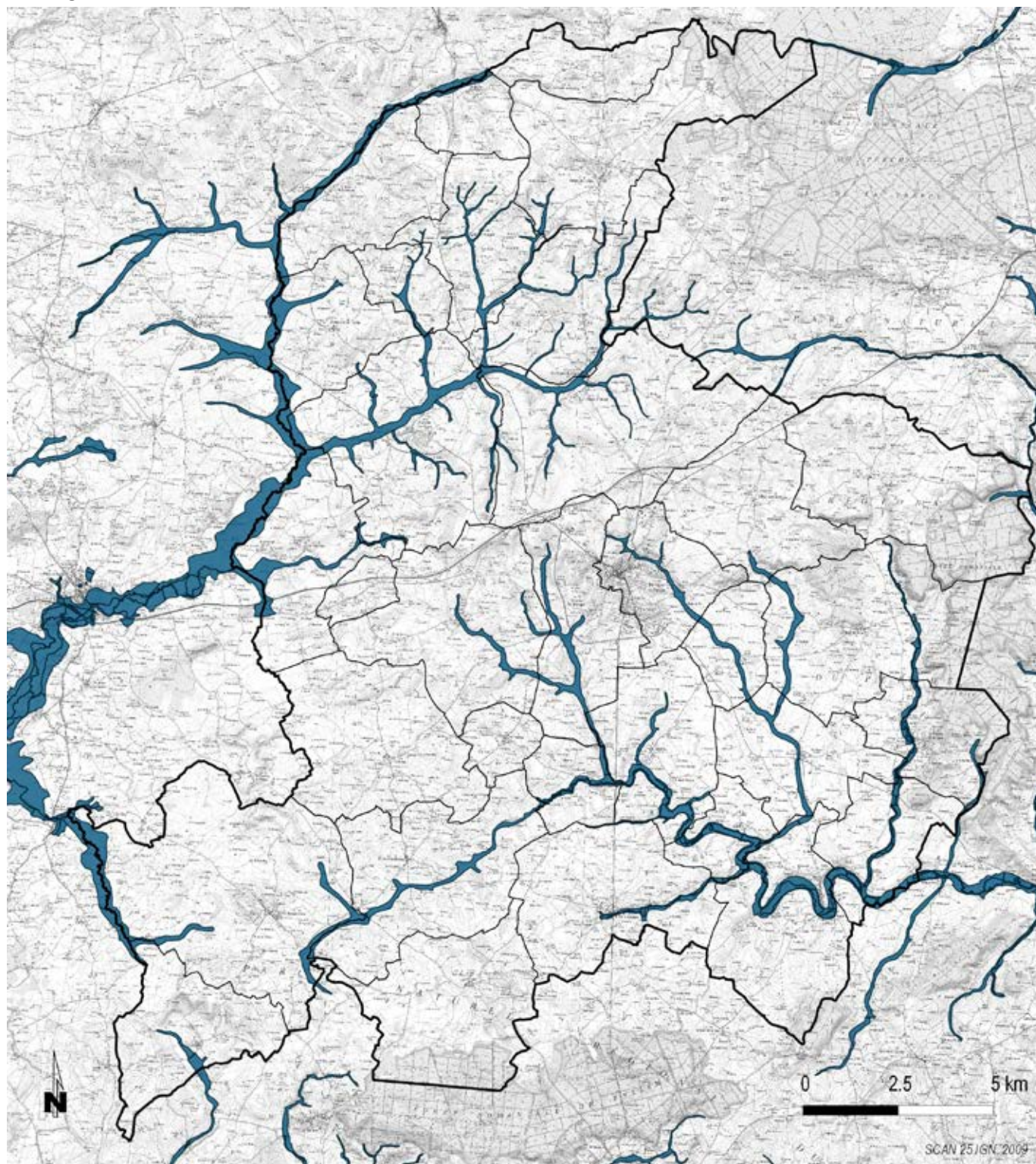


# \*1.2. LES RISQUES NATURELS

## 1.2.1. Les risques liés à l'eau

### *Le risque inondation*

La Communauté de Communes est concernée par ce risque, essentiellement du aux débordements de cours d'eau. Il est donc logiquement concentré sur les fonds de vallées. L'atlas régional des zones inondables repère l'ensemble des espaces inondables connus sur le territoire. Il s'agit pour l'essentiel d'espaces agricoles et naturels, mais quelques secteurs d'habitat sont également concernés. C'est notamment le cas de la frange ouest du bourg de la Chapelle-Montligeon.



■ Zones inondables par débordement de cours d'eau (Atlas des zones inondables / DREAL 2011)

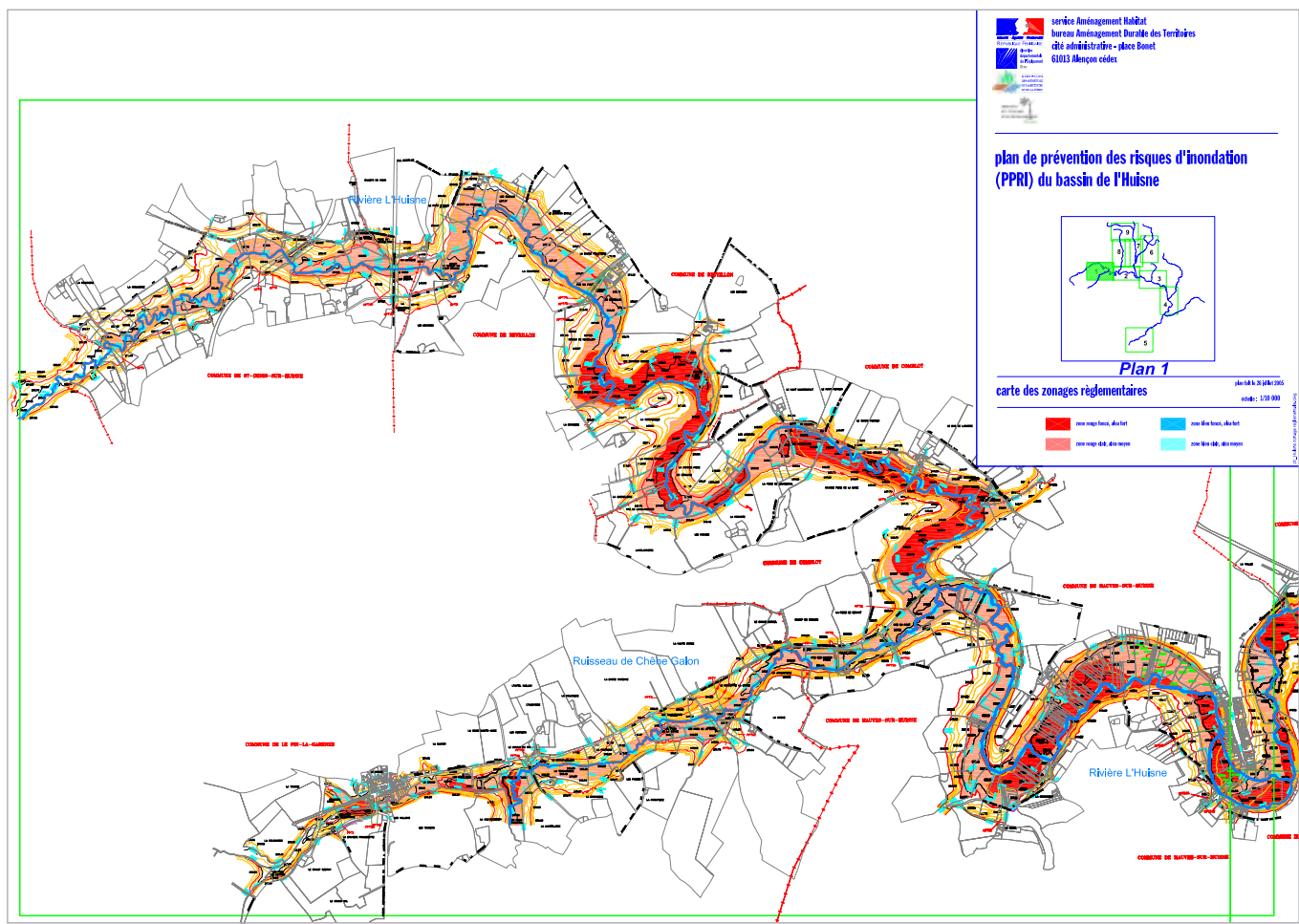
□ Limites communales



Le territoire a connu des crues importantes, en particulier en 1993 et 1995. Les communes de la Chapelle-Montligeon et de Mauves-sur-Huisne notamment ont été touchées et l'état de catastrophe naturelle a été constaté pour les inondations et les coulées de boues lors de ces deux événements.

Afin de mieux identifier et de se prémunir contre ce risque, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été élaboré pour la vallée de l'Huisne et de ses affluents. Il concerne 32 communes au total dont pour la Communauté de Communes, les communes de St-Denis-sur-Huisne, Réveillon, Courgeon, Comblot, Mauves-sur-Huisne, Le-Pin-la-Garenne, Feings, Saint-Mard-de-Réno, La Chapelle-Montligeon et Corbon.

Ce document identifie les secteurs présentant les aléas les plus importants, prévoit les travaux nécessaires pour protéger les biens et les personnes exposées et définit les prescriptions nécessaires à la prévention du risque en terme de constructibilité et de possibilités d'évolution des constructions existantes.



Source : Extrait PPRI du Bassin de l'Huisne

La protection des zones d'expansion de crues est également un enjeu important pour le territoire, relayé à travers ce PPRI et par les différents SAGE.

Des inondations par ruissellement des eaux pluviales lors d'événements climatiques importants ont également été constaté ponctuellement, à Mortagne-au-Perche et Saint-Langis-lès-Mortagne notamment.



Exemple de zone d'expansion de crues autour du moulin de Mauves-sur-Huisne

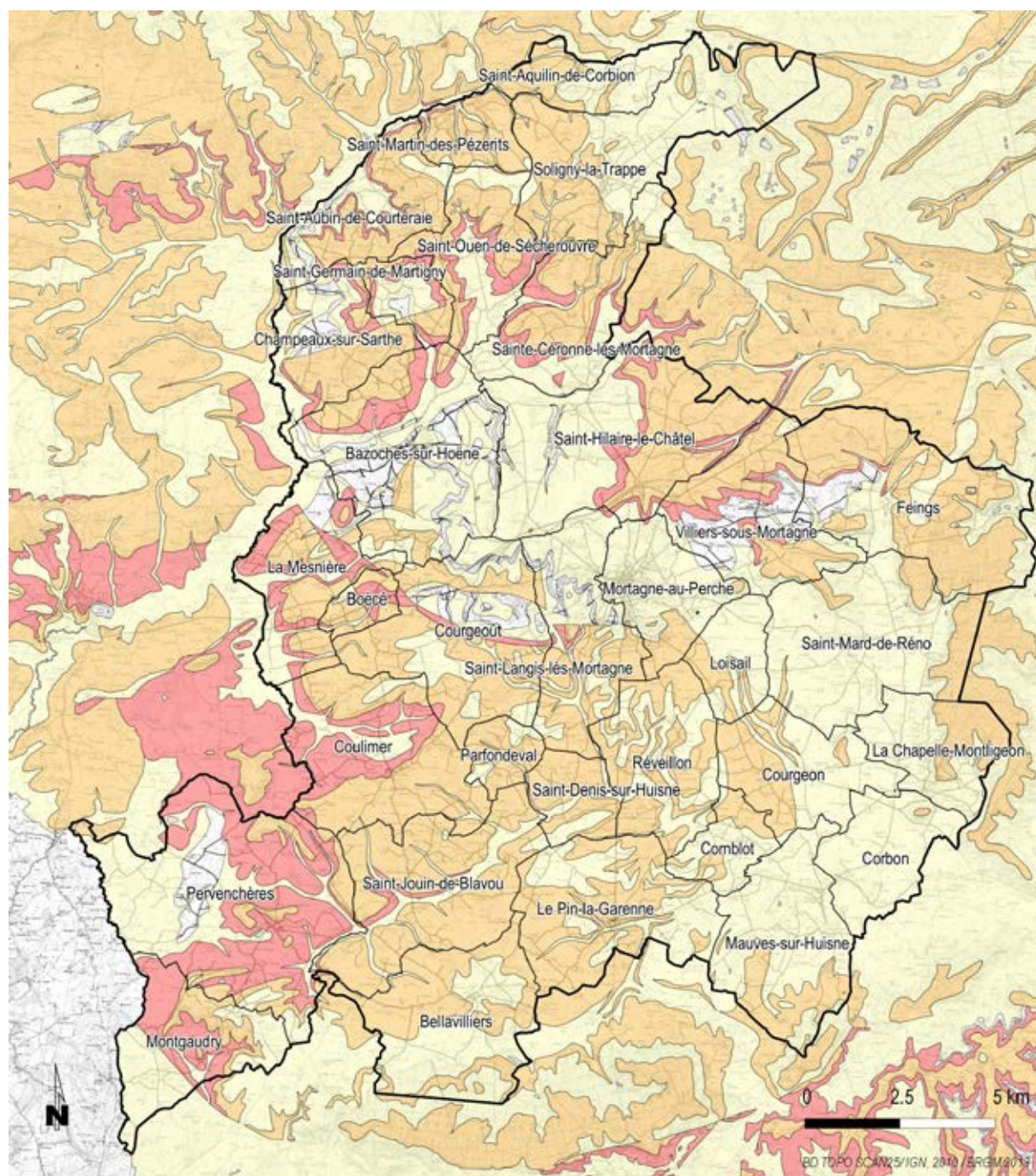


## 1.2.1. Les risques liés au sol

### Le risque retrait-gonflement des argiles

Le territoire du Bassin de Mortagne-au-Perche est concerné par des aléas forts à faibles du phénomène retrait-gonflement des argiles. Ce phénomène peut avoir des conséquences importantes lors de périodes de sécheresse sur les bâtiments à fondations superficielles notamment.

L'axe La Mesnière - Coulimer - Pervenchères - Montgaudry est particulièrement exposé, avec de nombreux secteurs d'aléa fort. Les espaces urbanisés sont globalement faiblement impactés, à l'exception du gros bourg qu'est Pervenchères, intégralement dans un secteur d'aléa fort.



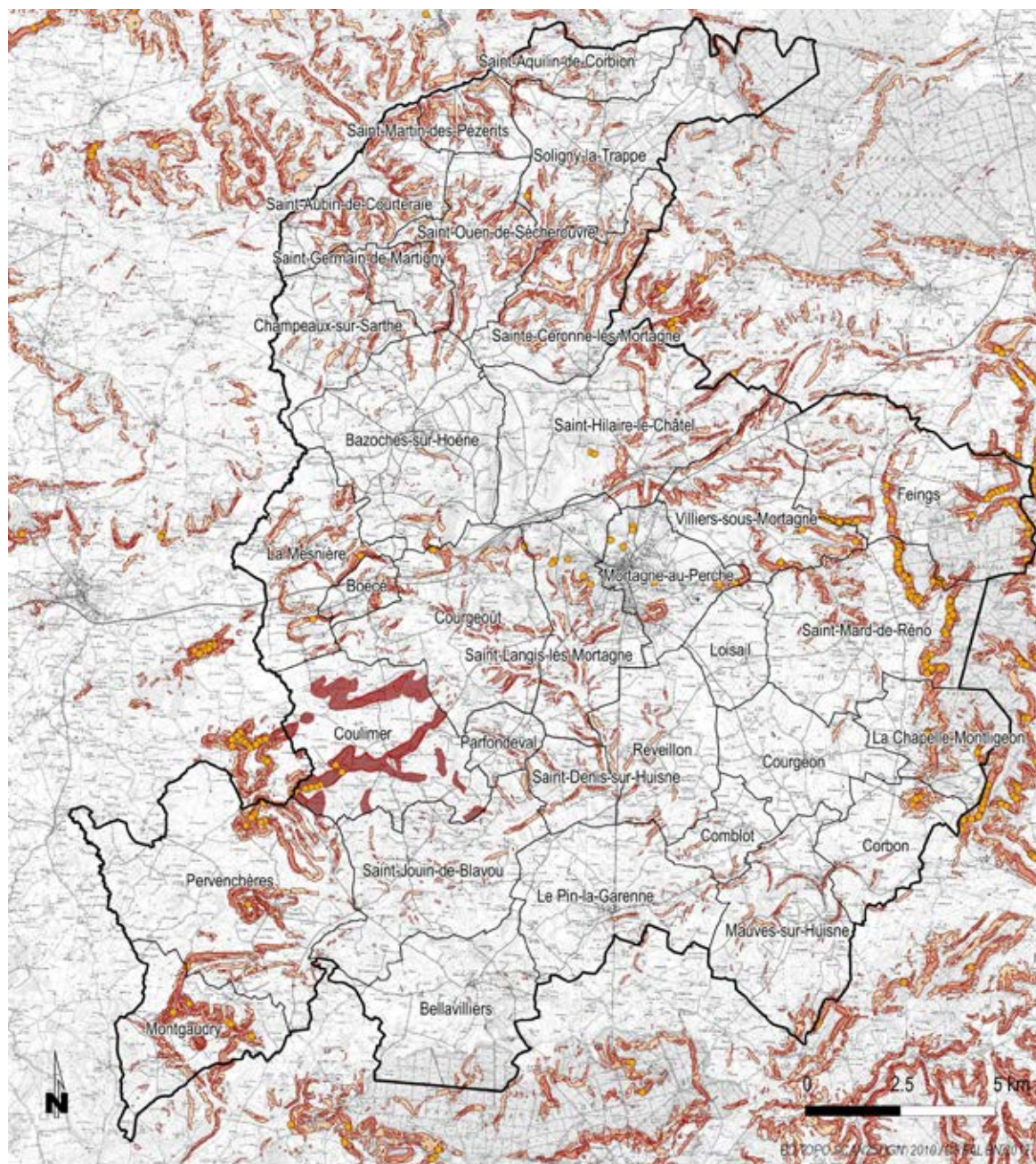
#### Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

Source : BRGM, [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr), DREAL BN



De nombreux secteurs sensibles prédisposés aux mouvements de terrain (glissements de pente, coulées de boues, chutes de blocs, tassement différentiel...). Ces risques sont les plus élevés dans les secteurs de fortes pentes, comme le coteau est de la vallée de la Vilette et les multiples thalwegs du haut bassin de la Sarthe au nord de la Communauté de Communes. Le secteur Coulimier - Pervenchères - Montgaudry est lui aussi fortement concerné. D'autres parties du territoire sont en revanche moins affectées (Bazoches-sur-Hoëne, Saint-Hilaire-le-Châtel). Au niveau du bâti, quelques bourgs adossés à des coteaux comme Pervenchères, Saint-Mard-de-Réno ou la Chapelle-Montligeon présentent un nombre important de bâtiments potentiellement exposés.



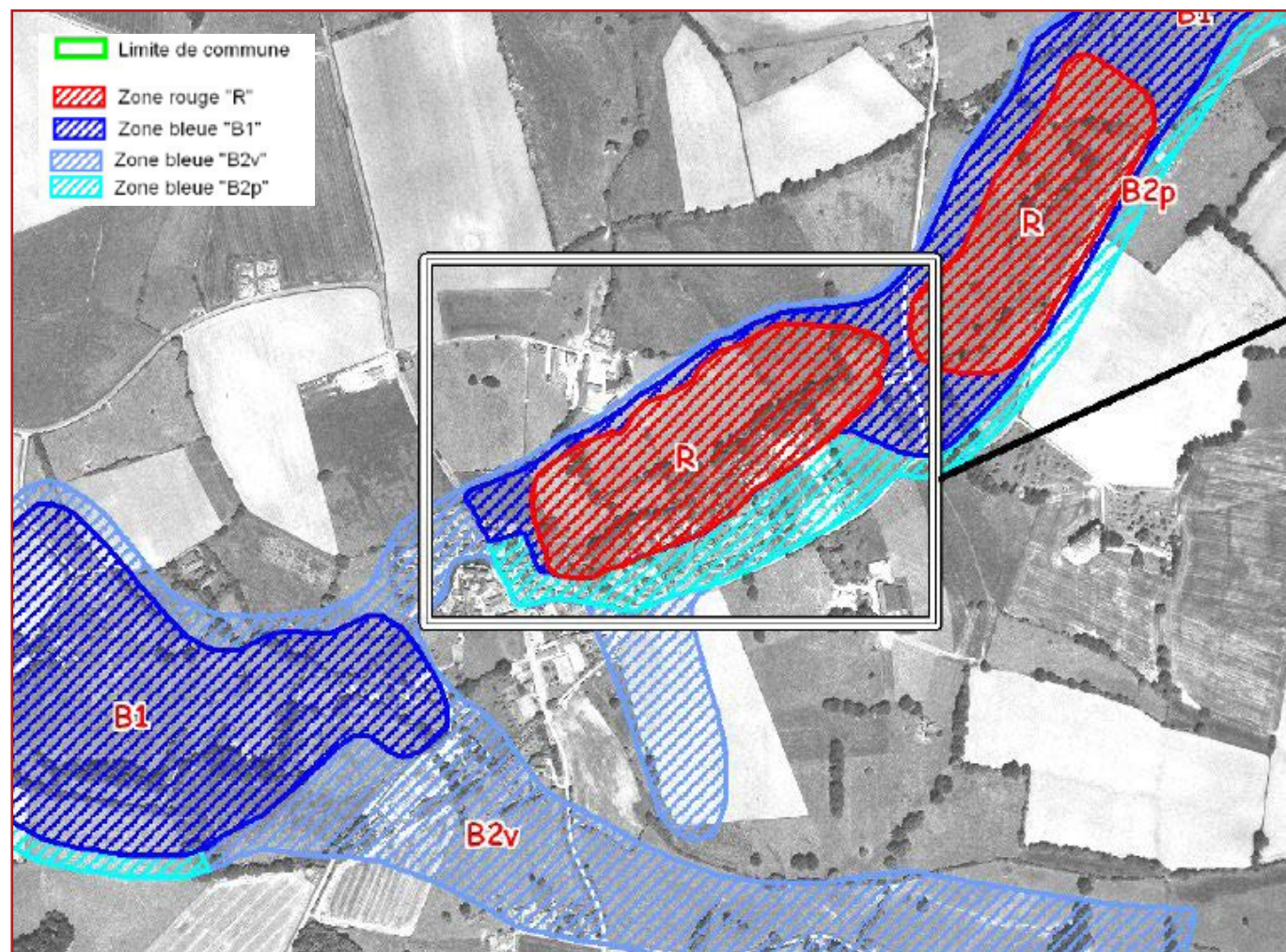
#### Exposition au risque mouvement de terrain et chute de blocs

- PPR Mouvement de Terrain
- Terrain prédisposé pente forte
- Terrain prédisposé pente modérée
- terrain prédisposé pente très forte

Source : DREAL BN 2010/2009



La commune de Coulimer, particulièrement exposée aux risques de mouvements de terrains, a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé le 20 août 2007. Ce document identifie les zones à risques et donc à préserver de toutes nouvelles constructions, et les secteurs déjà bâtis exposés qui doivent l'objet de prescriptions et de mesures de prévention. La frange nord-est de la commune, notamment le lotissement des Tertres, est particulièrement concernée.



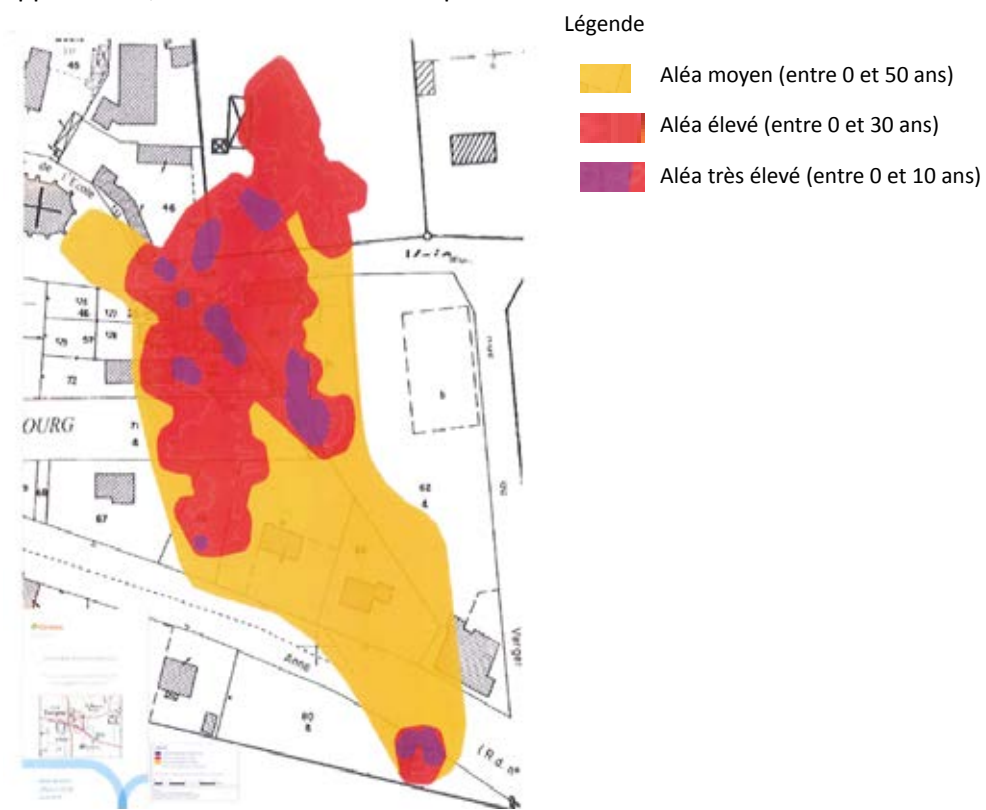
Extrait PPRMT Coulimer Source : PPRMT

L'atlas départemental des risques majeurs identifie également la commune de Réveillon comme un secteur concerné par le risque «tassement différentiel». Au même titre que les affaissements ou effondrements issus de la variation et/ou déplacement du sol issus de la composition argileuse des terrains, le tassement différentiel du sol sous une construction peut entraîner des désordres importants (fissures, fuites, etc.).

La commune de Courgeon est également soumise à des risques de mouvements de terrains car elle est sous-cavée par une vaste carrière souterraine de calcaire très peu profonde. La Direction Départementale des Territoires de l'Orne et le CEREMA (Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement et l'Aménagement) ont mis en évidence la présence d'enjeux au droit de galeries et de zones potentiellement instables dans un rapport datant de 2012. Le porter à connaissance «risques d'effondrements de cavités» de la commune de Courgeon datant du 11 mai 2015 fournit les préconisations et recommandations dans ces zones pour les bâtis futur et existant.

M. Le Directeur Départemental des Territoires de l'Orne a ainsi jugé nécessaire d'élaborer un Plan de Prévention des Risques Naturels «Mouvements de terrain dû à des cavités anthropiques» (PPRn CA) pour la commune de Courgeon.

Ce document est en cours d'élaboration. L'arrêté prescrivant son élaboration date du 13 mai 2015. Il sera donc approuvé dans l'année 2018, le délai étant prolongeable une fois pour une durée n'excédant pas 18 mois. Dès son approbation, le PLUi sera mis en compatibilité avec le PPRn CA.



Zonage retenu, fruit de l'étude de carrières menée par le CEREMA et achevée en avril 2015  
 Source : Extrait du Porter à connaissance «risques d'effondrements de cavités» Commune de Courgeon. Mai 2015

### Le risque d'effondrement de cavités naturelles

La présence de cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (marnières, autres carrières et ouvrages souterrains) peut représenter un risque important pour les constructions nouvelles et existantes. L'évolution de ces cavités peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression, généralement de forme circulaires. De nombreuses cavités sont connues sur le territoire de la Communauté de Communes et intégrées dans la base de données de la DREAL. D'autres sont connues des élus locaux et ont fait l'objet d'échanges tout au long de la procédure de PLUi.

De nombreux secteurs enfin sont par la nature même de leur sol prédisposés à la présence de cavités, les marnières notamment. La prise en compte de ces dernières s'est d'ailleurs, tout d'abord basée sur un travail réalisé par la DDT et envoyé à la Communauté de Communes en août 2015.

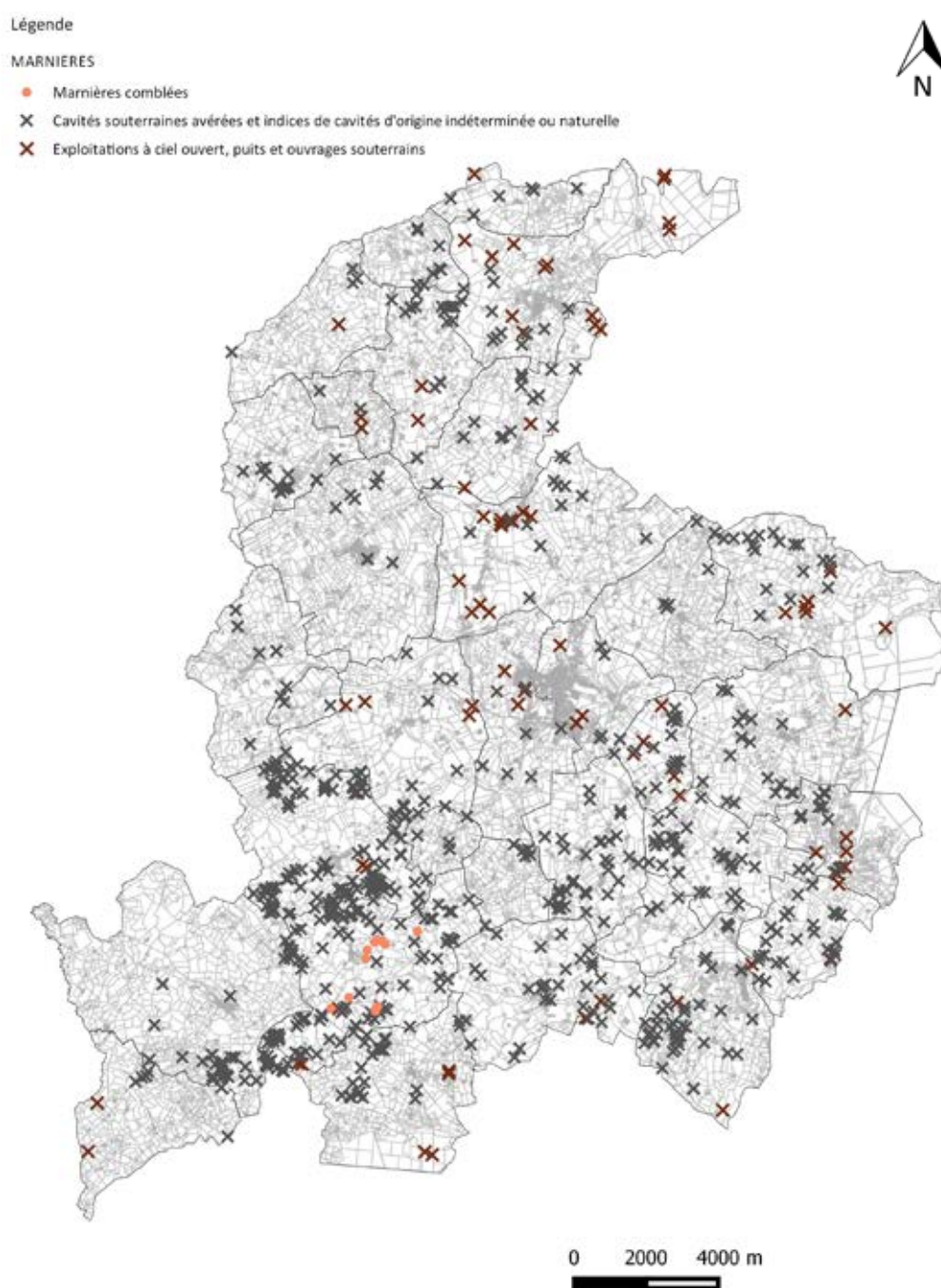


Ces indices ont été recensés et reportés sur la carte à partir de plusieurs sources d'information :

- une recherche bibliographique
- l'interprétation d'une photographie aérienne
- une rencontre avec certaines communes

Après consultation auprès des communes dans le cadre du PLUi, un certain nombre d'ajustements ont été réalisés afin de correspondre à la réalité de terrain. L'exemple ci-après correspond au travail réalisé avec les élus de Saint-Jouin de Blavou. Certains indices de cavités ont été comblés ou n'ont jamais existé.

La carte ci-dessous présente l'état des connaissances au niveaux des bases de données de l'Etat. Certains secteurs sont très documentés du fait d'investigations spécifiques antérieures (Coulimer par exemple) et montrent une concentration importante de cavités. D'autres études sont en cours. Certains bourgs comme celui de Courgeon présentent des cavités au coeur des espaces bâtis.

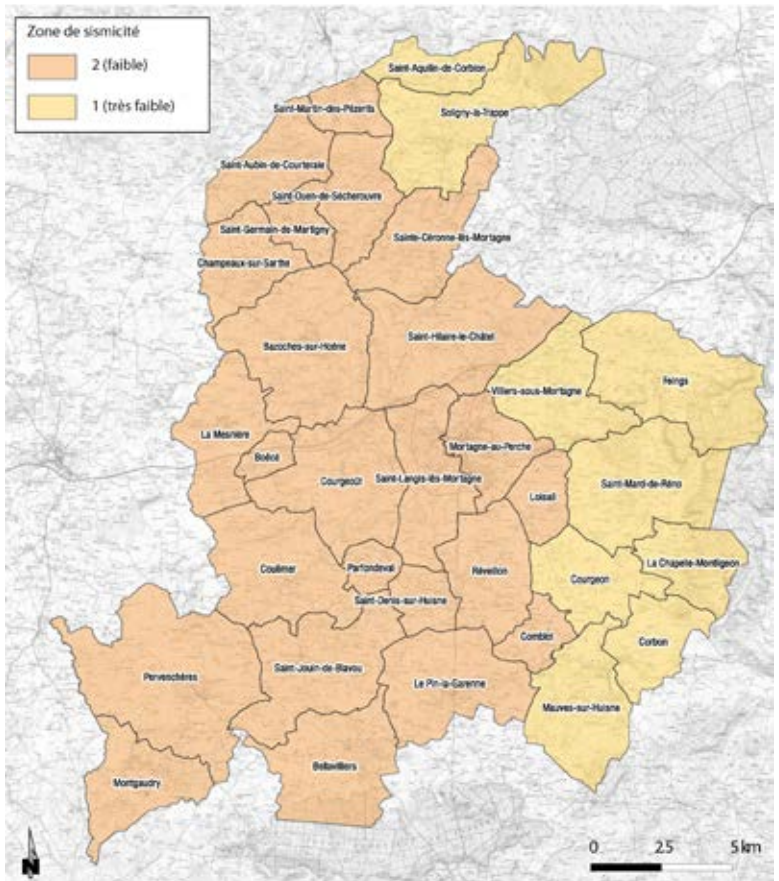


Source : DREAL BN 2009/2010

Le risque sismique



Zonage sismique de la France  
Source : DDT 2011



Carte du risque sismique  
Source : risques-sismiques.fr

Un zonage sismique existe et divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Les nouvelles règles de construction para-sismiques sont entrées en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011.

Le zonage de sismicité classe l'est du département de l'Orne en zone 1 (aléa très faible) et la partie ouest en zone 2 (aléa faible).

Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour tous les bâtiments de catégorie III et IV. Elles concernent les matériaux utilisés, la conception générale de l'ouvrage, etc.

Catégorie d'importance		Description
I		■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III		■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV		■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Catégorie d'importance des bâtiments  
Source : DDT



→ Clef de voûte de la répartition spatiale et de l'organisation originelle du territoire, le socle paysager de la Communauté de Communes 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.



→ L'eau, à travers les milieux aquatiques, la végétation ou les aménagements, est omniprésente dans le paysage de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche

→ Le socle géologique et pédologique présente une grande diversité de sols et de matériaux. Il a ainsi engendré une diversité de sols dont la qualité agronomique est inégale mais dont les bonnes et très bonnes terres se retrouvent sur les communes de Villiers-sous-Mortagne, à Bazoches-sur-Hoëne, à Champeaux-sur-Sarthe et à Courgeoût. Cependant, certaines terres ne sont pas de très bonne qualité mais elles conviennent à la pratique de l'élevage comme dans la partie Sud-Ouest de l'intercommunalité.

→ Les matériaux de construction directement puisés dans le sous-sol sont diversifiés également : la craie, le grès, le silex, le grison, l'argile et le sable sont les principaux matériaux utilisés et se retrouvent ainsi sur l'ensemble du bâti traditionnel du Perche.

→ De cette structure géologique particulière découle directement un certain nombre de risques à prendre en compte à la fois à l'échelle urbaine (Où construit-on ?) et architecturale (Comment construit-on, avec quelles précautions ?). Ces risques naturels présents sur la Communauté de Communes sont :

- Risque inondation (remontée des nappes)
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Risque mouvement de terrain
- Risque effondrement de cavités
- Risque sismique



### ***Évolution prévisible du territoire***

A ce jour, les impacts du changement climatique sont nombreux et difficilement quantifiables. Cependant, les impacts concernant la récurrence et l'amplitude des risques existent, posant ainsi la question de la durabilité et la réévaluation des ouvrages dédiés à ces risques ainsi que la question des phénomènes impactant sur le changement climatique et l'augmentation des risques.

Le socle paysager de l'intercommunalité devra être préservé.





## 2. AMBIANCES ET PERCEPTIONS PAYSAGERES

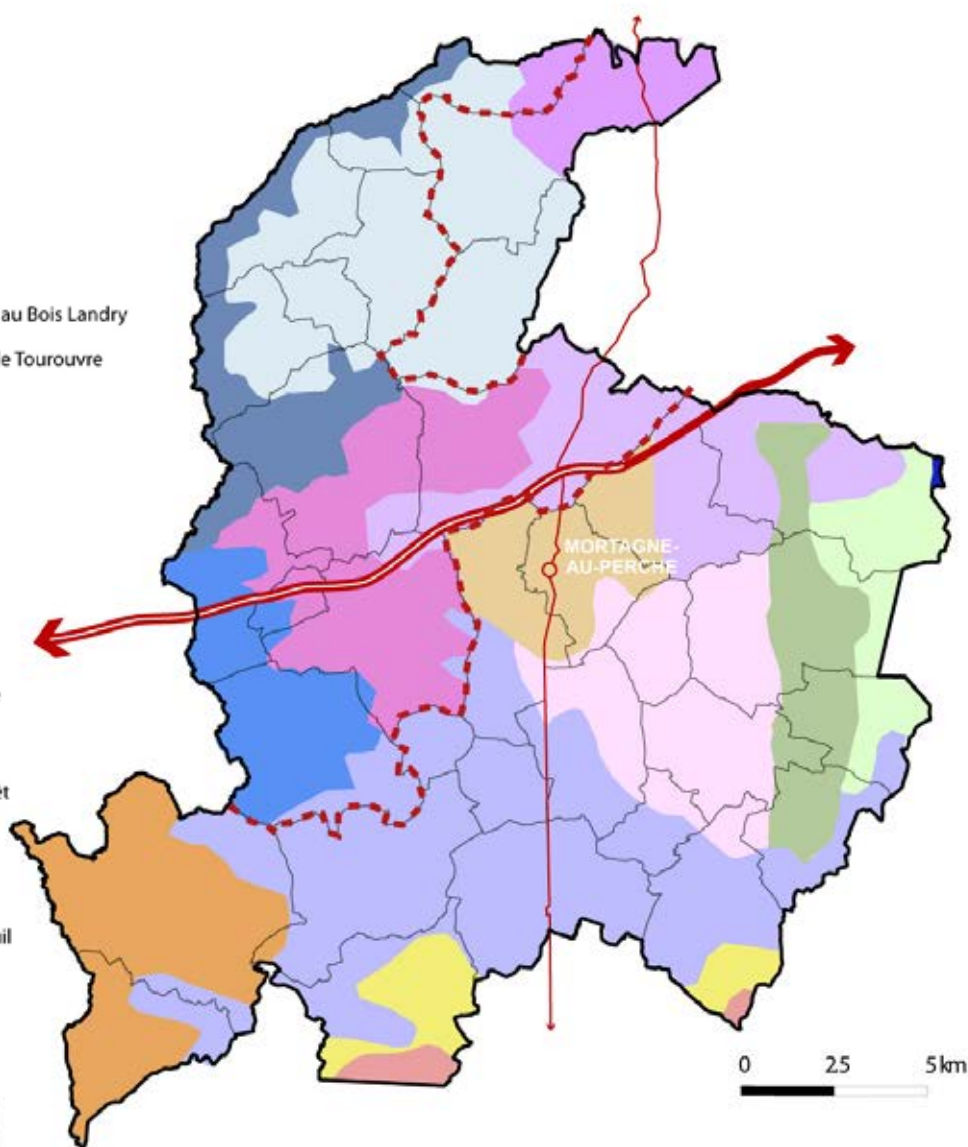




## 2.1. DES ENTITÉS PAYSAGERES IMBRIQUÉES ET SOLIDAIRES DU SOCLE PAYSAGER

### Légende

- ■ ■ Limites du PNR
- L'Arc forestier de la forêt de la Trappe au Bois Landry
- Les pentes de Soligny-la-Trappe et de Tourouvre
- Le plateau d'Authueil et de Feings
- La vallée de la Villette
- La plaine de la Sarthe
- La forêt de Réno-Valdieu
- La vallée de la Commeauche
- La plaine de l'Huisne amont
- Le bassin ouvert de Courgeon
- Les hauteurs de Mortagne-au-Perche
- La forêt de Bellême et des Bois de Dambrai et de Sublaine
- Les versants autour de la forêt de Bellême et des Bois de Dambrai
- La plaine de Pervenchères
- La vallée de l'Érine
- Le versant ouest du plateau d'Authueil



Carte des entités paysagères de la Communauté de Communes

Source : PNR du Perche / Cittanova

Les entités paysagères correspondent à un découpage spatial qui comprend un ensemble paysager de même nature, de même ambiance.

Dans une première approche, une seule et même entité paysagère pourrait définir le territoire intercommunal tant les composantes paysagères sont itératives et réparties de façon relativement homogène. Le socle paysager constitué d'une alternance récurrente de collines sur l'ensemble de l'intercommunalité, renforce cet aspect.

Cependant, dans une lecture plus fine et rapprochée du territoire, des entités paysagères aux caractéristiques particulières se dégagent. Ainsi, dans la continuité des entités paysagères définies par le PNR du Perche, 15 entités sont identifiées sur le territoire de l'intercommunalité (dont la vallée de la Commeauche très peu représentée). Clairement ancrées et liées au socle paysager, les entités de la Communauté de Communes suivent davantage une logique géographique et topographique plutôt qu'une logique issues des composantes paysagères (hormis les entités constituées de massif forestier).

Ces entités présentent une imbrication forte les unes avec les autres et les transitions se font relativement naturellement du fait d'une topographie vallonnée. Elles sont décrites dans la suite (exception faite pour la Vallée de la Commeauche) en précisant pour chacune d'entre elles les enjeux identifiés par le Parc naturel régional, complétés par l'analyse du bureau d'études.

### *L'arc forestier de la Trappe au Bois Landry*

Il s'agit d'un des principaux ensemble boisé du Perche et identifie clairement la limite nord de la Communauté de Communes sous la forme d'un arrière-plan dense et homogène.

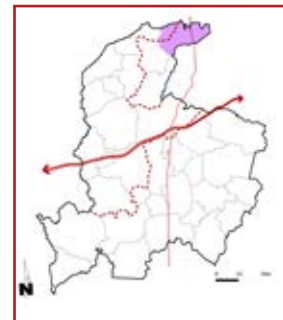
L'entité boisée est parsemée d'étangs et de clairières, elle se caractérise également par des futaies de différents âges ou de quelques plantations de résineux.



*Saint-Aquilin-de-Corbion*

#### **ENJEUX IDENTIFIÉS :**

- Les paysages de lisières forestières : préservation et reconquête
- Valorisation et accessibilité des clairières et des étangs
- Préservation et promotion d'une forêt de feuillus favorisant la biodiversité et les horizons aux formes douces



### *Les pentes de Soligny La Trappe jusqu'à Champeaux-sur-Sarthe*

Cette entité paysagère présente un paysage caractérisé par un versant entaillé par une succession de versants et dont les horizons sont régulièrement composés de massifs denses ou de petits bois.

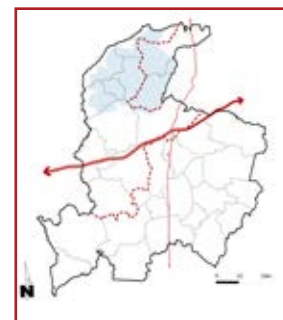
Les principaux petits bourgs sont installés sur les hauteurs et sont visibles de crête à crêtes.



*Saint-Hilaire et Sainte-Céronne*

#### **ENJEUX IDENTIFIÉS :**

- Une reconquête du réseau bocager
- Préservation des espaces de transition entre espace bâti et espace agricole
- Valorisation de l'«image» véhiculée par la perception lointaine des paysages depuis la RN12



### *Le plateau d'Authueil, de Feings et de Saint-Hilaire-le-Chatel*

Le plateau offre un paysage peu marqué par le vallonnement et présente de nombreux bosquets éparses avec un réseau bocager discontinu et peu représenté.

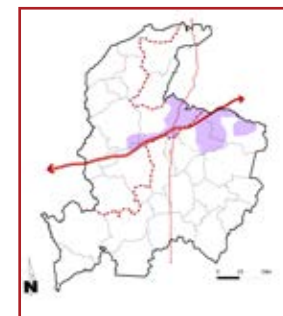
Le paysage est ponctué naturellement par des fermes percheronnes et rappellent ainsi que le territoire de la Communauté de Communes est habité dans chaque recoin.



*Feings*

#### **ENJEUX IDENTIFIÉS :**

- Préservation et/ou reconquête d'un maillage bocager sans entraver les grands dégagements visuels
- Préservation des abords de fermes et anticiper les projets d'extensions



### La Plaine de la Sarthe

Cette entité marque une transition douce avec le territoire ouest de la Communauté de Communes et offre une succession de plans liée au vallonnement doux. Les horizons lointains engendrent de larges cônes de vue conduisant ainsi à des covisibilités avec les lisières urbaines de crête à crête.



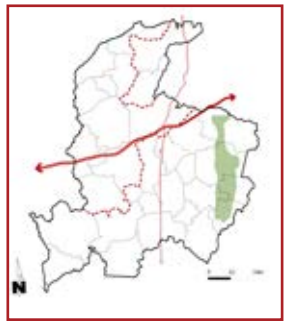
#### ENJEUX IDENTIFIÉS :

- Préservation de l'ouverture visuelle
- Conservation ou (re-)création de la trame végétale en limite urbaine
- Limitation de l'implantation des peupleraies dans les axes de grands dégagements visuels

### La Vallée de la Villette

Cet ensemble paysager s'ancre au sein d'une vallée profonde et étroite où la topographie est nettement visible à grande comme à petite échelle (pente marquée).

Son ourlet boisé souligne l'horizon lié à l'entité de la forêt de Réno-Valdieu. Elle présente également un réseau de haies relativement discontinu sur certains secteurs.



#### ENJEUX IDENTIFIÉS :

- Valorisation des prairies et préservation des ripisylves sur le fond de vallée
- Maîtrise de l'urbanisation en fond de vallée
- Préservation et promotion d'une forêt de feuillus favorisant la biodiversité et les horizons aux formes douces

### La Forêt de Réno-Valdieu

Espace naturel reconnu, l'entité de la forêt de Réno-Valdieu est un massif forestier conséquent mis en exergue par la topographie. Il s'agit d'un repère omniprésent sur les entités connectées et habille la butte qui souligne la limite administrative sud-est. Ce massif renferme des « futaies cathédrales exceptionnelles » (source PNR).



#### ENJEUX IDENTIFIÉS :

- Préservation et gestion des lisières boisées au contact d'espaces urbanisés
- Préservation de la forêt de feuillus et d'une gestion durable du boisement
- «Gestion permettant le renouvellement dans le temps des futaies exceptionnelles» source PNR

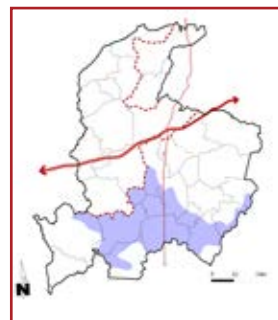


### La Plaine de l'Huisne amont

La présence de l'Huisne au sein de la vallée dégagée et de ses premiers affluents dans des vallées discrètes caractérisent cette entité. La plaine est cadrée de toutes parts par des reliefs doux. Le maillage bocager est inégalement conservé. Les bourgs sont souvent installés à proximité de la rivière et des ponctuations de vergers. Les rivières sont ponctuées par un chapelet de moulins.



Saint-Denis-sur-Huisne



#### ENJEUX IDENTIFIÉS :

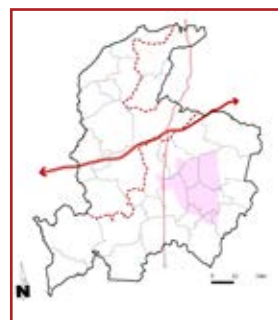
- Valorisation des prairies et préservation des ripisylves sur le fond de vallée
- Préservation de l'ouverture visuelle au sein des fonds de vallées (maîtrise de l'extension des peupleraies)
- Préservation du maillage bocager et des vergers

### Le bassin ouvert de Courgeon

Cette entité se caractérise par la présence de petites rivières comme la Chippe et la Gironde au sein de vallonements à la topographie plutôt douce et discrète. Les bourgs sont également installés à proximité des rivières. Les boisements épars ponctuent la plaine horizontale et plane.



Courgeon



#### ENJEUX IDENTIFIÉS :

- Préservation des continuités liées à la trame bleue : limiter l'artificialisation des abords de cours d'eau
- Reconquête du maillage bocager, des ripisylves... de la trame verte au sein des espaces agricoles

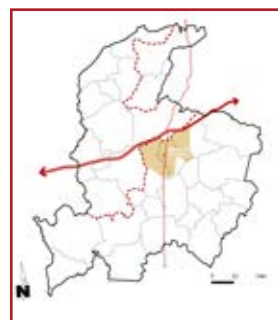
### Les hauteurs de Mortagne-au-Perche

Comme l'indique son nom, la topographie met en scène la ville de Mortagne sous la forme d'un balcon et qui met en avant le repère paysager de l'usine ATEMAX SOLEVAL. Ses versants sont clairement identifiables et les réponses visuelles entre les hauteurs vers le sud et inversement depuis les communes sud vers Mortagne sont nombreuses.

L'entité voit un net recul du maillage bocager et des arbres isolés.



Vue sur Mortagne-au-Perche depuis la route de l'Aigle



#### ENJEUX IDENTIFIÉS :

- Maîtrise des espaces de transition entre espace urbanisé et espace agricole
- Qualification de certaines entrées de la ville de Mortagne
- Maintien des vues lointaines depuis la RN12 notamment
- Préservation de la trame verte au sein de l'espace agricole

*La forêt de Bellême et des bois de Dambrai et de Sublaine et leurs versants*

Il s'agit ici d'un ensemble de massifs forestiers qui couvrent une succession de buttes au sud de la Communauté de Communes. Il s'agit d'un espace de transition entre le massif forestier et l'espace ouvert visible depuis de larges dégagements sur les versants. Les petits bourgs sont davantage installés en point haut et permettent de créer de nombreux panoramas depuis ces espaces vers la campagne environnante.



**ENJEUX IDENTIFIÉS :**

- Mise en valeur des qualités de belvédère du site
- Une gestion forestière favorisant le boisement de feuillus et le mélange des essences
- Une attention fine à porter sur l'espace de lisière visible depuis l'extérieur



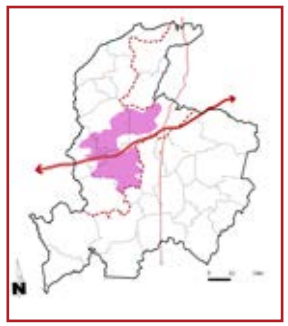
*Le versant Ouest du plateau d'Authueil*

Cette entité est marquée par une infrastructure viaire très présente qui scinde l'entité en deux entre Nord et Sud. Cette entité est également marquée par une relation constante avec les hauteurs de Mortagne-au-Perche, des boisements éparses, des routes sinueuses qui épousent la topographie et une installation des bourgs en fond de vallée.



**ENJEUX IDENTIFIÉS :**

- Préservation et valorisation des cônes de vue orientés à l'ouest de la Communauté de Communes
- Une attention fine sur les lisières urbaines qui s'étirent sur les versants



*La Vallée de l'Érine*

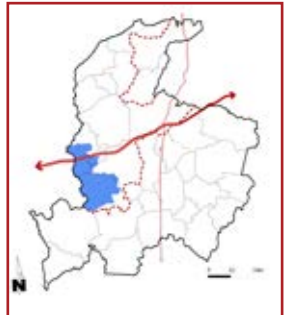
Au sein de la trame bocagère disparate et décousue, de nombreux arbres isolés ponctuent la vallée plane et les larges panoramas qu'elle peut offrir.

L'entité est nettement délimitée par la topographie qui se traduit par la présence d'une succession de buttes en arrière plan.



**ENJEUX IDENTIFIÉS :**

- Une valorisation du fond de la vallée par la conservation des espaces de prairies
- Préservation des larges cônes de vue en maîtrisant l'extension des peupleraies et la reconquête du maillage bocager





### La Plaine de Pervenchères

A la limite de plusieurs bassins versants, cette entité se caractérise par une plaine horizontale ponctuée de quelques buttes mises en valeur par un pourtour plan (Pervenchères et Montgaudry).

Le maillage bocager est bien préservé et continu. De même, de nombreuses prairies humides au sein de la plaine sont encore utilisées.



Pervenchères

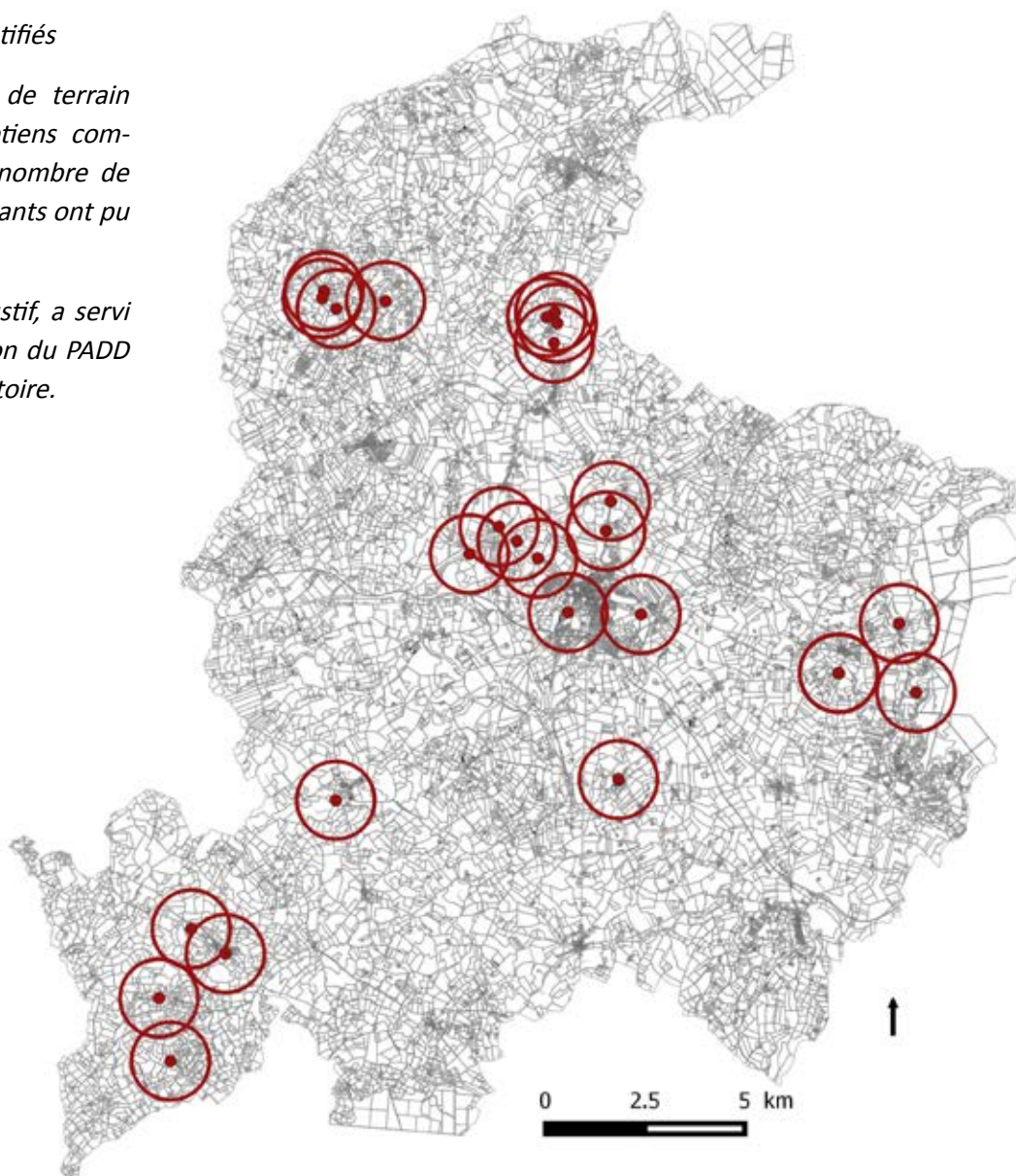
#### ENJEUX IDENTIFIÉS :

- Préservation et maintien du maillage bocager
- Mise en valeur et préservation du fond de vallée et accompagnement de la reconquête bocagère ponctuelle par une ouverture des paysages
- Mise en valeur des belvédères qu'offrent naturellement les buttes

### Les cônes de vue identifiés

A l'issue d'un travail de terrain important et d'entretiens communaux, un certain nombre de cônes de vue intéressants ont pu être mis en exergue.

Ce travail, non exhaustif, a servi de base à l'élaboration du PADD et des enjeux du territoire.



## 2.2. LES REPÈRES PAYSAGERS

### 2.2.1. Les repères symboliques

64

Au sein de la Communauté de Communes, différents marqueurs paysagers jouent le rôle de repères visuels et parfois identitaires. Par leur caractère unique et monumental, les exemples ci-dessous jouent ce rôle d'identité et de symbole du territoire.

Disposée sur une colline, le bourg historique de Mortagne-au-Perche remplit complètement ce rôle de repère symbolique. Mis en scène par la topographie depuis la plupart des routes d'approches, cet ensemble urbain est soclé de manière plus ou moins qualitative par ses développements plus récents.

Cet ensemble est néanmoins concurrencé par l'ensemble tout aussi monumental que constituent les usines ATEMAX-SOLEVAL. Leurs cheminées (1) signalent la ville de Mortagne-au-Perche dans le territoire communautaire. Leur mise en scène, engendrée par la topographie et leur perception depuis de nombreux points des communes voisines, en font un repère symbolique. Sa position centrale sur le territoire et en entrée de ville principale renforcent cet aspect.



① Les cheminées de l'usine ATEMAX-SOLEVAL

Depuis Courgeot vers Mortagne-au-Perche



② La basilique

La Chapelle-Montligeon

Les flèches de la basilique (2) à la Chapelle-Montligeon font également partie de ces repères symboliques. En effet, leur caractère unique (le plus haut édifice religieux du Perche) et son implantation à l'écart d'un espace urbanisé conséquent en font un bâtiment atypique et patrimonial.

Les flèches de 60 mètres de la basilique sont également visibles depuis différents points du territoire de la Communauté de Communes, y compris jusqu'à l'entrée sud-est de Mortagne-au-Perche.



③ Les exploitations agricoles

Saint-Martin-dès-Pézerits

A la fois symboliques et identitaires (cf. point suivant), les exploitations agricoles (3) jouent le rôle de repère paysager. Dans une moindre mesure que les cheminées ATEMAX ou la basilique, ils marquent également fortement le territoire par leur architecture imposante et monumentale.

Marqueurs d'une activité agricole dynamique et identitaire, ces exploitations ponctuent l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.

## 2.2.2. Les repères identitaires

Par distinction avec les repères symboliques uniques, les éléments qualifiés ici d'identitaires constituent des repères par leur récurrence et leur répartition sur l'ensemble du territoire.

Moins monumental et unique que les repères symboliques, ils contribuent davantage à renforcer une identité paysagère rurale percheronne que de repères à l'échelle territoriale. En revanche, ils jouent ce rôle de repère et d'orientation à une échelle plus locale.

Sur la Communauté de Communes des éléments comme les châteaux d'eau qui se distinguent des horizons du territoire et les arbres isolés au sein des vallées ouvertes et planes remplissent cette fonction. Les clochers quant à eux annoncent l'arrivée sur un espace urbanisé (ville, petits et gros bourgs...) et se détachent des horizons du Perche par leur forme géométrique contrastant avec le modelé doux de la végétation.



*Les châteaux d'eau*



*Les clochers*



*Les arbres isolés*

## 2.2.3. Les repères «malgré-eux»



*Coulimer*

Repère paysager malgré-eux, les écarts contemporains sous la forme d'architecture pavillonnaire se détachent parfois de tout espace urbanisé et élément vertical, générant ainsi des espaces bâtis autonomes aux codes urbains en décalage avec le milieu dans lequel ils s'insèrent.

Ils répercutent des codes architecturaux sans lien avec les codes régionaux, qui tendent à banaliser l'espace rural du Perche.



➔ Le territoire de la Communauté de Communes possède la particularité d'être concerné par une seule et même entité paysagère issue d'une répétition des mêmes unités de paysage sur l'ensemble du territoire. Ainsi l'identité paysagère de ce territoire reste un ensemble d'unités réparties au gré du socle paysager.

Cependant, dans une lecture plus fine de territoire, 14 entités paysagères se dégagent, toutes imbriquées les unes aux autres et liées au socle topographique du Bassin de Mortagne-au-Perche.

➔ Les 14 entités sont les suivantes :

- L'arc forestier de la forêt de la Trappe au Bois Landry
- Les pentes de Soligny-la-Trappe et de Tourouvre
- Le plateau d'Autheuil et de Feings
- La Vallée de la Vilette
- La plaine de la Sarthe
- La forêt de Réno-Valdieu
- La Vallée de la Commeauche
- La plaine de l'Huisne amont
- Le bassin ouvert de Courgeon
- Les hauteurs de Mortagne-au-Perche
- La forêt de Bellême et des Bois de Dambrai et de Sublaine
- Les versants autour de la forêt de Bellême et des Bois de Dambrai
- La Plaine de Pervençères
- La Vallée de l'Erine

Aucune de ces entités ne s'impose plus qu'une autre du fait d'un trait d'union paysager issu de la répétition des unités de paysage.

➔ Le territoire du Bassin de Mortagne-au-Perche présente de grands repères paysagers symboliques : le bourg de Mortagne-au-Perche, les cheminées de l'usine ATEMAX-SOLEVAL, les flèches de la basilique de la Chapelle-Montligeon et de manière plus générale, les grandes exploitations agricoles.

Les marqueurs paysagers identitaires rassemblent les arbres isolés, les clochers ou encore les châteaux d'eau.

Les entités paysagères souffrent ponctuellement d'une certaine banalisation du paysage par la présence d'habitat diffus ou par le mitage de l'espace en marge des ensembles urbanisés, s'insérant peu dans le cadre architectural régional.





### 3. ESPACES NATURELS



# \*3.1. LES ESPACES CLASSÉS ET INVENTORIÉS

## 3.1.1. Le Parc Naturel Régional du Perche

Comme présenté précédemment au chapitre des documents supra-communaux, une partie du territoire de la Communauté de Communes appartient au Parc Naturel Régional du Perche. Les parcs naturels régionaux sont des territoires ruraux à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile. Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.

C'est dans cette double dynamique que le Pnr du Perche s'inscrit à travers sa charte. Ses orientations et dispositions seront reprises dans la démarche du PLUi.



- "Voie verte" Condé-sur-Huisne/Alençon  
Extrait du Plan de Parc du Perche Source : PNR du Perche

## 3.1.2. Les sites inscrits et classés

Les sites classés induisent une protection forte visant à maintenir en l'état le site, incluant gestion et valorisation adaptées au site. Toute destruction ou modification de l'état ou de l'aspect sont interdites sauf autorisation spéciale. La Communauté de Communes compte un site classé : la Forêt de Réno-Valdieu et ses abords.

«La Forêt de Réno-Valdieu et ses abords constitue l'un des paysages les plus représentatifs du Perche traditionnel. Le relief, qui oriente nettement le massif forestier dans le sens nord-sud, permet de distinguer deux principaux types d'espaces : le plateau central, occupé par la forêt, et les deux vallées qu'il domine : à l'est, la vallée de la Commeauche, assez étroite, à l'ouest, celle de la Villette, ménageant au contraire une large ouverture visuelle. Les lisières de la forêt accentuent les lignes de crête, tandis que sur les pentes et en fond de vallée, les haies fractionnent l'espace ; enfin, de beaux arbres isolés renforcent le charme de ce paysage naturel resté très harmonieux.» ( DOCOB ZPS)



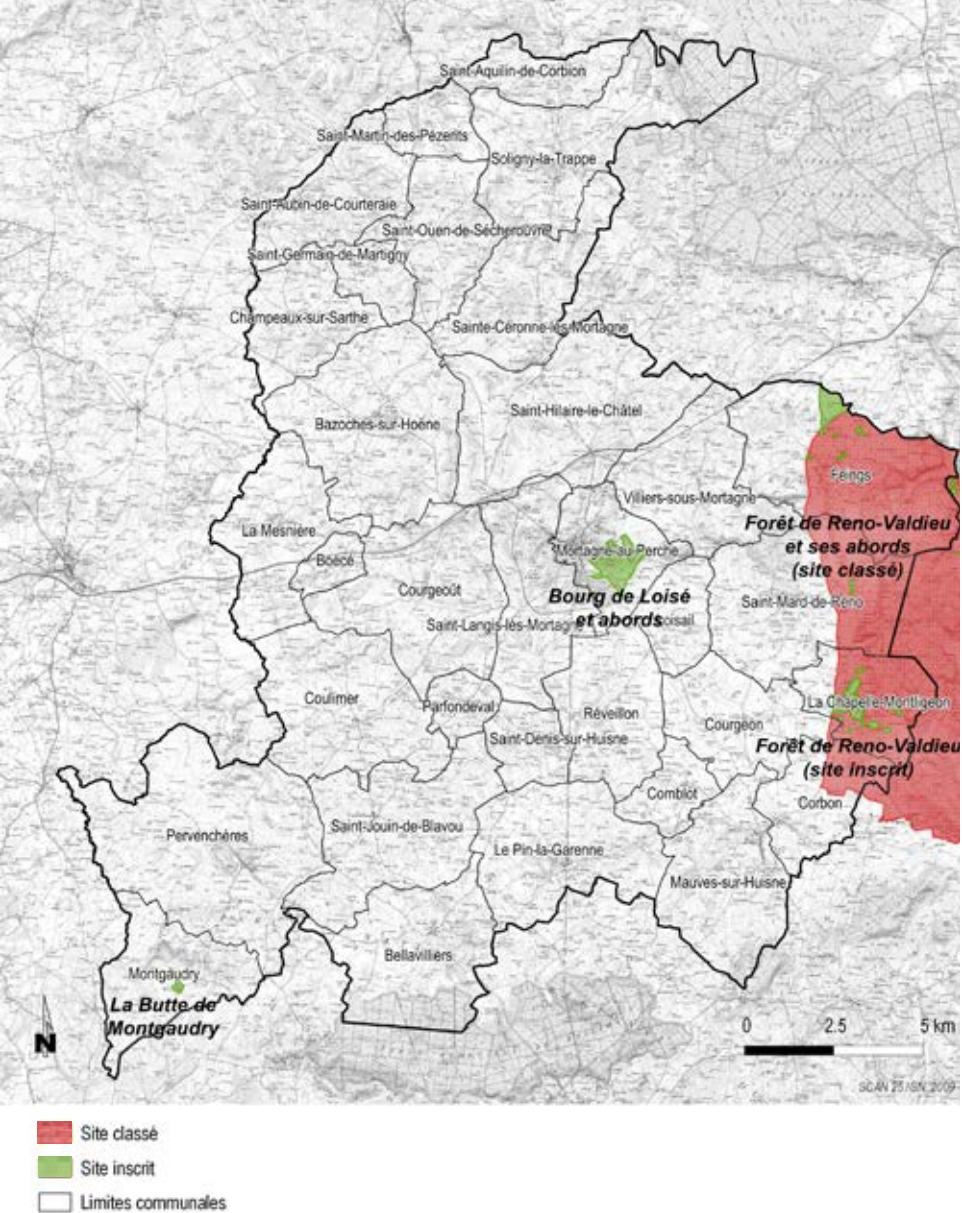
Le site classé de la Forêt de Reno-Valdieu et ses abords



Le site inscrit de la Butte de Montgaudry



Les sites inscrits quant à eux sont une garantie minimale de protection où tout souhait de construction est soumis à autorisation préfectorale avec avis de l'ABF. Les sites inscrits reconnaissent la qualité d'un territoire sans que sa préservation ne justifie une centralisation de gestion.



Cartographie des sites classés et inscrits de la Communauté de Communes Source : DREAL

Les trois sites inscrits de la Communauté de Communes :

La Butte de Montgaudry (par arrêté du 20.02.1974) : **61051 - 11ha** Le bourg de Montgaudry occupe l'extrémité sud d'une colline étroite et escarpée qui domine la campagne environnante de près de 30m. Plus au nord, se trouve la ferme-haras du château disposés autour d'une cour rectangulaire. Ancien emplacement d'une forteresse médiévale, la butte est séparée en deux entités par un resserrement. Le site présente un double intérêt historique et paysager. (source DREAL)

Bourg de Loisé et ses abords (par arrêté du 06.12.1973) : **61061 - 132 ha** Le petit bourg qu'est Loisé s'est développé autour de l'église de Saint-Germain, du manoir et du moulin. C'est une commune homogène, représentative de l'évolution des styles architecturaux et des savoir-faire des différentes époques. Implanté en fond de vallée, il est entouré d'un ensemble de coteaux de cultures et de prairies constituant un écrin paysager dominé par le clocher remarquable de l'église Saint-Germain.

La Forêt de Réno-Valdieu (par arrêté du 08.01.1976) : **61062 - 218ha** Site aujourd'hui classé, la surface inscrite ne concerne aujourd'hui que quelques enclaves dispersées. Le site inscrit de la forêt de Réno-Valdieu complète sur des espaces bâtis le site classé dont les enjeux sont avant tout paysagers. (source DREAL)



### 3.1.3. Le réseau Natura 2000

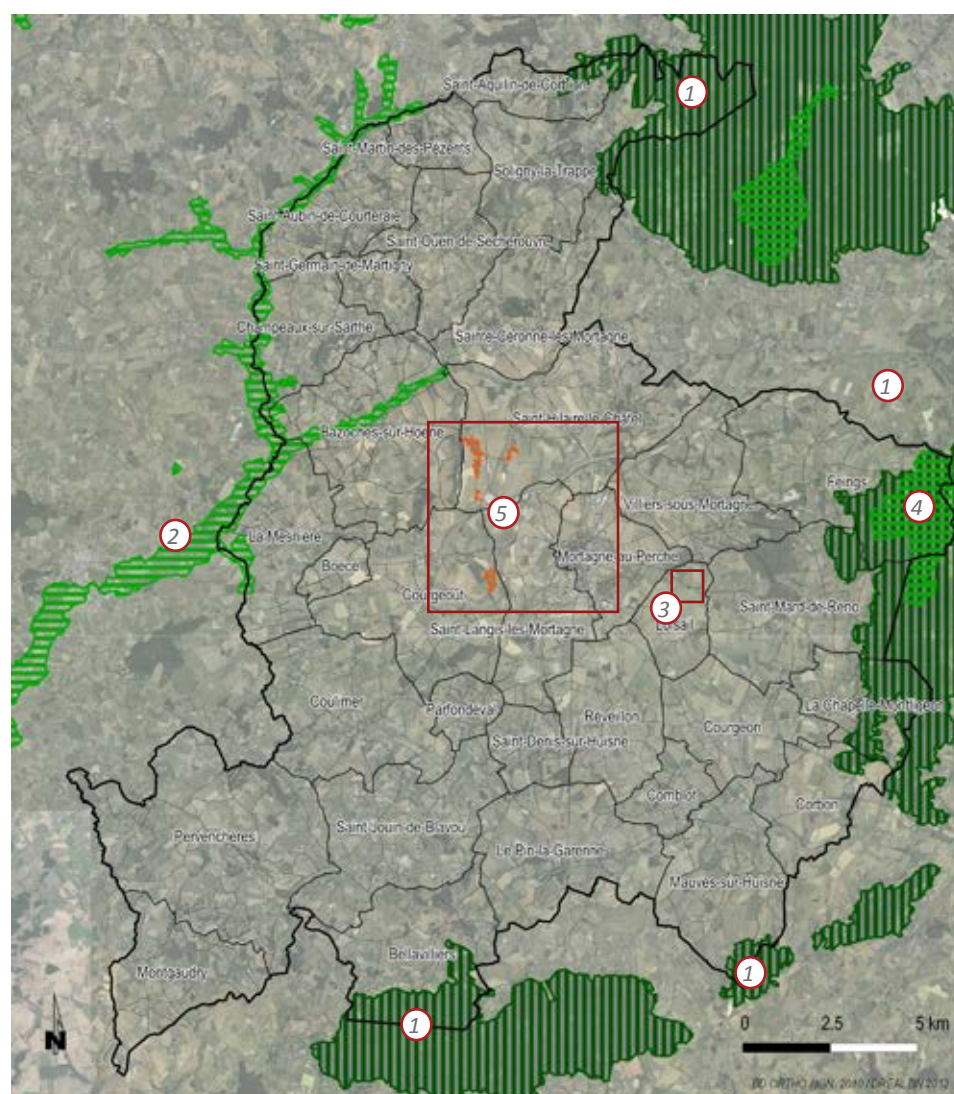
« Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites. » (source ADEME)

Les sites Natura 2000 de la Communauté de Communes concerne différents types de classification au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseaux» :

- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et des Sites d'Intérêts Communautaires (SIC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive «Habitats».
- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS) visant la conservation des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux, que ce soit pour leur reproduction, alimentation ou migration.

Le réseau NATURA 2000 de la Communauté de Communes comprend 5 sites (cf. carte ci-dessous) :

- 1 - La ZPS «Forêts et étangs du Perche»
- 2 - La ZSC «Haute vallée de la Sarthe»
- 3 - La ZSC «Carrière de Loisail»
- 4 - La ZSC «Forêts, étangs et tourbières du Haut-Perche»
- 5 - Le SIC «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne-au-Perche»



Cartographie du réseau Natura 2000 de la Communauté de Communes / Source : DREAL / Pnr Perche

Zoom sur la Zone Spéciale de Conservation «Carrière de Loisail»



Zoom sur le Site d'intérêt Communautaire «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne au Perche»



#### Réseau NATURA 2000 de la CdC

- NATURA 2000 : Zone de Protection Spéciale (Directive «Oiseaux»)
- NATURA 2000 : Zone Spéciale de Conservation (Directive «Habitats, faune, flore»)
- NATURA 2000 : Site d'intérêt communautaire (Directive «Habitats, faune, flore»)



Ce qui suit présente les principales caractéristiques de chacun des sites NATURA 2000, à partir de leur Document d'Objectif (DOCOB). Les objectifs de gestion seront quant à eux rappelés dans la notice d'incidences Natura 2000 du PLUi pour chacun des sites Natura 2000 présentés.

**FR2512004 - Zone de Protection Spéciale «Forêts et étangs du Perche» - 47 583 ha**

La ZPS « Forêts et étangs du Perche » est à cheval sur 2 régions et 2 départements et deux Pays sont concernés par la ZPS, le Pays du Perche ornaïs et le Pays du Perche d'Eure et Loir.

Les grands enjeux qui ont généré la classification de ce site en ZPS sont la présence de nombreux habitats et espèces d'intérêt européen tels que le Fluteau nageant (*Lurionium natans*), l'Ecrevisse à Pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) ou le Triton crêté (*Triturus cristatus*).

De multiples zonages du patrimoine naturel sont compris pour tout ou partie dans la ZPS « forêts et étangs du Perche ». Ces zonages qu'ils soient de protections ou d'inventaires, sont autant d'indicateurs de la richesse de ce site et complètent les inventaires ornithologiques réalisés sur ce site par des inventaires sur les autres groupes. (source DOCOB)

Grands milieux de la ZPS	Surface et pourcentage de recouvrement (Corine Land Cover 2000)	Principales espèces d'intérêt communautaire concernées	Principales menaces ou compatibilités en lien avec les tendances naturelles et les activités humaines
Forêts caducifoliées	34 278 ha 71,9 %	Pic mar Pic noir Pic cendré	Enrésinement
Forêts mixtes	969 ha 2 %	Bondrée apivore Cigogne noire Bécasse des bois	Dérangement par certains travaux en période de nidification
Forêts de résineux	3 808 ha 8 %	Autour des palombes	
Parcelles forestières en régénération, landes	2 272 ha 4,8 %	Engoulevent d'Europe Pie-grièche écorcheur	Fermeture et disparition des landes.
Surfaces agricoles	5 876 ha 12,3 %  Prairie : 3 264 ha Culture : 2 612 ha	Alouette lulu Busard Saint-Martin Faucon émerillon Pluvier dorée Pie-grièche écorcheur	Drainage, intensification des pratiques. Mise en culture des prairies.
Plans d'eau, milieux aquatiques	252 ha 0,5 %	Martin pêcheur Balbuzard pêcheur Grue cendrée Canard souchet Fuligule milouin Fuligule morillon Grèbe huppé Grèbe à cou noir Harle bièvre Râle d'eau Sarcelle d'hiver	Fermeture et disparition des plans d'eau.
Milieux artificialisés	227 ha 0,5 %		



### FR2500106 - Zone Spéciale de Conservation «Forêts, étangs et tourbières du Haut Perche» - 3675 ha

Cette zone regroupe trois unités distinctes (le secteur du Perche et de la Trappe, le secteur de Réno Valdieu et le secteur de la chaîne des étangs) et s'inscrit dans la région naturelle du Haut-Perche, vaste ensemble géologiquement constitué d'argiles à silex, de sables du Cénomanien et parcouru de petites vallées recouvertes d'alluvions modernes souvent tourbeuses. Elle est essentiellement concernée (60%) par la présence de forêts caducifoliées et de marais (24%).

Les trois secteurs recèlent près de 18 habitats naturels et 9 espèces reconnues d'intérêt communautaire et inscrits dans les annexes de la Directive «Habitats, faune, flore» engendrant ainsi une classification en Natura 2000.

### FR2500107 - Zone Spéciale de Conservation «Haute-Vallée de la Sarthe» - 3452 ha

A l'exception des têtes de bassin, la ZSC correspond à une large vallée alluviale favorable à l'expansion des crues en hiver. Elle est occupée, en majeure partie, par de vastes étendues de prairies naturelles maigres parcourues par un réseau hydrographique très développé (nombreux affluents, fossés) et présentant par endroits un caractère tourbeux. La nature alluvionnaire voire tourbeuse du sol favorise des cortèges végétaux remarquables.

Sept habitats sont recensés comme d'intérêt communautaire et 8 espèces de mammifères ont été recensés inscrites à l'annexe IV de la directive «Habitats» à l'exception de la Barbastelle d'Europe, inscrite en annexe II. Trois espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire ont été identifiées sur le site. Il s'agit du Triton crêté, décrit en annexe II de la directive « Habitats », de la Rainette arboricole ainsi que de la Grenouille agile, toutes deux décrites en annexes IV de la directive « Habitats ». Une espèce de reptiles d'intérêt communautaire a été recensée sur la zone : le lézard des murailles, décrite en annexe IV de la directive « Habitats ». Deux espèces piscicoles d'intérêt communautaire sont présentes sur la ZSC, toutes deux décrites en annexe II de la directive « Habitats ». Quatre espèces d'invertébrés d'intérêt communautaire sont présentes sur le site de la Haute vallée de la Sarthe, toutes décrites en annexe II de la directive « Habitats ». Il s'agit du Pique-prune, du Lucane Cerf-volant, du Grand Capricorne et de l'Ecaille chinée.

Ce sont ces éléments qui ont générés la classification du site en Zone Spéciale de Conservation.



Haute Vallée de la Sarthe

Source : DOCOB



**FR2502002 - Zone Spéciale de Conservation «Carrière de Loisail» - 0.06 ha**

La géologie de la zone repose sur deux formations de craies séparées par une surface indurée. La couche inférieure dénommée «craie glauconieuse» a subi les attaques de l'eau souterraine, provoquant ainsi une dissolution de la craie, matérialisée par des fissures puis des galeries.

Le site de Loisail se place comme le premier lieu d'hibernation en Basse-Normandie par le nombre total d'individus de chauves-souris. 10 espèces sur les 17 présentes en Normandie, ont été observées dans cette cavité et ont généré cette classification en Natura 2000.

Espèces inscrites à l'annexe II de la Directive «Habitat-Faune-Flore» : Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*), Grand Rhinolophe , Barbastelle, Vespertilion à oreilles échancrées, Vespertilion de Bechstein, Grand Murin. Espèces inscrites à l'annexe IV de la Directive : Vespertilion à moustaches, Vespertilion de Natterer ,Vespertilion de Daubenton, Oreillard roux, Oreillard gris.



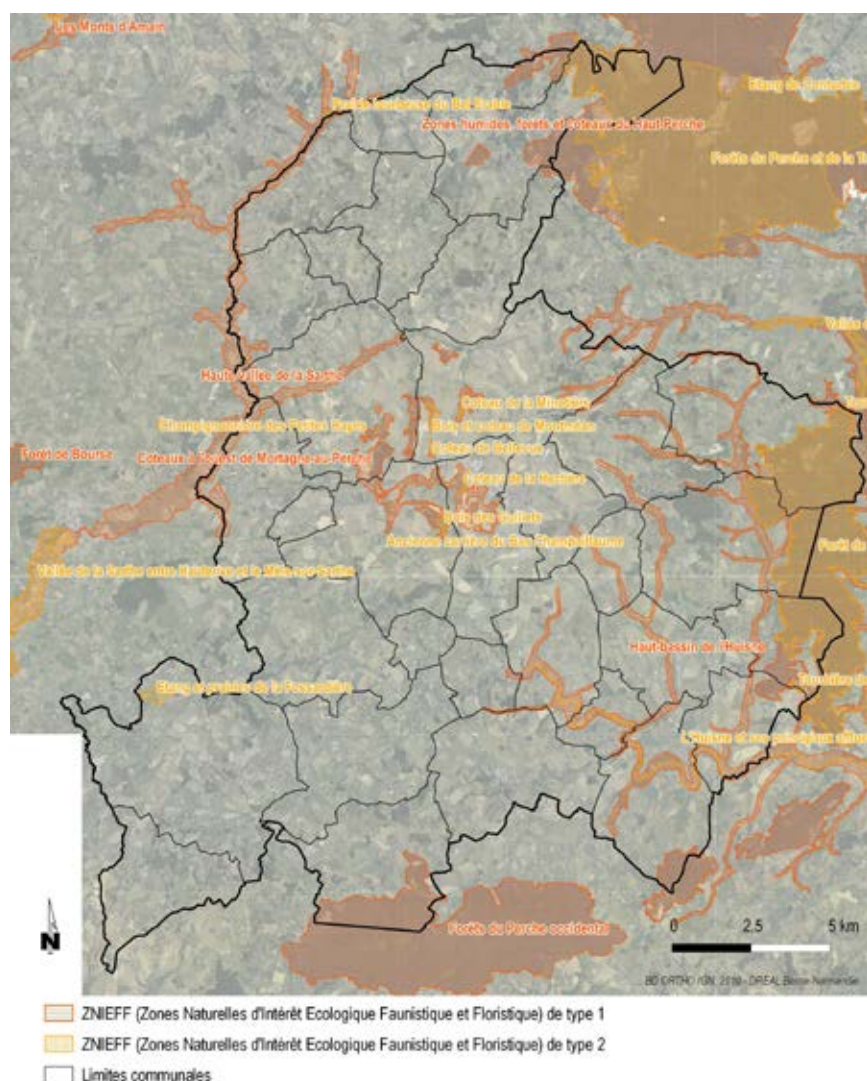
*Intérieur de la cavité à Loisail*

*Source : DOCOB*

**FR2500108 - Site d'Intérêt Communautaire «Bois et côteaux à l'ouest de Mortagne au Perche» - 35ha**

Ce site est constitué par quatre petits secteurs d'intérêt particulier implantés dans une région au relief mollement accentué suivant la topographie caractéristique du Haut-Perche : coteaux calcaires de Montméan, de la Minotière et de Bellevue, futaie des Guillets correspondant à une partie du parc d'un château. Aux pentes relativement fortes correspondent des matériaux géologiques à dominance calcaire ou à sables ferrugineux.

### 3.1.4. Les Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques



Cartographie des ZNIEFF dans et aux alentours de la Communauté de Communes  
Source : DREAL BN

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont divisées en deux types :

- **Zone de type I** : identifie un milieu homogène, généralement relativement restreint en surface, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées), caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

- **Zone de type II** : identifie un grand ensemble naturel. Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

Le territoire de la Communauté de Communes est concerné par différentes zones d'inventaire dont 12 ZNIEFF de type 1 et 5 ZNIEFF de type 2.



Source : DREAL / CITTANOVA

Cartographie des ZNIEFF de type 1

**L'Huisne et ses principaux affluents-Frayères N°01460002**  
**Tourbière de la Nicillère N°00960001**  
**Bois des Guillets N°01410003**  
**Forêt de Réno-Valdieu N°0090002**  
**Tourbière de Caummeauche N°01460004**  
**Ancienne carrière du bas de Champaillaume N°00000186**  
**Coteau de Bellevue N°014100004**  
**Coteau de la Minautière N°014100001**  
**Bois et coteau de Montméan N°014100002**  
**Coteau de la Hectière N°014100005**  
**Forêts du Perche et de la Trappe N°014100006**  
**Etang et prairies de la Fossardière N°00000140**

Source : inpn.fr

## L'Huisne et ses principaux affluents-Frayères N°01460002

### 2<sup>ème</sup> génération

Cet ensemble hydrographique, représentant environ 78 kilomètres de cours d'eau, s'inscrit dans un contexte géologique dominé par la craie cénomaniennne et les sables du Perche au nord. Le cours de l'Huisne et de ses affluents est relativement préservé[...]. une température restant relativement fraîche et des habitats diversifiés, ces cours d'eau renferment un peuplement piscicole remarquable.

L'espèce phare est ici l'Ombre commun (*Thymallus thymallus*)[...]. La Truite fario (*Salmo trutta fario*) est également bien représentée. L'Huisne, sur ce contexte, constitue pour cette espèce une zone typique de fort grossissement et les populations dépendent des affluents pour la reproduction et le début de la croissance. [...]Notons enfin que l'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) a été recensée sur ces cours d'eau. Source : inpn.fr

## Tourbière de la Nicillère N°00960001

### 2<sup>ème</sup> génération

Il s'agit d'une tourbière de pente installée en tête d'une petite vallée alimentant un affluent du ruisseau du Cavru. Le site, enclavé dans un ensemble de grandes prairies et de champs vallonnés, repose sur la craie cénomaniennne. La partie supérieure du terrain est limitée par un bosquet d'aulnes, de saules, de chênes faisant place en aval à une zone herbacée limitée au Sud par le ruisseau.

Les plantes les plus caractéristiques sont l'Epipactis des marais (*Epipactis palustris*), la Platanthère verdâtre (*Platanthera chlorantha*), le Genêt anglais (*Genista anglica*), la Molinie bleue (*Molinia coerulea*)[...] le Sélinum à feuilles de Carvi (*Selinum carvifolia*)[...]. Malgré l'absence de mare, les amphibiens sont bien représentés : Grenouille verte (*Rana esculenta*), Grenouille rousse (*Rana temporaria*) et Grenouille agile (*Rana dalmatina*). La molinaie accueille la chenille d'un papillon rare et localisé : le Miroir (*Heteropterus morpheus*). Source : inpn.fr



### Bois des Guillets N°01410003

2<sup>ème</sup> génération

[...] le bois des Guillets repose sur des matériaux datés de l'Oxfordien, sous forme de calcaires gréseux et de sables ferrugineux concrétionnés. La physionomie actuelle correspond à une futaie d'âge et de peuplements divers qui recèlent une variété d'espèces végétales et animales dont le caractère rare et indicateur en fait l'intérêt. Cet ensemble de bois, fourrés calcicoles et pelouse sèche semi-naturelle renferme des espèces peu communes, (*Asperula cynanchica*, *Cephalanthera damasonium*), *Monotropa hypopitys*, *Thalictrum minus*, *Teucrium chamaedrys*, *Ophrys insectifera*, *Dactylorhiza fuchsii*)... Présence de la Céraiste des champs (*Cerastium arvense*), qui appartient à la liste rouge des espèces menacées du Massif Armoricain. Sur le plan ornithologique, on note la nidification du Pigeon colombin et du Rossignol philomèle. Signalons la présence d'un grand nombre de papillons dont au moins 11 espèces ont été recensées. Source : *inpn.fr*

### Forêt de Réno-Valdieu N°0090002

2<sup>ème</sup> génération / 2113 ha

La forêt de Réno-Valdieu, qui couvre les argiles à silex des plateaux, est remarquable par ses chênes (60% environ) et ses hêtres (20%) internationalement connus ; les versants sur sable du Perche sont principalement plantés en Pins sylvestres.

[...]L'intérêt écologique majeur de la forêt se situe dans sa partie nord avec la zone d'étangs, de milieux humides en bordure, la vallée de la Commeauche et la zone du Valdieu où des plantes peu communes (*Daphne mezereum*, *Osmunda regalis*, *Menyanthes trifoliata*), *Epipactis palustris*) sont relativement abondantes. Ce site est le deuxième site connu de basse-normandie abritant un lichen devenu très rare et protégé le *Lobaria pulmonaria*. Sur le plan mycologique, de nombreuses espèces rares ont été recensées.

Ce vaste ensemble forestier renferme une avifaune riche et diversifiée, reflétant la qualité biologique des milieux. Les quelques étangs constituent des zones de stationnement internuptiaux pour nombre d'espèces d'anatidés. Soulignons enfin la richesse de ce massif forestier en eaux de source de première qualité, donnant naissance à des cours d'eau réputés pour leurs belles populations de truites. Source : *inpn.fr*

### Tourbière de Caummeauche N°01460003

2<sup>ème</sup> génération / 2113 ha

La Commeauche emprunte une vallée large de 200 à 300 mètres, de caractère semi-tourbeux, à tendance neutre ou alcaline. Particulièrement sur les anciennes prairies humides bordées d'aulnes ou de saules, les associations végétales sont intéressantes et caractérisent les milieux naturels humides du Perche qui se raréfient depuis l'extension des drainages. Plusieurs plantes remarquables y sont observées, toutes caractéristiques des prairies humides.

Un large cortège d'oiseaux inféodés aux milieux humides est présent ici (*Locustella naevia*, *Emberiza schoeniclus*, *Parus montanus*).

Les lépidoptères y comptent des espèces intéressantes ([...], Thécla de l'Orme (*Satyrion W-album*), dont le site constitue l'unique station connue dans le département de l'Orne). Source : *inpn.fr*



## Ancienne carrière du bas de Champaillaume N°00000186

2<sup>ème</sup> génération

Cette champignonnière constitue l'un des principaux sites d'hibernation bas-normands de chiroptères. Les espèces présentes et le suivi de leurs effectifs confèrent au site une importance régionale voire nationale. En 1998, lors du dénombrement hivernal, cette carrière se plaçait comme le premier site d'hibernation en Normandie (Haute et Basse) par le nombre total de 434 d'individus. On dénombre une dizaine d'espèces de chauves-souris protégées au niveau national (*Myotis bechsteinii*, *Myotis daubentonii*, *Myotis emarginatus*, *Myotis myotis*, *Rhinolophus ferrumequinu*...espèces rares en Basse-Normandie). *Source : inpn.fr*

## Coteau de Bellevue N°014100004

2<sup>ème</sup> génération

Pelouse calcaire isolée parmi de grandes parcelles traitées en labour et abritant des espèces d'intérêt patrimonial dont certaines sont protégées.

Ancien pâturage impropre au labour du fait de sa pente, ce coteau repose sur des matériaux de l'Oxfordien constitués de calcaires blanchâtres alternant avec des marnes grises. Ce coteau présente un cortège végétal caractéristique des pelouses pentues bien exposées à l'ensoleillement. On relève la présence d'espèces botaniques peu fréquentes, voire protégées au niveau national ou régional, tels la Germandrée petit-Chêne (*Teucrium chamaedrys*), l'Orchis singe (*Orchis simia*\*), la Gentiane amère (*Gentianella amarella*\*\*), l'Orchis de Fuchs (*Dactylorhiza fuchsii*), le Gaillet rude (*Galium pumilum*)... Ce coteau isolé accueille une entomofaune riche en papillons rares tels le Céphale (*Coenonympha arcania*) qui trouve là son unique station percheronne, *Carterocephalus palaemon*, *Thymelicus acteon*, *Cupido minimus*, *Lysandra bellargus*, *Hemeris lucina*... *Source : inpn.fr*

## Coteau de la Minautière N°014100001

2<sup>ème</sup> génération

Il s'agit là d'un petit coteau calcaire, dont les pentes fortes sont constituées par des calcaires blanchâtres alternant avec des marnes grises. Le cortège floristique est caractéristique des pelouses pentues bien exposées à l'ensoleillement et renferme des espèces remarquables telles l'Anémone pulsatille (*Pulsatilla vulgaris*), plante protégée au niveau régional dont ce site constitue la plus belle des cinq stations ornaies (environ 4000 fleurs).

Ce coteau isolé accueille une entomofaune riche en papillons rares tels le Céphale (*Coenonympha arcania*) qui trouve là son unique station percheronne, [...]... *Source : inpn.fr*

## Bois et coteau de Montméan N°014100002

2<sup>ème</sup> génération

Il s'agit d'une pelouse calcicole et pinède juxtaposées, isolées parmi de grandes parcelles traitées en labour et abritant des espèces d'intérêt patrimonial.

Cette zone se localise sur les versants d'un affluent intermittent du ruisseau de Launay, dont le cours est orienté Sud-Nord. [...] Ce coteau renferme des espèces animales et végétales rares. Ce secteur présente une variété floristique très intéressante et des espèces rares à assez rares tels la Goodyère rampante (*Goodyera repens*), l'Ophrys mouche (*Ophrys insectifera*), le Genévrier (*Juniperus communis*), la Germandrée petit-Chêne (*Teucrium chamaedrys*), l'Onoporde acanthe (*Onopordum acanthium*)... Ce coteau accueille une entomofaune riche en papillons rares *Coenonympha arcania* qui trouve là son unique station percheronne, l'Echiquier (*Carterocephalus palaemon*), l'Argus bleu-céleste (*Lysandra bellargus*)... *Source : inpn.fr*

### Coteau de la Hectière N°014100005

2<sup>ème</sup> génération

Secteur calcaire constituant une zone refuge pour des espèces végétales d'intérêt patrimonial. A l'Ouest de Mortagne-au-Perche, ce petit coteau calcaire exposé à l'Ouest domine le vallon du ruisseau du Nuisement. Partiellement boisé, il constitue, au sein d'un espace fortement artificialisé (cultures), une zone refuge pour des espèces végétales calcicoles. Parmi les plus intéressantes, citons l'Orchis grenouille (*Coeloglossum viride*) qui bénéficie d'une protection au niveau régional, les Ophrys abeille (*Ophrys apifera*) et mouche (*Ophrys insectifera*), la Mélitte à feuilles de mélisse (*Melittis melissophyllum*). Source : inpn.fr

### Forêts du Perche et de la Trappe N°014100006 / Forêts domaniales du Perche et de la Trappe 50006

2<sup>ème</sup> génération / 4046 ha

Les milieux déterminants qui lui ont valu un inventaire en ZNIEFF, sont la présence d'une communauté amphibie et de végétations aquatiques importantes. De même la présence de hêtraies atlantiques acidiphiles et de forêts marécageuses de bouleaux et de conifères ainsi que de tourbières de transition ponctuellement témoignent de milieux acidophiles. Ces milieux regroupent une végétation et une faune protégées au niveau régionale. Le site recense également des landes humides septentrionales, des landes sèches, lisières humides à grandes herbes, des hêtraies neutrophiles, chênaies acidiphiles, forêts de frênes et d'aulnes des fleuves médio-européens et des ponctuations de plantations de conifères. Source : inpn.fr

### Etang et prairie de la fossardière N°01460003

2<sup>ème</sup> génération

La coulée d'alluvions modernes du tertiaire qui s'établit sur un vaste socle jurassique du callovo-oxfordien permet l'établissement de l'étang de Vidai au milieu de prairies naturelles parcourues de fossés humides riches en plantes aquatiques. L'environnement est composé essentiellement de prairies mésophiles dont plusieurs ont été mises en culture. On peut observer ici une remarquable diversité d'espèces, souvent rares, réparties dans les divers types de milieux présents. La prairie fraîche renferme des orchidées remarquables : l'Orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata*), l'Orchis négligé (*Dactylorhiza praetermissa*), l'Orchis à fleurs lâches (*Orchis laxiflora*) et l'Orchis brûlé (*Orchis ustulata*). Présence d'une espèce placée sur la liste rouge des espèces menacées du Massif Armoricaïn : **La Patience maritime** (*Rumex maritimus*).

La richesse de la faune des herbages s'exprime par les oiseaux nicheurs tous rares ou en régression tant aux niveaux régional, national qu'europpéen. Citons le Courlis cendré (*Numenius arquata*), le Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*), le Traquet tarier (*Saxicola rubetra*), la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*), la Bergeronnette printanière (*Motacilla flava*)... Source : inpn.fr





# Les ZNIEFF de type 2



- Haute Vallée de la Sarthe N°01040000
- Coteaux à l'Ouest de Mortagne au Perche N°0141000
- Haut Bassin de l'Huisne N°01460000
- Forêt du Perche occidental N°00960000
- Zones humides, forêts et coteaux du Haut-Perche N°00050000

Source : DREAL / CITTANOVA

Cartographie des ZNIEFF de type 1

## Haute Vallée de la Sarthe N°01040000

2<sup>ème</sup> génération / Vallée inondable renfermant des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial

La haute-vallée de la Sarthe constitue une limite naturelle entre la Basse-Normandie et les Pays de Loire. Elle correspond à une large vallée alluviale favorable à l'expansion des crues. Compte tenu du régime hydrique auquel elle est soumise, la vallée est en majeure partie occupée par de vastes étendues de prairies naturelles maigres. Ces prairies présentent par endroits un caractère paratourbeux à tourbeux et sont traditionnellement utilisées pour la production de fourrage (fauche tardive). La nature alluvionnaire, voire tourbeuse, du sol favorise des cortèges végétaux remarquables, essentiellement constitués de plantes caractéristiques des milieux humides.

La richesse floristique du site est révélée par la présence de nombreuses espèces rares dont certaines sont protégées au niveau national (\*\*) ou régional (\*).

Les récents relevés entomologiques ont permis de recenser des espèces intéressantes. Parmi les orthoptères, mentionnons le Criquet ensanglanté (*Stethophyma grossum*) et le Conocéphale des roseaux (*Conocephalus dorsalis*). Les lépidoptères sont également nombreux et comptent un représentant peu commun : le Nacré de la Sanguisorbe (*Brenthis ino*). Les conditions hydrologiques, les pratiques agricoles traditionnelles et la tranquillité du site favorisent la nidification d'espèces remarquables. On observe également de grands rassemblements d'anatidés sur les zones humides en hiver. Source : inpn.fr

## Coteaux à l'Ouest de Mortagne au Perche N°0141000

2<sup>ème</sup> génération / Habitats calcaires (pelouses, bois) constituant, au sein d'un espace très artificialisé (cultures intensives), des zones « refuge » pour bon nombre d'espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.

Cet ensemble de coteaux calcaires secs plus ou moins pentus renferme une grande diversité d'espèces animales et végétales rares. Au sein des pelouses et des bois calcaires, on note la présence de nombreuses espèces rares et/ou protégées au niveau national (\*\*) ou régional (\*) tels la Germandrée petit-chêne (*Teucrium chamaedrys*), l'Anémone pulsatille (*Pulsatilla vulgaris* \*), la Gentiane amère (*Gentianella amarella* \*\*), le Bugle de Genève (*Ajuga genevensis*)...

Ces coteaux isolés constituent des îlots d'accueil et de reproduction pour bon nombre d'espèces animales. Parmi les insectes, notons la présence de nombreux papillons rares tels le Céphale (*Coenonympha arcania*) qui trouve là son unique station percheronne actuellement connue, l'Argus frêle (*Cupido minimus*), l'Argus bleu-céleste (*Lysandra bellargus*), l'Hespérie du chiendent (*Thymelicus acteon*), *Hemaris lucina*... Source : inpn.fr

## Haut Bassin de l'Huisne N°01460000

2<sup>ème</sup> génération / Vaste ensemble correspondant au haut-bassin de l'Huisne et renfermant des habitats dont la qualité est à l'origine de la présence d'espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.

Le paysage du bassin est dominé par la présence de collines bocagères plus ou moins ouvertes, de formes relativement douces et d'altitude modérée [...]. Seuls les sables du Perche, davantage sensibles à l'érosion, génèrent des reliefs plus marqués qui, bien qu'empâtés par le colluvionnement [...]. A l'extrémité Nord-Est du bassin, un vaste plateau forestier se développe sur les horizons d'argiles à silex.

Les quelques relevés entomologiques réalisés dans cette zone ont permis de recenser quelques espèces rares de papillons comme la Grande Tortue (*Nymphalis polychloros*), l'Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*), l'Hespérie du chiendent (*Thymelicus acteon*), [...]. Le haut-bassin de l'Huisne est également d'un grand intérêt piscicole.[...] La vallée de l'Huisne constitue un axe de migration très emprunté par l'avifaune et la diversité des biotopes offerts est à l'origine d'une richesse en espèces. Plusieurs plantes remarquables, parfois protégées au niveau national (\*\*) ou régional (\*) et caractéristiques de ces zones humides du Perche, y ont été observées. Citons plus particulièrement l'Orchis grenouille (*Coeloglossum viride*\*), la Linaigrette à feuilles larges (*Eriophorum latifolium*\*), la Parnassie des marais (*Parnassia palustris*\*), le Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*\*\*), le Trèfle d'eau (*Menyanthes trifoliata*), [...] la partie la plus aval renferme le Jonc fleuri (*Butomus umbellatus*), la Renoncule à feuilles d'Ophioglosse (*Ranunculus ophioglossifolius*\*\*). Source : inpn.fr

## Forêt du Perche occidental N°00960000

2<sup>ème</sup> génération / 5478 ha / Ensemble forestier dont la qualité et la variété des habitats est à l'origine de la présence d'espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.

Isolée du Haut-Perche par les vallées de la Commeauche et de l'Huisne, cette zone regroupe plusieurs bois et forêts formant un large croissant : forêt de Réno-Valdieu, bois de Sublaine, bois de Dambrais et forêt domaniale de Bellême.

La variété et la qualité des habitats sont à l'origine de la présence de plantes rares et/ou protégées au niveau national (\*\*) ou régional (\*). Citons l'Isopyre faux-pigamon (*Isopyrum thalictroides*\*), les Potamots noueux (*P. nodosus*\*), le Bois-gentil (*Daphne mezereum*), le Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*\*\*), le Genêt poilu (*Genista pilosa*\*), la Parnassie des marais (*Parnassia palustris*\*), ... Les fougères sont remarquablement représentées avec pas moins de 24 espèces dont la Prêle des bois (*Equisetum sylvaticum*\*), la Pilulaire à globules (*Pilularia globulifera*\*\*) non revue récemment, le Lycopode en massue (*Lycopodium clavatum*\*), la Prêle d'hiver (*Equisetum hyemale*\*)... Parmi les champignons, signalons le recensement de **Cortinarius sodagnitus** et de **Cortinarius violaceus** correspondant à deux espèces inscrites sur la liste rouge européenne. Les quelques relevés entomologiques réalisés ici ont permis de recenser des espèces remarquables. L'avifaune nicheuse forestière est très riche. Six espèces de pic sont présentes. La grande faune est bien représentée également. Source : inpn.fr

## Zones humides, forêts et coteaux du Haut-Perche N°00050000

2<sup>ème</sup> génération / 23 882ha

La forêt occupe une superficie importante au sein de cette zone, sous forme de grands massifs et de plus petites unités le plus souvent situées sur les hauteurs. La diversité d'habitats de l'ensemble est exceptionnelle : landes, tourbières, mégaphorbiaies, étangs à larges roselières de bordure ou à ceintures oligotrophes, pelouses calcaires, cours d'eau préservés, forêts d'essences et d'âges variés...

Les nombreux relevés entomologiques réalisés dans différents types de milieux ont permis de recenser des espèces rares, parfois protégées au niveau national (\*).

Parmi les araignées, mentionnons deux espèces intéressantes contactées en forêt du Perche et de la Trappe : *Gonatium rubens* et *Oxyptila brevipes*.

De nombreuses espèces de libellules peuplent les différents types de milieux humides mis à leur disposition. Trois espèces très rares d'orthoptères ont été recensées : le Phanéroptère commun (*Phaneroptera falcata*), le Gomphocère tacheté (*Myrmeleotettix maculatus*) et le Tetrax des vasières (*Tetrax ceperoi*). Citons également le Criquet des clairières (*Chrysochraon dispar*), inféodé aux milieux boisés. La Mante religieuse (*Mantis religiosa*), très rare dans l'Orne, a également été observée. Le cours aval de la Corbionne fait partie de la zone à Ombre commun (*Thymallus thymallus*) du bassin de l'Huisne. Cette zone, du fait de sa richesse en milieux humides, renferme une grande variété d'amphibiens dont certains sont rares. Mentionnons notamment le Triton lobé (*Triturus vulgaris*)...

Les étangs accompagnés de zones humides (prairies, marécages) et de mégaphorbiaies offrent de nombreux sites de nidification pour un grand nombre d'espèces. La mammofaune est également intéressante et compte des espèces peu communes comme le Léroty (*Eutamias quercinus*), le Muscardin (*Myocastor avellanarius*), la Martre (*Martes martes*).

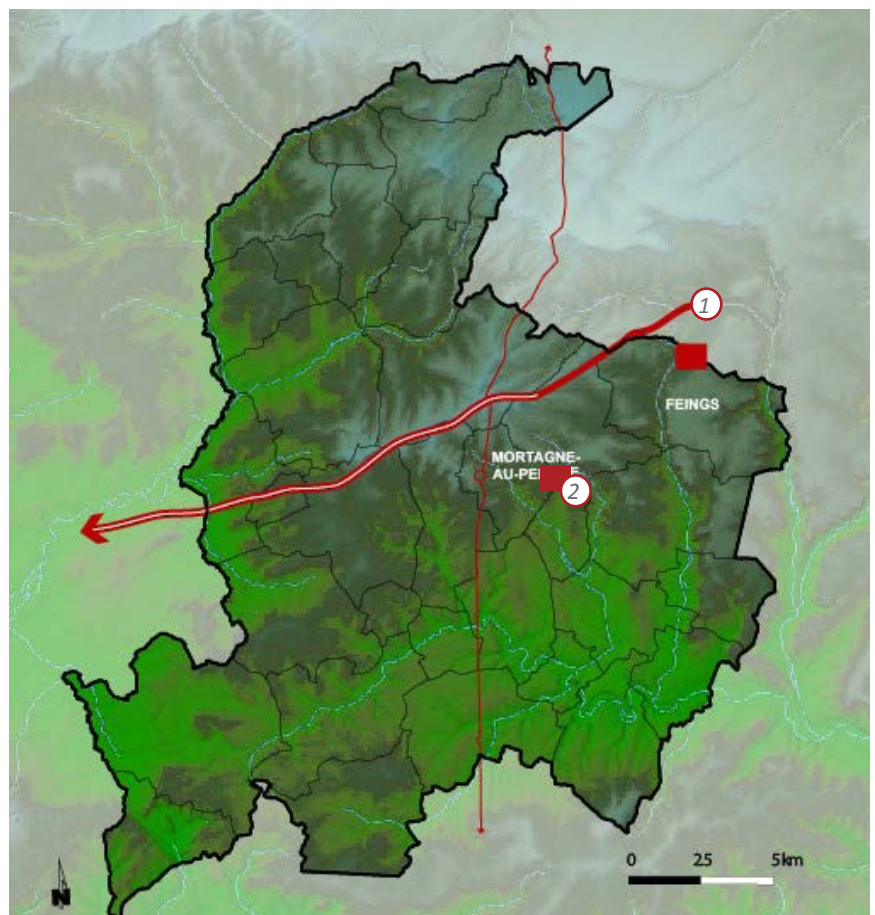
L'exceptionnelle richesse floristique de ce vaste site est principalement liée à la diversité des milieux, notamment des zones humides : étangs, tourbières, nombreuses associations herbacées (prairies, molinaies, cladiaies, phragmitaies, cariçaies, pelouses calcaires...), bois et forêts. Beaucoup d'espèces végétales bénéficient d'un statut de protection de niveau national (\*\*) ou régional (\*) : *Pilularia globulifera*\*\*, *Luronium natans*\*\*, *Littorella lacustris*\*\*, *Utricularia australis*\*, *Utricularia minor*\*, *Damasonium alisma*\*\*, *Eleocharis ovata*\*, *Juncus tenageia*\*, *Carex limosa*\*\*, *Eriophorum latifolium*\*, *Narthecium ossifragum*\*, *Drosera rotundifolia*\*\*, *Parnassia palustris*\*, *Pinguicula vulgaris*\*, *Ranunculus lingua*\*\*, *Geum rivale*\*... Source : inpn.fr

Les E.N.S. sont des espaces « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

Sur la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne, deux sites sont recensés qui correspondent à des ZNIEFF déjà présentés :

- La cavité de Loisail dont la gestion par le Conservatoire Fédératif des Espaces Naturels de Basse-Normandie est basée sur la fermeture du site au public (depuis 2000).
- La tourbière de Commeauche à Feings a fait l'objet d'une restauration de sa partie centrale en 2000-2001 par déboisement et débroussaillage.

### 3.1.4. Les Espaces Naturels Sensibles



Cartographie des ENS de la Communauté de Communes

Source : DREAL / Cittànova



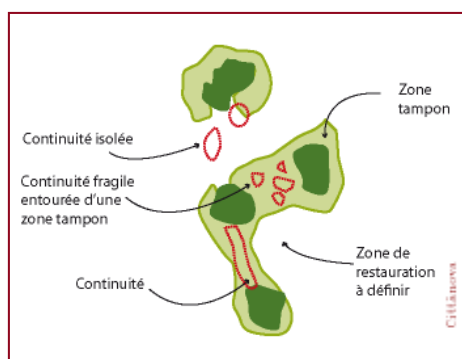
## \*3.2. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, le PLUi doit identifier la trame verte et bleue. Ce maillage écologique repose sur des «corridors» reliant les espaces identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité. L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

Comme l'indique le Porter à Connaissance de l'Etat, elle a pour objectif de :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces
- relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité
- maintenir la qualité des paysages
- préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

### 3.2.1. Structures végétales et milieux constitutifs du territoire



- Les éléments intervenants dans la définition de la trame verte et bleue -



Feings, paysage percheron et éléments constitutifs de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est constituée d'un ensemble d'éléments et d'espaces naturels concourant à différentes sous-trames : forestière, herbacée, aquatique, zone humide, etc. Certains espaces constituant une continuité pour une sous-trame peuvent être une rupture dans une autre (par exemple un massif boisé peut interrompre les continuités herbacées). L'approche Trame Verte et Bleue vise à recenser les différents corridors de la Communauté de Communes et à évaluer la qualité des connexions entre ces éléments. En effet, dans cette vision dynamique de la biodiversité, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue doivent permettre d'assurer une matrice écologique fonctionnelle au sein du territoire.

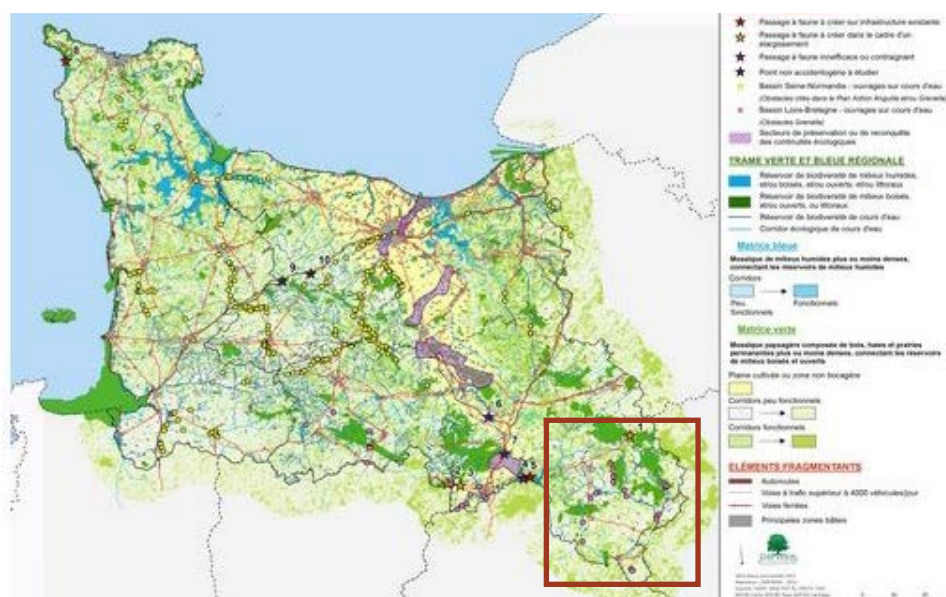
Souvent ces éléments sont également constitutifs de l'identité paysagère du territoire, comme c'est le cas sur la Communauté de Communes où le maillage bocager, le réseau des rivières et étangs, les arbres isolés, les milieux prairiaux de fond de vallées et de versants ouverts sont autant de composantes du paysage percheron et plus précisément du bassin Mortagnais.

La photographie ci-dessus illustre en quoi ces éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont aussi les unités de paysages caractéristiques du territoire :

- Les boisements en points hauts et la forêt engendrent un arrière plan omniprésent
- Les arbres isolés au port libre ponctant et enrichissant le potentiel écologique des milieux agricoles
- Les prairies souvent utilisées pour l'élevage, espaces naturels liés à l'activité agricole
- Les vallées, rivières, pièces d'eau, rus autant de composantes de la sous-trame bleue

## 3.2.2. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

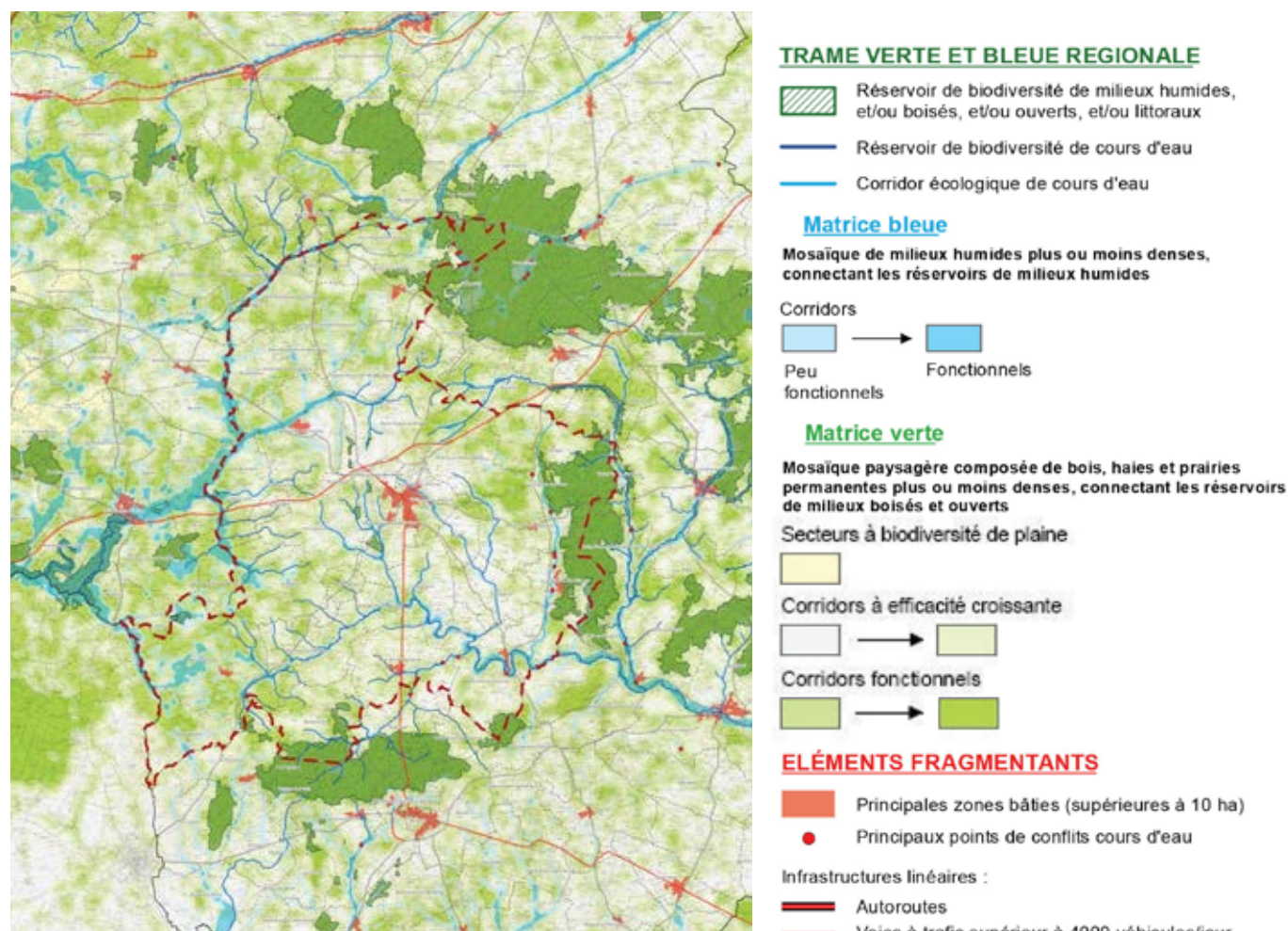
Le SRCE d'identifier plusieurs éléments fondamentaux.



Carte synthétique du SRCE de Normandie

Source : Site de la Trame Verte et Bleue en Basse-Normandie. 2013

Il définit les 3 grandes familles d'éléments qui permettront d'évaluer et de mettre en place les différentes mesures d'amélioration et de préservation de la trame verte et bleue sur le territoire de la Communauté de Communes au sein du PLUi. Les réservoirs de biodiversité (milieux prairiaux, milieux littoraux, milieux humides, milieux aquatiques), les corridors écologiques et les obstacles (grandes infrastructures, ouvrages infranchissables et les principales zones bâties (supérieures à 20ha) sont ainsi identifiés et figurés sur la carte ci-dessous.



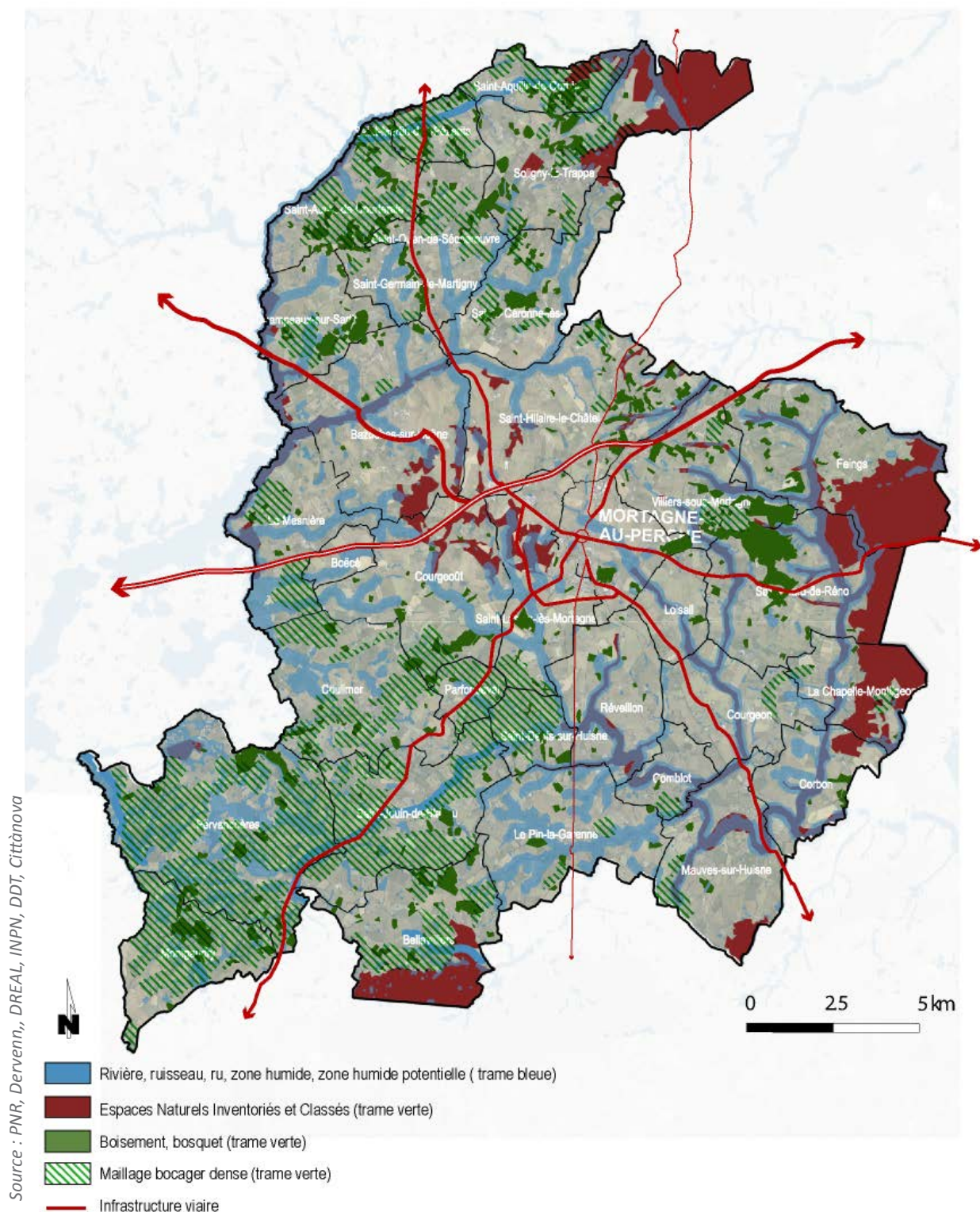
Atlas Trame Verte et Bleue de Basse-Normandie

Source : Dervenn



### Affiner le SRCE...

La superposition des données transmises, d'analyse par photo-interprétation et de relevés de terrain permettent d'affiner les données du SRCE à l'échelle de la Communauté de Communes. La trame présentée ci-avant est pour cela reportée à l'échelle de la Communauté de Communes. Ensuite, afin de mutualiser et de multiplier les sources d'informations pour faire émerger la TVB, le recensement des zones humides ainsi que les différents espaces classés, inscrits et/ou inventoriés sont intégrés sur une seule et même carte. Les boisements même de taille modestes, ainsi que les grands axes viaires ont également été recensés et retranscrits sur la cartographie. Se déclinent et se précisent ainsi à l'échelle de la Communauté de Communes les réservoirs biologiques, les corridors écologiques et les obstacles permettant d'appréhender plus finement la TVB.

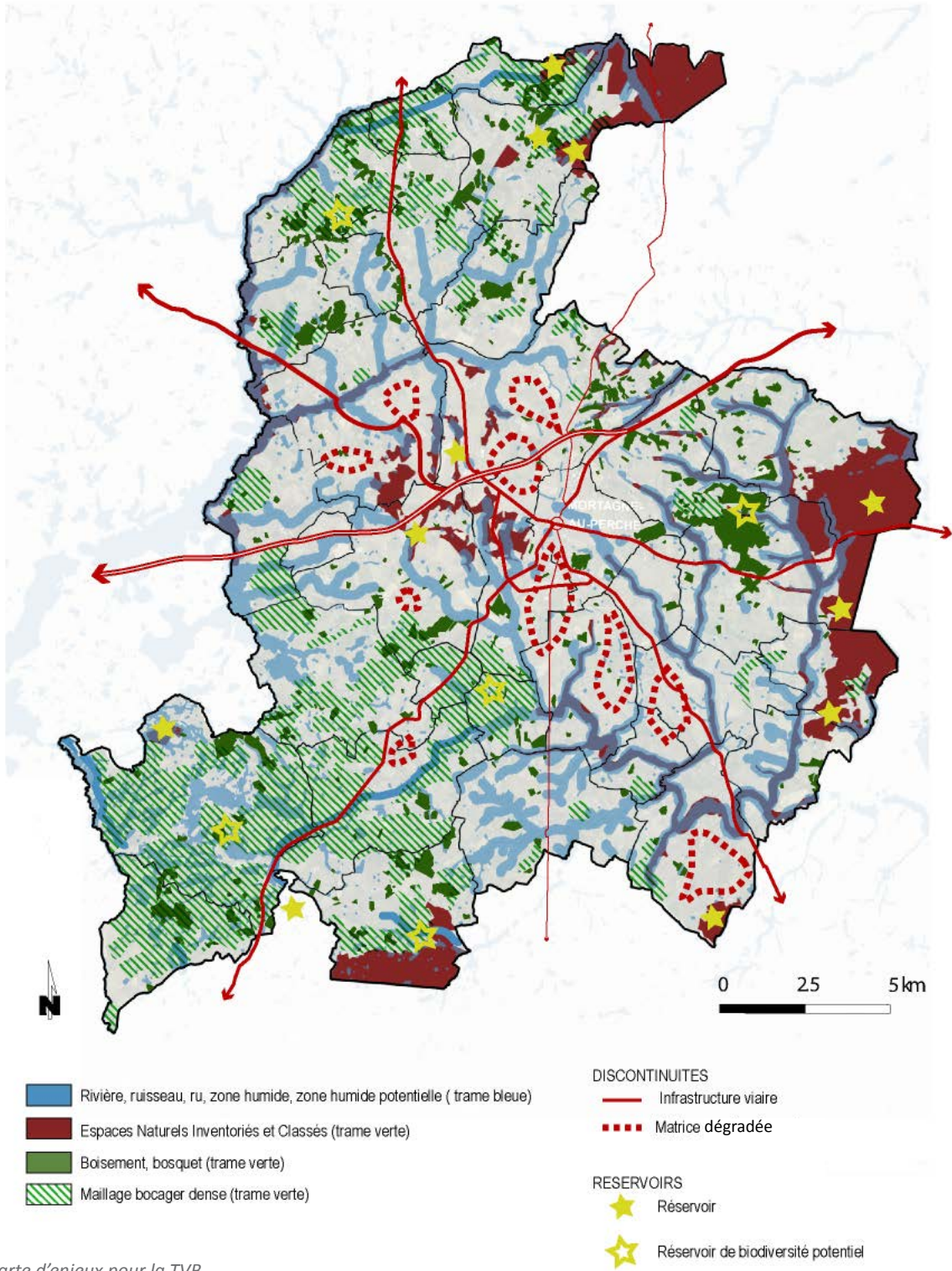




Cette première approche permet d'évaluer les secteurs à préserver pour leurs bonnes fonctionnalité et connectivité écologiques, ainsi que les secteurs où la Trame Verte et Bleue est moins fonctionnelle, toutes composantes confondues. Les principales faiblesses de la TVB sur la Communauté de Communes sont :

- Un secteur de grande culture compris entre les bourgs de Mortagne-au-Perche, Loissail et Courgeon,
- Le secteur de grande culture de part et d'autre de la RN12, entre Mortagne-au-Perche, Bazoches-sur-Hoëne, Saint-Hilaire-le-Châtel et Villiers-sous-Mortagne

Ces faiblesses proviennent de dynamiques agricoles et urbaines qui ont entraîné la disparition ou un recul de la trame bocagère, l'urbanisation de surfaces importantes et rapprochées, ainsi que de la présence de grands axes de communications (RN12, RD8) dont le caractère d'obstacle à été augmenté par leurs renforcement récents.





→ Un territoire aux qualités paysagères et environnementales fortes qui se traduisent par un nombre important d'espaces classés et inscrits mais également de sites inventoriés :

- Sites inscrits et classés :
  - La Butte de Montgaudry
  - La Forêt de Réno-Valdieu et ses abords (site classé)
  - La Forêt de Réno-Valdieu (site inscrit)
- Sites N2000 :
  - FR2500106 - Forêts, étangs et tourbières du Haut Perche
  - FR2500107 - Haute-Vallée de la Sarthe
  - FR2500108 - Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne au Perche
  - FR2502002 - Carrière de Loisail
  - FR2512004 - Forêts et étangs du Perche
- ZNIEFF :
  - Haute Vallée de la Sarthe (N°01040000)
  - Coteaux à l'Ouest de Mortagne au Perche (N°0141000)
  - Haut Bassin de l'Huisne (N°01460000)
  - Forêt du Perche occidental (N°00960000)
  - Zones humides, forêts et coteaux du Haut-Perche (N°00050000)
  - L'Huisne et ses principaux affluents-Frayères (N°01460002)
  - Tourbière de la Nicillère (N°00960001)
  - Bois des Guillets (N°01410003)
  - Forêt de Réno-Valdieu (N°00900002)
  - Tourbière de Caummeauche (N°01460004)
  - Ancienne carrière du bas de Champaillaume (N°00000186)
  - Prairie tourbeuse du Bel Erable (N°01040008)
  - Coteau de la Minautière (N°014100001)
  - Bois et coteau de Montméan (N°014100002)
  - Coteau de Bellevue (N°014100004)
  - Coteau de la Hectière (N°014100005)
  - Forêts du Perche et de la Trappe (N°014100006)
- ENS :
  - La cavité de Loisail
  - La tourbière de Commeauches



→ Un territoire aux structures végétales diversifiées, mais présentes sur l'ensemble du territoire communal avec de faibles variations, créant de ce fait un ensemble paysager homogène.



→ Une trame verte et bleue qui souffre de quelques discontinuités sur les espaces qui observent un recul du maillage bocager et des milieux prairiaux au profit d'une progression de l'espace urbanisé, des infrastructures ou des grandes cultures (notamment celles de la partie centrale du territoire où les terres sont particulièrement arables)

→ Un patrimoine naturel riche et diversifié qui participe à la qualité du cadre de vie de l'intercommunalité et dans une certaine mesure à l'attractivité du territoire.



# 4. ESPACES AGRICOLES





*Préambule sur l'organisation du diagnostic pour la thématique agricole*

Un diagnostic agricole a été spécifiquement réalisé dans le cadre de l'étude par la Chambre d'agriculture accompagnée par la SAFER. Il a permis une approche globale sur l'espace agricole, que viennent compléter ponctuellement sous certains aspects d'autres parties du diagnostic.

Cette partie aborde ainsi les espaces agricoles principalement sous un angle environnemental, patrimonial et paysager. L'agriculture dans sa dimension économique et sociale est également abordée dans la partie C du diagnostic.

# 4.1. L'AGRICULTURE : ACTEUR DE LA MUTATION DES PAYSAGES

Territoire avant tout agricole et rural, la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est caractérisée par une activité d'élevage développée et historique, bovin notamment. La présence animale en extérieur, perceptible sur l'ensemble du territoire et la récurrence de grands ensembles bâtis agricoles remarquables et remarquables forment un paysage rural spécifique aux pays d'élevage comme le Perche.



*Pervenchères*



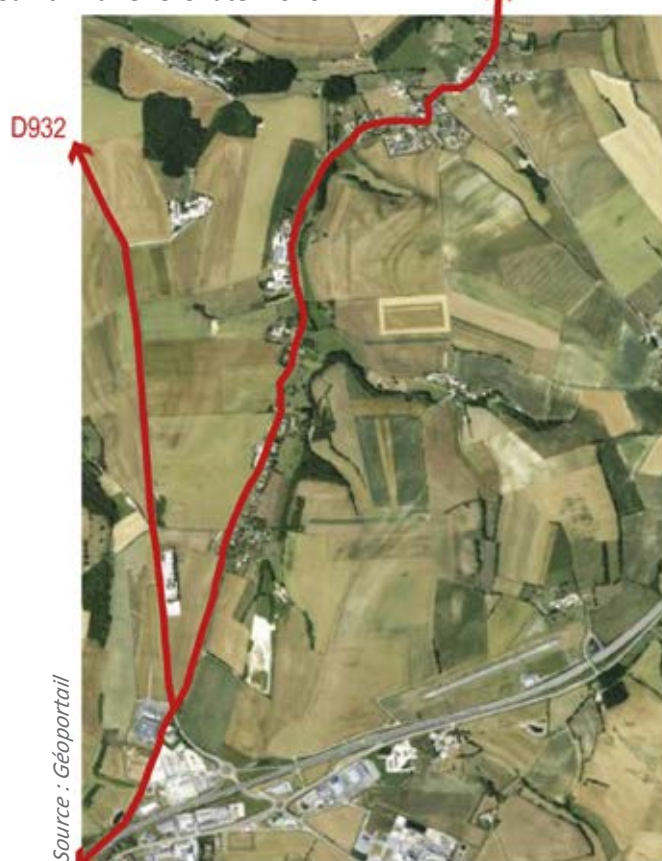
*Saint-Jouin-de-Blavou*

Véritable acteur de la composition même des paysages, l'agriculture dans son évolution a participé à la mutation des paysages de la Communauté de Communes. La comparaison photographique à près de 60 ans d'intervalle sur le secteur de Saint-Hilaire-le-Châtel traduit bien cette évolution. Le remembrement a en effet participé à la composition d'un parcellaire plus lâche et à un recul des structures paysagères verticales comme les haies bocagères, voire de la forêt sur certains secteurs. La progression de la végétation dans les fonds de vallons s'explique aussi par l'évolution des pratiques agricoles. Avec la diminution du nombre d'agriculteurs et la recherche de rentabilité, les secteurs de plus faibles potentiels agronomiques ou difficiles à exploiter comme les fonds de vallées humides ont pu être délaissés.

*Saint-Hilaire-le-Châtel 1949*



*Saint-Hilaire-le-Châtel 2010*



L'impact paysager des différentes pratiques agricoles sont directement visibles sur le territoire du Bassin de Mortagne-au-Perche.

A proximité du pôle structurant Mortagne/Saint-Langis, les paysages sont nettement plus ouverts que sur les autres portions de territoire de la Communauté de Communes. Les éléments verticaux deviennent moins présents et la transition entre l'espace jardiné et l'espace agricole souvent absent.

Ces espaces qui ont perdu les marqueurs identitaires traditionnels du Perche tendent vers une homogénéisation de paysage et engendrent un territoire de grande échelle difficile à «mesurer», à appréhender.

Cependant, ces espaces génèrent également des ouvertures lointaines, des «respirations» qui se retrouvent rarement sous cette forme au sein de la Communauté de Communes.

L'exemple de Mauves-sur-Huisne - illustration ci-contre -, montre une échelle d'entre-deux, où la pratique agricole contemporaine et les structures végétales sont en partie préservées. Elles induisent des indices de lecture du paysage en marquant une échelle, soulignant la topographie ou découpant l'espace agricole.

L'érosion de certaines structures végétales au sein du territoire agricole génèrent des répercussions paysagères tout comme leur préservation... Trouver un équilibre entre pratiques agricoles contemporaines ou compétitives et préservation de la biodiversité est un enjeu majeur pour les paysages du Perche.



*Saint-Langis-lès-Mortagne*



*Mauves-sur-Huisne*



*La Mesnière*

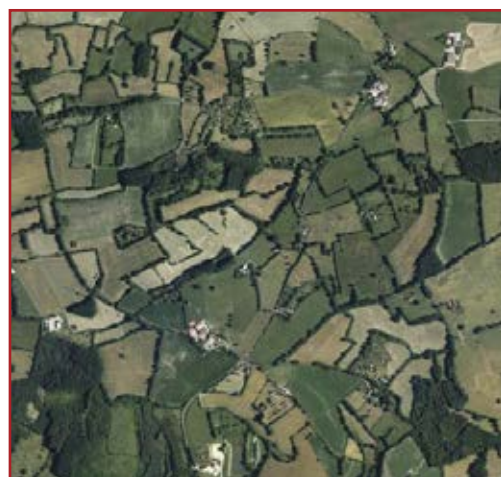


## 4.2. LES STRUCTURES VÉGÉTALES AGRICOLES

### *Le bocage*



*La Mesnière*



*Montgaudry*

Le bocage est l'une des structures végétales associées à l'espace agricole la plus représentative sur la Communauté de Communes. Cette trame est inégalement préservée selon les secteurs et correspond le plus souvent aux ruptures recensées dans la trame verte sur les secteurs de faiblesse écologique.

Cette structure végétale est garante à la fois d'une échelle territoriale facilement lisible tout en conservant par endroit l'ouverture des paysages du bassin Mortagnais. Elle permet également une insertion paysagère intuitive d'éléments bâtis conséquents par la succession et l'entrelacement d'écrans végétalisés qu'elle produit.



*Courgeût*

Le linaire important sur la Communauté de Communes pose également diverses questions quant à son entretien et son potentiel en terme d'énergies renouvelables dans le cas d'une filière bois.

En effet, l'entretien du bocage reste une tâche supplémentaire dont les agriculteurs de moins en moins nombreux s'acquittent sans retour financier.

La valorisation de ces espaces par la mise en place d'une filière bois conséquente et compétitive est un enjeu à envisager ou questionner dans le cadre du PLUi. Si l'on considère que 20% du Perche ornais et eurélien est recouvert par de la forêt, le potentiel de développement de la filière bois est important et devra être pris en compte au sein du PLUi.

## Les vergers



Saint-Aquilin-de-Corbion



Hôtel Gage à Feings

Autrefois très présents, les vergers sont aujourd'hui en net recul sur le bassin Mortagnais. Cette unité de paysage était souvent accolée aux exploitations qui tiraient profit de cette culture. Peu rentables aujourd'hui, les vergers sont de moins en moins présents.

Certains reliquats de vergers sont encore présents et participent au maintien d'une dimension de l'identité percheronne, même si beaucoup d'entre eux ne jouent plus le rôle économique d'autrefois.

Afin de valoriser davantage la culture en verger des pommiers, le PNR du Perche propose un projet de labellisation du Cidre du Perche en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée).

## 4.3. L'ARCHITECTURE AGRICOLE

### 4.3.1. L'architecture agricole traditionnelle



*Saint-Aubin de Courteraie : la Boulerie*



*Comblot*

La présence récurrente de la ferme percheronne traditionnelle au sein du territoire intercommunal participe pleinement à la construction d'une identité rurale et agricole. Cet habitat aux codes architecturaux traditionnels dans les formes comme dans les matériaux, s'intègre naturellement aux paysages du Perche et fait pleinement partie du patrimoine de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche.

Son implantation s'organise en U autour d'une cour ouverte, le plus souvent à mi-pente ou encore à proximité de la ressource en eau. Les bâtiments d'exploitation encadrent les volumes accueillant l'habitation. La végétation qui lui est associée prend la forme de vergers et de haies avec le plus souvent des arbres têtards.

Ce patrimoine bâti inégalement restauré ou conservé devra également être questionné dans le cadre du PLUi afin d'anticiper leur devenir.

### 4.3.2. L'architecture agricole contemporaine



*Courgeôut*



*Saint-Mard-de-Réno*

Les bâtiments d'exploitation contemporains sont inégalement intégrés au paysages de la Communauté de Communes.

Certaines implantations contemporaines sont greffées à une structure agricole plus ancienne et permettent une intégration dans la continuité d'origine en préservant les hauteurs et formes simples du bâti (ex. Saint-Mard-de-Réno).

D'autres exploitations contemporaines plus détachés d'éléments bâtis plus anciens bénéficient parfois des éléments verticaux végétalisés (boisements, haies, forêts) qui facilitent leur intégration. D'autres en revanche, sont en marge de tout élément vertical (bâti comme végétal) et offrent une visibilité frontale avec parfois des éléments architecturaux aux formes complexes et importantes difficile à intégrer. Anticiper toute implantation au sein de l'espace agricole afin de «profiter» des éléments d'intégration déjà en place permettrait de meilleures intégrations paysagères.



## 4.4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER

Le territoire de la Communauté de Communes de Mortagne-au-Perche est principalement rurale et l'activité agricole occupe une place fondamentale tant du point de vue démographique qu'économique.

Dans une logique de cohérence territoriale, de développement équilibré et harmonieux du territoire, les élus doivent aménager le territoire en prenant en compte différents paramètres et permettre une bonne cohabitation entre tous les administrés.

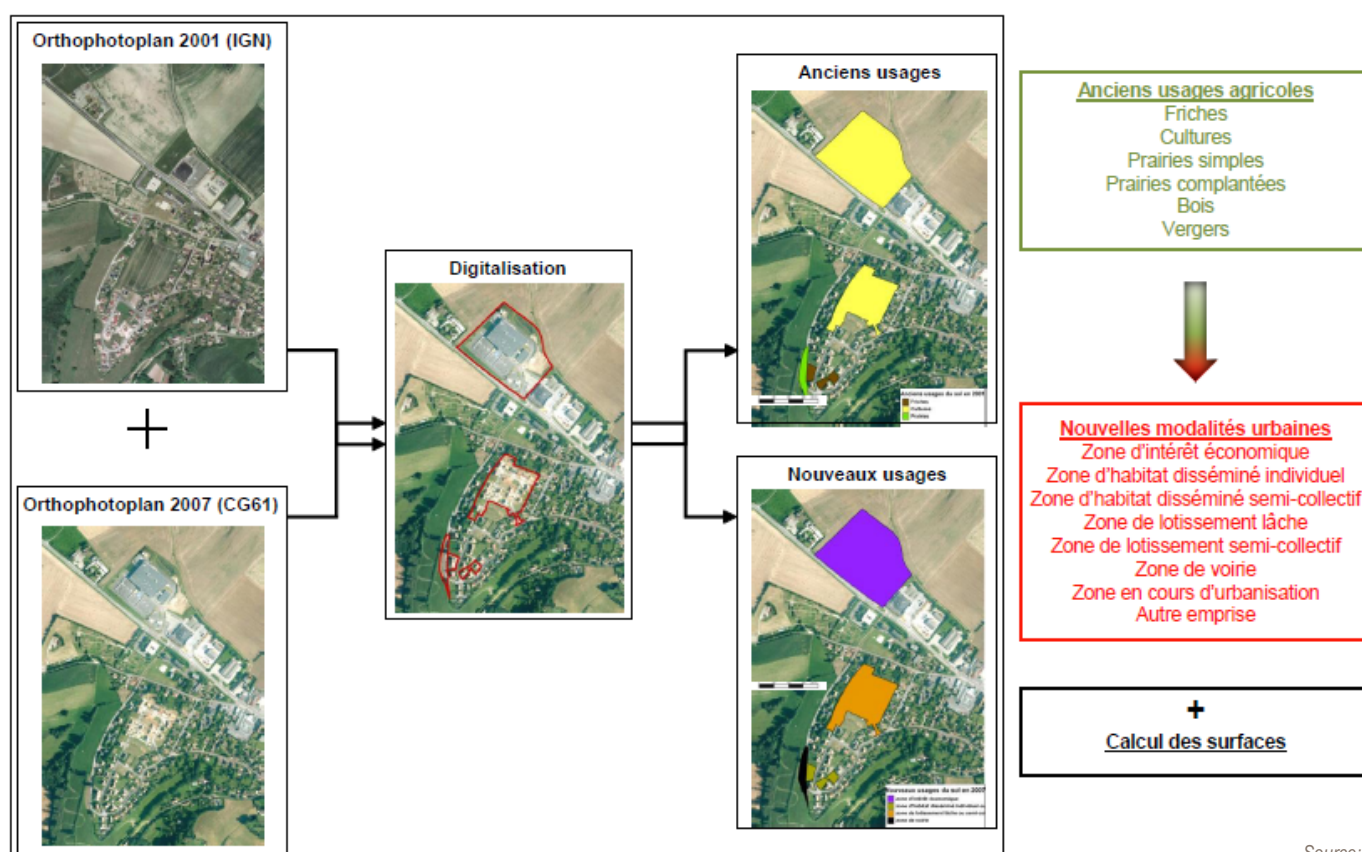
Ainsi, dans le cadre du PLUi, afin d'envisager le développement futur de la Communauté de Communes de Mortagne-au-Perche en limitant ses impacts sur l'activité agricole, une analyse de la consommation d'espace a été réalisée.

### 3.3.1. La méthode employée pour analyser la consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espace s'appuie sur :

- le marché foncier rural notifié à la SAFER entre 1995 et 2010 sur la Communauté de Communes (2100 notifications)
- les évolutions d'affectations du sol dans la base cadastrale entre 1995 et 2010
- un relevé des anciens et nouveaux usages par photo-interprétation entre 2001, 2007 et 2011.

La méthode d'analyse consiste à mettre en regard les orthophotoplans datant de 2001 et celles datant de 2007 pour identifier les espaces agricoles dont la fonction a évolué. Cette dernière a été précisément identifiée grâce la base cadastrale et le marché foncier rural de la SAFER.

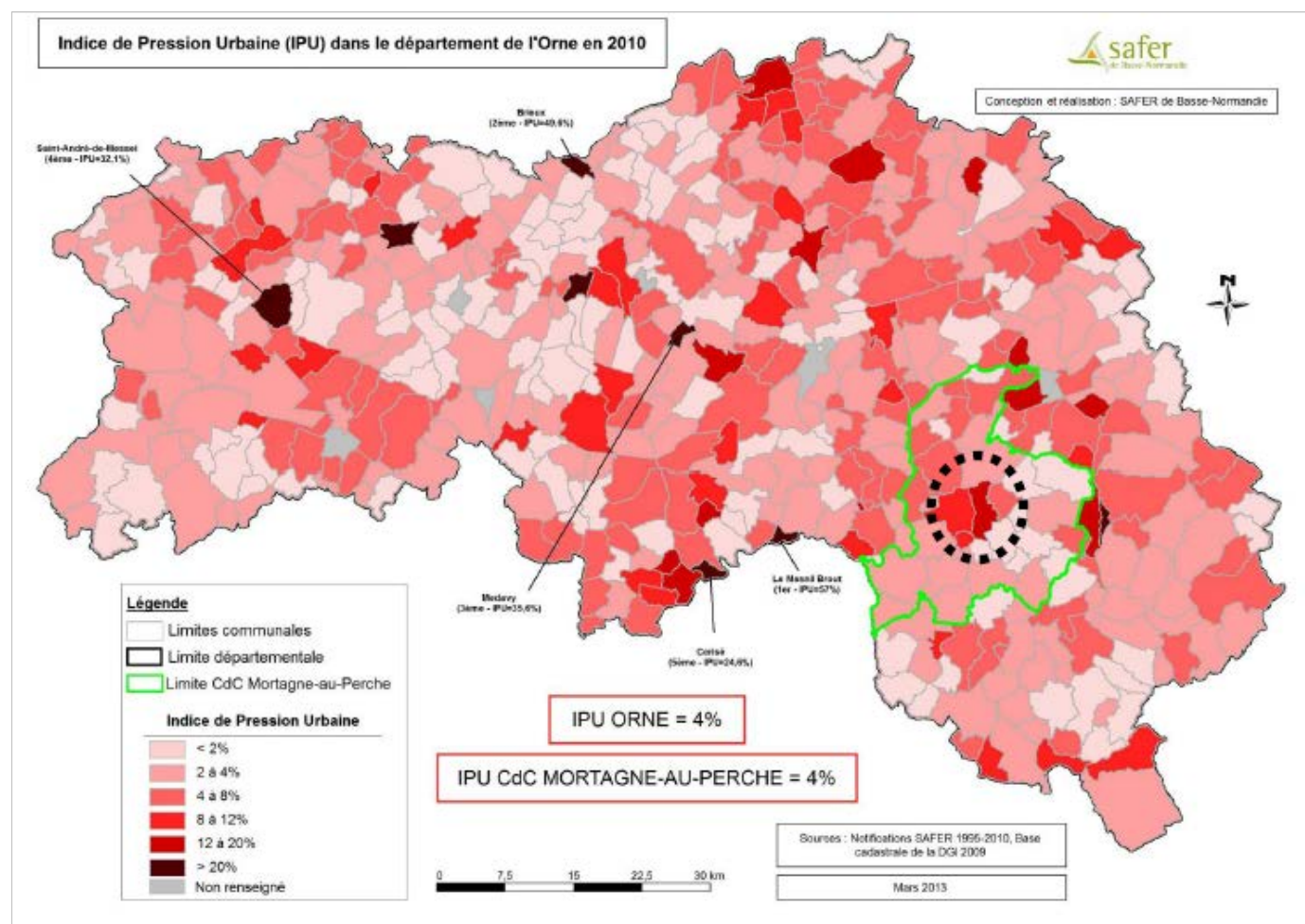


Source:  
diagnostic agricole SAFER/Chambre d'agriculture 61

## L'analyse du marché foncier rural à partir des données SAFER

96

L'analyse du marché foncier rural à partir des données SAFER rend compte de 1250 ha de SAU qui ont perdu leur fonction agricole en 15 ans, soit 83 ha par an en moyenne. Malgré le caractère rural du territoire de la Communauté de Communes et l'éloignement d'Alençon, son indice de Pression Urbaine est équivalent à celui du département.



Source : diagnostic agricole SAFER/Chambre d'agriculture 61

## L'analyse des données cadastrales

D'après l'analyse des données cadastrales, les espaces artificialisés et boisés ont augmenté en l'espace de 15 ans au détriment des espaces agricoles.

	Espaces artificialisés		Espaces agricoles		Espaces naturels et forestiers	
	ha	%	ha	%	ha	%
<b>1995</b>	2113	5,2	33719	82,6	4972	12,2
<b>2002</b>	2307	5,7	33411	81,9	5086	12,5
<b>2008</b>	2407	5,9	33233	81,4	5164	12,7
<b>2010</b>	2447	6,0	33183	81,3	5174	12,7

	Espaces artificialisés	Espaces boisés	Espaces agricoles
Evolution des surfaces (en ha) entre 1995 et 2010	+334	+202	-536
Evolution des surfaces (en ha), par an entre 1995 et 2011	+22,3	+13,5	-35,7

Source: diagnostic agricole SAFER/ Chambre d'agriculture 61



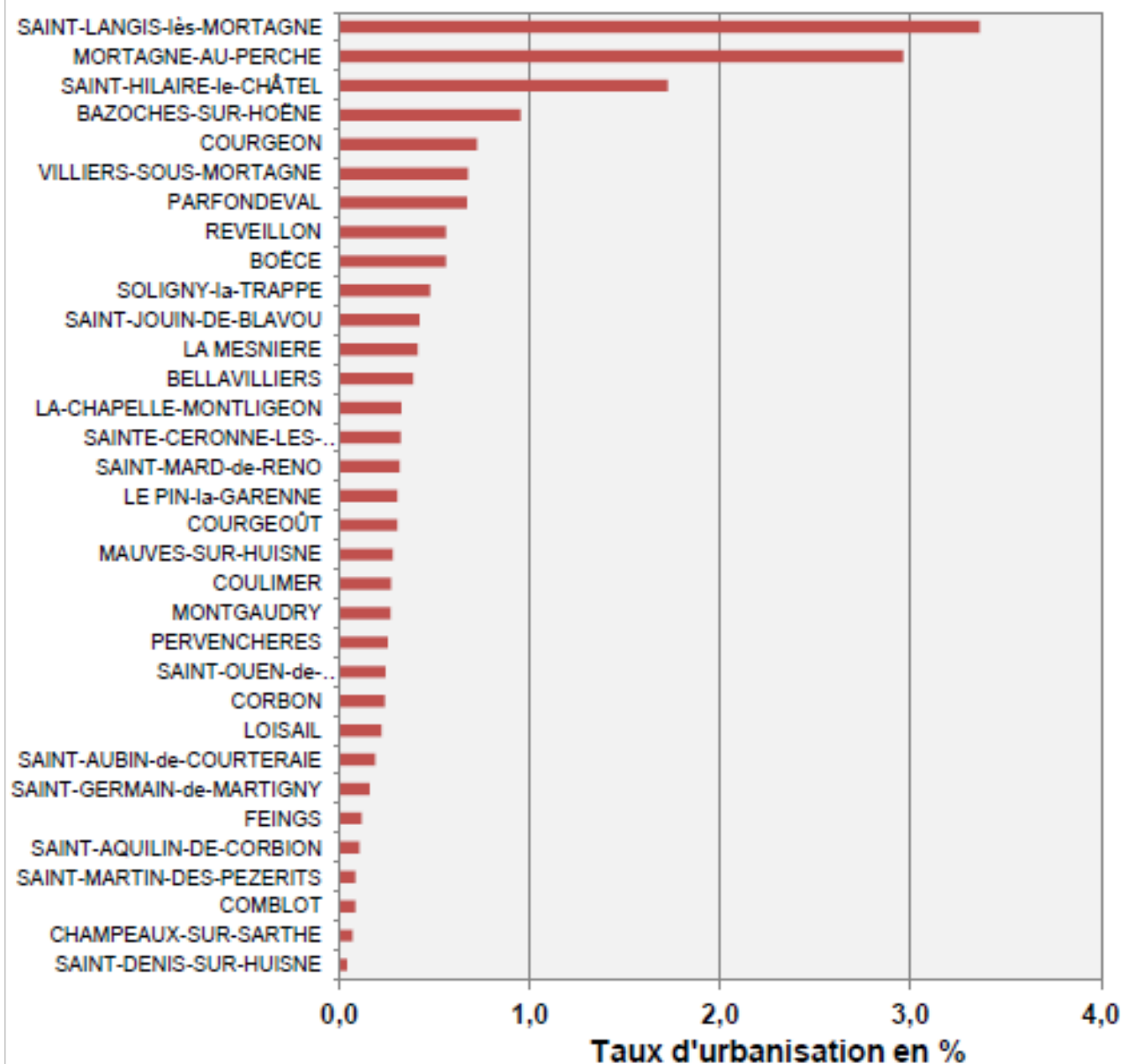


D'après l'analyse par photo-interprétation, 235 ha ont été artificialisés entre 2001 et 2010, soit 23,5 ha par an en moyenne et 7ha par commune en moyenne.





### Taux d'urbanisation des communes entre 2001 et 2010 sur la CdC de Mortagne-au-Perche



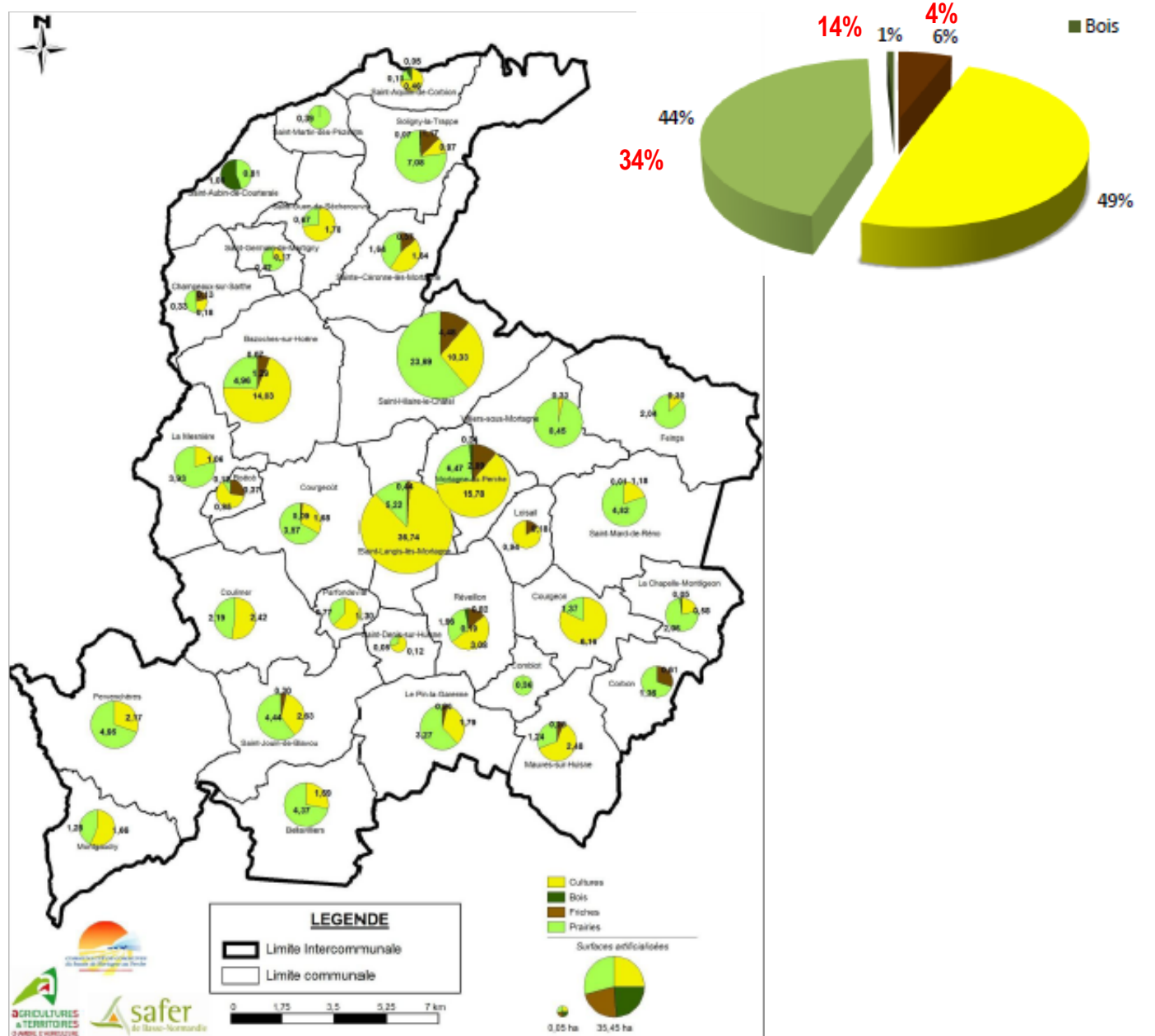
Artificialisation des surfaces entre 2001 et 2010

## 3.3.2. Quels espaces sont artificialisés et pour quelles destinations?

### Quels espaces agricoles artificialisés ?

Parmi les surfaces agricoles urbanisées, 115 ha était en culture, 104 ha en prairies, 14 ha en friches et 2 ha en bois. Proportionnellement à l'occupation observée sur le territoire, les bois et les cultures sont moins impactés que les prairies et les friches.

Comparaison part dans les surfaces urbanisées / part des espaces agricoles et naturels (en rouge)



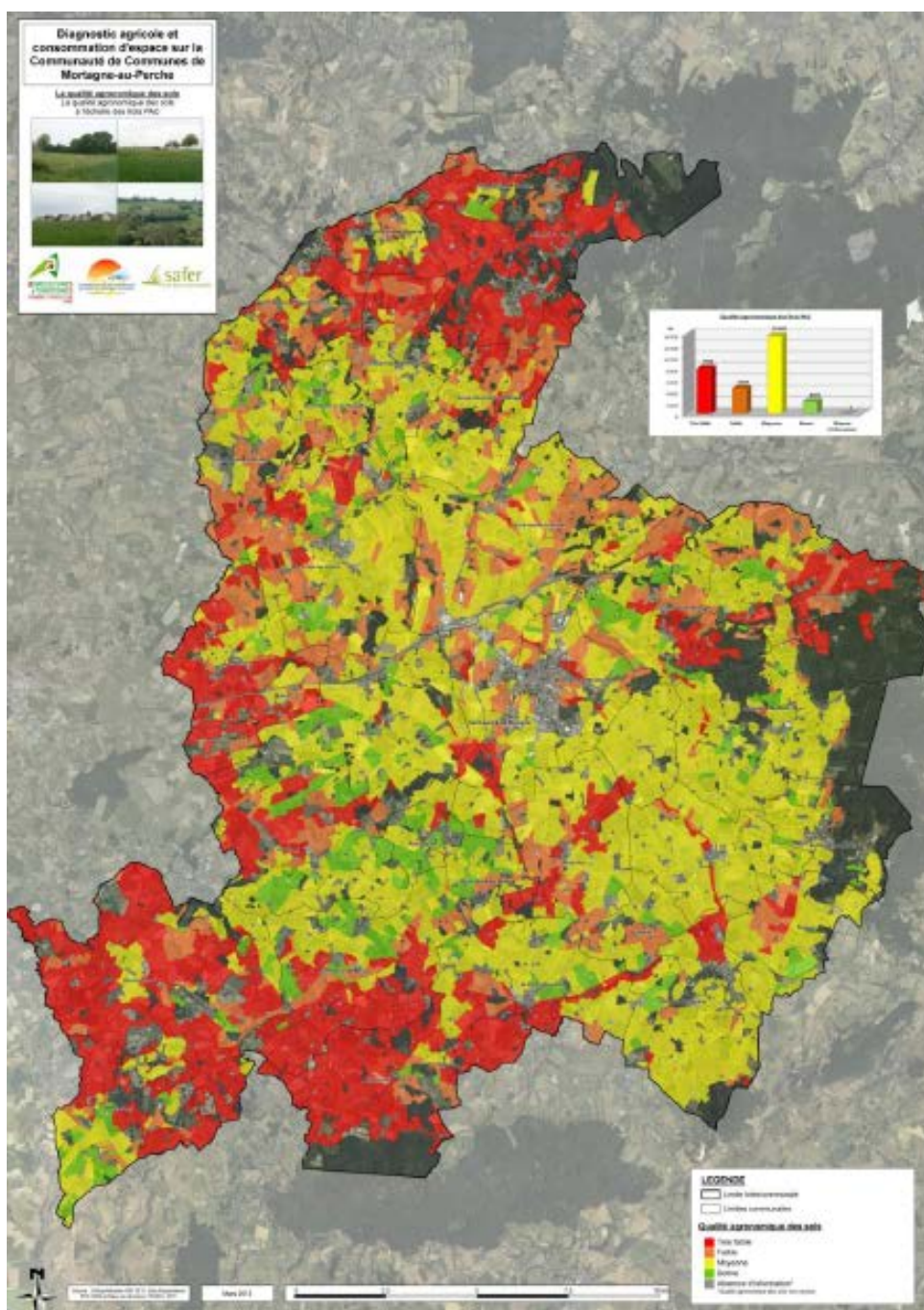
Ancien usages des sols urbanisées entre 2001 et 2010

Source: diagnostic agricole SAFER/ Chambre d'agriculture 61



Proportionnellement, l'artificialisation a touché plus d'espaces de bonne qualité agronomique que d'espaces de qualité faible et très faible. Cette tendance s'explique en partie par le tracé peu ajustable des grandes infrastructures créées dans des secteurs de concentration des bonnes terres. Le PLUi devra permettre de corriger cette tendance.

Qualité agronomique des sols	Surface îlot (ha)	Proportion des îlots (%)	Surface des zones urbanisées entre 2001 et 2010 (ha)	Proportion des surfaces urbanisées entre 2001 et 2010 (%)
Très faible	7 992	28,2	38,7	16,5
Faible	4 469	15,8	55,0	23,4
Moyenne	13 669	48,3	118,1	50,3
Bonne	2183	7,7	21,4	9,1
Zones urbanisées hors îlots PAC	1	0,0	1,6	0,7
Total	28 316	100,0	234,7	100,0



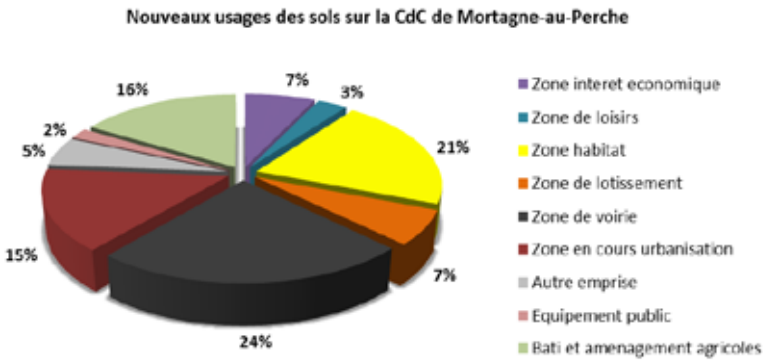
Qualité agronomique des sols 2010

Source: diagnostic agricole SAFER/ Chambre d'agriculture 61

# Quelles destinations des espaces artificialisés ?

Après urbanisation, l'usage des sols après urbanisation\* est détaillé dans le tableau ci-dessous.

Surface artificialisée	Usage après artificialisation
55 ha de	Grandes infrastructures
38 ha de	Bâtiments et aménagements agricoles
27 ha de	Bâti édiés aux activités économiques
7ha en	Zone de loisirs
49 ha en	Habitat disséminé
15ha en	Lotissement résidentiel
35ha	En cours d'urbanisation (dont 18ha à des fins résidentiels)
13ha en	« autres emprises »

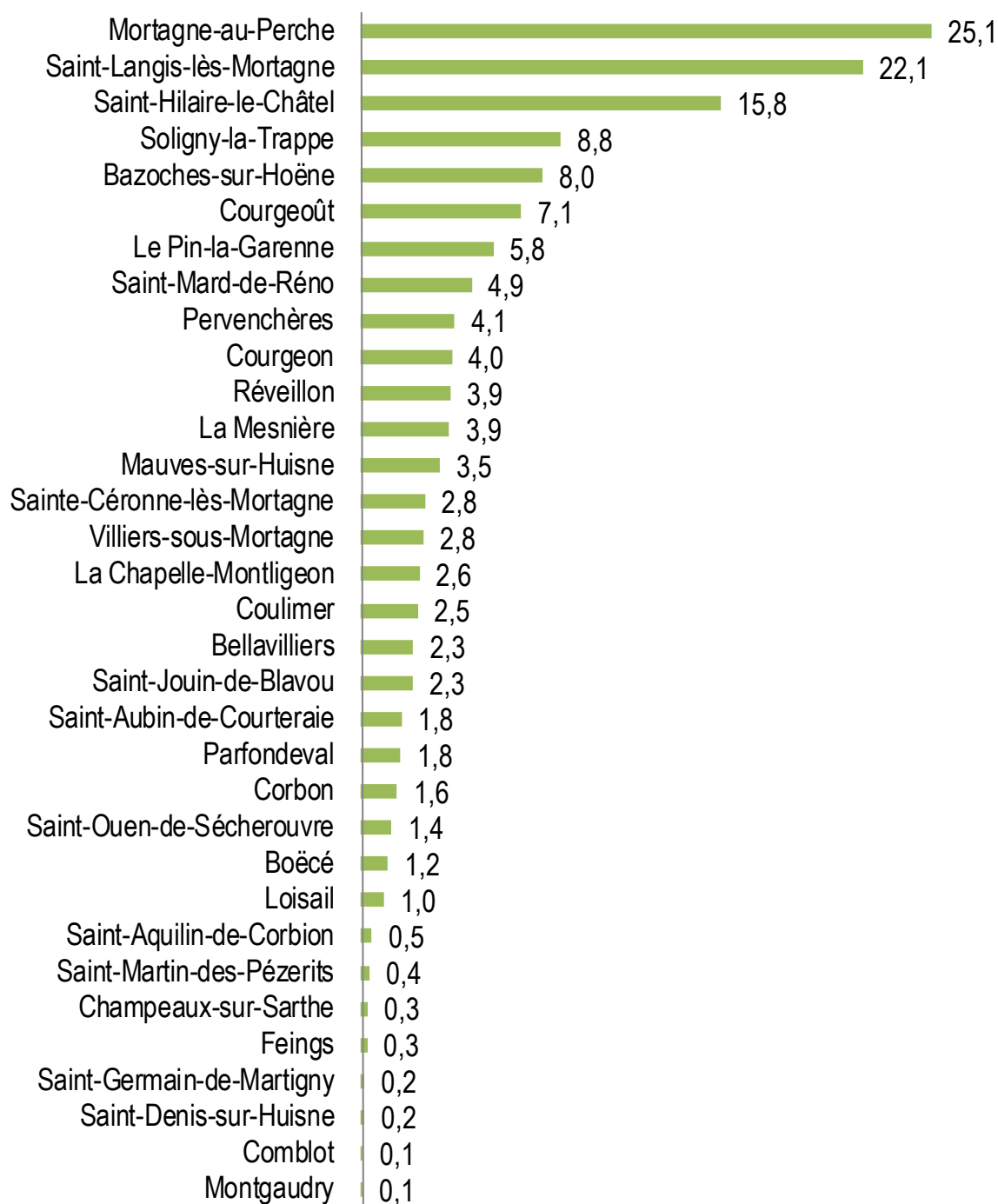


Source: diagnostic agricole SAFER/ Chambre d'agriculture 61  
\* données précisées et retravaillées par Cittanovà

# Quelles répartition des espaces artificialisés ?

Un total de 143 ha a été artificialisé hors bâti agricole et grandes infrastructures\*. 53 ha se situent dans le pôle structurant, 45 ha dans les gros et petits bourgs.

Surface (en ha) artificialisée hors bâti agricole et grandes infrastructures	Pôle structurant	Gros bourgs	Petits bourgs
Habitat	9	27	28
Activité économique	20,5	6	1
En cours d'urbanisation	21	5,5	9
Total	53	45	45



Espaces artificialisés entre 2001 et 2010  
(hors bâti agricole et grandes infrastructures)

Source: diagnostic agricole SAFER/ Chambre d'agriculture 61  
\* données précisées et retravaillées par Cittanova



Il faut noter que la mesure se fait à l'échelle communale toutes opérations confondues, la valeur donnée est à prendre plus comme un indicateur de « performance » en termes d'économie de l'espace que comme une densité moyenne des opérations.



Sources : SITADEL2011, SAFER, IGN

Trois modes de développement résidentiel des communes de la Communauté de Communes : ponctuel, linéaire, surfacique.

### 1/ Constructions ponctuelles



### 2/ Développements linéaires le long des voies



### 3/ Lotissements et opérations groupées



Exemple du village de Courgeon

A l'échelle de la Communauté de Communes, ont été artificialisés;

- 29 ha/an (dont les biens déjà bâtis), entre 1995 et 2010 selon le marché foncier rural,
- 22 ha/an, entre 1995 et 2010 selon les données cadastrales,
- 23,5 ha/an, entre 2001-2010 selon la photo-interprétation des vues aériennes.

Cette consommation d'espace doit être précisée en termes d'enjeux pour le PLUi en distinguant la part des grandes infrastructures (projets exceptionnels) et du bâti agricole (construction différente d'une urbanisation).

143 ha ont été urbanisés entre 2001 et 2010, soit 14,3 ha/an en moyenne et 8,2 logements construits par hectare consommé apparaissent.

Une répartition de cette consommation équilibrée entre pôle structurant, petits bourgs et réseaux des villages et hameaux est à réinterroger au regard du nombre de logements créés et à créer.

Une utilisation de l'espace rural est à mieux articuler avec les enjeux agricoles, en s'appuyant sur les éléments détaillés fournis par le diagnostic, en particulier au niveau de :

- La qualité agronomique des terres artificialisées (éviter les meilleures terres),
- La localisation des nouvelles urbanisations (éviter le mitage et les développements linéaires, la proximité des exploitations actives)
- La reconversion du bâti agricole (meilleure intégration du marché des maisons à la campagne)





→ Un territoire rural très empreint de l'activité agricole avec une présence bâti récurrente mais également une présence animale représentative d'un territoire agricole dynamique.



→ Une évolution des pratiques et techniques agricoles a engendré une évolution significative du paysage de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche (principalement sur la partie centrale du territoire).



→ Une architecture liée à l'activité agricole omniprésente sur le territoire, aux impacts visuels inégaux selon la taille des exploitations et la présence d'une implantation antérieure aux extensions contemporaines

→ La ferme percheronne avec ses volumes imposants et simples, est un élément omniprésent dans le paysage de la Communauté de Communes. Elle constitue, par sa répartition sur l'ensemble du territoire un élément constitutif de l'identité paysagère intercommunale.



→ Un patrimoine lié à l'architecture agricole disséminé sur l'ensemble du territoire avec un effort de rénovation visible sur les bâtiments agricoles conséquents encore en activité ou qui accueillent une activité parallèle (vente à la ferme, gîte...)



→ L'agriculture est ici pour le territoire une activité structurante à de multiples niveaux :

- En tant qu'activité économique
- En tant qu'aménageur et gestionnaire de l'espace rural
- En tant qu'organisateur historique de la répartition des implantations humaines
- En tant que générateur de paysages
- En tant que condition à la fonctionnalité des espaces supports de la Trame Verte et Bleue
- En tant que moteur d'une filière économique
- En tant que créateurs d'emplois directs et indirects
- En tant que valorisation du terroir



# 5. ESPACES URBANISÉS



### *L'analyse des espaces urbanisés de la Communauté de Communes*

Sur un territoire intercommunal composé de nombreux bourgs de tailles variées et d'une multitude d'implantations bâties, l'analyse des tissus bâtis et des structures urbaines appelle une méthode différente d'un PLU communal. L'analyse qui suit procède par typologies de groupements bâtis, en décrivant pour chacun leur organisation historique, leur évolution dans le temps, les problématiques urbaines qui s'y rattachent et les types de tissus qui les composent.

Après une première approche de la répartition globale du bâti sur le territoire, seront ainsi successivement abordés les écarts et hameaux, les petits et gros bourgs et enfin le pôle central de Mortagne-au-Perche.



# 5.1. RÉPARTITION ET OCCUPATION URBAINE DE L'INTERCOMMUNALITÉ

110

La manière dont le bâti se répartit sur un territoire est une dimension importante à prendre en compte pour l'élaboration d'un PLUi, car elle interagit avec la plupart des problématiques de l'aménagement du territoire :

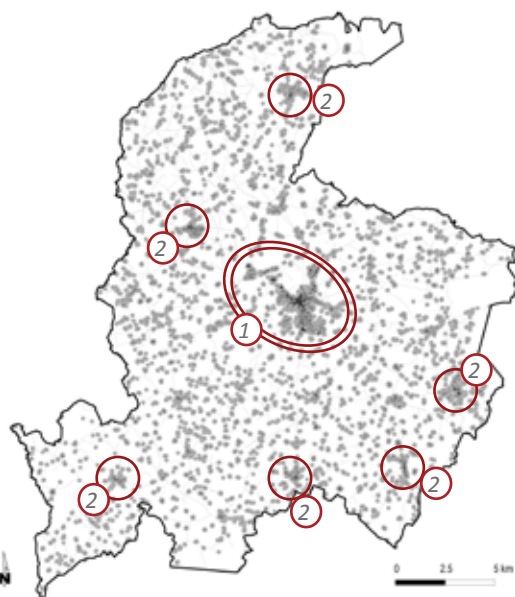
- Gestion des déplacements et de la desserte par les réseaux, avec des questions de coût pour l'habitant et la collectivité, de création et de gestion des réseaux, de ramassage scolaire, de collecte des déchets, etc.
- Impact sur le paysage (question du mitage, préserver les coupures d'urbanisation...)
- Enjeu de conciliation des activités et de l'habitat (exemple : distance à respecter entre certains bâtiments agricoles et une habitation...)
- Fonctionnalité des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue...)
- Dynamiques urbaines et sociales de ces bourgs, hameaux, écarts, etc.

Le territoire de la Communauté de Communes présente historiquement un bâti relativement dispersé, comme le révèlent les cartes qui suivent.

Le premier constat qui se dégage, confirmé par les impressions de terrains, est la diffusion relativement homogène du bâti sur tout le territoire. Presque partout, il y a un contact visuel possible avec au moins une construction, et souvent avec plusieurs ensembles bâtis dans différentes directions.



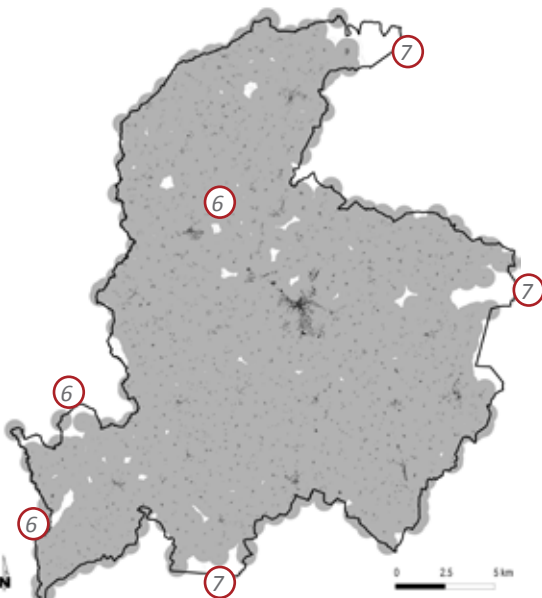
Répartition du bâti sur la Communauté de Communes de Mortagne au Perche



Espaces à moins de 100m d'une construction



Espaces à moins de 200m d'une construction



Espaces à moins de 500m d'une construction

Les trois cartes ci-contre permettent d'analyser plus finement cette diffusion du bâti en représentant (en gris) les portions du territoire communautaire situées à proximité d'une construction. Trois distances de référence régulièrement rencontrées en urbanisme pour définir la proximité bâtie sont utilisées :

- **100 m**, correspondant par exemple au retrait à observer dans le cadre de l'implantation d'un bâtiment d'élevage
- **200 m**, distance par exemple utilisée pour définir une zone de bâti continue (une des deux conditions d'existence d'une unité urbaine au sens de l'INSEE)
- **500 m**, distance souvent utilisée comme référence pour l'accès à un équipement ou un transport en commun, ou pour définir les abords d'un monument historique.

Se démarquent en premier lieu (1) la ville-centre Mortagne-au-Perche, associé au bourg de Saint-Langis et aux parcs d'activités des Gaillons et de la Grippe. Cet ensemble constitue la seule agglomération de cette échelle sur la Communauté de Communes.

Viennent ensuite les petites concentrations formées autour des bourgs historiques des autres communes les plus peuplées de la Communauté de Communes (2).

Avec un pas de 200m, des axes avec un faible espacement du bâti peuvent être mis en évidence (deux exemples en (3)). Ce phénomène s'observe fortement autour de la RN12 (4) ou le long de rivières comme la Villette (5).

La partie sud-est apparaît également ici comme moins fortement bâtie et moins dispersée dans ses implantations.

Avec un pas de 500 m, l'ensemble du territoire est pratiquement couvert, à l'exception de quelques enclaves correspondant à des espaces de grandes cultures (6) ou à des massifs boisés périphériques de la Communauté de Communes (7). On peut relever plusieurs de ces poches autour de Mortagne, révélant les grands dégagements faiblement bâtis aux abords de l'agglomération principale.

Cette urbanisation diffuse est à rapprocher de la structure agricole traditionnelle du territoire, à savoir l'élevage bovin, qui nécessite une certaine proximité des terres et qui a engendré de ce fait un semis des petits bourgs et de fermes pour valoriser le territoire. Cette dispersion historique est aujourd'hui une caractéristique avec lequel le PLUi doit composer, à la fois en termes d'atouts et de contraintes.

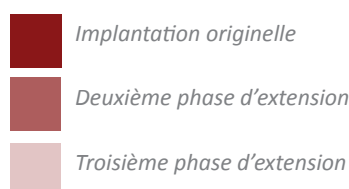
## 5.2. LES HAMEAUX ET ECARTS

### 5.2.1. Les hameaux

L'omniprésence de hameaux et d'écarts constitue une caractéristique forte du territoire de la Communauté de Communes. La plupart sont de petites tailles. Souvent limités à un corps de ferme avec ses dépendances, ils dépassent rarement la dizaine d'habitations. Leur implantation suit des logiques variées qu'il est possible de classer en 5 grandes tendances en fonction de l'implantation initiale et de ses évolutions. Ce qui suit présente cette typologie en l'illustrant à chaque fois d'un exemple du territoire :

- Les hameaux linéaires
- Les hameaux carrefours
- Les hameaux en butté
- Les hameaux bosquets
- Les hameaux en fin de voie

*Les différentes phases d'évolution des hameaux :*



*Le hameau carrefour : Exemple de la Boullerie à St-Aquilin de Courteraie*

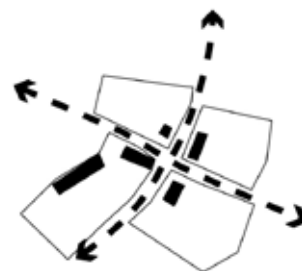


La Boullerie

Source : Géoportail

#### IMPLANTATION :

- ① Un espace central créé par la rencontre de deux axes de voirie
- ② Un carrefour marqué par l'implantation d'un ou deux bâtis à l'alignement de la voie
- ③ Les vergers en périphérie «dans l'épaisseur» de la trame urbanisée



#### ÉVOLUTION :

Une implantation initiale du bâti à la rencontre de deux axes de dessertes qui trouvera sa première phase d'évolution de part et d'autre du carrefour. Elle constitue véritablement une entité autour du point central (le carrefour) avec le plus souvent un alignement à la voie.

Les phases d'évolution suivantes empruntent davantage une logique linéaire d'implantation le long des axes de voirie.



Évolution de la Boullerie



### Le hameau linéaire : exemple du Hamel à Saint-Aubin-de-Courteraie

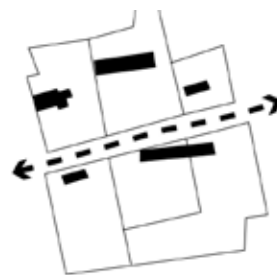


Le Hamel

Source : Géoportail

#### IMPLANTATION :

- ① Un bâti de part et d'autre de la voie
- ② Un axe de desserte structurant



Evolution du Hamel

#### EVOLUTION :

L'implantation initiale regroupe un bâti (souvent agricole) d'un côté de la voie. La première phase d'évolution du hameau se fait en vis-à-vis du bâti existant mais au recul de la voie.

La seconde phase d'évolution suit une logique linéaire le long de la voie pour les habitations et en épaisseur pour certaines extensions agricoles.

### Le hameau bosquet : exemple des Grouats à Saint-Germain-de-Martigny

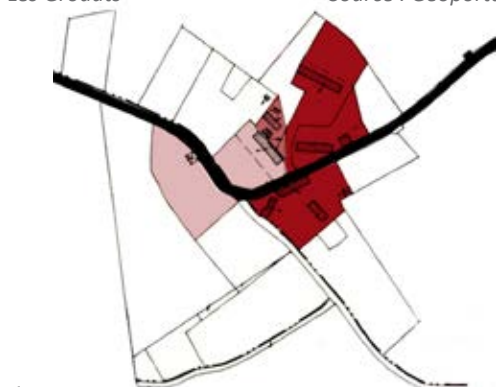
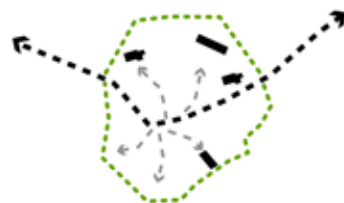


Les Grouats

Source : Géoportail

#### IMPLANTATION :

- ① Une implantation en étoile à partir d'un axe structurant
- ② Une transition paysagère assurée par un maillage bocager et des vergers qui délimitent le hameau
- ③ Une implantation à mi-pente



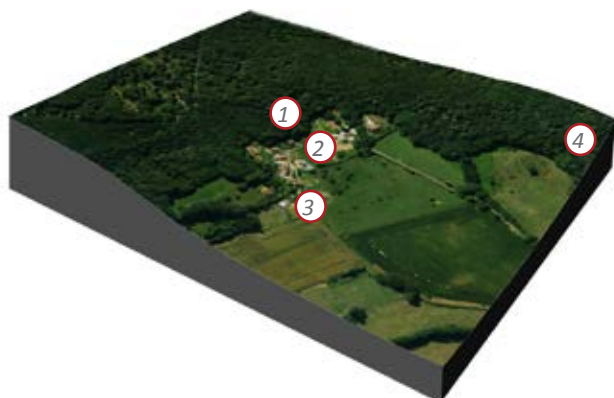
Évolution des Grouats

#### EVOLUTION :

L'implantation initiale se structure par la présence d'une ou plusieurs fermes percheroises (habitation et dépendances). La première phase d'évolution se fait au sein des limites définies par la trame bocagère, soit par réhabilitation des dépendances en habitations, soit par une division foncière.

La seconde phase d'évolution peut s'inscrire parfois au sein de la trame arborée, conservant alors la forme de hameau bosquet. Parfois au contraire une implantation contemporaine vient se greffer à proximité et rompt la logique du «hameau bosquet».

## Le hameau en butté : exemple de Beauvilliers à Saint-Mard-de-Réno



Beauvilliers

Source : Géoportail

### IMPLANTATION :

- ① Limite de hameau nette par la présence de la forêt
- ② Un hameau installé à mi-pente
- ③ Une orientation vers le fond de vallon
- ④ Une topographie marquée



Évolution de Beauvilliers

### EVOLUTION :

Une implantation originelle qui se fait à mi-pente avec un recul conservé auprès de la lisière forestière.

la première phase d'évolution se fait face au bâti initial autour de l'axe de desserte et un rapprochement avec la lisière forestière s'opère.

En revanche, les dynamiques d'évolutions contemporaines s'orientent davantage vers le vallon en suivant le dénivelé et en s'écartant de la forêt.

## Le hameau en fin de voie : exemple de Somsarthe à Soligny-la-Trappe

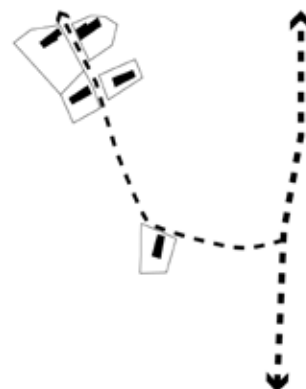


Somsarthe

Source : Géoportail

### IMPLANTATION :

- ① Des habitations qui marquent la fin de la desserte
- ② Une implantation en fond de vallon en limite des zones inondables et humides
- ③ Un axe secondaire qui sert d'accès au hameau
- ④ Un axe principal de voirie en marge du hameau.



Évolution de Somsarthe

### EVOLUTION :

L'implantation initiale se traduit par la présence d'un rassemblement de différentes fermes percheronnes qui marquent la fin du chemin d'accès au hameau lui-même.

La première phase d'évolution suit l'axe de desserte d'accès du hameau par des implantations à l'alignement ou en retrait. Enfin, les dernières implantations poursuivent cette tendance en s'implantant en marge du hameau au coup par coup.

## 5.2.2. Les écarts contemporains



*Comblot*



*La Mesnière*

Même s'ils restent minoritaires et peu représentés sur le territoire de la Communauté de Communes, les écarts qui sont détaillés au chapitre des repères paysagers «malgré-eux» sont les héritiers d'une absence de réelle planification urbaine, qui ont conduit à la création de nouveaux points d'urbanisation relativement déconnectés dans un territoire qui compte déjà un grand nombre d'implantations bâties.

## 5.2.3. L'espace public dans les hameaux et écarts



*Saint-Ouen -de-Secherouvre (1)*



*Saint-Ouen -de-Secherouvre (2)*

L'espace public au sein des hameaux est traité de façon très disparate au sein de la Communauté de Communes.

Dans le cas du hameau de Saint-Ouen-de-Secherouvre ci-dessus, le traitement de l'espace public montrent les deux tendances observables sur l'intercommunalité, à savoir :

Un traitement simple (1) de l'espace public qui conserve le caractère rural et qui propose un espace ouvert sans rupture avec les éléments environnants.

Un traitement plus complexe (2), où le recul à la voie a généré une démultiplication des éléments (matériaux, formes...) pour traiter la limite séparative. Le caractère urbain domine face au caractère rural environnant et tend à banaliser l'espace.





→ Un territoire bâti et habité dans son ensemble, avec un grand nombre d'implantations bâties disséminées sur toute la Communauté de Communes et peu d'espaces à l'écart des constructions.

→ Une multitude de hameaux répartis sur l'ensemble du territoire, souvent liés à une exploitation agricole.

→ La structure urbaine des hameaux se répartit en 5 grands groupes :

- Les hameaux linéaires
- Les hameaux carrefours
- Les hameaux en butté
- Les hameaux bosquets
- Les hameaux en fin de voie



→ L'évolution de leur structure est directement liée à leur implantation originelle. Ces différentes typologies sont intéressantes à prendre en compte, pour l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles notamment.

→ Des hameaux de petite taille, à quelques exceptions près observables sur la Communauté de Communes, comme par exemple Poix à Sainte-Céronne-lès-Mortagne, Loisé à Mortagne, la Gravelle à Saint-Jouin de Blavou, les Ailliotières au Pin-la-Garenne, le Courthenou à la Chapelle-Montligeon, etc.



→ Des hameaux qui par leur échelle et leur isolement sont en règle générale peu propices au développement, mais qui ont pour certains accueilli des activités (artisanales, touristiques) qui peuvent avoir besoin d'une marge d'évolution.



## 5.3. LES PETITS BOURGS

### 5.3.1. Les implantations originales

La Communauté de Communes compte de nombreux petits bourgs qui présentent chacun ses particularités et son organisation propre. Néanmoins il est possible de noter des récurrences et des traits partagés. C'est en particulier le cas pour les sites d'implantations initiaux des noyaux historiques de ces petits bourgs, qui suit une logique quasi unanimement partagée.

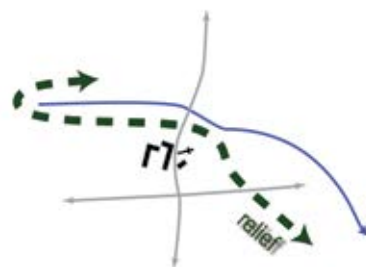
*Saint-Aquilin-de-Corbion*



*Courgeoût*



*Villiers-sous-Mortagne*



Les trois exemples ci-dessous montrent comment les petits bourgs se sont le plus souvent implantés à mi-pente, le long d'un axe de communication, suivant le relief et le cas échéant au carrefour avec une voie traversant la vallée. Cette disposition évitait les parties humides des fonds de vallée, mais les bordaient néanmoins pour leur potentiel pour l'élevage et pour épargner les meilleures terres des parties hautes, également moins propices car plus exposées au vent notamment.

#### *Mise en scène des petits bourgs dans le paysage*

Cette implantation influe sur la manière dont le petit bourg est perçu depuis l'extérieur. Depuis la partie haute, il est souvent invisible presque jusqu'à l'entrée dans le petit bourg, seul le clocher émergeant pour signaler sa présence.

#### *Découverte progressive de Loissail depuis le sud-ouest*





A l'inverse, en arrivant depuis la vallée, c'est souvent l'ensemble du petit bourg qui est offert à la vue. Cette vision panoramique entraîne un enjeu paysager majeur pour les constructions nouvelles, et pas uniquement celles à la frange du petit bourg, car leur étagement dans le relief les rend presque toutes perceptibles dans le grand paysage.

L'alternance de ces deux modes de découvertes des petits bourgs est donc une caractéristique du territoire importante à prendre en compte pour réfléchir à son développement et invite à une réflexion fine sur le relief et les points de vues pour les choix de constructions.

Découverte frontale de Loissail depuis l'est



### Évolution historique des petits bourgs

A partir de cette implantation initiale, les petits bourgs se sont historiquement développés de manière linéaire, en suivant les voies.

Certains comme Loissail se sont développés suivant la pente, parallèlement à la rivière. Pour d'autres comme Comblot c'est l'axe traversant la vallée qui a été privilégié.

Enfin, de nombreux petits bourgs présentent une combinaison des deux logiques, comme Coulimer par exemple où le bâti ancien s'est étendu sur chaque voie partant du carrefour où sont implantées l'église et la mairie.

Loissail



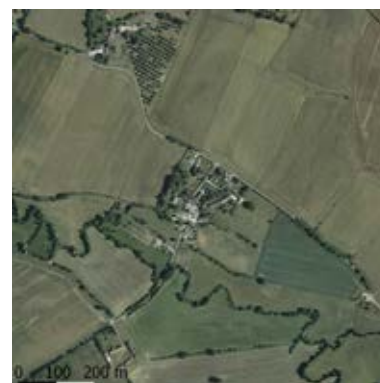
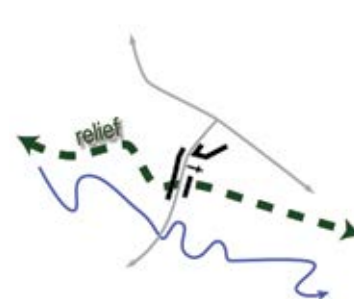
source BD ORTHO 2010

Coulimer



source BD ORTHO 2010

Comblot



source BD ORTHO 2010

### Implantations historiques et bâti contemporain

Au-delà de la logique d'implantation le long des voies, on peut observer qu'un certain nombre de petits bourgs présentent des implantations dissymétriques par rapport à ces voies.

A Saint-Hilaire-le-Châtel par exemple, le bâti ancien s'est développé côté sud de la route, vers le haut de la pente, laissant l'église seule en promontoire sur la vallée.

Il est intéressant que le bâti contemporain cherche à prolonger ces logiques d'implantations. Dans le cas contraire, comme dans l'exemple ci-contre, les nouvelles constructions en rupture avec la forme urbaine du petit bourg peinent à s'intégrer et «surgissent» dans le paysage, quelle que soit d'ailleurs leur qualité architecturale. C'est ici le site d'implantation en lui-même qui est problématique car en décalage avec la logique du bâti environnant.

Saint-Hilaire-Le-Châtel



source BD ORTHO 2010



### 5.2.3. Une forme bâtie issue d'une combinaison typologique

Le noyau historique de chaque petit bourg de la Communauté de Communes a une morphologie particulière, néanmoins celle-ci résulte d'une combinaison de quelques types architecturaux communs à l'ensemble des petits bourgs, comme le montre l'exemple ci-dessous de Champeaux-sur-Sarthe.



Les longères rurales (1) présentent des volumes simples, relativement bas, avec un enchaînement linéaire des volumes d'habitat, de dépendances et de ceux historiquement dédiés aux animaux. Elles sont plutôt implantées perpendiculairement à la voie, à l'alignement ou en observant un léger retrait par rapport à l'actuelle voie.

Les maisons d'ouvriers et d'artisans (2) ont des volumes plus compacts et plus hauts (généralement un étage). Implantées à l'alignement, parallèlement à la voie, elles forment de petites séquences bâties en ordre continu.

Les maisons de notables (3) sont des demeures d'échelle plus importante, avec deux hauts niveaux et un étage sous comble. Implantées librement dans la parcelle, elles présentent des façades plus ouvertes, à la composition symétrique qui peut être prolongée par les aménagements extérieurs (allée, végétaux ornementaux, portail, etc.).

Les grands corps de ferme perchérons (4) se retrouvent souvent en périphérie du petit bourg, avec un accès direct aux champs. Ils présentent des volumes relativement hauts et imposants, organisés autour d'une cour souvent close. Les bâtiments sont ouverts sur la cour et souvent à l'alignement et aveugles sur l'extérieur.

La combinaison chaque fois singulière de ces quatre types d'unités bâties engendrent un tissu assez complexe par rapport à la taille de ces petits bourgs. Les différences de gabarit, de rapport à l'espace public et au paysage, l'articulation des volumes bâtis forment l'identité et l'ambiance de chaque petit bourg.

Il est important que le PLUi respecte cette complexité et offre des possibilités d'évolutions en cohérence avec elle.



### 5.3.3. L'espace public dans les petits bourgs

Tout comme dans les hameaux, il est possible de relever dans les petits bourgs de la Communauté de Communes une grande variété dans l'espace public, tant en termes de formes que de traitement minéral et végétal.

#### *Les espaces publics historiques*



Loisail



Bellavilliers

Hérités d'un traitement traditionnel de l'espace public rural, ces espaces sont caractérisés par leur simplicité, tant du côté des matériaux et végétaux utilisés (surfaces enherbées, pierre locale, tilleuls taillés en têtard, etc.) que des mises en oeuvre et des logiques de composition. Ces espaces viennent border les bâtiments, les alignements de tilleuls accompagnent les églises et les enclos paroissiaux. Les espaces ouverts à la circulation ont souvent des contours indéterminés, l'absence de trottoir et marquages au sol estompant le caractère routier au profit d'un espace public plus continu et plus mixte dans ses usages.

#### *Balcons ouverts sur le paysage*



Saint-Germain-de-Martigny



Saint-Martin-dès-Pézerits

Une autre caractéristique récurrente des petits bourgs provient de leur implantation à mi-pente, qui ouvre généralement des vues lointaines sur le grand paysage. Au coeur même des petits bourgs on trouve ainsi des parvis de bâtiments publics ou religieux, des aires de jeux ou de pique-nique ou simplement un espace entre deux bâtiments ouvert au public qui permettent de découvrir un point de vue intéressant. Cette qualité est sûrement à préserver et à cultiver dans le cadre du PLUi.



### Traitement du stationnement et des espaces routiers

Dans de nombreux petits bourgs sont observables de grands espaces dédiés au stationnement ou à la circulation automobile, souvent peu fréquentés à l'exception de quelques événements. Lorsqu'ils sont traités de manière simple comme dans l'exemple de Saint-Aubin-de-Courteraie ci-dessous, leur impact reste limité. En revanche, lorsqu'ils accumulent marquage au sol, mobilier urbain, et signalisation comme dans cet exemple à Feings, ils nuisent à la qualité architecturale et patrimoniale des petits bourgs.

Ces espaces souvent situés en cœur de bourgs mériteraient peut-être pour certains d'être optimisés pour éventuellement dégager des espaces pour d'autres usages (service public, aire de jeux, constructions, etc.) ou faire l'objet d'un traitement plus qualitatif.



Saint-Aubin-de-Courteraie



Feings



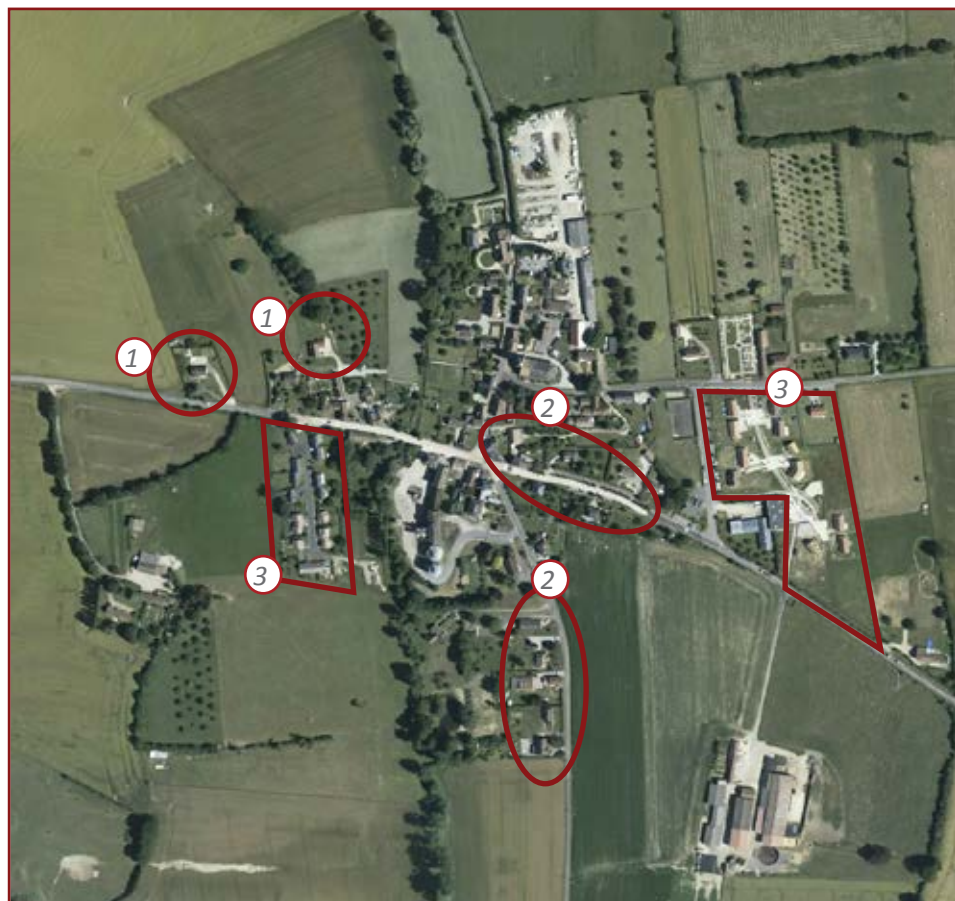
### 5.3.4. Développements contemporains des petits bourgs

Au cours de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les petits bourgs de la Communauté de Communes ont connu un développement de leur urbanisation d'une ampleur variable selon les communes, mais qui a pour caractéristique générale de marquer une rupture assez nette avec les modes de développements traditionnels de ces petits bourgs ruraux, par l'introduction d'un nouveau type bâti : l'habitat pavillonnaire ou maison de constructeur. Déclinaison industrialisée et en plus modeste de la maison de notable, ce type partage avec cette dernière l'implantation libre sur la parcelle et la clôture en limite de propriété.

Cette maison individuelle pavillonnaire se déploie autour des noyaux historiques selon trois modes d'implantations, comme l'illustre l'exemple de Courgeon ci-dessous :

- 1 - Ponctuel, sous formes de constructions «au coup par coup»
- 2 - Linéaire, avec les développements le long des voies existantes
- 3 - Surfacique, sous la forme de lotissement pavillonnaire ou d'opérations groupées

Il est intéressant d'analyser ces trois modes de développement, car chacun produit des effets différents en termes de forme urbaine.



Exemple de la commune de Courgeon



Constructions ponctuelles



Développement linéaire



Opération d'ensemble

### Les constructions ponctuelles

La construction « au coup par coup » présente l'avantage d'une constitution progressive du tissu, qui permet d'exploiter des espaces mutables au cœur des petits bourgs et qui peut faciliter l'intégration (bâtiment unique).

Cependant, sur la Communauté de Communes ce mode de développement s'observe plutôt en périphérie des petits bourgs, parfois en restant peu perceptible dans le grand paysage (1), parfois en sortant de la forme du petit bourg, avec alors un impact paysager important (2). Ce mode de développement est encore plus problématique dans le cas de constructions déconnectées du petit bourg (3) : impact paysager, fragilisation espaces naturels et agricoles, problème de réseaux et déplacements, etc.



Exemple de Réveillon

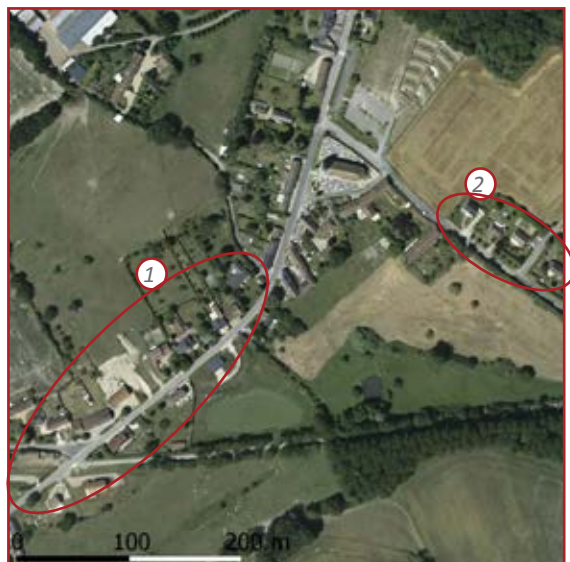


Frange Ouest de Réveillon

### Le développement linéaire

Le développement le long des voies présente le plus souvent l'avantage d'économie de réseaux et peut être cohérent par rapport au mode de développement traditionnel du petit bourg, comme c'est le cas en (1) ci-dessous.

En revanche, ce développement est plus problématique lorsque qu'il crée de nouvelles directions d'urbanisation en rupture avec la forme du petit bourg (2). L'extension de l'agglomération est perçue comme conséquente alors que seules quelques maisons sont créées (250 m pour 4 maisons dans l'exemple ci-dessous). Ces linéaires entraînent des ruptures dans les continuités écologiques, et une imbrication du bâti dans les espaces agricoles. Enfin, la seule voie d'accès au petit bourg reste une route avec des questions de sécurité et de qualité du tissu bâti.



La Mesnière



Sortie Est de la Mesnière



Un autre aspect du développement linéaire est le rapport au paysage qu'il crée, très différent depuis la voie publique ou depuis les constructions.

Pour les habitations, l'implantation linéaire est idéale, car chaque construction bénéficie d'une vue sur le paysage sans masque ni vis-à-vis.

Mais depuis la voie, le paysage n'est plus perçu que par de petites fenêtres entre les maisons, une séquence saccadée de fermetures et d'ouvertures peu qualitative.

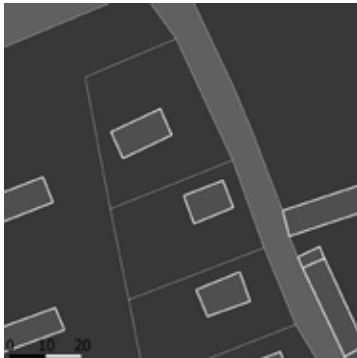
Le développement linéaire entraîne ainsi une sorte de privatisation du paysage au profit du résident et au détriment du passant.



Saint-Hilaire le Châtel

Les tissus bâtis engendrés par le développement linéaire ont pour principale caractéristique d'altérer une route existante en y greffant une succession d'accès, mais sans parvenir à en faire une véritable rue de petit bourg, comme le montre l'exemple de tissu analysé ci-dessous :

TISSU : Linéaire pavillonnaire



Le Petit Boécé

- Constructions individuelles implantées isolément sur la parcelle, pour certaines au plus près de la limite nord et de la rue (jardin et ensoleillement optimisé)
- Multiplication des accès sur route

Densité : 10 log/ha

La construction pavillonnaire, en particulier sur un mode linéaire, tend également à une banalisation du paysage par l'utilisation de formes architecturales stéréotypées (1), des mêmes éléments de clôture (2), et d'une végétation horticole se démarquant de la végétation rurale endogène (3).



Courgeoût



### Les lotissements et opérations d'ensemble

L'urbanisation sous forme de lotissements ou d'opérations d'ensemble permet la mise en place de réseaux, de voies nouvelles, d'équipements et d'espaces publics simultanément aux nouvelles constructions. Elle permet également de travailler la cohérence et l'intégration au tissu existant. Cependant, la majeure partie des exemples observables sur la Communauté de Communes ont peu exploité ces possibilités.

La plupart des lotissements ont été implantés à l'écart des petits bourgs (1), sur des espaces agricoles hors de la ceinture jardinée, qui s'est construite ou renforcée ensuite (2). Les voies mises en place sont des impasses et ne participent pas au maillage du petit bourg.

L'exemple de Villiers-sous-Mortagne (3) est intéressant parce qu'il s'appuie sur le noyau historique et la trame végétale, et qu'il présente une voie en boucle qui « épaissit » le petit bourg.



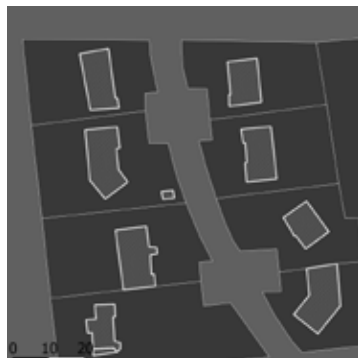
Saint-Mard-de-Reno



Villiers-sous-Mortagne

Les tissus formés par les opérations d'ensembles sont caractérisées par des formes composées et un rapport entre bâti et espace public souvent mieux conçu, mais qui reste souvent limité à l'opération elle-même, sans articulation avec l'espace urbain environnant, comme c'est le cas dans cet exemple de tissu :

#### TISSU : Lotissement pavillonnaire récent



Lotissement du Verger, Courgeon

- Un travail intéressant sur les clôtures et l'espace public, mais des jardins peu optimisés (délaissés, vis-à-vis)
- Une desserte en impasse, un bâti qui tourne le dos aux voies existantes, une surface importante de voirie

Densité : 8 log/ha



→ Une implantation originelle majoritairement située sur la ligne de crête, dans la pente, étendue par un développement le long des voies parallèlement ou perpendiculairement à la pente.



→ Un tissu bâti résultant de la combinaison des différents types architecturaux composant le bâti rural, engendrant une complexité morphologique importante par rapport à la taille relativement limitée de ces petits bourgs.



→ Des développements contemporains souvent en rupture avec la forme traditionnelle du petit bourg et le paysage, quel que soit leur mode de constitution (ponctuel, linéaire, surfacique).



→ Un enjeu pour les constructions contemporaines à la fois d'intégration dans un tissu bâti ancien composite et d'insertion dans un paysage ouvert et vallonné.

## 5.4. LES GROS BOURGS

Plusieurs bourgs de la Communauté de Communes se démarquent par un développement historiquement assez conséquent, qui conduit aujourd'hui à un noyau ancien significatif. Plusieurs types d'implantations d'origines sont observables, avec néanmoins une forme plus récurrente, du même ordre que celle décrit précédemment pour les petits bourgs.

### 5.4.1. Les implantations originelles

*Soligny-la-Trappe*



source BD ORTHO 2010

*Mauves-sur-Huisne*



source BD ORTHO 2010

*Bazoche -sur-Hoëne*



source BD ORTHO 2010

Les trois exemples ci-dessus montrent une implantation récurrente, entre deux talwegs, avec un bâti ancien qui se déploie en ordre continu le long la rue principale. Contraints dans leur développement par le relief et les cours d'eau, ces bourgs ont adopté une forme linéaire marquée, et les urbanisations récentes ne sont pas venues s'intercaler entre le noyau ancien et les espaces naturels.

L'agglomération a une épaisseur relativement faible, hormis autour de l'église et du carrefour où elle est implantée. Dans le cas de Mauves-sur-Huisne, la présence historique de deux paroisses et d'un fort se retrouvent dans l'organisation du tissu bâti, malgré la disparition d'une des églises et du château.



D'autres formes d'implantations sont également observables, caractérisées par des implantations plutôt en partie basse.

C'est le cas du Pin-la-Garenne dont le bourg s'est développé plutôt en fond de vallée, autour du carrefour des routes de Mortagne/Bellême et Mauves/Pervenchères. Le bourg présente ainsi une morphologie plus compacte, organisée autour de l'église, avec une ramification le long de la route vers le nord.

*Le Pin-la-Garenne*



*Pervenchères*



*Saint-Mard-de-Réno*



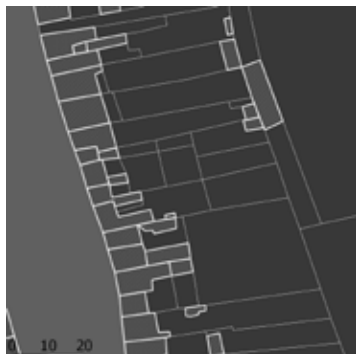
Les bourgs de Pervenchères et Saint-Mard-de-Réno sont eux-aussi implantés en partie basse, mais se sont adossés sur un coteau plus marqué. Il en résulte une forme urbaine plutôt linéaire, organisée autour de la voie longeant le pied de coteau.

Le relief marqué entraîne des différences de niveaux marquées dans le tissu bâti, avec la présence de terrasses et de murs de soutènement. Là encore, la forme urbaine s'épaissit autour du carrefour occupé par l'église.

Les petits bourgs se distinguent également des autres petits bourgs par un bâti plus urbain et plus dense. Les maisons de bourgs constituent l'essentiel de leur tissu. Elles présentent un volume généralement assez haut et étroit, en R+1+combles, auquel sont associés des appentis et des dépendances plus basses sur les parties arrières. A cette typologie majoritaire s'associent des maisons de notables de taille plus conséquente, qui amènent des variations et des ruptures dans les séquences bâties, ainsi que des bâtiments artisanaux ou industriels, le plus souvent désaffectés.

Dans certains bourgs comme à Mauves-sur-Huisne, l'organisation du bâti est simple et très homogène, avec parcellaire en lanière offrant à chaque maison une percée visuelle sur la campagne :

### TISSU : Bâti de bourg en lanière



Centre-bourg de Mauves-sur-Huisne

- Grande cohérence urbaine et paysagère grâce à la séquence route / espace public (stationnement) / bâti principal / bâti secondaire / jardins / cabanes / prairies
- Percées paysagères et variété du front bâti évitant la monotonie

**Densité : 30 log/ha**

Un autre type de tissu observable présente une organisation autour de cours et de petites voies. Le bâti donnant sur la voie principale est généralement plus haut que celui autour des ruelles et courées. Les maisons de bourgs y cohabitent avec des ateliers et des dépendances. La transition espace public / espace privé est souvent marquée par une simple marche. La forme urbaine résultante est très dense, avec peu d'espace de jardins et de stationnement. Celui-ci est repoussé dans les rues périphériques.

### TISSU : Bâti de bourg à cour



Centre-bourg de Soligny-la-Trappe

- Forme urbaine homogène / diversité de type d'habitat (taille)
- Articulation intéressante des espaces non-bâties publics et privés (rue/ruelle/cour, jeu de seuil, etc.)
- Peu de jardins, gestion périphérique du stationnement

**Densité : 60 log/ha**

## 5.4.2. L'espace public dans les gros bourgs

### *Les espaces publics centraux*

Une autre caractéristique distinctive des petits bourgs est la présence d'espaces publics centraux autour desquels s'organisent généralement les commerces et les bâtiments administratifs et culturels. Suivant les bourgs, ces espaces sont plus ou moins marqués par la présence automobile. Le bourg de Bazoches présente une emprise routière importante et relativement fréquentée, associée à d'importantes surfaces de stationnements. Le traitement des espaces est relativement routier : asphalte, marquage au sol, etc.

A l'inverse, le grand mail du bourg de Mauves-sur-Huisne, avec ces pelouses et ses alignements d'arbres, amène une réelle qualité d'espace public qui prend l'ascendant sur la présence routière. Cet élément structurant du tissu bâti reste cependant un peu en décalage avec la localisation des principaux édifices publics et commerces, plutôt implantés au nord dans la partie plus étroite du bourg.

Le bourg de la Chapelle-Montligeon est un bon exemple de place de centre-bourg polyfonctionnelle. Le bâti, les murets et les arbres cadrent la place, marquée en son centre par une fontaine. Le stationnement est organisée en périphérie, l'ensemble de la place est carrossable mais l'absence de marquage et de voie définie invite à une très faible vitesse, compatible avec la présence d'autres usagers. Les commerces, l'église et la mairie animent cette place et ses abords.

### *Espace public et dents creuses : des potentiels à interroger*

La plupart des petits bourgs présentent, entre leur noyau historique et les principaux développements, des grands espaces verts ou de stationnement, souvent peu qualifiés.

Ces secteurs comportent également souvent de grandes parcelles faiblement bâties.

Ces deux types d'espaces représentent un potentiel en termes de restructuration des espaces publics et de création de logements ou/et d'équipements qui est intéressant d'interroger.



*Le mail de Mauves-sur-Huisne*



*La place de la Chapelle-Montligeon*



*Grande surface d'espace vert fragmentée dans le centre de Bazoches-sur-Hoëne*





## Développement groupé / développement dispersé

Bazoches-sur-Hoëne est la commune qui s'est développée de la manière la plus regroupée.

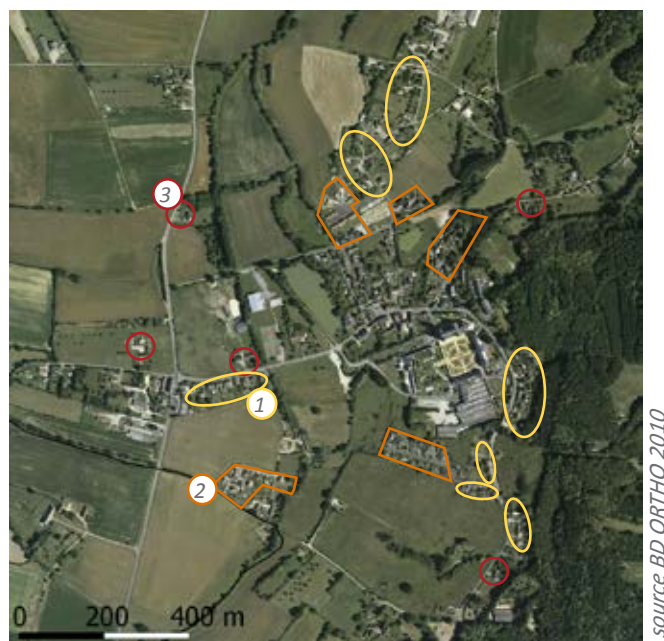
L'essentiel de l'habitat s'implante dans une opération cohérente constituée en plusieurs phases (1), à laquelle s'ajoutent quelques développements linéaires. La zone d'activités suit la même logique sur un autre faisceau de développement.



Bazoches-sur-Hoëne

La Chapelle-Montligeon présente des implantations fragmentées : développements linéaires discontinus le long des voies (1), opérations immobilières déconnectées du bourg (2), maisons isolées (3).

Ce développement pose la question de la connexion entre ces entités mais offre des opportunités foncières à proximité du bourg.



La Chapelle-Montligeon

*L'urbanisation dispersée sur le coteau autour de la basilique à la Chapelle-Montligeon*





### Un développement du maillage viaire

Mauves-sur-Huisne a connu un développement essentiellement linéaire le long de voies existantes. Seules quelques voies traversantes ont été créées à l'occasion d'opérations groupées (1).

Tous les déplacements à l'intérieur de la commune sont ainsi concentrés sur quelques axes, qui supportent déjà des flux de transit.



Mauves-sur-Huisne

Soligny-la-Trappe a, au contraire, développé un réseau viaire important avec ses opérations, connectées sur une voie contournante (1), prolongée au Nord sur le tracé de l'ancienne voie ferrée (3). Ces voies ne desservent que peu de bâtiments.

Cette trame est complétée par les boucles de dessertes de lotissements (2).



Soligny-la-Trappe

La voie contournante de Soligny-la-Trappe





## Le positionnement des équipements

Pervenchères est un exemple de déplacement des équipements en périphérie du petit bourg. L'école-médiathèque et la mairie (1) se sont ainsi éloignés des salles communales restant dans le noyau historique (3). Cette disposition répartie est renforcée par l'implantation de l'aire de jeux et du stade au sud du petit bourg (2).



Pervenchères

Le Pin-la-Garenne a au contraire au cours de son extension « enveloppé » son pôle d'équipement : école, terrain de sport, nouvelle salle des fêtes (1), qui se retrouvent en position centrale par rapport aux secteurs d'habitats. Ces implantations sont complétées par la mairie et la salle municipale donnant sur la rue principale (2).



Le Pin-la-Garenne

Le pôle d'équipement du Pin-la-Garenne



## 5.4.4. Exemple d'opérations récentes dans les gros bourgs

Les trois opérations qui suivent sont des exemples des opérations groupées de logement social qui caractérisent les petits bourgs. Elles présentent des logiques de conception très variées, chaque opération du territoire étant en quelque sorte une nouvelle expérimentation urbaine ou architecturale.

A l'exception de celle de Bazoches-sur-Hoëne, toutes les opérations rencontrées partagent le fait d'être des entités relativement autonomes du reste du tissu, avec des bâtiments plutôt tournés vers l'intérieur de l'opération que vers le tissu alentour. La typologie architecturale correspond souvent à une forme d'habitat intermédiaire, relativement dense mais préservant des jardins privatifs et/ou des accès directs.

Les formes collectives ne sont pas nécessairement plus denses que les formes en individuel groupé. D'une manière générale, la forme bâtie est relativement compacte, avec de petits logements mitoyens ou des appartements, et des petits espaces privatifs, mais cette densité est « diluée » dans des voiries surdimensionnées et des espaces verts peu qualitatifs en termes d'aspects et d'usages.

L'opération de Bazoches-sur-Hoëne se démarque par sa bonne articulation avec le noyau ancien, tant au niveau des volumes que de la gestion des circulations et des stationnements. Elle constitue une très bonne référence de construction de logements dans une dent creuse.

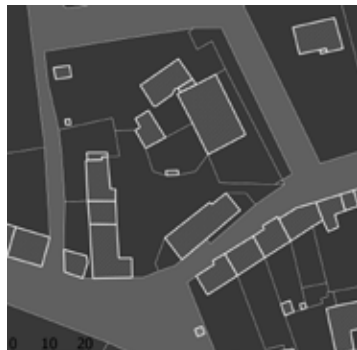
### TISSU : collectif à cour



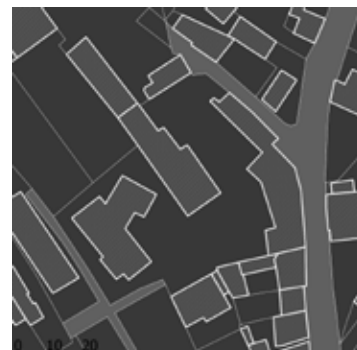
La Ronderie, La Chapelle-Montligeon

**Densité : 45 log/ha**

- Une réinterprétation de la cour commune (desserte / fonctionnel au cœur), jardins en périphérie.
- Des jeux de volumes et d'échelles qui limitent la perception de l'ampleur de l'opération et offrent aux logements des multi-expositions

**TISSU : individuel groupé***Résidence Beaulieu, Le Pin-la-Garenne*

- Une forme urbaine en rupture avec le bâti traditionnel malgré la mitoyenneté et la volumétrie générale
- Un espace public a priori peu appropriable, dédoublant la voirie, au détriment des espaces de jardins

**Densité : 20 log/ha****TISSU : collectif inséré dans le bâti ancien***Bourg de Bazoches-sur-Hoëne*

- Une insertion réussie au cœur du noyau historique, les volumes créés prolongent l'existant et l'opération offre une diversité de typologie de logements
- Des accès individualisés, stationnement extérieur en poches, bâti ouvert sur la rue (fenêtre, porche)

**Densité : 70 log/ha**



→ Une implantation récurrente entre deux talwegs, avec un noyau ancien difficile à prolonger car appuyé sur des limites naturelles (versant de collines, coteau, rivière, etc.)



→ Un bâti de bourg présentant des formes urbaines intéressantes en termes de variété, de rapport à l'espace public, de densité.



→ Des opérations groupées relativement denses, mais déployant des formes urbaines de qualité inégale.

→ Un développement relativement important au cours de la 2<sup>ème</sup> partie du XX<sup>ème</sup> siècle, qui prend des formes contrastées selon les communes.



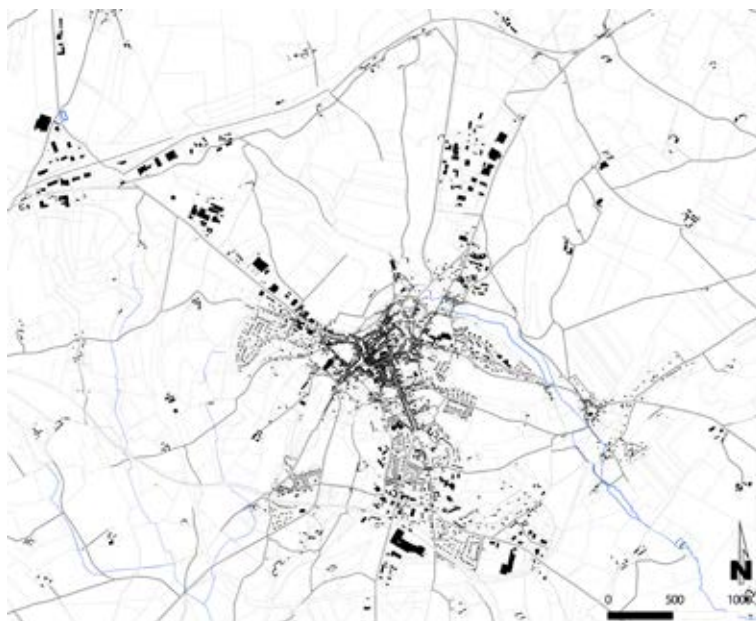
→ Un potentiel de recomposition et de réarticulation des différents quartiers à explorer dans chaque petit bourg.

## 5.5. LE PÔLE STRUCTURANT

La ville de Mortagne-au-Perche constitue aujourd'hui avec Saint-Langis-lès-Mortagne et une partie de Saint-Hilaire-le-Châtel le principal pôle urbain de la Communauté de Communes. Son agglomération est d'une échelle largement supérieure à celle des autres petits bourgs de la Communauté de Communes, et se structure autour de l'important noyau historique de la capitale historique des comtes du Perche.

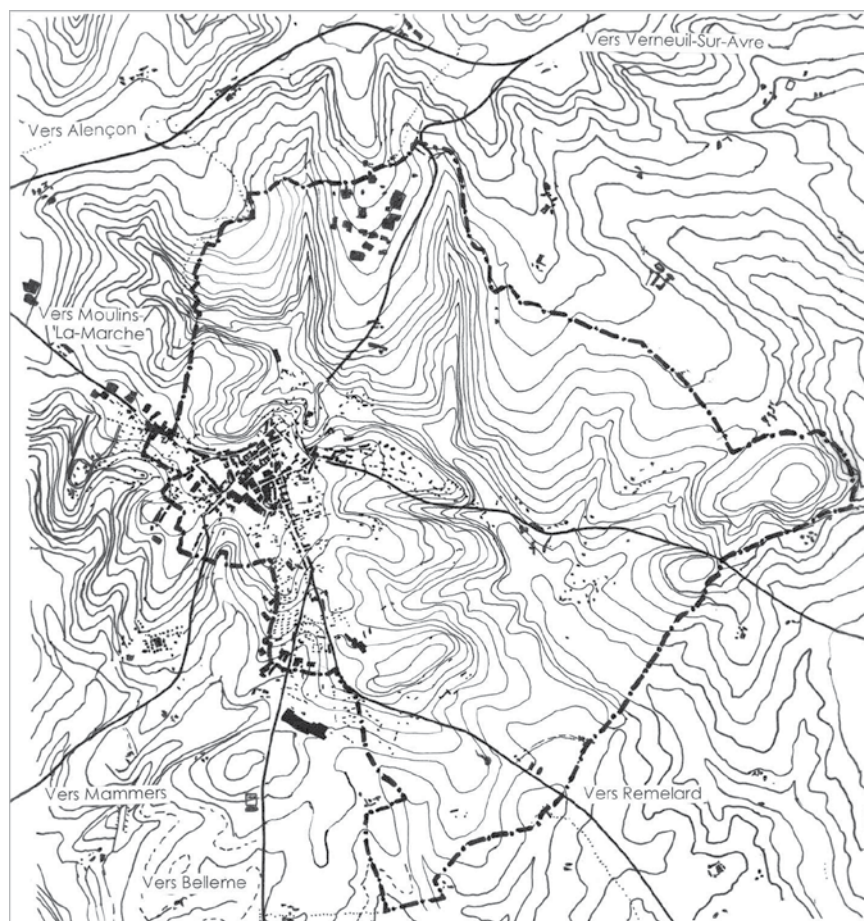
La forme urbaine relativement complexe observable aujourd'hui trouve son origine dans les différentes étapes du développement de Mortagne-au-Perche, chaque époque ayant amené des types de bâti et de morphologie de tissu caractéristiques.

L'analyse des différentes sources cartographiques permet de décomposer et comprendre ce développement.



*Le pôle Mortagne-au-Perche / St-Langis aujourd'hui*

### 5.5.1. L'implantation originelle



Le relief particulier du site de Mortagne-au-Perche en fait un emplacement militaire stratégique, qui a motivé les premières implantations.

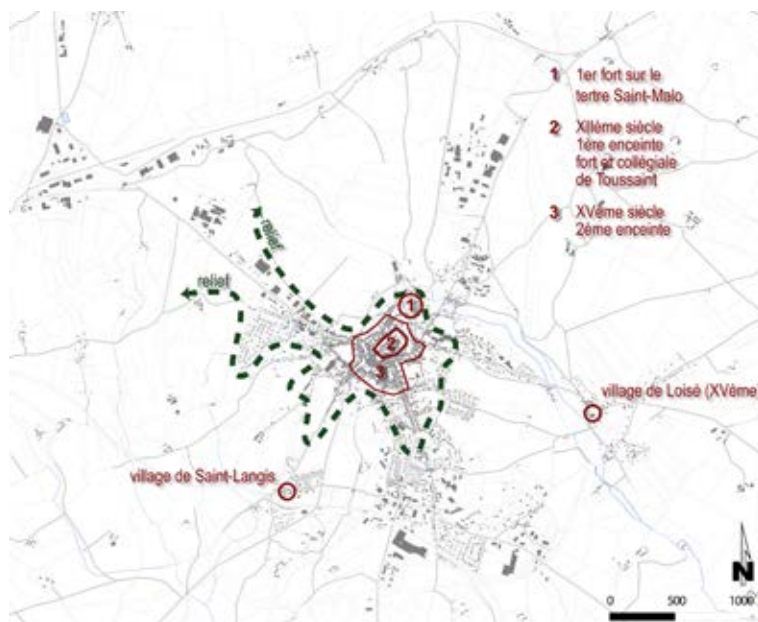
Le site de Mortagne-au-Perche a été fortifié à plusieurs reprises. Le premier était situé sur le tertre Saint-Malo (1), légèrement à l'extérieur du noyau ancien que l'on connaît aujourd'hui (La butte Saint-Malo fût arasée au XIX<sup>ème</sup> siècle).

Trop exigu, ce premier fort est remplacé par le fort Toussaint au XI et XII<sup>ème</sup> siècle. Il est accompagné de la première enceinte urbaine (2) dans laquelle s'installera la collégiale de Toussaint.

Au début du XV<sup>ème</sup> siècle, l'enceinte du fort Toussaint, partiellement détruite, est réparée. Une nouvelle enceinte (3) plus large est également créée, elle englobe largement la ville et des terrains vierges.

Le relief a conditionné le tracé des enceintes, qui ont elles-mêmes contraint la ville,

Cet héritage médiéval est fondateur pour l'identité et la morphologie du centre de Mortagne-au-Perche



*Les fortifications progressives de Mortagne-au-Perche*

*Mortagne vers 1630, d'après un dessin de Claude de Castillon. Au premier plan et hors les murs, la ferme de Chippe et les ruines du fort Saint-Malo. La ville est dominée par trois églises : de gauche à droite, Sainte-Croix, détruite en 1795, Notre-Dame et la collégiale de Toussaint avec son chevet plat, également détruite. (Source étude ZPPAUP)*





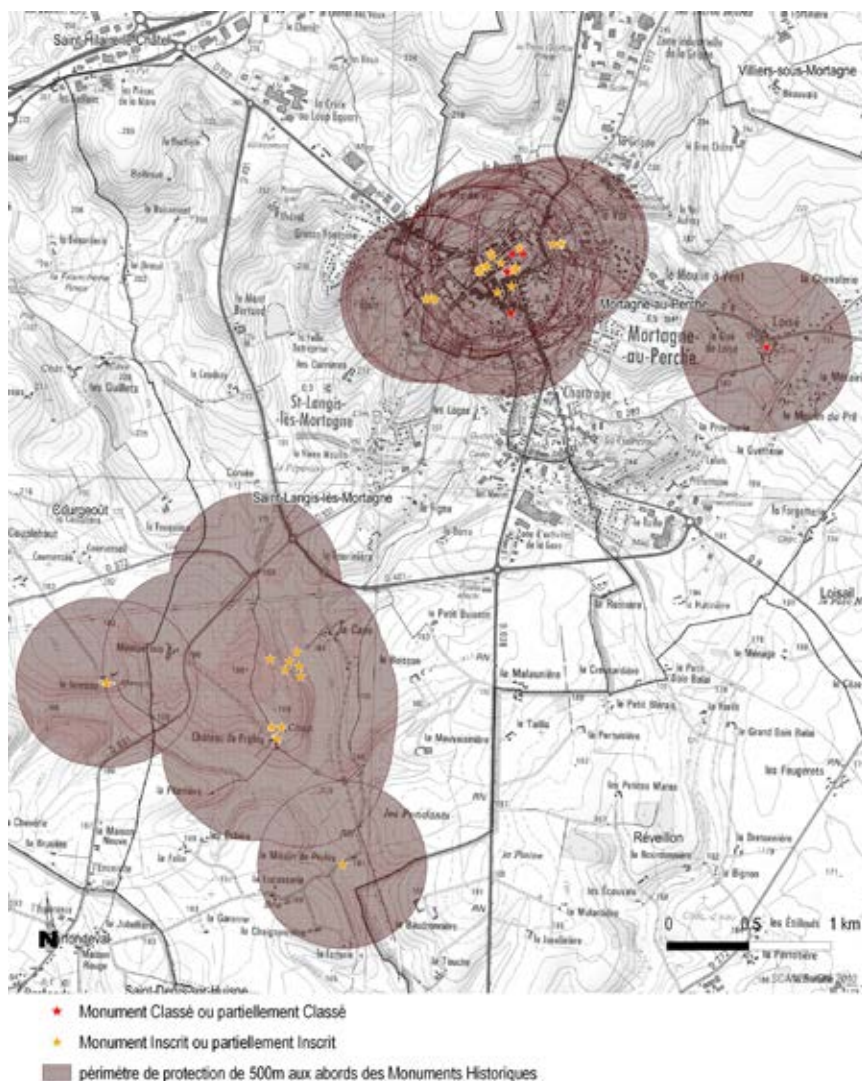
## 5.5.2. Les héritages de la ville médiévale

*Un patrimoine important, témoin du passé médiéval de Mortagne-au-Perche*

Une partie des édifices construits au Moyen-âge nous sont parvenus et ont fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques. Mortagne-au-Perche comporte 17 Monuments Historiques inscrits ou classés, et l'ensemble du centre historique, ainsi que le hameau de Loisé, sont concernés par le périmètre de protection des abords de Monuments Historiques.

Cette densité de monuments et l'intérêt patrimonial global du centre historique ont motivé un projet de Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP), qui n'a cependant pu aboutir avant la refonte du dispositif en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

La relance du projet sous forme d'AVAP est toujours à l'étude.



Carte des Monuments Historiques Classés et Inscrits  
Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

Deux exemples de Monuments Inscrits d'origine médiévale :

*Maison du Doyen Toussaint (fin 15<sup>ème</sup> siècle)*



*Porte Saint-Denis (12<sup>ème</sup>-13<sup>ème</sup> siècle)*

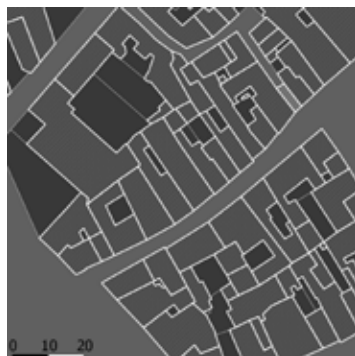


### *Un tissu médiéval sujet aux problématiques de vacance et d'habitat indigne*

Un autre héritage de la ville médiévale est le bâti ancien dense du centre de Mortagne. Composé d'un assemblage de bâti en lanière avec un système de petites cours, et d'hôtels particuliers plus cossus, le tissu médiéval présente une très forte densité, des gabarits hauts (jusqu'à 4 niveaux) et une implantation à l'alignement en ordre continu.

S'il fait tout le caractère du noyau historique de la ville, il est aussi généralement exigu, difficilement accessible, vétuste et peu lumineux. Ce décalage avec les modes de vie et exigences de confort actuels entraînent une forte vacance et des questions de gestion des stationnements.

#### **TISSU : le noyau historique**



*Rue Notre-Dame - Mortagne-au-Perche*

- Un bâti dense, haut (R+3) et en ordre continu le long des rues
- Parcellaire en lanières construit en quasi-totalité (médiéval) associé au parcellaire plus large des hôtels particuliers
- Questions de vacances et de confort du bâti (lumière, accès, etc.)

### *Des ruelles et passages*

Une des caractéristiques du tissu médiéval est la présence de ruelles et de passages complétant le réseau viaire carrossable. Ils sont un support pour le réseau de liaisons douces à travers le tissu médiéval.

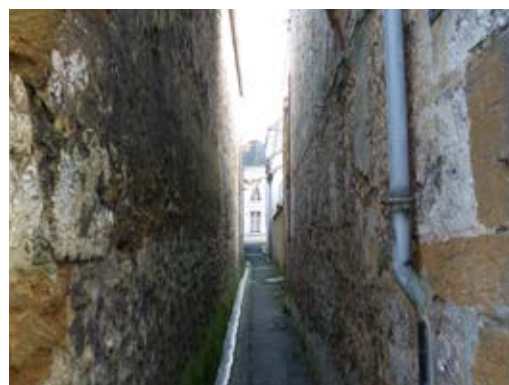
En termes d'aspect, ces ruelles et passages présentent une grande variété. Certaines présentent un caractère patrimonial certain et une ambiance contribuant à la qualité urbaine du tissu. En revanche, l'étroitesse et le traitement d'autres ruelles les rendent peu accueillantes.



*Ruelle de Mortagne*



*Venelle du Vert-Galant*



*Ruelle des Poulies*



### *Un réseau de places structurant le centre commerçant*

Le centre-bourg commerçant est structuré par trois grandes places interconnectées héritées de l'organisation médiévale de l'espace (place de marché, espace libre au pied des remparts, etc.). La présence de l'automobile y est aujourd'hui prédominante, l'ensemble de l'espace ou presque étant dédié à la circulation et au stationnement. Des réaménagements récents donnent cependant une plus grande qualité urbaine en conférant plus de place au piéton.

*Les trois places au sein du tissu ancien de Mortagne (source étude ZPPAUP Mortagne-au-Perche)*



*Centre-bourg de Mortagne-au-Perche*



*Réaménagement récent à Mortagne-au-Perche*



## L'incidence des enceintes dans la ville contemporaine

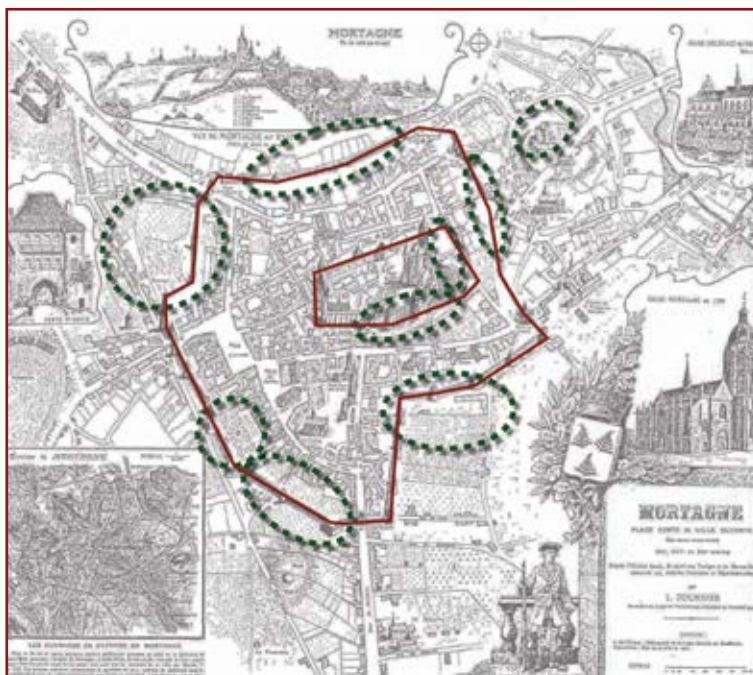
L'héritage des enceintes urbaines successives marquent le tissu urbain de Mortagne. Si seuls quelques morceaux des remparts subsistent encore, l'emprise des anciens remparts et des espaces non bâtis qui les bordaient demeurent dans la forme urbaine actuelle.

Ces espaces non-bâtis publics et privés représentent un potentiel de projet et d'aménité en cœur de centre-ville, à la croisée des enjeux urbains et patrimoniaux.

Le parc associé à l'hôtel de ville trouve par exemple son origine dans cet ancien tracé des remparts, tout comme celui de la Préfecture.

Pour d'autres secteurs de Mortagne, ces espaces sont plutôt occupés par de grands jardins privés en cœur d'îlot, peu perceptibles sauf depuis quelques passages comme la ruelle Discrète.

*Emplacement des anciens remparts repérés sur une représentation de la ville de Mortagne-au-Perche par L.Fournier superposant les anciens remparts et la ville XIX<sup>ème</sup> (ci-contre), et sur une orthophoto/parcellaire/bâti contemporaine (ci-dessous, source IGN / DGFIP)*



Les anciens remparts depuis la rue du Tertre



Parc de l'Hôtel-de-Ville



Ruelle Discrète : grands jardins enclos accolés au centre



## 5.5.3. Le développement de la ville

### Le développement des faubourgs

Progressivement, la ville déborde de ces enceintes. L'examen de la Carte d'Etat-Major, levé entre 1820-1866 montre comment les faubourgs de Mortagne-au-Perche se sont développés le long des voies, particulièrement au Sud.

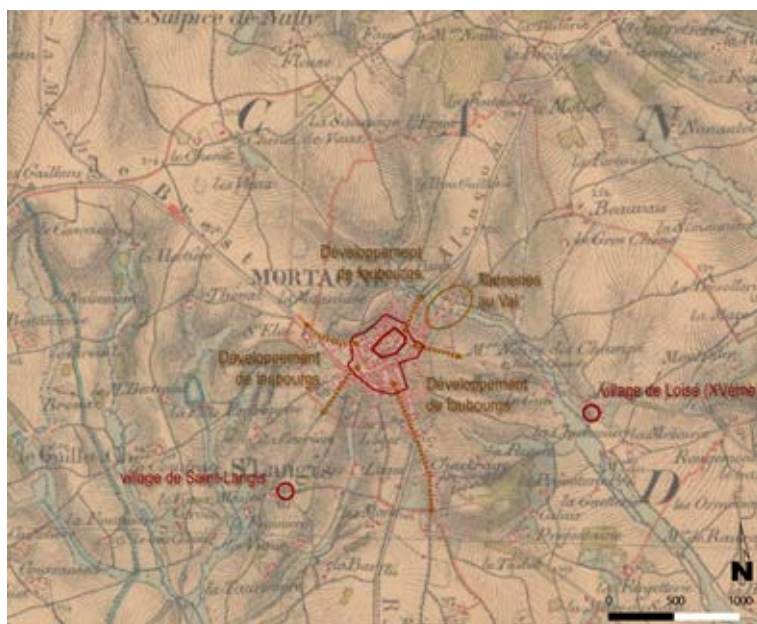
Ces faubourgs constitueront l'armature sur laquelle s'appuieront les développements ultérieurs.

Un hameau est observable au Val, il accueille des activités nécessitant la proximité de l'eau et générant des nuisances, comme les tanneries.

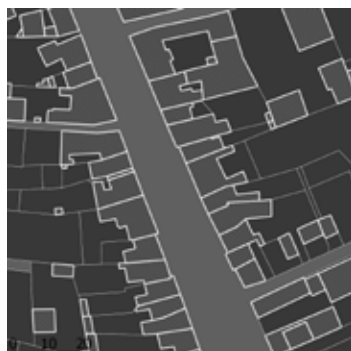
Saint-Langis-lès-Mortagne et Loisé demeurent faiblement développés

Carte d'Etat Major de Mortagne-au-Perche (1820 / 1866)

Caractérisé par son développement linéaire et sa variété de gabarit, le tissu de faubourg apporte de grandes percées visuelles au sein de l'agglomération Mortagnaise.



### TISSU : le faubourg



- Diversité du bâti et de l'épannelage (R+c à R+2), implantation à l'alignement avec quelques retraits
- Trame parcellaire variée avec des jardins sur l'arrière



Rue des déportés, Mortagne-au-Perche

Densité : 35 log/ha

### Espace public : le stationnement dans le tissu historique

Le stationnement est une problématique importante dans le noyau ancien de Mortagne, alors que ce tissu historique n'a bien sûr pas été pensé pour la circulation automobile.

Usagers fréquentant les services, des commerces, travailleurs du centre, ou habitants ne disposant pas de places chez eux, les motifs d'utilisation des places divergent selon les usagers et les heures de la journée, avec une potentielle concurrence entre ces usages.

Les zones bleues mises en place dans le centre permettent de limiter la présence de « voitures tampons » aux endroits les plus stratégiques. L'accumulation de voitures dans l'espace public impacte néanmoins la qualité urbaine du centre historique. D'autres parkings moins surchargés ont été mis en place à proximité immédiate du centre commerçant.

L'absence de stationnement associé à l'habitat dans le noyau ancien a motivé la recherche de solutions alternatives. Plusieurs rues périphériques au centre-bourg accueillent ainsi des successions de garages, a priori en lien avec ce besoin de stationnement. Ce découplage entre habitat et stationnement peut être intéressant à envisager dans certaines opérations contemporaines.



Stationnement en zone bleue sur les places centrales



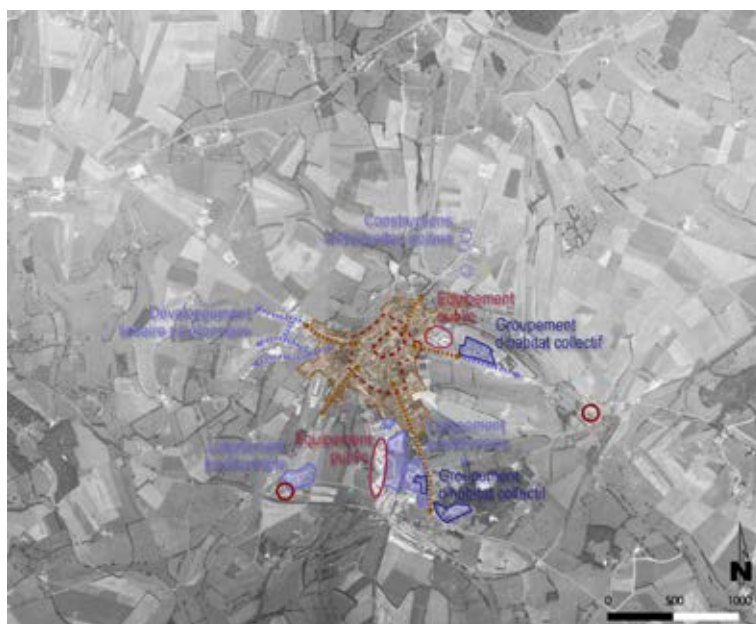
Succession de garages dans la rue Jules Champlain

### Développements urbains de l'après-guerre

A partir des années 1950, l'habitat se développe autour du noyau ancien en s'appuyant sur les axes de circulations et le centre du petit bourg de Saint-Langis-lès-Mortagne.

3 modes de développement observables :

- Opération d'ensemble individuelle et groupée, plus ou moins contiguë au tissu existant, déployant chacune sa propre logique urbaine (voirie, forme bâtie, etc.),
- Développement linéaire (Saint-Langis/Grosse fontaine),
- Quelques constructions isolées « mitant » le coteau Nord.



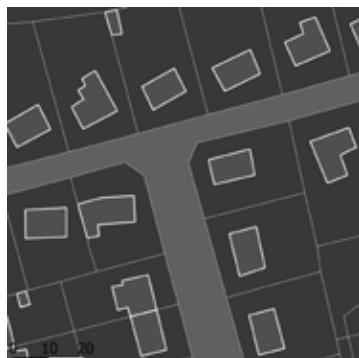
Vue aérienne de 1971

Source : IGN



Deux exemples de tissus bâtis issus des années 60s et 70s. Ce patrimoine est aujourd'hui en fort renouvellement, notamment au niveau des cités pavillonnaires et présentent d'importants enjeux d'adaptation et de rénovation énergétiques.

### TISSU : lotissement pavillonnaire des années 60

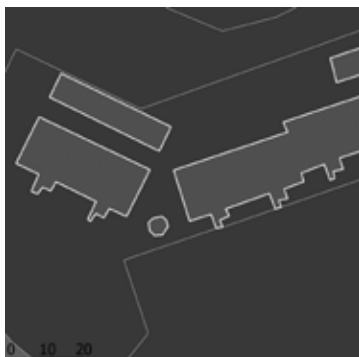


Rue des Lilas, Saint-Langis-lès-Mortagne

- Bâti implanté en retrait de la rue et des limites parcellaires, avec une orientation décalée par rapport au parcellaire
- Variété des tailles de parcelles, homogénéité du bâti : modèle type, transformé au fil du temps par les habitants
- Voirie traversante, bâti ouvrant sur les voies existantes

**Densité : 15 log/ha**

### TISSU : ensemble de logements collectifs



Cité des genêts, Mortagne-au-Perche

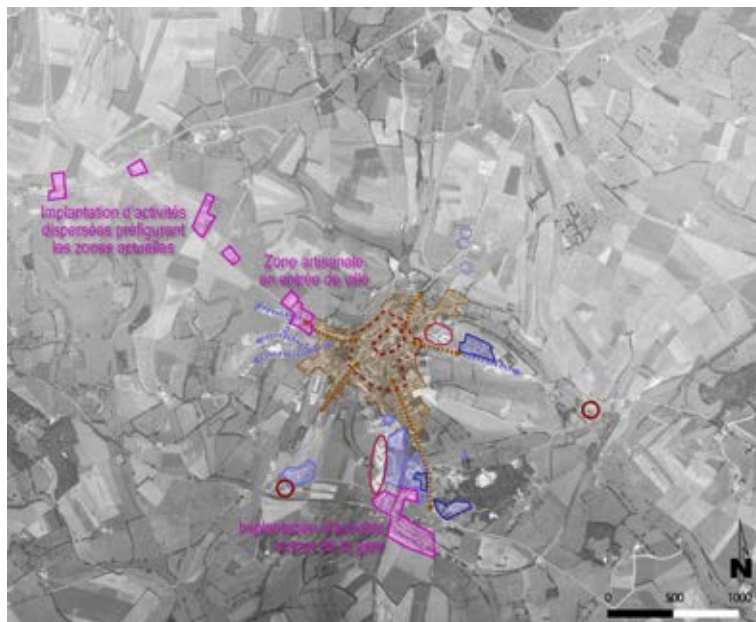
- Immeuble en R+2+c, offrant des terrasses et accès individualisés au Sud, donnant sur un grand espace
- Parkings gérés au Nord, en profitant de la pente du terrain
- Implantation déconnectée de la forme urbaine (« objet posé »)

**Densité : 50 log/ha**

### *L'amorce des zones d'activités contemporaines*

L'après-guerre marque aussi la préfiguration des futures zones d'activités. Comme au Val en son temps, des activités s'écartent de l'agglomération principale. Les nouveaux bâtiments d'implantent de manière très dispersée, en s'appuyant sur les infrastructures de transports, la RN12, la RD8 et la gare.

Ces implantations originelles ont servi de support aux implantations ultérieures.



*Vue aérienne de 1971*

*Source : IGN*



*Implantation autour de l'ancienne gare, Saint-Langis-lès-Mortagne*



*Construction isolée à l'entrée nord de Mortagne*



*Cité du Moulin à Vent, Mortagne-au-Perche*



*Cité de Chartrage, Mortagne. Ces bâtiments font l'objet d'une démarche de renouvellement urbain*



## 5.5.4. Développements récents du pôle structurant

L'organisation actuelle du pôle structurant résulte de la modification assez importante des déplacements, avec un renforcement des infrastructures en périphérie.

Le doublement de la RN12 et la création de la déviation ont ainsi amélioré la traversée, mais aussi créé des obstacles importants dans le territoire, avec lesquels l'urbanisation doit composer. Parallèlement, l'aérodrome s'est implanté et la gare a été désaffectée.

Les secteurs d'activités se sont développés autour de ces infrastructures, en particulier les sites des Gaillons, de la Grippe et de Préfontaine. Ce couple Infrastructure / Activités marque aujourd'hui chaque entrée de ville du pôle structurant, à l'exception de celles par Loisé et par le bourg de Saint-Langis-lès-Mortagne.

Les implantations récentes pour l'habitat sont elles-aussi caractérisées par leur caractère excentré, peu articulé aux bourgs anciens.

L'agglomération s'étend de manière importante le long des voies et les coupures d'urbanisation tendent à s'estomper, tandis qu'un bâti diffus marque les entrées de ville.

Ces configurations s'expliquent en grande partie par le relief, qui contraint fortement le développement du pôle structurant.

L'opération récente de la Croix de Son rompt partiellement avec cette logique. Implantée près du bourg, elle permet la réarticulation entre plusieurs quartiers et permet « d'épaissir » l'agglomération à l'écart des principales artères de circulation.



*Le pôle structurant aujourd'hui : mode de développement des activités et des infrastructures*



*Le pôle structurant aujourd'hui : le développement résidentiel*



### *Les entrées de villes étirées et marquées par les zones d'activités*

Implantée sur un promontoire, Mortagne offre naturellement une vue importante et dégagée sur son espace urbain depuis ses entrées de ville, favorisée par les grands axes rectilignes, mis en scène pour certains par les alignements de platanes ou de tilleuls. Des cadrages préservés et de grande qualité existent sur le noyau ancien, comme depuis la Grippe. Des évolutions et mutations des lisières se sont faites au gré des opérations, chaque tissu est rapidement identifiable par la lisière qu'il crée. Un premier plan est ainsi récurrent mais inégalement intégré : les extensions pavillonnaires.



*Vue sur Mortagne-au-Perche*



*Lisière de Mortagne-au-Perche*



*Saint-Langis-lès-Mortagne*



*Saint-Langis-lès-Mortagne*



*Lisière sud-est de Mortagne-au-Perche*



*Lisière de Saint-Langis-lès-Mortagne*



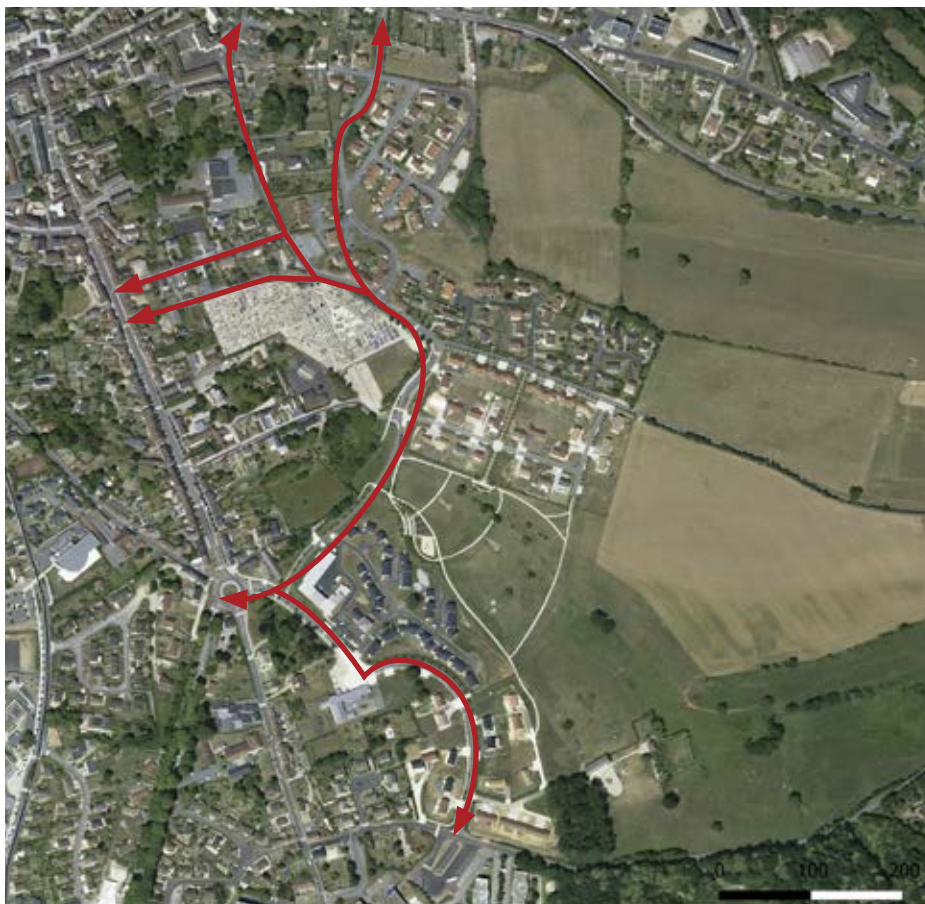
## 5.5.5. Développements contemporains et perspectives

Les développements les plus récents de Mortagne-au-Perche permettent à l'agglomération de « s'épaissir » en recréant des connexions à l'écart des principaux axes de circulation.

L'espace paysager central présente un traitement qualitatif qui permet d'organiser les composantes de l'opération d'ensemble et ouvre des perspectives sur l'espace agricole et naturel.

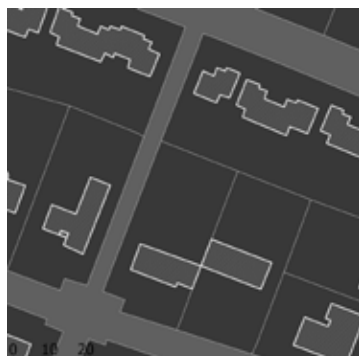
En revanche, à l'échelle des quartiers créés, la logique d'articulation se dilue (impasse, bâti non implanté par rapport aux voies structurantes, etc.).

Le tissu résultant garde également une densité relativement faible.



Quartiers Sud-Est de Mortagne-au-Perche

### TISSU : opération mixte récente



Croix de Son, Mortagne-au-Perche

- Bâti individuel libre ou groupé, en R+1 ou R+c, en retrait de la rue
- Variété des tailles, forme et orientations de parcelles, forte hétérogénéité du bâti (entre opérations, entre lots libres).
- Traitement de voirie sophistiqué (jeu de matériaux, accompagnement végétal), emprise importante

**Densité : 11 log/ha**

→ Un noyau historique perché sur un sommet, présentant un tissu d'origine médiévale caractérisé par un tissu dense de grande valeur patrimoniale.

→ Un réseau de places, de ruelles et d'espaces non bâtis hérités des différentes enceintes conférant à la ville sa qualité urbaine, mais dont le potentiel pourrait être accru par un travail sur le traitement des espaces publics et sur l'articulation des usages (déplacement doux/motorisé, types et lieux de stationnement, etc).



→ Une agglomération structurée par les rues des anciens faubourgs, qui articulent des opérations modernes juxtaposées les unes aux autres et déployant chacune leur propre logique urbaine.

→ D'importants secteurs urbanisés déconnectés de la ville, s'inscrivant dans des logiques d'implantations exclusivement routières.



→ Une agglomération qui s'est étendue beaucoup plus que les surfaces quantitativement urbanisées, du fait des développements linéaires, des implantations diffuses et ex-nihilo, et des coupures d'urbanisation qui tendent à s'estomper.



→ Un effort de recomposition amorcée avec les opérations récentes, à poursuivre au sein du PLUi à la fois à travers le tissu existant et les éventuels futurs développements.



## 5.6. LE PATRIMOINE

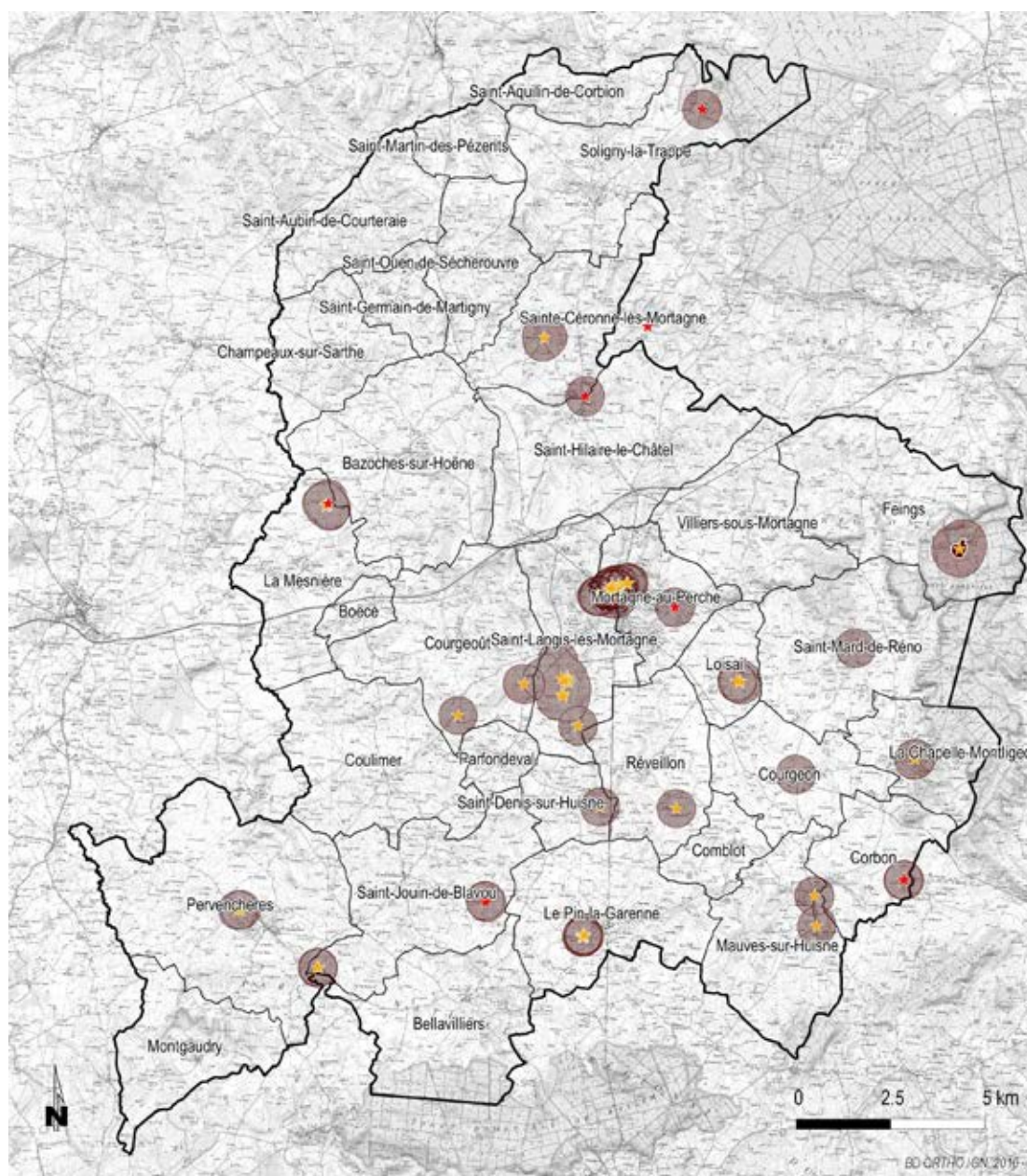
### 5.6.1. Le patrimoine classé et inscrit

154

Le territoire de la Communauté de Communes présente un patrimoine riche et diversifié, issu de toutes les grandes époques de l'histoire du Perche, dont un certain nombre d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques. Au total, 41 édifices protégés sont présents sur le territoire, dont 12 monuments classés ou partiellement classés et 29 inscrits ou partiellement inscrits.

Mortagne-au-Perche accueille 17 de ces monuments. Les édifices religieux et les manoirs et châteaux forment la grande majorité des Monuments Historiques du territoire.

La prise en compte des abords de Monuments Historiques est un enjeu important, tant en terme de définition des zones constructibles que de prescriptions sur l'aspect extérieur.



## Liste des Monuments Historiques de la Communauté de Communes par commune

NOM	COMMUNE	PROTECTION
Manoir de la Vove	CORBON	Partiellement Classé-Inscrit
Eglise	COURGEON	Inscrit
chapelle du manoir de la Grossinière	COURGEOUT	Inscrit
Manoir du Jarossay	COURGEOUT	Partiellement Inscrit
Ancienne chartreuse de Valdieu	FEINGS	Partiellement Inscrit
Basilique Notre-Dame	LA CHAPELLE-MONTLIGEON	Inscrit
Domaine des Joncherets	LA MESNIERE	Partiellement Classé
Parc du Domaine des Joncherets	LA MESNIERE	Inscrit
Château de la Pellonnière	LE PIN-LA-GARENNE	Partiellement Inscrit
Eglise Saint Martin	LOISAIL	Partiellement Classé
Maison romane	LOISAIL	Partiellement Inscrit
Manoir et son logis	LOISAIL	Inscrit
Eglise	MAUVES-SUR-HUISNE	Inscrit
Pont Catinat	MAUVES-SUR-HUISNE	Inscrit
Ancien Hôtel de Longueil	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Inscrit
Crypte de l'ancienne collégiale	MORTAGNE-AU-PERCHE	Classé
Eglise Notre-Dame	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Classé
Eglise Saint Germain de Loisé	MORTAGNE-AU-PERCHE	Classé
Hôpital-Hospice	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Inscrit
Hôtel de Fontenay	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Inscrit
Hôtel des Tailles	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Inscrit
Hôtel, 30 rue Sainte Croix	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Classé
Hospice civil	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Classé
Maison des Comtes du Perche	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Inscrit
Maison dite du Doyen Toussaint	MORTAGNE-AU-PERCHE	Inscrit
Maison dite Maison de Henri IV	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Classé
Maison natale du Philosophe Alain	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Inscrit
Maison à Tourelle	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Inscrit
Mur renaissance ancien hopital (poste)	MORTAGNE-AU-PERCHE	Inscrit
Porte Saint Denis	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Inscrit
Tribunes de l'hippodrome	MORTAGNE-AU-PERCHE	Partiellement Inscrit
Manoir de Vauvineux	PERVENCHERES	Partiellement Inscrit
Manoir des Rosiers	REVEILLON	Inscrit
Eglise	SAINT-DENIS-SUR-HUISNE	Inscrit
Eglise	SAINTE-CERONNE-LES-MORTAGNE	Classé
Motte Féodale	SAINTE-CERONNE-LES-MORTAGNE	Inscrit
Château de Chanceaux et sa chapelle	SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU	Classé
Manoir de Blavou et son four à pain	SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU	Inscrit
Domaine de Prulay	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	Inscrit
Eglise Saint Médard	SAINT-MARD-DE-RENO	Inscrit
Couvent de la Trappe	SOLIGNY-LA-TRAPPE	Partiellement Classé

### Quelques exemples de Monuments Historiques



Basilique Notre-Dame, la Chapelle-Montligeon



Pont Catinat, Mauves-sur-Huisne



Maison dite Maison de Henri IV, Mortagne-au-Perche (source monumentum.fr)





## 5.6.2. Le patrimoine monumental

### *Eglise et autres «monuments-signaux»*

Le relief particulier du Perche, associé à l'implantation récurrente à mi-pente des petits et gros bourgs et à la dispersion des implantations bâties, font que le patrimoine monumental est très souvent mis en scène dans le tissu bâti et le paysage. Il en constitue même une caractéristique forte, structurante pour l'identité paysagère percheronne.

La logique de protection des abords accompagnant le classement ou l'inscription au titre des Monuments Historiques est donc sûrement à prolonger à l'ensemble de ces édifices repères, qu'ils soient protégés ou non. Les clochers d'église en premier lieu, revêtent un enjeu particulier, que tout développement urbain devrait prendre en compte.



*Église de Sainte-Céronne depuis Saint-Hilaire*



*Église de Feings*



## Manoirs et châteaux, un patrimoine caché ?



Manoir de Vauvineux, Pervenchères



Manoir de la Pellonnière, Le Pin la Garenne

Les manoirs sont un patrimoine souvent difficile à apercevoir, et qui se découvre au gré du hasard. Il s'agit d'un patrimoine identifié et partagé qui se traduit par quelques classements (monument classé et inscrit), des restaurations et également un circuit touristique identifié : La Route des Manoirs et Traditions.

Il s'agit d'architectures aux volumes imposants, généralement simples mais enrichis par la présence de tourelles et escaliers hors oeuvre. Ils reprennent parfois des emplacements plus anciens de châteaux forts notamment les manoirs implantés en point haut.

Les emplacements sont souvent stratégiques avec de larges dégagements visuels et surplombant les vallées.



Château de Saint-Denis-sur-Huisne



De même, les châteaux sont un patrimoine relativement discret souvent dissimulé par la végétation de haut-jet des parcs qui les entourent. Ce patrimoine bénéficie pour certains d'entre eux d'un classement.

En marge des petits et gros bourgs pour certains et à l'origine de l'implantation de la commune pour d'autres, ils sont toujours implantés à un emplacement stratégique en lien avec la topographie.

Châteaux et manoirs forment avec leurs parcs et dépendances des ensembles patrimoniaux à protéger dans une logique d'ensemble.



Château du Blavou, Saint-Denis-sur-Huisne



### 5.6.3. Le patrimoine bâti «ordinaire» et le «petit-patrimoine»

#### *Le patrimoine lié à l'eau*



*Le moulin de Mauves, Mauves-sur-Huisne*

Comme il a été évoqué précédemment, l'eau est une composante fondamentale dans la construction du territoire. Elle trouve également sa place dans l'organisation urbaine sous différentes formes (puits, lavoir, fontaine...).

Le patrimoine lié à l'eau est identifiable par différents ouvrages hydrauliques comme les moulins ou encore des éléments témoignant d'un usage passé comme les lavoirs ou les puits.

Les moulins constituent des ponctuations bâties aux volumes conséquents et simples le long des rivières et des ruisseaux de la Communauté de Communes. Ils engendrent un enjeu patrimonial qui dépasse le seul cadre du bâtiment mais concerne également les ouvrages dépendants comme les biefs, les vannes, ouvrages de motricité (roue...)... De même, ils sont également concernés par des enjeux contradictoires avec la préservation ou la réhabilitation de continuités écologiques aquatiques.



*Lavoir, La Chapelle-Montligeon*



*Puits dans une cour, Le Pin-la-Garenne*



## Le patrimoine agricole

L'architecture agricole traditionnelle s'illustre sur le territoire de la Communauté de Communes par du bâti de grande qualité qui participent au caractère identitaire des paysages du Perche par leur récurrence. Ils constituent un patrimoine varié dont l'état de conservation est plutôt inégal sur le bassin Mortagnais.

La combinaison des matériaux sur les façades ainsi que les portions de bâtiments parfois «ajoutés» témoignent d'une construction progressive du bâti selon les moyens.

Un patrimoine agricole vernaculaire ponctuel se retrouve au sein des champs ou à présent intégré dans certains jardins de particuliers sous la forme d'abris, fontaines...



*Saint-Aubin-de-Courteraie, La boulerie*



*Saint-Aquilin-de-Corbion*



*Bazoche-sur-Hoëne*

## Le patrimoine artisanal et industriel

Une autre composante importante du patrimoine du bassin Mortagnais provient des activités artisanales et industrielles historiques du territoires.

Le hameau du Val à Mortagne-au-Perche, articulé autour de la Chippe, présente une forte concentration de ce type de patrimoine, avec des maisons de tisserand caractérisées par leur perron surélevé permettant un accès facile aux caves et avec l'ancienne tannerie de la Chippe et ses bâtiments en structures bois.

Le service régional de l'inventaire a mené dans les années 90 une étude sur le patrimoine industriel de la Basse-Normandie. 10 édifices ont été repérés, par exemple les anciens locaux de l'imprimerie Montligeon, une ancienne usine à bougies à Saint-Hilaire ou une usine à gaz à Saint-Langis.



*Maison de tisserand, hameau du Val*



*Tannerie dite de la Chippe (19<sup>ème</sup> siècle)*





Ancienne gare de Mauves-sur-Huisne / Corbon



L'ancienne gare de Mortagne à St-Langis



Voie-verte sur l'ancien tracé de voie ferrée - Mortagne



Ancienne voie interrompue entre le Pin-la-Garenne et Bellavilliers

Si la Communauté de Communes ne comprend aujourd'hui plus aucune ligne ferroviaire en fonctionnement, elle a disposé dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle d'un réseau relativement important, organisé autour de Mortagne.

Il en résulte un patrimoine ferroviaire riche, qui prend des formes diversifiées sur la Communauté de Communes : gares, maisons de garde-barrières, pont ferroviaire...

Patrimoine discret, il est inégalement reconnu ou mis en valeur. La voie verte sur l'ancien tracé de la voie ferrée est un bon exemple d'appropriation et de valorisation du patrimoine ferroviaire. D'autres segments ont disparus totalement ou partiellement.

Souvent situées en marge des petits et gros bourg, les gares ont été le support de développement de hameaux particuliers qui ont pu être rattrapés par l'urbanisation.

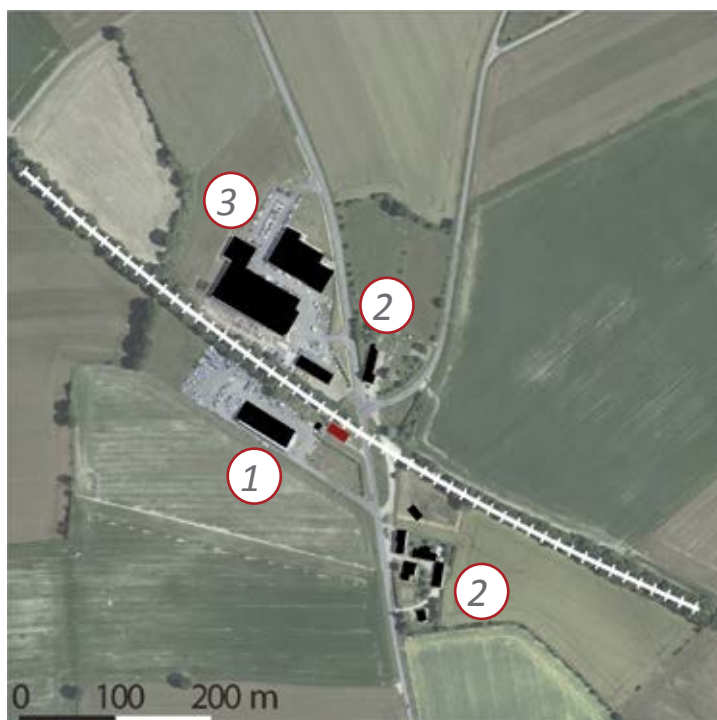
Dans l'exemple ci-dessous de Mauves/Corbon, la gare a été le support du développement d'une zone d'activités. C'est également le cas au Pin-la-Garenne et à Saint-Langis.

Hameau gare de Mauves/Corbon :

1 - ancienne gare

2 - hameau ancien créé autour de la gare

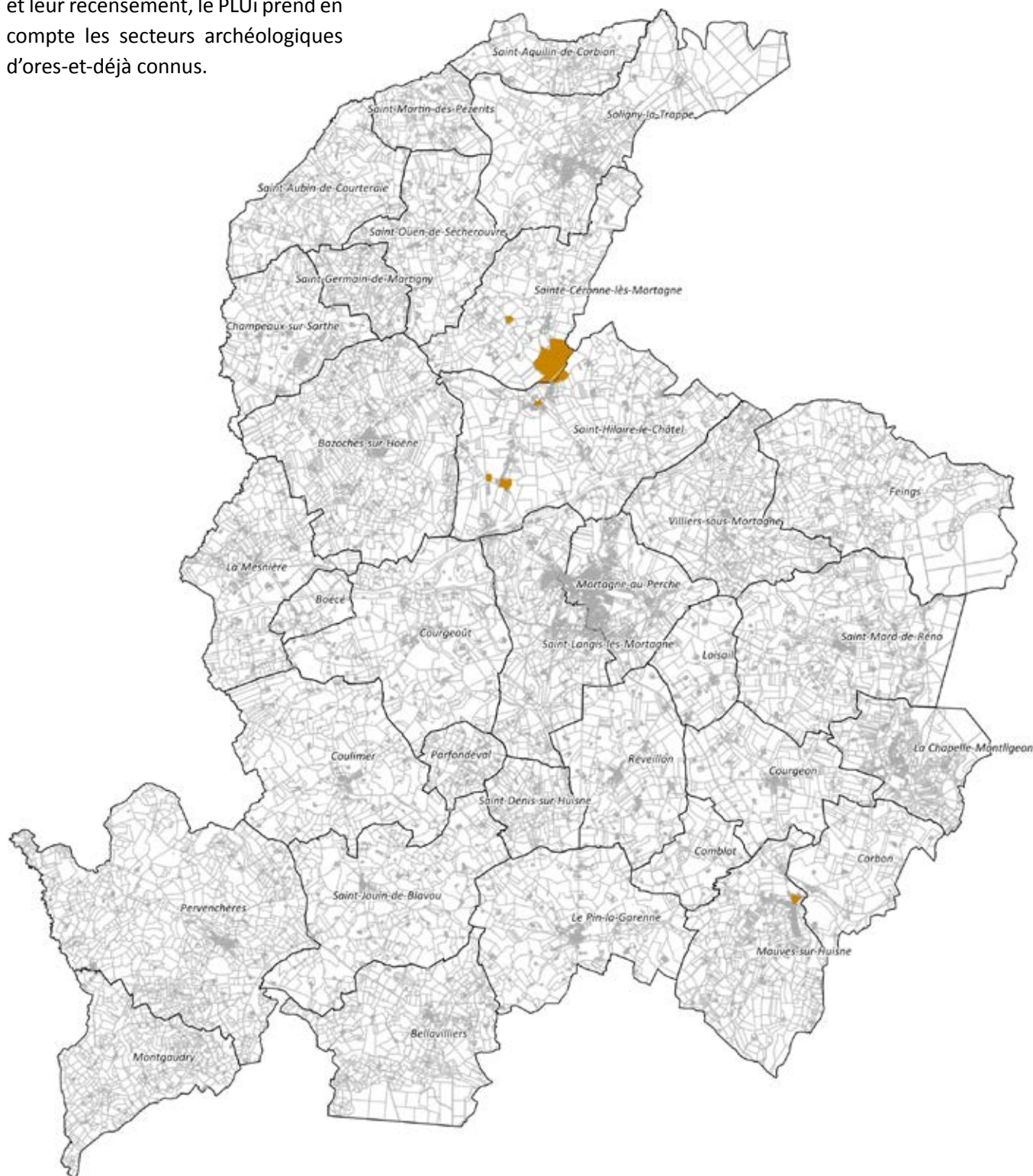
3 - implantation plus récente de grandes entreprises



## 5.6.4. Le patrimoine archéologique

Lors d'aménagements, la découverte de découvertes de «*nature archéologique*» peuvent survenir.

Ainsi, afin d'en assurer leur protection et leur recensement, le PLUi prend en compte les secteurs archéologiques d'ores-et-déjà connus.



Principaux sites archéologiques recensés sur la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche au 29 février 2016 -

Source : Service Régional de l'Archéologie / DDT

→ Un patrimoine prolifique et de grande qualité, présentant une grande homogénéité du fait de l'emploi du gamme de matériaux locaux relativement uniforme.

→ Des éléments patrimoniaux identitaires récurrents : églises, fermes percheronnes, longères, manoirs, châteaux, etc., qui forment autant de ponctuations et de repères dans le paysage.

→ Un patrimoine globalement bien entretenu grâce à la villégiature, à l'exception du bâti ancien des bourgs, moins demandé et souvent moins bien restauré.

→ Des enjeux patrimoniaux encore plus marqués à Mortagne-au-Perche, qui concentre un grand nombre de Monuments Historiques dans un écrin de bâti ancien de grande qualité, à croiser avec l'intérêt stratégique de ce pôle urbain pour le développement de la Communauté de Communes et avec les difficultés d'entretien et d'occupation que pose ce patrimoine aujourd'hui (beaucoup de bâtiments anciens publics, problème de vacances et de confort sur le bâti de bourg, etc.)

→ A l'échelle de la Communauté de Communes, peu de grands sites emblématiques d'envergure nationale ou internationale, mais plutôt un patrimoine-paysage qui fabrique une identité territoriale forte, en association avec un patrimoine naturel et paysager caractéristique : réseaux de haies et de chemins, grands ensemble naturel des forêts de Réno Val Dieu et Bellême, etc.





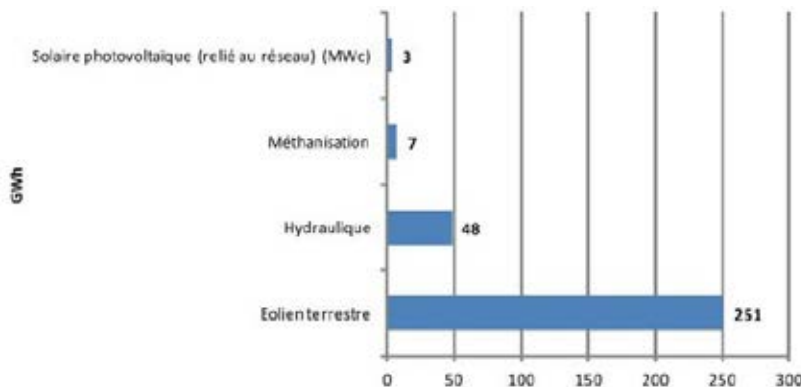
# 6. ÉNERGIE RENOUVELABLE, QUALITÉ DE L'AIR ET GAZ A EFFET DE SERRE



# \*6.1. ÉNERGIE RENOUVELABLE

## 6.1.1. Les sources d'énergie potentielles et la production d'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) estime à 8% l'énergie renouvelable produite localement.



Production d'électricité hors nucléaire en Basse Normandie

98% de la production d'électricité en Basse-Normandie est d'origine nucléaire (deux réacteurs à Flamanville). L'électricité d'origine renouvelable produite en Basse-Normandie en 2009 s'élève à 310 GWh. L'éolien est la principale source contributrice avec 250 GWh devant l'hydraulique dont la production d'électricité s'est élevée à 48 GWh. Le photovoltaïque a contribué pour 1 GWh à la production d'électricité renouvelable en 2009.

Concernant l'urbanisme le SRCAE fixe des orientations fortes à prendre en compte au sein du PLUi, notamment :

U1 : Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace, des équipements et des infrastructures

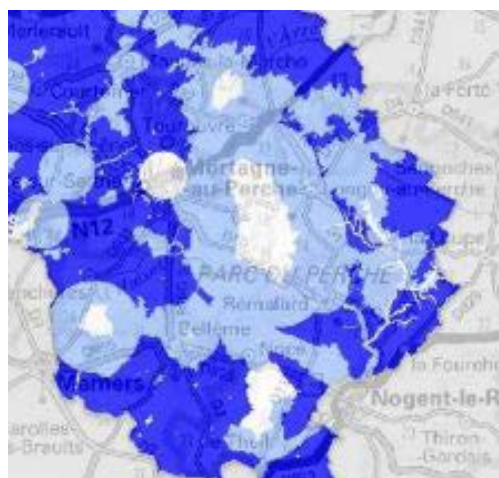
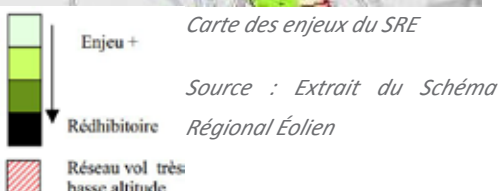
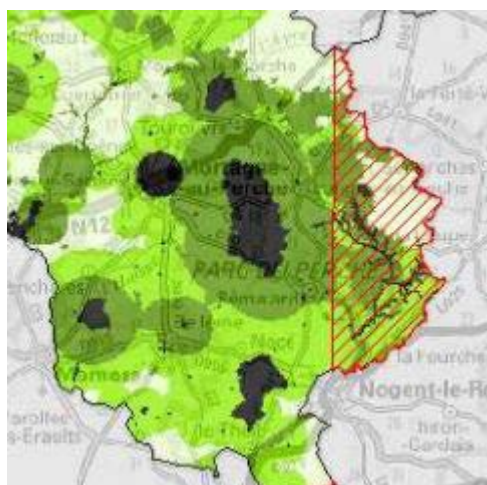
U2 : Définir et mettre en place une stratégie et des pratiques en matières d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements, et d'améliorer le cadre de vie

U3 : Diffuser auprès des acteurs bas normands les bonnes pratiques en matière d'urbanisme ainsi que la connaissance sur leurs impacts et développer l'information sur les flux de transports

U4 : Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses.

Ces orientations trouveront leurs traductions au sein du document de planification intercommunal à différents niveaux, que ce soit dans le projet d'aménagement et de développement durables, soit au sein des orientations d'aménagement et de programmation ou encore au sein du zonage et du règlement.

### L'éolien

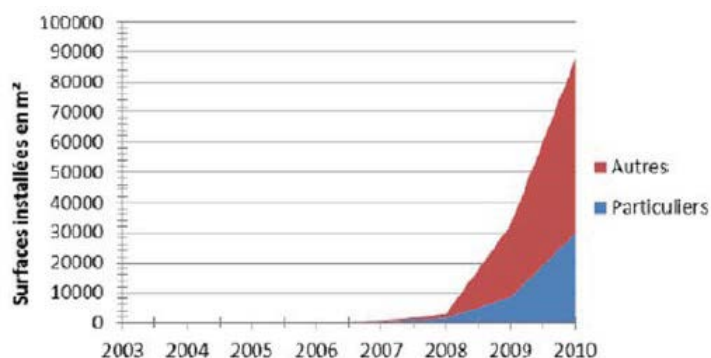




La loi Grenelle 2 prévoit la réalisation d'un Schéma Régional Eolien (SRE) qui constitue une partie du SRCAE. Le SRE a été adopté par le Préfet le 28 septembre 2012 mais de nombreuses remarques et oppositions ont engendré la mise en révision du schéma. Après révision, le 9 juillet 2015, le tribunal administratif de Caen a finalement annulé le SRE de Basse-Normandie.

### Le photovoltaïque et le thermique

En 2010, les surfaces installées chez les particuliers représentaient 34% des surfaces installées. Les demandes en installations photovoltaïques ont fortement diminué à partir du moratoire de décembre 2010 sur la France en générale et en Basse-Normandie également.



Evolution des surfaces de panneaux solaires photovoltaïques installés cumulés en Basse Normandie (source les 7 vents du Cotentin, Explicit, 2011)

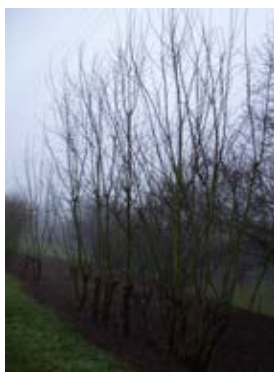
Il est estimé que ces installations ont permis d'éviter l'émission d'environ 33 tonnes de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère.

Les incidences paysagères et environnementales de telles installations doivent être prises en compte. Le territoire de la Communauté de Communes se prête davantage à des installations privées (habitat, bâtiments d'activités...) qu'à des installations conséquentes au sol. Néanmoins leur implantation devront prendre en compte la présence ou non de secteurs classés ou inscrits.

### La filière bois



Boisement à Courgeon



Linéaire bocager

20 % du Perche ornaï et eurélien est recouvert par de la forêt, établissant un potentiel fort pour la création d'une filière bois.

Concernant la filière bois, le SRCAE prévoit l'orientation suivante ; ENR1 : Consolider et développer la filière bois-énergie existante et privilégier le développement d'installations collectives de production de chaleur en préservant la qualité de l'air. Il met également en avant une filière bois-énergie en croissance dans une région effectivement peu boisée mais très bocagère (123 400 km). Ainsi, la protection ou la mise en valeur de ce patrimoine bocager au sein du PLUi peut trouver sa place et permettre également de soutenir la filière bois-énergie au sein de la Communauté de Communes.

Le PNR du Perche a inscrit dans l'orientation n°2 (extrait document de transmission des connaissances) « Promouvoir l'agriculture et la forêt, ressources d'avenir pour le Perche » et notamment, « structurer la filière bois-énergie » afin de valoriser la filière au sein du Parc. De même, la Chambre d'agriculture travaille actuellement sur un programme de plantation de haies à l'échelle de la Communauté de Communes et auprès des agriculteurs volontaires.

## L'hydraulique

En Basse-Normandie, l'état des lieux de la ressource établie un arasement programmé de la plus grande centrale hydroélectrique de la région. Le territoire n'est pas concernée par des installations hydrauliques de plus de 500 KW et reste un territoire au développement limité par cette ressource

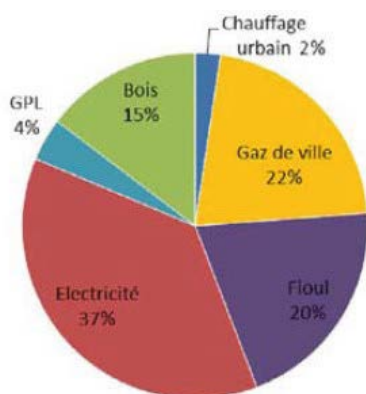
## La méthanisation

Pour la méthanisation, le SRCAE prévoit l'orientation suivante ENR2 : Soutenir la création de filières régionales de production dont une nouvelle filière de valorisation de la matière organique et des effluents de l'agriculture et de l'industrie agroalimentaire.

En effet, particulièrement concernée par le développement des filières de méthanisation issue de sa forte identité agricole, la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est fortement concernée par cette source d'énergie renouvelable. Les gisements y sont importants mais le principal frein à l'heure actuelle recensé par le SRCAE reste la distance entre les centres de production et de consommation.

## 6.1.2. Les consommations d'énergie

Le SRCAE évalue à 11% la consommation d'énergie provenant de source renouvelable. Dans le même temps, le Grenelle de l'Environnement fixe pour objectifs d'ici 2020 de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer de 20% l'efficacité énergétique et d'atteindre une part de 23% d'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie finale.

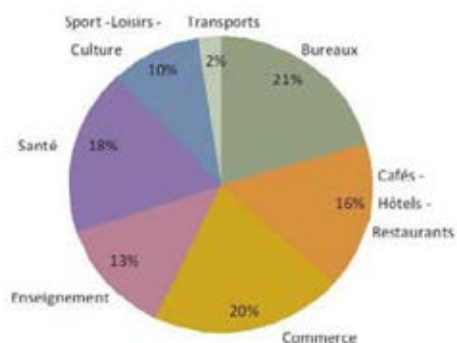


Répartition des consommations par type d'énergie dans l'habitat Bas Normand (Etude DREAL, EXPLICIT, 2011)

L'électricité est la première énergie consommée dans l'habitat et représente 37% du bilan des consommations d'énergie des logements, suivi du gaz naturel (22%), puis le fioul (20%). Le bois compte également pour une part non négligeable des énergies consommées (15%). L'électricité est la seule énergie consommée pour l'ensemble des usages (Chauffage, Cuisson...).



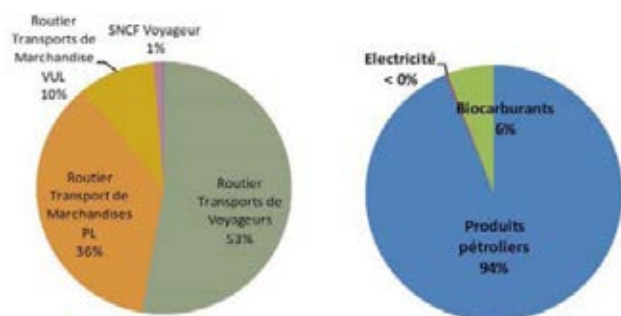
Bâtiment aux performances énergétiques intéressantes, Pervenchères



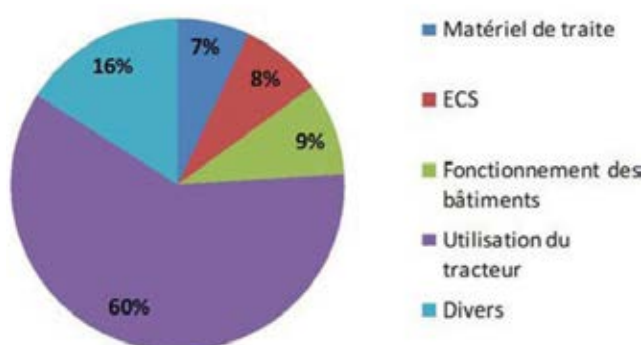
Répartition des consommations énergétiques par branche d'activités (Etude DREAL, EXPLICIT, 2011)

Les bureaux et commerces sont les principales branches consommatrices d'énergie des activités tertiaires. Le tertiaire compte pour 19% des consommations d'énergie de la région. Les activités de bureaux, première branche consommatrice du secteur tertiaire, ont consommé 21% des consommations d'énergie du secteur contre 20% pour les commerces et 18% dans la Santé.

Le chauffage représente le principal usage consommateur d'énergie du tertiaire.



Répartition des consommations énergétiques par mode de transport et par énergie en Basse Normandie en 2009 (Etude DREAL, EXPLICIT, 2011)



Répartition des consommations énergétiques du secteur agricole par type de production en Basse Normandie en 2009 (Etude DREAL, EXPLICIT, 2011)

Les consommations d'énergie du secteur des transports en Basse Normandie s'élèvent à 30% des consommations régionales, avec une grande représentation des produits pétroliers (94% de la consommation d'énergie).

L'élevage représente 50% des consommations d'énergies directes du secteur agricole dominées pour les deux tiers environ par l'élevage laitier.

L'autre moitié des consommations énergétiques du secteur agricole est liée aux surfaces en culture (céréales essentiellement).

En cumulant l'habitat et le tertiaire, le secteur du bâtiment constitue 52 % du bilan des consommations d'énergie du territoire de Basse Normandie. Les transports représentent 12,2 %, le tertiaire 7,6 % alors que l'industrie et l'agriculture représentent respectivement 5,3 et 2 %.

« La facture énergétique liée aux consommations d'énergie du logement et aux déplacements représente un poste important pour les collectivités, les acteurs économiques et les ménages, notamment les ménage en milieu péri-urbain et rural. En plus d'être un enjeu environnemental, la consommation d'énergie est donc également un enjeu économique et social ». (source SRCAE)



## \*6.2. QUALITÉ DE L'AIR ET GAZ À EFFET DE SERRE

La complexité de la dynamique et des enjeux liés à l'air fait de l'échelle régionale un échelon pertinent pour aborder cette thématique. Le PRQA de Normandie et composante du SRCAE a ainsi mis en évidence la concomitance des anciens plans PRQA Haute et Basse-Normandie à partir de 2007. Ainsi le PRQA mentionne l'importance de la prise en compte des facteurs « *impactant la qualité de l'air* » dans « *l'aménagement de l'espace urbain et rural* ». De même, le SRCAE a souligné l'importance de l'étalement urbain comme source de croissance des émissions de gaz à effet de serre.

Les émissions bas normandes de gaz à effet de serre s'élèvent en 2009, à 16,3 millions de tonnes équivalent CO<sub>2</sub>.

Avec 7,6 millions de tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, soit presque 47 % du total, l'agriculture est le principal secteur émetteur. Cette dominante agricole du bilan des émissions, avec une part supérieure à la moyenne nationale (22 %), coïncide avec le caractère agricole de la région. En effet la surface agricole de la région représente 72% de la superficie totale du territoire contre 54% à l'échelle nationale, l'élevage laitier étant une des activités principales. (source SRCAE).

### 6.2.1. Les stations

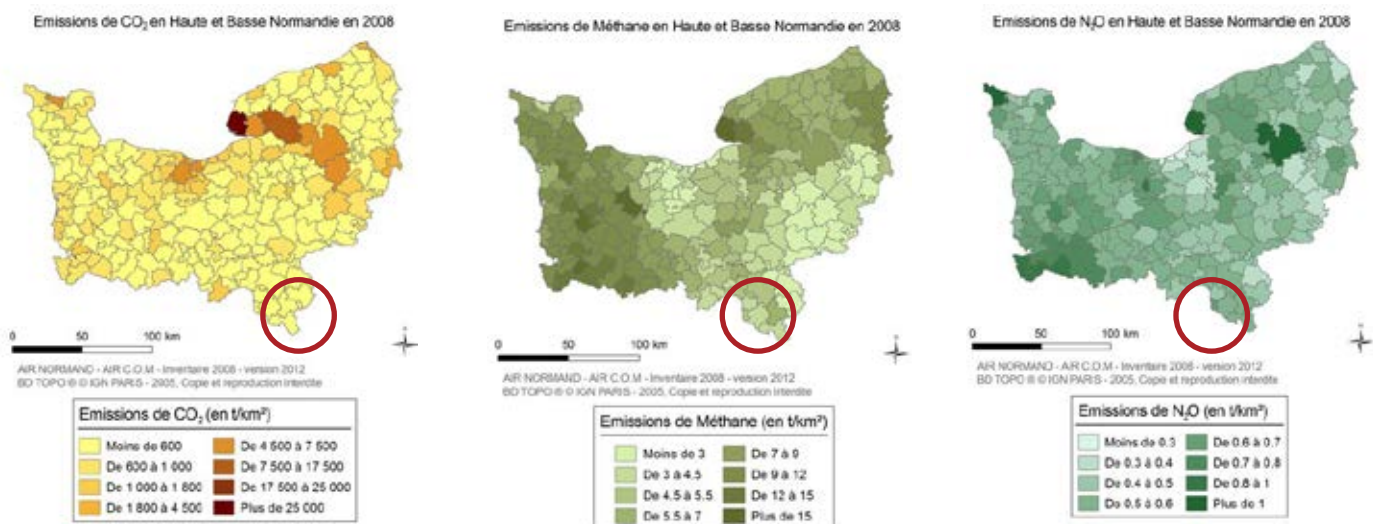


Source : air-com.asso.fr

La qualité de l'air se mesure à partir de capteurs implantés dans des stations. Ces stations sont équipées d'un ou plusieurs analyseurs mesurant chacune, en continu et de manière automatique, un polluant spécifique, considéré comme indicateur de la pollution atmosphérique (SO<sub>2</sub>, NOx, CO, O<sub>3</sub>, poussières en suspension) et représentatif des différents émetteurs (industrie, transport).

La station permettant de suivre la qualité de l'air sur la Communauté de Communes se situe à Alençon.

### 6.2.2. Gaz à effet de serre

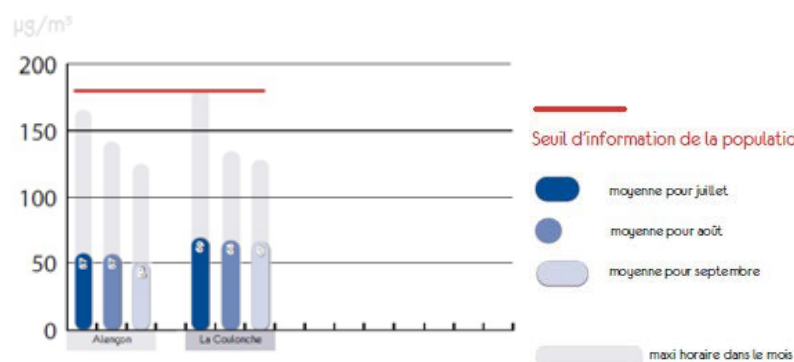


Source : air-normand.asso.fr

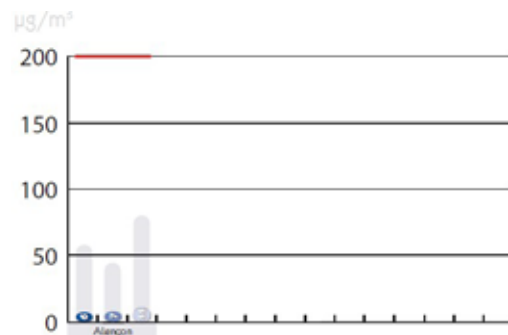
Concernant les émissions de CO<sub>2</sub> (carte n°1), la Communauté de Communes respecte les normes de qualité de l'air avec des émissions de moins de 600 t/km<sup>2</sup>.

En Basse-Normandie, les zones de plus fortes émissions concernant le méthane (carte n°2) sont liées à la présence de centre de traitement de déchets (communes d'Isigny le Buat, de Livry, d'Urville, de Billy, de Fel...) et de zones d'élevages. La Communauté de Communes fait partie des intercommunalités concernées par une pollution moyenne basse au méthane comprise entre 7 à 3 t/km<sup>2</sup>. Le protoxyde d'azote est un gaz à fort effet de serre (carte n°3) et les émissions de la Communauté de Communes sont comprises entre 0,4 et 0,7 t/km<sup>2</sup>. Elles sont issues en grande partie de l'élevage et de la culture. Le caractère agricole prédominant de la Communauté de Communes explique la présence relativement importante de ce gaz sur ce territoire.

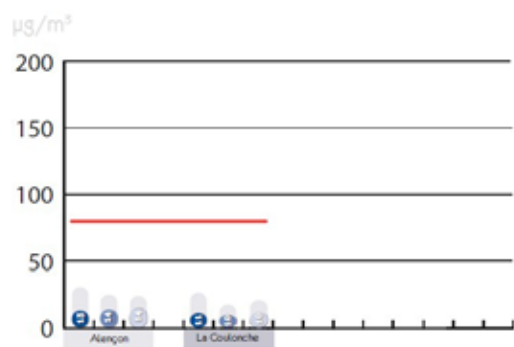
En ce qui concerne l'ozone, l'été 2012 a été moins ensoleillé que la moyenne des 30 dernières années qui sert de référence mais a aussi été plus pluvieux. Ces conditions sont défavorables à la formation d'ozone, un polluant qui a besoin de chaleur et d'ensoleillement (« lors de son processus chimique d'apparition » : source air-normand). « Les valeurs limites européennes ont été dépassées à Rouen et au Havre pour le dioxyde d'azote en situation de proximité du trafic. Néanmoins, comme en 2011, les mesures d'Air Normand enregistrent une légère baisse pour le  $NO_2$  avec en moyenne -5% sur l'année 2012. » Entre 2001 et 2007 les taux ont dépassé les normes de qualité de l'air sur les sites de proximité automobile en zone urbaine et aucune évolution significative n'a été recensée. (source : PRQA)



Concentration moyenne mensuelle et horaire de l'ozone de juillet à septembre 2012 dans l'Orne  
Source : air-com.asso.fr



Concentration moyenne mensuelle et horaire de dioxyde d'azote de juillet à septembre 2012 dans l'Orne



Concentration moyenne mensuelle et horaire des particules de juillet à septembre 2012 dans l'Orne

Les documents ci-contre permettent de suivre sur le trimestre juillet/ septembre 2012 les différentes concentrations moyennes mensuelles et horaires de l'ozone, du dioxyde d'azote et des particules sur le département de l'Orne.

A noter que seul l'Ozone a atteint le seuil critique maxi horaire dans le mois de juillet 2012 à Coulonche. La station d'Alençon n'a pas quant à elle atteint le seuil d'information de la population.

Les autres gaz sont en deçà des limites critique et du seuil d'information de la population.

Le bilan des émissions de gaz à effet de serre de l'habitat (SRCAE) met en avant le fioul comme responsable du plus important volume d'émissions de l'habitat comparativement aux autres sources énergétiques. En assurant le chauffage de 24 % du parc de logements, le fioul ne représente que 20 % des consommations énergétiques totales du secteur, mais il est responsable de 35 % des émissions de GES de l'habitat.

## 6.2.3. Qualité de l'air

L'indice ATMO est un indicateur de la qualité de l'air déterminé chaque jour dans les villes de plus de 100 000 habitants. Son équivalent dans les villes de taille plus modeste est l'Indice de Qualité de l'Air (IQA).

Agglomérations	Caen	Lisieux	Alençon	Saint-Lô	Cherbourg
très bon	4	7	1	3	15
bon	75	74	76	76	73
moyen	6	5	10	6	3
médiocre	6	4	5	6	1
mauvais	1	2	0	1	0
très mauvais	0	0	0	0	0

Source : air-com.asso.fr

Indice de qualité de l'air sur le 3ème trimestre 2011

L'indice de qualité de l'air sur la station d'Alençon sur la fin d'année 2011 permet de voir que la qualité de l'air est estimée à bonne avec près de 76 jours de qualité «bonne» contre 5 estimés comme «médiocre». Un suivi des bulletins Air Com pour l'année 2012 et 2022 permettra de suivre l'évolution de la qualité de l'air sur Alençon et par extension sur la Communauté de Communes.

Au niveau du territoire, les élus signalent les nuisances olfactives régulières engendrées par l'usine ATEMAX, avec une amélioration néanmoins observables au fil des années.

→ A l'échelle de la Basse-Normandie, l'énergie renouvelable produite localement est estimée à 8 % et la consommation d'énergie provenant de source renouvelable évaluée à 11 %.

→ Les sources d'énergies renouvelables potentielles sont nombreuses : éolien, méthanisation, filière bois, solaire, thermique, hydraulique. Néanmoins les secteurs d'avenir sur la Communauté de Communes concernent davantage la filière bois et la méthanisation issus respectivement du long linéaire bocager du territoire et de l'importance du secteur agricole.

→ L'habitat reste le principal secteur de consommation énergétique de la région avec 33 % de la consommation d'énergie, l'agriculture étant le moins consommateur avec seulement 2 %. Le chauffage étant la principale source de consommation sur ce secteur et le secteur tertiaire.

→ La station d'Alençon est la station de référence concernant la qualité de l'air sur la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche

→ L'agriculture est le principal émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire. Les émissions importantes de méthane sont en effet représentatives de cette activité prépondérante dans la région. De même, l'ozone a connu des pics importants d'émission sur le trimestre juillet/ septembre 2011.

→ La qualité de l'air en 2011 est estimée bonne sur la période juillet/ septembre 2011 avec près de 76 jours de qualité «bonne» sur 92. A soulever néanmoins les nuisances olfactives chroniques d'origine industrielle signalées par les habitants de Mortagne et Saint-Langis-lès-Mortagne.



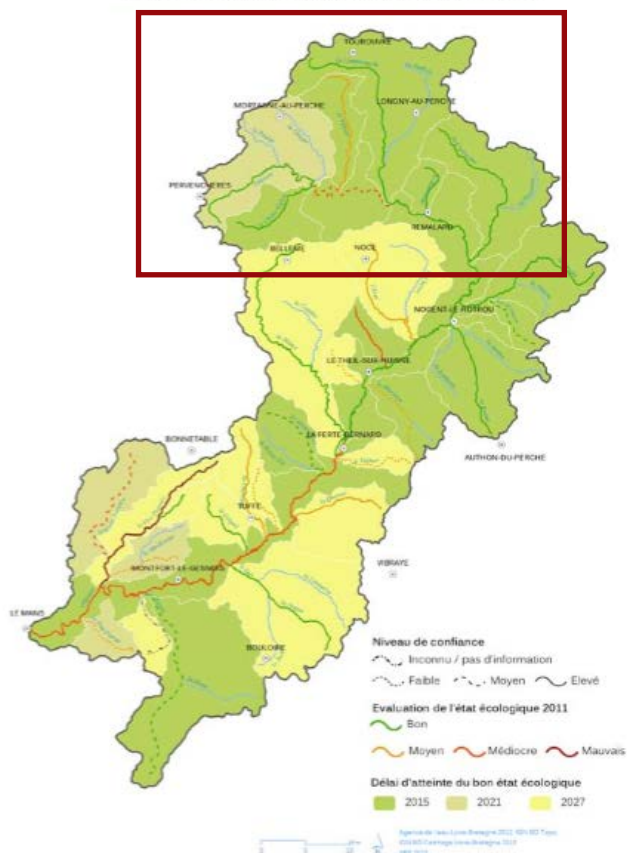


# 7. CAPACITÉS DES RÉSEAUX



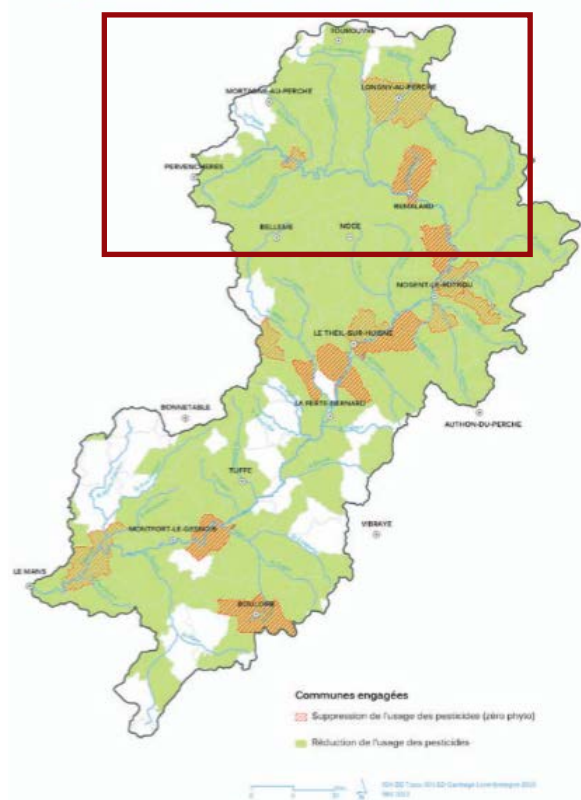
## 7.1. LA QUALITÉ DES EAUX

### Qualité écologique évaluée des eaux superficielles



Etat écologique des masses d'eau superficielles en 2011  
Source: SAGE du bassin versant de l'Huisne, Synthèse 2010-2013

Communes engagées dans la réduction des pesticides



Le territoire est concerné par trois SAGE : celui de l’Huisne, de Sarthe Amont et celui de l’Iton.

Dans le cadre du SAGE du bassin versant de l'Huisne, recouvrant une importante proportion du territoire, il a été évalué l'état écologique de l'Huisne. Ainsi, en 2011, l'état écologique de l'Huisne et de ses affluents est jugé moyen à bon. 1 masse d'eau sur 2 est en bon état et 60 % de celles devant être en bon état en 2015 remplissent cet objectif. Afin d'améliorer l'état écologique des eaux, la plupart des communes de Mortagne-au-Perche se sont engagées à réduire voire à supprimer l'usage des pesticides.

En déduisant les flux de nitrates provenant d'assainissement collectifs et individuels, environ 95% de flux de nitrates et 60% de flux de phosphore proviendraient d'apport diffus. Ces apports seraient donc majoritairement d'origine agricole (élevage bovins et céréales majoritairement sur le secteur de l'intercommunalité).

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation engendre une augmentation des surfaces imperméabilisées et ainsi une croissance du ruissellement. En milieu urbain, les eaux de ruissellement se chargent de dépôts polluants, notamment lié au trafic automobile.



## \*7.2. L'EAU POTABLE

### 7.2.1. La ressource en eau potable

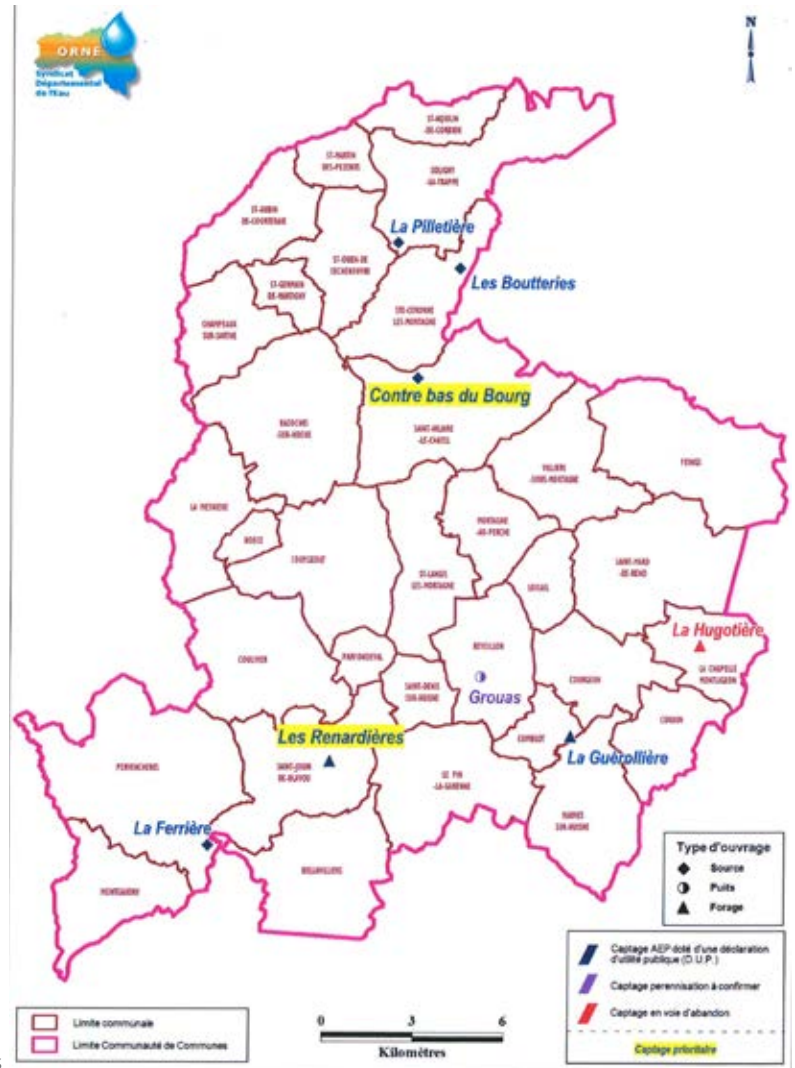
L'élaboration du PLUi est l'occasion de réfléchir à un développement durable du territoire, notamment concernant la ressource en eau.

Ainsi, la prise en compte des captages dans la réflexion est importante tant pour conforter la protection des ressources en eau que pour concilier les différents usages.

Le territoire possède plusieurs captages de prélèvement d'eau brute destinés à la consommation humaine après traitement. Ces captages impliquent l'existence de périmètres de protection. Trois niveaux de protection sont établis :

- protections immédiate,
- rapprochée,
- éloignée.

Ainsi, dans le cadre de futurs aménagements, le PLUi prendra en compte ces périmètres de protection.



Cartographie des captages de la Communauté de Communes

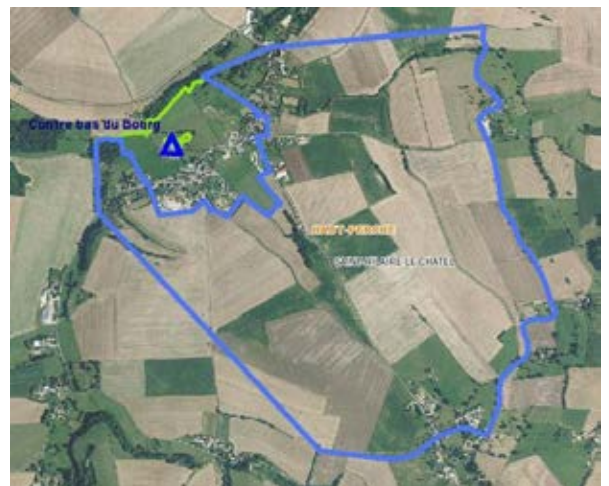
Captages de la CdC du Bassin de Mortagne au Perche

Situation Juin 2016 - © Copyright Syndicat Départemental de l'Eau de l'Orne - SD TOPO - JON

Source : SDE 61, Novembre 2016

Pour assurer la protection de l'aire d'alimentation des captages (AAC) les plus menacés par les pollutions diffuses, 18 captages prioritaires ont été identifiés 5 (nouveaux ont été intégrés dans le cadre des SDAGES 2016-2021) à l'échelle du département.

Comme les autres, le captage en contrebas du bourg de Saint-Hilaire fait l'objet d'un programme d'actions préventives à destination des exploitants agricoles et propriétaires fonciers. Le diagnostic des pratiques agricoles achevée, l'élaboration du programme d'action aurait débuté en avril 2016.



Exemple de Saint-Hilaire-le-Châtel

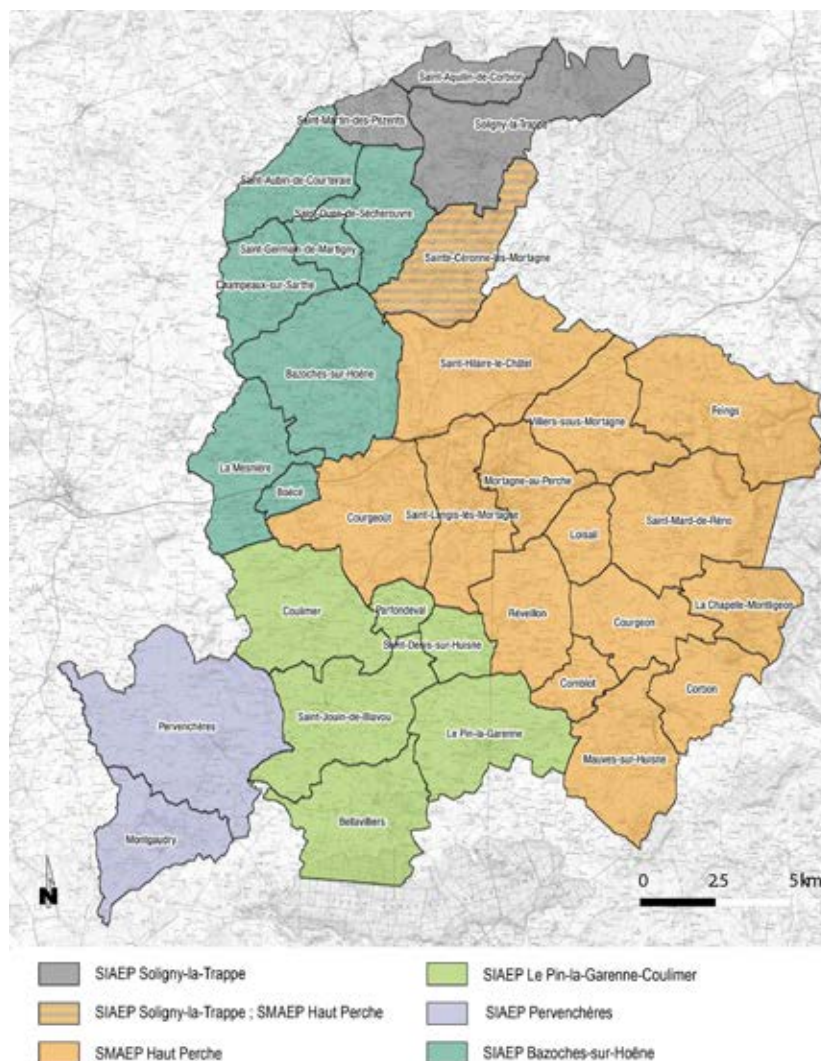
Source : SDE 61, Mars 2012

## 7.2.2. La gestion de la ressource en eau potable

Les communes se sont regroupées en structures intercommunales (SIAEP Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable...) pour assurer la maîtrise d'ouvrage des installations d'alimentation en eau potable.

La commune de Sainte-Céronne-lès-Mortagne est adhérente à deux syndicats.)

Le tableau ci-dessous présente les chiffres clef de la gestion de la ressource en eau potable.



Cartographie des SIAEP de la  
Communauté de Communes -

Source: PAC, DDT 61 – [www.gesteau/eaufrance.fr](http://www.gesteau/eaufrance.fr)

NOM DU SIAEP	REGIME D'EXPLOITATION	QUALITÉ DE L'EAU DISTRIBUÉE (MESURÉE EN TAUX DE CONFORMITÉ)		RENDEMENT DU RÉSEAU DE DISTRIBUTION
		PRÉLÈVEMENTS	PRÉLÈVEMENTS PHYSICO-CHIMIQUES	
Soligny-La-Trappe	En régie	100%	63,6%	77,8%
Bazoches-sur-Hoëne	En régie	100%	100%	85,8%
Haut-Perche	En affermage	100%	100%	80,9%
Le-Pin-La-Garenne	En affermage	100%	100%	79,5%
Coulimer				
Pervenchères	En affermage	100%	100%	74,9%

Sources: Rapports annuels de qualité des Services publics de l'eau potable 2014 des 5 SIAEP de la Communauté de Communes



## \*7.3. L'ASSAINISSEMENT

### 7.3.1. Les dispositifs et projets

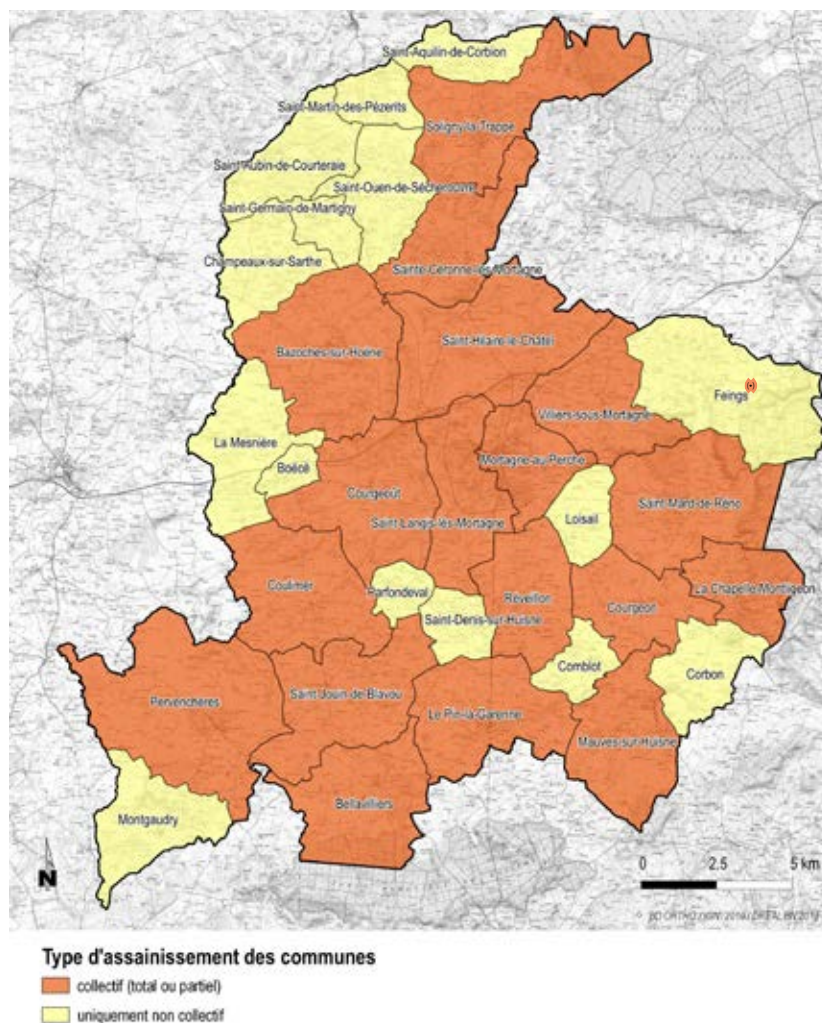
19 des 33 communes disposent d'un assainissement collectif.

3426 habitations ont été recensés en assainissement non collectif par la Communauté de Communes en 2014.

3811 installations ont été contrôlées et près de 64% d'entre elles sont considérées comme conformes suite aux contrôles prévus à l'article 3 de l'arrêté du 27 avril 2012 relatif à l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Les constructions nouvelles font quant à elle l'objet d'une étude particulière pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement adapté.

(\*) Depuis 2013, Feings dispose d'une STEP d'une capacité de 100 EH et de 18 raccordements.



Source : Communauté de Communes, Etat des lieux, Mars 2013 (\*)

Plusieurs projets sont prévus par la Communauté de Communes et doivent être pris en compte dans le PLUi.

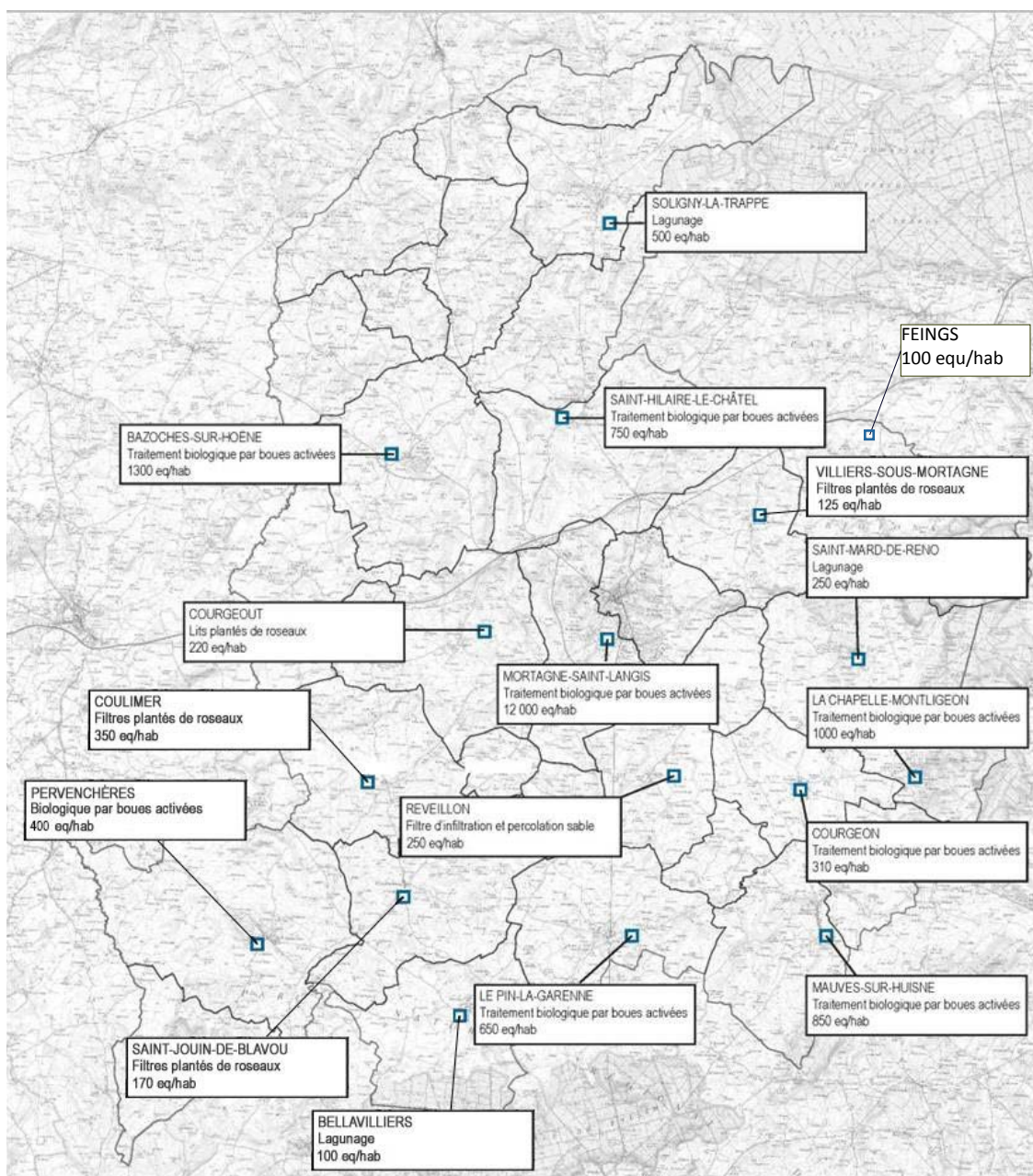
SITE	ANNEES	PROJETS	CAPACITES / RACCORDEMENT
Parfondoval	2014-2015	Création STEP + Réseau (en cours de réalisation)	200 EH / 40
Soligny-la-Trappe	2014-2015	Réhabilitation de réseau et reconstruction STEP (en cours de réalisation)	650 EH / _
Loislail	—	—	—
La Mesnière	—	Projet de création de STEP en cours.	—

Source : Communauté de Communes, 25 mai 2014



## 7.3.2. Les équipements d'assainissement collectif

Les stations d'épurations présentes sur le territoire sont les suivantes :



Source : Communauté de Communes, Etat des lieux, Avril 2014



Station d'épuration, Mauves-sur-Huisne

## \*7.4. LES DÉCHETS

### La gestion

La gestion des déchets est encadrée par le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA), dont s'est doté le département de l'Orne.

Les communes adhèrent au SIRTOM, qui a en charge la gestion des ordures ménagères.



La collecte est organisée différemment selon les communes. Elle est réalisée :

- soit en porte-à-porte, les ordures ménagères sont collectées devant chaque habitation. Ce type de collecte est principalement effectué dans des zones d'habitat dense où le passage du camion est davantage rentable.

Communes concernées : *Bazoches-sur-Hoëne (1), Bellavilliers (1), Coulimer (1), La Chapelle-Montligeon (1), La Mesnière (1), Le Pin-la-Garenne (1), Mauves-sur-Huisne (1), Mortagne-au-Perche (2), Parfondeval (1), Pervençères (1), Soligny-la-Trappe (1), Saint-Hilaire-le-Châtel (1), Saint-Jouin-de-Blavou (1), Saint-Langis-lès-Mortagne (2), Sainte-Céronne-lès-Mortagne (1)*

- soit en apport volontaire : chaque ménage apporte ses déchets dans des points de regroupement mutualisés. Ce type de collecte est plus adapté en milieu peu dense, où l'habitat est dispersé.

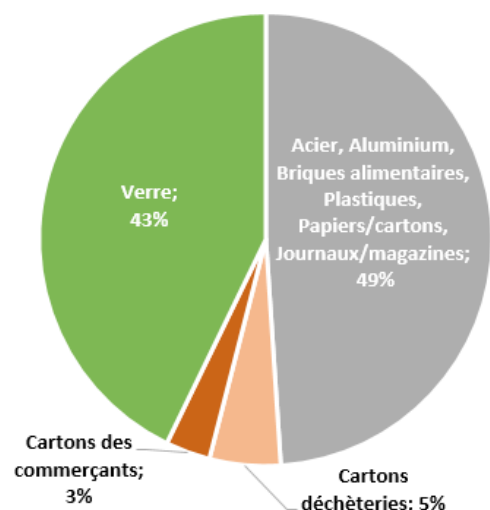
La production de déchets ménagers en 2014 était de 11 448 ,04 t sur l'ensemble du territoire du SIRTOM.

Cette donnée pourra être exploitée dans le cadre des indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale par comparaison des production au sein du prochain rapport d'activités du SIRTOM.

En 2014, 294 kg de déchets ménagers/habitant (sans prendre en compte les 4514 résidents secondaires qui représentent 10% de l'ensemble des résidents principaux et secondaires) ont été récoltés.

A titre de comparaison, en 2012, chaque année en France, 354 kg d'ordures ménagères sont produits par habitant. Les calculs sont réalisés par l'Ademe à partir des tonnages des poubelles des ménages (hors déchets verts) collectées par les collectivités locales.

La tri sélectif a permis de collecter 2 464,77 tonnes de déchets.



Source : Rapport d'activités 2014, SIRTOM



Containers de tri sur la Communauté de Communes - Soligny-la-Trappe

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche compte 3 déchetteries :

- Bazoches-sur-Hoëne (ZA, chemin de la Plaine)
- Mortagne-au-Perche (ZI de la Grippe)
- Pervenchères (le bourg, route de la croix)

Ces déchetteries n'acceptent pas les artisans producteurs de déchets inertes. Le secteur du Bassin Mortagnais est déficitaire concernant les structures susceptibles de stocker les déchets inertes.



Bazoches-sur-Hoëne



Mortagne-au-Perche

Au sein du Schéma de gestion des déchets, les principales orientations mentionnées sont la réduction de la source ainsi qu'une amélioration des filières de traitement des déchets.

### Déchets et urbanisme

Plusieurs interactions existent entre la gestion des déchets, l'aménagement et l'urbanisme sur le Bassin de Mortagne-au-Perche :

- les objectifs démographiques et la répartition de la future population sur le territoire peuvent influencer sur la production de déchets (augmentation de la quantité de déchets ménagers à traiter) ;
- les formes urbaines peuvent impacter la collecte des déchets. Les futurs aménagements devront permettre et faciliter la collecte des déchets par un maillage viaire cohérent ;
- l'organisation de la collecte des déchets ; par exemple, les contraintes dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche ne sont pas les mêmes que celles pour un hameau isolé ;
- le développement du tourisme et la présence de résidences secondaires entraînent des productions de déchets irrégulières durant l'année.



# \*7.5. LES RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les réseaux numériques constituent des équipements structurants à l'échelle d'un territoire comme le Bassin Mortagnais où de nombreux secteurs sont isolés de structures urbaines conséquentes, et un support à la compétitivité et au développement économique des territoires.

C'est pourquoi, à l'échelle du département, le Conseil Général a voté le 25 février 2011 un Schéma Directeur de l'Aménagement Numérique de l'Orne. Son objectif principal est « *d'agir sur le développement économique en équipant en très haut débit, d'ici 10 ans, 87 à 90 % des zones d'activités économiques (ZAE) du département.* » ([www.orne.fr](http://www.orne.fr)). Une nouvelle version a été adoptée en mars 2013, le Plan Numérique Ornaïs.

Le plan numérique Ornaïs s'effectuera en deux temps :

2014/2020 :

- Sites publics : parmi les 115 sites prioritaires identifiés (sites hospitaliers et scolaires, médiathèques...), 75 sites publics bénéficient déjà d'une offre de service. Les 40 sites restants seront raccordés.
- Zones d'activités et entreprises : parmi les 80 zones d'activités économiques présentes sur le territoire du département, 31 bénéficient déjà d'une offre attractive. Les 49 sites restants seront raccordés.
- Habitants : 109 sous-répartiteurs France Télécom (dont certains sur la Communauté de Communes) seront fibrés d'ici 2017. Ils permettront d'apporter un débit de plus de 2 Mbit/s, à environ 30 000 habitants qui en sont aujourd'hui privés. De plus, l'équipement en fibre optique à l'habitant d'une partie urbaine du territoire ornaïs permettra d'atteindre l'ambition de 36 % de foyers raccordables à horizon 2020

après 2020 :

Un réseau de collecte neutre et mutualisé (réseau de collecte départemental) pourrait être réalisé après 2020. Ce réseau permettrait de :

- raccorder en très haut débit l'ensemble des 115 sites publics et des 80 ZA ;
- collecter les territoires équipés en fibre à l'habitant ;
- interconnecter l'Orne aux réseaux publics et privés environnants.
- Cette action serait complétée progressivement au-delà de 2020 par d'autres projets pour atteindre 75% des foyers raccordables à la fibre à horizon 2030.



source : [www.teletravail.orne.fr](http://www.teletravail.orne.fr)

Sur le territoire de la Communauté de Communes : Champeaux-sur-Sarthe, Parfondeval, Réveillon, Saint-Aubin-de-Courteraie, Saint-Denis-sur-Huisne et Saint-Germain-de-Martigny ont un niveau d'équipement numérique relativement faible (< 50 %).

A l'aide des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC), le département de l'Orne souhaite développer les activités de télétravail. Plusieurs télécentres existent à l'échelle départementale, aucun sur la Communauté de Communes mais une création à Mortagne-au-Perche est prévue. Actuellement, il existe un Espace Public Numérique dans la ville-centre au sein de la médiathèque.

Concernant la téléphonie mobile, de nombreuses zones blanches persistent sur le territoire de la Communauté de Communes et leur résorption reste l'un des grands objectifs du Conseil Général de l'Orne. Des projets en 2013 sur Saint-Jouin-de-Blavou (WIFIMAX) contribueront à cet objectif.

## \*7.6. LE STATIONNEMENT

182

L'analyse des capacités et des possibilités de mutualisation du stationnement (à intégrer dans les PLU conformément à la loi ALUR de Mars 2014) est en lien direct avec la lutte contre la consommation d'espace.

Cette étude a pour but de vérifier que les exigences du PLU en matière de stationnement sont calibrées, en tenant compte des capacités existantes, afin de ne pas induire des consommations d'espaces excessives pour cet usage, au détriment des possibilités de constructions.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche a effectué, en mai 2015, un inventaire des capacités de stationnement sur les 33 communes du territoire.

### *Méthode de l'étude*

- Définition de « stationnement ouvert au public »

Une définition précise a été retenue :

- Stationnement en parking (qu'ils soient publics, commerciaux ou résidentiels)
- Stationnement en bord de chaussée, à condition que celui-ci soit matérialisé par des zones précises sur les trottoirs ou des renforcements sur la voirie, le stationnement directement sur la chaussée n'étant pas comptabilisé

- Inventaire et observations

Avant le travail de terrain, une première phase de repérage et de comptage a été réalisée par photo-interprétation sur Géoportail. 189 zones de parcs ouverts au public ont été identifiées sur l'ensemble du territoire de la CDC.

Sur le terrain, un recensement des places de stationnement du parc public ouvert a été effectué. Il est important de préciser que lorsque ces espaces de stationnement ne comportaient pas de marquages au sol permettant de comptabiliser le nombre de places, un calcul a été fait à partir de vues aériennes. La dimension légale a été retenue, soit une place de stationnement = 2,5mx5m.

Des photographies d'espaces de stationnement jugés importants ont également été prises.

- Traitement des données ; analyse quantitative

Une répartition des places de stationnement a été réalisée sur tout le territoire de CdC.

- Traitement des données ; analyse qualitative

Dans chacune des communes, l'offre en stationnement a fait l'objet d'une évaluation qualitative. Des propositions ont été formulées, avec pour but la valorisation et la mutualisation des espaces de stationnement existants ainsi que l'amélioration de leur lisibilité à l'échelle de la Communauté de Communes.



### Analyse quantitative

- Nombre de places de stationnement ouvertes au public par commune

Commune	Nombre de place
Bazoches sur Hoëne	201
Bellavilliers	11
Boëcé	13
Champeaux sur Sarthe	32
Comblot	21
Corbon	17
Coulimer	87
Courgeon	103
Courgeout	170
Feings	75
La Chapelle Montliegon	232
La Mesnière	57
Le Pin la Garenne	229
Loisail	17
Mauves sur Huisnes	86
Montgaudry	12
Mortagne au Perche	2276
Parfondeval	10
Pervenchères	150
Réveillon	199
Saint Aquilin de Corbion	16
Saint Aubin de Courteraie	48
Saint Denis sur Huisne	20
Saint Germain de Martigny	50
Saint Hilaire le Châtel	199
Saint Jouin de Blavou	36
Saint Langis lès Mortagne	1200
Saint Mard de Réno	112
Saint Martin d'ès Pezerits	18
Saint Ouen de Sècherouvre	69
Sainte Céronnes lès Mortagne	102
Soligny la Trappe	317
Villiers sous Mortagne	40
<b>Total</b>	<b>6225</b>

Source : Etude stationnement Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche.  
Mai 2015



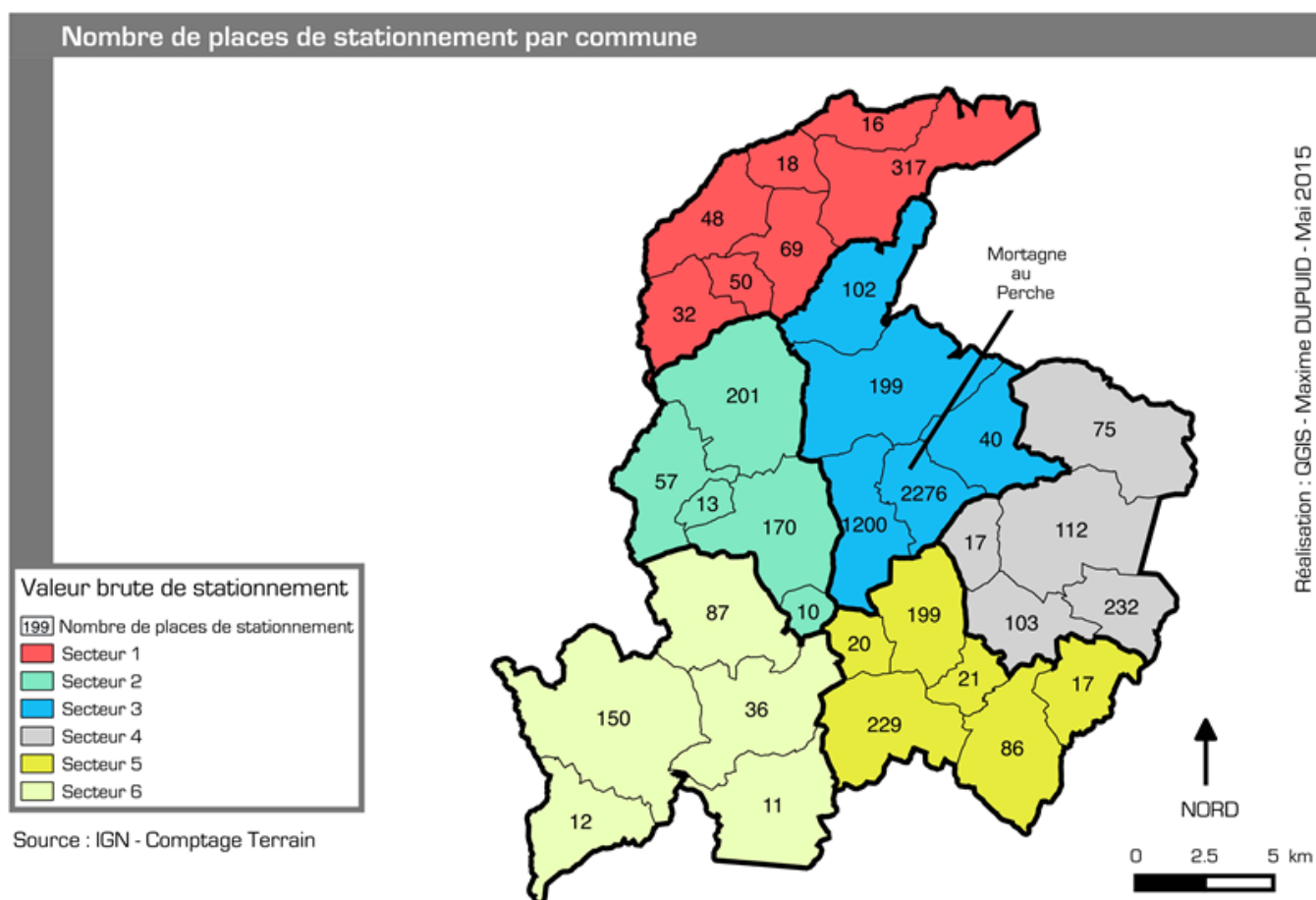


• Répartition des places de stationnement




Le pôle structurant regroupent 3476 places de stationnement, soit 60% de l'offre sur toute la Communauté de Communes.

Les 8 gros bourgs comptent 1516 places soit 25%. Soligny la Trappe, la Chapelle Montligeon ou encore le Pin la Garenne se distinguent avec respectivement 317, 232 et 229 places. Certains gros bours présentent une capacité de stationnement moins élevé du fait de l'importance du stationnement le long de la chaussée (Mauves sur Huisne) ou de la plus petite taille de la commune (Sainte Céronne lès Mortagne).

L'offre de stationnement des petits bourgs est plus disparate, avec des communes fortement dotées (Réveillon, Courgeoût) et d'autres beaucoup moins (Bellavilliers, Parfondeval). Plusieurs facteurs influencent cette répartition comme la taille de ces petits bourgs, la dotation en équipements nécessitant des parkings (salle des fêtes, etc.), etc.



## Analyse qualitative


Nom de la commune et (places de stationnement)	Commentaires et propositions de valorisation et de mutualisation	Photographie
Pôle structurant		
Mortagne-au-Perche (2276)	Mortagne au Perche est la commune qui dispose de l'offre la plus importante. Celle-ci est répartie en plusieurs secteurs. Dans le centre ville, les parkings comme celui de la place Notre Dame sont pour la plupart goudronnés et permettent de desservir les commerces. Le stationnement en bord de chaussée est important et permet d'accroître l'offre qui semble globalement en cohérence avec les besoins.	
	L'offre du centre ville est complétée par de nombreux parkings de plus petite taille mais qui permettent d'accéder aux commerces. Si ces parkings sont pour la plupart goudronnés et bien signalisés, un meilleur fléchage permettrait de désengorger les parkings du centre ville lors des jours d'affluence (le samedi notamment), grâce notamment au parking de Montcacune et du Carré du Perche.	
	La zone commerciale de Préfontaine dispose d'une offre de stationnement très importante. Les parkings disponibles sont des espaces privés destinés à la clientèle. Il a été choisi de ne comptabiliser que ceux qui sont accessibles à tout moment de la journée (qui ne sont pas fermés par un portail). A part un traçage au sol parfois effacé, il semble que ces espaces de stationnement répondent aux besoins des usagers. Toutefois, une meilleure mutualisation des parkings pourrait permettre aux entreprises de la zone de bénéficier de plus grands espaces en période d'affluence.	









Saint-Langis-lès-Mortagne (1200)	La commune de Saint Langis lès Mortagne est la seconde commune la mieux dotée en espaces de stationnement. Ils sont répartis entre le centre bourg, le collège Emile Chartier et le lotissement et la zone aux alentours de Super U. Le centre bourg est très bien doté en espace de stationnement, la salle polyvalente et les équipements comptant de vastes parkings, gravillonnés ou goudronnés. Si leur fléchage est perfectible, il faut noter les traitements paysagers ainsi que la présence d'un espace en surface drainante (à proximité de l'épicerie).	
	Au niveau du secteur de la Poudrière, le parking du Collège est correctement fléché et marqué au sol et profite d'un cadre paysager de qualité.	
	Concernant le secteur de Super U, l'offre est répartie sur de nombreuses zones à proximité des commerces. Le marquage au sol est correct et le nombre de places handicapé est important. Cependant, l'ensemble présente un aspect minéral qui marque cette entrée de ville et la circulation piétonne n'est pas facilitée.	







Nom de la commune et (places de stationnement)	Commentaires et propositions de valorisation et de mutualisation	Photographie
Gros bourgs		
Bazoches-sur-Hoëne (201)	Les 9 espaces de stationnement sont goudronnés à l'exception du parking rue des Acacias. Certains pourraient être mieux valorisés (Gymnase) et un système de panneau de fléchage indiquant le nombre de places disponibles pourrait améliorer la lisibilité du stationnement dans la commune.	
La Chapelle-Montligeon (232)	La commune compte 11 espaces de stationnement. La plupart d'entre eux sont fléchés donc facilement accessibles. Le parking pour bus, situé en bas de l'avenue de la Basilique est de taille importante. Il pourrait bénéficier d'un aménagement paysager pour en faire un espace d'agrément.	



Le Pin-la-Garenne (229)	La commune compte 8 espaces de stationnement. Le parking de la salle des fêtes est de grande taille et il est divisé en plusieurs secteurs. Ces derniers pourraient bénéficier de traitements paysagers plus qualitatifs. Une meilleure signalisation depuis la rue principale permettrait d'améliorer la lisibilité du stationnement.	
Mauves-sur-Huisne (86)	En plus d'un nombre important de places sur la chaussée (non comptabilisées), la commune dispose de 7 espaces de stationnement. Le parking de la salle des fêtes est de petite taille et les deux grands espaces en contre-allée de la rue principale pourraient bénéficier d'un meilleur traitement paysager ou d'un meilleur marquage.	
Pervenchères (150)	6 espaces de stationnement ont été comptabilisés. La place des Pervenches bénéficie d'un traitement qualitatif mais pourrait bénéficier d'aménagements d'agréments. De même le parking de la médiathèque n'est pas goudronné ce qui le rend inaccessible pour les PMR.	
Sainte-Céronne-lès-Mortagne (102)	La commune dispose de 4 espaces de stationnement à proximité du bourg. Le traitement paysager, le revêtement stabilisé qui permet d'éviter le ruissellement et les équipements tels que la table de pique nique sont autant d'éléments qui participent à la qualité du lieu.	
Saint-Hilaire-le-Châtel (199)	La commune dispose d'une offre importante (10 espaces de stationnement) en grande partie concentré dans la zone des Gaillons. Si la plupart des parkings ont bénéficié d'un bon traitement paysager, le marquage au sol est parfois effacé et une meilleure signalisation améliorerait la lisibilité.	
Soligny-la-Trappe (317)	317 places réparties en 11 zones ont été comptabilisées dans la commune. L'offre est relativement conséquente, en partie grâce au vaste parking du marché au cadran. Toutefois, une meilleure signalisation permettrait de mieux repérer les parkings (car ils sont assez distants). De plus, un aménagement paysager permettrait de valoriser certains espaces comme la place du 19 Mars 1962.	






Nom de la commune et (places de stationnement)	Commentaires et propositions de valorisation et de mutualisation	Photographie
Petits bourgs		
Bellavilliers (11)	2 espaces de stationnement (Mairie et Eglise). Le parking de la mairie est parfois fermé au public. Celui de l'église pourrait bénéficier d'un marquage au sol et d'un aménagement visant à le séparer de la rue du Perche afin de le sécuriser.	
Boëcé (13)	Un espace de stationnement goudronné se situe à proximité de la Mairie mais il n'existe pas de marquage au sol pour l'indiquer. 3 places avec marquage au sol se trouvent à la sortie du bourg en direction Mortagne au Perche. Il serait possible d'ajouter un aménagement paysager pour séparer le parking de la voie.	
Champeaux sur Sarthe (32)	La commune compte 3 secteurs de stationnement, dont 2 goudronnés. Le parking de la mairie est parfois fermé. La petite place où sont situés les containers à ordures pourrait bénéficier de marquage au sol pour mieux matérialiser les emplacements.	
Comblot (21)	2 espaces de stationnement proches constituent l'offre de stationnement dont l'un fermé par des potelets métalliques. Le marquage au sol de la place derrière l'église est envisageable, tout comme l'installation de bancs et d'un petit espace d'agrément à proximité du bâtiment.	
Corbon (17)	Un seul espace de stationnement est divisé en 2 secteurs séparés par la route. Le site pâtit d'un manque de marquage au sol. Les chiffres et indices de stationnement de la commune sont bas du fait de l'importance du stationnement le long de la chaussée (non comptabilisé dans l'inventaire).	
Coulimer (87)	La commune compte plusieurs espaces de stationnement, certains de petites tailles et d'autres plus grands. L'espace de la salle des fêtes et la place du 19 Aout 1945 pourraient être mutualisés, tout en renforçant le marquage au sol. L'intégralité des espaces est goudronnée, ce qui donne un aspect très minéral.	



Courgeon (103)	4 espaces de stationnement se situent sur le territoire communal. Si l'offre est importante vers le lotissement (rue du Verger, salle des fêtes), la place de l'Eglise est de plus petite taille et pourrait être réorganisée pour améliorer la lisibilité du stationnement et de l'espace en général.	
Courgeoût (170)	6 espaces de stationnement ont été recensés. Le parking de la salle des fêtes, entièrement goudronné est de taille importante et il offre deux places PMR. L'aire de repos de la RN 12 est comptabilisée parmi les stationnements de la commune.	
Feings (75)	4 zones de stationnement ont été recensées. Parmi elles, le grand parking du bourg a une capacité importante. il pourrait toutefois bénéficier d'un marquage au sol et d'un aménagement paysager à proximité de l'arrêt de bus. Le parking du cimetière pourrait être fléché depuis le centre bourg, pour le rendre plus accessible.	
La Mesnière (57)	3 espaces de stationnement ont été relevés. Malgré un manque de marquage au sol dans l'espace à proximité de l'église, le parking du cimetière s'intègre dans son environnement paysager et son revêtement est de qualité.	
Loisail (17)	2 espaces de stationnement ont été recensés, ils sont tous les deux goudronnés mais ne bénéficient pas de marquage au sol. Leur proximité au centre bourg leur permet de rester accessibles malgré l'absence de signalisation.	
Montgaudry (12)	La commune compte un seul espace de stationnement, récemment aménagé, au niveau du cimetière. La topographie de la commune contraint la mise en place d'espaces de stationnement supplémentaires.	



Parfondeval (10)	Un seul espace de stationnement a été relevé sur la commune, au niveau de la Mairie. Cet espace peut être fermé la nuit et il manque d'un marquage au sol et d'une meilleure signalisation pour le repérer dans la commune.	
Réveillon (199)	5 espaces de stationnement ont été recensés sur le territoire communal. Ils sont majoritairement de grande taille et constituent ainsi une offre conséquente. Les parkings de la salle des fêtes et de la Mairie pourraient être mutualisés. Il gagnerait également en lisibilité s'ils bénéficiaient d'un traitement paysager (notamment le parking gravillonné).	
Saint Aquilin de Corbion (16)	La commune compte un seul espace de stationnement public gravillonné, le long de la rue principale. Un marquage au sol permettrait un meilleur usage de cette offre en stationnement.	
Saint Aubin de Courteraie (48)	Un important espace de stationnement gravillonné de 48 places s'étend le long de la rue principale et en face de la mairie. Un marquage au sol permettrait un meilleur usage de cette offre en stationnement.	
Saint Denis sur Huisne (20)	Un espace goudronné de 20 places est situé en face du bâtiment de la mairie. S'il permet de répondre aux besoins de la commune, un meilleur marquage au sol en faciliterait son utilisation.	
Saint Germain de Martigny (50)	La commune dispose de 4 zones de stationnement. Le parking de la salle des fêtes pourrait être mutualisé et communiquer avec celui de la base de loisir. Un marquage au sol en faciliterait l'usage et un meilleur traitement paysager (à l'image de celui de l'étang) atténuerait l'aspect minéral du revêtement.	

Saint Jouin de Blavou (36)	3 espaces de stationnement sont situés sur le territoire de la commune. Si leur lisibilité est bonne, ils manquent de marquage au sol et de places PMR. Un meilleur traitement paysager serait envisageable pour la place derrière l'église.	
Saint Mard de Réno (112)	La commune dispose de 4 espaces de stationnement d'une taille raisonnable. Leur lisibilité est évidente grâce à la signalisation depuis le centre bourg mais le marquage au sol est incomplet. De plus, le parking de la salle des fêtes est divisé en 3 secteurs, son accès peut être difficile en fonction de la fréquentation.	
Saint Martin des Pézerits (18)	La commune compte un seul parking public à proximité de la Mairie. La surface en stabilisé permet d'éviter l'artificialisation des sols mais une amélioration du traitement paysager pourrait être bénéfique à son intégration dans cet espace naturel.	
Saint Ouen de Sècherouvre (69)	La commune dispose de 2 espaces de parking mais l'offre est importante, notamment grâce à celui de la salle des fêtes. Cet espace est divisé en plusieurs secteurs dont certains ne sont pas artificialisés, ce qui limite le ruissellement. Un meilleur traitement paysager et des aménagements d'agrément pourraient valoriser cet espace.	
Villiers sous Mortagne (40)	4 espaces de stationnement ont été inventoriés. Le parking de la salle des fêtes (sur la place du vieux four) est bien signalé mais il ne comporte pas de marquage au sol. De même, les autres espaces pourraient être mieux signalés pour améliorer la lisibilité.	

→ La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche compte 8 captages de prélèvement d'eau brute dont l'un est considéré comme prioritaire : le captage en contrebas du bourg de Saint-Hilaire

→ Les communes sont regroupées en 5 SIAEP ou SMAEP pour l'adduction en eau potable.

→ 19 des 33 communes disposent d'un assainissement collectif.

→ La gestion des ordures ménagères est gérée par le SIRTOM du Perche ornaïs. En 2011, 292 kg de déchets ménagers/habitant/an ont été récoltés.

→ Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche compte 3 déchetteries :

- Bazoches-sur-Hoëne (ZA, chemin de la Plaine)
- Mortagne-au-Perche (ZI de la Grippe)
- Pervençères (le bourg, route de la croix)

→ Le secteur du Bassin Mortagnais est déficitaire concernant le stockage des déchets inertes.

→ Sur le territoire de la Communauté de Communes : Champeaux-sur-Sarthe, Parfondeval, Réveillon, Saint-Aubin-de-Courteraie, Saint-Denis-sur-Huisne et Saint-Germain-de-Martigny ont un niveau d'équipement numérique relativement faible (< 50 %). De même, de nombreuses zones blanches concernant la téléphonie mobile persistent sur la Communauté de Communes.

→ La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche compte 6225 places de parking ouvertes au public.

→ 60% de l'offre est concentrée au sein du pôle structurant, 25% dans les 8 gros bourgs et les 15% restants dans les 23 petites bourgs.

→ L'offre répond correctement à la demande même si certaines communes gagneraient à mutualiser leurs parkings comme Mortagne-au-Perche, Coulimer, Réveillon ou encore Saint-Germain-de-Martigny.

→ De nombreux espaces de stationnement patissent d'un manque de signalisation (accès et marquage) et dans une moindre mesure de traitements paysagers, qui permettraient d'améliorer leur lisibilité et la qualité de leur aspect.





# 8. NUISANCES SONORES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES



# \*8.1. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

«Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement.»  
([www.orne.gouv.fr](http://www.orne.gouv.fr))

Les activités à l'origine des risques industriels sont les activités de production (chimie, agroalimentaire...) et les activités de stockage (hydrocarbures, substances toxiques...). Bien qu'aucun site SEVESO ne soit recensé sur le territoire intercommunal, des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement sont présentes :

## Le risque technologique

Les communes de Réveillon, Le Pin-la-Garenne et Saint-Langis-lès-Mortagne, Pervenchères et Montgaudry sont concernées par le risque « transport de matières dangereuses » dû à une canalisation de gaz de transport régional reliant l'usine ATEMAX au réseau de GAT Gaz.



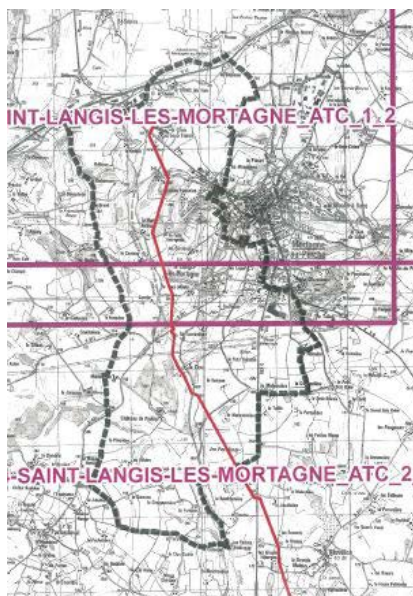
Le Pin-la-Garenne

Source : PAC, DDT 61



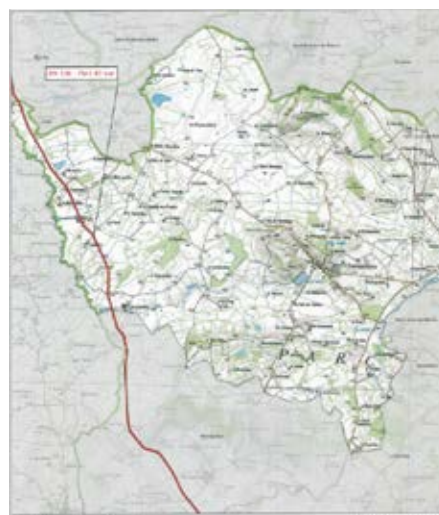
Réveillon

Source : PAC, DDT 61



Saint-Langis\_lès-Mortagne

Source : PAC, DDT 61



Pervenchères

Source : PAC, DDT 61. 2013



Montgaudry

Source : PAC, DDT 61. 2013



Les activités économiques : risques pour l'homme et l'environnement

Les activités à l'origine des risques industriels sont les activités de production (chimie, agroalimentaire...) et les activités de stockage (hydrocarbures, substances toxiques...). Bien qu'aucun site SEVESO ne soit recensé sur le territoire intercommunal, des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement sont présentes :

COMMUNE	NOMS	ACTIVITÉS
COURGEOUT	EARL des Bleuets	Volailles, gibier à plume de plus d'un mois
COURGEON	GAEC de l'étoile Martin Bruno	Porcs de plus de 30 kg (élevage, vente, transit) Métaux (stockage, activités de récupération)
LA MESNIERE	EARL de Virlouvét	Porcs de plus de 30 kg (élevage, vente, transit)
LE PIN-LA-GARENNE	GAEC du Tilleul	Porcs de plus de 30 kg (élevage, vente, transit)
MORTAGNE-AU-PERCHE	Autos Discount 61 Belleme Bois Cofimex Hydronic SAS SNN	Commerces et réparation automobile et motocycles Sylviculture et exploitation forestière Commerce gros hors automobile et motocycle Fabrication de machines et équipements Collecte, gestion des déchets
PERVENCHERES	EARL de la Lijardière	Volailles, gibier à plume de plus d'un mois

Source : [www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr](http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr)

Les sites potentiellement pollués

La base de données BASOL ne recense aucun site et sol pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Cependant, la base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et les activités de service susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués.

- BAZOCHES-SUR-HOËNE (6 sites)
- COULIMER (2 sites)
- COURGEON (1 site)
- LA CHAPELLE-MONTLIGEON (3 sites)
- LA MESNIÈRE (1 site)
- LE PIN-LA-GARENNE (3 sites)
- MAUVES-SUR-HUISNE (7 sites)
- MORTAGNE-AU-PERCHE (45 sites)
- PERVENCHERES (3 sites)
- REVEILLON (1 site)
- SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL (7 sites)
- SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU (1 site)
- SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE (17 sites)
- SAINT-MARD-DE-RENO (4 sites)
- SAINT-MARTIN-DES-PEZERITS (1 site)
- SOLIGNY-LA-TRAPPE (3 sites)
- VILLIERS-SOUS-MORTAGNE (2 sites)



Entreprise Zuniro, Saint-Mard-de-Réno

La connaissance de ces sites permet de fournir des informations intéressantes pour l'élaboration des documents de planification et la préservation de l'environnement.

COMMUNE	N° de site	ADRESSE	NOM USUEL / RAISON SOCIALE
ST-MARTIN-DES-PEZERITS	BNO6101066	Ferrière	COUVEL MARCEL
SOLIGNY LA TRAPPE	BNO6101059	Le bourg	XHENEUMONT
	BNO6101792	Rue des perce-neige RD 32	STÉ VIMARD
	BNO6102157	ZA route de la Trappe	MME ANDREASSIAN
BAZOCHES-SUR-HOËNE	BNO6101928	21 rue du Perche	PATRICK GOUIN
	BNO6101930	Rue du Perche	Sté CARROSSERIE BENNE DE BAZOCHE INDUSTRIE
	BNO6101932	ZA	TOTAL
	BNO6101931	ZA : 2 rue des bouleaux	PILET DANIEL
	BNO6101929	ZA Chemin rural de la plaine	Déchetterie
	BNO61019158	-	Arnoulin industrie
ST-HILAIRE-LE-CHÂTEL	BNO6101862	La Maladrie	Dépôt d'ordures ménagères
	BNO6101859	Le gaillon	SARL BOUDON
	BNO6101860	Les gaillons RN12	Garage VAG AUDI
	BNO6101861	Relais des Gaillons RN12	TOTAL
	BNO6100397	-	CIR CIREs et composés
	BNO6101857	-	Aérodrome de Mortagne
	BNO6101858	-	Bertrand André
LA MESNIERE	BNO6101730	-	Dépôt d'ordures ménagères
ST-LANGIS-LES-MORTAGNE	BNO6101775	68, fbg St-Eloi	SA Thermo-confort SA
	BNO6102117	Avenue de la Gare	PIGEOT Jean gargae
	BNO6100341	La Gare	DANJOU
	BNO6101779	Les Gaillons	TOTAL
	BNO6102020	Les Gaillons	SARL Schomer
	BNO6100342	Les longs Sillon	SNCO
	BNO6101339	La gare (lieu-dit)	Usine à Gaz
	BNO6102022	RN12	Thepenier laboratoire
	BNO6100344	RN381	DESSEY
	BNO6100345	Route d'Alençon	CORON et CHEVAUCHES
	BNO6101774	Route d'Alençon	UNICO Super U
	BNO6100343	-	Caillaud Achille
	BNO6101773	-	Bayi Marc
	BNO6101776	-	Sté Garage Moderne du Perche
	BNO6101777	-	SCI IMMARELLI
	BNO6101778	-	Garage Citroen
	BNO6102021	-	SA SOPI PER
VILIER-SOUS-MORTAGNE	BNO6102164	Les Perriers	-
ST-MARD-DE-RENO	BNO6100361	Chemin dptal numéro 8	POIVRET
	BNO6100362	Chemin n°8 de Séées à Sénouches	LAPORET
	BNO6100360	La Bruyère	GEFFRIN
	BNO6101867	-	ZUNINO Frères

Tableau des sites inventoriés industriels et activités de services

Source : Basias.brgm.fr

COMMUNE	N° de site	ADRESSE	NOM USUEL / RAISON SOCIALE
REVEILLON	BNO6100370	-	GPT LAITIER DU PERCHE
COULIMER	BNO6101919	Le bourg	SA JOURDAN
	BNO6101920	Le bourg	OLIVIER JEANINE
MAUVES-SUR-HUISNE	BNO6101987	143 rue Catinot	Bousset Jacky
	BNO6100350	Le Moulin	Sté d'études de réalisation
	BNO6101986	RD9	Etude de Grecy
	BNO6100349	RD9	Cirou
	BNO6101985	Route de Mortagne	Jousset Régis
	BNO6100347	-	Ets BAERTS et Cie
	BNO6100348	-	Compagnie des chemins de fer de l'Orme
PERVENCHERES	BNO6101905	Le Bourg	Garage Dufay François
	BNO6100358	RD97	PIGRAY
	BNO6101904	ZA Route Artisanale n°275	SIRTOM
COURGEON	BNO6101941	Le Tellier	Martin Bruno
LA CHAPELLE MONTLIGEON	BNO6100406	-	Fonderie de Suif en Branche
	BNO6100407	-	Maillard
	BNO6100405	-	Imprimerie de Montligeon SA
LE PIN LA GARENNE	BNO6101903	31, rue Montgacel	Fromentin Marcel
	BNO6100398	Le Bourg	Daudeley
	BNO6101902	Le champs des Houx	Sté Mécanique Aguniet Danjou
ST-JOUIN-DE-BLAVOU	BNO6100357	La Gravelle	PILON
MORTAGNE-AU-PERCHE	BNO6102171	11 rue colonel Guerin	BORDENET & Fils
	BNO6101754	13 place Notre-Dame	DANJOU SA
	BNO6100394	16 place de la République	GARAGE Citroë
	BNO6100388	16 rue des Vents	Transport Déménagement
	BNO6101753	26 rue des Déportés	DESSEY Lucienne
	BNO6102069	31 Fb St Eloi	DEZANDEZ
	BNO6100395	38 Fb St Eloi	Entreprise la Fitte
	BNO6100374	42 rue Fb St Eloi	Pavard André
	BNO6101748	57 Fb St Eloi	SOCAGRI
	BNO6102070	58 rue de Paris	FOURRE
	BNO6101752	9 rue de Longny	Sté E.B.H.
	BNO6101740	Fb St Eloi	SARL ST Eloi
	BNO6100392	Le Pessot	SICA Conserverie du Perche
	BNO6100377	Le Pessot	Hurel André
	BNO6100396	Le Pessot	Nicolas
	BNO6101741	Le Tuilot	SCCV
	BNO6101757	Loisé	AUMONT Claude
	BNO6101747	RN 830 ZI route de l'Aigle	Sté Perche Automobile
	BNO6100373	Rue des Ravanelles	Poirier Auguste
	BNO6100372	ZI	Imprimerie de Montligeon
	BNO6100375	ZI	ICCO
	BNO6100384	ZI	Ste Normande de Cartons ondulés



COMMUNE	N° de site	ADRESSE	NOM USUEL / RAISON SOCIALE
MORTAGNE-AU-PERCHE	BNO6100389	ZI	Manufacture de Porcelaine
	BNO6101743	ZI de la Grippe	SIRTOM
	BNO6101756	ZI de l'Aigle	Renault
	BNO6101744	ZI de la Grippe	Sté Universelle de placement et de patrimoine
	BNO6101745	ZI de la Grippe	Sté SMD
	BNO6101750	ZI de la Grippe	Garage moderne du Perche
	BNO6100383	ZI de la Grippe	COURTHIEU
	BNO6102066	ZI de la Grippe	Strasseu Luxembourg
	BNO6101742	Zone commerciale Préfontaine	Sté SRAN
	BNO6100376	-	Fonderie Herisson
	BNO6100378	-	GOUPIL / teinturerie
	BNO6100379	-	Sté Hydronic
	BNO6100381	-	Hydronic Sté
	BNO6100382	-	Fonderie Sagot
	BNO6100385	-	Montulet Fonderie
	BNO6100386	-	Arrondissement de Mortagne
	BNO6100387	-	Dépôt de Vidange Charron
	BNO6100390	-	JACOB
	BNO6100391	-	Chevauche Alexandre
	BNO6100393	-	Laboratoire Thepenier
	BNO6101746	-	Sté SEFP
	BNO6101755	-	Commune de Mortagne
	BNO6102032	-	Miroiterie Harbe

Tableau des sites inventoriés industriels et activités de services

Source : Basias.brgm.fr



## \*8.2. LES NUISANCES SONORES

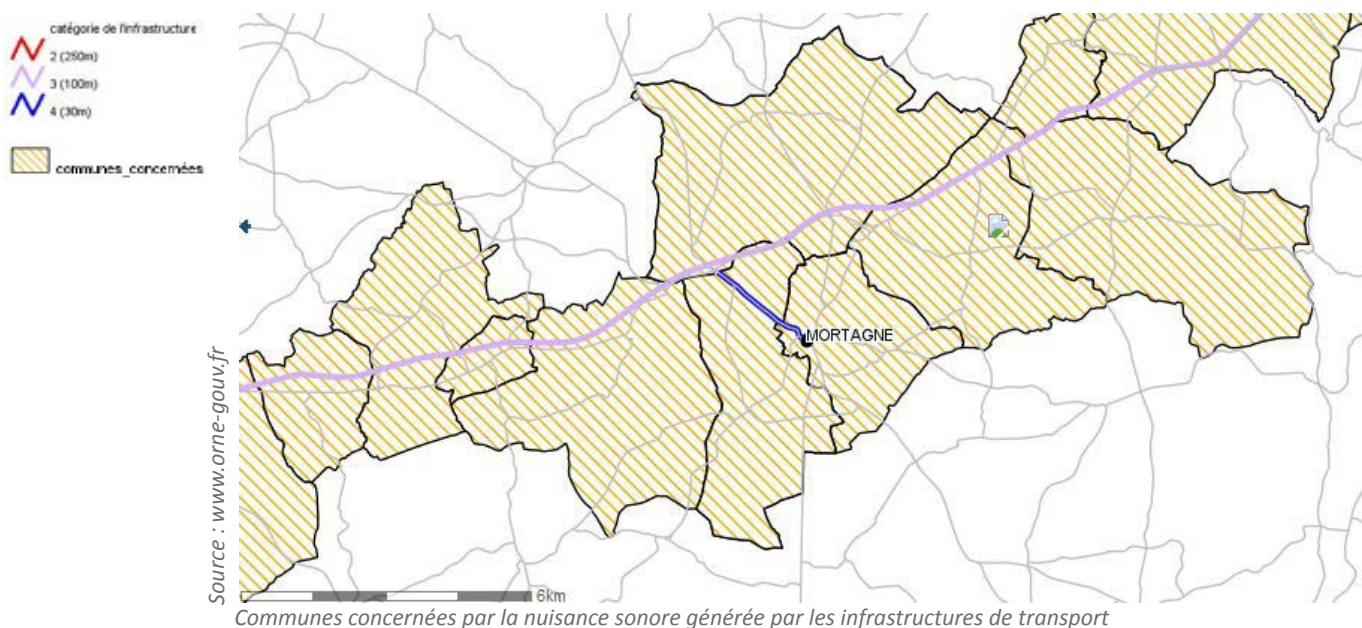
200

### Le bruit des infrastructures de transport

Selon les nuisances sonores générées, les voies de circulation sont classées de la catégorie 5 (pour les moins bruyantes) à la catégorie 1 (pour les plus bruyantes). A chaque catégorie correspond une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie. Sur le territoire de la Communauté de Communes :

- la RN12, classement n°3, 100 mètres
- la RD 912, classement n°4, 30 mètres

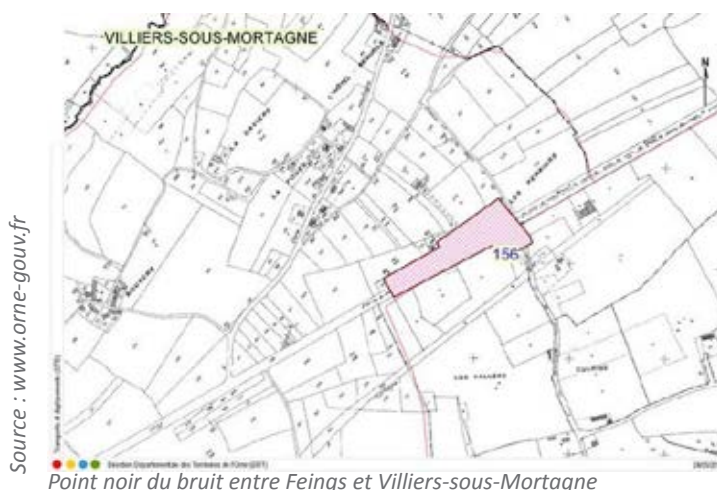
Les règles de construction : les bâtiments nouveaux à construire dans un secteur affecté par le bruit devront être isolés en fonction de leur situation par rapport à l'infrastructure. Ne sont pas concernés par le droit à une isolation acoustique: les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux, les ateliers bruyants et les locaux sportifs.



La DDT de l'Orne a lancé une action de résorption des points noirs du bruit en rives de la RN12.

Sur le territoire de la Communauté de Communes, un point noir identifié entre Feings et Villiers-sous-Mortagne.

*Un point noir du bruit* = bâti impacté par le bruit routier (habitations, établissements de santé, d'enseignement) antérieur à la réalisation de la voie et dont les niveaux sonores en façade dépassent l'une des valeurs limites fixées par la réglementation.



➔ Aucun site SEVESO n'est recensé sur la Communauté de Communes



➔ 11 sites sont considérés comme installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement réparties sur les communes de Courgeout, Courgeon, La Mesnière, Le Pin-la-Garenne, Mortagne-au-Perche et Pervenchères



➔ Les communes de Réveillon, Le Pin-la-Garenne et Saint-Langis-lès-Mortagne, Montgaudry et Pervenchères sont concernées par le risque « transport de matières dangereuses » par la présence d'une canalisation de gaz.



➔ Concernant les nuisances sonores, les deux infrastructures concernées sont les suivantes :

- la RN12, classement n°3, 100 mètres
- la RD 912, classement n°4, 30 mètres

Un seul «point noir du bruit» concerne la Communauté de Communes et se situe entre Feings et Villiers-sous-Mortagne







# PARTIE C

## DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE



# 1. STRUCTURE ET ORGANISATION DU TERRITOIRE.....207

## 1.1. La répartition de la population et des logements.....209

## 1.2. Transports et déplacements.....213

- 1.2.1. L'organisation du réseau viaire
- 1.2.2. Les transports en commun

## 1.3. La répartition des emplois.....218

- 1.3.1. Un pôle d'emploi principal autour de la ville-centre complété par d'autres lieux d'emplois répartis sur le territoire
- 1.3.2. Des emplois souvent liés à la présence de zones d'activités...
- 1.3.3. ...et à la présence de grandes entreprises et structures
- 1.3.4. Une répartition des emplois et de la population qui entraîne des déplacements domicile-travail
- 1.3.5. L'emploi selon le secteur d'activité
- 1.3.6. Les caractéristiques des actifs

## 1.4. Les équipements.....230

- 1.4.1. Les équipements d'enseignement
- 1.4.2. Les équipements sanitaires et liés à la petite enfance
- 1.4.3. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs
- 1.4.4. Les équipements administratifs

# 2. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES.....238

## 2.1. Les évolutions démographiques et du parc de logements.....240

- 2.1.1. Les évolutions de population
- 2.1.2. Une évolution du parc de logements qui explique les tendances démographiques

## 2.2. Les processus qui expliquent ces évolutions.....246

- 2.2.1. La diminution de la taille des ménages
- 2.2.2. Le vieillissement de la population
- 2.2.3. Population, taille des ménages et périodes de construction



### 3. LE DIAGNOSTIC HABITAT.....250

#### 3.1. La structure du parc de logements.....252

- 3.1.1. Evolution du parc de logements
- 3.1.2. Le parc de résidences principales
- 3.1.3. Le parc de résidences secondaires
- 3.1.4. Le parc de logements vacants

#### 3.2. Le parc de logements selon le statut d'occupation.....272

- 3.2.1. L'offre locative privée
- 3.2.2. Le parc locatif social

#### 3.3. La demande en logements.....280

- 3.3.1. La demande en logements des personnes âgées
- 3.3.2. La demande en logements des jeunes

#### 3.4. L'offre foncière et immobilière.....282

- 3.4.1. Le marché des terrains à bâtir
- 3.4.2. Le marché de la revente

#### 3.5. Le Parc Privé Potentiellement Indigne.....287









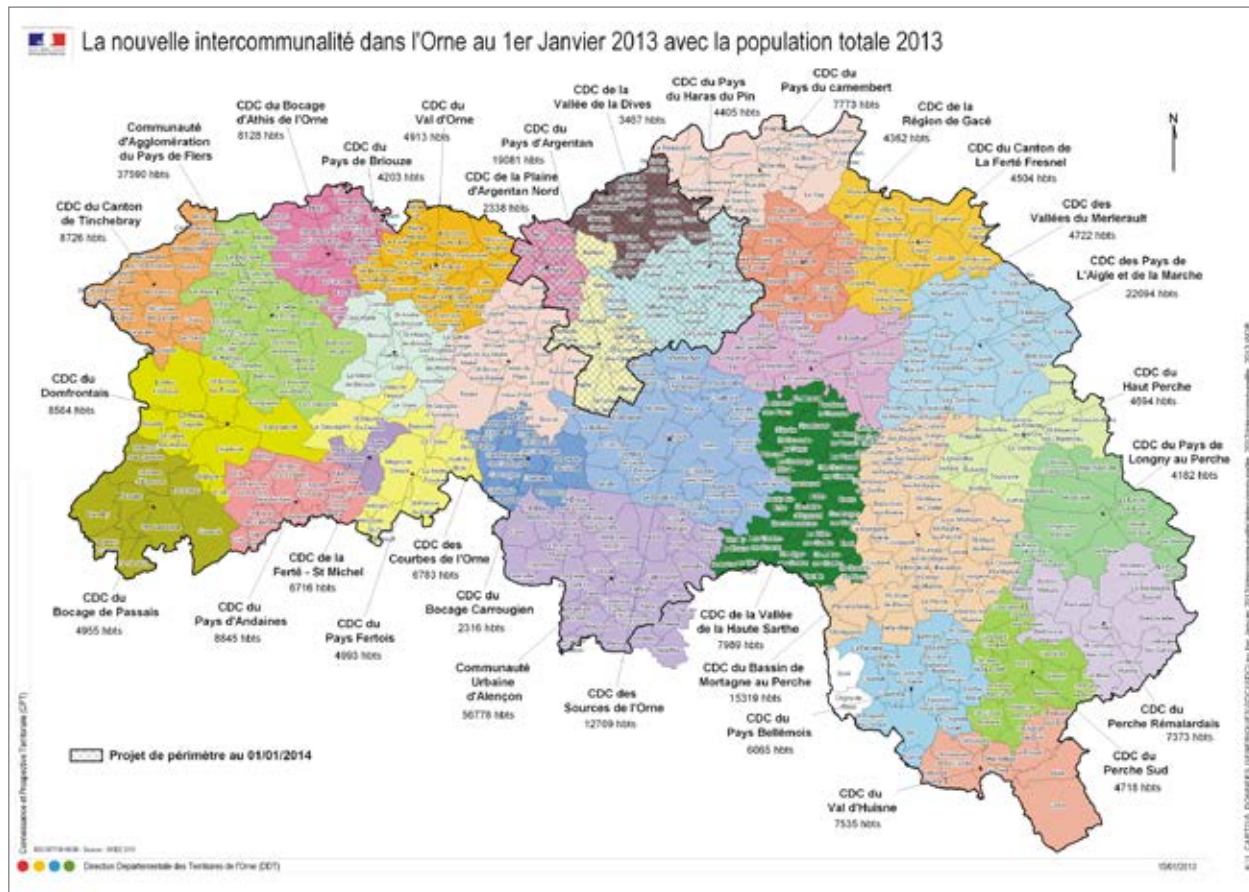
# 1. STRUCTURE ET ORGANISATION DU TERRITOIRE





# 1.1 LA RÉPARTITION DE LA POPULATION ET DES LOGEMENTS

En 2009, la Communauté de Communes compte 14 778 habitants. La population atteint 15 319 habitants en 2013. Dans le sud-est du département, elle constitue la Communauté de Communes la plus peuplée.



Situation de la Communauté de Communes du Bassin de Montagne-au-Perche dans l'Orne

Source: DDT 61

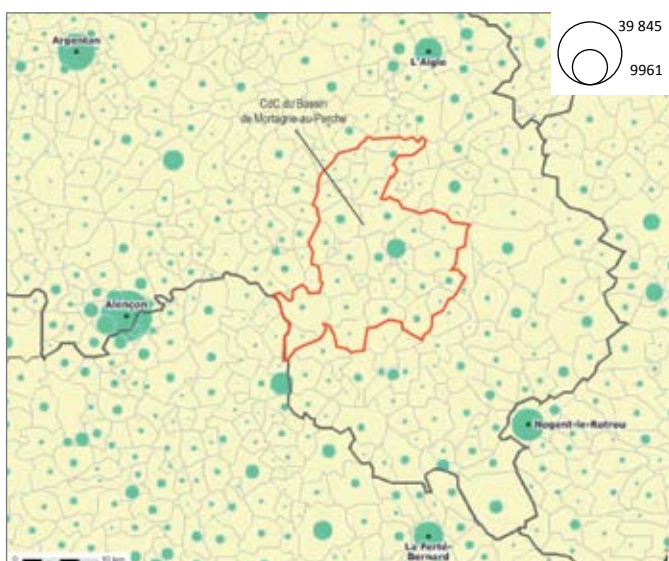
La Communauté de Communes se distingue par un nombre d'habitants important mais également par l'absence de ville conséquente en termes de population par rapport aux autres territoires intercommunaux.

Avec 4108 habitants en 2009, Montagne-au-Perche constitue la plus grande commune. Par comparaison avec les pôles voisins : L'Aigle compte 8144 habitants, Nogent-le-Rotrou 11 121 habitants, La Ferté-Bernard 9 278 habitants, et Alençon 27 325 habitants.

Actualisation du diagnostic :

En 2012, la population de la Communauté de Communes est de 14 611. La population de Montagne-au-Perche (4059 habitants) et les pôles voisins a sensiblement baissé entre 2009 et 2012. L'ordre reste néanmoins le même et la plus commune la plus peuplée est Montagne-au-Perche. En 2012, l'Aigle compte 7940 habitants, Nogent-le-Rotrou 10643, La Ferté-Bernard 9074, et Alençon 26305.

Source INSEE, RP 2012



Source: INSEE, RP 2009



Au sein de la Communauté de Communes, Mortagne-au-Perche est la commune la plus peuplée comptant 4108 habitants en 2009, soit 1/4 de la population totale. La commune la moins peuplée est Saint-Denis-sur-Huisne avec 61 habitants.

Les communes les plus peuplées sont principalement situées le long de l'axe de la RN12, notamment Bazoches-sur-Hoëne (944 hab.), Saint-Langis-lès-Mortagne (909 hab.) et Saint-Hilaire-le-Châtel (704 hab.). La frange nord-ouest du territoire concentre plusieurs petites communes en nombre d'habitants: Saint-Aquilin-de-Corbion, Saint-Germain-de-Martigny, Saint-Aubin-de-Courterais, etc.

Actualisation du diagnostic :

En 2012, la distribution de la population est identique. Mortagne-au-Perche reste la commune la plus peuplée (4059 hab.) et Saint-Denis-sur-Huisne la moins peuplée (57 hab.).

Les deux autres communes les plus peuplées, Bazoches-sur-Hoëne et Saint-Langis-lès-Mortagne comptent respectivement 938 et 901 habitants en 2012. Saint-Hilaire-le-Châtel n'est plus la 3ème commune la plus peuplée avec ses 677 habitants mais la 5ème après Le Pin-la-Garenne (733 hab.) et Soligny-la-Trappe (686 hab.).

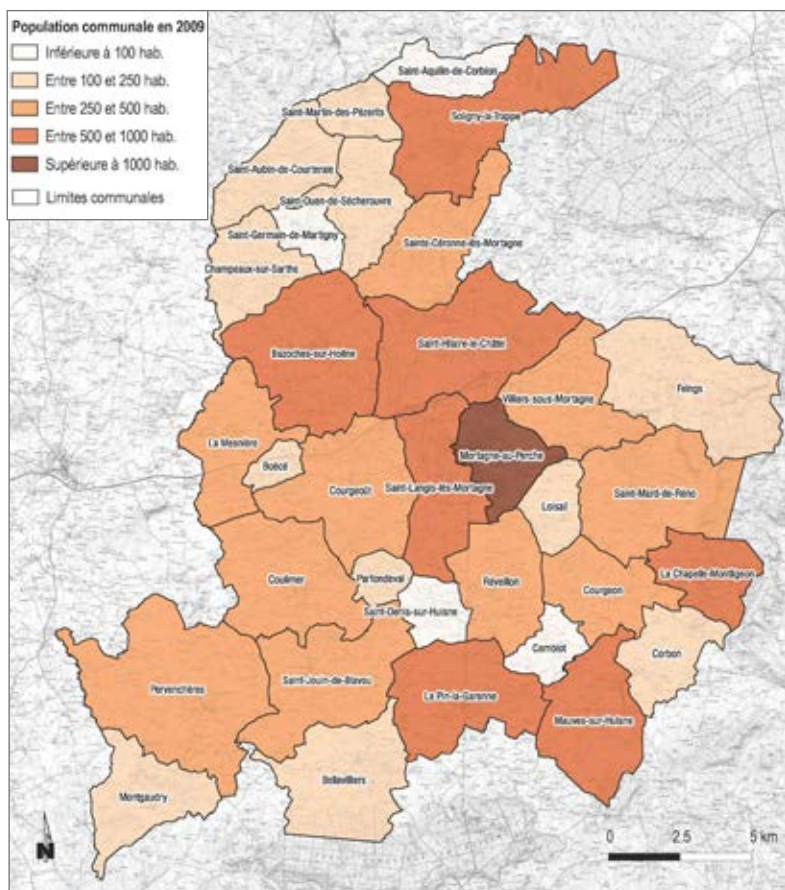
Source INSEE, RP 2012

La Communauté de Communes compte 8233 logements en 2009. Comme pour la population, Mortagne-au-Perche concentre 1/4 du parc de logements total. La population et le parc de logements ne sont pas toujours proportionnels ; en effet, des décalages peuvent exister en raison de la taille des logements, des familles, de la vacance, du nombre de résidences secondaires...des phénomènes qui seront développés dans la partie suivante.

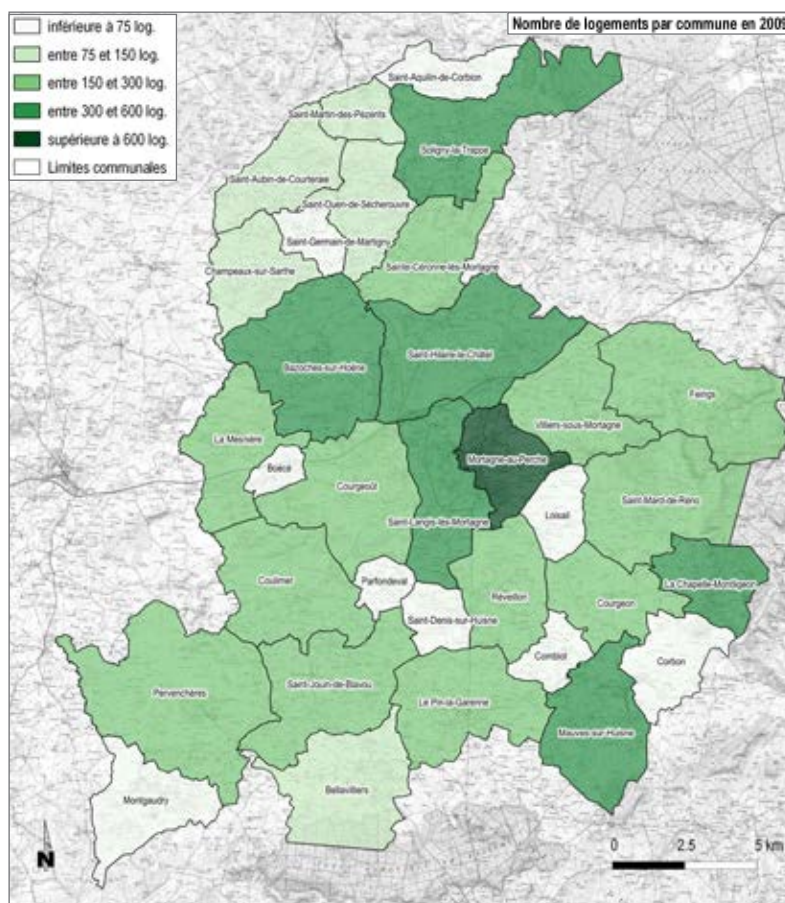
Actualisation du diagnostic :

En 2012, 8504 logements composent le parc de la Communauté de Communes. Les logements de Mortagne-au-Perche représentent toujours environ 1/4 du parc total.

Source INSEE, RP 2012



Source: INSEE, RP2009



Source: INSEE, RP2009



→ La répartition de la population et celle du parc de logements peuvent être représentées de la manière suivante :

- 1/3 dans le pôle Mortagne-au-Perche / Saint-Langis-lès-Mortagne,
- 1/3 dans les huit communes les plus peuplées,
- 1/3 dans les 23 plus petites communes.

Cette répartition est liée à l'histoire du territoire ; en effet, les développements récents d'urbanisation ont peu modifié les équilibres entre les foyers historiques de population.

→ L'analyse de la répartition de la population et des logements par commune est cohérente avec l'étude de la répartition du bâti sur le territoire, réalisée précédemment (Partie B). Les cartes montrent une occupation du sol par le bâti assez homogène, renforcée ponctuellement au niveau de quelques bourgs et surtout du pôle Mortagne-au-Perche / Saint-Langis-lès-Mortagne, qui se démarque comme la centralité urbaine majeure de la Communauté de Communes.

*Répartition du bâti sur le territoire*



*Espaces situés à moins de 100 mètres d'une construction*



*Espaces situés à moins de 200 mètres d'une construction*



*Espaces situés à moins de 500 mètres d'une construction*

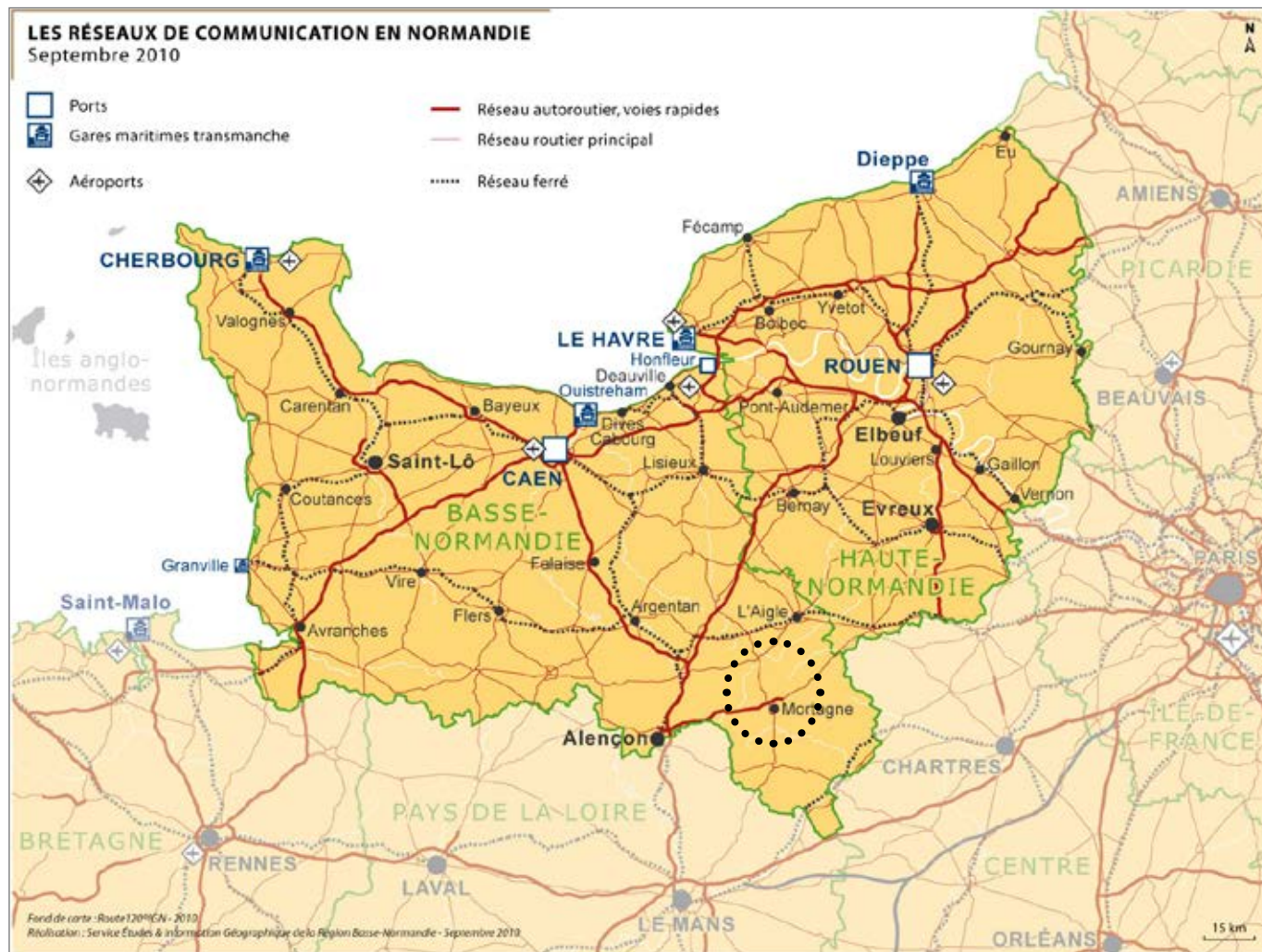




# 1.2 TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

Cette partie a pour but de montrer que la répartition de la population et du bâti sur le territoire s'explique en partie par la structure du réseau viaire et par les modes de déplacements.

## 1.2.1. L'organisation du réseau viaire



La région de Basse-Normandie est reliée aux territoires extérieurs par deux autoroutes, l'A88 et l'A28. La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche se situe à environ 30 minutes de l'échangeur de l'A28 permettant de rejoindre, soit Rouen au Nord, soit Le Mans au Sud.

Le réseau autoroutier est complété par d'autres axes, dont la RN12 permettant de relier Alençon et le département de l'Orne à la région parisienne. La RN12 traverse le territoire intercommunal d'Est en Ouest.



La RN12 au niveau de Mortagne-au-Perche



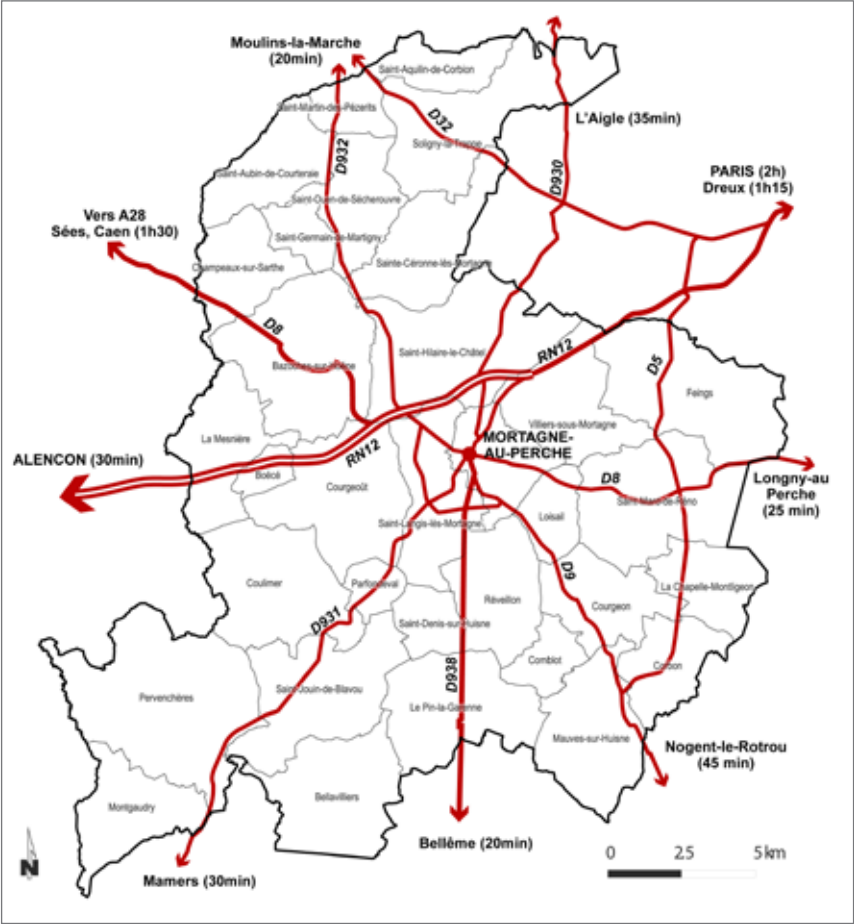
Les axes de circulation influencent l'implantation des constructions et donc la répartition de la population sur un territoire.

L'axe majeur traversant la Communauté de Communes est la RN12, en voie rapide jusqu'au nord-est de Mortagne-au-Perche. Il est relativement perméable avec 5 sorties desservant le territoire.

Deux autres axes se démarquent, la RD8 vers Séés permettant de rejoindre l'A28, et la route de Bellême, au tracé rectiligne caractéristique du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Les petites communes sont souvent implantées à l'écart de ces principaux axes.

La carte ci-contre montre que le réseau viaire rayonne depuis le bourg historique structurant, Mortagne-au-Perche.



Le réseau viaire à l'échelle de la Communauté de Communes



La déviation de la RD8, une infrastructure récente, au niveau de Bazoches-sur-Hoëne



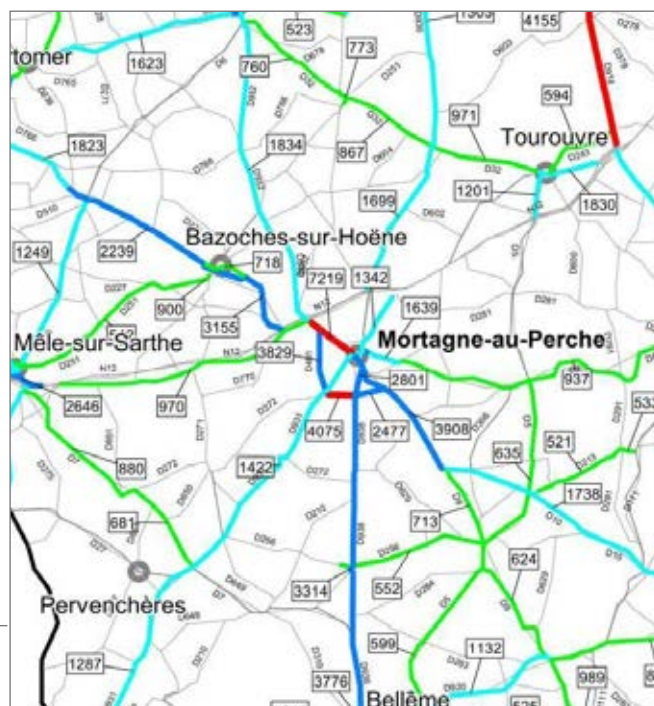
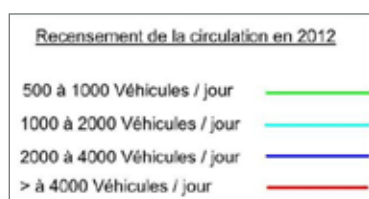
La RD938 vers Bellême et son tracé «de clocher à clocher», à hauteur de Réveillon

La RD8 au niveau du centre-bourg de Saint-Mard-de-Réno  
Les enjeux du partage des routes entre les différents usagers

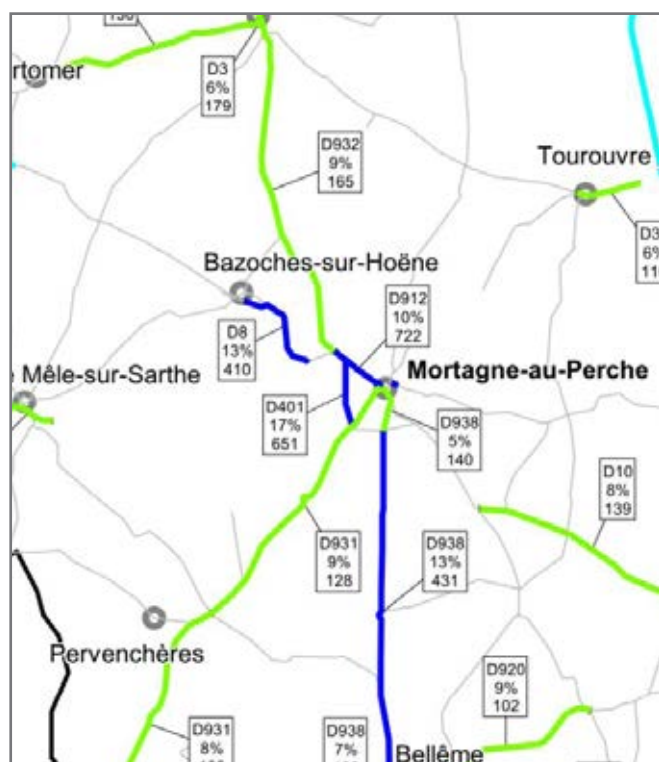


Une petite route rurale, à l'arrivée à Montgaudry

L'axe reliant la RN12 et le centre de Mortagne-au-Perche, la RD912, et une section de la RD401 en périphérie du centre-ville, sont soumis à un fort trafic, avec plus de 8 400 véhicules par jour. La RD912 est le seul axe permettant de rejoindre la ville-centre depuis la RN12 ce qui explique en partie ce fort trafic. La présence de zones d'activités est également un élément participant à la fréquentation de ces deux axes routiers (Les Gaillons et la ZA de la Gare notamment). Le trafic de poids lourd y est ainsi plus important.



Source: Conseil Général de l'Orne, 2012



Source: Conseil Général de l'Orne, 2012

Les autres voies de circulation importantes en termes de trafic (tous véhicules confondus) sont : la RD938 permettant de rejoindre Bellême et la RD8 traversant Bazoches-sur-Hoëne. C'est dans ce contexte que la déviation du centre-bourg de Bazoches-sur-Hoëne a été créée.

La Direction départementale des Territoires réalise le Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Aménagements des espaces publics (PAVE), conformément à l'article 45 de la loi du 11 février 2005. Ce plan est finalisé mais il n'est pas encore approuvé.

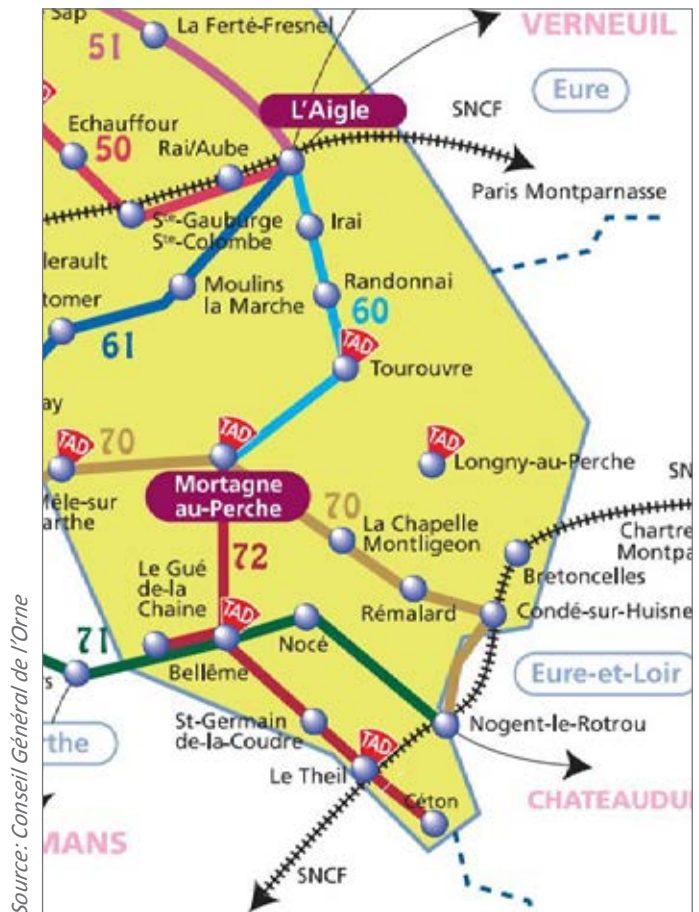
## 1.2.2. Les transports en commun

C'est le Conseil général de l'Orne qui assure la desserte du territoire en transport en commun (Réseau interurbain Cap orne). Les lignes d'autocars s'articulent autour des cinq principaux centres urbains du département : Alençon, Flers, Argentan, Mortagne-au-Perche et L'Aigle.

Les lignes traversant le territoire de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- la ligne 60, reliant L'Aigle à Mortagne-au-Perche, passe par la ville-centre et Saint-Langis-lès-Mortagne ;
- la ligne 70, reliant Nogent-le-Rotrou à Alençon, passe par La Chapelle-Montligeon, Corbon, Mauves-sur-Huisne, Saint-Mard-de-Réno, Mortagne-au-Perche; Saint-Langis-lès-Mortagne, Boëcé, La Mesnière ;
- la ligne 72, reliant Céton à Mortagne-au-Perche, passe par Bellême et Le Pin-la-Garenne.

Les fréquences sont relativement importantes à Mortagne-au-Perche, et plus limitées dans les autres communes du territoire.



Source: Conseil Général de l'Orne

Le réseau de transport en commun traversant le territoire

Les transports collectifs à la demande complètent ce réseau. Des taxis et/ou minibus desservent, à horaires réguliers, les petites communes afin de désenclaver les zones rurales.

Le Conseil général assure également le transport des élèves vers les écoles, collèges et lycées.



L'arrêt de bus scolaire à Courgeoût

Dans le prolongement de son Agenda 21, voté le 20 juin 2008, et dans le cadre d'une politique de développement durable, la Région Basse-Normandie s'est engagée dans une démarche de développement du covoiturage à l'échelle régionale en partenariat avec différents acteurs (Etat, collectivités, autorités organisatrices des transports...). Le Conseil général de l'Orne met également en place des actions de sensibilisation de la population vis-à-vis de ce mode de déplacement.

Une aire de covoiturage est présente dans la zone industrielle des Gaillons. Elle peut accueillir 10 véhicules.



- ➔ Une proximité à un grand axe routier à l'échelle de la région, l'autoroute A28, menant vers Rouen au Nord, et vers Le Mans au Sud.
- ➔ Un réseau de départementales organisé en étoile à partir de Mortagne-au-Perche et articulé autour d'un axe principal la RN12 (orienté Est-Ouest)
- ➔ Une trame viaire qui a conditionné l'organisation du territoire de la Communauté de Communes.

## ***Évolution prévisible du territoire***

Sans l'élaboration du PLUi, il est possible que les problématiques de sécurité sur les axes les plus importants subsistent. Le développement des déplacements doux dans les villages et les bourgs ne serait pas incité.

# 1.3 LA RÉPARTITION DES EMPLOIS

## 1.3.1. Un pôle d'emploi principal autour de la ville-centre complété par d'autres lieux d'emplois répartis sur le territoire

En 2009, la Communauté de Communes compte 6574 emplois. Concentrant plus de 70% des emplois, le pôle Mortagne-au-Perche / Saint-Langis-lès-Mortagne / Saint-Hilaire-le-Châtel se distingue en disposant d'un nombre d'emplois supérieur à l'effectif de sa population active (216 emplois pour 100 actifs ayant un emploi en 2009). Les emplois sont concentrés autour de ce pôle, où sont implantées les principales zones d'activités. Mortagne-au-Perche concentre plus de 50% des emplois.

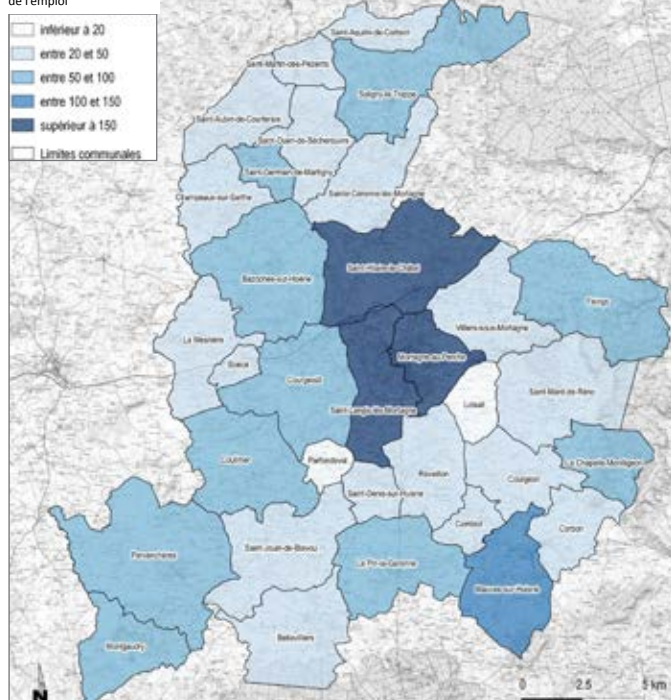
Actualisation du diagnostic :

Entre 2009 et 2012, le nombre d'emploi de la Communauté de Communes diminue d'environ 5% (6284 emplois en 2012). Malgré une légère variation des données de comparaison avec le reste des communes, Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne et Saint-Hilaire-le-Châtel constituent toujours le pôle économique le plus important.

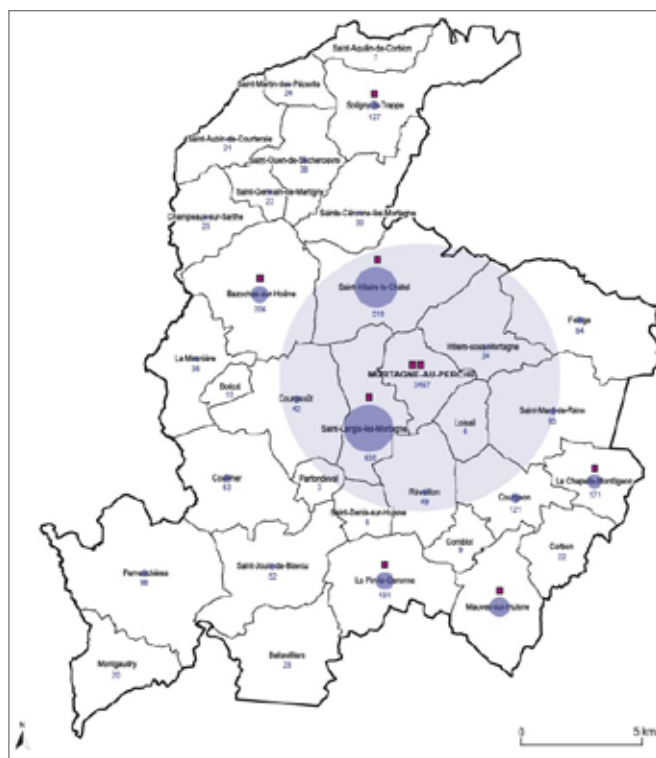
Source INSEE, RP 2012

L'indicateur de concentration d'emplois confirme l'importance du pôle (il correspond au rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune); il met également en évidence l'importance du pôle Mortagne-au-Perche/Saint-Langis-lès-Mortagne/Saint-Hilaire-le-Châtel. A noter que le déplacement récent de l'imprimerie Montligeon renforce la concentration des emplois sur le pôle.

Indicateur de concentration de l'emploi



Source: INSEE, RP 2009



Répartition des emplois sur la Communauté de Communes

Source: INSEE, RP 2009

Cependant, ce pôle est complété par d'autres lieux d'emplois répartis sur l'ensemble du territoire.

Les autres communes les plus importantes présentent entre 100 et 250 emplois, liés, soit à la présence de petites zones d'activités, soit à celle de plus grands établissements isolés (ex : Société Bequet à Courgeon, la maison de retraite du Pin-la-Garenne, l'entreprise Zunino à Saint-Mard-de-Réno...). Les petites communes, quant à elles, disposent d'emplois essentiellement agricoles ou dans le domaine de la construction.

14 communes sur 33 présentent un indicateur de concentration d'emploi supérieur à 50, ce qui témoigne d'une certaine mixité des fonctions (habitat, activités économiques...), tendance qui se retrouve également dans certaines communes de petite taille.

Actualisation du diagnostic :

Entre 2009 et 2012, malgré une baisse globale du nombre d'emplois, 11 communes en ont gagné comme Saint-Hilaire-le-Châtel qui enregistre 70 emplois en plus soit une hausse de 15% (même si en 2014, la fermeture de l'imprimerie Montligeon dans cette commune inverse la tendance). Les autres communes les plus importantes présentent toujours entre 100 et 250 emplois et le nombre de communes avec un indicateur de concentration de l'emploi supérieur à 50 se maintient à 13.

Source INSEE, RP 2012

## 1.3.2. Des emplois souvent liés à la présence de zones d'activités...

Source: Pays du Perche Ornaïs

219

### ZA DE BAZOCHES



Surface existante : 5,8 ha / 11 Ets  
Surface disponible: 1 ha (non viabilisé)  
Extension envisagée

### PA LES GAILLONS

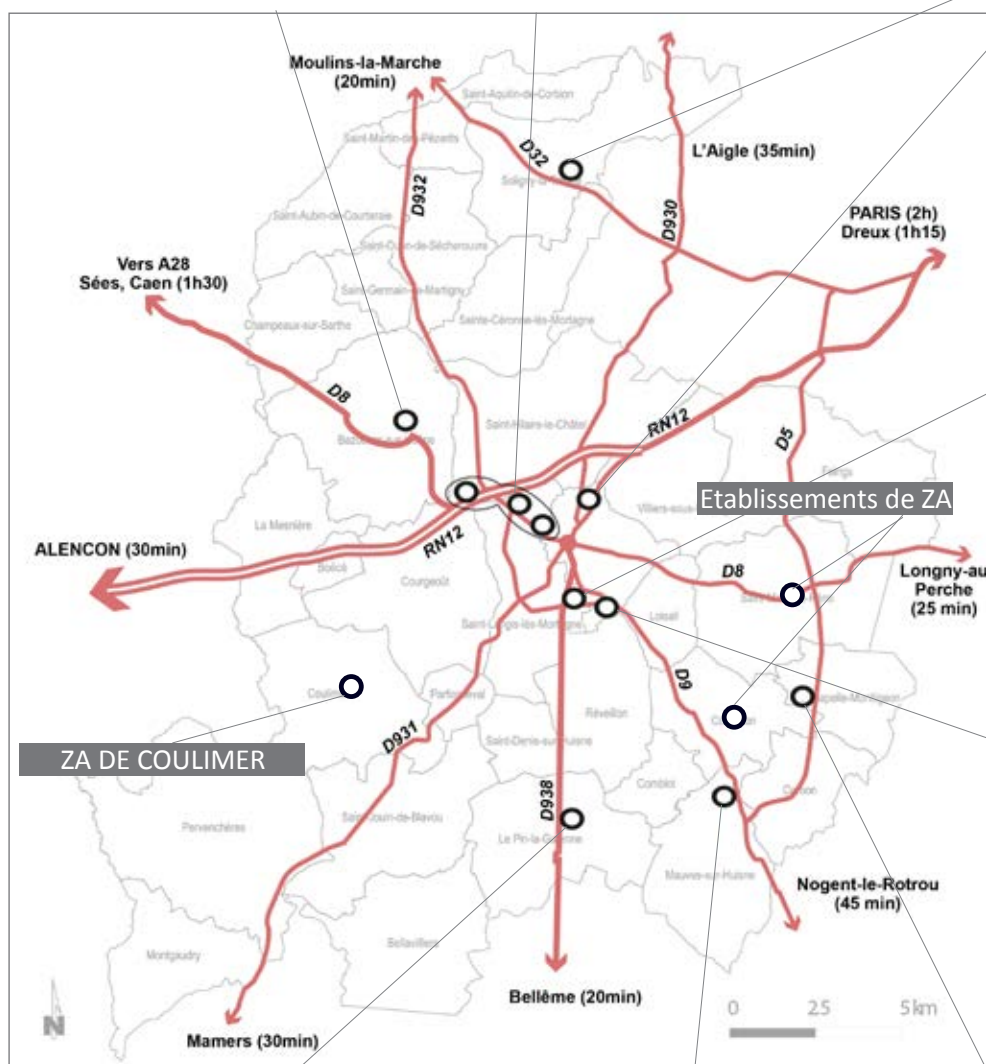


Surface existante : 29,7 ha / 24 Ets  
Surface disponible: 1,5 ha (viabilisé) +  
14,5ha non viabilisé (dt 8,5 ha «captifs»)

### ZA DE LA TRAPPE



Surface existante : 1,2 ha / 3 Ets  
Surface disponible: 0,44 ha (non viab.)



### ZI DE LA GRIPPE



Surface existante: 21,6 ha / 19 Ets  
Surface disponible: 0,4 ha (viabilisé)

### ZA DE LA GARE



Surface existante: 9 ha / 13 Ets  
Surface disponible: 0,2 ha (non viab.)  
Extension envisagée

### ZC DE PREFONTAINE



Surface existante: 13,7 ha / 11 Ets  
Surface disponible: 2 ha (non viab.)

### ZA LES CHAMPS DU HOUX



Surface existante : 1,69 ha  
Surface disponible: -  
Extension envisagée

### ZA DE MAUVES-SUR-HUISNE



Surface existante : 4,9 ha / 2 Ets  
Surface disponible : -  
Extension envisagée

### ZA DU CALVAIRE



Surface existante : 1,6 ha / 3 Ets  
Surface disponible: 1,2 ha (non viab.)  
Extension envisagée



### 1.3.3....et à la présence de grandes entreprises et structures

Dans les communes de taille moyenne, des grandes entreprises ou grands établissements proposent un nombre d'emplois important. Ces structures ne sont pas toujours implantées dans des zones d'activités.



*Entreprise Zunino à Saint-Mard-de-Réno*



*Entreprises Soleval Atemax située à l'entrée Ouest de la ville à Mortagne-au-Perche*



*La maison de retraite au Pin-la-Garenne*



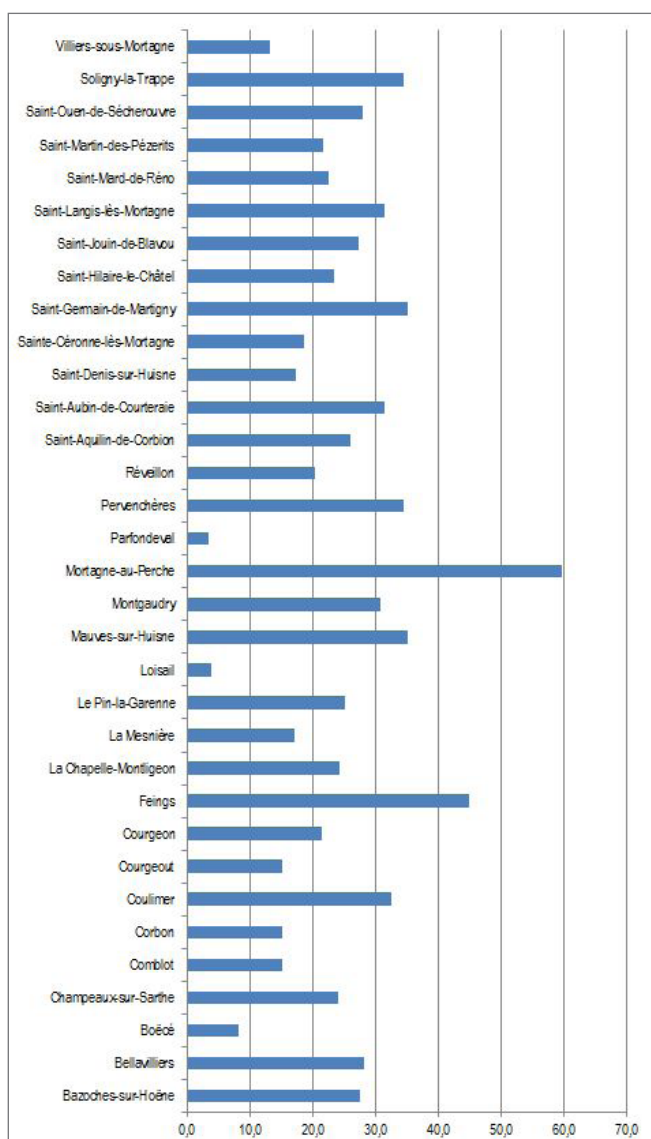
*Entreprise JLC Conditionnement à Courgeon*

On retrouve l'importance de ces établissements en termes d'emplois dans les communes de taille moyenne lors de l'analyse de l'emploi par secteur d'activités.

### 1.3.4. Une répartition des emplois et de la population qui entraîne des déplacements domicile-travail

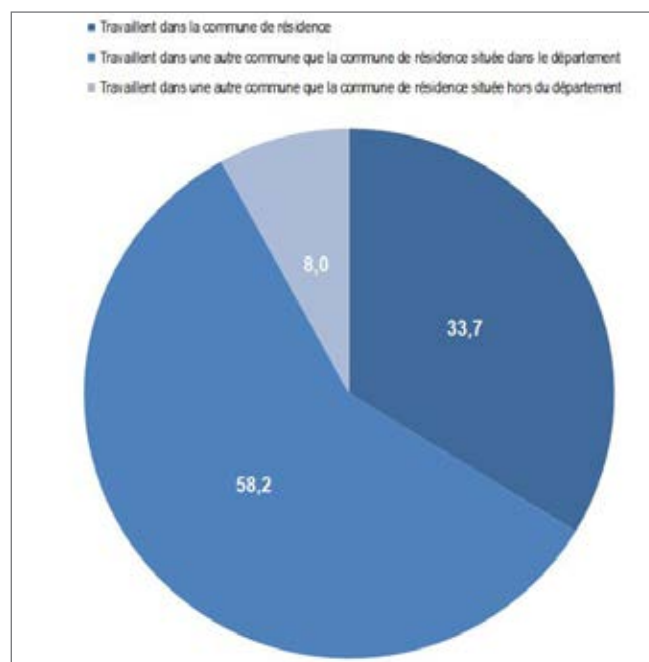
La répartition des emplois sur le territoire entraîne de nombreux déplacements domicile-travail. 58,2% des actifs de plus de 15 ans et ayant un emploi habitant une commune de l'intercommunalité ne travaillent pas dans leur commune de résidence. Aucune donnée ne permet de connaître la proportion d'actifs qui reste travailler dans la Communauté de Communes.

La plus grande proportion d'actifs ayant un emploi travaillant dans leur commune de résidence est enregistrée à Mortagne-au-Perche (59,7%). Cette proportion est comprise entre 30 et 40% dans les gros bourgs comme Mauves-sur-Huisne ou Soligny-la-Trappe. Globalement, les actifs des petites communes vont travailler en dehors du territoire communal.



Part des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi travaillant dans leur commune de résidence par commune

Source: INSEE, RP2009



Lieu de travail des actifs à l'échelle de la Communauté de Communes

Source: INSEE, RP2009

#### Actualisation du diagnostic :

Entre 2009 et 2012, le Communauté de Communes perd une petite partie de sa population active occupée et résidente. Sur environ 1806 d'actifs occupés en 2012, la proportion d'actifs de la Communauté de Communes, travaillant dans leur commune de résidence passe de 33,7% à 31,7%. A Mortagne-sur-Perche, cette baisse est de 2,6% (57,1% en 2012).

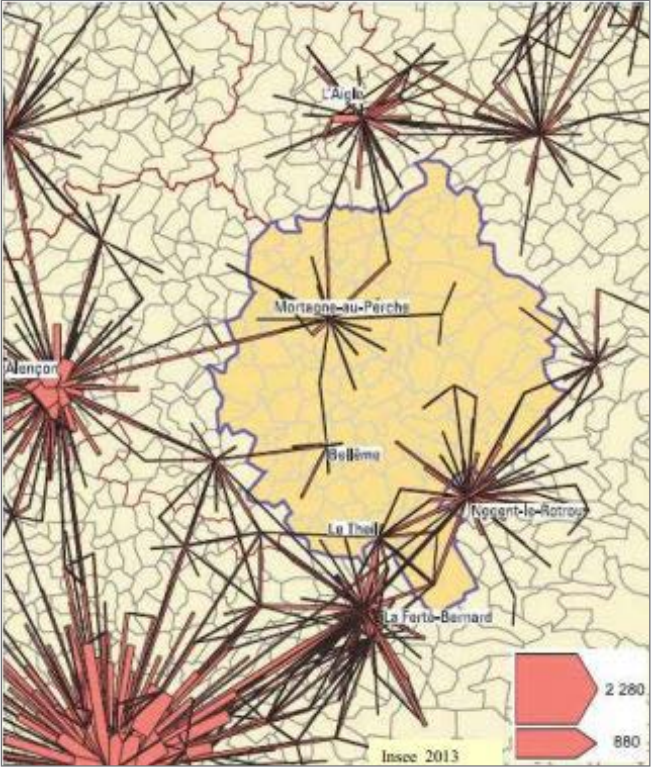
La proportion des actifs travaillant dans d'autres communes du département est de 59,8% et en dehors de ce dernier de 8,5%.

Dans les gros bourgs, cette proportion est comprise entre 15 et 30 % en 2012.

A part cette baisse globale de la part des actifs occupés et résidents, aucune évolution significative n'est à noter par commune entre 2009 et 2012.

Source INSEE, RP 2012

Ces données peuvent être complétées par celles disponibles à l'échelle du Pays du Perche ornais à qui appartiennent les communes de la Communauté de Communes. D'après le SCoT du Pays du Perche ornais en cours d'élaboration, la distance moyenne parcourue par les actifs résidant dans le Perche pour rejoindre leur lieu de travail est de 18,4 km.



Les principaux flux domicile-travail dans le Pays du Perche Ornais

Parmi eux, les actifs travaillant dans la zone mais en dehors de leur commune de résidence parcourent 10,3 km pour rejoindre leur lieu de travail tandis que ceux qui travaillent à l'extérieur du Pays du Perche ornais effectuent 44 km.

Si les emplois restent concentrés dans les pôles urbains proches (Alençon...) et Mortagne-au-Perche, l'habitat, quant à lui, est dispersé sur le territoire entraînant de nombreux déplacements domicile-travail. A l'échelle de la Basse-Normandie, le nombre de déplacements d'actifs ne cesse d'augmenter passant de 23% en 1968 à 65% en 2006. Ces déplacements se font majoritairement en voiture ; 78% des actifs bas-normands utilisent une voiture pour rejoindre leur lieu de travail. En 2009, à Mortagne-au-Perche, 77,4% des ménages possèdent au moins une voiture contre 95,1% à Loissail. La proportion de ménages ayant au moins une voiture dans les petits bourgs est plus importante que dans les autres (la majorité des ménages possède généralement deux voitures dans les petits bourgs).

Actualisation du diagnostic :  
En 2012, l'équipement des ménages en automobile n'a pas fortement évolué dans la Communauté de Communes. A cette même date, à Mortagne-au-Perche, 77,6% des ménages possèdent au moins une voiture contre 95,1% à Loissail.

Source INSEE, RP 2012



### 1.3.5. L'emploi selon le secteur d'activités

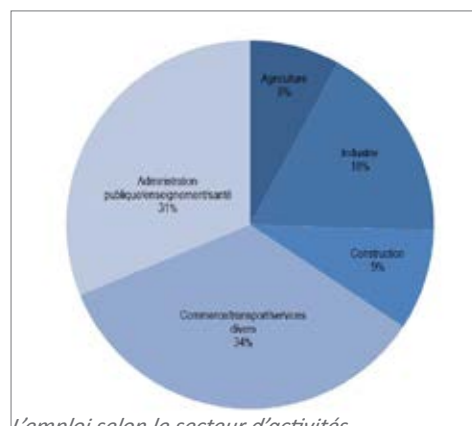
Représentant près de 65% des emplois, le secteur tertiaire a une place prépondérante dans l'économie du territoire intercommunal. Le secteur «Commerce, transport, services divers» concentre 34% des emplois, suivi du secteur «Administration publique, enseignement, santé, action sociale» avec 31%. Le nombre d'emplois dans ces secteurs a augmenté depuis 1999.

Durant cette même période, le nombre d'emplois dans le secteur de l'industrie a diminué, représentant en 2009, 18% des emplois.

Comme dans le secteur industriel, le nombre d'emplois dans l'agriculture a diminué.

Le tableau ci-dessous présente l'emploi selon le secteur d'activités à l'échelle de chaque commune. Comme dit précédemment, on retrouve la présence d'établissements particuliers ; à Courgeon, un nombre d'emplois important dans le domaine de la construction, au Pin-la-Garenne dans la santé (maison de retraite)...

Le nombre d'emplois dans le secteur agricole est plus important dans les petites communes.



L'emploi selon le secteur d'activités

Source: INSEE, RP2009

Actualisation du diagnostic :

L'évolution des secteurs d'activités suit les tendances identifiées entre 1999 et 2009. En 2012, le secteur tertiaire continue à prendre de l'importance en représentant 74% des emplois. Les secteurs industriels et agricoles se maintiennent avec, respectivement, 18% et 7% des emplois. En 2012, la répartition des emplois par secteur d'activités et par commune est restée identique à 2009.

Source INSEE, RP 2012

Nombre d'emplois au lieu de travail	Total	dans l'agriculture	dans l'industrie	dans la construction	dans le commerce, les transports et les services divers	dans l'administration publique, l'enseignement, la santé
Bazoches-sur-Hoëne	213	32	16	60	45	60
Bellavilliers	36	12	0	4	12	8
Boécé	19	0	0	8	11	0
Champeaux-sur-Sarthe	8	4	0	4	0	0
Comblot	20	4	12	4	0	0
Corbon	23	8	0	4	8	4
Coulimer	72	12	8	28	12	12
Courgeout	33	8	4	4	12	4
Courgeon	88	16	4	60	4	4
Feings	20	16	0	0	4	0
La Chapelle-Montigeon	215	12	71	28	44	60
La Mesnière	28	12	0	4	12	0
Le Pin-la-Garenne	208	15	47	43	27	77
Loisail	8	4	0	0	0	4
Mauves-sur-Huisne	273	16	172	8	52	25
Montgaudry	11	11	0	0	0	0
Mortagne-au-Perche	3560	55	400	147	1429	1528
Parfondeval	8	8	0	0	0	0
Pervenchères	56	24	0	8	12	12
Réveillon	45	12	0	12	12	8
Saint-Aquilin-de-Corbion	4	0	0	0	0	4
Saint-Aubin-de-Courteraie	20	16	0	0	4	0
Saint-Denis-sur-Huisne	0	0	0	0	0	0
Sainte-Céronne-lès-Mortagne	40	12	0	20	8	0
Saint-Germain-de-Martigny	32	20	0	4	8	0
Saint-Hilaire-le-Châtel	504	29	124	29	215	108
Saint-Jouin-de-Blavou	46	27	4	0	8	8
Saint-Langis-lès-Mortagne	625	12	269	39	235	71
Saint-Mard-de-Réno	95	19	16	28	16	16
Saint-Martin-des-Pézerits	19	4	4	7	0	4
Saint-Ouen-de-Séchervouire	56	44	0	0	12	0
Soligny-la-Trappe	151	37	4	20	53	37
Villiers-sous-Mortagne	36	20	0	8	8	0
<b>TOTAL CdC</b>	<b>6574</b>	<b>522</b>	<b>1154</b>	<b>582</b>	<b>2263</b>	<b>2053</b>

L'emploi selon le secteur d'activités par commune

Source: INSEE, RC 2009

Les données inscrites dans le tableau proviennent du recensement complémentaire de l'INSEE en 2009. Elles peuvent donc légèrement différer du recensement principal.

## LES ACTIVITES AGRICOLES

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé par la SAFER Basse-Normandie et la Chambre d'Agriculture de l'Orne. Ce diagnostic a fait l'objet d'une enquête et d'une concertation approfondie avec les agriculteurs du territoire. Il comprend une analyse sur plusieurs problématiques agricoles :

- la consommation d'espace agricole et naturel
- la qualité agronomique des sols
- les structures agricoles existantes et l'appréciation de la pérennité des sièges d'exploitation
- la propriété publique et les résidences secondaires

Les éléments ci-dessous sont une synthèse de l'analyse conduite sur les structures agricoles, permettant de mettre en évidence les chiffres-clés et le poids de l'agriculture dans le territoire de la Communauté de Communes. Le diagnostic dans sa version complète est annexé au rapport de présentation.

L'agriculture est une activité économique majeure de la Communauté de Communes, qui trouve de plus des prolongements dans les autres secteurs de l'économie locale.

L'emploi agricole représente 8% des emplois sur le territoire intercommunal (7,4% à l'échelle du département).

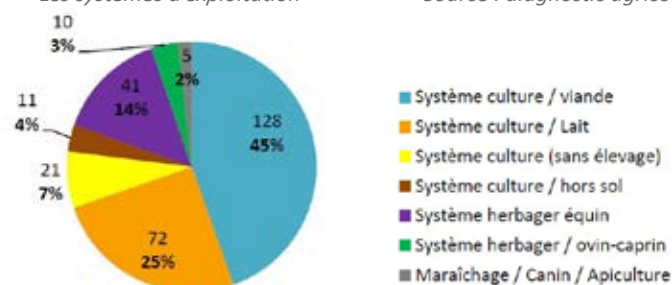
Le système de production est orienté en majorité vers l'élevage bovin (70% des exploitations), avec des exploitations de moins en moins nombreuses mais de plus en plus grandes (phénomène également constaté à l'échelle nationale).

La Communauté de Communes compte 287 sièges d'exploitation et 124 sites secondaires. La SAU moyenne est de 100 hectares (similaire à la moyenne départementale).

Près de 80% des exploitations recensées sont viables et pérennes pour les dix prochaines années. En revanche 40% des agriculteurs ont plus de 50 ans, entraînant une problématique de reprise ou d'évolution des exploitations dans les dix prochaines années.

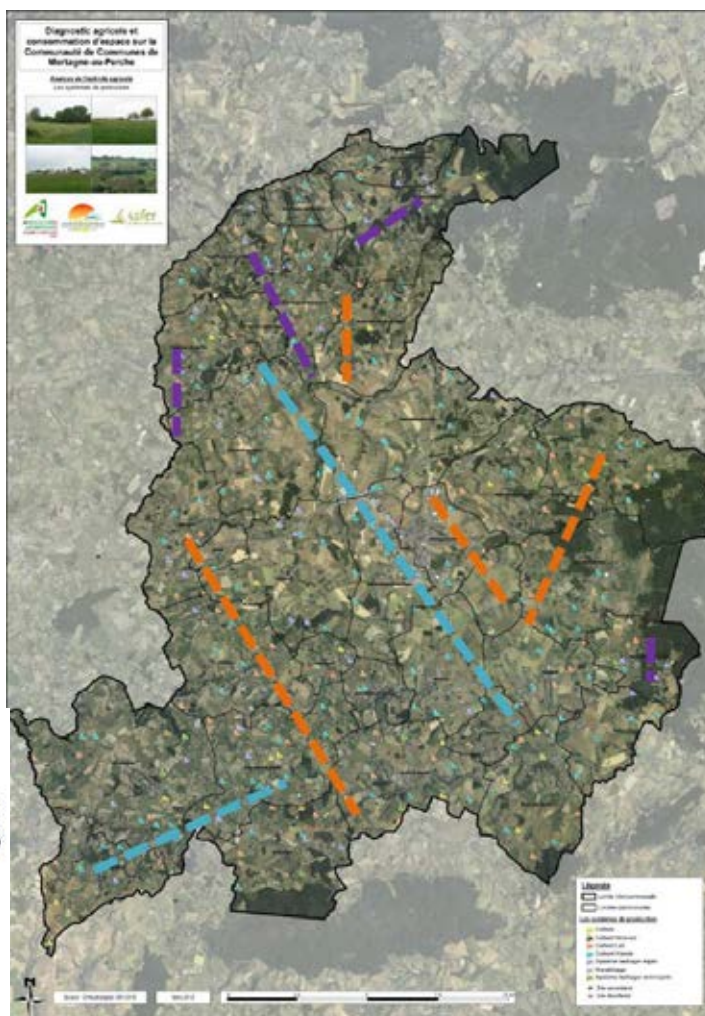
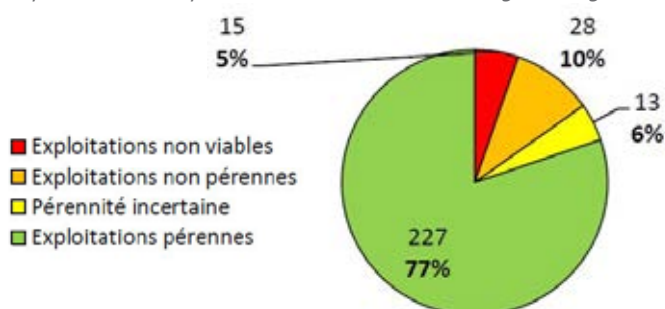
Les systèmes d'exploitation

Source : diagnostic agricole



La pérennité des exploitations

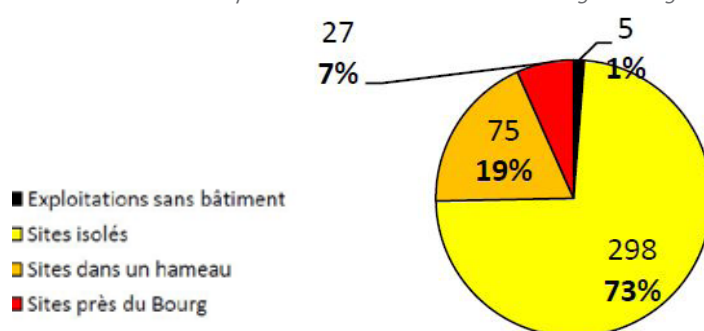
Source : diagnostic agricole



Plusieurs caractéristiques des structures agricoles sont à intégrer dans la réflexion sur le PLUi. Le grand nombre de sites secondaires amène un enjeu de préservation des liaisons fonctionnelles entre ces sites (déplacements d'engins agricole en particulier). De plus, près de 51% des sites d'exploitation isolés sont contraints par la présence d'un tiers à proximité immédiate (à l'intérieur d'un rayon de 100 m depuis les bâtiments).

L'environnement des exploitations

Source : diagnostic agricole



## LES ACTIVITES INDUSTRIELLES

Le poids de l'industrie dans l'économie du territoire est relativement important ; dans la Communauté de Communes, le secteur industriel représente 18% des emplois totaux du territoire. Il constitue le premier employeur à l'échelle du Pays du Perche avec plusieurs filières présentes sur le territoire: la mécanique et l'automobile, l'industrie graphique et le papier-carton, le bois et l'ameublement, l'agroalimentaire et l'équipement.

Plusieurs grandes entreprises de plus de 50 salariés sont présentes sur le territoire de la Communauté de Communes, comme Hydronic (matériel de traitement de l'air) à Mortagne-au-Perche.

Sur la période récente, certains secteurs industriels sont en difficulté et la diminution du nombre d'emplois illustre cette tendance à l'échelle du Pays du Perche ornaïs:

- le travail du bois, industrie du papier et imprimerie (-21%),
- la fabrication de denrées alimentaires (-30,7%),
- la fabrication de machines et équipements (-46,6%),
- et les autres industries manufacturières (-36,9%).

Toutefois, si certains secteurs rencontrent une baisse de leur activité, d'autres se développent: la fabrication de produits en caoutchouc et plastique (+15,5%), la métallurgie et la fabrication de produits métalliques (+71%) et la fabrication de matériel de transport (+100%).

Source: Diagnostic, SCoT du Pays du Perche Ornaïs, juin 2013



L'entreprise Hydronic à Mortagne-au-Perche (ZA de la Grippe)

Source: www.hydronic.com



### L'importance de l'artisanat dans l'économie locale

L'artisanat tient une place prépondérante parmi les activités économiques présentes sur le territoire. Il participe largement au dynamisme économique du territoire.

Plusieurs secteurs de l'artisanat sont présents dans la Communauté de Communes :

- les métiers du bâtiment (maçonnerie, charpente, menuiserie, plomberie, électricité...),
- l'alimentation (boulangerie, boucherie, épicerie...),
- les biens et services à la personne (coiffure, optique, ambulance, fleurs...),
- les biens et services aux entreprises et aux particuliers (imprimerie, informatique, garages...).

Le secteur du bâtiment enregistre le plus grand nombre d'artisans, soit environ une quarantaine. Le tissu artisanal lié à la construction s'est développé notamment avec la rénovation du bâti ancien, devenant résidences secondaires. La clientèle des artisans est souvent extérieure au territoire, d'Île-de-France pour la majorité.

Certaines filières se développent à l'échelle du Pays du Perche ornaï :

- menuisiers et ébénistes se sont regroupés au sein de l'association «Perchebois»,
- meuniers et boulangers ont créé la «Baguette du Perche», dont la marque est déposée par le Parc Naturel Régional du Perche,
- maçons, couvreurs, tailleurs de pierre... participent à des démarches qualité, notamment en matière de rénovation et de respect des caractéristiques du bâti percheron. Le PnR a créé la marque Parc Savoir-faire pour la restauration du patrimoine bâti percheron et rédigé une Charte.

Le Pays du Perche ornaï, quant à lui, soutient l'artisanat par la mise en oeuvre d'actions telles que des Opérations Collectives de Modernisation de l'Artisanat, du Commerce et des Services. Le Pays accompagne ainsi les artisans et les commerçants du territoire dans leurs projets de création, de reprise et de développement.

Toutes ces actions menées par les artisans, le PnR du Perche et le Pays du Perche ornaï permettent de dynamiser l'artisanat.

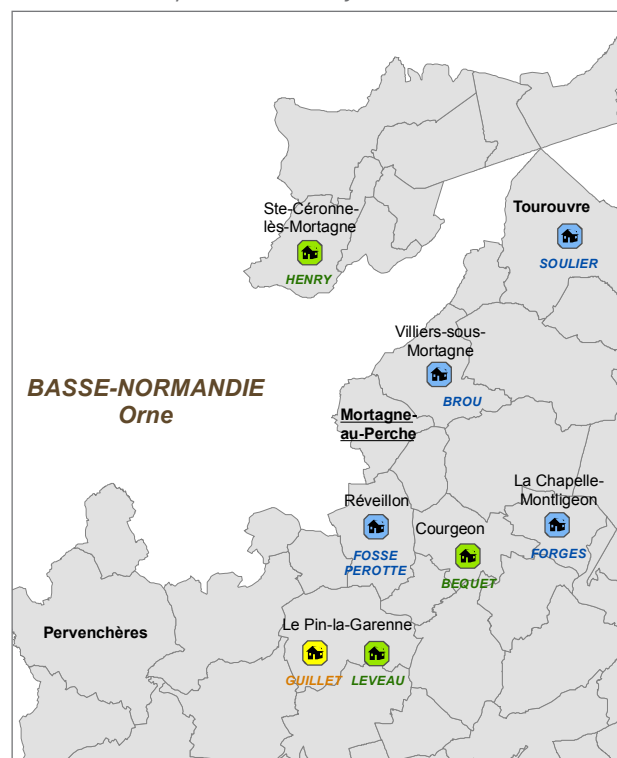


Entreprise spécialisée en restauration du patrimoine au Pin-la-Garenne



Menuiserie à Soligny-la-Trappe

Les artisans marqués «Parc Savoir-faire»



Corps de métiers des artisans marqués  
"Restauration du patrimoine bâti percheron,  
Savoir-faire du Parc du Perche" :

- Couverture
- Maçonnerie - Couverture
- Maçonnerie générale
- Menuiserie

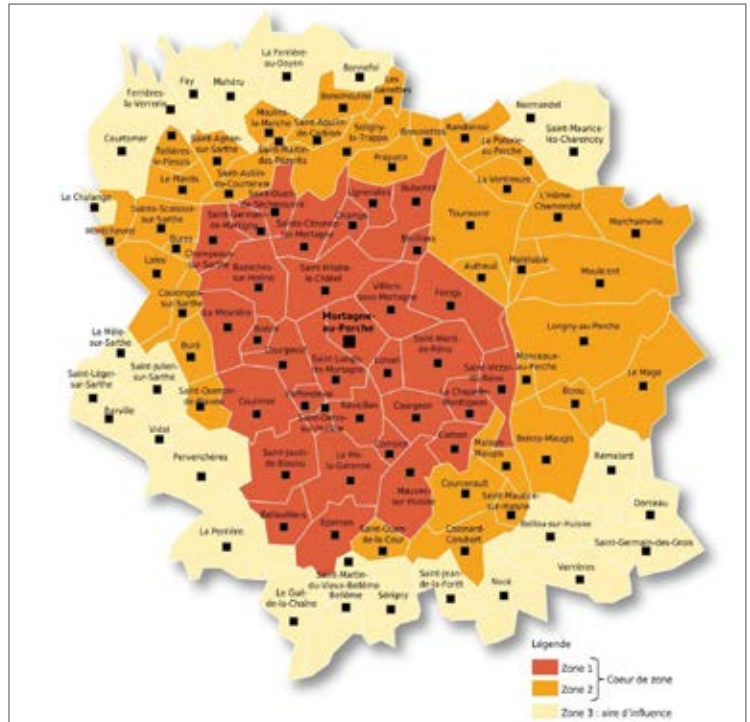
— Limite régionale / départementale

■ Commune du Parc naturel régional du Perche

### Une centralité à l'offre commerciale complète...

La carte ci-contre montre que la commune de Mortagne-au-Perche a une influence au-delà des limites intercommunales du fait de l'importance de son tissu commercial.

Les zones 1 et 2 correspondent au cœur de la zone de l'appareil commercial pour tout ce qui concerne les dépenses de consommation courante. La zone 3 constitue la zone limite d'attraction des grandes surfaces de l'agglomération ; au-delà, les habitants, même s'ils leur arrivent de venir à Mortagne-au-Perche, de façon exceptionnelle, fréquentent principalement d'autres pôles commerciaux. Le pôle Mortagne-au-Perche/Saint-Langis-lès-Mortagne/Saint-Hilaire-le-Châtel dispose dans son cœur de zone, d'un potentiel de 25 423 habitants et 11 090 ménages situés, en moyenne, à moins de 10,5 km et de 12 minutes en voiture.



Zone d'attractivité de Mortagne-au-Perche

Source: CCI d'Alençon, 2013

Source: Atlas commercial de Mortagne-au-Perche, CCI, 2013

Cette influence s'explique notamment par la diversité des commerces et la présence d'enseignes nationales. En effet, l'offre alimentaire domine mais est complétée par d'autres commerces (équipements de la personne, de la maison...).

Les commerces se situent dans le centre-ville et les grandes et moyennes surfaces sont principalement implantées dans les zones périphériques :

- le centre commercial de Préfontaines (Intermarché, ALDI),
- le centre commercial de Saint-Langis-lès-Mortagne (Super U),

Alimentaire (boulangerie, boucherie...)	22
Equipelement de la personne (habillement, maroquinerie...)	16
Equipelement de la maison	19
Culture et loisirs (librairie, fleuriste...)	17
Hygiène, santé	4
Auto, moto, cycles	4

Commerces à Mortagne-au-Perche

Source: CCI d'Alençon, mars 2012

Les zones commerciales sont situées sur les limites administratives de Mortagne-au-Perche ; pour constituer un pôle structurant, la ville-centre s'accompagne des communes proches, notamment Saint-Langis-lès-Mortagne et Saint-Hilaire-le-Châtel.

### ... et des pôles commerçants secondaires

Les autres communes du territoire disposent également de quelques commerces de proximité (boulangerie, cafés...). Cette présence de commerces permet le maintien d'un certain dynamisme à l'échelle des communes dont le nombre d'habitants reste faible.

Le commerce ambulant semble relativement développé mais en régression. Il assure une présence commerciale dans les petits bourgs.



Commerce ambulant, Mauves-sur-Huisne



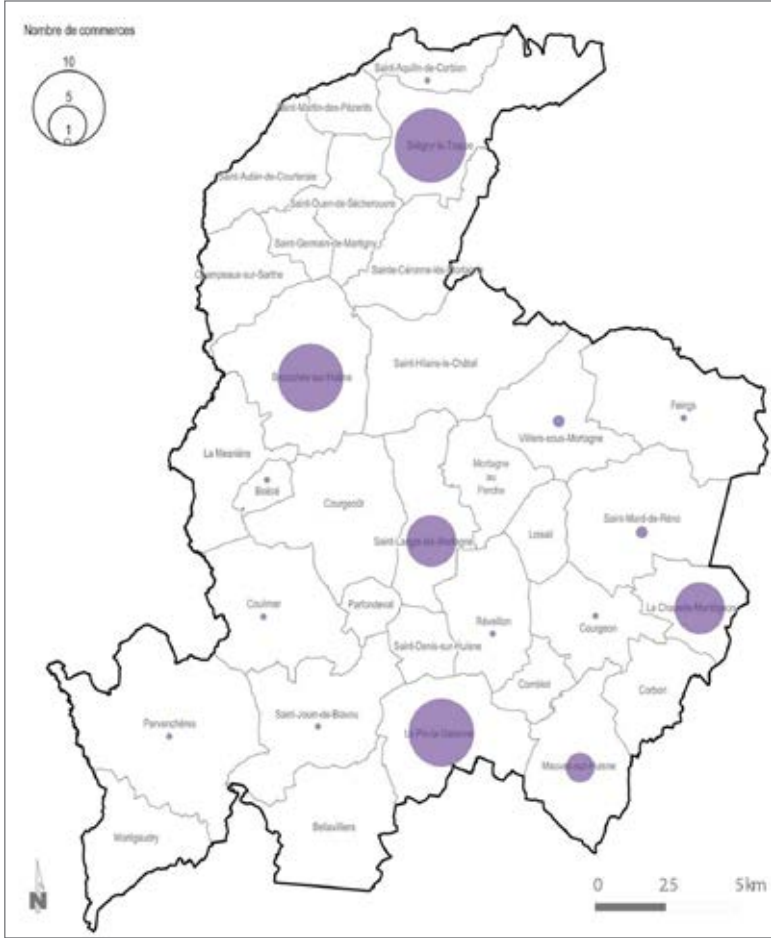
La rue principale de Soligny-la-Trappe regroupant plusieurs commerces de première nécessité



La place de l'église à Bazoches-sur-Hoëne



Coulimer : le commerce multi-fonction de la commune



Répartition des commerces sur le territoire



Saint-Mard-de-Réno - Présence d'une boulangerie et d'un restaurant/bar/tabac dans une commune de moins de 500 habitants



Centre-ville de Mortagne-au-Perche : la présence de nombreux commerces spécialisés témoigne de la vitalité économique de la commune



## 1.3.6. Les caractéristiques des actifs

L'analyse des catégories socio-professionnelles à l'échelle de la Communauté de Communes montre une représentation de chaque catégorie dans une proportion similaire à celles enregistrées à l'échelle du département.

La ville de Mortagne-au-Perche ne montre pas un profil de population particulier; en effet, la répartition des catégories socio-professionnelles est semblable à celle de la Communauté de Communes.

Les retraités représentent 1/3 de la population âgée de 15 ans et plus, une proportion relativement importante liée, d'une part au vieillissement de la population, d'autre part, à l'installation sur le territoire d'une population à la retraite.

Le tableau ci-dessous illustre l'influence de la présence d'une entreprise ou d'un établissement spécifique sur la profession des habitants de la commune.

Actualisation du diagnostic :

La représentation des catégories socio-professionnelles de la Communauté de Communes reste semblable à celle du département en 2012.

Cette même année, Mortagne-au-Perche présente le même profil de population qu'en 2009 et il ne se distingue pas de celui de la Communauté de Communes.

La part de retraités dans la population âgée de plus de 15 ans continue d'augmenter. Entre 2009 et 2012, elle passe de 34% à 36%.

Pour les communes de Courgeon, Montgaudry, Mortagne-au-Perche, Saint-Denis-sur-Huisne et Saint-Langis-lès-Mortagne, les valeurs mises en évidence dans le tableau ci-dessous sont restées quasi identiques en 2012. Seul Saint-Ouen-de-Sécherouvre a perdu 28 de ses 44 agriculteurs exploitants entre 2009 et 2012.

Source INSEE, RP 2012

Nombre personnes 15ans et plus	TOTAL	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activités professionnelles
Bazoches-sur-Hoëne	740	32	28	8	104	100	120	276	72
Bellavilliers	113	16	8	8	20	20	8	28	4
Boécé	92	0	4	4	8	20	32	20	4
Champeaux-sur-Sarthe	135	0	8	8	16	16	12	63	12
Comblot	58	4	4	8	4	4	8	16	8
Corbon	114	0	8	8	23	19	19	15	23
Coulimer	244	8	20	12	24	48	20	96	16
Courgeout	366	4	20	24	41	53	60	81	73
Courgeon	285	4	16	12	28	59	59	71	36
Feings	185	12	4	12	8	8	44	72	24
La Chapelle-Montligeon	509	8	8	20	36	77	149	166	44
La Mesnière	266	12	12	16	40	40	56	44	44
Le Pin-la-Garenne	528	15	18	29	59	59	106	199	44
Loisail	110	4	4	8	16	24	12	39	4
Mauves-sur-Huisne	496	8	20	16	40	60	116	196	40
Montgaudry	74	7	0	0	0	11	4	30	22
Mortagne-au-Perche	3592	27	139	167	266	561	551	1269	612
Parfondeval	86	8	8	8	4	8	8	37	4
Pervenchères	299	20	0	24	36	24	77	73	45
Réveillon	292	8	12	21	37	66	33	95	21
Saint-Aquilin-de-Corbon	52	0	12	0	4	12	8	12	4
Saint-Aubin-de-Courteraie	120	12	4	0	4	12	16	64	8
Saint-Denis-sur-Huisne	52	0	0	0	4	12	8	24	4
Ste-Céronne-lès-Mortagne	230	8	24	4	28	40	40	65	20
Saint-Germain-de-Martigny	88	0	0	4	12	24	8	28	12
Saint-Hilaire-le-Châtel	563	16	29	24	77	98	102	143	73
Saint-Jouin-de-Blavou	254	23	11	11	30	23	27	83	45
Saint-Langis-lès-Mortagne	710	12	20	16	44	136	120	310	52
Saint-Mard-de-Réno	365	4	12	36	32	48	60	127	48
Saint-Martin-des-Pézerits	93	0	4	4	15	12	8	39	12
Saint-Ouen-de-Sécherouvre	170	44	8	4	12	4	28	40	28
Soligny-la-Trappe	607	25	33	4	53	82	94	222	94
Villiers-sous-Mortagne	269	8	20	8	12	44	96	68	12
<b>TOTAL CDC</b>	<b>12157</b>	<b>350</b>	<b>519</b>	<b>529</b>	<b>1138</b>	<b>1823</b>	<b>2119</b>	<b>4114</b>	<b>1564</b>
Pourcentages CDC	100	3	4	4	9	15	17	34	13
Pourcentages ORNE	100	3	4	4	11	15	18	33	14

Les catégories socio-professionnelles des habitants du territoire

Source: INSEE, RC 2009

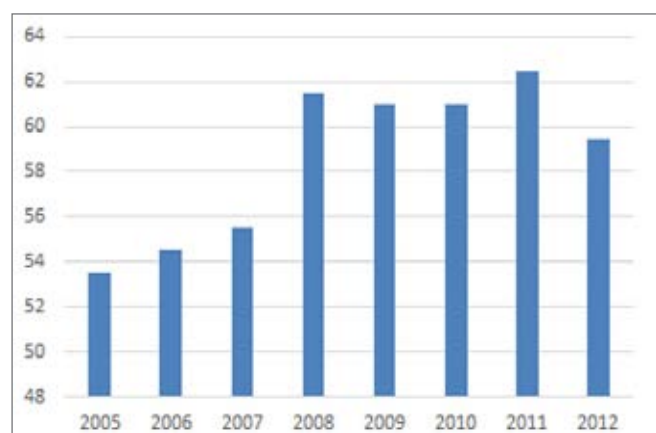
Les données sont issues du recensement complémentaire de l'INSEE ; certaines valeurs peuvent être en décalage avec la situation constatée sur le terrain, notamment sur les petites communes (exemple : aucun actif agricole n'est recensé à Boécé).



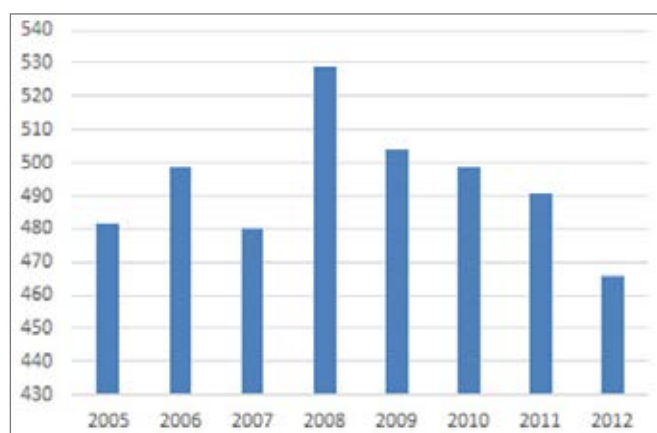
Il existe également trois établissements scolaires spécialisés à Mortagne-au-Perche: deux instituts médico-éducatifs et un service d'éducation spéciale et de soins par l'accompagnement à domicile.

D'autres organismes de formation sont présents: une maison familiale rurale (commerce et social, élevage canin et animalerie), le centre régional de formation continue et la maison de la formation.

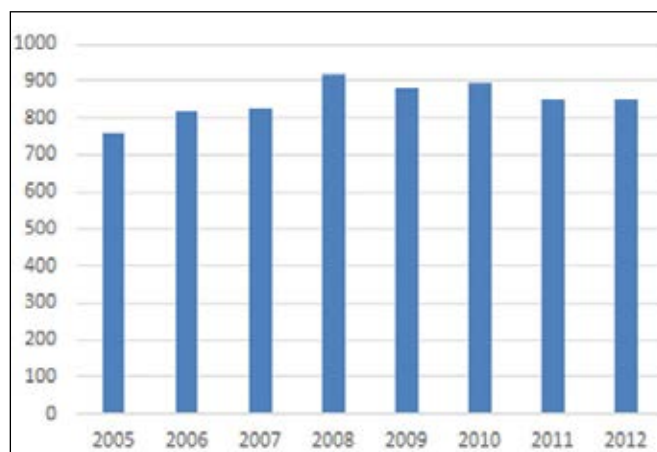
L'évolution des effectifs scolaires montre que le nombre d'élèves scolarisés à l'école maternelle est en diminution depuis 2009. Ces deux dernières années, les effectifs en école élémentaires sont relativement stables. L'ouverture de la crèche en 2011 peut participer à l'attractivité du territoire et ainsi accueillir de jeunes ménages avec enfants. L'arrivée de jeunes familles peut influencer positivement les effectifs scolaires.



Évolution du nombre de classes à l'échelle de la CdC



Évolution du nombre d'élèves à l'école maternelle à l'échelle de la CdC



Évolution du nombre d'élèves à l'école élémentaire à l'échelle de la CdC

A la rentrée 2012, 478 élèves étaient scolarisés au collège Emile Chartier à Mortagne-au-Perche, répartis en 18 classes. Les effectifs enregistrés au collège ont été stables durant les six dernières années.

Le collège accueille des classes en Segpa et en Unité Locale d'Intégration scolaire.

L'enjeu n'est pas de créer un nouvel équipement scolaire car les capacités sont suffisantes et en mesure de répondre à une potentielle croissance démographique dans les 10-20 années à venir. Dans le cadre du PLUi, il sera important, d'une part de conforter le fonctionnement de l'ensemble des groupes scolaires, notamment lors de l'identification des futures zones à urbaniser, d'autre part, d'optimiser les équipements existants.



## 1.4.2. Les équipements sanitaires et liés à la petite enfance

Comme vu précédemment, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans ne cesse d'augmenter illustrant le phénomène de vieillissement de la population. Les personnes âgées ont des besoins spécifiques en termes d'accompagnement, de logement, de transport, d'équipements, etc. Dans la Communauté de Communes, plusieurs établissements accueillent les personnes âgées :

-l'EHPAD «Le Moulin à Vent» à Mortagne-au-Perche - L'établissement est rattaché au centre hospitalier Marguerite de Lorraine (capacité : 227 lits.)

-l'EHPAD «La Pellonnière» à Le Pin-la-Garenne - il s'agit d'un établissement privé d'une capacité de 68 places,

-l'accueil de jour «Le Club» (structure itinérante) à Mortagne-au-Perche (8 places),

-la résidence «Le Paradis» à Bazoches-sur-Hoëne (29 logements non médicalisés),

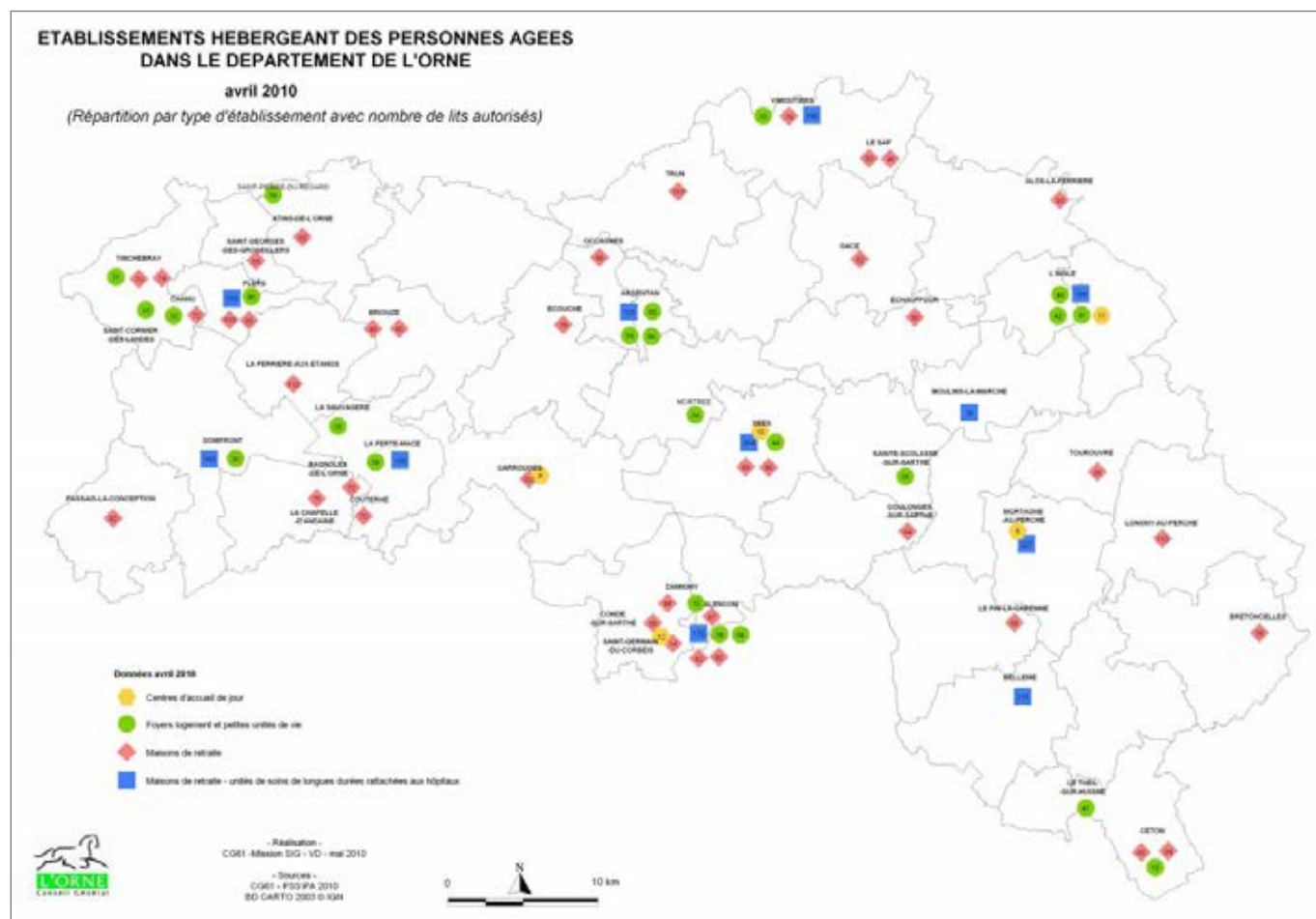
Plusieurs structures existent également en périphérie du territoire (Moulins-la-Marche, Tourouvre, Bellême...). Elles sont à intégrer dans l'analyse des besoins.



L'EHPAD de Mortagne-au-Perche associé au centre hospitalier



La maison de retraite au Pin-la-Garenne



Source: Schéma Départemental en faveur des Personnes Âgées

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées 2010-2014, élaboré par le Conseil général, indique que d'ici 10 ans, «le besoin de création de places nouvelles, et particulièrement de création de nouveaux établissements, n'est donc pas avéré» (p22).

Maintien des personnes âgées à domicile : le maintien à domicile est possible par l'adaptation du logement aux handicaps et la mise en oeuvre de services dédiés. Le Centre Intercommunal d'Action Sociale, implanté à Saint-Langis-lès-Mortagne y participe par le portage de repas à domicile et le transport à la demande notamment.

En termes de services liés à la santé, un pôle Santé va être créé à Mortagne-au-Perche dans le centre-ville à proximité du site du Carré du Perche. Ce pôle permettra de renforcer la présence médicale. Le projet consiste à implanter un pôle central à Mortagne-au-Perche et à lui rattacher des «satellites» à Bazoches-sur-Hoëne, Soligny-la-Trappe, La Chapelle-Montligeon et à Pervenchères.

Le projet aura pour but de démolir une partie des anciens ateliers communaux et ainsi d'implanter un nouveau bâtiment sur un terrain nu.



Le projet du pôle santé - insertion paysagère (PC) - Architecte : Archi Triad

Le territoire dispose de professionnels de santé, implantés principalement à Mortagne-au-Perche (7 médecins généralistes, 3 pharmacies, 8 infirmier(e)s...), mais aussi quelques-uns à Bazoches-sur-Hoëne, Soligny-la-Trappe, Mauves-sur-Huisne, La Chapelle-Montligeon et à Pervenchères. Ces dernières communes sont dotées d'au moins un médecin généraliste. Le pôle Santé permettra de renforcer et conforter l'offre en services liés à la santé, relativement satisfaisante pour un territoire rural.

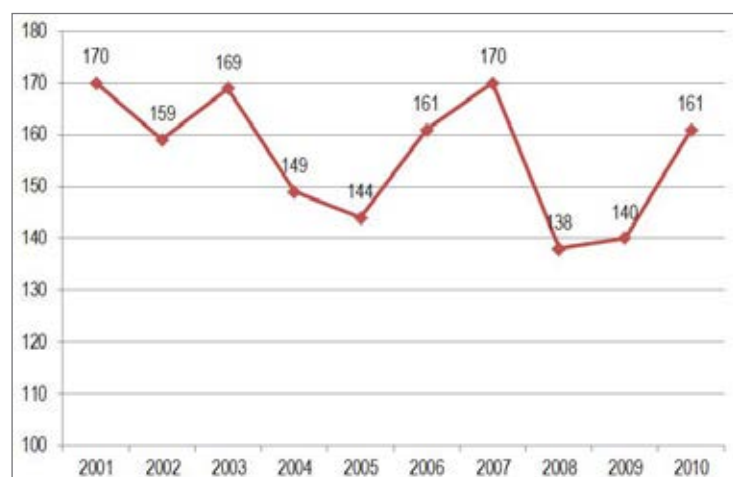
Si la Communauté de Communes est couverte par plusieurs professionnels de santé relativement bien répartis, elle dispose de peu de médecins spécialistes. Les habitants doivent rejoindre les villes de l'Aigle ou Alençon pour consulter les spécialistes.

Par ailleurs, le territoire est doté d'un centre hospitalier, «Marguerite de Lorraine», situé à Mortagne-au-Perche.

Depuis 2009, la Communauté de Communes a la compétence «multi-accueil de la petite enfance». Pour répondre aux besoins en termes d'accueil des enfants, un équipement a été créé en 2011 à Mortagne-au-Perche : la maison de la petite enfance. Elle est composée d'un espace multi-accueil (crèche d'une capacité de 48 places), d'un relais assistante maternelle (RAM) et d'un centre de loisirs.

Une seconde structure existe sur le territoire : une halte-garderie à Réveillon.

L'ensemble de ces structures permettent de répondre au nombre de naissances.



Evolution du nombre de naissances à l'échelle de la Communauté de Communes Maison de la petite enfance à Mortagne-au-Perche





### 1.4.3. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

La présence d'équipements sportifs, culturels et de loisirs et la qualité de leurs constructions participent à l'attractivité d'un territoire. La Communauté de Communes du bassin de Mortagne-au-Perche est dotée d'équipements d'envergure : la piscine intercommunale, le carré du Perche, cinéma... Ces équipements sont situés à Mortagne-au-Perche.

Les communes limitrophes possèdent peu d'équipements, en comparaison aux communes de même taille plus éloignées de la ville-centre.

Les communes les plus importantes possèdent généralement leurs propres équipements (gymnase, terrains de sport, médiathèque, salle polyvalente, etc). Dans les communes les plus petites, les équipements sont plus limités (salle des fêtes, boulodromes, aires de jeux).



*Le Carré du Perche à Mortagne-au-Perche*



*La piscine intercommunale à Mortagne-au-Perche*



*Complexe de loisirs  
à Saint-Germain-de-Martigny*



*Stade de l'hippodrome  
à Mortagne-au-Perche*



*Aire de jeux  
Centre-bourg de Courgeoût*



*Aire de jeux au traitement paysager  
qualitatif à Feings*



*Terrain de pétanque en belvédère sur la val-  
lée de l'Huisne à Corbon*



*Boulodrome dans la commune de Bellavilliers*

D'autres équipements comme les centres équestres existent également sur le territoire intercommunal et sont générateurs d'une dynamique sociale locale.

La Communauté de Communes est dotée de nombreux équipements sportifs, culturels et de loisirs. Les grands équipements tels que la piscine intercommunale sont aujourd'hui bien fréquentés en raison de leur qualité et des activités qui y sont proposées. Situés à Mortagne-au-Perche, leur influence est intercommunale et au-delà. Les équipements comme les boulodromes ou les aires de jeux permettent, quant à eux, de générer une dynamique à l'échelle des petites communes.



## 1.4.4. Les équipements administratifs

Mortagne-au-Perche concentre la majorité des grands équipements administratifs (sous-préfecture, centre des impôts, pôle emploi...).



→ La structure du territoire s'organise de la manière suivante:

- UN PÔLE URBAIN STRUCTURANT BIEN EQUIPE

Mortagne-au-Perche concentre une part importante de la population et des emplois, et polarise l'ensemble des communes de la Communauté de Communes en termes d'équipements et de services. La ville forme avec Saint-Langis-lès-Mortagne et avec la zone d'activités de Saint-Hilaire-le-Châtel le pôle urbain multifonctionnel structurant de l'intercommunalité.

La ville dispose d'un très bon niveau d'équipements et d'une structure commerciale développée par rapport à sa taille, qui contribue à sa forte influence territoriale sur l'ensemble de la Communauté de Communes et au-delà.

En périphérie du territoire intercommunal, certaines communes sont également polarisées par des bourgs proches : Le Mêle/Sarthe, Moulins-la-Marche, Bellême, Mamers, etc (vis-à-vis des commerces de proximité et des équipements tels que les collèges) ou par des villes plus importantes mais davantage éloignées : Alençon, L'Aigle (pôles d'emplois, centres commerciaux, transports).

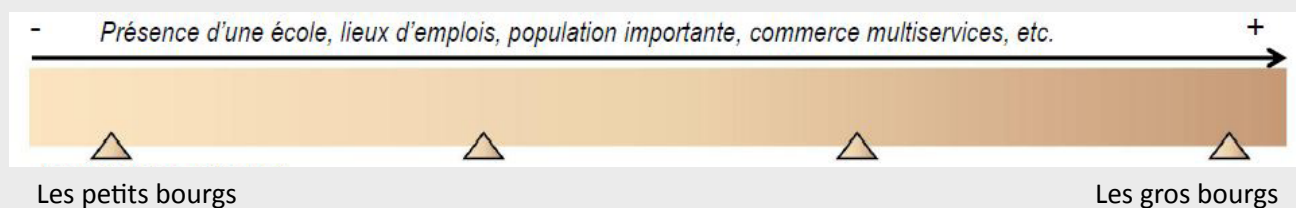
- UN RESEAU DE GROS BOURGS COMPLEMENTAIRES

Le territoire de la Communauté de Communes est également caractérisé par un réseau de gros bourgs constituant des polarités secondaires : Soligny-la-Trappe, Bazoches-sur-Hoëne, La Chapelle-Montligeon, Mauves-sur-Huisne et Le Pin-la-Garenne, caractérisables par :

- les populations les plus importantes (entre 500 et 1000 habitants), regroupées dans le centre-bourg,
- des équipements publics, école notamment,
- une petite structure commerciale,
- des lieux d'emplois (zones d'activités ou établissements isolés générateurs d'emplois)

Ces gros bourgs animent et structurent localement le territoire par les écoles et les commerces de proximité. Leur équilibre paraît cependant fragile (maintien de la structure commerciale notamment).

D'autres gros bourgs présentent une ou plusieurs des caractéristiques de ces gros bourgs : il ne s'agit donc pas d'une catégorie fermée mais plutôt d'un gradient sur lequel se répartissent les communes.



- UN SEMIS DE PETITS BOURGS, DE HAMEAUX ET DE FERMES ORGANISANT L'ESPACE RURAL

La 3<sup>ème</sup> structure identifiable sur le territoire de la Communauté de Communes est l'ensemble des implantations réparties sur l'ensemble du territoire. Chaque commune, présente en plus de son centre-bourg, de nombreux hameaux et fermes isolées, d'échelle parfois comparable à certains petits bourgs.

Historiquement et économiquement, ce semis de petits bourgs, hameaux et fermes est très lié à l'activité agricole. La dominance de l'élevage bovin et la proximité qu'il nécessite, explique la densité de ce semis.

Cette structure territoriale est également très liée aux enjeux patrimoniaux, paysagers et touristiques :

- petits bourgs structurés autour d'un château (Saint-Denis-sur-Huisne, Bellavilliers, Corbon)
- implantations isolées de manoirs et de fermes reconverties,
- accueil de nombreuses résidences secondaires,
- centres équestres, centre de loisirs, etc.

### ***Évolution prévisible du territoire***

Le modèle de développement actuel du territoire fragilise la fonctionnalité de ce dernier. Sans l'élaboration du PLUi, un rééquilibrage des constructions à usages d'habitation ne se fera pas au sein des principaux pôles qui concentrent les services et équipements.







## 2. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES



# 2.1 LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET DU PARC DE LOGEMENTS

## 2.1.1. Les évolutions de population

Le nombre d'habitants à l'échelle de la Communauté de Communes est relativement stable ; entre 1968 et 2009, le territoire a accueilli 189 habitants et sur une période plus récente (1999-2009), 32 habitants.

Le département de l'Orne connaît également une stabilité de sa population, avec une compensation du solde migratoire par le solde naturel positif.

Les territoires intercommunaux limitrophes ont un taux de variation annuelle souvent inférieur à 0,5%. Cependant, les Communautés de communes situées à l'Ouest enregistrent des croissances démographiques plus importantes (Communauté de Communes du Pays de Courtomer, Communauté de Communes du Pays Mèlois, Communauté de Communes du Pays d'Essay). Ces progressions sont dues à des soldes migratoires plus élevés, illustrant l'attractivité de ces territoires, liée à la proximité avec la ville d'Alençon.



Source: INSEE, RP2012

Évolution de la population entre 1968 à 2012

Actualisation du diagnostic :

Comme pour le département de l'Orne, depuis le début des années 2000, la population diminue. Entre 2009 et 2012, la Communauté de Communes perd 167 habitants.

Source INSEE, RP 2012

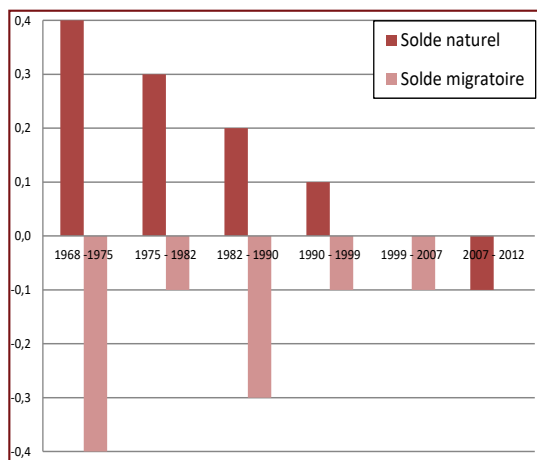
Deux indicateurs permettent d'expliquer les évolutions de population: le solde naturel (naissances/décès) et le solde migratoire (entrées / sorties).

Depuis une quarantaine d'années, comme pour le département, le solde naturel n'a cessé de baisser.

Cette baisse témoigne notamment du vieillissement de la population. Elle illustre également la difficulté d'attirer les jeunes ménages. De manière plus générale, l'attractivité du territoire est assez faible car le solde migratoire a toujours été négatif depuis 1968.

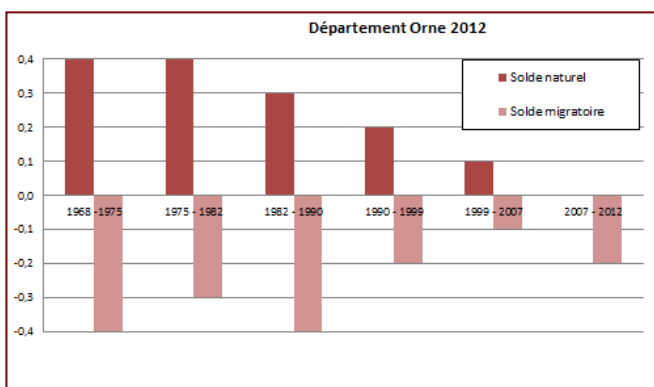
Entre 2007 et 2012, le solde migratoire de la Communauté de Communes est presque nul. Même si le solde naturel devient négatif à cette même période, la population présente ne quitte pas le territoire. Le département, quant à lui, après une quarantaine d'années de soldes naturel et migratoire qui se compensent, voit sa population baisser avec un solde naturel presque nul et un solde migratoire négatif et qui augmentent.

Source: INSEE, RP2012



Évolution de la variation de population entre 1968 et 2012 à l'échelle de la Communauté de Communes

Source: INSEE, RP2012



Évolution de la variation de population entre 1968 et 2012 à l'échelle du département de l'Orne



Les dynamiques entre les communes du territoire intercommunal sont contrastées.

TYPOLOGIE DES COMMUNES	COMMUNES ENREGISTRANT UNE DIMINUTION DE LEUR NOMBRE D'HABITANTS	COMMUNES ENREGISTRANT UNE POPULATION STABLE	COMMUNES ENREGISTRANT UNE AUGMENTATION DE LEUR NOMBRE D'HABITANTS
< 100 habitants	Saint-Denis-sur-Huisne (-16) Saint-Aquilin-de-Corbion (-53) Comblot (-4)		
entre 100 et 250 habitants	Parfondeval (-14) Montgaudry (-25) Saint-Aubin-de-Courteraie (-16) Bellavilliers (-51) Saint-Ouen-de-Sécherouvre (-51)	Saint-Germain-de-Martigny (-1) Loisail Feings Saint-Martin-de-Pézerits (+4)	Boécé (+49) Corbon (29) Champeaux-sur-Sarthe (+15)
entre 250 et 500 habitants	Saint-Jouin-de-Blavou (-33) Réveillon (-18) Pervenchères (-14)	Coulimer (-6) Saint-Mard-de-Réno (-5)	Sainte-Céronne-lès-Mortagne (+18) La Mesnière (+50) Villiers-sous-Mortagne (+48) Courgeon (+95) Courgeût (+151)
entre 500 et 1000 habitants	Mauves-sur-Huisne (-52) La Chapelle-Montligeon (-69)	Saint-Langis-lès-Mortagne (-6)	Le Pin-la-Garenne (+154) Saint-Hilaire-le-Châtel (+212) Soligny-la-Trappe (+190) Bazoches-sur-Hoëne (+329)
> 1000 habitants	Mortagne-au-Perche (-769)		

Évolution de la population entre 1975 à 2009 à l'échelle de chaque commune

Source: INSEE, RP2009

### L'évolution longue de la population

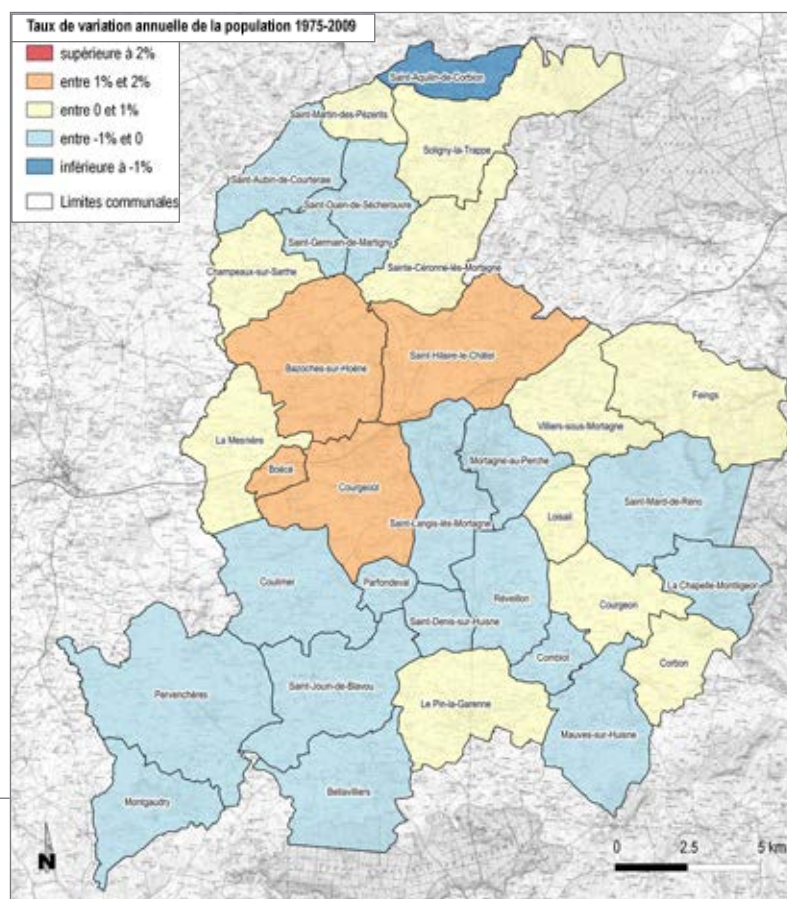
#### Un pôle structurant qui a perdu de la population...

Mortagne-au-Perche a connu une décroissance démographique entre 1975 et 2009. Cette évolution est liée à des soldes migratoires et naturels négatifs. En 1975, la commune comptait 4877 habitants et en 2009, 4108 habitants, soit une baisse de 769 habitants en une trentaine d'années.

Actualisation du diagnostic :

La population de Mortagne-au-Perche continue de diminuer avec une perte de 49 habitants entre 2009 et 2012. La commune aura perdu 818 habitants en presque 40 ans.

Source INSEE, RP 2012



Évolution annuelle de la population entre 1975 et 2009

Source: INSEE, RP2009

### ... et des communes limitrophes qui en gagnent

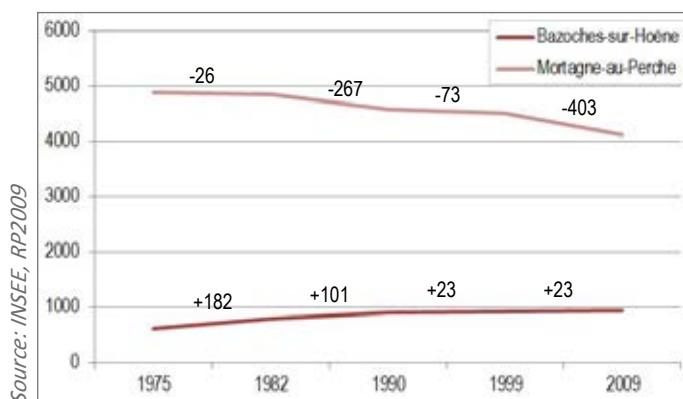
Entre 1975-2009/1975-2012, les communes à proximité de Mortagne-au-Perche, des grands axes amenant à Alençon et l'A84 présentent les plus fortes croissances:

Saint-Hilaire-le-Châtel : +212 / + 185 habitants

Bazoches-sur-Hoëne : +329 / + 323 habitants

Courgeoût : +151 / + 149 habitants

Boëcé : +49 / + 33 habitants



Source: INSEE, RP2009

Analyse comparée de l'évolution de la population entre 1975 et 2009

### Une décroissance démographique dans les plus petites communes

Hormis Saint-Martin-dès-Pezerits, Champeaux-sur-Sarthe, Boëcé et Corbon, les communes de moins de 250 habitants ont une population stable ou décroissante.

Pour les autres communes, la tendance d'évolution de la population est variable et s'explique par une conjonction de plusieurs phénomènes propres à chaque commune.

### L'évolution récente des tendances démographiques

#### Une reprise démographique du pôle structurant

La courbe démographique s'inverse pour Saint-Langis-lès-Mortagne (+33 habitants entre 1999 et 2009) et Mortagne-au-Perche où le nombre d'habitants est passé de 4108 en 2009 à 4381 en 2010.

#### Des communes en hausse démographique forte

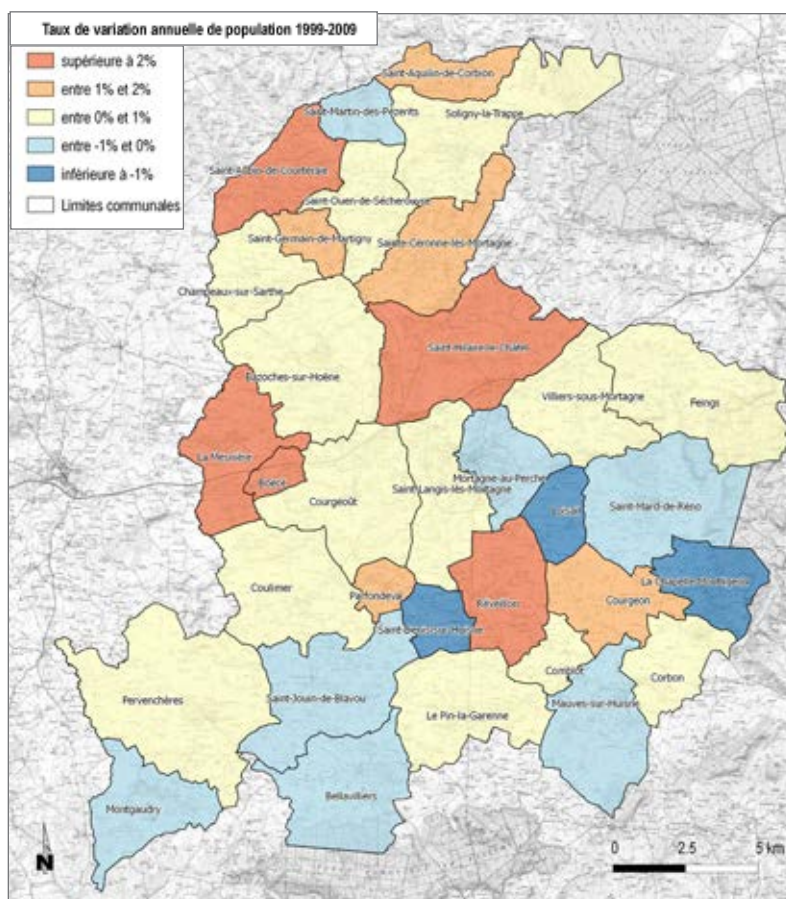
Plusieurs communes ont connu des croissances importantes au cours de la dernière décennie, qui pour certaines ont compensé des pertes de population antérieures.

#### Des ralentissements de croissance ponctuels

Les communes de Bazoches-sur-Hoëne et Courgeoût qui ont connu une forte croissance démographique depuis 1975 voient cette dernière ralentir sur la dernière décennie.

#### Une démarcation Nord/Sud qui apparaît

Les communes du sud du territoire présentent à quelques exceptions près des évolutions démographiques demeurant limitées ou négatives.



Source: INSEE, RP2009

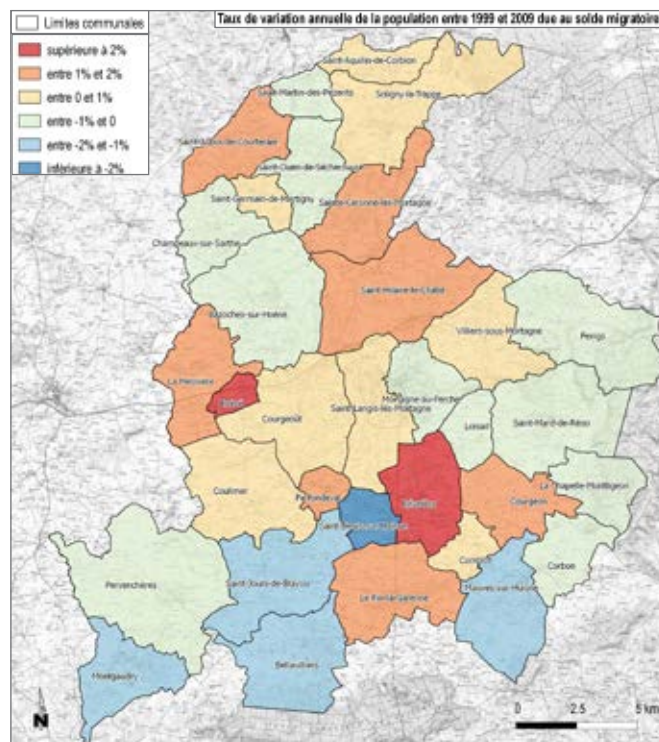
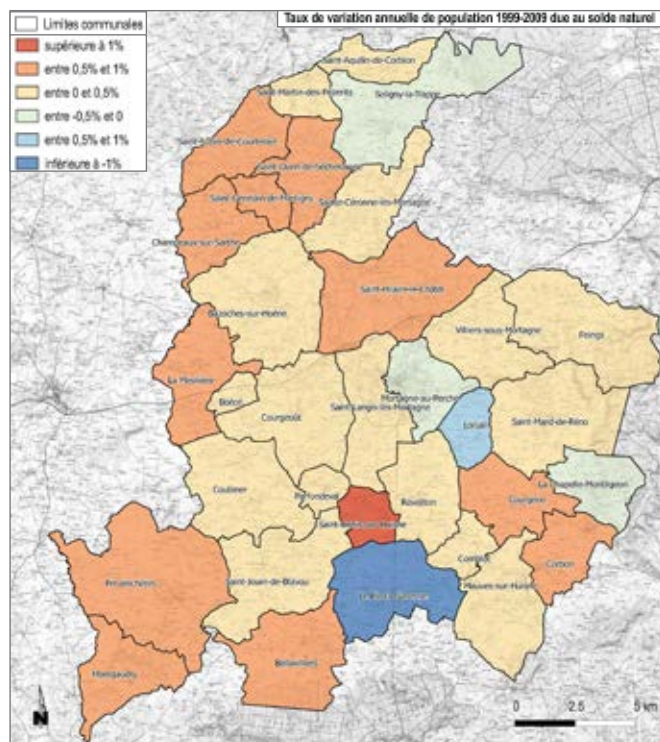
#### Actualisation du diagnostic :

Entre 2009 et 2012, la population du pôle structurant décroît. Saint-Langis-lès-Mortagne et Mortagne-au-Perche ont perdu respectivement 8 et 49 habitants.

A part une dizaine de communes dont Le Pin-la-Garenne (+69 hab.) et Saint-Jouin-de-Blavou (+17hab.), la tendance générale est à la baisse.

Source INSEE, RP 2012





A l'échelle des communes, des tendances relativement contrastées sont observées. Néanmoins, celles-ci doivent être analysées avec circonspection car le nombre d'habitants très faible dans certaines communes peut entraîner des évolutions très marquées en proportion, mais qui ne correspondent qu'à quelques unités en valeur absolue.

Mortagne-au-Perche enregistre des soldes migratoire et naturel négatifs; cela s'explique par un vieillissement de la population, le desserrement démographique et un faible taux de construction. Il est important de préciser que cette tendance a, a priori, évolué depuis, avec la réalisation de l'opération de Chartrage II.

Plusieurs communes présentent un solde migratoire négatif ; ce dernier est inférieur à -1% de variation par an dans 5 communes.

A l'exception de Mortagne-au-Perche, Loissail, Le Pin-la-Garenne, la Chapelle-Montligeon et de Soligny-la-Trappe, toutes les communes de la Communauté de Communes connaissent un solde naturel positif. Les communes enregistrant un solde naturel négatif correspondent à des communes qui se sont développées dans les années 60-70 et qui connaissent aujourd'hui un fort vieillissement. Au Pin-la-Garenne, la maison de retraite peut expliquer le solde naturel très faible. Durant la dernière décennie, les communes connaissant une croissance démographique enregistrent généralement un solde migratoire et un solde naturel élevés, ce qui illustre l'installation de jeunes familles. Boëcé et Réveillon se démarquent avec un solde migratoire très élevé, correspondant à l'importance de la construction neuve durant la dernière décennie sur ces communes.

Les communes les plus importantes hors Mortagne présentent généralement un solde naturel faible, qui s'explique par les incidences des développements antérieurs (vieillesse). La moindre variation démographique constatée au Sud et à l'Est s'explique par un solde migratoire déficitaire.

#### Actualisation du diagnostic :

Entre 2007 et 2012, le solde naturel est toujours négatif à Mortagne-au-Perche (-0,6% par an) mais le solde migratoire devient positif (+0,1% par an). Le solde migratoire positif doit être dû à l'opération Chartrage II qui a permis la destruction de logements insalubres et vacants pour une reconstruction en moindre quantité et a provoqué l'installation de nouveaux ménages sur le territoire. Entre 2007 et 2012, 16 communes sur 33 ont un solde migratoire annuel négatif et pour 10 communes il est inférieur à -1%. Le vieillissement de la population est toujours en cours à la Communauté de Communes. Entre 2007 et 2012, viennent s'ajouter à la liste des communes au solde naturel négatif, 7 communes dont Saint-Langis-lès-Mortagne (-0,1% par an). Durant cette même période, Le Pin-la-Garenne (+4,0%) et Champeaux-sur-Sarthe (+1,7%) et Saint-Jouin-de-Blavou (+1,4%) enregistrent les soldes migratoires positifs les plus élevés.

Source INSEE, RP 2012



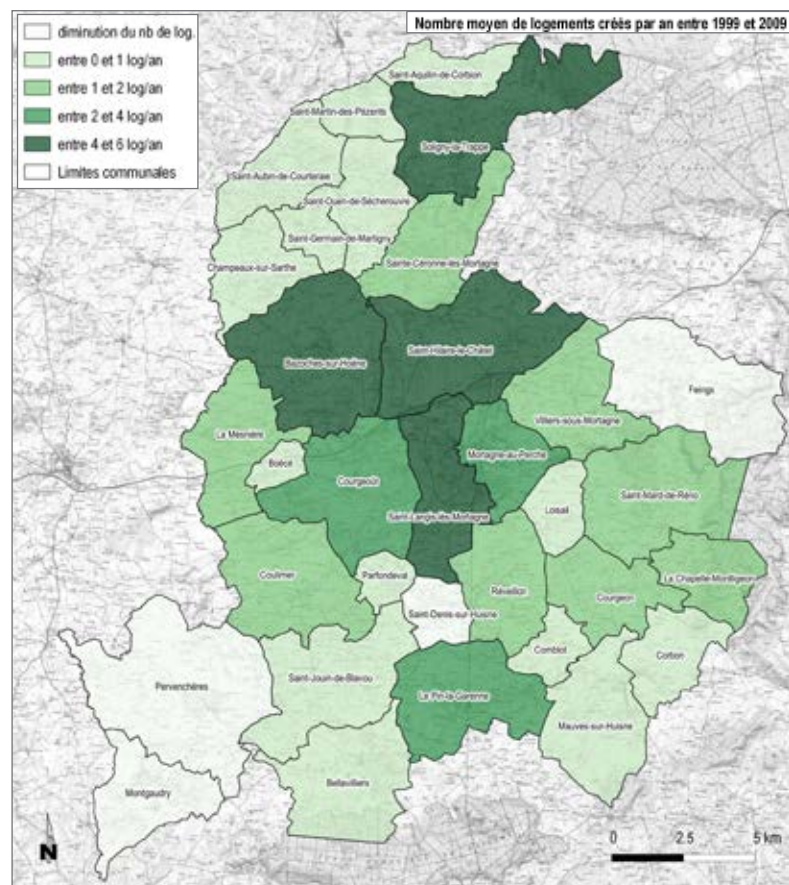
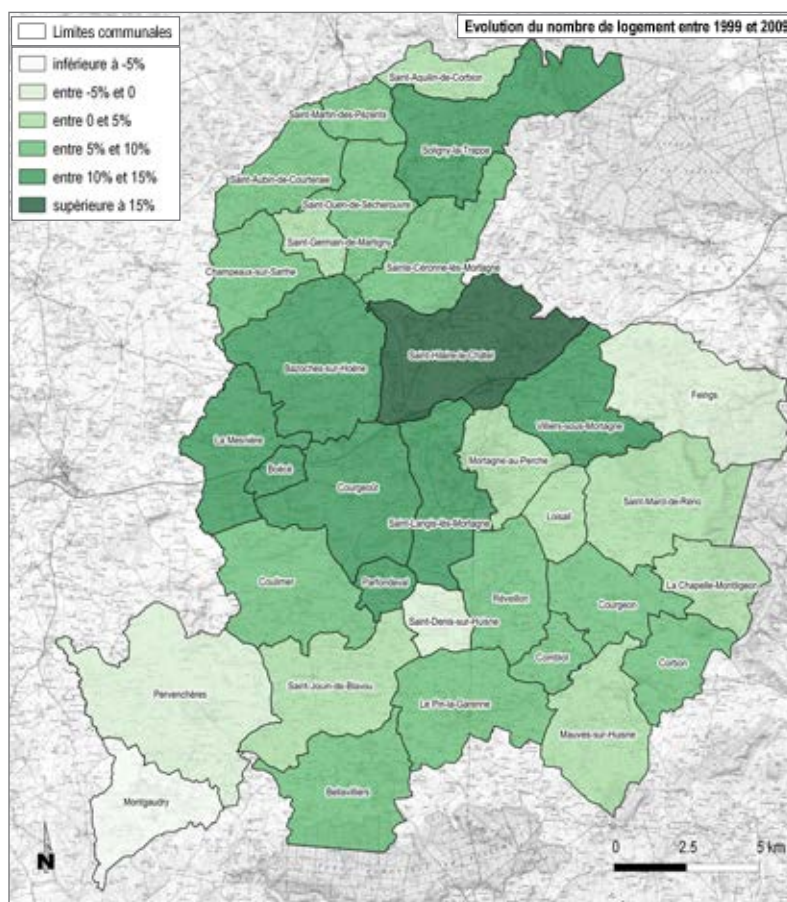
## 2.1.2. Une évolution du parc de logements qui explique les tendances démographiques

L'accroissement du parc de logements durant la dernière décennie a été plus fort autour de l'axe de la RN12, communes qui ont accueilli de la population. Au sud et à l'est du territoire, il est moins important et certaines communes enregistrent même une diminution de leur parc de logements. Cela peut s'expliquer par la destruction de certains logements, par le regroupement de deux logements en un, etc.

Actualisation du diagnostic :

Entre 2009 et 2012, l'accroissement du parc de logements se fait principalement dans les pôles structurants et les gros bourgs comme à Mortagne-au-Perche (+111 logt.) ou Le Pin-la-Garenne (+34 logt.) Ces deux types de commune concentrent près de 80% des logements en plus à l'échelle de la Communauté de Communes, durant cette période.

Source INSEE, RP 2012



Plusieurs communes présentent un rythme de construction soutenu durant la dernière décennie, qui correspond notamment à la création de plusieurs lotissements, notamment à Saint-Langis-lès-Mortagne, Saint-Hilaire-le-Châtel, Bazoche-sur-Hoëne et Soligny-la-Trappe.

Les données du dernier recensement ne permettent pas de mesurer l'influence des opérations immobilières les plus récentes à Mortagne-au-Perche :

130 habitations ont été construites depuis 2004 (d'après les permis de construire), la tendance durant les trois dernières années a changé.



*Urbanisation pavillonnaire récente  
à Soligny-la-Trappe*



*Opération récente rue de la Croix du Son  
à Mortagne-au-Perche*



*Le lotissement du Verger à Courgeon*



*Constructions pavillonnaires récentes  
dans le hameau de Chassiousse à Courgeot*



*Constructions récentes implantées le long d'un axe de circulation  
à Réveillon*

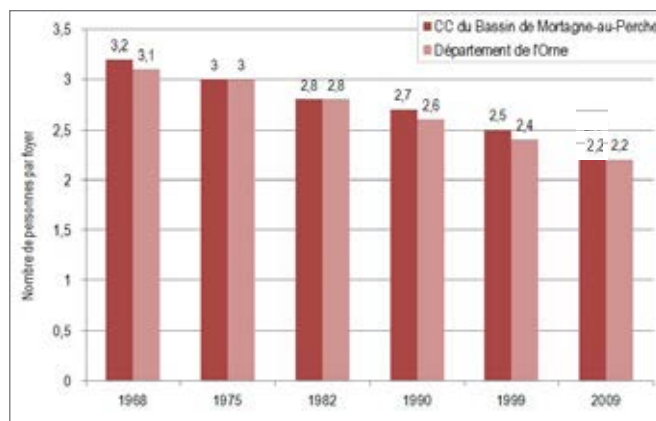




## 2.2 LES PROCESSUS QUI EXPLIQUENT CES ÉVOLUTIONS

### 2.2.1. La diminution de la taille des ménages

Depuis 1968, la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer, passant de 3,2 personnes par foyer à 2,2 en 2009. Cette baisse est également observée aux échelles départementale et nationale et illustre le phénomène de desserrement de la population (vieillesse de la population, augmentation du nombre de ménages monoparentaux...). Le graphique ci-contre illustre cette tendance. La taille moyenne des ménages enregistrée à l'échelle de l'intercommunalité est plus élevée que celle enregistrée dans le département. La diminution de la taille des ménages peut impliquer de nouveaux besoins, notamment en termes de logement, une plus forte demande en petits logements.



Évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2009

Source: INSEE, RP2009

Actualisation du diagnostic :

Comme à l'échelle du département, la taille moyenne des ménages de la Communauté de Communes se maintient à 2,2 entre 2009 et 2012. Cependant le desserrement de la population reste un enjeu à prendre en compte pour gérer le parc de logements.

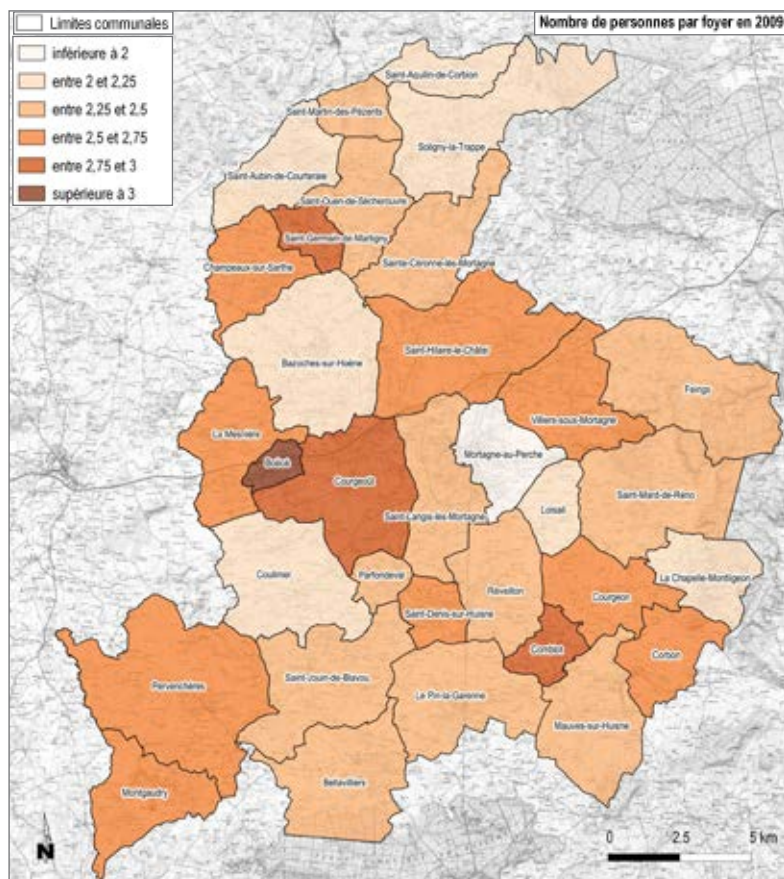
Source INSEE, RP 2012

La taille moyenne des ménages est relativement contrastée entre les communes. La ville-centre présente des ménages de moins de 2 personnes ; cela s'explique par la structure du parc de logements (petits logements plus nombreux) et au vieillissement de la population. Les plus petites communes présentent également des tailles de ménage assez faibles. Les données enregistrées dans les petites communes sont très variables en raison du nombre de ménages faible. A noter que les communes ayant récemment construit présentent un nombre de personnes par foyer plus élevé car elles ont accueilli des familles avec enfants.

Actualisation du diagnostic :

En 2012, la taille des ménages reste relativement variable entre les communes. La taille moyenne des ménages à Mortagne-au-Perche (1,9) est toujours inférieure à 2. Seuls deux petits bourgs présentent des tailles de ménages moyennes entre 2 (Coulimer) et 2,25 (Réveillon). Le reste des petits bourgs accueille des ménages dont la taille est comprise entre 2,25 et 3. La Communauté de Communes est toujours touchée par le desserrement de la population même si certaines communes ont une taille moyenne ménage assez élevée. Ceci est dû à la composition du parc (grands logements plus nombreux) et à l'accueil de famille avec enfants pour certaines communes.

Source INSEE, RP 2012



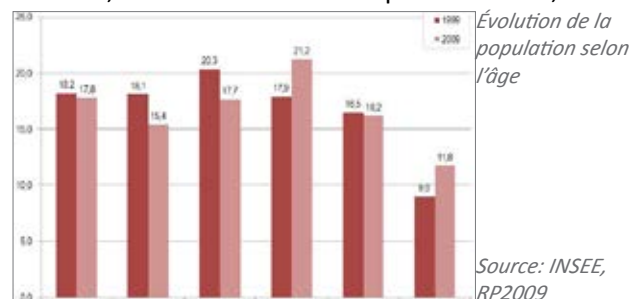
Source: INSEE, RP2009 ?



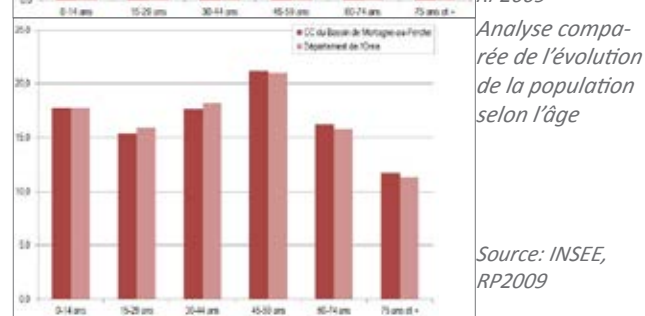
## 2.2.2. Le vieillissement de la population

A l'échelle de la Communauté de Communes, les catégories des 45-59 ans et 75 ans et plus ont vu leurs proportions augmenter tandis que celles de 15-29 ans et 30-44 ans ont diminué entre 1999 et 2009. Ces évolutions illustrent le vieillissement de la population. Cette tendance est similaire à l'échelle du département.

En 2009, les moins de 45 ans représentent 49,2% et les plus de 45 ans (50,8%); l'âge médian est donc de 45 ans.



Source: INSEE, RP2009



Source: INSEE, RP2009

### Un vieillissement plus ou moins marqué selon les communes

Les communes qui se sont développées avant 1975 (Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne, Mauves-sur-Huisne, Le Pin-la-Garenne, Pervenchères) et pas ou peu depuis cette période, connaissent un vieillissement plus marqué de leur population.

A l'inverse, les communes qui ont connu une augmentation de population récemment (Saint-Hilaire-le-Châtel, Sainte-Céronne-lès-Mortagne, Réveillon, Saint-Aquilin-de-Corbion, Parfondeval) voient leur population rajeunir. Les communes les plus jeunes sont principalement celles ayant connu une croissance démographique entre 1999 et 2009, liée à la construction de maisons individuelles et à l'accueil de jeunes ménages.

L'indice de jeunesse permet de compléter l'analyse de la population par âge. Il correspond au nombre de personnes âgées de moins de 20 ans divisé par celui des personnes ayant 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune. A l'échelle de la Communauté de Communes, il est de 0,85. L'indice de jeunesse du bassin de Mortagne-au-Perche est similaire à celui enregistré dans le département (0,88). A titre de comparaison, le département du Calvados est plus jeune avec un indice de jeunesse de 1,10.

Les indices de jeunesse les plus élevés sont mesurés à Comblot (2,0), Boëcé (2,37) et Corbon (2,25) et l'indice de jeunesse le plus faible à Loisail (0,41). A noter qu'en fonction du nombre d'habitants, cet indice est relativement variable.

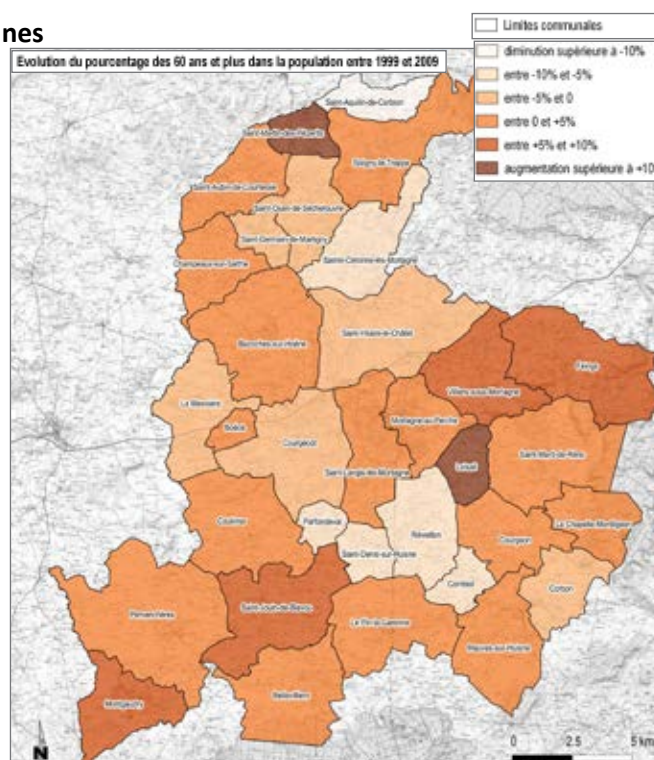
Actualisation du diagnostic :

Entre 2009 et 2012, les mêmes tendances sont observées.

La proportion de la catégorie des 75 ans et plus a encore augmenté avec une hausse de 1,3% en seulement 3 ans. Celle des 45-59 ans est assez stable (-0,3%) et celle des 15 et 44 ans subit une perte de presque 2%.

En 2012, les moins de 45 ans représentent 48,3% et les plus de 45 ans 51,7%; l'âge médian dépasse alors les 45 ans.

Source INSEE, RP 2012



Actualisation du diagnostic :

En 2012, l'indice de jeunesse de la Communauté de Communes est de 0,74. Les indices de jeunesse les plus élevés sont toujours ceux de Corbon(2,3), Boëcé (1,6), Comblot (1,5) et les communes de Courgeon, et Saint-Hilaire-le-Châtel présente le même indice que Comblot. Loisail a l'indice de jeunesse le plus faible et il est toujours de 0,41.

Source INSEE, RP 2012

## 2.2.3. Population, taille des ménages et périodes de construction

L'analyse du « cycle de vie » d'une maison permet de comprendre les mécanismes d'évolution de la taille des ménages et leur influence sur l'évolution de la population.

248



Exemple d'un lotissement des années 1980 à Soligny-la-Trappe



Exemple d'un lotissement du début des années 1970 à Pervenchères



Exemple d'un lotissement du début des années 1980 à Bazoches-sur-Hoëne



Exemple d'un lotissement des années 1960 dans le quartier de Chartrage à Mortagne-au-Perche



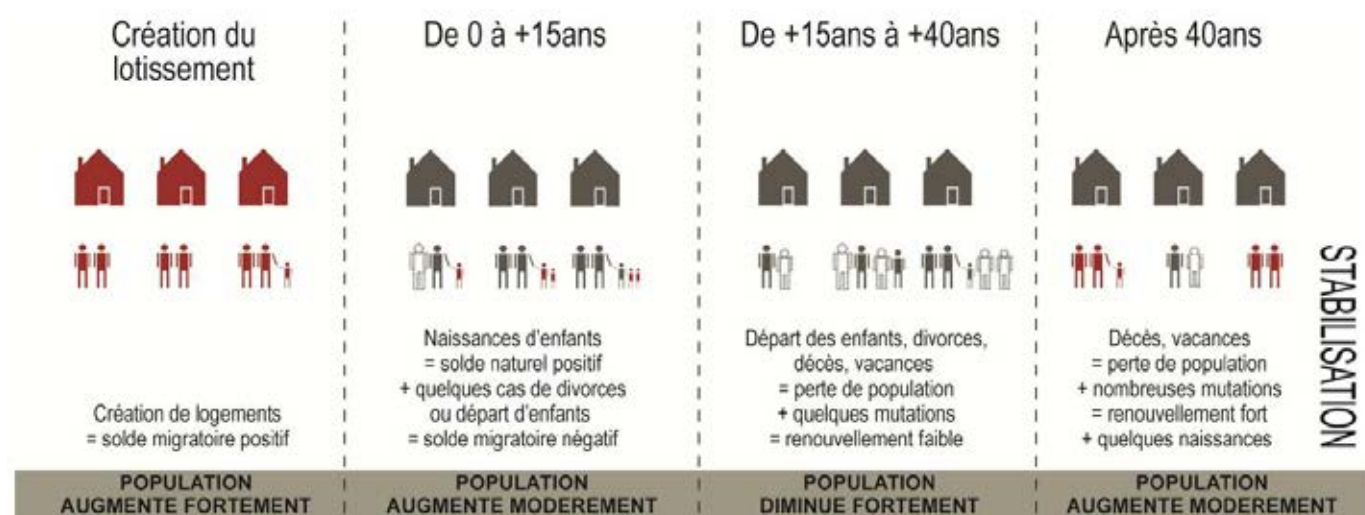
Exemple d'un lotissement des années 1960 à La Chapelle-Montligeon

Lors de la création du lotissement, le territoire accueille une nouvelle population ; le nombre d'habitants augmente fortement.

Dans les quinze années qui suivent la création du lotissement, la population continue d'augmenter en raison des naissances d'enfants. Le solde naturel est généralement positif tandis que le solde migratoire tend à être négatif (départ des premiers enfants pour les études, quelques cas de divorces...).

Après les quinze premières années de vie du lotissement, la population diminue fortement; les enfants quittent le domicile familial, la taille des ménages diminue (divorces, décès...). Durant cette période, le renouvellement est faible.

Le lotissement tend à regagner de la population seulement après 40 ans de vie, période durant laquelle la population se stabilise ; en raison des décès, le renouvellement est plus fort. Les maisons en vente peuvent être achetées par des jeunes ménages.



➔ A l'échelle de la Communauté de Communes, la population est relativement stable. Cependant, le territoire connaît un vieillissement de sa population et une baisse de la taille des ménages, phénomènes également observés aux échelles départementale et nationale.

Ces phénomènes impliquent la nécessité de créer de nouveaux logements pour maintenir la population.

➔ Les communes qui ont connu un fort développement entre 1949 et 1975 enregistrent une dynamique démographique négative, entraînant un vieillissement et une perte de population due à la décohabitation plus marquée. La construction neuve ne suffit pas forcément à compenser ces phénomènes.

Dans ces communes et à Mortagne-au-Perche plus particulièrement, le processus d'évolution des lotissements décrit précédemment s'achève. On peut s'attendre à un renouvellement de ce parc ou à une augmentation de la vacance s'il ne répond pas aux attentes de la population. Dans le cadre du PLUi, ce parc représente un enjeu important en raison de sa proximité avec les équipements.

➔ Les communes ayant connu des développements plus récents sont dans une phase d'expansion démographique qui se prolonge avec les naissances. Celle-ci peut s'accompagner d'un besoin accru en termes d'équipements et de services, à intégrer dans la réflexion du PLUi. Celui-ci devra également anticiper les évolutions futures de ce parc (décohabitation simultanée des lotissements notamment).

### ***Évolution prévisible du territoire***

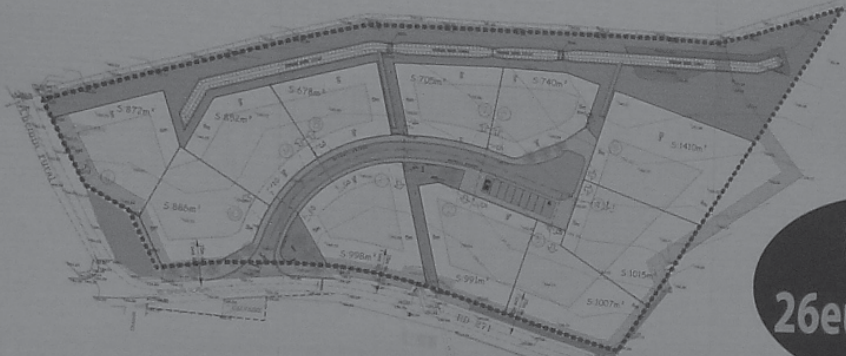
Le phénomène de décohabitation et de vieillissement de la population tend à se poursuivre.

Ces phénomènes impliquent la gestion de nouveaux besoins en termes de logements, de déplacements et de services que le PLUi devra prendre en compte. Si des réponses aux besoins d'une population vieillissante doivent être apportées en termes d'équipements et de services adaptés, elles ne devront pas être réalisées aux dépens des attentes d'une population plus jeune.





**A VENDRE TERRAINS A BATIR**  
**11 LOTS de 678m<sup>2</sup> à 1410m<sup>2</sup>**



**Prix :**  
**26euros TTC**

**S'adresser à la Mairie au 02 33 25 92 48**

Services du Bâtiment  
Construction  
**SO.SA.CO**

01 54 50 - 72600 Mamers

REALISATION

maisons  
**SOCOREN**

PAVILLONS  
**NATHALIE**  
02.33.85.42.15

**3. LE DIAGNOSTIC HABITAT**





# 3.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

## 3.1.1. Évolution du parc de logements

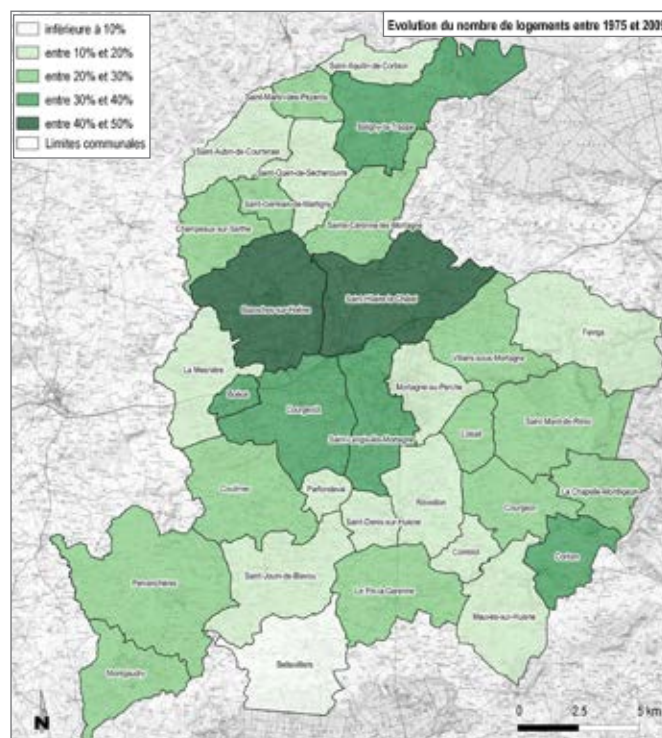
Depuis 1968, le parc de logements à l'échelle de la Communauté de Communes a évolué. La plus forte augmentation du nombre de logements a été enregistrée entre 1975 et 1982 (+764 logements), période pendant laquelle le territoire a accueilli son plus grand nombre d'habitants (+166 habitants).

Les plus fortes croissances du parc de logements entre 1975 et 2009 ont été mesurées dans les communes situées à proximité immédiate de la RN12.

Actualisation du diagnostic :

Entre 2009 et 2012, la Communauté de Communes gagne 271 logements. Durant ces 3 années, les plus fortes croissances du parc s'observent dans les communes de Saint-Germain-de-Martigny (+13%) et Le Pin-la-Garenne (+12%).

Source INSEE, RP 2012



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012
Résidences principales	4593	4931	5257	5597	5921	6340	6351
Résidences secondaires	516	815	1139	1306	1314	1230	1320
Logements vacants	410	400	514	430	518	663	833
Ensemble	5519	6146	6910	7333	7753	8233	8504

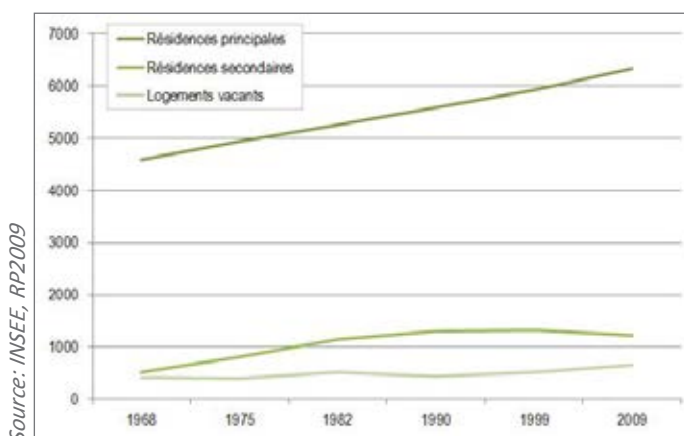
Évolution du nombre de logements entre 1968 et 2009

Source: INSEE, RP2009 / RP 2012

Le nombre de résidences principales a augmenté de manière constante durant les quatre dernières décennies.

Dans les années 1970, une augmentation du nombre de résidences secondaires est enregistrée. Depuis 1990, leur nombre tend à se stabiliser avec une baisse durant la dernière décennie.

La proportion de logements vacants, quant à elle, est en hausse depuis 1990.



Évolution du nombre de logements entre 1968 et 2009

Actualisation du diagnostic :

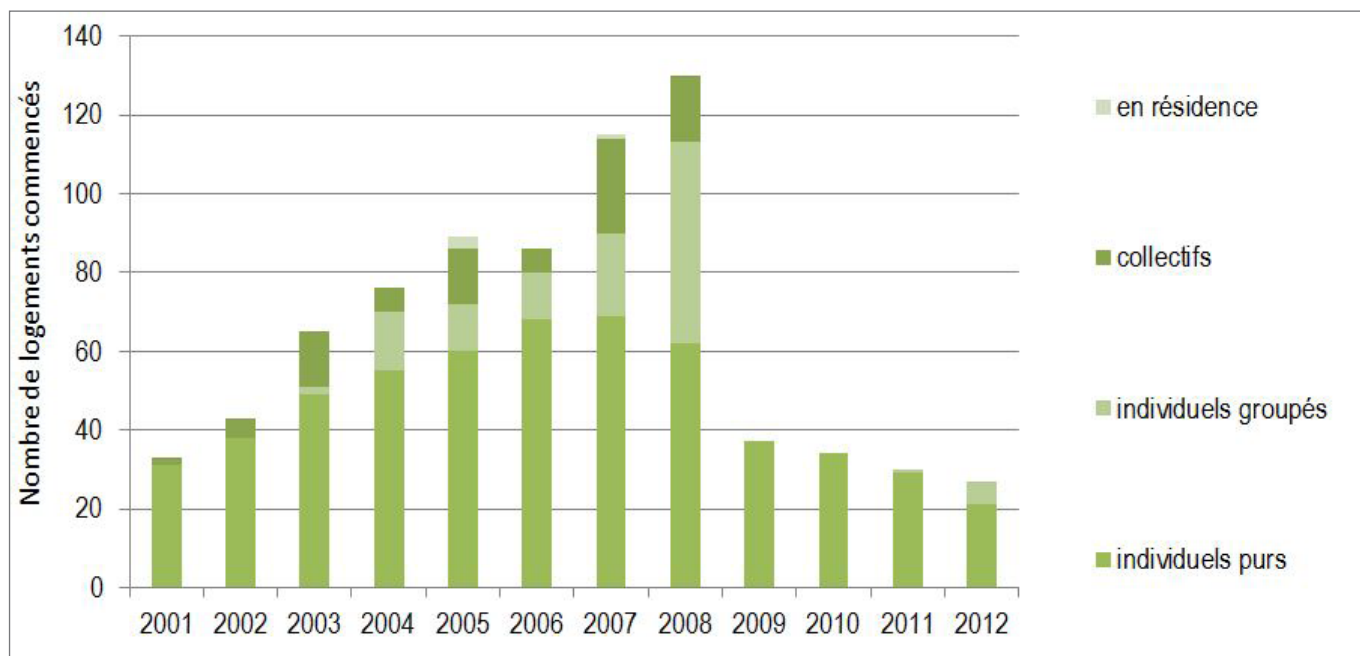
Entre 2009 et 2012, le nombre de résidences principales continue d'augmenter. Les résidences secondaires augmentent également plus rapidement avec une hausse de 90 logements en l'espace de ces 3 années. Les logements vacants se multiplient en peu de temps. Ils passent de 663 à 833 entre 2009 et 2012, ce qui représente un gain de 170 logements.

Source INSEE, RP 2012



## La construction durant les douze dernières années

A l'échelle de la Communauté de Communes, 64 logements sont commencés par an entre 2001 et 2012. Durant les douze dernières années, la construction de logements a connu une progression importante entre 2001 et 2008, passant de 33 à 130 logements, progression expliquée en partie par les opérations d'ensemble incluant de l'habitat groupé et collectif.



Évolution de la construction par année et type de projet

Source: SITADEL, 2012

Depuis 2008, on observe un net recul de la construction ; celle-ci concerne essentiellement l'habitat individuel pur.

Entre 2001 et 2012, le nombre de logements individuels purs varie moins fortement : 46 logements/an en moyenne, ce qui représente 70% de la production.

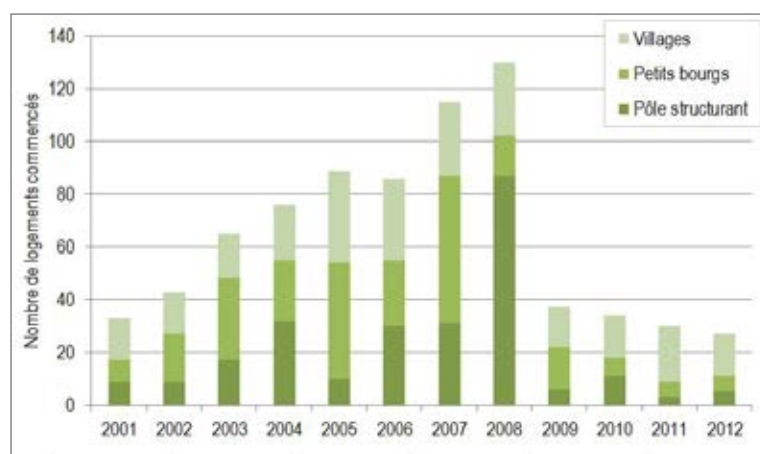


Opération récente rue de la Croix du Son à Mortagne-au-Perche

La production sur 12 ans est équilibrée entre le pôle structurant, les gros et les petits bourgs (1/3 des logements commencés chacun).

La construction dans les petits bourgs est plus régulière, 21 logements par an en moyenne, stabilité liée à la prédominance du diffus.

La production dans le pôle structurant (Saint-Langis-lès-Mortagne/Saint-Hilaire-le-Châtel/Mortagne-au-Perche) est davantage concentrée à Mortagne-au-Perche ; 35% des logements commencés dans le pôle ont été réalisés à Mortagne-au-Perche en 2008.



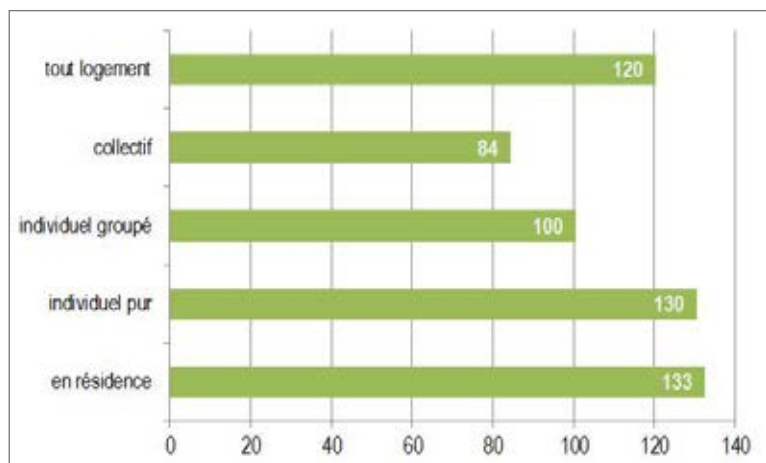
Évolution de la construction par année et localisation dans la Communauté de Communes

Source: SITADEL, 2012

Les petits bourgs (Soligny-la-Trappe, Bazoches-sur-Hoëne, Mauves-sur-Huisne...) mêlent production diffuse régulière et «à coup» liées à des petites opérations d'ensemble.

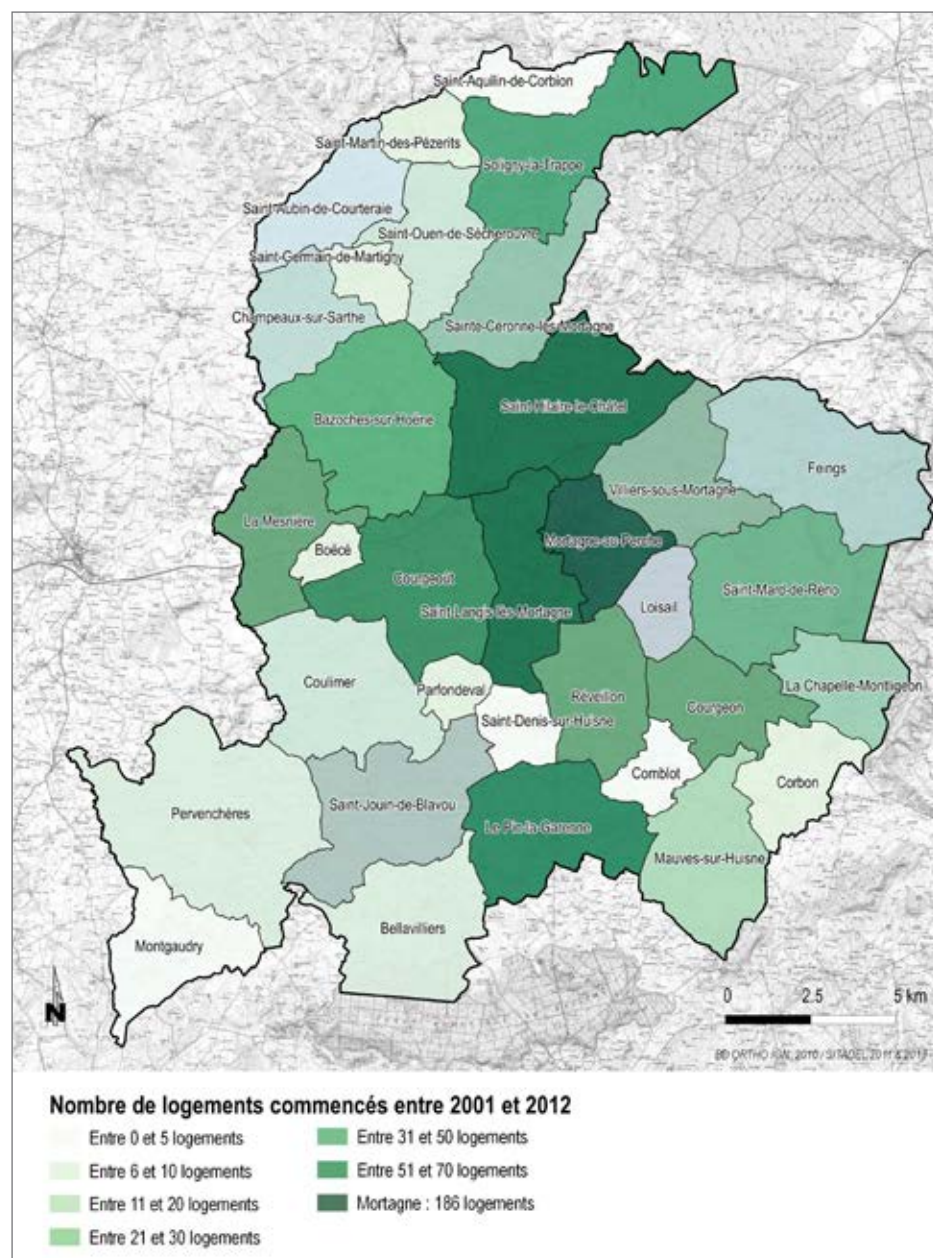
La surface des logements en individuel pur est relativement plus grande que celle des logements groupés ou collectifs. La surface moyenne des logements collectifs est de 84 m<sup>2</sup> contre 130 pour des logements individuels.

Les surfaces moyennes par logement ne varient pas selon la taille des communes.



Source: SITADEL, 2011 et 2013

Surface moyenne des logements par type d'habitat en m<sup>2</sup>



Source: SITADEL, 2012

A l'exception du Pin-la-Garenne (53 logements), les communes autour de la RN12 sont celles qui ont construit le plus entre 2001 et 2012, en particulier à Saint-Langis-lès-Mortagne (64 logements) et Saint-Hilaire-le-Châtel (56 logements).

La commune de Mortagne-au-Perche a construit 186 logements, soit 15,5 logements par an en moyenne.

Les petits bourgs construisent environ 3,7 logements par an, avec de fortes disparités selon la commune.

Les petits n ont construit en 12 ans 11,3 logements par commune, là aussi avec de très fortes disparités (de 1 logement à Comblot à 30 logements à Courgeoult).

- ➔ La production de logements peut être résumée comme une base annuelle d'une trentaine de constructions individuelles en diffus, dont plus de la moitié se construit dans les bourgs les plus petits, à laquelle s'ajoutent les constructions des opérations d'ensemble plutôt réalisées par les communes les plus importantes.
- ➔ La répartition des logements est relativement équilibrée entre le pôle structurant, les petits bourgs et les petits bourgs, ce qui ne correspond pas nécessairement à la demande des jeunes ménages et des retraités, ni à une recherche d'optimisation des services, des déplacements, des réseaux, etc. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la répartition actuelle de la production de logements sera à questionner.
- ➔ La production totale durant 12 ans est de 765 logements, production qui a simplement permis de maintenir la population.

### ***Évolution prévisible du territoire***

En l'absence de PLUi et d'une réflexion globale à l'échelle des 33 communes, il est probable que l'offre de logements peu diversifiée ne corresponde plus à une demande de logements d'une population vieillissante et des jeunes ménages.





## 3.1.2. Le parc de résidences principales

Le parc de logements est dominé par les résidences principales, qui représentent 77% des logements.

Actualisation du diagnostic : Malgré une légère baisse, en 2012, le parc de logements est toujours dominé par les résidences principales, qui représente 75% des logements.

Source INSEE, RP 2012

	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Ensemble
En nb	6340	1230	663	8233
En %	77,0	14,9	8,1	100,0

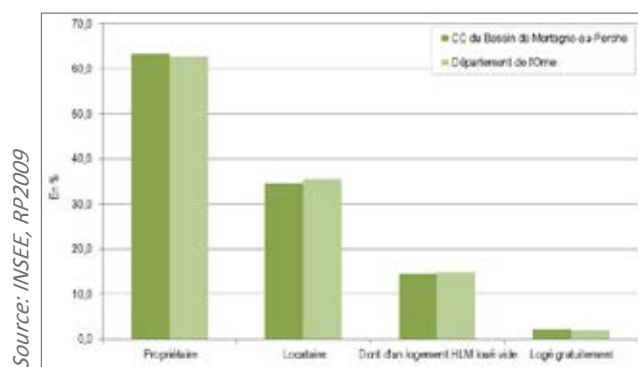
Source: INSEE, RP2009

Le parc de résidences principales est principalement occupé par des propriétaires (63,4%). Cependant, la Communauté de Communes présente une part importante de locataires pour un territoire rural (34,5%).

Actualisation du diagnostic :

En 2012, 65% des occupants de résidences principales sont des propriétaires. Ils sont toujours majoritaires et leur part a augmenté de presque 2%. Plus que 33% sont locataires mais cela reste important pour un territoire rural.

Source INSEE, RP 2012



Source: INSEE, RP2009

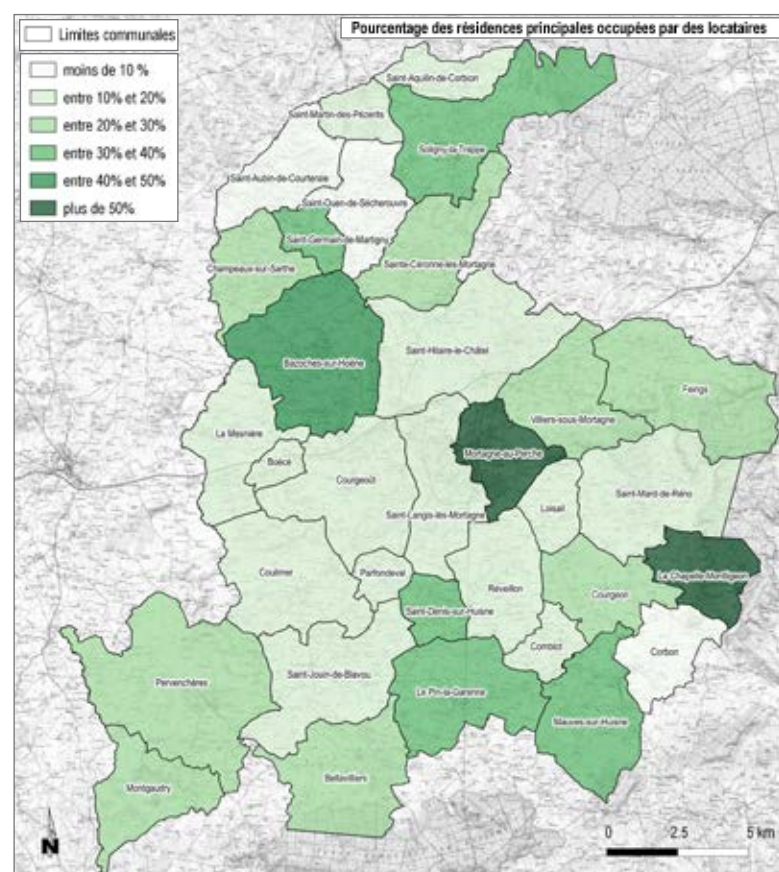
Le parc de logements selon le statut d'occupation

### Une part importante de locataires

La présence de logements locatifs est plus importante dans la ville-centre, Mortagne-au-Perche, et dans les communes de taille moyenne (Soligny-la-Trappe, Bazoches-sur-Hoëne, Le Pin-la-Garenne...). La proportion de locataires à La Chapelle-Montligeon est très élevée (53%) ; cela s'explique par le locatif lié au Sanctuaire. A noter, qu'aujourd'hui, les logements locatifs de La Chapelle-Montligeon sont en partie revendus à des propriétaires occupants.



La Chapelle-Montligeon



Proportion de résidences principales occupées par des locataires

Actualisation du diagnostic :

En 2012, la part la plus importante de logements locatifs (51%) est toujours celle de Mortagne-au-Perche, suivie de près par La Chapelle-Montligeon (48%) dont la valeur a en effet baissé de 5%. Les gros bourgs comme Pervenchères (35%), Soligny-la-Trappe (33%), Bazoches-sur-Hoëne (33%) enregistrent également un taux élevé de logements locatifs.

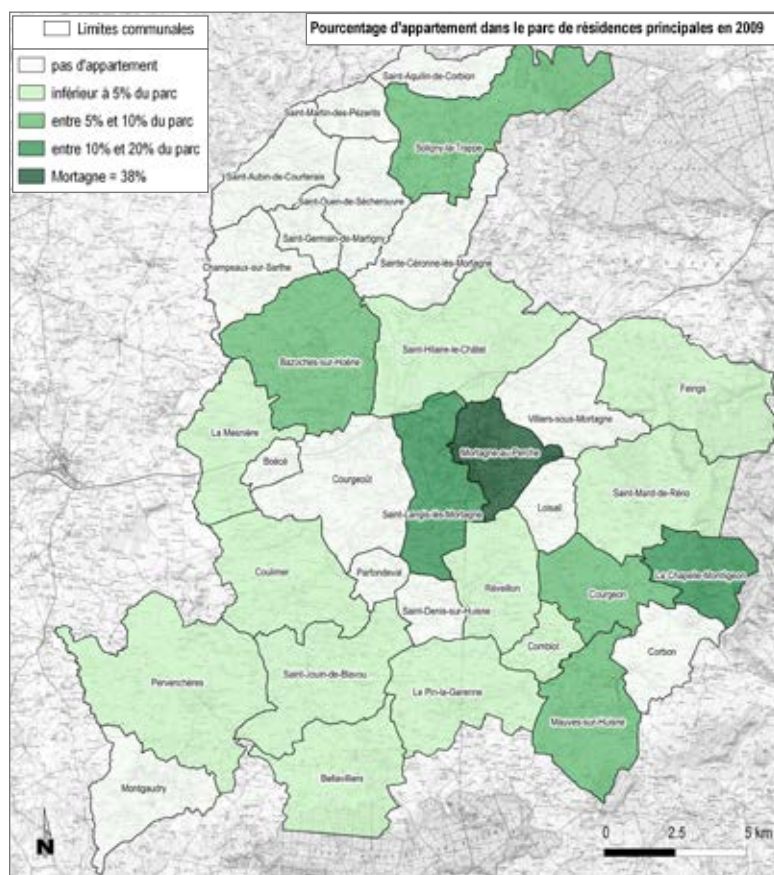
Source INSEE, RP 2012

## Une offre en appartements concentrée sur quelques communes

La Communauté de Communes dispose d'un parc d'appartements relativement important mais concentré dans la ville-centre et les petits bourgs.

Les proportions les plus élevées d'appartements dans le parc de résidences principales sont enregistrées à Mortagne-au-Perche (38%), La Chapelle-Montligeon (16,9%), Saint-Langis-lès-Mortagne (11,5%), Bazoches-sur-Hoëne (9,9%) et Soligny-la-Trappe (9,6%).

Ces chiffres sont liés à la présence d'un bâti de bourg divisé en appartements, à des opérations modernes de logement social sur un mode collectif, ainsi qu'à des programmes de logements spécifiques : ermitage à la Chapelle-Montligeon, foyer-logement à Bazoches-sur-Hoëne, etc.



Part des appartements dans le parc de résidences principales en 2009



*Opération moderne de logements collectifs  
Mortagne-au-Perche*



*Maisons de bourg et immeubles anciens  
Mortagne-au-Perche*



*Logements collectifs  
à Bazoches-sur-Hoëne*



Logements  
collectifs à La  
Chapelle-  
Montligeon

Actualisation du diagnostic :

En 2012, à l'exception de Saint-Hilaire-le-Châtel et Sainte-Céronne-lès-Mortagne et Mauves-sur-Huisne dont la proportion d'appartements avoisine 0%, les pôles structurants et les gros bourgs disposent toujours d'un parc relativement important.

Motargne-au-Perche (32,9%), La Chapelle-Montligeon (21,3%), Bazoches-sur-Hoëne (16,6%), Saint-Langis-lès-Mortagne (10,9%) et Soligny-la-Trappe (7,3%) restent les communes dont le parc de résidences principales possède le plus d'appartements.

De manière globale, la part d'appartements du parc de résidence principal est stable. Entre 2009 et 2012 passant de 13,8 % à 13,4 % à l'échelle de la Communauté de Communes.

Source INSEE, RP 2012



*Maisons individuelles récentes  
à Saint-Mard-de-Réno*

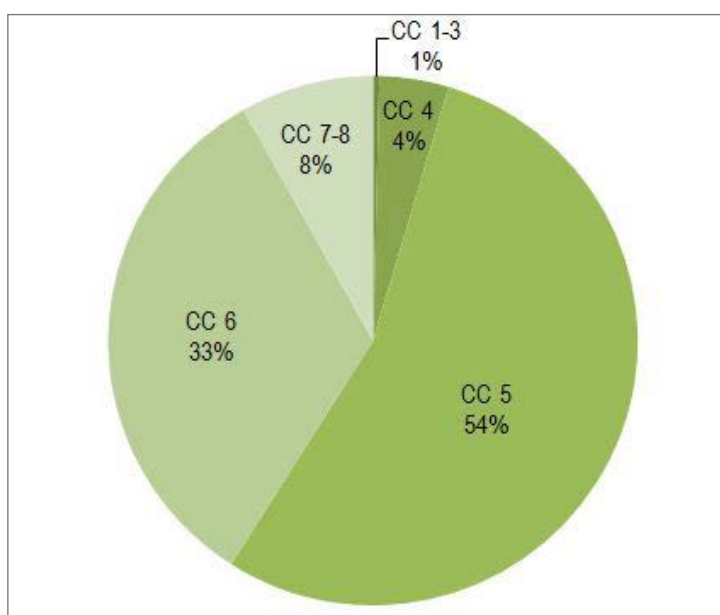


## Le confort des résidences principales

L'analyse du confort des logements, et ici plus spécifiquement des résidences principales, s'appuie sur le classement cadastral. Ce dernier définit la qualité globale des logements, évaluée à partir du caractère architectural de la construction, de son équipement, etc. Les deux catégories les plus représentées en France sont les catégories 5 et 6. Les catégories allant de 1 à 4 représentent le haut de gamme tandis que les 7 et 8, le bas de gamme.

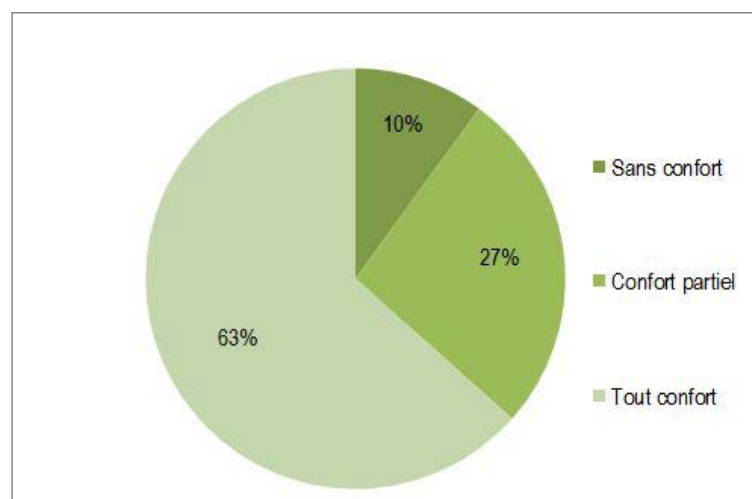
Comme à l'échelle nationale pour le parc de logements total, le parc de résidences principales est majoritairement composé de logements classés dans les catégories 5 (54%) et 6 (33%).

Le parc de moins bonne qualité (CC 7-8) concerne 519 logements (8,1%).



Niveau de confort des résidences principales

Source: FILOCOM, 2009



Niveau de confort des résidences principales

Source: FILOCOM, 2009

Le niveau de confort est de type:

-sans confort, lorsqu'il n'y a ni baignoire, ni douche, ni WC.

-Tout confort, quand le logement dispose d'une baignoire ou d'une douche, de WC et d'un chauffage central.

-Confort partiel, correspond à toutes les autres possibilités.

10% des résidences principales sont sans confort, soit environ 640 logements.

Parmi les résidences principales, 36,6% d'entre elles ne sont pas tout confort, ce qui représente 2327 logements.

### 3.1.3. Le parc de résidences secondaires

Le parc de résidences secondaires représente près de 15% des logements dans la Communauté de Communes.

Actualisation du diagnostic : Le parc de résidences secondaires est de 15,5% en 2012 du parc de la Communauté de Communes.

Source INSEE, RP 2012

	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Ensemble
En nb	6340	1230	663	8233
En %	77,0	14,9	8,1	100,0

Structure du parc de logements dans la Communauté de Communes en 2009

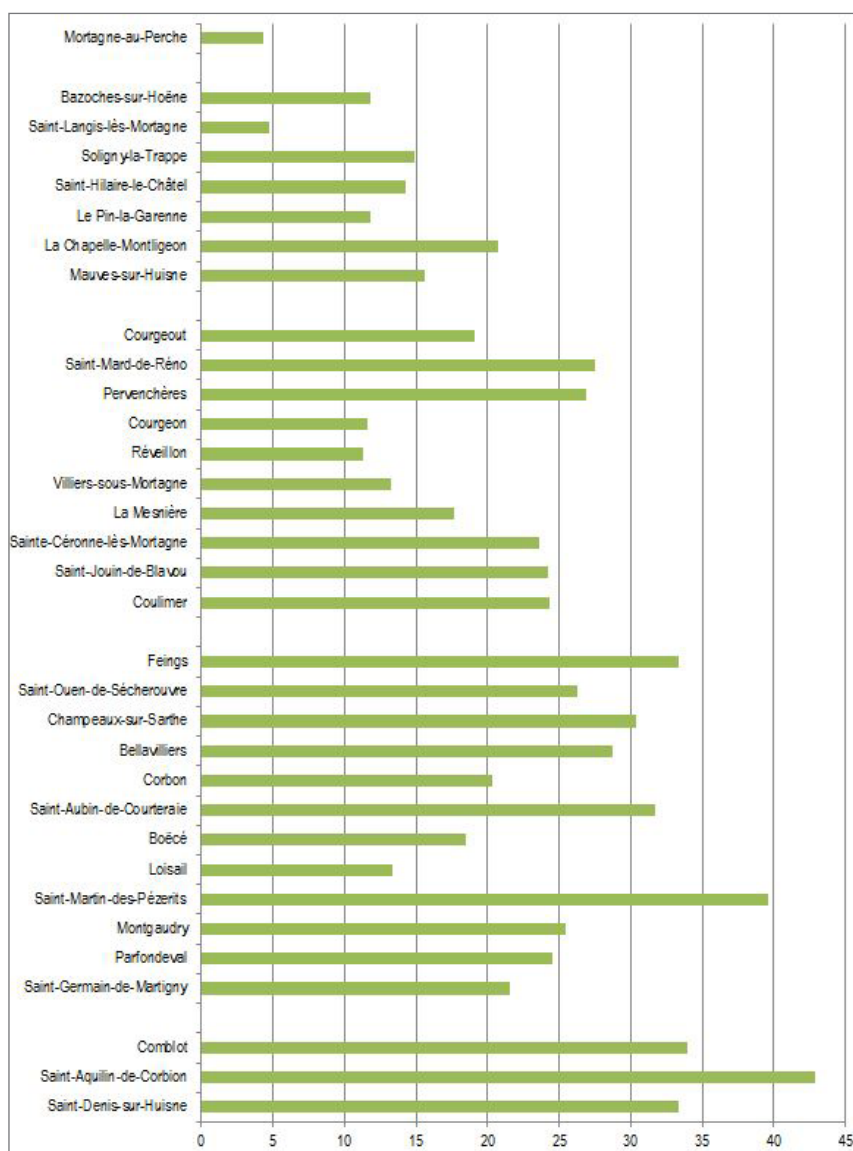
Source: INSEE, RP2009

Dans toutes les communes, la proportion de résidences secondaires a augmenté dans les années 1970. Entre 1968 et 1982, les plus fortes augmentations en nombre de résidences secondaires ont été enregistrées à La Chapelle-Montligeon (+46), Bazoches-sur-Hoëne (+43), Coulimer (+42) et à Saint-Mard-de-Réno (+41). Sur une période de temps plus longue (entre 1968 et 2009), c'est Pervenchères qui enregistre la plus forte hausse du nombre de résidences secondaires (+52).

1968	1975	1982	1990	1999	2009
516	815	1139	1306	1314	1230

Évolution du nombre de résidences secondaires

Source: INSEE, RP2009



Proportion de résidences secondaires par commune

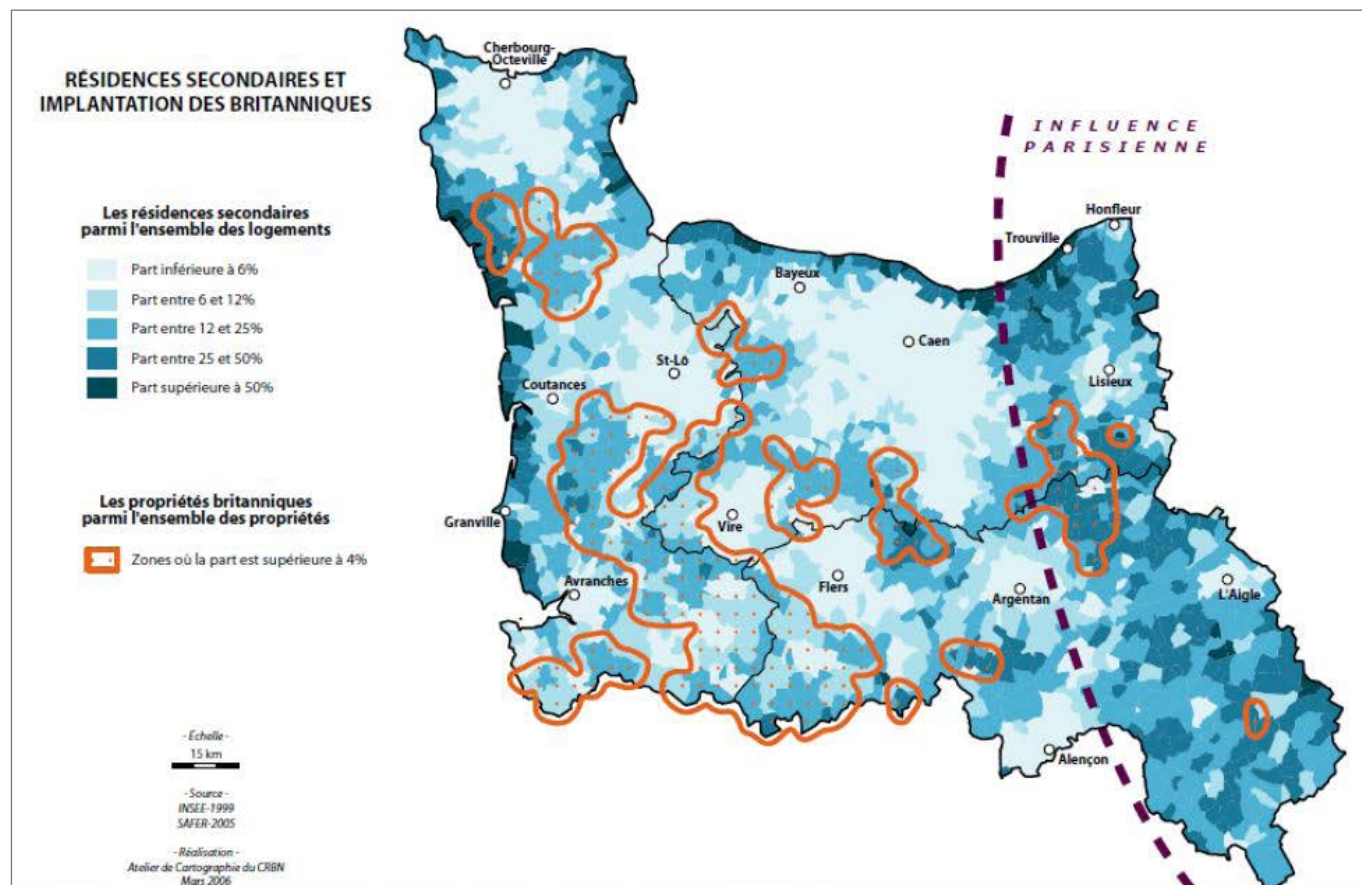
Source: INSEE, RP2009

Actualisation du diagnostic :

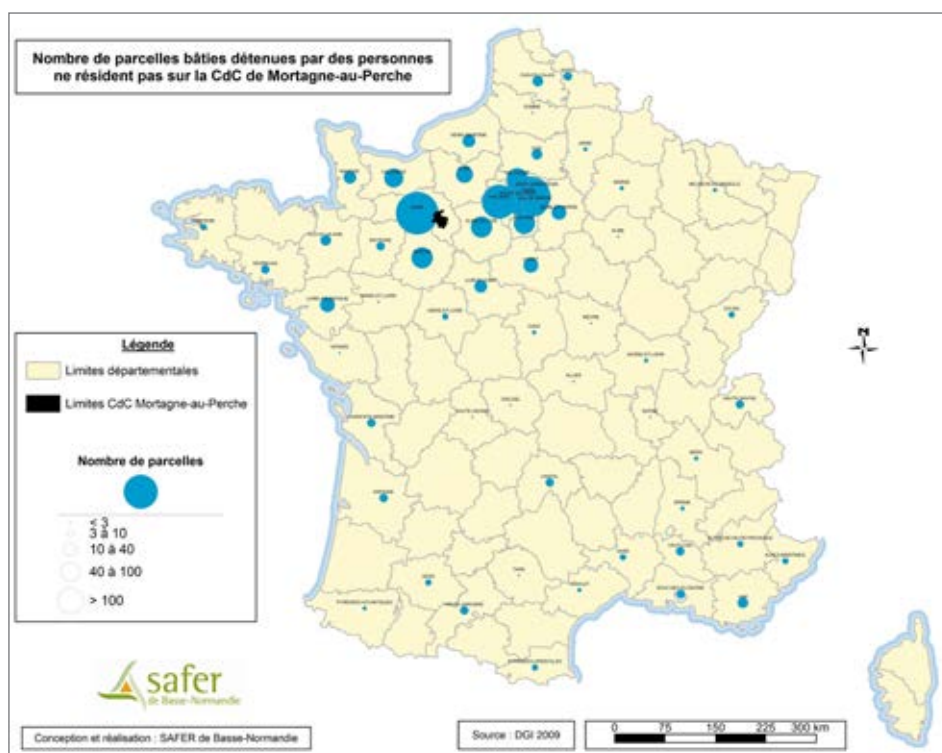
Entre 2009 et 2012, la part de résidences secondaires augmente très peu. Elle passe de 14,9% à 15,5%. Le parc de logements de la Communauté de Communes gagne 90 résidences secondaires en 3 ans, soit 7,3% de hausse. Les plus fortes augmentations sur cette période concernent les communes de Mortagne-au-Perche (+27) et Soligny-la-Trappe(+25).

Source INSEE, RP 2012

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche présente un taux de résidences secondaires relativement important par rapport au reste de la région de Basse-Normandie, importance liée à l'influence de la métropole parisienne.



D'après les données de la SAFER dans le cadre du diagnostic agricole, réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Orne, la majorité des propriétaires de bâti dans la Communauté de Communes mais n'y résidant pas, sont originaires d'Île-de-France.



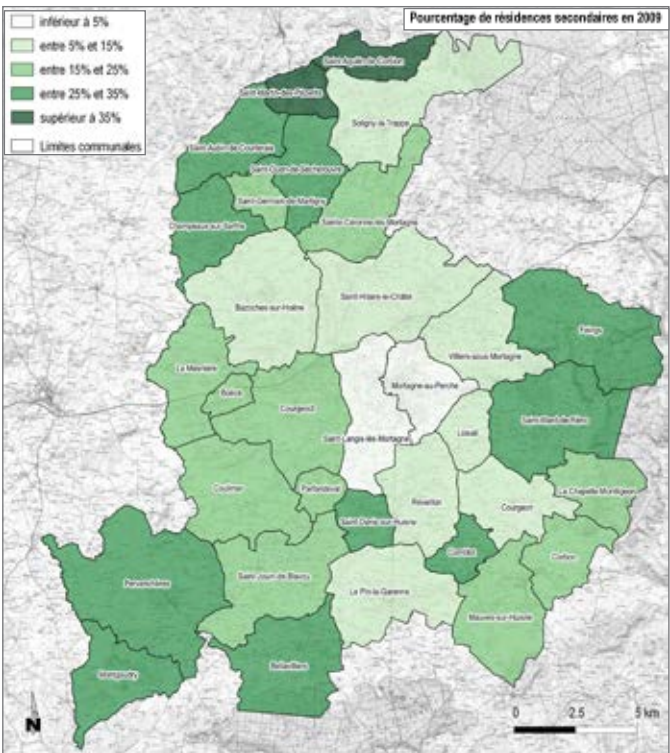


En 2009, la proportion de résidences secondaires est plus élevée dans les communes de petite taille, par exemple à Saint-Aquilin-de-Corbion (43%) et Saint-Martin-dès-Pézerits (40%).

Les communes présentant les plus fortes proportions de résidences secondaires sont les plus éloignées du pôle structurant et des grands axes. La proximité d'espaces naturels remarquables comme la vallée de la Sarthe et les forêts de Bellême, de la Trappe et de Réno-Valdieu semblent également influencer sur le nombre de résidences secondaires.

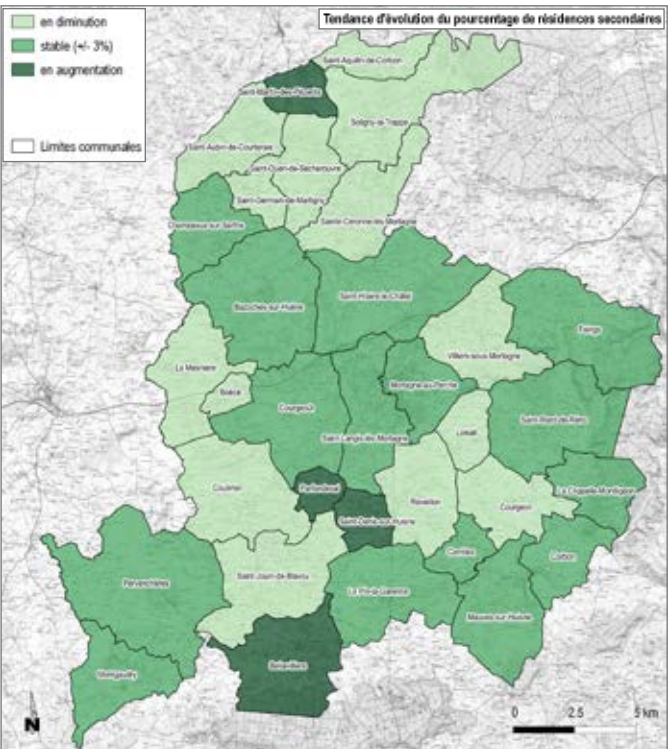
Actualisation du diagnostic :  
En 2012, les résidences secondaires sont toujours en plus forte proportion dans les communes de petite taille. 10 petits bourgs sur les 23 comme Saint-Aquilin-de-Corbion (47,1%) et Bellavilliers (38,4%) comptent entre 30 et 50% de résidences secondaires. Outre une légère augmentation, la distribution de résidences secondaire est identique à celle de 2012.

Source INSEE, RP 2012



Part des résidences secondaires en 2009 par commune

Source: INSEE, RP2009



Tendances d'évolution de la part de résidences secondaires entre 1999 et 2009

Actualisation du diagnostic :  
Entre 2009 et 2012, le nombre de résidences secondaires augmentent légèrement (+7,3%) passant de 1230 à 1320. 10 communes ont vu leur nombre de résidences secondaires augmenter entre 4 et 27 logements en plus. A l'échelle de la Communauté de Communes, la proportion de résidences secondaires passe de 15,1% à 15,5% soit une augmentation de 90 résidences secondaires. Les communes dont la part de résidences secondaires diminue, entre 2009 et 2012 sont étalée sur la totalité du territoire.

Source INSEE, RP 2012

Durant les dix dernières années, seules huit communes voient leur nombre de résidences secondaires augmenter. Dans les autres, l'évolution du nombre de résidences secondaires est nulle ou négative. A l'échelle du territoire intercommunal, la proportion de résidences secondaires est passée de 17 à 15% entre 1999 et 2009, soit une baisse de 84 résidences secondaires. A l'exception de Saint-Martin-dès-Pézerits, les communes du Nord du territoire enregistrent une diminution de la part de résidences secondaires dans leurs parcs de logements. Cette évolution est souvent liée à une transformation de résidences secondaires en résidences principales (territoire de villégiature pour les retraités venant d'Île-de-France). D'après le diagnostic agricole, la majorité des propriétaires de bâti dans la Communauté de Communes mais n'y résidant pas, est originaire d'Île-de-France.

Source: INSEE, RP2009

L'analyse du marché des résidences secondaires a été réalisée par le biais de questionnaires envoyés aux professionnels de l'immobilier (agences immobilières et notaires) implantés sur le territoire.

Selon les professionnels, la demande en résidences secondaires porte avant-tout sur de grandes maisons anciennes implantées dans un environnement paysager et naturel de qualité. La proximité des axes de transport peut être également un critère de choix important.

Malgré l'abondance de maisons anciennes, l'offre ne correspond pas aux attentes des candidats car les biens en vente ne réunissent pas l'ensemble des critères suivants : authenticité conservée pour la construction, cadre environnemental préservé et la taille et le confort du logement.

## SYNTHÈSE

→ Du fait de ces critères de sélection et de localisation spécifiques, on peut dire que le marché des résidences secondaires n'est pas ou peu en concurrence avec celui des résidences principales.

→ Concernant souvent des biens isolés et présentant le plus souvent des caractères architecturaux qualitatifs, le parc de résidences secondaires pose la question des enjeux agricoles et patrimoniaux.

### *Évolution prévisible du territoire*

En l'absence d'une politique globale de l'habitat, le parc de résidences secondaires se stabilisera et un parc de résidences principales de grande taille de plus en plus uniforme, occupées par des propriétaires augmentera progressivement.



### 3.1.4. Le parc de logements vacants

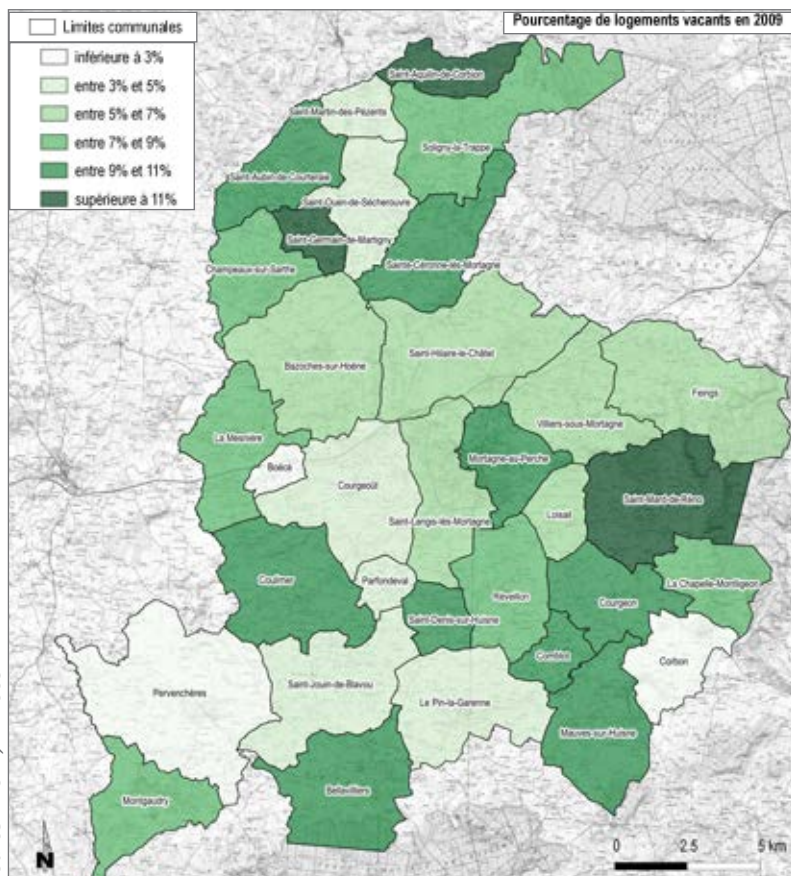
La Communauté de Communes présente un taux de vacance moyen de 8%, comparable à la moyenne départementale. Il progresse depuis 1999 (6,7%).

Actualisation du diagnostic : En 2012, le taux de vacance moyen de la Communauté de Communes est de 9,8%. Il continue d'augmenter entre 1999 et 2009 et il reste proche de celui du département (10,0%).

Source INSEE, RP 2012

	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Ensemble
En nb	6340	1230	663	8233
En %	77,0	14,9	8,1	100,0

Source: INSEE, RP2009



Mortagne-au-Perche présente une forte vacance, de 10,3% en 2009. Elle est principalement concentrée dans le bâti ancien du centre-ville, au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux. Ces logements vacants sont difficilement accessibles et souvent d'une qualité moindre.

Une forte vacance est également constatée dans certaines petites communes situées à l'écart de la ville-centre et des grands axes de circulation, notamment à Saint-Germain-de-Martigny (12%), Saint-Mard-de-Réno (12%), Saint-Aquilin-de-Corbion (11%), Comblot (11%) et Saint-Denis-sur-Huisne (10%).

A l'inverse, certaines communes montrent une vacance très faible, caractérisant un marché plus tendu ou résultant d'actions de résorption de la vacance : Pervenchères (2%), Courgeoût (4%), Saint-Jouin-de-Blavou (4%), Corbon (2%) et Boëcé (0%).

Il est important de préciser que le taux de vacance est calculé à un instant *t*. Dans les petites communes, le taux de vacance peut varier rapidement selon la période du recensement (1 ou 2 maisons à vendre seulement peuvent influencer ce taux).

La vacance est en hausse de plus de 1% pour 19 des 33 communes du territoire intercommunal, notamment à Mortagne-au-Perche.

Actualisation du diagnostic :

En 2012, la vacance atteint 15,9% à Mortagne-au-Perche. Les communes qui présentent les plus forts taux de vacances comme Saint-Denis-sur-Huisne (12,4%), Réveillon (10,4%), Saint-Aubin-de-Courteraie (10,3%), Mauves-sur-Huisne (10,2%) et Soligny-la-Trappe (10,0%) sont également à l'écart de la ville-centre et des grands axes de circulation en 2012. Le faible taux de vacance de Saint-Jouin-de-Blavou (3,4%), Corbon (1,4%) et Courgeoût (4%) s'est maintenu entre 2009 et 2012. Les communes de Boëcé (5,6%) et Pervenchères (9,7%) voient leur vacance fortement augmenter.

Source INSEE, RP 2012

#### Le bâti touché par la vacance

La vacance est concentrée sur le bâti ancien sur toutes les communes.

	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	de 1989 à 2008
CC du Bassin de Mortagne-au-Perche	81,9%	10,7%	4,4%	1,6%

Ancienneté du parc de logements vacants à l'échelle de la Communauté de Communes

Source: INSEE, RP2009





Maison de bourg dans une petite cour étroite  
Soligny-la-Trappe



Logement vétuste ou exigu dans la ville-centre  
Mortagne-au-Perche

Le bâti plus récent est également touché à Mortagne-au-Perche et Saint-Langis-lès-Mortagne.

	Nb de log vacants en 2009	Avant 1949	entre 1949 et 1975	entre 1975 et 1990	entre 1990 et 2009
Mortagne-au-Perche	227	72	21	5	2
St-Langis-lès-Mortagne	26	43	29	21	7

Ancienneté du parc de logements vacants sur les communes de Mortagne-au-Perche et Saint-Langis-lès-Mortagne

Les données FILOCOM permettent une approche plus qualitative des phénomènes de vacance, sur la base du parc de logements de 2009.

835 logements vacants sont identifiés à l'échelle de la Communauté de Communes.

	Parc privé vacant	Parc social vacant	Parc des collectivités vacant	Total parc vacant
Tous logements	687	100	49	835
% Tous logements	82%	12%	6%	100%
Individuel	511	21	18	549
% Individuel	93%	4%	3%	100%
Collectif	179	79	31	289
% Collectif	62%	27%	11%	100%

Source: FILOCOM, 2011

En valeur absolue, le logement privé individuel est dominant dans le parc de logements vacants : il représente 61% des logements vacants. En proportion par rapport au parc global, la vacance touche un peu plus fortement le parc privé que le parc social.

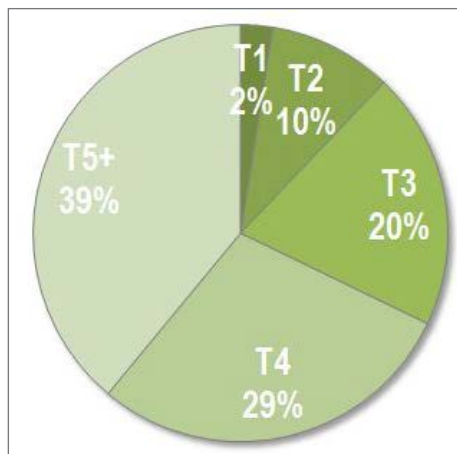
La vacance du parc privé concerne majoritairement l'individuel, celle du parc social le collectif (cohérence avec la typologie de ces parcs).

Le parc des collectivités présente une très forte vacance : près d'un tiers du parc est vacant. 21 logements appartenant à ce parc sont recensés à Mortagne-au-Perche.

En proportion du parc global la vacance touche plus fortement les logements collectifs : 35% du parc vacant alors qu'il ne représente que 13% du parc de logements total.

Répartition ind/coll vacant	Répartition ind/coll total
100%	100%
66%	86%
35%	13%

Source: FILOCOM 2011

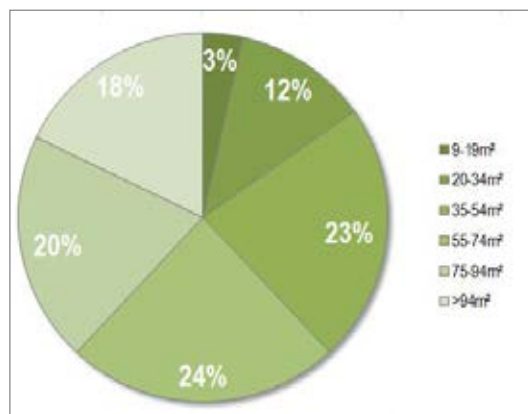


Source: FILOCOM 2011

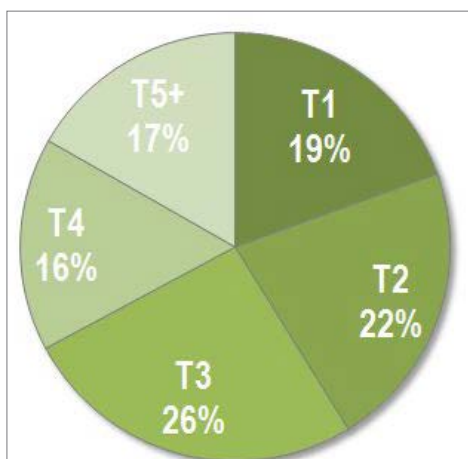
La vacance selon la taille des logements

Les graphiques ci-contre montrent que la vacance touche de manière importante les petits logements ; en effet, 41% des logements vacants sont des T1 ou T2. Le parc des 5 pièces et plus, quant à lui, est très peu touché (17%) alors qu'il représente 40% des résidences principales.

En termes de surface, les mêmes tendances sont observées: environ 40% des logements vacants sont des logements d'une surface inférieure à 55 m<sup>2</sup>.

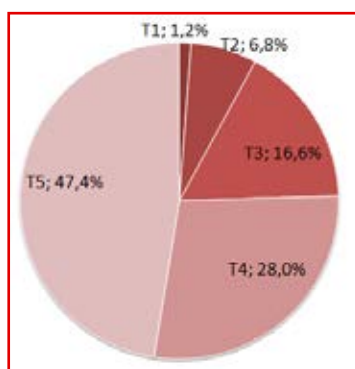


La vacance selon la surface des logements Source: FILOCOM 2011



Source: INSEE, 2009

Le parc de résidences principales selon la taille



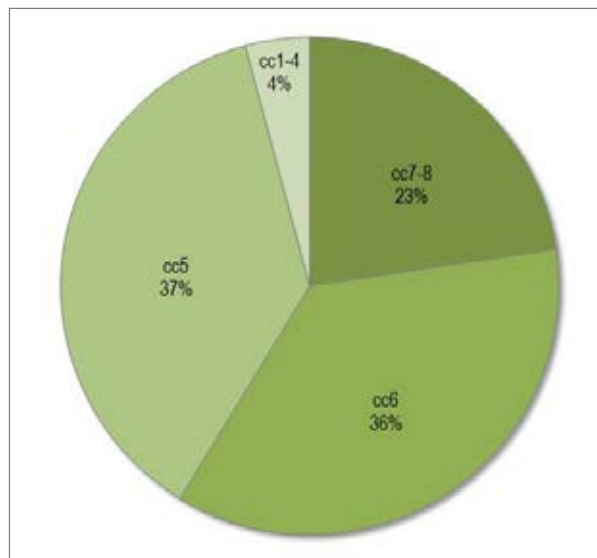
Source: INSEE, 2012

Le parc de résidences principales selon la taille

Le niveau de confort des logements peut être un des éléments participant à la vacance. Le classement cadastral définit la qualité globale des logements, évaluée à partir du caractère architectural de la construction, de son équipement, etc. Les deux catégories les plus représentées en France sont les catégories 5 et 6. Les catégories allant de 1 à 4 représentent le haut de gamme tandis que les 7 et 8, le bas de gamme.

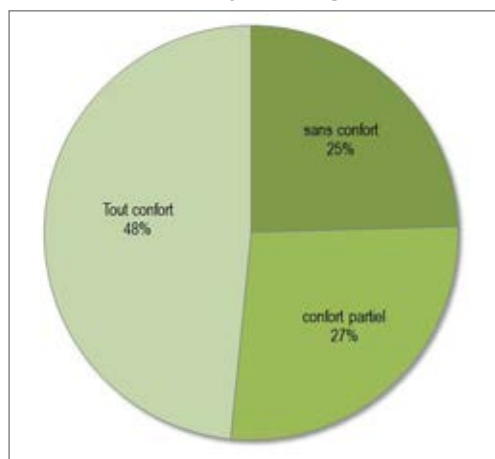
La vacance touche davantage les logements de qualité médiocre et très médiocre ; 23% des logements vacants appartiennent aux catégories 7 et 8.

Le parc en très bon état est, quant à lui, très peu touché (4%).



La vacance selon le confort des logements Source: FILOCOM 2011

### La vacance selon le confort des logements



Source: FILOCOM 2011

Le niveau de confort est de type:

- sans confort, lorsqu'il n'y a ni baignoire, ni douche, ni WC.
- Tout confort, quand le logement dispose d'une baignoire ou d'une douche, de WC et d'un chauffage central.
- Confort partiel, correspond à toutes les autres possibilités.

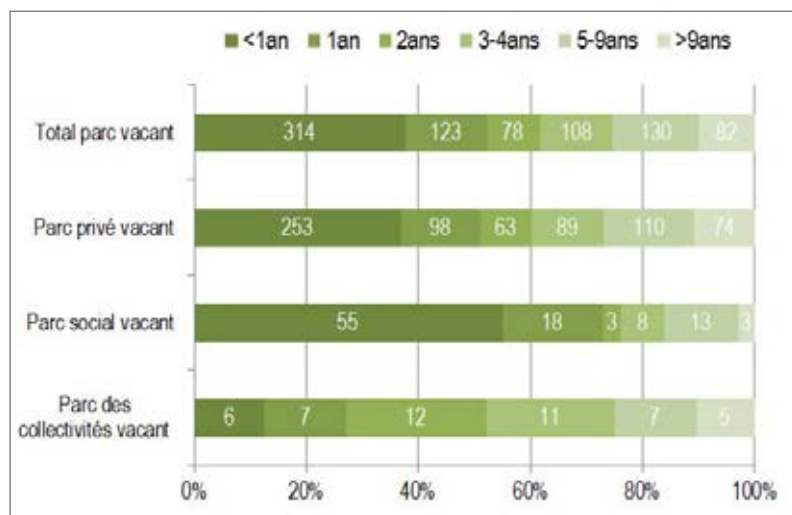
A l'échelle de la Communauté de Communes, 25% des logements vacants sont sans confort, soit 210 logements, et 52% ne sont pas tout confort (440 logements).

### La durée de la vacance

Une part significative de la vacance est liée à des mutations en cours ou à des rotations dans le parc locatif. En effet, 38% du parc total est vacant depuis moins d'un an ; un taux similaire est mesuré dans le parc privé, contre 55% dans le parc social vacant.

Le parc posant un problème de vacance durable (3 ans et plus) est de l'ordre de 40% ; il concerne donc environ 300 logements, à 90% privés.

Par ailleurs, il existe un stock de logements inhabités depuis plus de 9 ans dans la Communauté de Communes, représentant donc 80 logements.



Durée de la vacance par type de propriétaire

Source: FILOCOM, 2011

*Du fait du secret statistique, la fiabilité des données sur les petites valeurs est faible. Ces chiffres illustrent donc plutôt les grands équilibres que le décompte précis de la répartition de la vacance.*



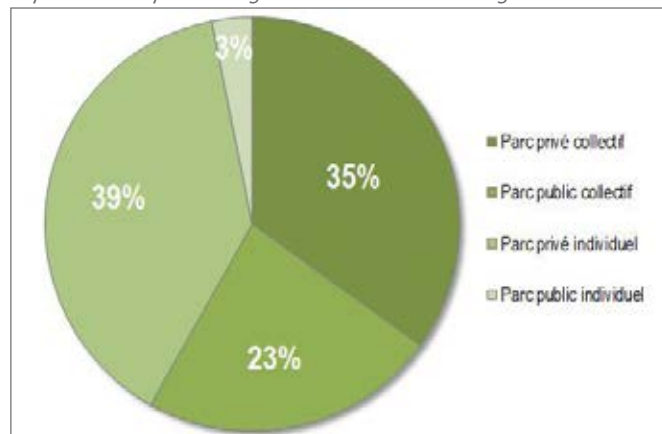
## La vacance à Mortagne-au-Perche

42% des logements vacants et 37% des logements privés vacants sont situés à Mortagne-au-Perche, alors que le parc de logements de la ville représente seulement 27% du parc de logements total intercommunal. La vacance est donc significativement plus importante à Mortagne-au-Perche.

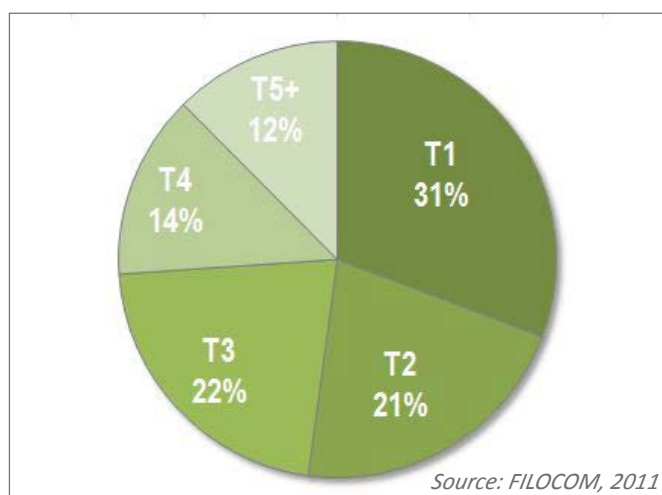
122 logements privés collectifs sont vacants (35% du total des logements vacants à Mortagne-au-Perche).

En termes de taille de logements, 134 T1 ou T2 privés sont vacants.

Répartition du parc de logements vacants à Mortagne-au-Perche

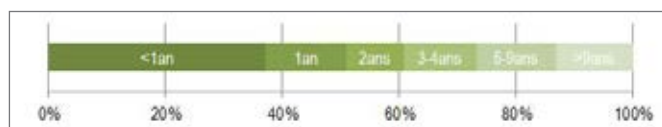


Source: FILOCOM, 2011



Source: FILOCOM, 2011

Répartition des logements vacants du parc privé selon leur taille à Mortagne-au-Perche



Durée de la vacance dans le parc privé à Mortagne

Dans le parc privé vacant:

- 198 logements datent d'avant 1915,
- Entre 50 et 60 logements vacants sont sans confort et entre 80 et 90 logements ont un niveau de confort partiel,
- entre 30 et 40 logements sont qualifiés de médiocre à très médiocre par le classement cadastral et 125 sont «ordinaires» (CC 6),
- 50% des logements sont vacants depuis moins de 2 ans et 27% sont vacants depuis plus de 5 ans (ce qui représente 70 logements).

Pour compléter l'analyse de la vacance dans le parc de logements de l'intercommunalité, les bailleurs sociaux ont été contactés. La vacance dans le parc social est relativement importante : 10,6%. 15% des logements gérés par Orne habitat sont vacants sur le territoire, 7% de ceux gérés par la SAGIM et 8% pour ceux appartenant au parc du Logis Familial.

Cependant, il est nécessaire de préciser qu'une part significative de cette vacance est liée à des projets de rénovation urbaine : 5,7% hors vacance stratégique.

La vacance du parc social touche davantage le collectif : 2/3 du parc vacant hors vacance stratégique.

## Les actions pour réduire le nombre de logements vacants

Un des outils utilisé sur le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche pour la réhabilitation des centres anciens et des bourgs ruraux et donc réduire la vacance du bâti ancien est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Réalisée entre 2012 et 2014, les objectifs de cette opération étaient :

- une amélioration du confort des logements et la résorption de la vacance,
- la maîtrise de l'énergie
- et la mise aux normes des systèmes d'assainissement.

D'après un bilan réalisé en septembre 2014, 197 propriétaires occupants (pour 197 logements) ou locataires et 36 propriétaires bailleurs (pour 40 logements) ont été contactés. Sur les 233 contacts, 41 dossiers ont abouti.

Concernant les propriétaires occupants, les dépenses de travaux ont principalement concerné les menuiseries, le chauffage et la plâtrerie/ isolation. Le profil majoritaire de ces bénéficiaires était un couple (67%) de retraités (60%) avec un ou une chef de famille âgé(e) de plus de 75 ans (48%) occupant des logements de grande taille (T4 et plus).

L'objectif de l'OPAH de réhabiliter 105 logements de propriétaires occupants et 6 logements de propriétaires bailleurs a été en partie atteint puisque 43 logements de propriétaires occupants et 2 logements de propriétaires bailleurs ont bénéficié de l'opération.

De manière générale, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche aura contribué à la réduction de la consommation énergétique sur le territoire. Elle a également eu des retombées économiques conséquentes avec l'emploi de très nombreux artisans locaux pour la réalisation des travaux.

D'après l'Office Public de l'Habitat de l'Orne, en 2013, Mortagne-au-Perche, 62 logement et 2 garages étaient en cours de démolition et 25 logements en reconstruction. A Saint-Langis-Lès-Mortagne, 6 logements ont été réhabilités et un projet de transformation de l'ancienne gendarmerie en foyer de jeunes travailleurs de 24 logements est en cours.

Une autre action a été réalisée par la commune de Réveillon pour réduire la vacance. La commune a acquis et réhabilité plusieurs logements vacants qu'elle a ensuite mis en location. Les travaux ont en partie été réalisés par une association de bénévoles de la commune. En termes d'habitat, cette action résorbe la vacance et augmente l'offre locative à destinations des jeunes ménages, célibataires, familles monoparentales, etc. Sur le plan économique, le patrimoine immobilier de la commune augmente et la location permet un retour sur investissement.



*4 logements ont été créés au prebytere et à l'étage de la mairie*

→ Le parc posant un problème de vacance durable (3 ans et plus) concerne environ 300 logements, dont plus d'un tiers est situé à Mortagne-au-Perche. Il est à 90% privé.

→ La vacance se concentre sur les logements anciens, les petits logements, les logements collectifs et les logements présentant les plus faibles niveaux de confort.

→ Dans le cadre du PLUi, un bilan des effets de l'OPAH sera réalisé ; cet outil semble peu adapté à la résorption de la vacance, car il cible en priorité les propriétaires occupants en fonction de leur niveau de ressources.

→ La vacance semble avant tout due à une inadéquation des logements en termes de confort et configuration, à la demande potentielle dont ils pourraient faire l'objet : locatif privé, plutôt jeunes ménages ou célibataires, plutôt durée courte ou moyenne.

→ Les opérations d'acquisition-amélioration par les collectivités ou les bailleurs, suivies d'une location à loyer libre ou conventionné, paraissent être une solution adaptée au territoire, pour résorber la vacance et développer l'offre locative.

### ***Évolution prévisible du territoire***

En l'absence d'une politique d'habitat volontaire et globale d'acquisition et de rénovation d'une partie du parc, permettant aux demandeurs de logements de trouver une offre adéquate, les taux de vacance resteront aussi élevés.







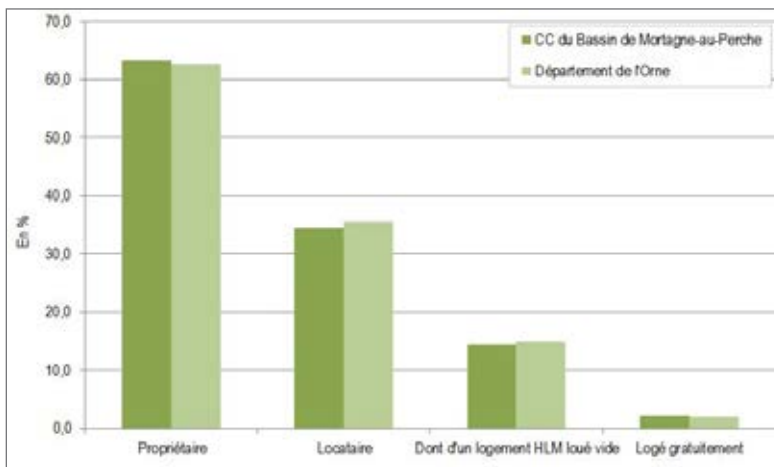
## 3.2 LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION

Comme dit précédemment, le territoire compte une part relativement importante de locataires ; ils représentent 34,5% des occupants.

### Actualisation du diagnostic :

En 2012, la part de locataires parmi les occupants a légèrement baissé. Elle est de 33% mais reste relativement importante.

Source INSEE, RP 2012



Le parc de logements selon le statut d'occupation

Source: INSEE, RP2009

### 3.2.1. L'offre locative privée

Comme à l'échelle départementale, l'habitat locatif privé se caractérise par un parc ancien et une forte proportion de petits logements sur le territoire du Bassin de Mortagne-au-Perche. L'Orne possède un parc de logements locatif plus ancien que dans la région. Le Pays du Perche ornais se distingue avec un parc privé plus ancien et le parc social le plus récent.

	Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornais (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Flers
<b>Parc public <sup>(1)</sup></b>							
Avant 1948	3,4 %	3,0 %	2,4 %	3,5 %	3,5 %	2,2 %	3,1 %
Après 1990	18,4 %	14,2 %	15,0 %	31,9 %	15,2 %	11,9 %	10,3 %
<b>Parc privé</b>							
Avant 1948	43,2 %	57,8 %	61,8 %	73,2 %	56,6 %	51,3 %	56,9 %
Après 1990	21,5 %	15,4 %	16,7 %	10,4 %	18,1 %	17,2 %	13,0 %

Source: Etude Marchés Locaux de l'Habitat, p84, DREAL 2013

Le marché locatif privé peut être décomposé en deux principaux segments :

- les petits appartements de centre-bourg, dont l'offre se concentre à Mortagne-au-Perche ;
- Les maisons familiales, plutôt anciennes, situées à l'extérieur de Mortagne-au-Perche.

En termes de prix moyen, les agences immobilières estiment le prix du m<sup>2</sup> à 7 euros, avec une tendance à la baisse.

L'examen de l'offre locative privée (réalisé le 11/04/2013) sur le territoire est le suivant:

- 25 logements à louer, dont 15 à Mortagne-au-Perche,
- 15 appartements (14 à Mortagne) pour 10 maisons,
- 13 T1-T2, concentrés à Mortagne-au-Perche, avec des prix allant de 250 euros pour un studio à 400 euros charges comprises pour un T2,
- 7 T3-T4, dont la moitié se situe également dans la ville-centre,
- 5 maisons, toutes implantées à l'extérieur de Mortagne-au-Perche, mais annoncées comme «à proximité».

Source: seloger.com / Avril 2013



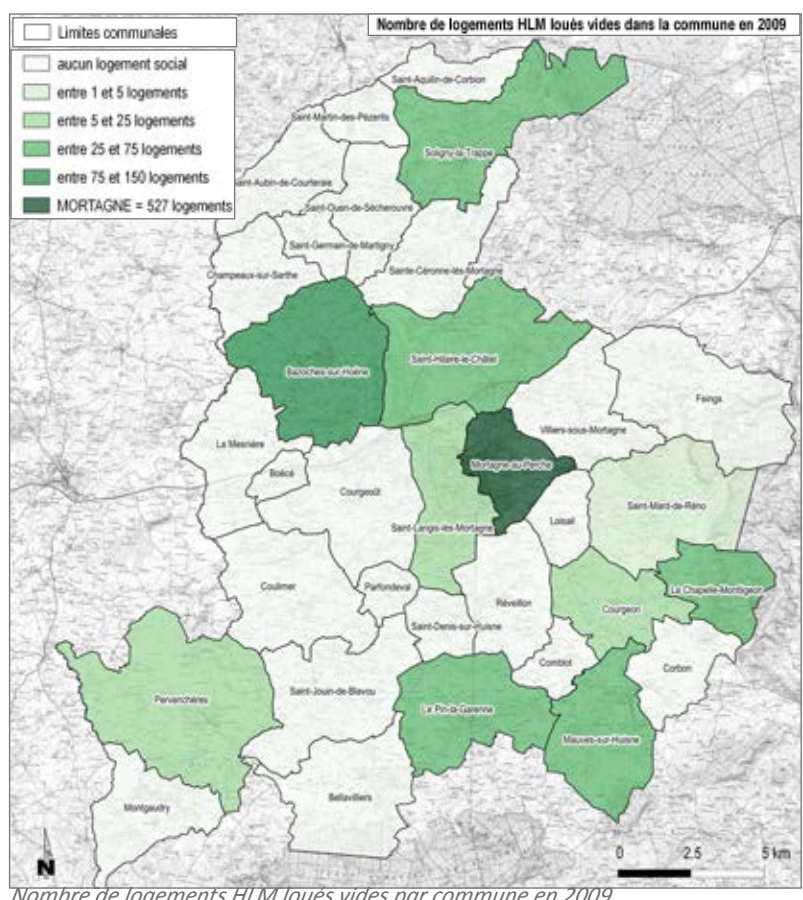


### 3.2.2. Le parc locatif social

A l'échelle de la Communauté de Communes, le parc HLM représente 916 logements en 2009, soit 14,5% des résidences principales. La ville-centre concentre la majorité de ces logements, où ils représentent 27% des résidences principales. Dans les petits bourgs, une offre de logements locatifs sociaux existe également : à Bazoches-sur-Hoëne (23%), à La Chapelle-Montligeon (20%), à Soligny-la-Trappe (17%), au Pin-la-Garenne (17%) et à Mauves-sur-Huisne (15%).

Actualisation du diagnostic :  
En 2012, le parc locatif social a diminué d'environ 6%. 862 logements composent le parc HLM, soit 13,6% des résidences principales. La distribution de logements locatifs sociaux de 2012 est identique à celle de 2012. Mortagne-au-Perche en concentre la majorité. Les logements sociaux locatifs y représentent 26% des résidences principales. 10 communes possèdent des logements locatifs sociaux. La plupart d'entre elles sont des petits bourgs comme Bazoches-sur-Hoëne (24%), à La Chapelle-Montligeon (20%), à Soligny-la-Trappe (13%), au Pin-la-Garenne (17%) et à Mauves-sur-Huisne (15%).

Source INSEE, RP 2012



Nombre de logements HLM loués vides par commune en 2009



Quartier récent de maisons mitoyennes de plain-pied  
Le Pin-la-Garenne



Ancienne école convertie en 3 logements sociaux  
Saint-Mard-de-Réno



Opération en R+1  
Centre-bourg de Bazoches-sur-Hoëne



Immeubles modernes des années 1960  
Quartier du Moulin à vent à Mortagne-au-Perche

Source : INSEE, RP2009

Les trois bailleurs sociaux agissant sur le territoire intercommunal ont été contactés :

-Orne Habitat: 419 logements sociaux

-SAGIM: 304 logements sociaux

-Le Logis Familial: 262 logements sociaux

Les deux derniers bailleurs cités ont une structure jumelée.

Le parc de logements sociaux cumulé représente 985 logements en 2012, dont 58% sont concentrés à Mortagne-au-Perche (88% du parc collectif).

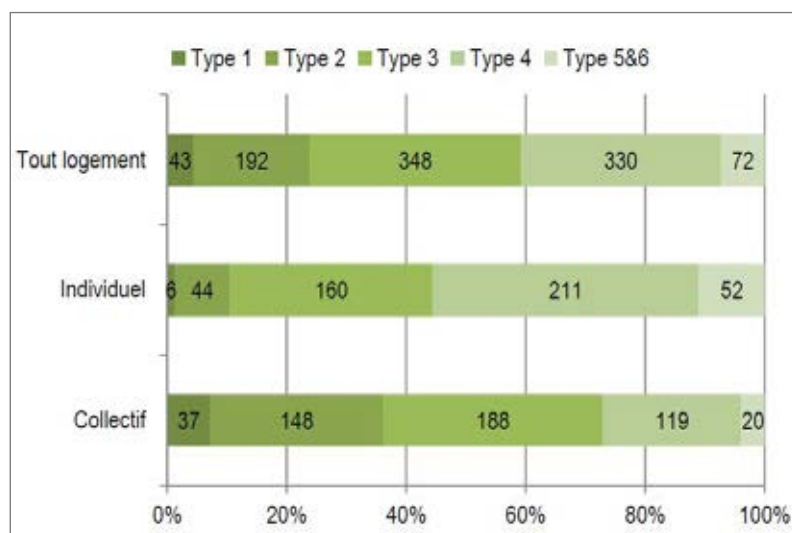
	SAGIM	LOGIS FAMILIAL	ORNE HABITAT	TOTAL
BAZOUCHES SUR HOENE		109		109
COURGEON			17	17
LA CHAPELLE MONTLIGEON		15	46	61
LE PIN LA GARENNE		47		47
MAUVES-SUR-HUISNE	41			41
MORTAGNE AU PERCHE	256	19	302	577
PERVENCHERES	7		10	17
ST LANGIS LES MORTAGNE		24	12	36
SAINT MARD DE RENO			3	3
ST HILAIRE LE CHATEL			29	29
SOLIGNY LA TRAPPE		48		48

Lieu d'implantation des logements sociaux selon les bailleurs en 2012

Source: Orne Habitat, SAGIM et Logis Familial

52% des logements sociaux sont situés dans le parc collectif. Les tailles de logement y sont relativement diversifiées.

Le parc individuel présente une grande majorité de T3-T4 (78%), correspondant à la demande des jeunes ménages.



Répartition du parc de logement social par taille

Source: Orne Habitat, SAGIM et Logis Familial

### Une vacance forte dans le parc locatif social

La vacance dans le parc social est forte: 10,6% des logements sociaux sont vacants (Orne Habitat : 15%, SAGIM : 7% et Le Logis Familial : 8%). Une part significative de cette vacance est liée à des projets de rénovation urbaine : 5,7% hors vacance stratégique. La vacance touche davantage le collectif, soit 2/3 du parc vacant hors vacance stratégique.

### L'ancienneté d'emménagement dans le parc social

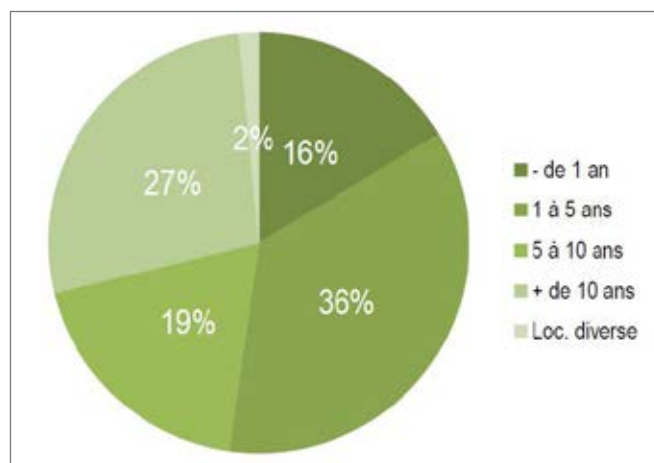
La répartition par tranche d'ancienneté des locataires dans le parc social est relativement équilibrée, ce qui témoigne des différentes fonctions que remplit ce parc en termes de parcours résidentiel :

-il constitue un logement «tremplin» pour les jeunes ménages ou les familles fragilisées,

-il constitue également un habitat durable pour les personnes aux ressources limitées.

52% des locataires ont emménagé depuis moins de 5 ans.

La situation à Mortagne-au-Perche est semblable à celle du reste du parc de logements sociaux.



Ancienneté du locataire dans le logement

Source: Orne Habitat, SAGIM et Logis Familial

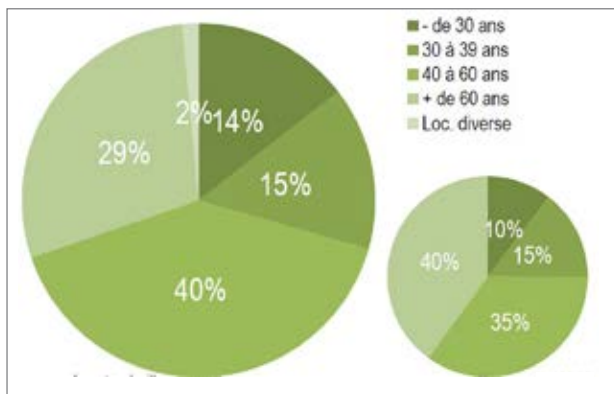


## Profil des locataires du parc social

Les ménages de 40 à 60 ans et les jeunes ménages de moins de 30 ans sont sur-représentés dans le parc social par rapport à leur part dans la population globale. Les plus de 60 ans sont nettement sous-représentés.

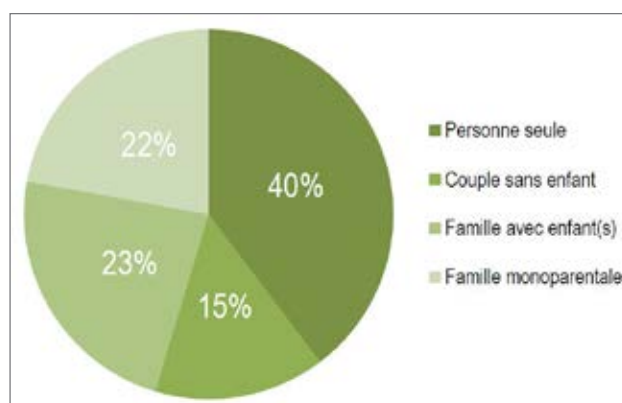
La proportion de personnes seules est assez importante, soit 40% des ménages résidant dans les logements locatifs sociaux. Rapportée à la structure du parc (24% de T1-T2), elle soulève la question du développement de ces typologies. 82% des logements sont occupés par des ménages de moins de trois personnes, ce qui souligne l'intérêt stratégique du parc des T3-T4.

Le parc social accueille de manière importante les familles monoparentales : 22% alors qu'elles ne représentent seulement 9% du total des familles à l'échelle de la Communauté de Communes.



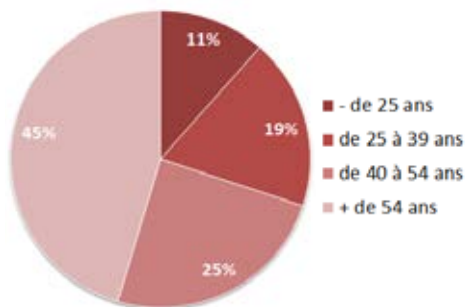
Répartition par âge du locataire titulaire du logement, comparée à l'ensemble des ménages

Source: Orne Habitat, SAGIM et Logis Familial  
INSEE, RP 2009 (graphique à droite)



Profil des ménages locataires du parc social (statistiques partielles)

Source: Orne Habitat, SAGIM et Logis Familial



Répartition par âge des ménages Source: INSEE, RP 2012

## Les opérations de renouvellement urbain à Mortagne-au-Perche

Plusieurs immeubles collectifs de logement social ont fait l'objet de projet de démolition et d'une reconstruction partielle ou d'un remplacement par des équipements publics.

Dans le quartier du Moulin à Vent, une cage d'escalier permettant d'accéder aux logements, a été reconvertie en équipement public (centre d'action sociale).

Un autre projet est en cours sur le quartier de Chartagne. Il sera à articuler au reste de la démarche du PLUi.

Ces opérations de renouvellement ont pour objectif de se séparer d'un parc vétuste et peu adapté et d'offrir une nouvelle offre de logements associée à des services.



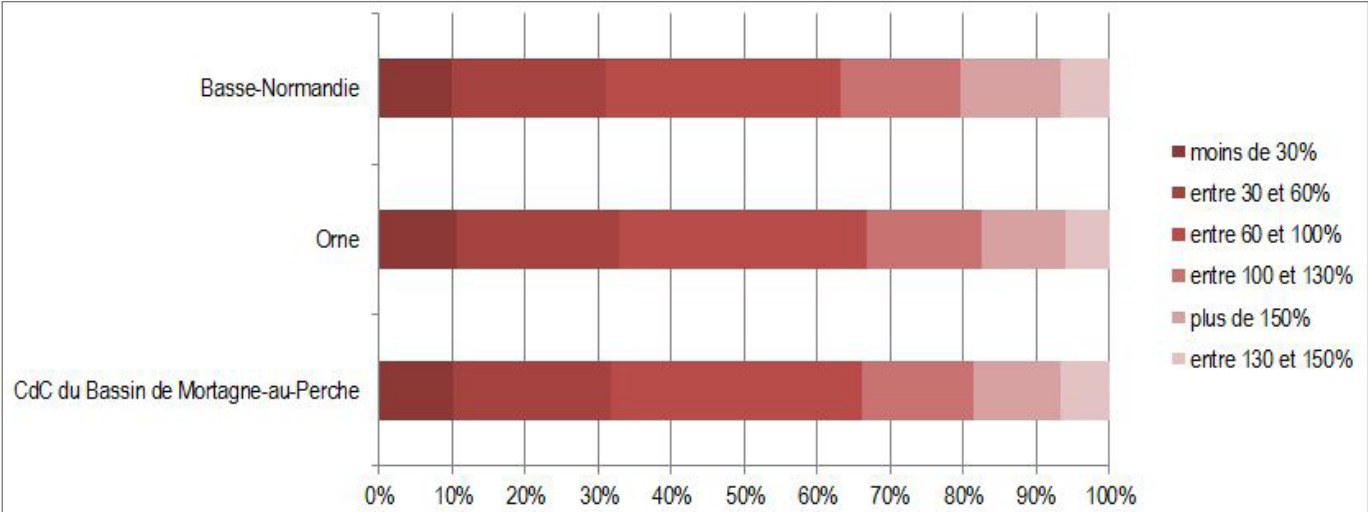
Le centre d'action sociale en construction rue du Moulin à Vent



Immeubles collectifs à Chartagne en partie concernés par un projet de démolition







Situation des ménages vis-à-vis des plafonds HLM Source: FILOCOM, 2011

17% des ménages sont locataires du parc HLM ou du parc des collectivités territoriales, pour 67% de ménages éligibles.

164 ménages disposant d'un revenu inférieur à 30% du plafond HLM sont locataires du secteur privé, soit 28% de ces ménages et 3% de l'ensemble.

80% des locataires du secteur privé sont éligibles au logement social.

Par ailleurs, 57% des propriétaires occupants habitant sur le territoire sont éligibles au logement social.

Revenu des ménages / Plafond HLM	Propriétaire occupant	Locataire secteur privé	Locataire HLM & SEM	Locataire Collect. territoriales	Autres	Ensemble des ménages
moins de 30%	182	164	206	11	29	592
entre 30 et 60%	630	266	276	24	52	1248
entre 60 et 100%	1208	381	269	34	83	1975
entre 100 et 130%	661	129	52	5	35	882
entre 130 et 150%	301	32	14	5	15	367
plus de 150%	581	43	14	4	30	672
Ensemble des ménages	3563	1015	831	83	244	5736

Répartition des ménages de la Communauté de Communes (ancien périmètre) selon les revenus et le statut d'occupation Source: FILOCOM, 2011

- Proportion de locataires relativement élevée (1/3 des ménages), répartie de manière égale entre le parc public et le parc privé.
- Une moyenne d'ancienneté dans le logement (privé et public) relativement élevée : 8 ans (Source: INSEE, RP2009)
- Une concurrence potentielle forte entre le locatif privé et le locatif public en termes de prix, mais des contrastes en termes de niveau de confort du logement.
- Une offre locative sociale diversifiée, mais avec une spécialisation dans les logements de taille moyenne (T3-T4).
- Dans leur déclinaison individuelle avec jardin, les logements sociaux semblent correspondre à la demande d'un large public éligible au logement social : jeunes couples, jeunes familles, famille monoparentale, couples de personnes âgées, etc.
- Une faible tension locative sociale sur le secteur (et sur le département), plus de deux fois moindre qu'à l'échelle régionale, mais qui masque des manques sur des types de logements spécifiques.
- Une offre locative privée «disponible» relativement faible en nombre et centrée sur les petits logements dans le parc ancien.
- Une population dont les ressources sont comparables à celles du département et de la région, tant en termes de revenu fiscal médian que de part des ménages éligibles au logement social.
- Il en découle une faible influence des ressources dans les choix de localisation des ménages, et cette influence se décline depuis Mortagne-au-Perche et non des pôles urbains proches.
- Une diminution du nombre de ménages les plus pauvres
- Une convergence de la population occupante du parc locatif privé et public en termes de ressources.

### **Évolution prévisible du territoire**

L'application d'une politique d'habitat à travers le PLUi et le PLH permettra un ré-équilibrage de l'offre en logement et à la création d'une offre diversifiée et plus adaptée.



## 3.3 LA DEMANDE EN LOGEMENTS

### 3.3.1. La demande en logement des retraités et personnes âgées

Un questionnaire a été envoyé aux agences immobilières (5) et un office notarial (1) implantés sur le territoire. Trois agences ont répondu. Des questions portaient sur la demande en logement des retraités et personnes âgées :

Pour les retraités et personnes âgées, la proximité des commerces et services est le critère déterminant lors du choix du logement. Le confort du logement est également un élément important.

Cette catégorie de population recherche, par ordre de priorité, une maison récente, une maison ancienne (à l'exception d'un professionnel de l'immobilier) et un logement locatif. En termes de taille de terrain et de type de logement: logements T3-T4, terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> et logements de 5 pièces et plus. Les retraités et les personnes âgées ont une demande d'habitat spécifique: petits logements adaptés ou petits terrains, à proximité des services, demande à laquelle ne répond pas l'offre actuelle de terrains à bâtir en diffus ou en lotissement.

### 3.3.2. La demande en logement des jeunes

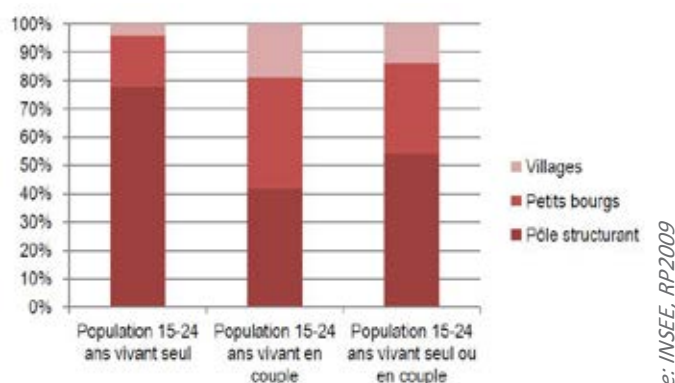
Cette analyse requiert d'étudier les caractéristiques des jeunes ménages.

A l'échelle de la Communauté de Communes, les personnes âgées de 15 à 24 ans représentent 10,5% de la population totale. Parmi eux, 27% vivent seuls ou en couple.

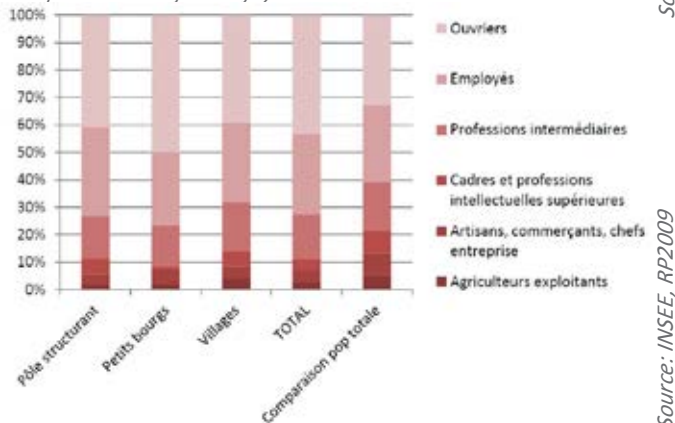
Les jeunes ménages sont proportionnellement beaucoup plus présents dans le pôle structurant Mortagne-au-Perche / Saint-Langis-lès-Mortagne: 50% des jeunes ménages y habitent alors que ce pôle n'accueille que 36% des personnes âgées de 15 à 24 ans. Ils sont à l'inverse peu présents dans les petits bourgs: 18% des jeunes ménages contre 30%. Les célibataires sont plus fortement représentés dans le pôle structurant Mortagne/Saint-Langis tandis que les couples s'installent de manière plus équilibrée entre le pôle structurant et les petits bourgs. Cette répartition peut s'expliquer par l'offre en petits logements plus conséquente et/ou par une recherche de proximité des aménités urbaines.

La catégorie socio-professionnelle (CSP) la plus représentée est celle des ouvriers dans les petits bourgs où ils représentent 50% de la population âgée de 15 à 30 ans contre 33% à l'échelle de la Communauté de Communes. Les agriculteurs, artisans-commerçants et les cadres sont sous-représentés.

Par ailleurs, 80% des personnes référentes des jeunes ménages sont des actifs ayant un emploi tandis que 11% sont des chômeurs (contre 9% pour l'ensemble des ménages hors retraités).



La répartition des jeunes foyers sur le territoire



Catégories socio-professionnelles des jeunes de 15 à 30 ans

Source: INSEE, RP2009

Source: INSEE, RP2009

#### Actualisation du diagnostic :

En 2012, les 15-24 ans représentent 9,8% de la population totale. Parmi eux, 23,3% vivent seuls ou en couple. 33,8% des jeunes ménages vivent au sein du pôle Mortagne-au-Perche/ Saint-Langis-lès-Mortagne, alors qu'il accueille 38,8% des 15-24 ans à l'échelle de la Communauté de Communes. L'attractivité des communes de ce pôle s'est renforcée pour les jeunes ménages alors que celle des petits bourgs a continué de baisser. Ces derniers comptent 32% des jeunes ménages et 29,7% de la population des 15-24 ans. La distribution des célibataires et des couples est identique à celle de 2009.

Actualisation du diagnostic :

Mortagne/Saint-Langis concentre 39% de la population de 15 ans ou plus célibataire de la Communauté de Communes. En 2012, parmi les 15-24 ans, la CSP la plus représentée reste celle des ouvriers qui représentent 24% de la population âgée de 15 à 24 ans contre 22% à l'échelle de la Communauté de Communes. Les agriculteurs, artisans-commerçants et les cadres sont toujours sous-représentés en 2012.

Source INSEE, RP 2012

281

Comme pour étudier la demande en logement des retraités et personnes âgées, un questionnaire a été envoyé aux agences immobilières (5) et à un notaire implantés sur le territoire. Selon les professionnels de l'immobilier, la taille et le confort du logements sont présentés comme des critères prioritaires lors du choix d'un logement pour les jeunes ménages, devant l'accès aux axes de transport, aux commerces et au cadre paysager.

Par ordre de priorité, les jeunes ménages recherchent :

- des terrains à bâtir, ou maison neuve,
- des maisons anciennes,
- des logements locatifs.

En termes de taille de terrain et de logements, les jeunes ménages recherchent des terrains de 500 à 1000 m<sup>2</sup> pour un T3-T4, un terrain de moins de 500 m<sup>2</sup> pour un logement de type T1-T2 et un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup> pour un T5 et plus.

Selon les jeunes ménages, il existe un manque de maisons anciennes autour de 100 000 euros dans un état viable et un manque de maisons de centre-ville avec jardin, garage et chambre en rez-de-chaussée.

Par ailleurs, la demande des jeunes ménages évolue ; ceux-ci recherchent davantage la proximité des communes de référence pour les commerces et les services notamment et des logements ayant des performances énergétiques.

Au vu des répartitions par catégorie-socioprofessionnelles, la demande pour des logements abordables est plus importante chez les jeunes ménages, en particulier les couples et les jeunes ménages. Cette demande est ciblée dans les communes présentant un bon niveau de services (écoles et commerces notamment). Il existe peu de demandes dans les petits bourgs sans équipements ou services. Les jeunes ménages recherchent des logements ou des terrains de taille moyenne ; les terrains de grande (plus de 1000 m<sup>2</sup>) ou petite surface (<500 m<sup>2</sup>).

Une des réponses qui pourrait être apportée est le projet de Foyer Jeunes Travailleurs, imaginé à l'échelle du Pays et de la Communauté de Communes à Mortagne-au-Perche. Il est porté par Orne Habitat (maîtrise d'ouvrage) et Althea (gestionnaire). Le site concerné est l'ancienne gendarmerie de Mortagne-au-Perche ; il s'agit de réhabiliter 32 logements permettant d'accueillir 30 jeunes, des personnes à mobilité réduite et des couples. Ce projet permet de répondre à un des besoins de logement spécifique des jeunes sur le territoire : l'hébergement des jeunes adultes durant les stages, formations en alternance et premières expériences professionnelles, qui trouvent difficilement réponse dans le parc actuel.

Source: Orne Habitat / P. Perrichot Architecte



Le FJT s'implantera dans les logements de l'ancienne gendarmerie

## 3.4 L'OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE

### 3.4.1. Le marché des terrains à bâtir

Trois sous-marchés distincts cohabitent, avec des logiques et références de prix très différents si le terrain est viabilisé ou non :

En termes de prix, les références ci-contre sont convergentes entre les agences immobilières et questionnaires communaux. La tendance des prix a été estimée en baisse ou stable selon les agences.

Il est important de noter que les lotissements communaux proposent souvent des prix inférieurs au prix du marché.

En termes de «gisement», une surface de 44 hectares est classée comme «terrains à bâtir» (données cadastrales DGI) et est en légère régression depuis 1995 (-7%). Dans les communes sous Règlement National d'Urbanisme (RNU), ce gisement est à relativiser du fait des certificats d'urbanisme refusés.

Les terrains à bâtir viabilisés sont jugés rares par les agences immobilières tandis que les terrains non viabilisés apparaissent en quantité suffisante dans l'ensemble des communes à l'exception de Mortagne-au-Perche. Le temps moyen de mise en vente de ces derniers est estimée à plus de 12 mois.

Références de prix au m<sup>2</sup> pour les terrains à bâtir

périmètre de référence	Terrain non viabilisé	Terrain viabilisé	Lotissement communal
Cdc (agence immobilière)	17	27	
Bazoches-sur-Hoëne	15	30	
Boécé	10		
Courgeon		22	
Feings	10		
La Chapelle-Montligeon		21	
La Mesnière		15	12
Le Pin-la-Garenne		20-30	
Mauves-sur-Huisne	5		
Mortagne-au-Perche		30	
Saint-Mard-de-Réno		15	
Saint-Ouen-de-Sècherouvre			16
Villiers-sous-Mortagne	10		
Coulimer		26	
Villiers-sous-Mortagne	10		
Villiers-sous-Mortagne	10		

Source : Questionnaires communes et professionnels de l'immobilier

Terrains à bâtir - Caractéristiques		Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornaise (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Fiers
Prix moyen des terrains								
	2006	35 674	19 140	15 608	18 750	23 266	20 034	15 591
	2007	40 424	21 901	19 100	21 769	27 192	21 343	19 969
	2008	43 152	24 723	27 875	24 268	25 271	24 491	25 318
	2009	43 438	22 932	24 225	23 520	24 924	22 830	20 953
	Evolution 2006-2009 en %	21,8 %	19,8 %	55,2 %	25,4 %	7,1 %	14,0 %	34,4 %
Superficie moyenne des terrains (m <sup>2</sup> )								
	2006	1 720	1 841	1 841	1 705	1 620	2 073	1 967
	2007	1 650	1 963	2 314	2 453	1 681	1 861	1 802
	2008	1 595	1 756	1 637	1 571	1 602	2 227	1 659
	2009	1 366	1 620	1 573	1 284	1 580	1 318	1 792
	Evolution 2006-2009 en %	-20,6 %	-12,0 %	-14,5 %	-24,7 %	-2,4 %	-36,4 %	-8,9 %
Prix moyen des terrains (€/m <sup>2</sup> )								
	2006	21	10	8	11	14	10	8
	2007	24	11	8	9	16	11	11
	2008	27	14	17	15	16	11	15
	2009	32	14	15	18	16	17	12
	Evolution 2006-2009 en %	53,3 %	36,1 %	81,6 %	66,5 %	9,8 %	79,3 %	47,5 %

Source : Etude Marchés Locaux de l'Habitat, p84, DREAL 2013

A l'échelle du département, le prix des terrains est en hausse (+20% pour l'Orne, +7% pour le bassin d'Alençon), avec un pic en 2008 et une baisse depuis.

La taille moyenne des terrains est stable sur le bassin et est de 1600 m<sup>2</sup>. La taille des terrains diminue et est semblable à celle du bassin d'Alençon.

A l'échelle de la région, la taille moyenne est de 1360 m<sup>2</sup> et est en plus forte baisse (-20,6%).



Plusieurs communes de la Communauté de Communes possèdent des lotissements apparemment viabilisés depuis un certain temps, mais qui comportent encore de nombreux lots non-bâtis.

Cette situation semble à priori révéler une demande insuffisante ou une inadéquation entre les terrains proposés et les attentes de potentiels nouveaux habitants.

Il est important pour la suite du PLUi d'identifier ces éventualités de commercialisation au sein de ces lotissements afin de positionner les projets futurs en conséquence.



*Saint-Ouen-de-Sécherouvre*



*Coulimer*



*Saint-Langis-lès-Mortagne*

## SYNTHÈSE

→ Des prix comparables à ceux enregistrés à l'échelle du département de l'Orne, ce qui traduit la faible influence des pôles urbains situés en dehors du territoire sur le marché foncier. Les variations s'effectueront à une échelle plus locale, à proximité de Mortagne-au-Perche et des grands axes de circulation.

→ Les prix du m<sup>2</sup> des terrains à bâtir sont en baisse, néanmoins, la surface des terrains ne change pas ; celle-ci est peut-être en décalage avec la demande qui se concentre aujourd'hui sur des terrains d'une superficie comprise entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>.

→ L'offre en terrains non viabilisés est importante mais peu attractive et l'offre en lotissement communal ne trouve pas rapidement preneur. La question de la forme d'habitat recherchée par les candidats potentiels à l'achat d'un terrain dans un petit bourg doit être posée.

### **Évolution prévisible du territoire**

En l'absence d'une réflexion sur la forme de l'habitat recherchée par les potentiels futurs habitants de la Communauté de Communes, la demande aura des difficultés à se maintenir.

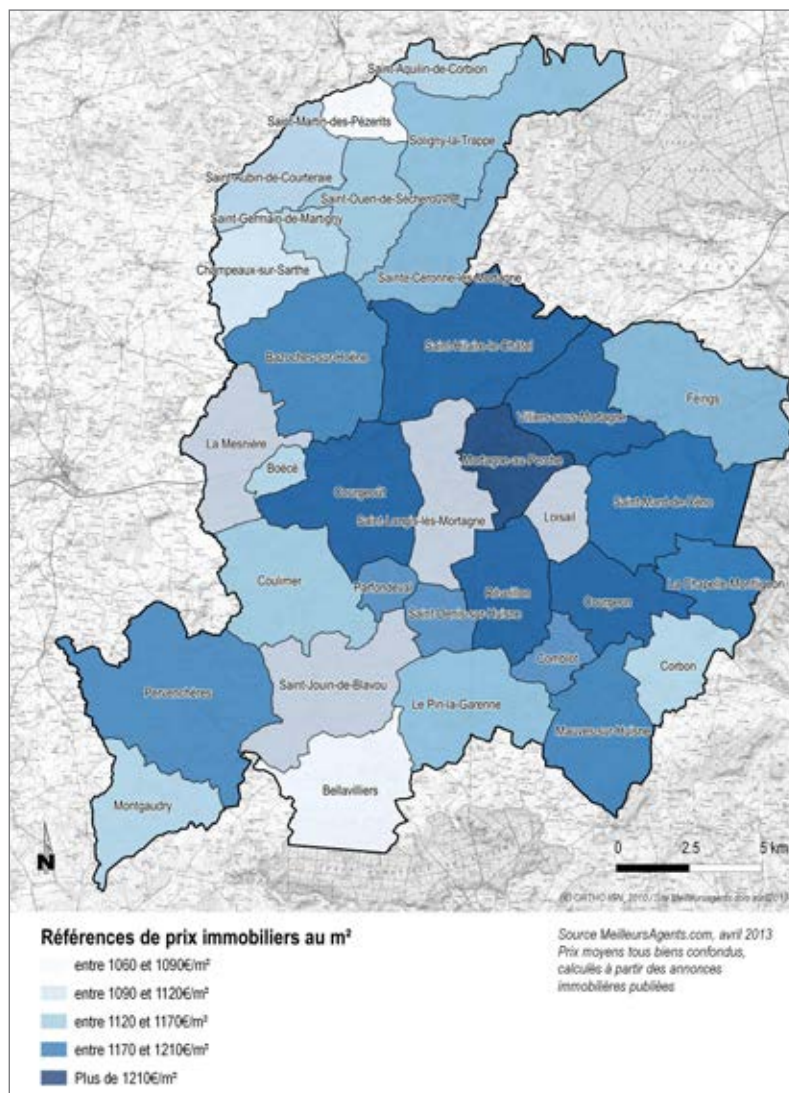
### 3.4.2. Le marché de la revente

Le marché de la revente concerne en très grande majorité la maison individuelle. Le marché de l'appartement peut en effet être qualifié d'anecdotique en proportion (disponibilité rare et temps de mise en vente moyen estimé à 6-12 mois à Mortagne-au-Perche et à plus de 12 mois dans les autres communes.

Les prix de vente moyen de l'immobilier dans les communes de l'intercommunalité, tout biens résidentiels confondus, varient entre 1060 et 1240 €/m<sup>2</sup> (source : meilleursagents.com, Avril 2013).

Les communes disposant d'équipements et/ou situées à proximité immédiate de la ville-centre présentent des prix plus élevés qu'ailleurs, à l'exception de Saint-Langis-lès-Mortagne. Cette exception peut s'expliquer par l'existence d'un parc de logements datant des années 1960, dont les prix à la revente sont plus faibles.

Les communes à proximité de la forêt de Réno-Valdieu présentent également des prix plus élevés (influence de la villégiature).



#### Des prix comparables au reste du département

périmètre de référence	Maison ancienne	Maison récente
CdC (agence immobilière)	1000	1200
CdC (meilleursagents.com)		1250
Mortagne-au-Perche (ibid)		1310
Orne (ibid)		1290

Base Perval / avril 2013	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Secteur Mortagne-au-Perche	76 400	96 000	125 000	152 400
Orne	75 000	92 000	120 000	147 500
Secteur Alençon	79 000	103 000	117 000	150 000
Secteur Argentan	74 000	85 000	120 000	137 200

Les prix à la revente constatés sur le territoire sont globalement similaires, voire légèrement supérieurs à ceux du département, en particulier pour les grandes maisons.

La tendance des prix est à la baisse selon les agences immobilières.

Les pavillons récents en vente sont estimés rares et demandés à Mortagne-au-Perche et en quantité suffisante dans les autres communes.

Les maisons anciennes en vente sont, quant à elles, estimées par les professionnels de l'immobilier, en quantité suffisante dans la ville-centre et abondantes ailleurs. Néanmoins, les biens ayant conservé leur authenticité et situés dans un environnement de qualité sont jugés rares.

Entre 2000 et 2010, le prix moyen au m<sup>2</sup> a augmenté de :

-84% pour le bassin d'Alençon

-70% pour le Perche Ornaïs

-81% dans l'Orne, 102% dans la région

La surface moyenne des maisons est stable: 108 m<sup>2</sup> pour le bassin d'Alençon.

L'âge moyen des acquéreurs est de 41 ans.

Une part significative des acquéreurs provient d'autres régions : 30% pour le bassin d'Alençon, 57% pour le Perche ornaïs, dont 40% environ de franciliens.

Pour le bassin d'Alençon, 63% des acquéreurs habitent déjà le bassin d'emplois (39% pour le Perche ornaïs).

Mutations maisons - Prix et évolutions		Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornaïs (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Fiers
2000								
Part des mutations		100.0 %	27.6 %	4.0 %	3.4 %	7.7 %	4.4 %	8.0 %
Prix moyen en €		81 479	64 736	67 269	68 390	73 911	62 035	54 590
Prix moyen en €/m <sup>2</sup>		759	651	709	682	723	604	540
Surface moyenne en m <sup>2</sup>		107	103	97	100	108	103	104
2010								
Part des mutations		100.0 %	24.9 %	2.8 %	3.0 %	7.1 %	3.5 %	8.6 %
Prix moyen en €		163 808	119 018	125 626	122 448	140 855	120 025	97 332
Prix moyen en €/m <sup>2</sup>		1 535	1 176	1 265	1 156	1 330	1 058	1 031
Surface moyenne en m <sup>2</sup>		109	105	96	101	104	126	104
Evolution prix/m <sup>2</sup> 2000-2010		102 %	81 %	78 %	70 %	84 %	75 %	91 %

Source : Etude Marchés Locaux de l'Habitat, p84, DREAL 2013

Mutations maisons - Acquéreurs		Basse-Normandie	Orne	L'Aigle	Perche ornaïs (Nogent-le-Rotrou)	Alençon	Argentan	Fiers
Age moyen		41	41	41	41	40	41	42
Origine région		75 %	71 %	57 %	43 %	70 %	85 %	81 %
Département		71 %	68 %	56 %	43 %	69 %	76 %	76 %
Zone d'emploi		65 %	63 %	52 %	39 %	63 %	69 %	73 %
Origine hors région		25 %	29 %	43 %	57 %	30 %	15 %	19 %
France		23 %	26 %	41 %	56 %	30 %	13 %	14 %
Ile-de-France		11 %	12 %	20 %	22 %	13 %	7 %	6 %
Etranger		2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	2 %	5 %

Source : Etude Marchés Locaux de l'Habitat, p84, DREAL 2013

### Examen de l'offre à la revente le 11/04/2013 sur le territoire

Cette analyse a été réalisée à partir des données fournies par les professionnels de l'immobilier et des informations accessibles sur le site [www.seloger.com](http://www.seloger.com). Au 11 avril 2013, 330 annonces de logements en vente existent sur le territoire, dont une seule concerne un appartement. Beaucoup d'annonces sont localisées par défaut à Mortagne-au-Perche bien que le bien soit situé sur une autre commune proche.

Parmi les offres de maisons individuelles, les 2/3 concernent des maisons de grande taille (de 5 pièces et plus). Seulement 13 logements (sur les 330) sont d'une superficie inférieure à 60 m<sup>2</sup>. Les logements de moins de 85 m<sup>2</sup> représentent moins de 20% des offres. Il est important de noter qu'il existe une offre de grandes propriétés : environ 60 biens font plus de 200 m<sup>2</sup> et coûtent plus de 250 000€.

Par ailleurs, plusieurs «projet de constructions» sont également proposés ; il s'agit de vente de maisons de constructeurs sur plan associée au terrain (souvent précisée hors lotissement).

Source : seloger.com / Avril 2013



Longère en sortie de bourg à Soligny-la-Trappe, 150 m<sup>2</sup> sur terrain de 1500 m<sup>2</sup> - 169 000 €



Pavillon des années 60, Mortagne-au-Perche sur un terrain de 419 m<sup>2</sup> - 133 000 €



Manoir XVIIe et haras à Bazoches-sur-Hoëne - 794 000 €



→ Les prix des maisons à la revente sont similaires à ceux mesurés à l'échelle de l'Orne, donc peu d'influence des pôles urbains hors Communauté de Communes sur le marché de l'habitat. Des variations peuvent exister à une échelle plus locale ; autour de Mortagne-au-Perche et des grands axes de circulation par exemple.

→ D'après les données disponibles sur les territoires d'Alençon et du Perche ornais, la moitié des acquéreurs sont déjà présents sur le bassin d'emploi / le département et l'autre moitié provient d'une autre région.

→ L'offre en petits et moyens logements à la revente est relativement faible.

→ Le marché immobilier est spécifique au territoire en raison de la présence des manoirs et grands corps de fermes traditionnels, souvent associée à des installations équestres.

### ***Évolution prévisible du territoire***

Sans l'élaboration d'un PLUi, l'offre immobilière restera peu diversifiée, non adapté aux attentes de populations spécifiques et contraindra l'installation de nouvelles populations.



## 3.4 LE PARC DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT INDIGNE

Le parc de logements potentiellement indigne représente l'ensemble des résidences principales privées légalement occupées (c'est-à-dire soumises à la taxe d'habitation) dont les ménages (propriétaires occupants ou locataires de résidences principales) habitent :

-un logement classé en catégorie cadastrale 6 et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30% des plafonds de ressources HLM,

-un logement classé en catégories cadastrales 7 et 8 (caractère général de l'habitation «médiocre et très médiocre»).

Les données disponibles à l'échelle du territoire ici étudié concernent l'ancien périmètre de la Communauté de Communes.

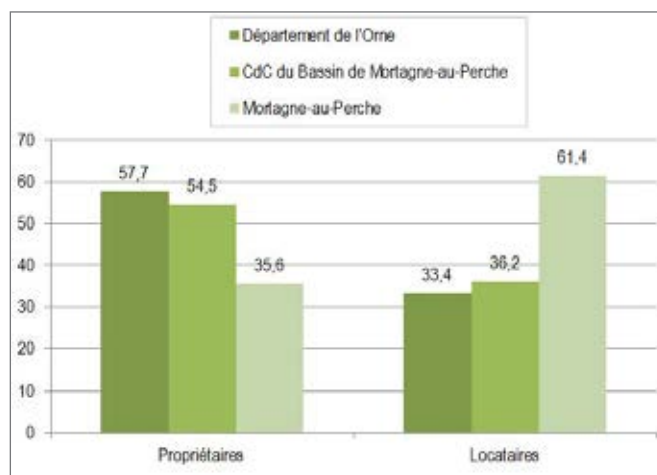
En 2007, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) concerne 378 logements, soit environ 7,9% du parc des résidences principales privées. A titre de comparaison, à l'échelle du département de l'Orne, la proportion de logements potentiellement indigne atteint 6,6% des résidences principales privées. Ce chiffre est en légère baisse depuis 2003 (- 7 logements). 735 personnes habitent dans le PPPI ; il s'agit de petits ménages, de taille moyenne de 1,94 personnes par foyer.

41% du PPPI a un classement cadastral de 6, et 59% un classement cadastral 7-8.

Concernant les caractéristiques des ménages de ce parc, environ 55% sont des locataires et 36% des propriétaires. Cependant, à l'échelle de la commune de Mortagne-au-Perche, la tendance est inversée : 61,4% de locataires privé et 35,6% de propriétaires.

Les ménages âgés sont particulièrement concernés ; près de la moitié des ménages habitant le PPPI sont âgés de plus de 60 ans (48,7%).

92,3% du PPPI concernent des logements construits avant 1949, proportion similaire à celle enregistrée à l'échelle de l'Orne (91,1%). Les petits logements sont nettement sur-représentés ; en effet, les logements d'une superficie inférieure à 55 m<sup>2</sup> représentent la moitié du PPPI.



Statut d'occupation des occupants du PPPI





## UN PARC DE LOGEMENT DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ

→ Le parc de logements de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche présente une diversité intéressante :

- bonne proportion de logements de petite et moyenne tailles, présence d'une offre d'appartements,
- part importante du logement locatif privé,
- une offre en logement social relativement importante pour un territoire rural,
- une diversité qui n'est pas limitée à la ville-centre ; les petits bourgs présentent tous les types de logements et les communes de petite taille conservent une part de locatif privé et de petits logements.

→ La composition du parc de logements est un véritable atout pour le territoire : elle facilite la réponse aux évolutions de la société et permet à priori d'accueillir tout type de ménage candidat à l'installation dans la Communauté de Communes.

## DES DESEQUILIBRES OU DES DECALAGES ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE A COMPENSER ?

→ La vacance relativement importante dans certaines communes et l'apparente difficulté de commercialisation de certains terrains à bâtir révèlent des inadéquations entre l'offre et la demande, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

→ Une production de logement à priori à recentrer sur le pôle structurant et sur les gros bourgs, en développant l'offre de logements ou de terrains adaptés aux jeunes ménages, aux familles monoparentales et aux retraités (taille moyenne), en diversifiant les modes d'occupation possibles: accession ou location, publique ou privée.

→ Une production globale à augmenter au regard de la production des trois dernières années et des besoins recensés par le Plan Départemental de l'Habitat.

→ Une action à mener sur la part du parc présentant une vacance durable, pouvant être couplée à un objectif de développement de l'offre locative ou de création d'un petit parc de logement d'hébergement d'urgence.

→ Une offre de terrains à bâtir à faire évoluer en termes de taille, de localisation et de qualité paysagère, afin de l'adapter à la demande et de prendre en compte les objectifs de réduction de l'étalement urbain.

→ Les tendances actuelles d'évolutions du parc pavillonnaire des années 1960-1970 sont à intégrer dans les projections de population et de logements du PLUi (renouvellement, vacance, enjeux urbains ou énergétiques)





# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## RAPPORT DE PRESENTATION

### TOME 2 : JUSTIFICATIONS DU PROJET

ARRETE LE

7 AVRIL 2016

APPROUVE LE

15 DECEMBRE 2016

PIECE DU PLUi

1.2.



*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.*

L'ancien article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme (*nouvel article R151-3 du code de l'urbanisme*) précise que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale:

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

**3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;**

**4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;**

**5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;**

**6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;**

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ce résumé non technique est destiné à l'ensemble du public. Il synthétise le contenu de chacune des pièces du rapport de présentation, ainsi que la méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale.



# SOMMAIRE

## PARTIE I - ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.....9

1.	LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE.....	11
2.	HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT A L'HORIZON 2025.....	15
	2.1. Les mécanismes de consommation des logements.....	15
	2.2. Calcul des besoins théoriques de logements pour le maintien de la population.....	20
3.	LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU.....	23
	3.1. Choix du scénario retenu pour établir le PADD.....	24
	3.2. Articulation entre logements créés et consommation de l'espace.....	25
4.	RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS.....	26
	4.1. Méthodologie de répartition de l'offre en logements.....	26
	4.2. Répartition à l'échelle du territoire.....	27
	4.3. Les modes de cette répartition.....	29
	4.4. Répartition indicative de l'objectif de logements par type de projets.....	30
5.	CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	32
	5.1. La consommation d'espace liée à l'habitat.....	32
	5.2. La consommation d'espace liée aux activités économiques.....	34
	5.3. La consommation d'espace liée aux activités touristiques, culturelles.....	35
	5.4. Conclusion : modération de la consommation de l'espace .....	36

## PARTIE II - JUSTIFICATION DU PADD.....37

## PARTIE III - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES DU PLU i.....74

1.	LES ZONES URBAINES.....	75
	1.1. Méthodologie utilisée.....	75
	1.2. Préserver le tissu bâti d'origine médiévale de Mortagne-au-Perche.....	80
	1.3. Préserver les faubourgs de Mortagne-au-Perche.....	83
	1.4. Préserver les tissus anciens de certains gros bourgs .....	85
	1.5. Préserver les tissus anciens des gros et petits bourgs .....	89
	1.6. Encadrer l'évolution des tissus pavillonnaires .....	93
	1.7. Conforter les équipements, les activités de loisirs et les activités économiques .....	101

**2. LES ZONES A URBANISER.....118**

- 2.1. Permettre l'accueil de nouveaux ménages à court et moyen termes .....118
- 2.2. Permettre l'accueil d'activités touristiques et de loisirs.....129
- 2.3. Permettre l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.....131
- 2.4. Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques .....133

**3. LES ZONES AGRICOLES.....140**

- 3.1. Préserver les activités agricoles.....140
- 3.2. Protection des espaces agricoles sensibles.....143
- 3.3. Maintien des ACTIVITÉS ISOLÉES par la mise en place de STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) .....144

**4. LES ZONES NATURELLES.....148**

- 4.1. Préserver et gérer les milieux remarquables.....148
- 4.2. Préserver les espaces naturels sensibles.....151
- 4.3. Préserver les grands ensembles patrimoniaux.....153
- 4.4. Permettre les aménagements liés et nécessaires aux activités de loisirs.....155
- 4.5. Pérenniser les activités isolées au sein de la zone naturelle.....160

**5. BILAN DES SURFACES.....162**

- 5.1. Bilan des surfaces du PLUi .....162

**PARTIE IV - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES..164****1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT.....165**

- 1.1. Prise en compte de l'évolution de la législation.....165
- 1.2. La clarification des dispositions.....166
- 1.3. Intégrer la démarche environnementale.....166
- 1.4. Permettre l'évolution du bâti agricole.....167
- 1.5. Préserver la qualité architecturale des bourgs.....168

**2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES.....169**

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol.....169
- 2.2. Les règles communes à l'ensemble des zones.....181
- 2.3. Les articles 6, 7, 10 et 13.....193
- 2.4. Le changement de destination.....204

## PARTIE V - JUSTIFICATIONS DES OAP.....207

<b>1.</b>	<b>LE PROGRAMME D' ACTIONS DU VOLET PLH.....</b>	<b>208</b>
<b>2.</b>	<b>LES OAP GÉNÉRALES PAR TYPOLOGIE.....</b>	<b>211</b>
	2.1. Diversifier l'offre en logements.....	213
	2.2. La mise en oeuvre des objectifs de densité moyenne inscrits dans le PADD.....	213
	2.3. Ajouter une dimension qualitative du projet.....	214
	2.4. Ajouter une dimension de phasage dans le temps.....	214
<b>3.</b>	<b>LES OAP "SECTEURS".....</b>	<b>217</b>
<b>4.</b>	<b>LES OAP RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL.....</b>	<b>223</b>

## PARTIE VI - LES ELEMENTS GRAPHIQUES PARTICULIERS....229

<b>1.</b>	<b>LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....</b>	<b>230</b>
<b>2.</b>	<b>LES ELEMENTS PARTICIPANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE.....</b>	<b>239</b>
	2.1 Les Espaces Boisés Classés.....	239
	2.2 Les éléments végétaux ou non bâtis au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.....	242
<b>3.</b>	<b>LES ELEMENTS LIES AU PATRIMOINE ET AU PAYSAGE.....</b>	<b>245</b>
	3.1 Le bâti remarquable et historique de Mortagne-au-Perche.....	245
	3.2 Les autres éléments bâtis remarquables.....	246
	3.3 Les sites archéologiques.....	247
<b>4.</b>	<b>LES DÉPLACEMENTS.....</b>	<b>248</b>
	4.1 Les tracés et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer.....	248
	4.2 Les infrastructures.....	248
<b>5.</b>	<b>LES ÉLÉMENTS RELATIFS À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....</b>	<b>249</b>
	5.1 La prise en compte du PPR mouvement de terrain de Coulimer.....	249
	5.2 La prise en compte du risque d'effondrement des cavités souterraines.....	250
	5.3 La prise en compte du risque inondation.....	252





## **PARTIE VII - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....253**

- 1. LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES.....254**
- 2. LA PRISE EN COMPTE DU PPR EN COURS SUR LA COMMUNE DE COURGEON  
.....257**
- 3. LA PRISE EN COMPTE DES ZONES DE CAPTAGE.....258**
- 4. LES AUTRES RISQUES.....259**

## **PARTIE VIII - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER.....260**

- 1. RAPPEL DU CONTEXTE GÉNÉRAL.....261**
  - 1.1 Site et situation.....261
  - 1.2 Contexte supra-communal.....263
  - 1.3 Contexte socio-économique.....266
- 2. L'AGRICULTURE AU SEIN DE LA CCBMP.....270**
- 3. ÉVALUATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AU PROFIT DE L'URBANISATION DURANT LES 10 DERNIÈRES ANNÉES .....272**
  - 3.1. La méthode employée pour analyser la consommation d'espace.....273
  - 3.2. Quels espaces sont artificialisés et pour quelles destinations? .....278
- 4. Synthèse de la consommation de l'espace des 10 dernières années.....283**
- LE PROJET DE PLUI.....284**
  - 4.1. Les choix de l'intercommunalité.....284
  - 4.2. La consommation de l'espace .....289

## **PARTIE IX - ARTICULATION DU PLUI AVEC LES RÈGLES SUPRA-COMMUNALES.....294**

- 1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE ET LES SAGE.....295**
- 2. COMPATIBILITÉ AVEC LA CHARTE DU PARC.....297**

## **PARTIE X - ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....301**

- 1. LES INCIDENCES SUR LE SOCLE NATUREL.....303**
- 2. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES.....305**
- 3. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE.....309**
- 4. LES INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU.....313**
- 5. LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS.....316**
- 6. LES INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR.....317**
- 7. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....319**
- 8. RÉCAPITULATIF DE LA PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLUI DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....321**

## **PARTIE XI - ÉTUDE D'INCIDENCE NATURA 2000.....323**

- 1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE.....324**
- 2. DESCRIPTION SIMPLIFIÉE DU PROJET.....325**
- 3. CARACTÉRISTIQUES DES SITES NATURA 2000.....328**
- 4. RELATIONS DES SITES DE PROJETS AVEC LES SITES NATURA 2000.....348**
- 5. CONCLUSION.....376**



## **PARTIE XII - INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN.377**

## **ANNEXES.....382**

**1. POTENTIELS FONCIERS AU SEIN DE LA TRAME URBAINE.....383**

**2. LOCALISATION DES ZONES HUMIDES POUR CHAQUE COMMUNE.....393**





# **PARTIE I**

## **ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE**



# 1. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

Le périmètre de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche a été modifié au 1 janvier 2013 avec l'arrivée de 7 nouvelles communes et le départ de Buré. La Communauté de Communes compte aujourd'hui 33 communes pour environ 15000 habitants.

La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche appartient au Pays du Perche ornais, qui regroupe 185 communes et 13 intercommunalités, pour un total d'environ 50000 habitants.

Une partie de son territoire (16 communes) est comprise dans le Parc naturel régional du Perche. Le pays porte un projet de SCOT en cours d'élaboration, dont la phase PADD est finalisée. Le PNR porte un projet de territoire exprimé par sa Charte de Parc.

## Le socle paysager, clef de voûte de l'organisation spatiale du territoire

Clef de voûte de la répartition spatiale et de l'organisation originelle du territoire, le socle paysager de la Communauté de communes 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.

L'eau, à travers les milieux aquatiques, la végétation ou les aménagements, est omniprésente dans le paysage de la Communauté de communes du Bassin de Mortagne-au-Perche. Le socle géologique et pédologique présente une grande diversité de sols et de matériaux dont la qualité agronomique est inégale. Les bonnes et très bonnes terres du territoire se retrouvent principalement sur les communes de Villiers-sous-Mortagne, Bazoches-sur-Hoëne, Champeaux-sur-Sarthe et Courgeoût. Les matériaux de construction directement puisés dans le sous-sol sont diversifiés également : la craie, le grès, le silex, le grison, l'argile et le sable sont les principaux matériaux utilisés et se retrouvent ainsi sur l'ensemble du bâti traditionnel du Perche.

De cette structure géologique particulière découle directement un certain nombre de risques à prendre en compte à la fois à l'échelle urbaine et architecturale. Ces risques naturels présents sur la Communauté de communes sont :

- Risque inondation (remontée des nappes)
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Risque mouvement de terrain
- Risque effondrement de cavités
- Risque sismique





## Les milieux naturels et la trame verte et bleue

Le territoire présente des qualités paysagères et environnementales fortes qui se traduisent par un nombre important d'espaces classés et inscrits mais également de sites inventoriés :

- Les sites inscrits et classés de La Butte de Montgaudry et la Forêt de Réno-Valdieu,
- 5 sites Natura 2000,
- 17 ZNIEFF,
- 2 Espaces Naturels Sensibles ENS, la cavité de Loisail et la tourbière de Commeauches,

La trame verte et bleue souffre de quelques discontinuités sur les espaces qui observent un recul du maillage bocager et des milieux prairiaux au profit d'une progression de l'espace urbanisé, des infrastructures ou des grandes cultures. Le patrimoine naturel riche et diversifié participe à la qualité du cadre de vie de l'intercommunalité et dans une certaine mesure à l'attractivité du territoire.

## L'agriculture, une activité structurante pour le territoire

Le territoire de la Communauté de Communes est très empreint de l'activité agricole avec une présence du bâti récurrente mais également une présence animale représentative d'un territoire agricole dynamique, dont l'évolution des pratiques et techniques a engendré une évolution significative du paysage.

L'architecture liée à l'activité agricole est omniprésente sur le territoire avec des impacts visuels inégaux selon la taille des exploitations et la présence d'une implantation antérieure aux extensions contemporaines. La ferme perchonne avec ses volumes imposants et simples, est un élément omniprésent dans le paysage de la Communauté de communes. Elle constitue, par sa répartition sur l'ensemble du territoire un élément constitutif de l'identité paysagère intercommunale.

Un effort de rénovation visible sur de nombreux bâtiments agricoles conséquents encore en activité qui accueillent parfois une activité parallèle (vente à la ferme, gîte...)

L'agriculture est ici pour le territoire une activité structurante à de multiples niveaux :

- En tant qu'activité économique
- En tant qu'aménageur et gestionnaire de l'espace rural
- En tant qu'organisateur historique de la répartition des implantations humaines
- En tant que générateur de paysages
- En tant que condition à la fonctionnalité des espaces supports de la Trame Verte et Bleue
- En tant que moteur d'une filière économique
- En tant que créateurs d'emplois directs et indirects
- En tant que valorisation du terroir

## La structuration du territoire

### Un pôle urbain structurant bien équipé

Mortagne-au-Perche concentre une part importante de la population et des emplois, et polarise l'ensemble des communes de la Communauté de Communes en termes d'équipements et de services. Elle forme avec St-Langis-lès-Mortagne et la zone d'activités de St-Hilaire-le-Châtel le pôle urbain multifonctionnel structurant de l'intercommunalité.

La ville dispose d'un très bon niveau d'équipement et d'une structure commerciale bien développée par rapport à sa taille, qui contribue à sa forte influence territoriale sur l'ensemble de la communauté de communes et au-delà.

En périphérie du territoire de la Communauté de Communes, certaines communes sont également polarisées par des bourgs proches : Le Mêle/Sarthe, Moulins-la-Marche, Bellême, Mamers, etc. (vis-à-vis des commerces de proximité et d'équipements tels que les collèges) ou par des villes plus importantes mais plus éloignées : Alençon, l'Aigle (pôles d'emplois, centres commerciaux, transports)

### Un réseau de bourgs complémentaires

Le territoire de la Communauté de Communes est également caractérisé par un réseau de gros bourgs constituant des polarités secondaires : Soligny-la-Trappe, Bazoches-sur-Hoëne, La-Chapelle-Montligeon, Mauves-sur-Huisne, Le Pin-la-Garenne, Pervenchères, Sainte-Céreonne-lès-Mortagne et Saint-Hilaire-le-Châtel, caractérisé par :

- des populations plus importantes (entre 200 et 1000 hab), regroupées dans le centre-village,
- des équipements publics, école notamment,
- une petite structure commerciale,
- des lieux d'emplois (zone d'activités ou d'établissements générateurs d'emplois).

Ces gros bourgs animent et structurent localement le territoire par les écoles et les commerces de proximité. Leur équilibre paraît cependant fragile (maintien de la structure commerciale notamment).

D'autres petits bourgs présentent une ou plusieurs des caractéristiques de ces gros bourgs : il ne s'agit donc pas d'une catégorie fermée mais plutôt d'un gradient sur lequel se répartissent les communes : Présence d'une école, lieux d'emplois, population importante, commerce multiservices, etc.

### Un semis de villages, de hameaux et de fermes organisant l'espace rural

La 3ème structure identifiable pour le territoire de la Communauté de Communes est l'ensemble des implantations bâties réparties sur l'ensemble du territoire. Chaque commune présente en plus de son centre-village, de nombreux hameaux et fermes isolées, d'échelle parfois comparables à certains villages.

Historiquement et économiquement, ce semis de villages, hameaux et fermes est très lié à l'activité agricole. La dominance de l'élevage bovin, et la proximité qu'il nécessite, explique la densité de ce semis.

Cette structure territoriale est également très liée aux enjeux patrimoniaux, paysagers et touristiques :

- petits bourgs structurés autour d'un château (St-Denis/Huisne, Bellavilliers, Corbon),
- implantations isolées de manoirs ou de fermes reconverties,
- présence de nombreuses résidences secondaires,
- centre équestres, centre de loisirs, etc.

## Les dynamiques territoriales

Les communes qui ont connu un fort développement entre 1949-75 enregistrent désormais une dynamique démographique négative, entraînant un vieillissement et une perte de population due à la décohabitation plus marquée. La construction neuve ne suffit pas forcément à compenser ces phénomènes.

Dans ces communes, et à Mortagne-au-Perche plus particulièrement, le cycle démographique des lotissements des années 60-70 s'achève. On peut s'attendre à un renouvellement de ce parc ou à une augmentation de la vacance s'il ne répond pas aux attentes de la population. Dans le cadre du PLUI, ce parc représente un enjeu important en raison de sa proximité avec les équipements.

Les communes ayant connu des développements plus récents sont dans une phase d'expansion démographique qui se prolonge avec les naissances. Celle-ci peut s'accompagner d'un besoin accru en termes d'équipements et de services (extension école, équipement petite enfance, etc.), à intégrer dans la réflexion sur le PLUi (localisation, financement...). Celui-ci devra également anticiper les évolutions futures de ce parc (décohabitation simultanée des lotissements notamment).

Le parc de logements diversifié de la Communauté de Communes est un véritable atout pour le territoire. Il facilite la réponse aux évolutions de la société et permet a priori d'accueillir tout type de ménage candidat à l'installation.

La production de logement est a priori à recentrer sur le pôle structurant et sur les petits bourgs, en développant l'offre de logements ou de terrains adaptés aux jeunes ménages, aux familles monoparentales et aux retraités (taille moyenne), en diversifiant les modes d'occupation possibles : accession ou location, publique ou privée.

Une production globale devrait a priori augmenter au regard de la production des 3 dernières années et des besoins recensés par le PDH.

Une action est à mener sur la part du parc présentant une vacance durable, pouvant être couplée à un objectif de développement de l'offre locative ou de création d'un petit parc de logement d'hébergement d'urgence.

L'offre de terrains à bâtir est à faire évoluer en termes de taille, de localisation et de qualité paysagère ou architecturale, afin de l'adapter à la demande et de prendre en compte les objectifs de réduction de l'étalement urbain.



# 2. LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT A L'HORIZON 2025

## 2.1 LES MÉCANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS

Il n'y a pas de corrélation directe entre la consommation de logement et l'évolution de la population. Quatre phénomènes participent à la consommation d'une partie du parc de logements nouvellement construit :

- le renouvellement du parc de logements
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires,

L'analyse de ces variables permettra de comprendre comment ces phénomènes ont touchés la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche durant la dernière décennie afin d'émettre des hypothèses prospectives. Ces quatre variables permettent le calcul du «point mort», c'est à dire le seuil minimal de logements a réaliser pour maintenir le niveau démographique intercommunal sur une période donnée.

### 2.1.1. Le phénomène de renouvellement du parc

Le renouvellement du parc prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité) que sous celui de la vocation (changement de destination des bâtiments). En effet, parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage. La situation inverse peut également se produire : un ancien commerce demeurant vacant est transformé en résidence principale. Ces deux situations correspondent au renouvellement du parc qui influe sur les besoins de termes de logements.

Le renouvellement peut être calculé par la différence entre les logements construits et l'évolution réelle du parc de logements.

Le renouvellement sur la Communauté de Communes a été calculé à partir des données INSEE 1999 et 2009 (variation du nombre de logements) et des données SITADEL entre 2001 et 2008 (logements commencés).

Logements consommés par le renouvellement	
Total de la Communauté de Communes	-218
Pôle structurant	-121
Gros bourgs	-63
Petits bourgs	-34

Source : Insee RP2009

Ainsi, le renouvellement du parc de logement entre 1999 et 2009 est estimé à 218 logements.

Le renouvellement sur la Communauté de Communes est important, particulièrement à Mortagne-au-Perche. Il s'explique en partie par les démolitions dans le parc social et par l'ancienneté du parc.

Sur la période 2009-2012 le renouvellement du parc a été calculé uniquement par la différence entre la variation du nombre de logements (INSEE 2009-2012) et le total des logements commencés entre 2008 à 2011 (Données Sitadel). Ainsi, entre 2009-2012, le renouvellement est de 105 logements à l'échelle de la Communauté de Communes.

Source : Insee RP2012, Sitadel 2008-2011

## 2.1.2. Le phénomène de desserrement

Le desserrement des ménages est causé par une diminution de la taille moyenne des ménages dues aux évolutions démographiques et sociétales. Le nombre de personnes par ménage diminue sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des divorces et des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

Entre 1999 et 2009, sur le territoire la Communauté de Communes du bassin de Mortagne au Perche, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2,4 en 1999 à 2,25 en 2009.

Le desserrement implique la construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Le nombre de logements consommés par desserrement des ménages entre 1999 et 2009 est calculé par la différence entre le nombre de logements occupés par les ménages de la Communauté de Communes en 2009 et le nombre de résidences principales en 1999.

Ainsi, entre 1999 et 2009, 404 logements ont été consommés par le desserrement des ménages sur le territoire de la Communauté de Communes, soit 37 logements/an.

Le desserrement a particulièrement touché la commune de Mortagne-au-Perche sur cette période, durant laquelle l'apport de nouvelles populations a été relativement faible.

Logements consommés par le desserrement	
Total de la Communauté de Communes	-404
Pôle structurant	-274
Gros bourgs	-112
Petits bourgs	-55

Source : Insee RP2009

La taille des ménages a diminué sur la période 2009-2012. Elle est passée de 2,25 en 2006 à 2,23 en 2012. De 2009-2012, le desserrement des ménages a engendré une consommation de 44 logements, soit 11 logements par an.

Source : Insee RP2012

### 2.1.3. Le phénomène de vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. Cependant, l'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante. L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants. En revanche, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Le parc de logements vacants est passé de 518 unités à 663. Les données FILOCOM donnent en 2009 835 logements vacants.

	Parc vacant en 2009	Taux de vacance 2009	Évolution du parc de résidences principales due à la vacance
<b>Total des logements vacants de la Communauté de Communes</b>	<b>663</b>	<b>8%</b>	<b>-145</b>
Pôle structurant	259	10%	-39
Gros bourgs	192	7%	-73
Petits bourgs	213	8%	-34

Source : Insee RP2009

De 2009-2012, le parc de logements vacants est passé de 663 à 833 unités en 2012, soit une évolution de 15,6%. Le taux de vacance du parc total est en augmentation puisqu'il est passé de 8,1% en 2009 à 9,8% en 2012. La tendance est globalement supérieure à celle constatée lors du diagnostic.

170 logements ont été consommés par l'augmentation de la vacance entre 2009 et 2012.

Source : Insee RP2012

### 2.1.4. L'évolution du parc de résidences secondaires

Le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants. Cette variation peut être le fait de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité, etc...

Le parc de résidences secondaires est en légère diminution passant de 1314 à 1230 unités.

	Parc de résidences secondaires en 2009	Taux de résidences secondaires en 2009	Évolution du parc de résidences principales due aux résidences secondaires (entre 1999 et 2009)
<b>Total des résidences secondaires de la Communauté de Communes</b>	<b>1230</b>	<b>15%</b>	<b>84</b>
Pôle structurant	118	4%	30
Gros bourgs	454	16%	27
Petits bourgs	658	24%	27

Source : Insee RP2009



De 2009-2012, le nombre de résidences secondaires est passé de 1230 à 1320 unités en 2012, soit une évolution de 90 logements. Le taux de résidences secondaires est en augmentation puisqu'il est passé de 14,9% en 2009 à 15,5% en 2012. 90 logements ont été consommés par l'augmentation des résidences secondaires entre 2009 et 2012.

Cette légère augmentation des résidences secondaires est à relativiser sur la période 2009-2012. En effet, depuis 2012, un certain nombre de résidences secondaires se sont transformées en résidences principales engendrant une réhabilitation du bâti et l'évolution des méthodologies de recensement peuvent expliquer les écarts. Ce phénomène va participer à la diminution de la part de résidences secondaires. Cependant, à l'avenir, ce phénomène va stagner et se ralentir.

Source : Insee RP2012

## 2.1.5 . Bilan des quatre phénomènes de consommation des logements

L'association de ces quatre phénomènes permet d'évaluer le «point-mort» c'est-à-dire le nombre de logements permettant de répondre aux besoins endogènes, à savoir, la consommation de logements par le desserrement, le renouvellement et l'évolution de la vacance et des résidences secondaires. Le cumul de ces besoins endogènes correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

A la vue des quatre phénomènes, le desserrement démographique apparaît comme la variable engendrant la consommation de logements la plus importante entre 1999 et 2009. Le maintien de la population a nécessité la consommation de 683 logements. La construction de 62 logements par an sur le territoire intercommunal a donc été nécessaire pour maintenir la population.

De 1999 à 2009, 698 logements ont été construits. Ainsi, seuls 15 logements (soit 18 logements par an) ont permis l'accueil d'une nouvelle population, à savoir, 33 personnes. Seuls 2% des logements créés ont conduit à une augmentation de la population.

Entre 1999 et 2009, la quasi-totalité des logements créés a servi à compenser les effets cumulés des quatre phénomènes décrits. Dans le pôle structurant, les logements créés ne sont pas suffisants pour maintenir la population, tandis que dans les petits bourgs et les gros bourgs, 180 logements ont contribué à l'augmentation de la population.

	Renouvellement	Desserrement	Evolution de la vacance	Evolution des résidences secondaires
<b>Total CdC</b>	<b>-218</b>	<b>-404</b>	<b>-145</b>	<b>84</b>
Pôle Structurant	-121	-274	-39	30
Petits bourgs	-63	-112	-73	27
Villages	-34	-55	-34	27

Source : Insee RP2009

	TOTAL des 4 phénomènes	Construction en logements de 1999-2009	Résidences principales en excédent	Population accueillie
<b>Total CdC</b>	<b>-683</b>	<b>698</b>	<b>15</b>	<b>33</b>
Pôle Structurant	-404	202	-202	-403
Petits bourgs	-221	280	59	136
Villages	-95	216	121	300

Source : Insee RP2009

Entre 2009 et 2012, le bilan des 4 phénomènes conduit à une consommation de 409 logements par an pour maintenir la population.

Les hypothèses élaborées sur la période 1999-2009 apparaissent cohérentes avec les données du recensement de 2012.

Source : Insee RP2012

	Renouvellement	Dessèment démographique	Évolution de la vacance	Évolution des résidences secondaires	TOTAL DES 4 PHENOMENES
Territoire de la Communauté de Communes du bassin de Mortagne au Perche	105	44	170	90	<b>409</b>

	TOTAL DES 4 PHENOMENES	Constructions de logements entre 2009-2012	Résidences principales en déficit	Perte de population des résidences principales
Territoire de la Communauté de Communes du bassin de Mortagne au Perche	<b>609</b>	230	179	<b>-350</b>



## 2.2 CALCUL DES BESOINS DE LOGEMENTS A L'HORIZON 2025 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION

L'équilibre et l'économie générale du PLUi repose sur une articulation entre :

- les logements créés
- la population accueillie
- le foncier mobilisé pour répondre aux besoins résidentiels

Pour construire cette articulation, il faut pouvoir estimer quelles influences vont avoir les quatre influences décrites précédemment. Les évolutions et l'ampleur de cette influence dépendent en grande partie de tendances socio-économiques qui échappent aux possibilités d'actions des élus. Il existe néanmoins des leviers d'actions possibles sur lesquels les élus de la Communauté de Communes peuvent agir à travers le PLUi.



### 2.2.1. Estimation du desserrement démographique

Les scénarios prospectifs dépendent fortement des hypothèses de desserrement démographiques, la poursuite des tendances actuelles n'est pas nécessairement l'hypothèse la plus probable. Trois hypothèses ont été étudiées à horizon 2025 :

- poursuite des tendances : taille des ménages estimée à 1,99 personnes/ménage
- desserrement plus modéré : taille des ménages estimée à 2,06 personnes/ménage
- desserrement faible : taille des ménages estimée à 2,11 personnes/ménage

La taille des ménages de l'Orne était de 2,31 en 2007, elle est projetée à 2,21 en 2017 (source marchés locaux de l'habitat 2013).

Les opérations récentes et la reprise démographique dans le pôle structurant annoncent une baisse de la taille des ménages plus modérée que la tendance actuelle, qui se retrouverait à l'échelle de la Communauté de Communes.

Le développement des petits bourgs entre 1990 et 2010 pourraient amener un desserrement plus important d'ici 2025.

L'hypothèse 2 a été retenue. En effet, les premières estimations de l'INSEE 2012 montrent un nombre de personnes par ménage inférieur à 2,2 et donc en baisse constante. Ainsi, il est estimé que cet indice ne va pas cesser de baisser d'ici 2025.

	Taille des ménages 2009	Hypothèse 1 : Poursuite des tendances		Hypothèse 2 : Desserrement important		Hypothèse 3 : Desserrement faible	
		Taille des ménages 2025	Logements consommés	Taille des ménages 2025	Logements consommés	Taille des ménages 2025	Logements consommés
Total CdC	2,2	1,99	-832	2,06	-588	2,11	-423
Pôle Structurant	2,0	1,8	-282	1,85	-186	1,90	-121
Petits bourgs	2,3	2,0	-347	2,10	-206	2,15	-152
Villages	2,5	2,2	-202	2,25	-196	2,30	-150



## 2.2.2. Estimation du renouvellement naturel

Le taux de renouvellement annuel moyen à échelle régionale est estimé à 0,03% (source marchés locaux de l'habitat), soit 0,48% entre 2009 et 2025. Il est très inférieur à celui actuellement constaté sur la Communauté de Communes. Sur la base d'études fournies par les DREAL Pays de Loire et Bretagne, le chiffre de 0,25% /an a été retenu pour le renouvellement « naturel » du parc de la Communauté de Communes.

Les opérations de renouvellement de logements sociaux et l'action envisagée sur la vacance devrait amener un renouvellement supplémentaire de 50 logements ciblés sur la commune de Mortagne-au-Perche.

	Évolution des logements induite par le renouvellement « naturel » (base 0,25% par an)	Évolution des logements induite par le renouvellement (+50 Mortagne)
Total des communes de l'intercommunalité	-264	-314
Pôle structurant	-96	-146
Gros bourgs	-88	-88
Petits bourgs	-80	-80

## 2.2.3. Estimation de l'évolution naturelle de la vacance

L'ancienneté du parc et la faible attractivité économique des logements existants par rapport au neuf fait tendre vers une augmentation de la vacance. Sur la période 2009-2012, on assiste à une augmentation de 170 logements vacants ce qui correspond à 9,8% du parc total.

Le PLH montre un enjeu d'action sur le parc privé durablement vacant. L'hypothèse envisagée au PLUi est la résorption de 33 logements vacants (au moins 1 par commune) d'ici 2025. Ainsi, à partir du calcul de l'évolution naturelle de la vacance d'ici 2025 sont soustraits 33 logements qui feront l'objet d'action précise au sein du PLH.

	Évolution des logements induite par la vacance « naturelle »	Évolution des logements induite par la vacance « naturelle » incluant la résorption de 33 logements vacants
Total des communes de l'intercommunalité	-115	-82
Pôle structurant	-54	-52
Gros bourgs	-36	-28
Petits bourgs	-27	-3

## 2.2.4. Estimation de l'évolution naturelle des résidences secondaires

La baisse du pourcentage de résidences secondaires devrait se poursuivre d'ici 2025. La diminution du parc de résidence secondaire a ainsi été estimée à la moitié de la baisse observée entre 1999 et 2009.

La part de résidences secondaires représenterait alors 13% environ du parc en 2025, contre 15% en 2009.

	Évolution des logements induite par les résidences secondaires (baisse moitié moindre que celle observée entre 1999-2009)
Total pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité	-71
Pôle structurant	-25
Gros bourgs	-23
Petits bourgs	-23

## 2.2.5. Bilan des quatre phénomènes de consommation des logements

Le cumul des quatre phénomènes implique que 913 logements n'engendreront pas d'augmentation de population entre 2009 et 2025.

La prise en compte des logements déjà construits depuis 2009 permet de dire selon l'hypothèse de desserrement que 629 logements sont encore nécessaires au maintien de la population en 2025.

	Desserrement 2009-2025		Renouvellement	Evolution de la vacance	Evolution des résidences secondaires	IMPACT TOTAL des quatre phénomènes entre 2009 et 2025
	Logements concernés	Taille des ménages 2025				
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>-588</b>	<b>2,06</b>	<b>-314</b>	<b>-82</b>	<b>71</b>	<b>-913</b>
Pôle Structurant	-186	1,85	-146	-52	25	-358
Gros bourgs	-206	2,10	-88	-28	23	-299
Petits bourgs	-196	2,25	-80	-3	23	-256

	Logements construits entre 2009 et 2014	Logements nécessaires au maintien de la population en 2025
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>284</b>	<b>629</b>
Pôle Structurant	122	236
Gros bourgs	56	243
Petits bourgs	106	150

# 3. LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

A partir des hypothèses précédentes, du taux de construction de logements observés entre 2001 et 2012 et des besoins estimés par les documents cadres, deux scénarios de développement ont été étudiés :

- maintien de la population à l'horizon 2025
- maintien du rythme de construction observé et recentrage sur le pôle et les gros bourgs
- augmentation du rythme de construction sur les trois entités avec une proportion supérieure sur le pôle structurant et les gros bourgs

L'impact de chaque scénario a été étudié en fonction de son impact sur les équipements, sur les réseaux et sur l'environnement.

Scénario 1 : Maintien de la population à horizon 2025				Scénario 2 : Rythme de construction de logements conservé, avec un équilibre dans la répartition des logements				Scénario 3 : Augmentation du rythme de construction sur le pôle structurant et les gros bourgs									
Pôle structurant		Gros bourgs		Petits bourgs		Pôle structurant		Gros bourgs		Petits bourgs		Pôle structurant		Gros bourgs		Petits bourgs	

OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS																		
Construction annuelle entre 2013 et 2025	34						64						80					
	14		13		7		22		22		20		30		30		20	
Total logements à produire entre 2013 et 2025	408						768						960					
Logements accueillant de la population	0						139						331					
							33		33		29		124		124		83	

CONSÉQUENCES EN TERME DE POPULATION (référence population des ménages 2012 : 14611)																		
Population supplémentaire en 2025	-414						195						681					
	-165		-164		-85		66		66		63		255		255		171	
Population 2025	14197						14806						15292					
							5034		5034		4737		5734		5734		3824	
Taux de variation annuelle	-0,2%						0,19%						0,27%					





## 3.1. CHOIX DU SCÉNARIO RETENU POUR ÉTABLIR LE PADD

Le PADD a été élaboré à partir du scénario 3 car ce dernier constitue le meilleur choix au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national identifiés lors de l'état initial de l'environnement et de ses caractéristiques socio-économiques. Il permet notamment:

- de limiter l'augmentation des surfaces imperméabilisées dans les petites communes, là où l'urbanisation risque d'avoir des impacts sur les milieux naturels et sur l'agriculture
- de prioriser le développement vers les pôles d'emplois et de services

La même logique a été suivie lors du choix de localisation des activités économiques. Celui-ci est fondé sur:

- un confortement des principales polarités et des zones d'activités existantes,
- le renforcement d'une nouvelle zone d'activité intercommunale à proximité des axes de circulation structurants du territoire sur un site n'engendrant pas d'impact majeur sur l'environnement naturel et habité,
- l'utilisation d'un potentiel d'accueil diffus dans les tissus bâtis existants limitant le besoin de consommer des espaces agricoles et naturels.

## 3.2. ARTICULATION ENTRE LOGEMENTS CRÉÉS ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

Depuis la loi Grenelle 2, il est demandé au PLU de fixer dans leur PADD des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Une analyse de la consommation d'espace des dix dernières années a été réalisée pour le PLUi à partir des données de l'observatoire foncier.

### > Estimation des besoins en foncier

Deux principales variables rentrent en compte pour l'estimation des besoins en foncier :

- La densité moyenne des opérations : pour la Communauté de Communes, il n'y a pas d'objectifs chiffrés fixés par un document supracommunal. L'évolution de l'urbanisme va vers une plus grande densité dans les opérations.
- L'origine du foncier utilisé, qui peut être :

#### **Espaces déjà artificialisés :**

*reconversion parcelles industrielles, de parkings, opération de renouvellement urbain, construction dans le bâti existant, etc.*

#### **Espaces naturels ou jardinés**

**« en dents creuses » :** *fond de jardins, friches vergers ou potagers enclavés, terrain de sport désaffectés, etc.*

**Espaces naturels ou agricoles en dehors des enveloppes urbanisées :** *prairies, friches, espaces de grande culture, etc.*

### > Définition des objectifs de modération de la consommation d'espace

Pour les scénarios étudiés, les besoins en foncier sont exprimés selon un objectif de nombre de logements créés par hectare nouvellement artificialisé.

Cet objectif prend en compte la réalisation d'une partie des logements sur des espaces déjà bâtis ou artificialisés

Le reste est réalisé en partie sur des dents creuses non artificialisées, en partie en extension urbaine.



# 4. RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

## 4.1 MÉTHODOLOGIE DE RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

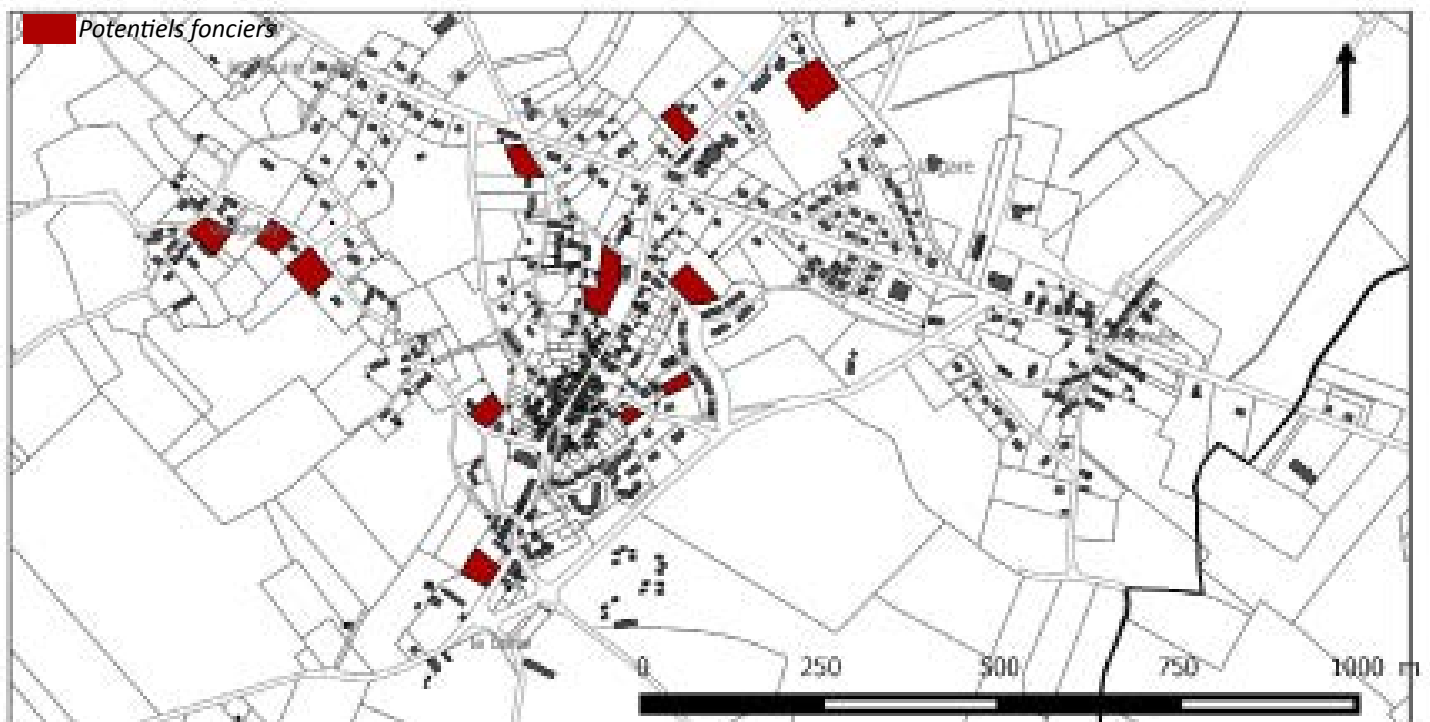
Cet objectif de création de 960 logements induit des besoins en foncier. Ce foncier a été recherché de la manière suivante:

**1. Une analyse des espaces interstitiels vacants** au sein du tissu vacant a été réalisée; l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été identifiés.

**2. Une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations** a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers, présence/absence de risques notamment). Elle s'est également appuyée sur les documents d'urbanisme existants récemment approuvés et la volonté politique des élus.

Dans les zones d'extension (1AU et 2AU), une densité par typologie a été appliquée :

- une densité de 13 à 16 logements/hectare a été appliquée dans le pôle principal,
- une densité de 11 à 13 logements/hectare dans les gros bourgs,
- une densité de 10 logements/hectare dans les petits bourgs.



Exemple d'analyse du foncier disponible au sein de la trame urbaine existante à Soligny-la-Trappe



## 4.2 RÉPARTITION À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

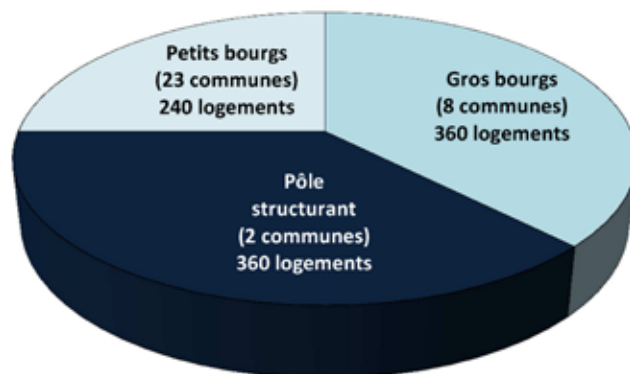
### 3. Prise en compte des objectifs de répartition des logements inscrits dans le PADD :

Selon l'hypothèse choisie ce sont près de 960 logements qui sont répartis sur le territoire intercommunal de la façon suivante :

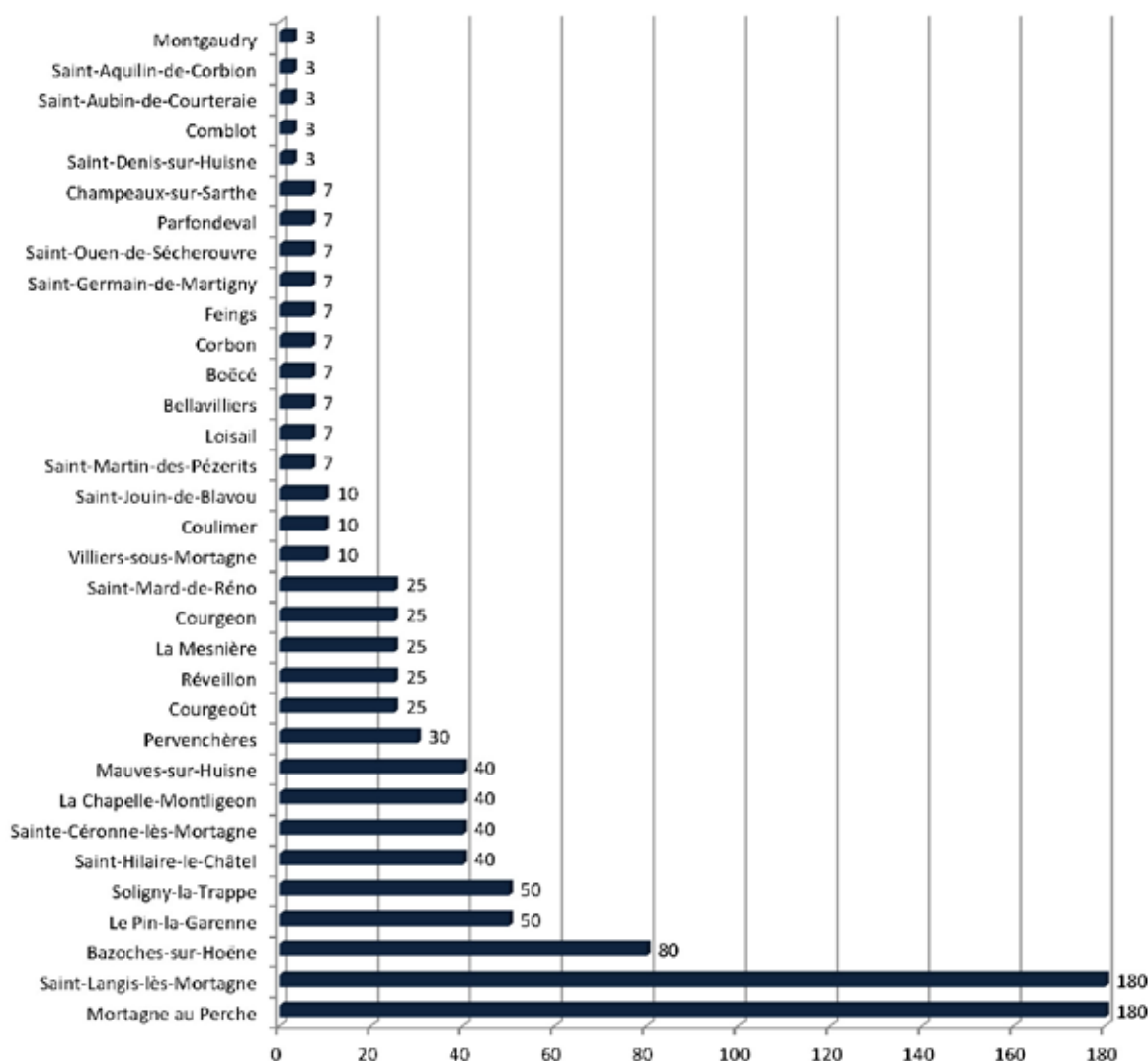
- pôle structurant : 360 logements sur 2 communes soit 37,5% de l'ensemble des logements
- gros bourgs : 360 logements sur 10 communes soit 37,5% de l'ensemble des logements
- petits bourgs : 240 logements sur 23 communes soit 25% de l'ensemble des logements

La répartition des logements s'appuie sur des critères de proximité aux équipements et aux services.

Le rythme de 80 logements/an permettra d'accueillir une population nouvelles comprise environ 680 habitants supplémentaires.



Répartition des logements à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche



Répartition des logements à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche

Pôle Structurant		Gros bourgs				Petits bourgs			
360 logements		360 logements				240 logements			
180		80	50	40	30	20 à 25	10	7	1 à 3
Mortagne au Perche Saint-Langis-lès-Mortagne			Bazoches-sur-Hoëne			Courgeot	Villiers-sous-Mortagne		Saint-Denis-sur-Huisne
			Le Pin-la-Garenne			Réveillon	Coulmer	Comblot	
			Soligny-la-Trappe			La Mesnière	Saint-Jouin-de-Blavou	Saint-Aubin-de-Courterrie	
			Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne (70)			Courageon	Saint-Martin-des-Pézerits	Saint-Aquilin-de-Corbon	
			La Chapelle-Montligeon			Saint-Mard-de-Réno	Loisail	Montgaudry	
			Mauves-sur-Huisne			Bellavilliers			
			Pervenchères			Boëcé			
						Corbon			
						Feings			
						Saint-Germain-de-Martigny Saint-Ouen-de-Sécherouvre Parfondéval			
						Champeaux-sur-Sarthe			
Besoin en foncier pour répondre à l'objectif d'accueil de la population (ha)									
Objectif de densité de 16 lgts/ha + 10 % de rétention foncière		Objectif de densité de 13 lgts/ha + 10 % de rétention foncière				Objectif de densité de 10 lgts/ha			
Total (ha)	24,75	7,5	8,6	10	5,3	12,5	3	7	1,5
Moyenne par commune (ha)	13,01	7,5	4,3	3,33	2,64	2,5	1	0,7	0,3

Répartition des logements à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche

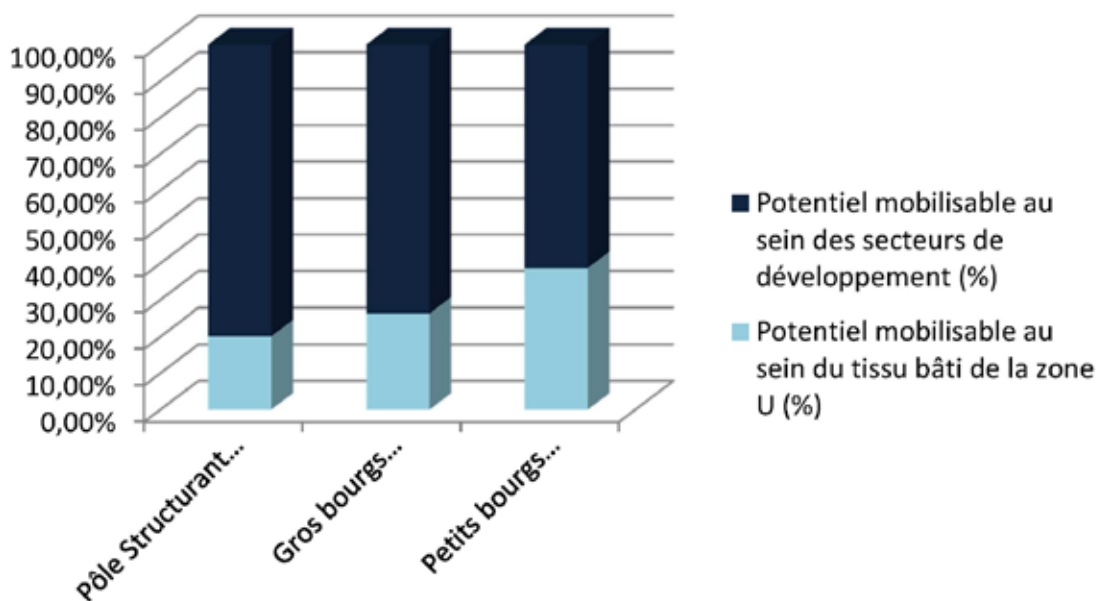
## 4.3 LES MODES DE CETTE RÉPARTITION

La création de logements à travers le PLUi est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires, reposant sur une densification du tissu existant (via les «dents creuses» et les divisions parcellaires) et sur des secteurs de projet situés en extension des zones urbaines (zones 1AU et 2AU). A l'horizon 2025 :

- près de 28% des logements sont attendus en densification des enveloppes urbaines existantes (soit estimé à 260 logements)
- 72% des logements sont prévus au sein des zones de développement du PLUi (1AU et 2AU, soit estimé à 700 logements).

	du tissu bâti de la zone U (%)	des secteurs de développement (%)
<b>Pôle Structurant (2 communes)</b>	<b>27,53%</b>	<b>72,47%</b>
<b>Gros bourgs (8 communes)</b>	<b>30,51%</b>	<b>69,49%</b>
<b>Petits bourgs (23 communes)</b>	<b>40,73%</b>	<b>59,27%</b>
<b>MOYENNE</b>	<b>32,92%</b>	<b>67,08%</b>

- Tableau de répartition du potentiel de logements prévus selon le mode en % -



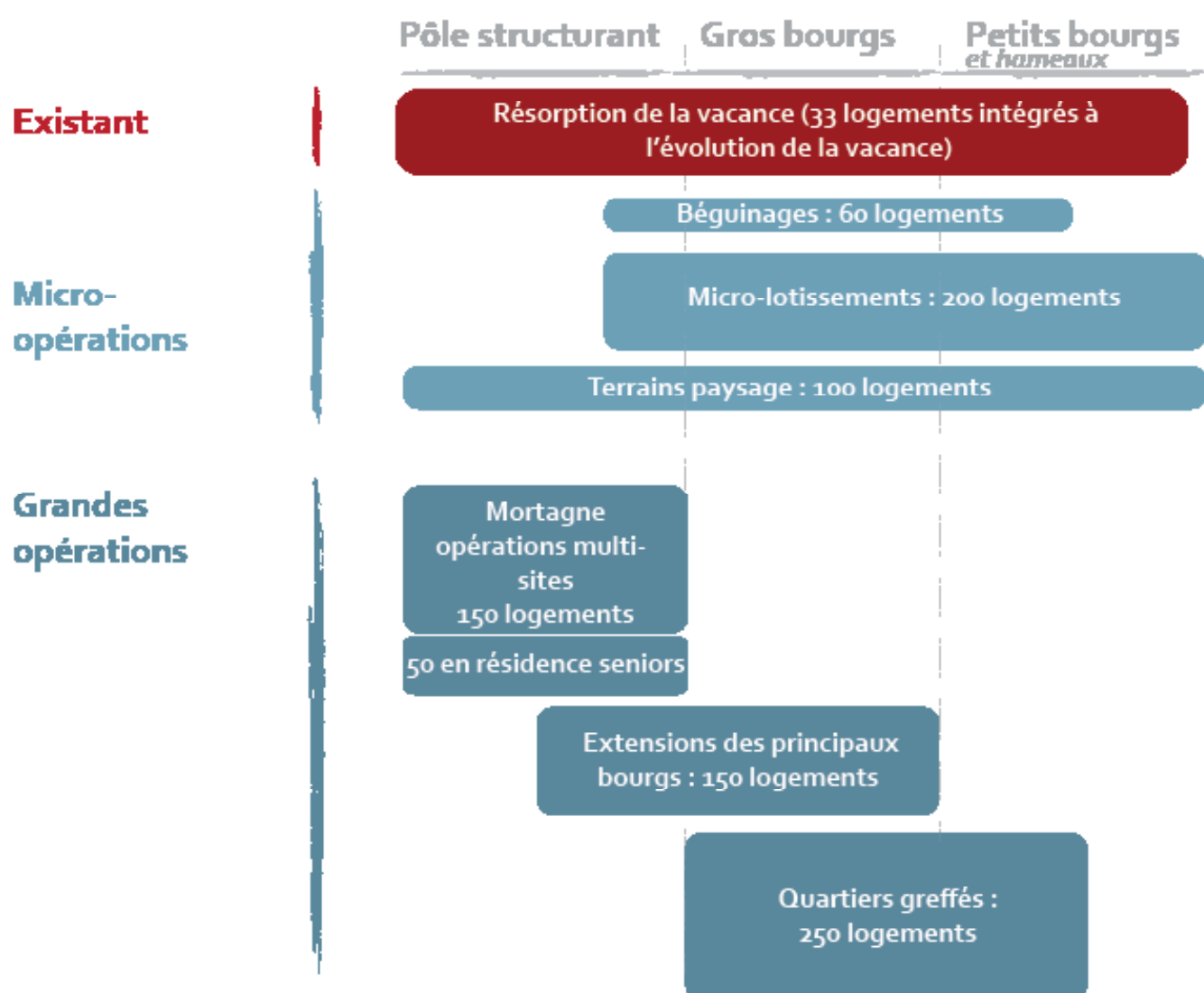
- Graphique de répartition du potentiel de logements prévus selon le mode en % -



## 4.4. RÉPARTITION INDICATIVE DE L'OBJECTIFS DE LOGEMENTS PAR TYPE DE PROJETS

Les objectifs de création de logements ont fait l'objet d'une répartition en fonction des types de projets définis par le PADD. La plupart de ces types de projets reposent sur une base de terrains à bâtir, complété par une offre permettant une diversification : maisons individuelles groupées, logements intermédiaires, petits terrains à bâtir, béguinages, etc.

Pour les terrains à bâtir, les OAP contiendront des surfaces moyennes à respecter au sein de chaque opération. Elles ont été définies lors du PADD à 800 m<sup>2</sup> pour les secteurs assainis collectivement et 1000 m<sup>2</sup> pour les secteurs en assainissement individuel.



La collectivité a souhaité conforter et diversifier son parc de logements à travers le PLUi.

Les OAP permettent de diversifier l'offre en logements :

- Les secteurs de projet identifiés en tant «qu'extension de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble», pour lesquels le PADD prévoit qu'ils doivent comprendre une programmation diversifiée, permettent l'accueil de tout type de population, notamment :

- 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.
- Garantir des logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. Cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de plusieurs secteurs faisant l'objet d'un aménagement simultanée (sous la forme d'une ZAC multisite par exemple).

- Les secteurs de projets identifiés en tant que «quartiers gréffés» devront comprendre :

- 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 préférentiellement d'une offre d'habitat complémentaire (par exemple logements communaux, maisons groupées en locatif, béguinage, logement social, terrains à bâtir de petite surface, etc.).



# 5. CONSOMMATION DE L'ESPACE

## 5.1. LA CONSOMMATION D'ESPACE LIÉE À L'HABITAT

Plus d'un quart des logements prévus par le PLUi (28%) se réaliseront au sein du tissu urbain existant sur des parcelles dites «en dents creuses». L'essentiel des logements prévus par le PLUi se réalisera en extension du tissu urbain existant. Le mode de calcul des extensions s'est basé sur les variantes suivantes :

- les zones A Urbaniser à vocation d'habitat,
- 1/3 des superficies mobilisables au sein du tissu urbain existant.

Ainsi, ce sont 63,85 ha qui sont estimés pour la consommation théorique de l'espace à vocation d'habitat entre 2014 et 2025, soit 5,3 ha/an ce qui reste largement inférieur à la consommation de l'espace réelle observée entre 2001-2010 (8,6 ha /an).

Afin de réactualiser la donnée, entre 2010 et 2015, la consommation de l'espace à vocation d'habitat estimée avec l'ambition des élus est de 22,35 ha soit une consommation de 4,47 ha/an.

	Mode de calcul	Consommation de l'espace prévue au PLUi 12 ans	Consommation de l'espace entre 2001-2010	5 dernières années (2010-début 2015)
Vocation d'habitat	Superficie des zones 1AU/2AU + 1/3 des superficies au sein du tissu urbain existant	62,34	86,4	22,35
		soit 5,2 ha consommés par an	soit 8,6 ha consommés par an	soit 4,47 ha consommés par an

- Tableau de la consommation de l'espace à vocation d'habitat -



		Vocation habitat						Total PLUI	Rappel de l'estimation en besoin foncier à l'issue du PADD
		Au sein des bourgs			Au sein des hameaux				
		Superficies mobilisables au sein des bourgs		Secteurs de développement du bourg	Superficies mobilisables au sein du hameau	Secteurs de développement du hameau			
		Dents creuses	Renouvellement urbain						
Pôle Structurant	Mortagne-au-Perche	3,58		0,99			13,57	24,75	
	Saint-Langis-lès-Mortagne	2,16	bourg	5,12			7,28		
TOTAL SUPERFICIES DES ZONES AU DU POLE STRUCTURANT							20,85	24,75	
Gros bourgs	Bazoche-sur-Hoëne	1,37		5,56	1,12		8,05	7,5	
	Le Pin-la-Garenne	0,42		4,67	0,2		5,29	4,3	
	Soligny-la-Trappe	2,01		2,05			4,06	4,3	
	Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne	0,99		1,49	0,78	0,32	6,24	5,98	
		0,28			0,35	2,05			
	La Chapelle-Montligeon	1,41		1,45	0,32		3,18	3,33	
	Mauves-sur-Huisne	0,49		2,9			3,39	3,33	
	Pervenchères	0,3		2,6	0,1		3	2,64	
TOTAL SUPERFICIES DES ZONES AU DES GROS BOURGS							33,23	31,38	
Petits bourgs	Courgeon	0,33		3,14			3,47	2,5	
	Réveillon	0,93		0,85	0,7	0,4	2,88	2,5	
	La Mesnière	0,62		2,05			2,67	2,5	
	Courgeon	0,7		0,94	0,33		1,97	2,5	
	Saint-Mandé-de-Réno	0,33		2,2			2,53	2,5	
	Villiers-sous-Mortagne	0,1		0,95	0,36		1,41	1	
	Coullmer	1,34					1,34	1	
	Saint-Jouin-de-Blavou	0,47		0,8			1,27	1	
	Saint-Martin-des-Pézerits	0,22				0,44	0,66	0,7	
		Loisail				0,1	0,45	0,56	0,7
		Bellavilliers				0,2		0,2	0,7
		Boécé				0,45		0,45	0,7
		Corbon			0,51			0,51	0,7
	Feings			0			0	0,7	
	Saint-Germain-de-Martigny	0,64		0,64			1,28	0,7	
	Saint-Ouen-de-Séchervonne	0,35		0,79			1,14	0,7	
		Parfondéval	0,2		0,82			1,02	0,7
	Champeaux-sur-Sarthe	0,31			1,09		1,4	0,7	
	Saint-Denis-sur-Huisne						0	0,3	
		Comblot	0,43				0,43	0,3	
	Saint-Aubin-de-Courterrie	0,34		0,35			0,69	0,3	
	Saint-Aquilin-de-Corbon						0	0,3	
		Montgaudry					0	0,3	
TOTAL SUPERFICIES DES ZONES AU DES PETITS BOURGS							25,88	24	
TOTAL		20,32	0	49,87	6,1	3,67	79,96	80,13	

- La consommation de l'espace selon le mode, par commune et en hectare -

## 5.2. LA CONSOMMATION D'ESPACE LIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

34

Les projets définis dans le cadre du PLUi pour conforter et développer les activités économiques consomment également des espaces agricoles et naturels.

	Secteurs de développement des activités économiques	Superficies envisagées au PLUi	Surfaces disponibles au sein des zones artisanales et industrielles existantes	Superficies dédiées au sein des PLU en vigueur
Pôle structurant	Zone à vocation industrielle et artisanale des Gaillons	12,42	2,89	44,4
	Site de la Gare	4,97		10,5
	Site de la Grippe		3,49	5,9
	Site de Préfontaine		2,54	1,4
	Site de l'entrée de ville Nord de Mortagne, le long de la RD 912	4,68		9
	<b>Total pôle structurant</b>	<b>22,07</b>	<b>8,92</b>	<b>71,2</b>
Gros bourgs	Bazoches-sur-Hoëne	2,46	0,58	6,6
	Mauves-sur-Huisne	4,55		
	La Chapelle-Montligeon	0,96		2,9
	Le Pin-la-Garenne	3,66		
	Soligny-la-Trappe		0,85	
	<b>Total gros bourgs</b>	<b>11,63</b>	<b>1,43</b>	<b>9,5</b>
Petits bourgs	Coulimer	0,64		
	Courgeon	2,17		
	<b>Total petits bourgs</b>	<b>2,81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Sous-total</b>	<b>36,51</b>	<b>10,35</b>	<b>80,7</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>46,86</b>		

Tableau des superficies des zones d'activités inscrites au PLUi et comparaison avec les documents d'urbanisme en vigueur

Le tableau ci-dessus amène les observations suivantes :

- le PLUi réalisé sur 33 communes réduit de 41% les superficies inscrites au sein des cinq documents d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLUi ;
- le PLUi propose près de 20% de potentialités existantes au sein des zones d'activités en place.
- le PLUi répond aux objectifs du PADD, à savoir conforter les activités existantes et prioriser le développement sur le pôle structurant et sur les gros bourgs. Près de 66% des superficies dédiées aux activités économiques du PLUi sont localisées sur le pôle structurant. Sur les petits bourgs, les secteurs de développement répondent à un besoin d'extension ou d'accueil ponctuel d'entreprise sur place.

Le PLUi a permis d'engager une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité sur les besoins en matière d'activités sur les 10 prochaines années, échéance du PLUi et ainsi de hiérarchiser l'offre sur les 33 communes en fonction des demandes mais aussi des potentialités foncières.

## 5.3. LA CONSOMMATION D'ESPACE LIÉE AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES, CULTURELLES

Des projets liés au développement des activités touristiques entraînent également une consommation d'espace.

- le projet de développement de la zone touristique existante à Soligny-la-Trappe (1)
- des projets isolés de constructions de cabanes dans les arbres à Saint-Mard-de-Réno (2)
- un projet de renforcement de l'activité culturelle existant à Saint-Langis-lès-Mortagne (3)
- un projet de réhabilitation d'une ancienne ferme pour une vocation touristique (4)

Au total, ce sont 2,45 hectares d'espace agricoles et naturels qui seront consommés pour accueillir des activités touristiques.



Secteur de projet 1AUT à Soligny-la-Trappe (1)



Projet touristique à Saint-Mard de Réno (2)



Projet touristique à Saint-Langis-lès-Mortagne, Les Buissons (3)



Projet touristique à Saint-Langis-lès-Mortagne, La Folle Entreprise (4)



## 5.4. CONCLUSION : MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

36

	Mode de calcul	Consommation de l'espace prévue au PLUi 12 ans	Consommation de l'espace entre 2001-2010	5 dernières années (2010-début 2015)
Vocation d'habitat	Superficie des zones 1AU/2AU + 1/3 des superficies au sein du tissu urbain existant	62,34	86,4	22,35
		soit 5,2 ha consommés par an	soit 8,6 ha consommés par an	soit 4,47 ha consommés par an
Vocation activités	Superficie des zones 1AUY et ses secteurs	36,49	27	-
Vocation équipements	Superficie des zones 1AUe	0,74	29,6	
Vocation loisirs	Superficies de la zone 1AUT (Soligny-la-Trappe) et des zones UT de Saint-Mard-de-Réno et Saint-Langis-lès-Mortagne	2,45		
<b>TOTAL</b>		<b>102,02</b>	<b>143</b>	<b>-</b>
<i>Consommation annuelle</i>		<i>8,5 ha/an</i>	<i>14,3ha/an</i>	<i>-</i>

En dehors du bâti agricole, la consommation de l'espace théorique estimée pour les 12 prochaines années au sein du PLUi est de l'ordre de 102,79 ha. On observe une nette diminution de la consommation foncière de l'ordre de 37,6%.

Ainsi, le projet de PLUi se veut plus vertueux que l'objectif chiffré de consommation de l'espace inscrit au PADD.

La consommation de l'espace théorique sur les 12 prochaines années se répartie de la façon suivante :

- 62% des superficies consommées sont à vocation d'habitat
- 35,5% des superficies consommées sont à vocation d'activités
- 2,5% des superficies consommées sont à vocation de loisirs.

# PARTIE II

## JUSTIFICATIONS DU PADD

## 2.1 JUSTIFICATIONS DU PADD

38

Le projet de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche exprimé par le PADD doit permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement précisé par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme (*nouvel article L101-2 du code de l'urbanisme*).

Ainsi, le PADD du PLUi insiste sur la qualité de vie et du cadre paysager, les déplacements et l'environnement, la prise en compte des risques. Le projet urbain de l'intercommunalité résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Un développement réparti, s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire</b>	
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.	<p>La répartition des logements s'est faite selon la typologie suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 360 logements sur le pôle structurant (2 communes)</li><li>- 360 logements sur les gros bourgs (8 communes)</li><li>- 240 logements sur les petits bourgs (23 communes)</li></ul> <p>La localisation de ces logements a pris en compte le diagnostic agricole, les sites stratégiques pour l'agriculture, l'environnement paysager, les protections particulières (ZNIEFF, Natura 2000), etc.</p> <p>Après de nombreuses réunions avec les élus et un travail fin de terrain, les sites stratégiques de développement ont pu être identifiés.</p>
Veiller à prendre en compte dans cette réflexion l'ensemble des problématiques d'aménagement et de préservation du territoire.	Chaque secteur de développement fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui permet de cadrer l'urbanisation à travers des préconisations en matière de densité, forme urbaine, gestion de l'espace public, des stationnements, des déchets, etc. Cette réflexion par secteur a permis de prendre en compte les enjeux de préservation du territoire en amont des aménagements (percées visuelles, vue sur le grand paysage, haie bocagère...).
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.	La dimension temporelle a été prise en compte à travers le phasage des secteurs de développement. Les OAP traduisent ce phasage.





LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Renforcer le caractère structurant du Pôle Mortagne-au-Perche / Saint-langis-lès-Mortagne</b>	
<p>Développer le pôle central de manière à renforcer son caractère structurant pour l'intercommunalité, tant d'un point de vue économique que résidentiel.</p>	<p>Le pôle structurant (Mortagne-au-Perche / Saint-Langis-lès-Mortagne) prévoit l'accueil de 360 logements sur la durée du PLU.</p> <p>Les zones d'activités économiques existantes (Les Gaillons notamment) sont confortées par la mise en place de zones A Urbaniser afin d'asseoir le pôle structurant en matière d'emplois et de services.</p>
<b>Conforter les gros bourgs comme polarités secondaires, pour maintenir et utiliser leurs capacités d'accueil</b>	
<p>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.</p>	<p>La prise en compte de la topographie au sein du règlement permet une adaptation des constructions au terrain naturel.</p> <p>Les OAP par secteur prennent également en considération l'approche paysagère de chaque site.</p>
<p>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.</p>	<p>37,5% des secteurs de développement sont localisés sur les gros bourgs. Près de 32 ha sont ainsi mobilisés sur les secteurs bénéficiant d'équipements de proximité.</p>
<p>Veiller que ce développement ne concurrence pas de manière problématique celui du pôle structurant, notamment à travers le programme et le phasage des opérations.</p>	<p>Les OAP phasent l'urbanisation des zones de développement selon les pas de temps 0-3 ans / 3-6 ans / 6-9 ans.</p>

## LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

## TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

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

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.).

Le pôle structurant et les gros bourgs présentent la majorité d'accueil de la population à venir à proximité des équipements et des services (75%).

La définition des secteurs de développement sur les petits bourgs s'est tout d'abord basée sur l'analyse du potentiel mobilisable au sein de la trame urbaine existante. Les quelques extensions autorisées au sein des petits bourgs et des hameaux ont pris en compte les enjeux liés à la préservation de l'agriculture (référence au diagnostic agricole) et à la protection des milieux naturels.

82% du développement prévu au sein des petits bourgs est localisé à proximité immédiate des bourgs-centre.

41% des superficies mobilisables sur les petites communes sont existantes au sein de la trame urbaine.

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

Préserver globalement les richesses paysagères et patrimoniales  
du territoire

41

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Préserver les qualités et les variations du paysage percheron</b>	
<p>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.</p> <p>S'inspirer pour cela des logiques paysagères du bâti et des éléments paysagers traditionnels.</p> <p>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.</p> <p>Prêter une attention particulière aux constructions ou aménagements proches des points hauts et lignes de crêtes, ainsi que dans les fonds de vallées.</p> <p>Préserver les espaces et les cônes de vue remarquables en y encadrant plus strictement les possibilités d'évolutions.</p> <p>Veiller à la qualité des entrées sur le territoire depuis la RN12</p>	<p>Chaque secteur de projet a été étudié en fonction des différentes composantes du territoire. C'est la combinaison de plusieurs facteurs (topographie, impact paysager, qualité patrimoniale et architecturale, cônes de vue...) qui ont permis de définir les secteurs de projets les moins impactant.</p> <p>Par ailleurs, les OAP définissent des principes d'insertion paysagère et de qualité du bâti qui garantissent une bonne intégration du projet au site.</p> <p>Le site de Gaillons prévoit une extension des zones d'activités. Chaque secteur de projet a fait l'objet d'une OAP garantissant une qualité des entrées depuis la RN12.</p>
<b>Conforter les protections patrimoniales et paysagères des sites emblématiques du territoire</b>	
<p>Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes (Natura 2000, sites inscrits et classés), dans les choix d'aménagements.</p>	<p>L'ensemble des zones Natura 2000 ont été classé en zone Ns, secteurs de protection stricte.</p> <p>La délimitation des zones A Urbaniser s'est basée entre autre sur la prise en compte des sites inscrits et classés. Par ailleurs, les OAP notamment sur Mortagne-au-Perche ou encore La Chapelle-Montligeon mettent en place des prescriptions en matière d'aménagement afin de préserver les vues sur et depuis les sites protégés.</p>



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Protéger les vues lointaines sur les grandes entités naturelles et sur le site de Mortagne-au-Perche.	Le diagnostic territorial a mis en exergue des vues intéressantes à préserver. Les secteurs de projets, à travers les OAP participent à une insertion paysagère des futures opérations et à une limitation des phénomènes de co-visibilité.
Préserver le noyau historique de Mortagne-au-Perche.	Le PLUi identifie les bâtiments remarquables du noyau historique de Mortagne-au-Perche à travers la protection offerte par le code de l'urbanisme L 123-1-5 III 2° (nouvel article L151-19). Par ailleurs, le règlement, au sein de l'article 11 reprend en partie les prescriptions en matière de préservation architecturale de ce bâti patrimonial.
<b>Protéger globalement un patrimoine-paysage, composante essentielle de la qualité du territoire, sans figer son évolution</b>	
<p>Identifier le bâti remarquable en s'appuyant notamment sur les travaux du Parc, du Service Régional de l'Inventaire et du CAUE.</p> <p>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.).</p> <p>Protéger et valoriser si possible les mottes féodales, par exemple en tant que belvédère (Saint-Malo à Mortagne, Soligny, St-Aubin, etc.).</p> <p>Identifier et valoriser si possible le petit patrimoine rural (lavoir, four, puits, fontaine, etc.), encourager sa restauration.</p>	<p>Le PLUi identifie, à travers la protection offerte par le code de l'urbanisme L 123-1-5 III 2° (nouvel article : L151-19), les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le bâti patrimonial recensé à la fois par le PNR (pour certaines communes) et par les élus : grands ensembles architecturaux ;</li> <li>- les mottes féodales de Soligny-la-Trappe, Mortagne-au-Perche et Saint-Aubin de Courteraie ;</li> <li>- le bâti vernaculaire issu du petit patrimoine.</li> </ul> <p>Par ailleurs, le règlement, au sein de l'article 11 reprend en partie les prescriptions en matière de préservation architecturale de ce bâti patrimonial.</p>
Préserver et éventuellement mettre en valeur les principaux sites archéologiques.	<p>Les sites archéologiques recensés par la DRAC ont été intégrés au plan de zonage et le règlement impose les prescriptions suivantes :</p> <p><i>«Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique inscrits au plan de zonage ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).»</i></p>





## 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.

Le choix des secteurs de projet a été fait en fonction de plusieurs critères notamment le critères patrimonial et préservation des phénomènes de co-visibilité avec le patrimoine remarquable.

Les OAP cadrent les sites de projet en identifiant par exemple des haies de haut jet à planter et des linéaires de haies à préserver afin de favoriser l'insertion paysagère des sites.

La zone Np identifie les grands ensembles patrimoniaux de l'intercommunalité (châteaux, manoirs) et permet leur évolution adaptée aux enjeux patrimoniaux.

Les secteurs UH et AUH identifie les villages ou extension de bâti patrimonial au sein desquels une vigilance particulière est imposée en matière d'aspect extérieur des constructions (article 11).

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



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Limitier la consommation d'espace pour préserver le socle agricole et naturel Economiser les terres agricoles et limiter les impacts de l'urbanisation</b>	
<p>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).</p> <p>Favoriser le maintien des terres agricoles à travers un urbanisme responsable et économe en foncier.</p> <p>Atteindre un objectif minimum de réduction de la consommation de l'espace observée ces 10 dernières années de l'ordre de 20%.</p>	<p>Le PLUi prévoit une réduction de la consommation de l'espace observée sur la période 2001-2010 de plus de 37%. Le PLUi est plus vertueux que les indicateurs inscrits au sein du PADD.</p>
<p>Limitier 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.</p>	<p>Aucune zone de développement n'a été positionnée à proximité ou dans le périmètre de réciprocité des exploitations agricoles pérenne.</p>
<p>Protéger plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour l'activité agricole dans toutes ses formes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• terres à haute valeur agronomique,</li><li>• parcelles ayant fait l'objet d'un investissement récent (drainage, etc.)</li><li>• pâtures autour des exploitations nécessaires à l'élevage</li><li>• parcelles classées en Appellation d'Origine Protégée / Contrôlée (Calvados, Pommeau de Normandie, Cidre du Perche)</li><li>• parcelles certifiées agriculture biologique ou faisant l'objet de mesures agro-environnementales</li><li>• d'une manière plus générale, toutes terres indispensables au fonctionnement ou à la viabilité d'une exploitation.</li></ul>	<p>Le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture et la SAFER identifie les terres stratégiques pour le bon fonctionnement de l'agriculture.</p> <p>Ce travail a été la base de réflexion pour la définition des secteurs de projet.</p>

**Préserver et gérer les milieux remarquables**

Préserver, en cohérence avec les prescriptions des documents cadres (, 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 calcaires, anciennes carrières, etc.

Les grands réservoirs de biodiversité identifiés ont été classés en zone naturelle de protection stricte.

**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

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.

Les grands ensembles agricoles ont été classés en zone A ce qui participe au maintien de la trame verte et bleue au sein des espaces agricoles.

Le réseau de haies a fait l'objet d'un recensement précis de la part du PNR validé par les élus. Des critères de reconquête du maillage bocager fragilisé ou encore de préservation des éléments paysagers remarquables ont été utilisés (entre autre) pour la définition des haies préservées au PLUi. Ce travail a été repris dans son intégralité (mis à part des ajustements à la marge). Le règlement du PLUi rappelle :

*«Les éléments du paysage (haies, alignement d'arbres, arbres isolés...) identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (nouvel article : L151-19) du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.*

*Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivés à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.»*



## 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.

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).

Étudier 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.

La trame bleue et toutes ses composantes ont été classées en zone N, zone de protection stricte au PLUi.

Les zones humides font l'objet d'un classement en zone N ou Ns. A l'intérieur des zones Ns, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits. Cette disposition réglementaire participe à leur préservation.

Aucune zone humide n'est présente sur les secteurs de projet du PLUi.



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

<p>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.</p> <p>Intégrer la dimension «Trame Verte et Bleue» lors de réflexions sur la création ou le réaménagement éventuels de franchissements.</p>	<p>Le classement en zone agricole ou naturel et ces espaces favorise les points de passage à travers la trame verte et bleue.</p>
<p>Préserver les coupures d'urbanisation, en particulier dans les secteurs fragilisés autour du pôle structurant.</p>	<p>La trame bocagère autour du pôle structurant a été particulièrement préservée afin de prendre en compte les secteurs fragilisés.</p>

## Identifier et prendre en compte les risques naturels

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Prendre en compte les Risques liés au sol et au sous-sol dans l'aménagement</b>	
<p>Prendre en compte globalement les risques de mouvements de terrains dans la réflexion urbanistique, qu'ils soient liés à la présence de cavités, au phénomène de retrait-gonflement des argiles ou au risque de glissements de terrains dus aux ruissellement et aux fortes pentes.</p>	<p>Tous ces risques ont été pris en compte en amont de la définition des secteurs de développement de l'intercommunalité.</p>
<p>Intégrer les prescriptions du PPR Mouvement de Terrain sur la commune de Coulimer.</p>	<p>Le PPR de Coulimer fait l'objet d'une servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU (annexe 6.1.). Il est également inscrit au plan de zonage.</p>





LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Prendre en compte les Risques liés au sol et au sous-sol dans l'aménagement</b>	
<p>Prendre en compte les conclusions et les repérages du Plan Marnières en cours d'élaboration par les services de l'Etat.</p>	<p>Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est concerné par le risque d'effondrement des cavités souterraines. Le plan de zonage et le règlement du PLUi reprennent ce risque selon 2 niveaux en fonction de la nature et de la précision de ce dernier.</p> <p><b>Cavités souterraines avérées ou des indices de cavité d'origine indéterminée ou naturelle et ouvrages souterrains (OS)</b></p> <p>A l'intérieur des périmètres définis (application d'un périmètre de 60 m autour des cavités souterraines avérées ou des indices de cavité d'origine indéterminée ou naturelle permettant l'intégration théorique du cône d'effondrement), seront uniquement autorisés les aménagements légers (annexes ou extensions mesurées des constructions existantes) ou la réalisation d'une nouvelle construction sous réserve d'investigations complémentaires permettant d'évaluer puis d'adapter le projet à la nature du risque.</p> <p><b>Exploitations à ciel ouvert (ECO), les puits (PTS)</b></p> <p>Les exploitations à ciel ouvert (ECO), les puits (PTS) sont des indices qui impliqueront une information du pétitionnaire lors d'une demande d'urbanisme dans un périmètre proche sans pour autant intégrer un rayon de sécurité spécifique autour du point délimité sur le zonage du PLUi.</p>

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

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

49

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Protéger l'outil agricole dans toutes ses dimensions</b>	
<p>Soutenir globalement à travers les différents outils du PLUi l'activité agricole du territoire dans toutes ses formes.</p> <p>Protéger les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles fonctionnels et pérennes, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• respectant une distance minimale pour les nouvelles implantations non agricoles ;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Favoriser la cohérence des exploitations en intégrant cette dimension dans la réflexion urbanistique et en promouvant les échanges amiables entre agriculteurs.</p> <p>Anticiper les conséquences des évolutions de l'agriculture et du monde agricole, en veillant à leur adéquation avec les autres enjeux du territoire.</p> <p>Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale.</p> <p>Anticiper le devenir des bâtiments agricoles désaffectés ou en passe de l'être, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• recherchant prioritairement des solutions de reprises possibles par l'activité agricole,</li> <li>• privilégiant les possibilités de démontage ou de démolition si le bâtiment ne se prête pas à une reprise ou une reconversion,</li> <li>• autorisant la reconversion totale ou partielle après s'être assuré de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole environnante.</li> </ul>	<p>L'ensemble des bâtiments agricoles a été classé en zone Agricole. Ce classement permet un développement de l'activité.</p> <p>Le diagnostic agricole a mis en évidence les terres agricoles stratégiques. Leur localisation a été prise en compte lors du choix des secteurs de projet (aucune terre stratégique n'est impactée par une zone à urbaniser).</p> <p>La réglementation concernant les secteurs sensibles pour la trame bleue et verte concilie fonctionnalité des parcelles pour l'activité agricole et préservation du réseau bocager stratégique notamment.</p> <p>La diversification de l'activité agricole est rendue possible par le changement de destination dans les zones A.</p> <p>La zone A permet l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles. Les articles 11 et 13 du règlement favorisent la bonne insertion paysagère et architecturale des futures bâtiments agricoles au site.</p> <p>Le diagnostic agricole a mis en exergue l'ensemble des bâtiments et exploitations agricoles, pérennes ou non. La très grande majorité de ces bâtiments ont été classés en zone Agricole afin de faciliter d'éventuelles reprises.</p>



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>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.</p>	<p>Cette problématique des déplacements en milieu agricole a été prise en compte dans la recherche des secteurs de projet.</p>
<p>Contribuer à la bonne structuration des filières agricoles en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques.</p>	<p>La zone agricole est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.</p>
<p><b>Permettre la diversification des activités agricoles</b></p>	
<p>Faciliter l'évolution des sièges d'exploitations et le démarrage de nouvelles pratiques culturales ou d'élevage en limitant les freins à la création de nouveaux bâtiments ou aménagements agricoles.</p> <p>Permettre la création d'ateliers de transformation et de locaux de ventes dans les exploitations intéressées.</p> <p>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.</p>	<p>Le règlement de la zone agricole autorise les constructions et installations dans le prolongement de l'activité agricole ou qui participent à la diversification de l'activité (type agro-tourisme...).</p>
<p><b>Promouvoir les productions et savoir-faire locaux</b></p>	
<p>Rechercher globalement à valoriser les productions agricoles locales, auprès des habitants, des résidents secondaires, des touristes, etc.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Préserver les implantations 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.</p>	<p>Ces orientations dépassent l'objet du PLUi.</p> <p>Une zone 1AUy a été inscrite au plan de zonage au Pin-la-Garenne afin de prendre en compte le développement de la scierie existante.</p>



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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Valoriser et favoriser l'accessibilité aux patrimoines naturels, bâtis et paysagers remarquables du territoire</b>	
<p>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.).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le PLUi identifie et préserve les éléments du paysage et du patrimoine bâti emblématiques de la richesse de l'intercommunalité.</p> <p>Les secteurs Np, qui correspondent aux grands ensembles patrimoniaux, autorisent les constructions suivantes :</p> <p>« • L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens.</p> <p>• Les aménagements, les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère. »</p> <p>L'annexe 1 du règlement cadre le changement de destination du bâti agricole.</p> <p>Pour l'habitat isolé en zone A et N, est autorisé par le règlement du PLUi :</p> <p>« • Les extensions des constructions à usage d'habitation, dans les conditions suivantes :</p> <p>- pour les constructions supérieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension de la construction ne pourra pas dépasser 50% de surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document</p> <p>- pour les constructions inférieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension de la construction ne pourra pas dépasser 100 m<sup>2</sup> et devra s'effectuer dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document.</p> <p>• La construction d'annexes (garage, abri...) à condition :</p> <p>- d'être liée à une habitation existante</p> <p>- de ne pas dépasser une superficie de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5,50m au faitage, à la date d'opposabilité du présent document.</p> <p>- de respecter une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale. Cette distance peut être augmentée jusqu'à 80m si la parcelle présente une configuration spéciale et si le projet présente une intégration paysagère particulièrement soignée ;</p> <p>- à condition que le bâtiment annexe ne dépasse pas la hauteur du bâtiment principal. . »</p>



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Améliorer la qualité, la lisibilité et les connexions du réseau de chemins de la Communauté de Communes, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>identifiant parmi les chemins existants les plus importants à maintenir (et à entretenir),</li> <li>favorisant l'établissement de circuits en boucles plus favorables à la randonnée,</li> <li>recherchant à créer ou restaurer des connexions entre les chemins, en particulier avec la voie verte et entre les communes,</li> <li>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.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>Au titre de l'article L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt (identifiés au plan de zonage ) à être conservés, modifiés ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiés et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.</p> <p>Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.</p> <p>Le PLUi participe à la réalisation de boucles piétonnes à travers l'identification au plan de zonage des cheminements doux à préserver.</p>
<p>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.</p>	<p>Les mottes féodales sont préservées au PLUi.</p>
<p>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.</p>	<p>Le site de l'abbaye de la Trappe fait l'objet d'un zonage UP particulier afin de répondre aux évolutions du site.</p> <p>Le centre de Mortagne-au-Perche identifié au PLUi le patrimoine remarquable à préserver.</p> <p>La forêt de Réno-Valdieu est en zone Ns, site d'intérêt communautaire et zone de protection stricte.</p> <p>La réalisation de stationnement non impactant pour l'environnement est autorisée dans toutes les zones du PLUi.</p>
<p>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.</p> <p>Continuer la mise en valeur touristique et pédagogique des bourgs historiques.</p>	<p>Le PLUi identifie le patrimoine local à préserver et les conditions de cette préservation.</p>

## 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 place une aire de pique-nique et de jeux.

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

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»

Le zonage du PLUi classe les secteurs suivants au lieu-dit de Mont-Bertrand / la Folle Entreprise à Saint-Langis-lès-Mortagne :

- secteur NI permettant de répondre à un hébergement léger de plein air
- la ferme existante et le restaurant sont classés en UT, secteur à vocation touristique permettant la réhabilitation de l'existant, le changement de destination à vocation touristique et l'accueil éventuel d'une aire de camping car.

Les prescriptions réglementaires de la zone NL prennent en compte l'enjeu environnemental du secteur au travers des articles 11 et 13 notamment.

La liaison automobile est existante et relativement bien dimensionnée.

Le zonage du PLUi identifie le chemin piéton entre la route d'Alençon et la voie verte comme cheminement à préserver.



**LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD****TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE****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.

La création de logements dédiés à de l'hébergement spécifique est autorisé dans le règlement du PLUi pour les zones urbaines de la commune.

Les secteurs de projet de la Chapelle-Montligeon présentent une diversité de logements permettant de répondre à tout type de population et plus précisément aux retraités.

Le PLUi classe le site de l'ancienne imprimerie en zone UYa, zone urbaine à vocation artisanale et permet ainsi sa reconversion.

**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.

Une zone 1AUT identifie un secteur de développement du parc résidentiel existant. La zone permettra de mettre en place une offre complémentaire à celle existante.

**Augmenter et diversifier l'offre d'hébergement sur la Communauté de communes**

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

Le règlement de la zone Uy concernant entre autres, le site des Gaillons, une zone d'activités située en partie le long de la RN12, y autorise l'implantation d'hébergement hôtelier.

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

Une zone UT à Bazoches-sur-Hoëne permettra l'installation de bornes d'accueil pour les campings-car.

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

Le changement de destination du bâti agricole est autorisé en zone A sous certaines conditions précisées au titre V du règlement.



# Soutenir, renforcer et structurer l'artisanat du Perche



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Soutenir l'artisanat local et veiller à l'existence de possibilités d'accueil adaptées à toutes les tailles et types d'entreprises</b>	
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• permettant au sein du tissu bâti les activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations.</li> <li>• favorisant les nouvelles installations par une offre foncière et immobilière attractive, sous la forme d'ateliers relais par exemple.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>Le règlement de la zone UA du centre ancien de Mortagne-au-Perche autorise uniquement «le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.» (article UA 2). Il s'agit de pérenniser les activités existantes mais de ne pas en accueillir de nouvelles au sein de ce tissu bâti remarquables, dense et ne présentant pas de disponibilité foncière.</p> <p>Le règlement des zones UB et UH des centres des gros bourgs et des petits bourgs autorise également «<i>les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage</i>».</p> <p>Les secteurs de développement à vocation économique représentent 46,86ha ce qui permettra de répondre aux besoins économiques de l'intercommunalité pour les 10 prochaines années, tout en affirmant l'armature économique de l'intercommunalité.</p> <p>Cette axe dépasse l'objet du PLUi.</p>
<b>Mettre progressivement en place un centre artisanal percheron dans le pôle structurant</b>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le centre artisanal percheron pourra trouver sa place sur la zone d'activités de la Gare à Saint-Langis-lès-Mortagne.</p> <p>Une zone 1AUYa de près de 4,9 ha a été inscrite au PLUi en continuité de la zone de la Gare sur la commune de Saint-Langis-lès-Mortagne. Elle permettra l'accueil éventuel d'un centre artisanal percheron au sein d'autres activités économiques.</p>

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



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Organiser l'offre foncière et immobilière de la Communauté de Communes pour saisir les opportunités de développement économique</b>	
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.	Le PLUi offre 46,86 ha de potentialités à vocation industrielles ou artisanales et 10,35 ha sont des potentialités économiques mobilisables rapidement au sein de la trame urbaine.
<b>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»</b>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Améliorer qualitativement le site en affirmant son caractère de parc d'activité.</p>	<p>Le site des Gaillons prévoit 15,31ha de secteurs à vocation industrielle et artisanale dont 12,42ha de sites de projet ce qui représente 32% de la superficie totale inscrite au PLUi à vocation économique.</p> <p>Les OAP prennent en compte la dimension paysagère au sein des futures opérations.</p>
Intégrer à la réflexion globale sur le site et ses futures évolutions les fermes riveraines, ainsi que l'aérodrome et ses potentiels développements.	Le dimensionnement du site de l'aérodrome (UYb) a été fait en partenariat avec la CCI.



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Prévoir des possibilités de renforcement mesurées des pôles d'activités secondaires des Gros bourgs et du pôle structurant</b>	
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.	La Communauté de Communes possède deux parcs d'activités sur son territoire : le Parc des Gaillons et zone d'activités de Mauves sur Huisne. Ces deux sites ont été confortés par des secteurs de projets à vocation industrielle et artisanale. Un maillage complémentaire de zones artisanales a été conforté sur les gros bourgs.
Mettre en place une signalétique commune à la Communauté de Communes.	Cette orientation dépasse l'objet du PLUi.
<b>Permettre un accueil réparti dans le tissu Des activités compatibles</b>	
Permettre la mixité fonctionnelle entre habitat et activités lorsque ces dernières n'engendrent pas de nuisances.	Le règlement des secteurs de développement à vocation d'activités autorise la création de « constructions à usage d'habitations dans les conditions suivantes :  - Sous réserve d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.)  - Et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel»
Permettre la reconversion des bâtiments désaffectés (agricoles notamment) à l'intérieur des espaces urbanisés.	Les zones urbaines permettent le changement de destination d'ancien bâtis agricoles vers de l'habitat notamment.
Favoriser le télétravail et le travail à domicile.	

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Soutenir globalement l'offre commerciale de la Communauté de communes, en particulier le commerce de proximité</b>	
Rechercher globalement le maintien d'une offre commerciale de proximité au plus près des habitants et usagers du territoire de la Communauté de Communes.	Les zones UA, UB, UBa correspondent aux bourgs principaux de l'intercommunalité et leur règlement autorise la création de commerces.
Favoriser le maintien et le développement des solutions de ravitaillement accessibles aux personnes à faible mobilité (commerce multi-services de village, livraison à domicile, etc.).	

## LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

## TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

**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, événements annuels, etc.)

Étudier 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.

Le règlement des zones UA et UBa correspondant au centre de Mortagne-au-Perche et à ses faubourgs, autorise la création et l'évolution des commerces. Ainsi, le PLUi facilite la pérennité des commerces.

Une étude relative au stationnement à l'échelle des 33 communes et plus précisément sur la commune de Mortagne-au-Perche a permis d'identifier l'offre et les enjeux en matière de stationnement.

Cette étude a été intégrée au PLUi.

Le règlement de cette zone autorise la création de commerces.

Les secteurs de développement prévus le long de la RD912, au nord de Mortagne-au-Perche (1AUyb) sont destinés aux activités artisanales uniquement.

**Favoriser le maintien des pôles commerçants secondaires des Gros bourgs**

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

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

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

Le règlement des zones UB correspondant aux gros bourgs, autorise la création et l'évolution des commerces. Ainsi, le PLUi facilite la pérennité des commerces.

Le règlement de la zone UB de Mauves-sur-Huisne autorise les commerces. Par ailleurs, le regroupement des enseignes est une action privée sur laquelle le PLUi ne peut agir.



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

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

59

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Permettre la création répartie sur le territoire de 80 logements par an</b>	
<p>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).</p> <p>Renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs tout en préservant un accueil équilibré de la population entre le pôle structurant, les gros bourgs et les villages.</p>	<p>Le PLUi prévoit d'accueillir les logements selon la répartition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 330 logements sur le pôle structurant ce qui correspond à un besoin foncier mobilisé de 17,45 ha en extension et 4,39 ha en densification ;</li> <li>- environ 400 logements sur les gros bourgs qui correspond à un besoin foncier mobilisé de 23,67 ha en extension et 8,76 ha en densification ;</li> <li>- environ 230 logements sur les petits bourgs ce qui correspond à un besoin foncier mobilisé de 15 ha en extension et 10,06 ha en densification.</li> </ul>
<b>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</b>	
<p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 logements par hectare consommé pour le pôle structurant</li> <li>• 13 logements par hectare consommé pour les gros bourgs</li> <li>• 10 logements par hectare consommé pour le reste du territoire</li> </ul>	<p>Les OAP identifient une densité imposée par typologie de logements de l'ordre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 13 à 16 logements/ha en moyenne sur le pôle structurant ;</li> <li>- 11 à 13 logements/ha en moyenne sur les gros bourgs ;</li> <li>- 10 logements/ha sur les petits bourgs.</li> </ul>
<p>Rechercher pour cela des potentiels à l'intérieur des espaces urbanisés (bâti vacant, renouvellement, terrains enclavés, jardins, bâti désaffecté, etc.)</p>	<p>Un diagnostic foncier a mis en exergue des potentialités d'accueil de l'habitat.</p> <p>Ainsi, sur les 79 ha mobilisés pour l'accueil des 960 logements au PLUi, 23,21 ha (29%) sont identifiés au sein de la trame urbaine déjà existante.</p>
<p>Privilégier le recours à des formes bâties plus économes en espace (maisons groupées, habitat intermédiaire, lotissements denses, etc.).</p>	<p>Les OAP privilégient une certaine diversité de l'habitat des opérations à travers une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population.</p>



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Favoriser une création de logements répartie dans le temps et prévoir des potentiels de projets alternatifs</b>	
<p>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).</p> <p>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.</p>	<p>Les OAP phasent l'urbanisation selon les pas de temps 0-3 / 3-6 / 6-9 ans.</p> <p>La répartition à l'échelle de l'intercommunalité est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% sur la période 0-3 ans</li> <li>- 40% sur la période 3-6 ans</li> <li>- 20% sur la période 6-9 ans</li> </ul>

## Faciliter l'accès au logement pour tous

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Faciliter l'implantation des jeunes ménages en déployant une offre adaptée à une première installation</b>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Favoriser l'attribution de logements sociaux aux jeunes ménages à faibles revenus travaillant sur le territoire.</p>	<p>Les OAP prévoient une certaine diversité de l'offre en logements.</p> <p>Les secteurs de projet sont identifiés en tant «qu'extension de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble», pour lesquels le PADD prévoit qu'ils doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Garantir des logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. Cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de plusieurs secteurs faisant l'objet d'un aménagement simultanée (sous la forme d'une ZAC multisite par exemple).</li> </ul> <p>Les autres secteurs de projet ont également des recommandations en matière de diversification de l'habitat.</p>



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les seniors</b>	
<p>Rechercher la mise en place de logements adaptés à tous les âges et toutes les situations (validité, dépendance, seul ou en couple).</p> <p>Proposer des solutions dans le pôle structurant, mais aussi à proximité des lieux de résidences actuels pour des personnes âgées autonomes.</p> <p>Prioriser l'accès à un logement social adapté à proximité des pôles commerçants pour les personnes âgées en difficulté dans leur logement actuel.</p> <p>Réserver une partie des logements dans les opérations d'ensemble au développement d'une offre d'habitat accessible aux personnes à faibles ressources.</p>	<p>Une OAP spécifique (D) est prévue au PLUi pour l'accueil de logements pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite.</p> <p>Il s'agit à travers ces opérations de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer un habitat adapté aux seniors en diversifiant l'offre actuelle du parc de logements</li> <li>- 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 équipés de la Communauté de Communes.</li> </ul> <p>Ces opérations se situent principalement au coeur des bourgs équipés, à proximité des commerces et services de santé.</p> <p>Les communes de Mortagne-au-Perche, Courgeon, Le Pin-la-Garenne, Bazoches-sur-Hoëne et la Chapelle Motlignon sont entre autre concernées par cette OAP.</p>
<b>Maintenir et développer une offre d'habitat accessible aux personnes mal-logées ou défavorisées</b>	
<p>Faciliter l'accès au parc social des locataires du secteur privé occupant un logement de faible confort ou engendrant des charges de chauffage importantes.</p>	<p>Il s'agit d'une orientation spécifique du volet habitat/ PLH du PLUi.</p>
<b>Rechercher des solutions d'hébergement aux besoins spécifiques</b>	
<p>Mettre en place une stratégie de réponse pour l'hébergement d'urgence (logement incendié / sinistré, divorces).</p> <p>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.</p> <p>Utiliser pour cela une partie du parc des logements communaux, en envisageant son confortement ou son adaptation aux différents besoins.</p> <p>Mener à bien le projet de Foyer Jeunes Travailleurs sur le pôle structurant, anticiper les éventuelles évolutions des besoins.</p>	<p>Il s'agit d'une orientation spécifique du volet habitat / PLH du PLUi.</p>

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Favoriser la réhabilitation du bâti ancien pour Prévenir et réduire la vacance</b>	
<p>Mettre en place une politique en faveur de la réhabilitation du bâti ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en s'appuyant sur les dispositifs d'aide et les organismes ressources disponibles</li> <li>• en favorisant par les dispositions du PLUi la réhabilitation énergétique et l'adaptation du parc existant</li> <li>• en trouvant le bon équilibre entre prescriptions patrimoniales et faisabilité économiques des rénovations</li> <li>• en limitant la concurrence de la construction neuve par un juste encadrement de ce mode de développement</li> <li>• en associant à la réflexion le secteur local de l'artisanat de la construction.</li> </ul>	<p>Le titre V, chapitre 3 du règlement du PLUi, prévoit les dispositions relatives à la préservation du bâti identifié au plan de zonage à travers l'article L 123-1-5 II 2 (nouvel article : L151-19) ° du code de l'urbanisme.</p>
<b>Identifier les situations de vacance durable et rechercher des solutions de remise sur le marché</b>	
<p>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.</p> <p>Mettre en place des dispositifs incitant à la remise sur le marché ou à la réoccupation des logements vacants.</p> <p>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.</p>	<p>Il s'agit d'une orientation spécifique du volet habitat / PLH du PLUi.</p> <p>Il s'agit d'une orientation spécifique du volet habitat / PLH du PLUi.</p> <p>Il s'agit d'une orientation spécifique du volet habitat / PLH du PLUi.</p>
<b>Amorcer une réflexion d'ensemble sur la vacance dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche</b>	
<p>Favoriser la réhabilitation et l'adaptation des logements vacants, notamment en favorisant les regroupements de petits logements.</p> <p>Rechercher des solutions d'accès pour les logements desservis directement par un rez-de-chaussée commercial.</p>	<p>Il s'agit d'une orientation spécifique du volet habitat / PLH du PLUi.</p>





LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Améliorer le parc de logements et Lutter contre l'habitat indigne</b>	
<p>Adapter le parc de logement social, notamment grâce à l'opération de renouvellement programmée sur le quartier de Chartrage.</p> <p>Poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration des logements amorcés avec l'OPAH.</p> <p>Relayer les dispositifs d'aides existants permettant l'amélioration des logements, en particulier au niveau des performances énergétiques.</p>	Il s'agit d'une orientation spécifique du volet habitat / PLH du PLUi.
<b>Favoriser l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées</b>	
Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées en favorisant son adaptation à travers la communication sur les aides et dispositifs existants.	Il s'agit d'une orientation spécifique du volet habitat / PLH du PLUi.

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Proposer un habitat adapté aux seniors sous une forme contemporaine de Béguinage.	<p>L'OAP D répond à cette orientation.</p> <p>Il s'agit à travers ces opérations de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer un habitat adapté aux seniors en diversifiant l'offre actuelle du parc de logements</li> <li>- 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 équipés de la Communauté de Communes.</li> </ul> <p>Ces opérations se situent principalement au coeur des bourgs équipés, à proximité des commerces et services de santé.</p>
<b>Développer une offre de terrains à bâtir qualitative au sein et en périphérie des bourgs et principaux hameaux</b>	
Repérer des sites propices au développement résidentiel à l'intérieur du tissu bâti et en frange des bourgs, des villages et des principaux hameaux	<p>L'OAP C, micro-lotissement, correspond à cette orientation.</p> <p>Il s'agit de terrains non bâtis au sein ou aux marges des bourgs et des principaux hameaux, de surface relativement limitée, bordés par une ou plusieurs voies limitant généralement le besoin de recréer une desserte interne.</p> <p>Ils ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements, principalement sous la forme de maisons individuelles, pouvant être réalisées simultanément ou de manière répartie dans le temps.</p>
Encadrer ces secteurs de projets à travers le règlement, le Programme d'Orientations et d'Actions et les Orientations d'Aménagement et de Programmation	<p>Tous les secteurs de projet font l'objet d'un règlement précis en fonction des composantes urbaines et architecturales du site de projet et d'une OAP en fonction de la typologie du projet.</p> <p>Le Programme d'Orientations et d'Actions précise également pour les secteurs de projet des objectifs en matière de diversité de l'habitat et de réalisation de l'opération.</p>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Prévoir une offre limitée de «Terrains paysage» visant l'installation de grandes maisons familiales insérées dans un cadre paysager qualitatif.	49 secteurs de type «terrains paysage» inscrits au plan de zonage prévoient la réalisation de maisons familiales.

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Initier une réflexion d'aménagement globale sur l'agglomération Mortagnaise pour maintenir son dynamisme par la création de logement	<p>Les OAP «A» correspondent à des ensembles de terrains majoritairement agricoles et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine), au sein ou en prolongement du pôle structurant, couvrant une surface de plusieurs hectares.</p> <p>Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixte phasées dans le temps, associant un panel de logements diversifiés à des espaces publics structurants et le cas échéant des équipements publics et des activités économiques.</p> <p><b>Composition urbaine préférentielle</b></p> <p>Les secteurs de projet sont identifiés en tant «qu'extension de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble» phasée ou non dans le temps, pour lesquels le PADD prévoit qu'ils doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Garantir des logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. Cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de plusieurs secteurs faisant l'objet d'un aménagement simultanée (sous la forme d'une ZAC multisite par exemple).</li> <li>• Un espace ouvert public ou commun à l'opération,</li> <li>• Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.</li> </ul>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Projeter un développement urbain cohérent et réparti dans le temps pour les principaux bourgs de la Communauté de Communes</p> <p>Agrandir les autres bourgs conséquents sous la forme d'opérations d'habitat greffées sur le tissu urbanisé.</p>	<p>Au sein des OAP, les secteurs «B» de projet devront comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 préférentiellement d'une offre d'habitat complémentaire (par exemple logements communaux, maisons groupées en locatif, béguinage, logement social, terrains à bâtir de petite surface, etc.).</li> <li>• Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.</li> </ul> <p>Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.</p>



## 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

66



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Anticiper l'évolution des besoins en termes d'équipements scolaires et petite enfance</b>	
<p>Veiller à la cohérence entre le nombre d'enfants, la capacité d'accueil des écoles du territoire et les développements prévus de l'habitat.</p> <p>Prévoir les éventuels besoins liés à la réforme des rythmes scolaires (locaux, sécurisation des déplacements,...).</p> <p>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.</p>	<p>Les hypothèses de développement ont permis de définir les besoins en équipements pour l'accueil de la population envisagée à travers le PADD.</p> <p>Les équipements scolaires actuels possèdent une capacité suffisante pour répondre aux besoins d'ici 2025.</p>
<b>Améliorer l'Accessibilité des équipements et espaces publics</b>	
<p>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.</p> <p>Intégrer systématiquement l'enjeu d'accessibilité handicapé lors des réflexions sur les projets d'aménagements et les espaces publics.</p> <p>Envisager la création de «satellites» des services publics communautaires au sein de certains gros bourgs, notamment les plus éloignés.</p> <p>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.</p>	<p>Le PAVE est en cours de réalisation. Sa mise en oeuvre a été autant que possible prise en compte au sein du PLUi.</p> <p>Cet enjeu dépasse l'application du PLUi.</p> <p>Cet enjeu dépasse l'application du PLUi.</p>



LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Veiller au maintien d'une offre médicale et de services de santé adaptée pour l'ensemble du territoire</b>	
Conforter le pôle de santé de Mortagne-au-Perche et ses satellites dans certains gros bourgs.	Le pôle de santé de Mortagne-au-Perche est ouvert depuis avril 2015. Il est situé en face du carré du Perche à l'emplacement des anciens ateliers municipaux.
Permettre le confortement et la réponse à d'éventuels besoins immobiliers de l'hôpital.	Ce nouvel établissement de santé disposera de pôles satellites dans les communes suivantes de Bazoches sur Hoëne, La Chapelle Montligeon, Soligny la Trappe et Pervençères.
Favoriser l'implantation des services de santé à domicile en proposant des locaux dans certaines opérations.	Les activités liées à l'hôpital ne nécessitent pas de potentiels fonciers/immobiliers sur l'échéance du PLUi.
	Le règlement des zones urbaines et à urbaniser autorise les équipements d'intérêt collectif. Par ailleurs, les OAP incitent à la création d'opérations mixtes.

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Privilégier les modes de transports alternatifs individuels ou semi-collectifs</b>	
Favoriser le co-voiturage sur le territoire en lien avec les initiatives du Conseil régional et du Conseil général.	L'aire de co-voiturage existante à Saint-Hilaire-le-Châtel a été maintenue et confortée.
Maintenir une offre de transport à la demande en recherchant à corriger ses éventuels dysfonctionnements.	Cet enjeu dépasse l'application du PLUi.
<b>Prendre en compte la mobilité douce au sein des opérations</b>	
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.	Les OAP rappellent les principes suivants relatifs à l'aménagement des espaces publics : <i>«Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg».</i>

## LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

## TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

**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...

Les liaisons douces ou cheminements à préserver ou à créer sont inscrits au plan de zonage. Une réflexion préalable avec les élus a permis d'identifier les boucles piétonnes, notamment pour la mise en place du Tour des Collines du Perche et l'inscription des chemins au PDIPR.

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

## LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

## TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

**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.

L'article 16, infrastructures et réseaux de communications électroniques précise les éléments suivants relatifs à la connexion numérique :

*«Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.»*

*Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.»*

## 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, la Ferrière à Pervençères, 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.

La prise en compte des périmètres de captages fait l'objet de zones Ap pour les périmètres de protection immédiats.

L'article 4.3. du règlement écrit de toutes les zones impose : «Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.»

La capacité des réseaux a été prise en compte dès le diagnostic prospectif à travers l'élaboration des hypothèses de développement. Le scénario choisi par l'intercommunalité prenait en compte, entre autre, l'impact sur les équipements.

Les OAP, en plus du règlement écrit, article 4.3., préconisent les éléments qui suivent en matière de gestion de l'eau :

«L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération .»

L'article 13 du règlement écrit impose pour certaines zones un minimum de surfaces non-imperméabilisées. Concernant la zone UD par exemple, " les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m²."



## LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

## TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

## 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).

La majeure partie des secteurs de projets sont localisés au sein du pôle structurant et des gros bourgs et desservis par des systèmes d'assainissement collectif. Les capacités résiduelles des STEP sont considérées suffisantes après analyse tout au long de l'élaboration du document. Les annexes sanitaires du dossier de PLUi détaillent ce point.

Les annexes sanitaires apportent des justifications à ces orientations.

## 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.

Les secteurs de projet ont été dimensionnés en fonction de la capacité des réseaux et notamment du réseau électrique.

## Favoriser une gestion écologique 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.).

Les OAP, et le règlement écrit, article 4.5., préconisent les éléments qui suivent en matière de gestion de l'eau :

*OAP : L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.*

Règlement écrit : Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.



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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Favoriser les économies d'énergie et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs et existants</b>	
<p>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.)</p> <p>Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception des nouveaux bâtiments.</p> <p>Favoriser l'utilisation des matériaux locaux et/ou recyclables.</p>	<p>L'article 15 du règlement écrit indique que <i>«Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. »</i>.</p> <p>Les OAP précisent que l'implantation des constructions devra être pensée en fonction de l'ensoleillement.</p> <p>L'article 11 du règlement du PLUi privilégie l'utilisation de matériaux locaux.</p>
<b>Développer les sources domestiques de production d'énergie sur la base de ressources renouvelables, en particulier la filière bois</b>	
<p>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.</p> <p>Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale.</p> <p>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.)</p>	<p>Le PLUi autorise <i>«les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément identifié»</i> pour les haies préservées au titre du L123-1-5 III 2° (nouvel article : L151-19) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les règles associées à chaque zone permettent l'installation de dispositifs liés à l'exploitation des énergies renouvelables. L'article 11 encadre ces installations afin de préserver l'environnement bâti et paysager existant.</p> <p><b>Exemple:</b> <i>«les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte»</i>.</p> <p>Cette orientation dépasse le cadre d'action du PLUi.</p>



## Promouvoir un urbanisme durable et économe en énergie

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.

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.

L'article 11 de la zone agricole prévoit les dispositions suivantes en faveur des panneaux solaires :

*«En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :*

- *que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,*
- *qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,*
- *qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,*
- *que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,*

*- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.*

*Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.»*

Un certain nombre de principes d'aménagement incite à mettre en place ce type de démarche (dans les OAP et dans le règlement écrit).

L'article 4 du règlement écrit précise qu' *«il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.»*

## 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.

Éviter 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.

La définition des secteurs de projet a pris en considération, entre autre, les éventuels risques technologiques. Aucun secteur de développement ne se localise à proximité d'une zone industrielle / artisanale ou d'un site exploitation agricole pérenne.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Intégrer les risques technologiques dans la réflexion sur l'aménagement</b>	
Intégrer le risque lié au transport des matières dangereuses et notamment prendre en compte les canalisations de transport de gaz.	Les canalisations de transport de gaz font l'objet d'une servitude d'utilité publique intégrée au document en annexe 6.1.
LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<b>Prendre en compte les nuisances sonores</b>	
<p>Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores, notamment au niveau de la RN 12.</p> <p>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</p> <p>Intégrer la dimension acoustique dans la conception des nouvelles infrastructures et l'aménagement des nouvelles infrastructures, en particulier la RN 12.</p>	<p>La RN12 fait l'objet de prescriptions au sein du règlement écrit pour la prise en compte des nuisances sonores :</p> <p><i>« Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique. Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.</i></p> <p><i>La RN12 fait l'objet d'un classement de catégorie 3, engendrant une bande de prise en compte de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure, secteur affecté par le bruit. »</i></p> <p><i>Par ailleurs, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN12.</i></p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li> <li>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>- aux bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>- aux réseaux d'intérêt public ;</li> <li>- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;</li> <li>- aux secteurs ayant fait l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »</li> </ul>
<b>Agir en faveur de la qualité de l'air</b>	
<p>Viser l'amélioration de la qualité de l'air à travers un urbanisme plus responsable et moins impactant sur l'environnement.</p> <p>Poursuivre le travail de concertation avec les entreprises sources de nuisances olfactives afin de les limiter.</p>	<p>Le projet de PLUi participe à l'amélioration de la qualité de l'air en promouvant un urbanisme centré autour du pôle principal et des gros bourgs, à proximité des lieux de vie, de commerces et de service.</p> <p>Le maillage du territoire en cheminement doux participe également à l'amélioration de la qualité de l'air.</p> <p>Cet axe dépasse l'objet du PLUi.</p>



# PARTIE III

## MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES



Les dispositions réglementaires du PLUi traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal. L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

# 1. LES ZONES URBAINES

## 1.1. MÉTHODOLOGIE UTILISÉE

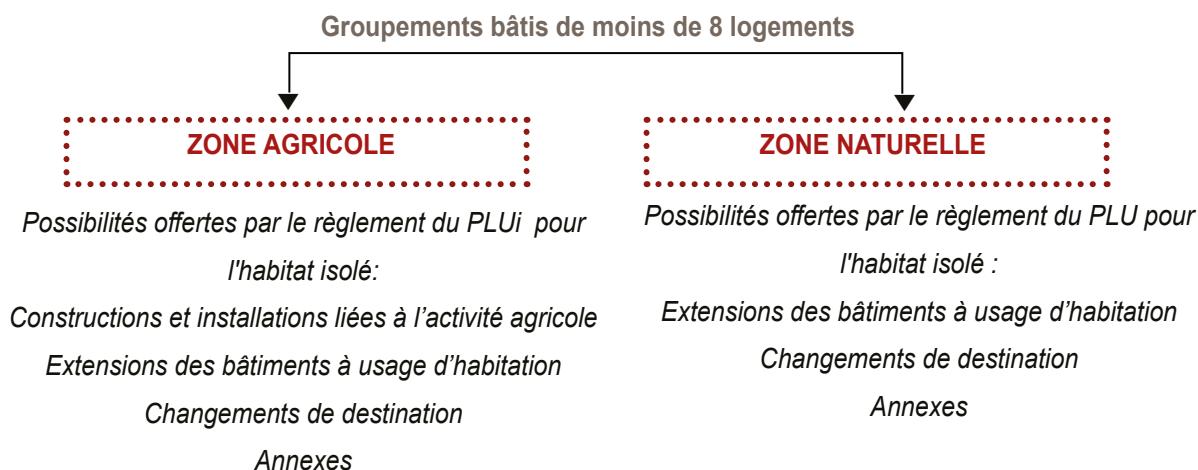
L'objectif est de répondre à une logique urbaine en identifiant des degrés et des modes d'évolution, de préservation et de densification adaptés à chaque tissu. La délimitation des zones urbaines s'appuie sur une analyse approfondie de l'ensemble des groupements bâtis appuyés sur les critères inscrits dans le PADD. Cette qualification des groupements bâtis a constitué un outil d'aide à la décision pour les élus dans le choix de la délimitation des zones urbaines.

Pour qualifier les groupements bâtis, la méthodologie employée est décrite ci-après.

### ÉTAPE 1 : LE NOMBRE DE CONSTRUCTIONS

La première étape a consisté à étudier la taille du groupement bâti. Les entités constituées de 8 à 10 constructions (en fonction de la composition urbaine et de la densité du bâti notamment) ont été retenues pour la prochaine étape.

Les groupements bâtis de moins de 8 logements n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. Ces groupements sont classés soit en zone naturelle soit en zone agricole :



## **L'ÉTAPE 2 S'APPUIE SUR LES THEMATIQUES ABORDEES DANS LE PADD :**

Les critères suivants ont ainsi été étudiés :

- la suffisance des réseaux (assainissement collectif, non collectif, présence du réseau d'eau potable à proximité immédiate, suffisance du réseau d'électrification...)
- la morphologie urbaine et la taille du groupement bâti : présence d'un noyau ancien, densité des constructions / continuité, épaisseur du tissu...
- la prise en compte de l'impact éventuel sur la zone agricole : terrain d'agrément ou impact limité (distance avec les exploitations, parcelle enclavée ou compliquée à exploiter...)
- l'accès : état des voies

## **ETAPE 3 : critères de priorisation complémentaires pour le classement des hameaux constructibles :**

Les hameaux retenus pour la troisième étape ont dû également prendre en compte les éléments suivants :

- présence ou non d'un risque (inondation, cavité, mouvement de terrain)
- présence ou non d'une zone humide, d'une ZNIEFF ou d'un autre espace d'intérêt écologique
- impact sur un site Natura 2000 (présence d'un site d'intérêt communautaire)
- localisation : parcelle agricole enclavée, difficilement accessible
- phénomène de co-visibilité (avec site inscrit, classé)
- présence d'une Servitude d'Utilité Publique (périmètre de captage...)

**C'est la combinaison de ces différents critères qui a déterminé la constructibilité possible au sein des hameaux.**

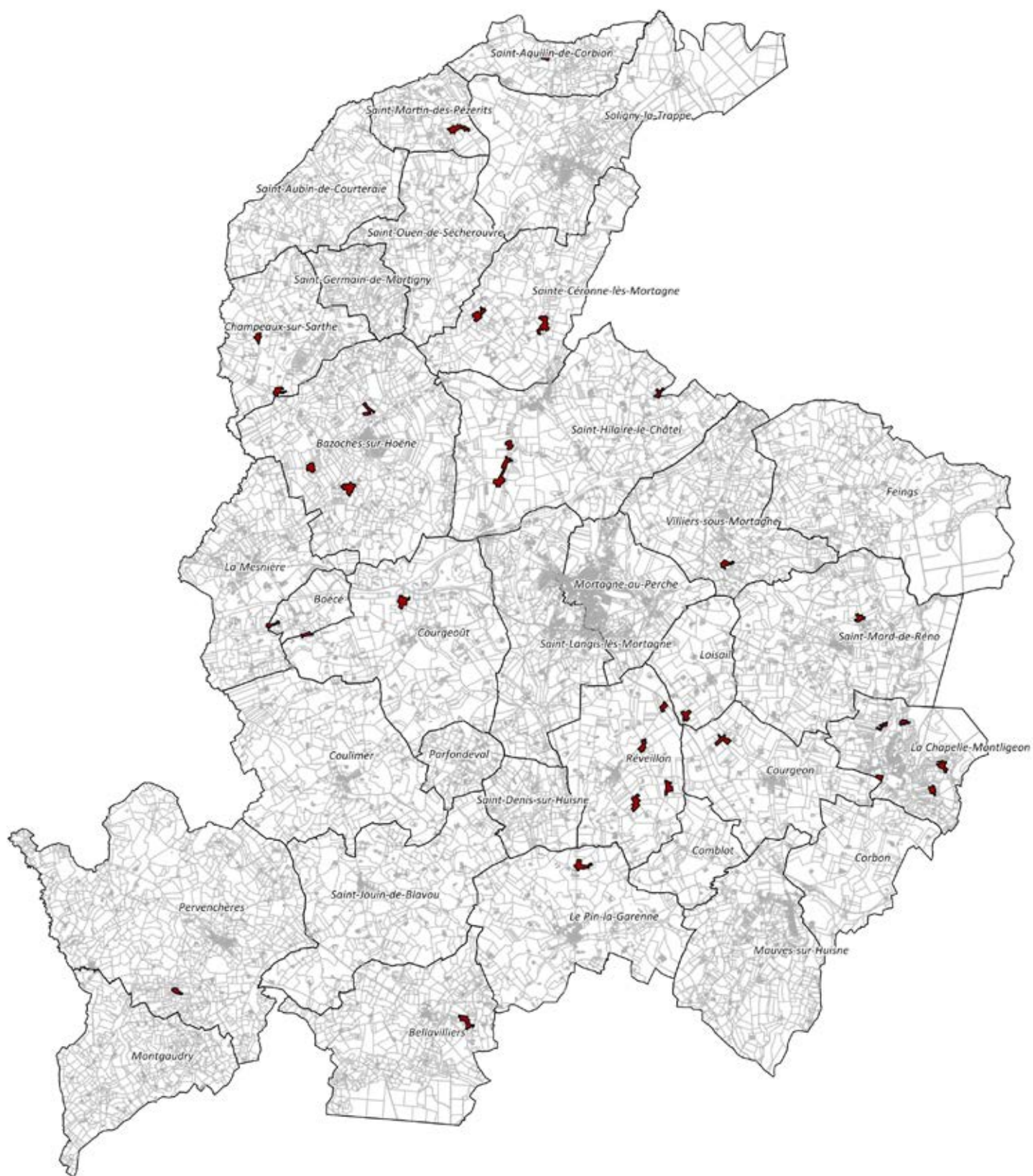
## RESULTATS DE LA CLASSIFICATION DES HAMEAUX

31 hameaux constructibles ont été définis au sein du PLUi. Ils sont classés en zone Urbaine. Ce sont 9,88 ha qui seront consommés au sein de ces hameaux (soit en densification soit en confortant la trame bâtie).

Près de 3,5 ha (35%) sont situés sur Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne. Il s'agit d'une surface déjà existante et ajustée à partir du PLUi validé en 2014.

Commune	Hameau	Potentialités (ha)
Bazoches-sur-Hoëne	<i>Les Homes</i>	0,23
Bazoches-sur-Hoëne	<i>Les Hayes</i>	0,8
Bazoches-sur-Hoëne	<i>Les Marais</i>	0,18
Bellavilliers	<i>La Fontaine</i>	0,2
Boécé	<i>La Fosse</i>	0,26
Boécé	<i>Le Gravier</i>	0,2
Champeaux-sur-Sarthe	<i>La Pichardière</i>	0,76
Champeaux-sur-Sarthe	<i>Les Sablons</i>	0,33
Courgeon	<i>Le Haut Boissard</i>	0,33
Courgeot	<i>Les Mares</i>	0
La Chapelle-Montligeon	<i>Le Petit Moulin</i>	0
La Chapelle-Montligeon	<i>Psot</i>	0
La Chapelle-Montligeon	<i>La Picherie</i>	0
La Chapelle-Montligeon	<i>Le Courthenou</i>	0
La Chapelle-Montligeon	<i>Les Fossés à la Vache</i>	0,32
Le Pin-la-Garenne	<i>Les Alliotières</i>	0,2
Loisail	<i>Les Boulays</i>	0,56
Pervenchères	<i>Monthodevin</i>	0,1
Réveillon	<i>Les Etilleuls</i>	0,12
Réveillon	<i>La Maricottière</i>	0,38
Réveillon	<i>Les Feugerets</i>	0,23
Réveillon	<i>La Basse Pelelterie</i>	0,38
Saint-Aquilin de Corbion	<i>La Butte</i>	0
<b>Sainte-Céronne-lès-Mortagne</b>	<b>Poix</b>	<b>1,46</b>
<b>Sainte-Céronne-lès-Mortagne</b>	<b>Beauroussel</b>	<b>0,94</b>
<b>Saint-Hilaire-le-Châtel</b>	<b>Saint-Sulpice / La Minoterie</b>	<b>0,6</b>
<b>Saint-Hilaire-le-Châtel</b>	<b>Les Gouttiers</b>	<b>0,5</b>
Saint-Martin-des-Pézerits	<i>La Ligerie</i>	0,44
St Mard de Réno	<i>Le Clos des Champs</i>	0
Villiers-sous-Mortagne	<i>Le Verger</i>	0,36
<b>TOTAL</b>		<b>9,88</b>







## EXEMPLES DE SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES À VOCATION D'HABITAT IDENTIFIÉES AU PLUI

### BAZOCHES-SUR-HOENE - Les Homes

**Description** : Il s'agit d'une zone d'habitat récent. L'opération permettra de finaliser le lotissement sur des terrains d'agrément.

**Superficie «consommée»** : 0,23 ha



### CHAMPEAUX SUR SARTHE - La Pichardière

**Description** : Il s'agit d'une urbanisation récente mixte localisée à proximité de la RD8 et ayant peu d'impact sur la zone agricole. Les terrains concernés correspondent à des terrains d'agrément et à des friches.

**Superficie «consommée»** : 0,7 ha



### SAINTE-HILAIRE LE CHATEL - Les Gouttiers

**Description** : L'entité urbaine est à considérer sur les deux communes et apparaît relativement conséquente. Les terrains concernés correspondent à des terrains d'agrément.

**Superficie «consommée»** : sur plusieurs terrains d'agrément au coeur de l'entité urbaine : 0,49 ha



# 1.2 PRÉSERVER LE TISSU BÂTI D'ORIGINE MÉDIÉVALE DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## LA ZONE UA

### DESCRIPTIF DE LA ZONE

Il s'agit du noyau historique de Mortagne-au-Perche caractérisé par un tissu d'origine médiévale dense et de grande valeur patrimoniale. Le bâti est en ordre continu le long des voies et présente une hauteur de type rez-de-chaussée et 3 étages.

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre. Ce centre doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Les règles associées à la zone UA ont pour but de préserver la qualité patrimoniale du tissu d'origine médiéval en s'appuyant sur le travail issu de la ZPPAUP.

**COMMUNES CONCERNÉES :** Mortagne-au-Perche



Rue Notre-Dame - Mortagne-au-Perche

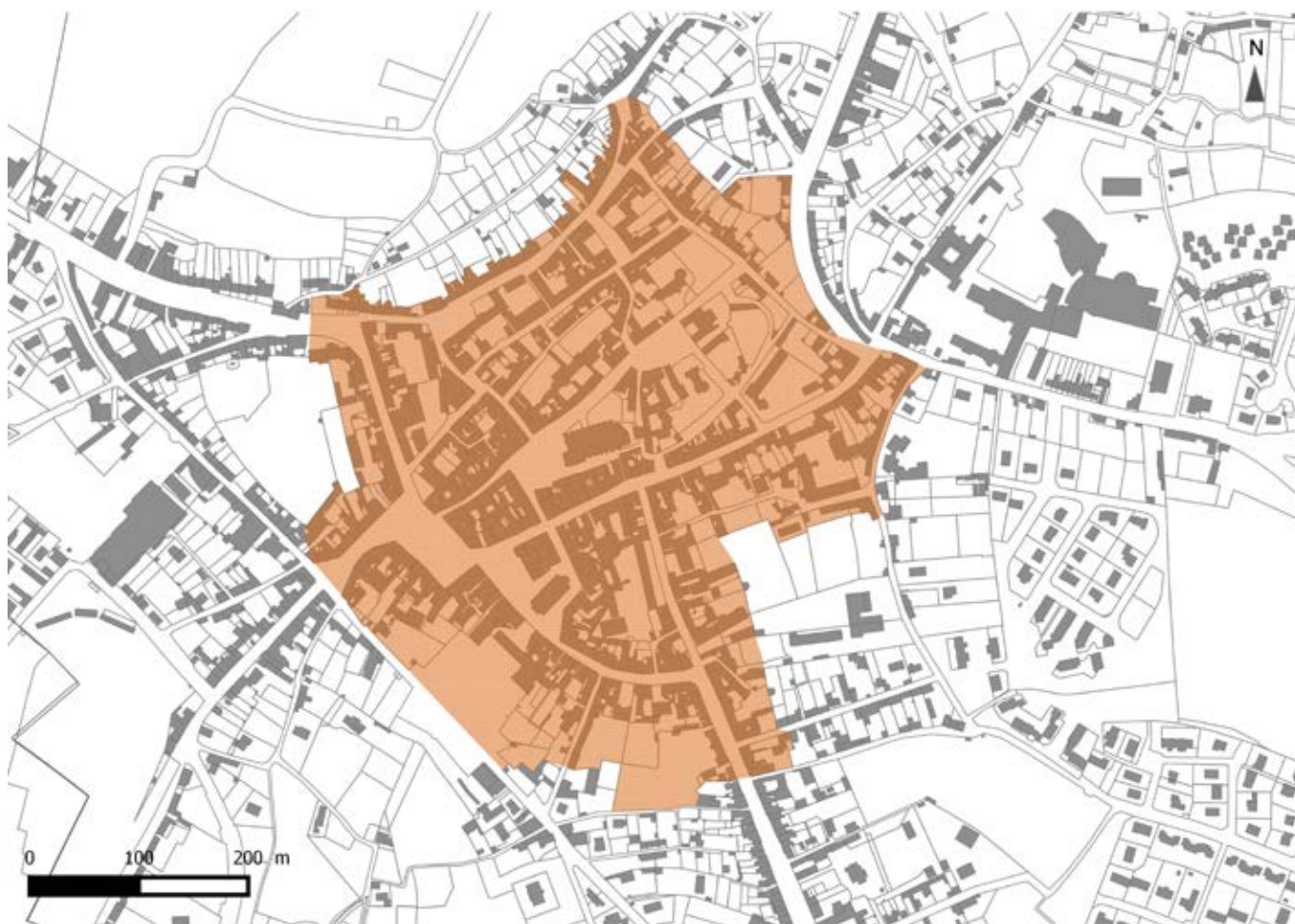


0 2.5 5 km





Emprise de la zone UA à Mortagne-au-Perche



Maison du Doyen Toussaint (fin 15<sup>ème</sup> siècle)



Porte Saint-Denis (12<sup>ème</sup>-13<sup>ème</sup> siècle)





# 1.3 PRÉSERVER LES FAUBOURGS DE MORTAGNE-AU-PERCHE

83

## LA ZONE UBa

### DESRIPTIF DE LA ZONE

Il s'agit des faubourgs de Mortagne-au-Perche présentant une diversité du bâti et de l'épannelage (R+combles à R+2 étages). La trame parcellaire présente des jardins sur l'arrière pour la majorité.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement permet la préservation de la qualité architecturale en maintenant une cohérence du front bâti (alignement du bâti à la voie publique, implantation en limite séparative...).

**COMMUNES CONCERNÉES :** Mortagne-au-Perche



*Emprise des zones UBa à Mortagne-au-Perche*





# 1.4 PRÉSERVER LES TISSUS BÂTIS ANCIENS DE CERTAINS GROS BOURGS

## LA ZONE UB

### DESCRIPTIF DE LA ZONE

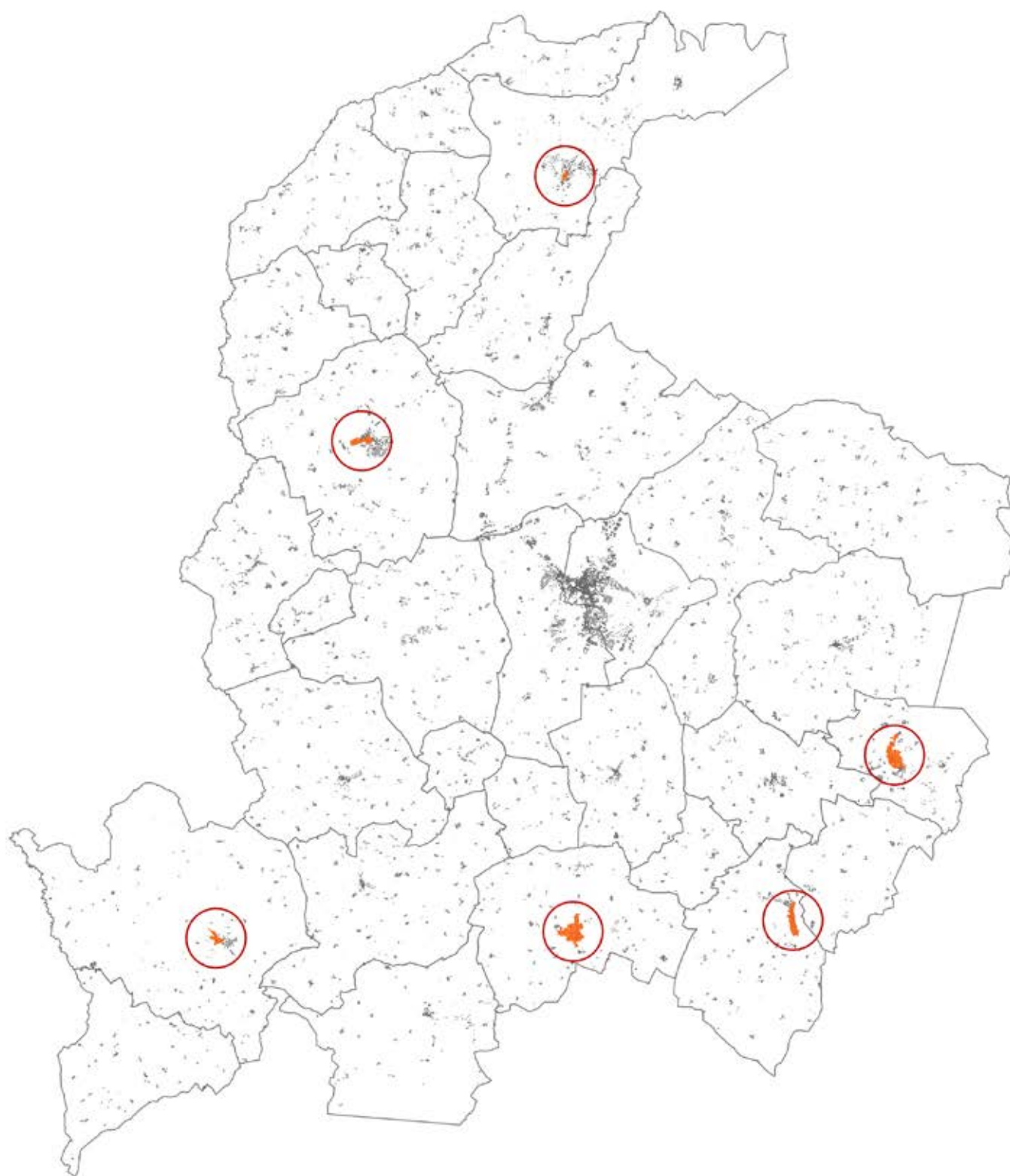
Il s'agit du noyau historique de certains gros bourgs caractérisé par un bâti ancien dense et la présence d'équipements et de services.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La zone UB est définie selon les caractéristiques morphologiques : implantation des maisons à l'alignement, mitoyennes, formant un front bâti continu et cadrant ainsi l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité ancienne cohérente.

**COMMUNES CONCERNÉES :** Bazoches-sur-Hoëne, Le Pin-la-Garenne, La Chapelle-Montligeon, Mauves-sur-Huisne, Pervenchères, Soligny-la-Trappe.



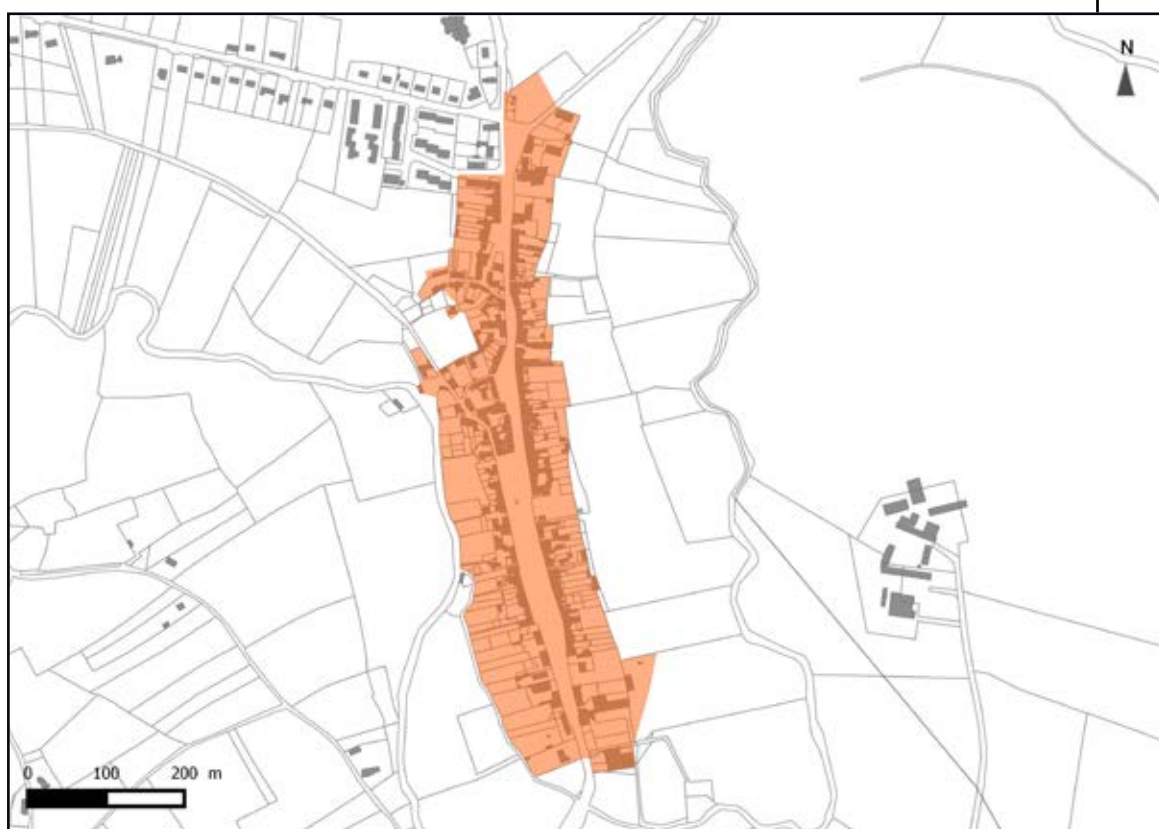


0 2.5 5 km

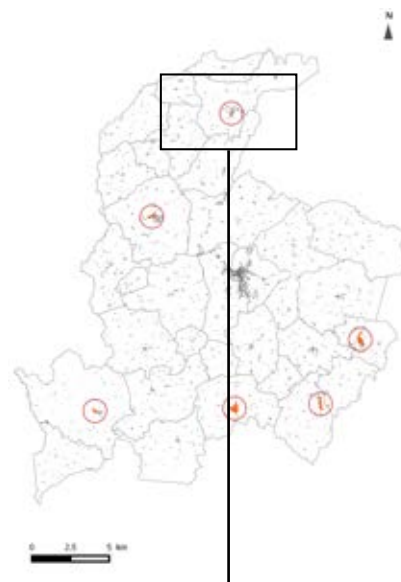




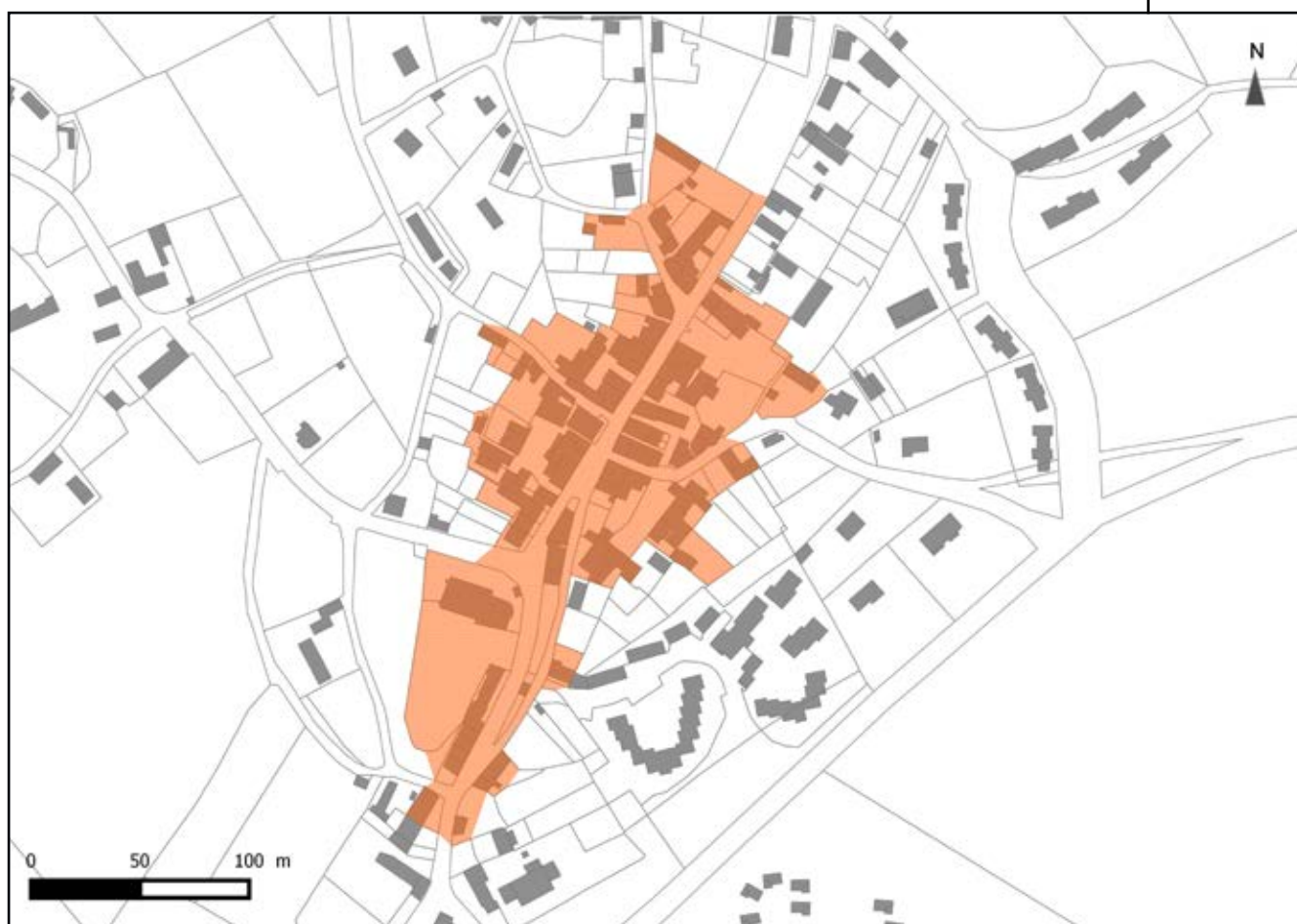
Emprise de la zone UB à Mauves-sur-Huisne



Centre-bourg de Mauves-sur-Huisne



*Emprise de la zone UB à Soligny-La-Trappe*



*Centre-bourg de Soligny-la-Trappe*

# 1.5 PRÉSERVER LES TISSUS BÂTIS ANCIENS DES GROS ET PETITS BOURGS

## LA ZONE UH

### DESCRIPTIF DE LA ZONE

Il s'agit des noyaux historiques des gros et petits bourgs présentant un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

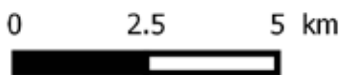
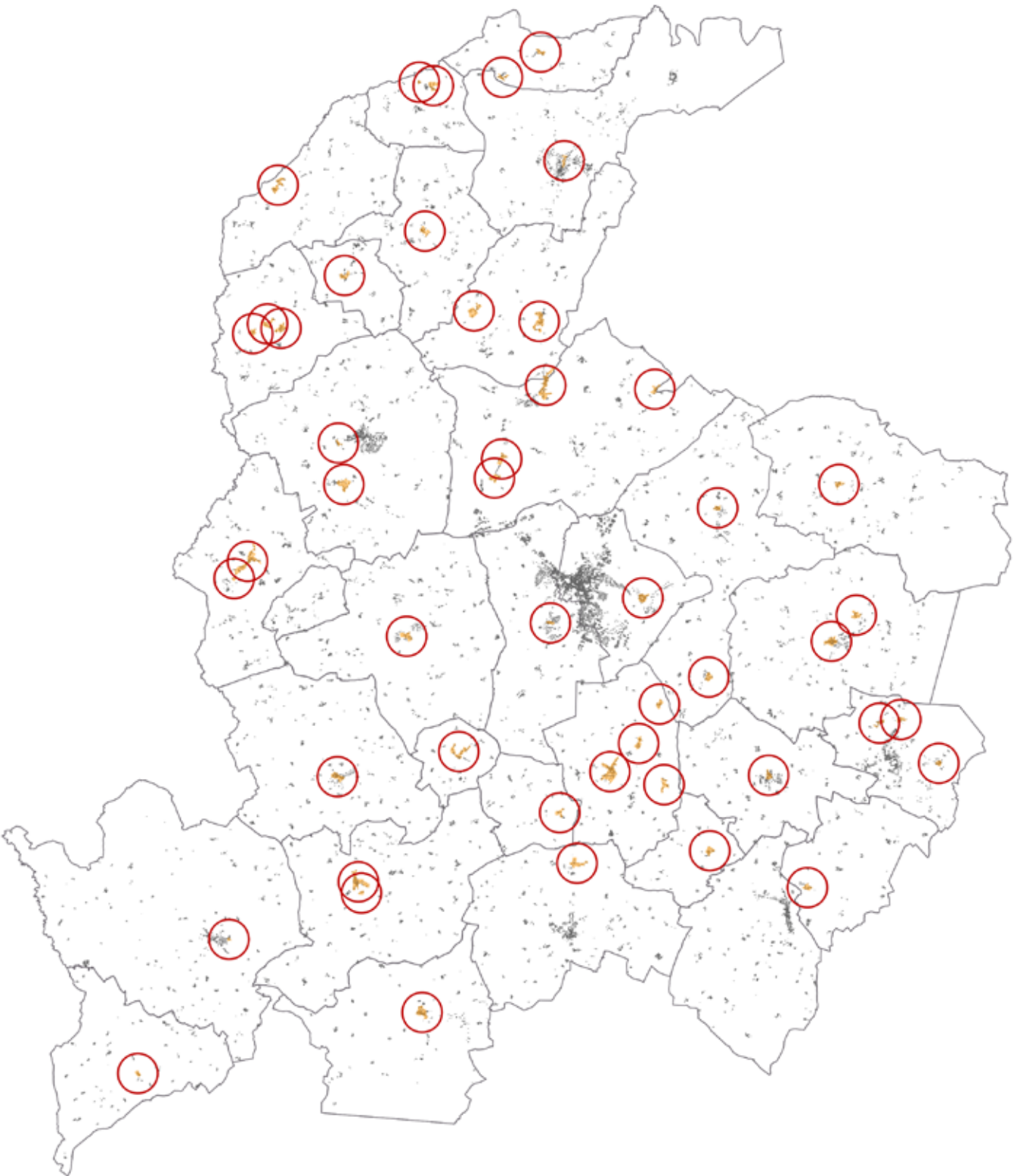
Le règlement traduit la volonté d'évolution et d'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales. Il s'agit d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti dans le but de recréer ou conforter le village (respecter les caractéristiques d'implantation existante...).

**COMMUNES CONCERNÉES** : toutes les communes sauf Mauves-sur-Huisne et Boëcé.



Loisé à Mortagne-au-Perche





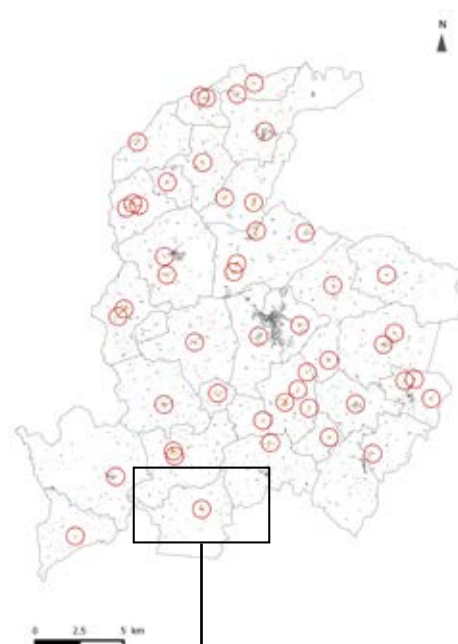




Emprise de la zone UH à Loisail



Loisail



*Emprise de la zone UH à Bellavilliers*



*Bellavilliers*

# 1.6 ENCADRER L'ÉVOLUTION DES TISSUS PAVILLONNAIRES

## LA ZONE UC

93

### DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions urbaines relativement récentes, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Par leur densité et l'implantation du bâti sur la parcelle, ces secteurs sont morphologiquement contraints. La zone UC est caractérisée par une implantation du bâti en léger retrait par rapport à la voie et souvent par la répétition de modèle-types de constructions. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette fonction résidentielle.

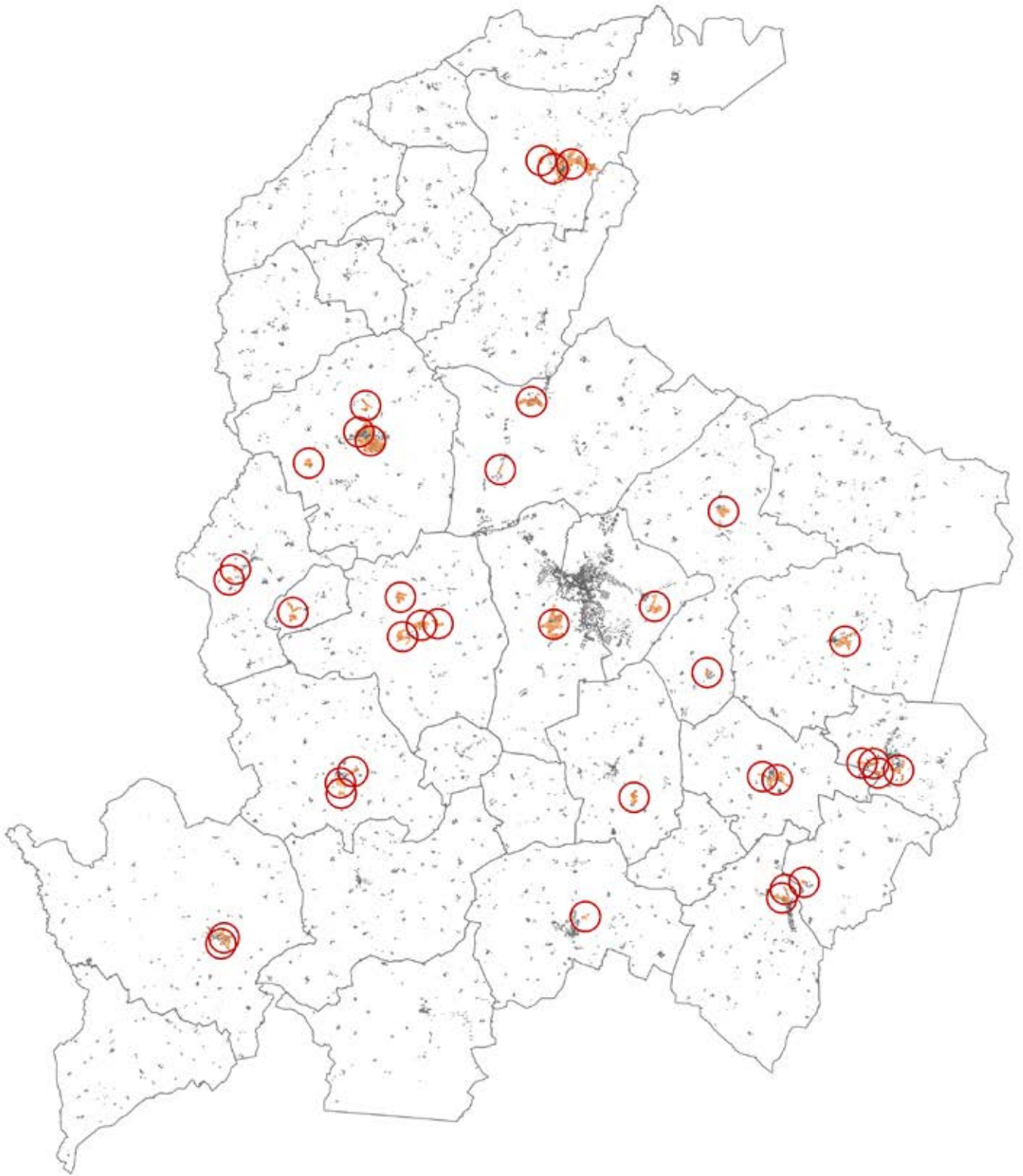
La zone UC comprend un secteur **UC1** qui aux extensions de Mortagne-au-Perche et de Saint-Langis-lès-Mortagne dont certains bâtiments présentent une hauteur importante.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

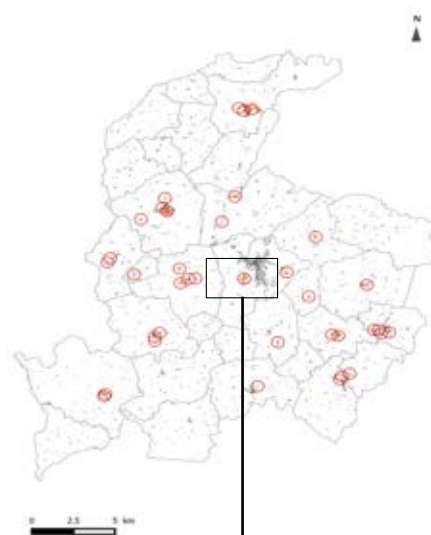
Les objectifs poursuivis par le règlement sont de permettre l'évolution du bâti de type pavillonnaire, de permettre la densification de ces espaces et d'adapter le volume constructible supplémentaire à la taille des parcelles et des constructions existantes.

**COMMUNES CONCERNÉES :** Soligny-La-Trappe, Saint-Hilaire-Le Chatel, Bazoches-sur-Hoëne, La Mesnière, Boëcé, Courgeout, Saint-Langis-lès-Mortagne, Mortagne-au-Perche, Loisail, Saint-Mard-de-Réno, La Chapelle-Montligeon, Courgeon, Corbon, Réveillon, Mauves-sur-Huisne, Le Pin-La-Garenne, Coulimer, Pervençères.

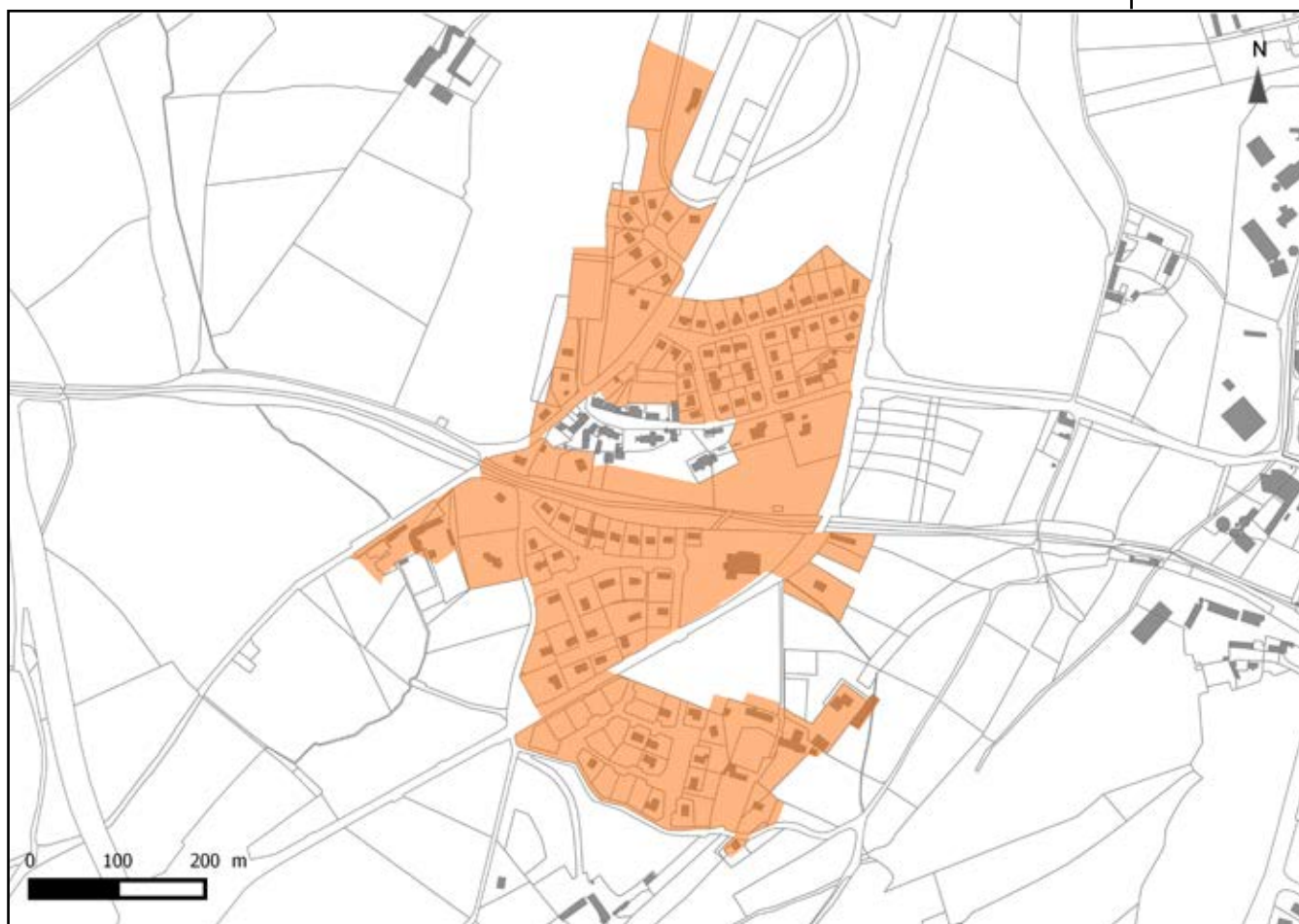




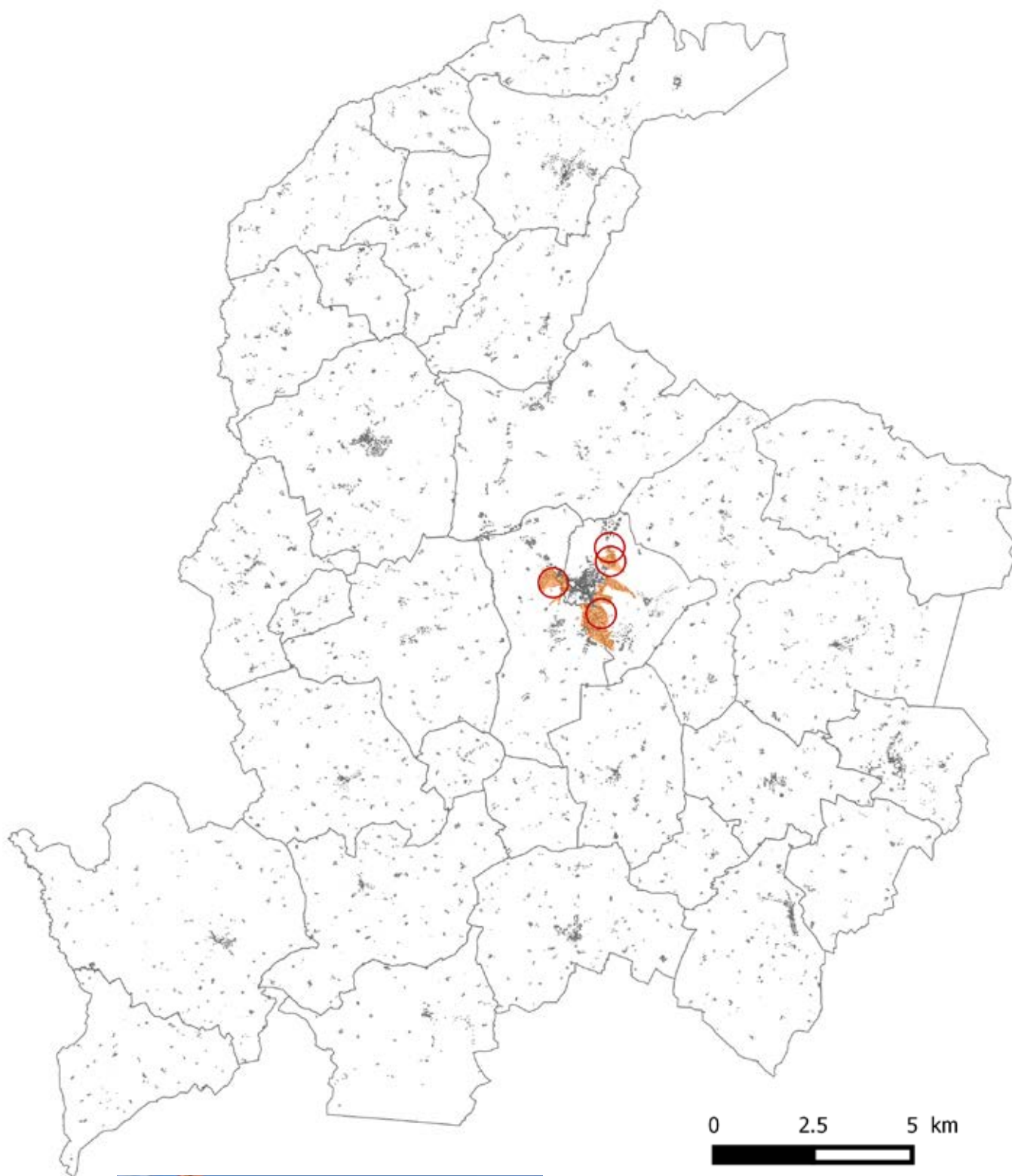




Emprise d'une zone UC, à Saint-Langis-lès-Mortagne



Lotissement à Saint-Langis-lès-Mortagne

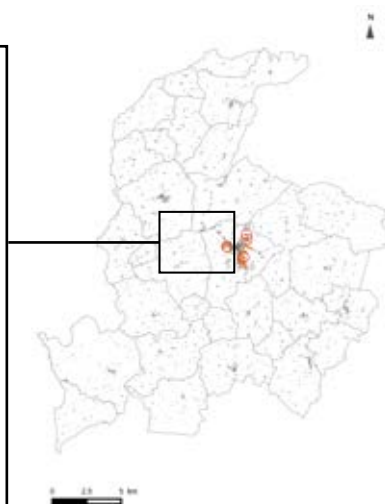


Exemple de tissu bâti rue des Déportés à Mortagne-au-Perche

Emprise d'une zone UC1, à Mortagne-au-Perche



Emprise d'une zone UC1, à Saint-Langis-lès-Mortagne



# LA ZONE UD

98

## DESCRIPTIF DE LA ZONE

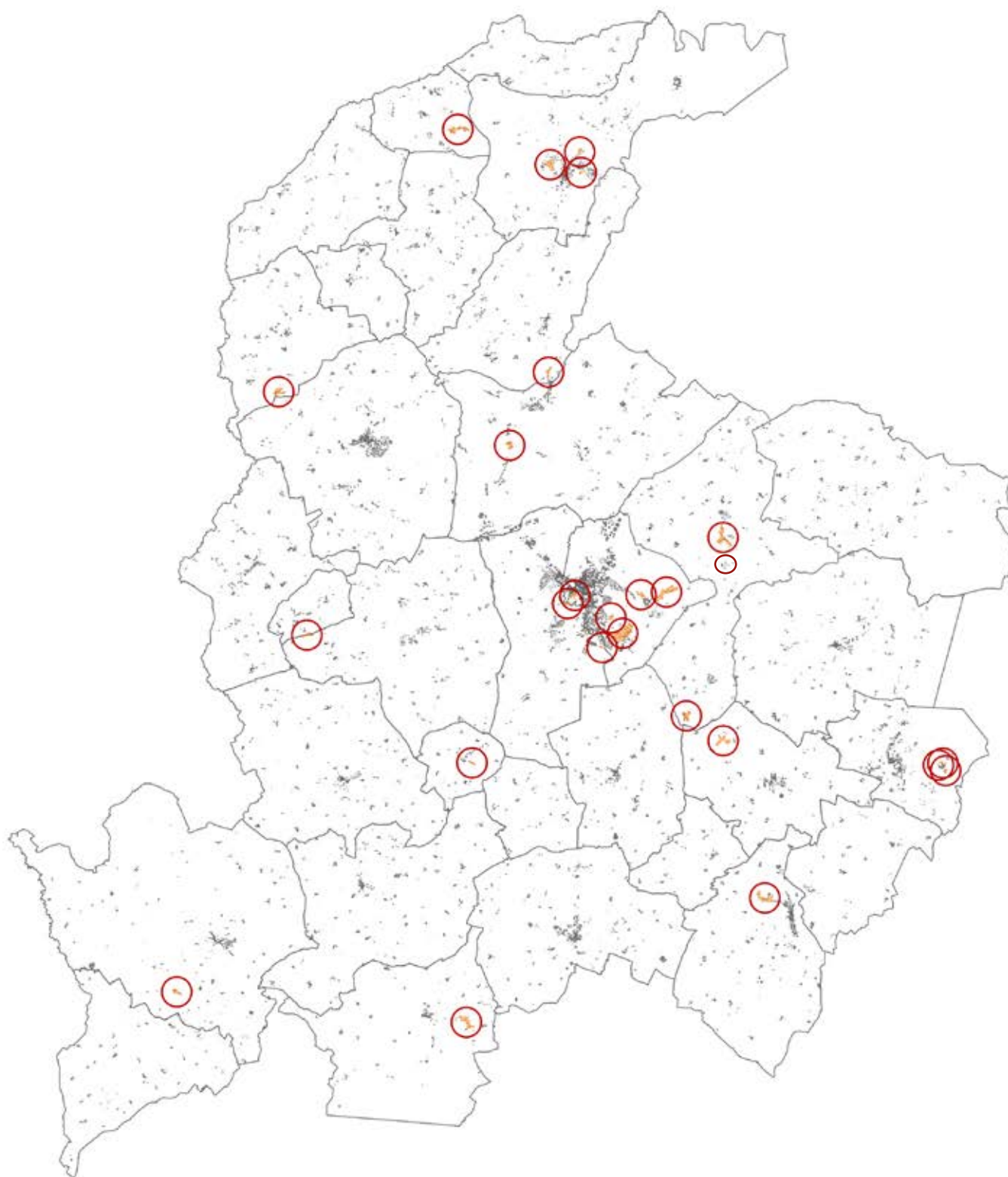
Il s'agit des extensions urbaines principalement réalisées «au coup par coup» à dominante résidentielle. La zone UD correspond à des secteurs peu denses aux formes urbaines peu composées. Elle est caractérisée par une implantation du bâti en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives : les maisons individuelles sont souvent implantées en milieu de parcelle. La zone UD est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

## OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Les objectifs poursuivis par le règlement sont de permettre l'évolution du bâti peu dense tout en préservant les paysages (notamment depuis les entrées de ville).

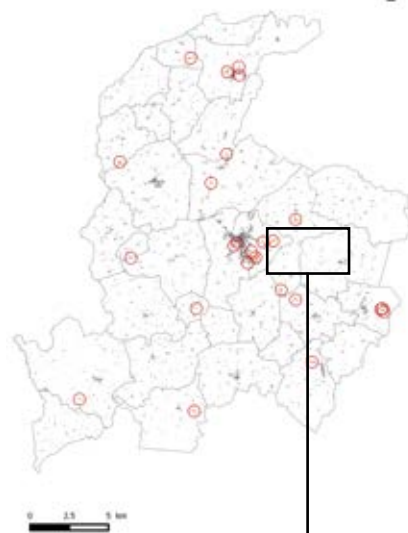
**COMMUNES CONCERNÉES** : Saint-Martin-des-Pézerits, Soligny-La-Trappe, Sainte-Ceronne-lès-Mortagne, Champeaux-sur-Sarthe, Saint-Hilaire-Le-Chatel, Boëcé, Courgeout, Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne, Loissail, Courgeon, La-Chappelle-Montligeon, Mauves-sur-Huisne, Parfondeval, Bellavilliers, Pervençères, Villiers-sous-Mortagne, Soligny-la-Trappe.





0 2.5 5 km





Emprise d'une zone UD, à Mortagne-au-Perche



Extensions à Mortagne-au-Perche

# 1.7 CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS, LES ACTIVITÉS DE LOISIRS ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## LA ZONE UE

### DESCRIPTIF DE LA ZONE ET DU SECTEUR

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

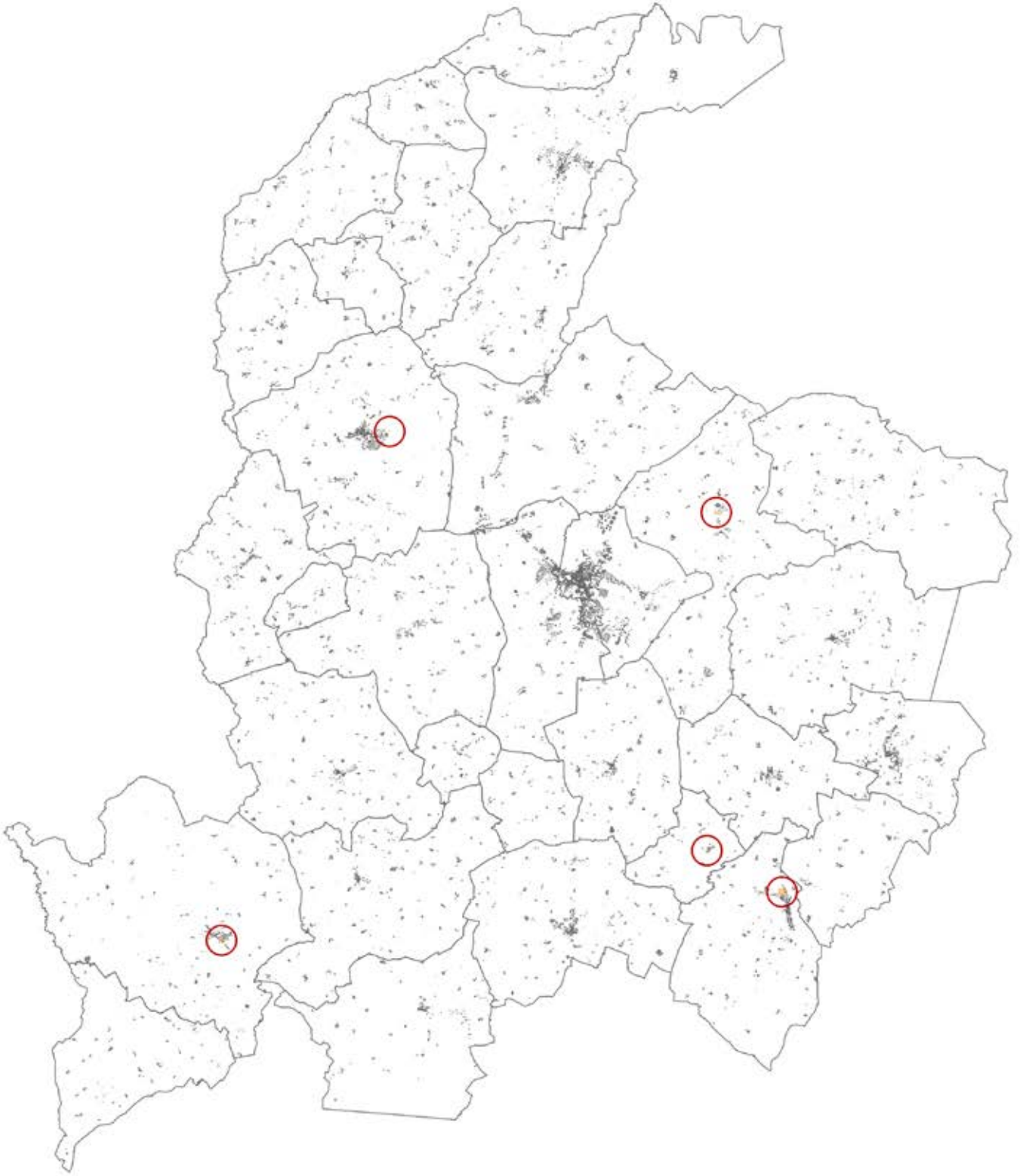
La zone UE comprend un secteur **UEF** qui correspond au centre socio-éducatif de Saint-Hilaire-le-Châtel.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

En raison de la destination spécifique, les règles de la zone UE sont relativement permissives afin de ne pas contraindre les projets ayant un intérêt collectif.

**COMMUNES CONCERNÉES** : Bazoches-sur-Hoëne, Loisail, Mauves-sur-Huisne, Pervenchères, Comblot, Saint-Hilaire-le-Châtel.



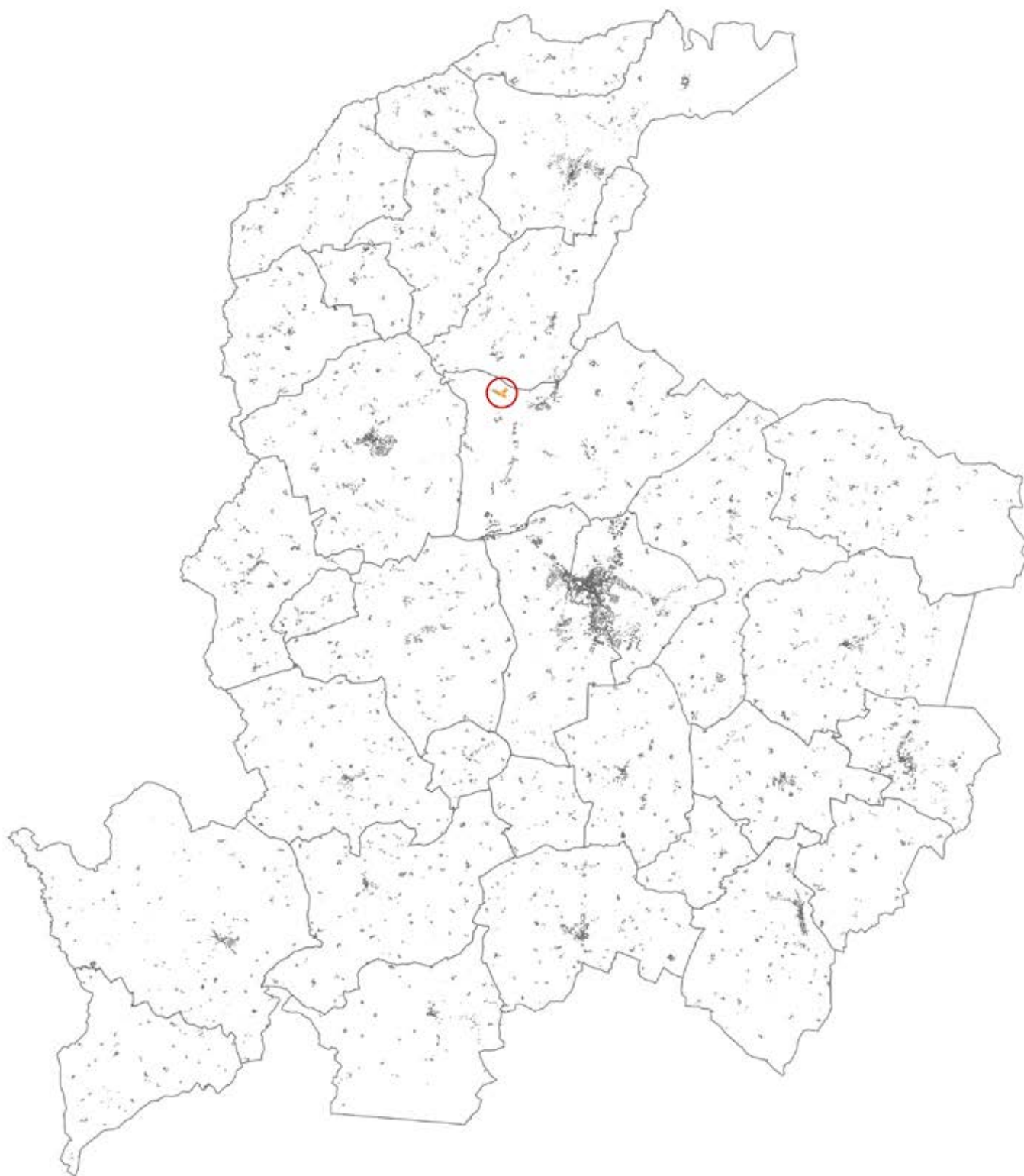


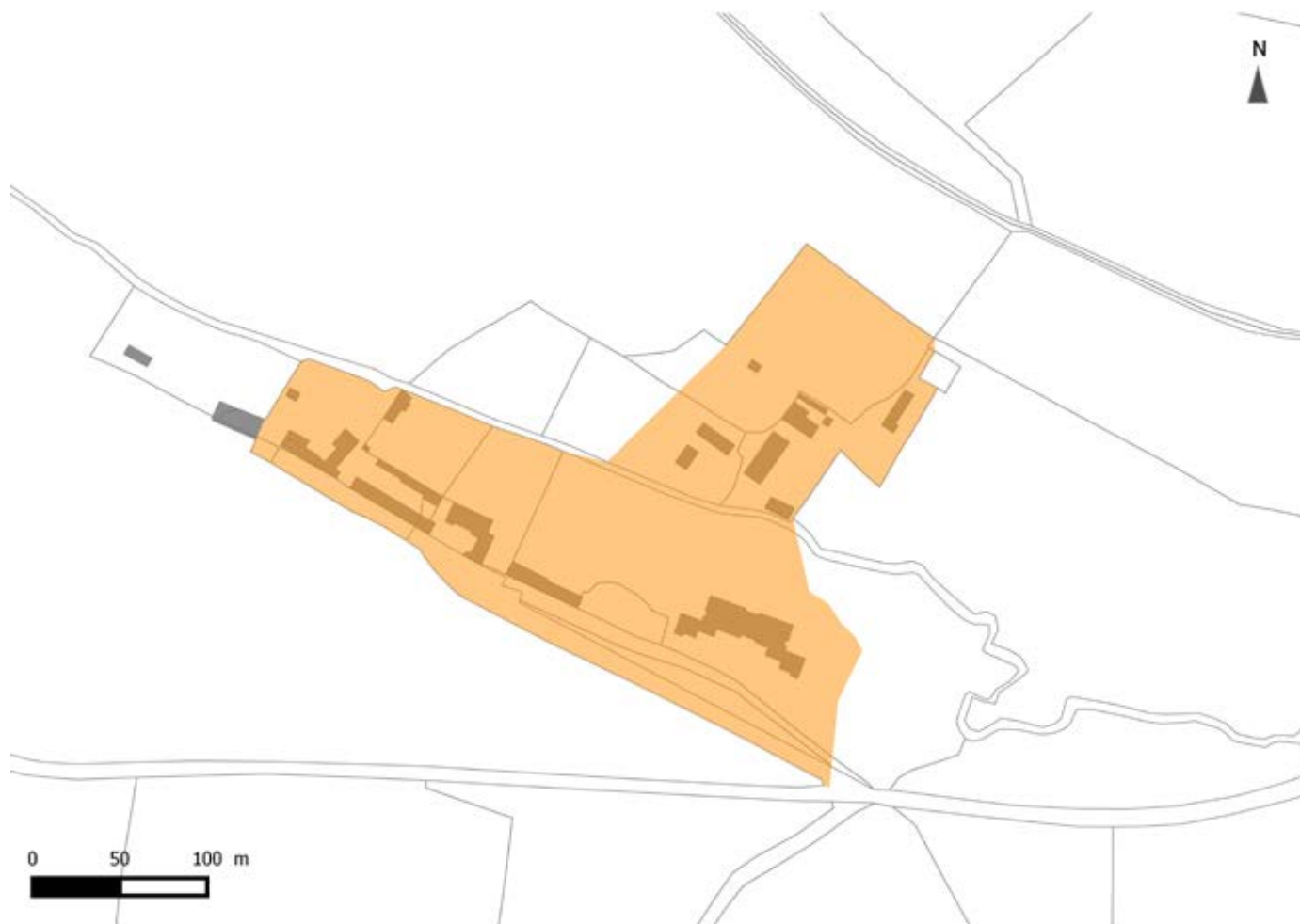




Emprise de la zone UE à Mauves-sur-Huisne







## LA ZONE UT

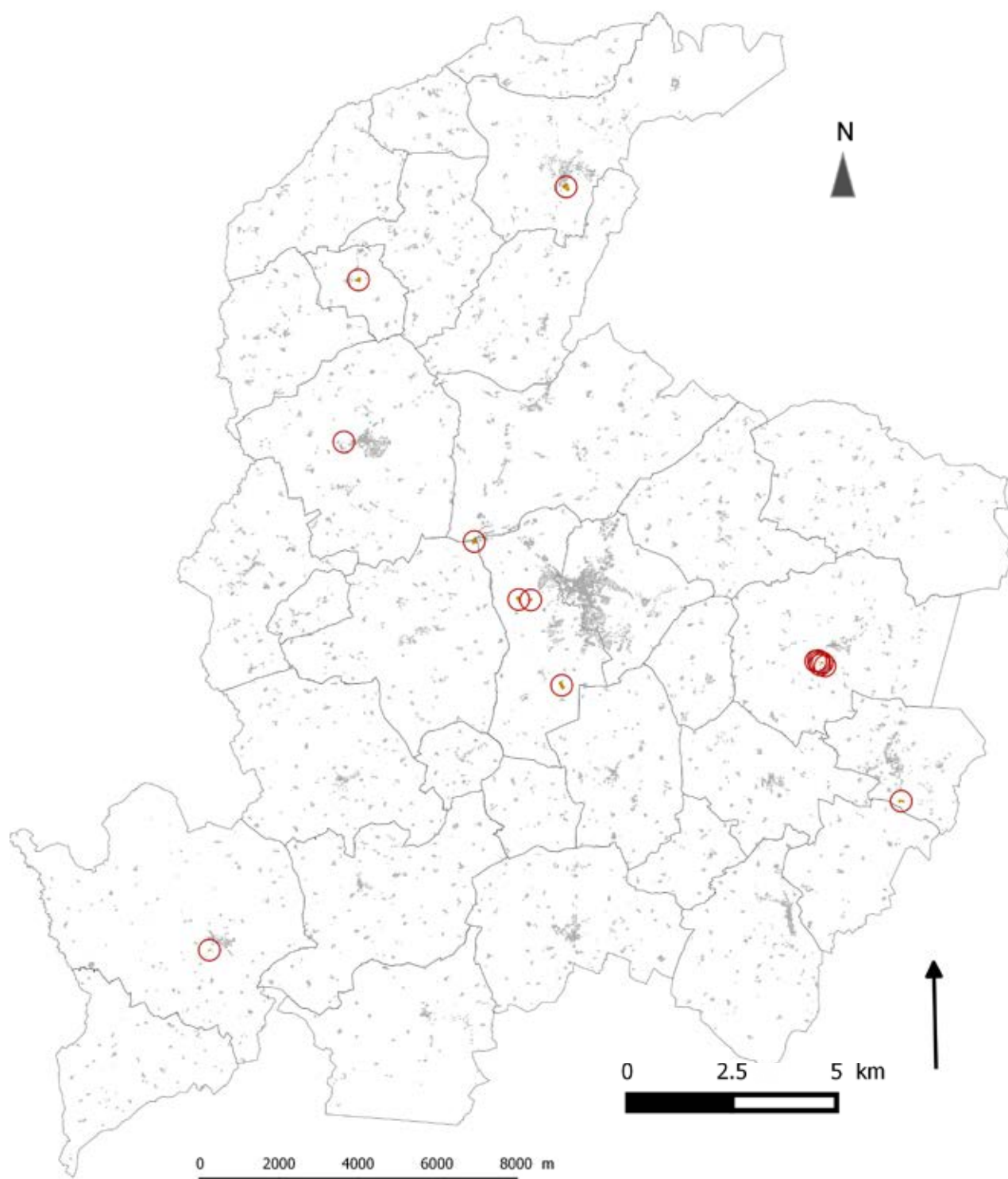
La zone UT correspond à l'accueil d'équipements liés au tourisme, aux loisirs et aux activités culturelles.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement permet l'accueil des installations et constructions à vocation touristique ou de loisir et aux activités culturelles.

**COMMUNES CONCERNÉES :** Saint-Germain-de-Martigny , Soligny-la-Trappe, Bazoches-sur-Hoëne, Courgeout, Saint-Langis-lès-Mortagne, Saint-Mard-de-Réno, La Chappelle-Montligeon, Pervenchères.

*Les zones UT de la Communauté de Communes*







*Emprise de zones UT à Saint-Mard-de-Réno*



## LA ZONE UP

108

La zone UP correspond au site remarquable de l'abbaye de la Trappe à Soligny-la-Trappe.

### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

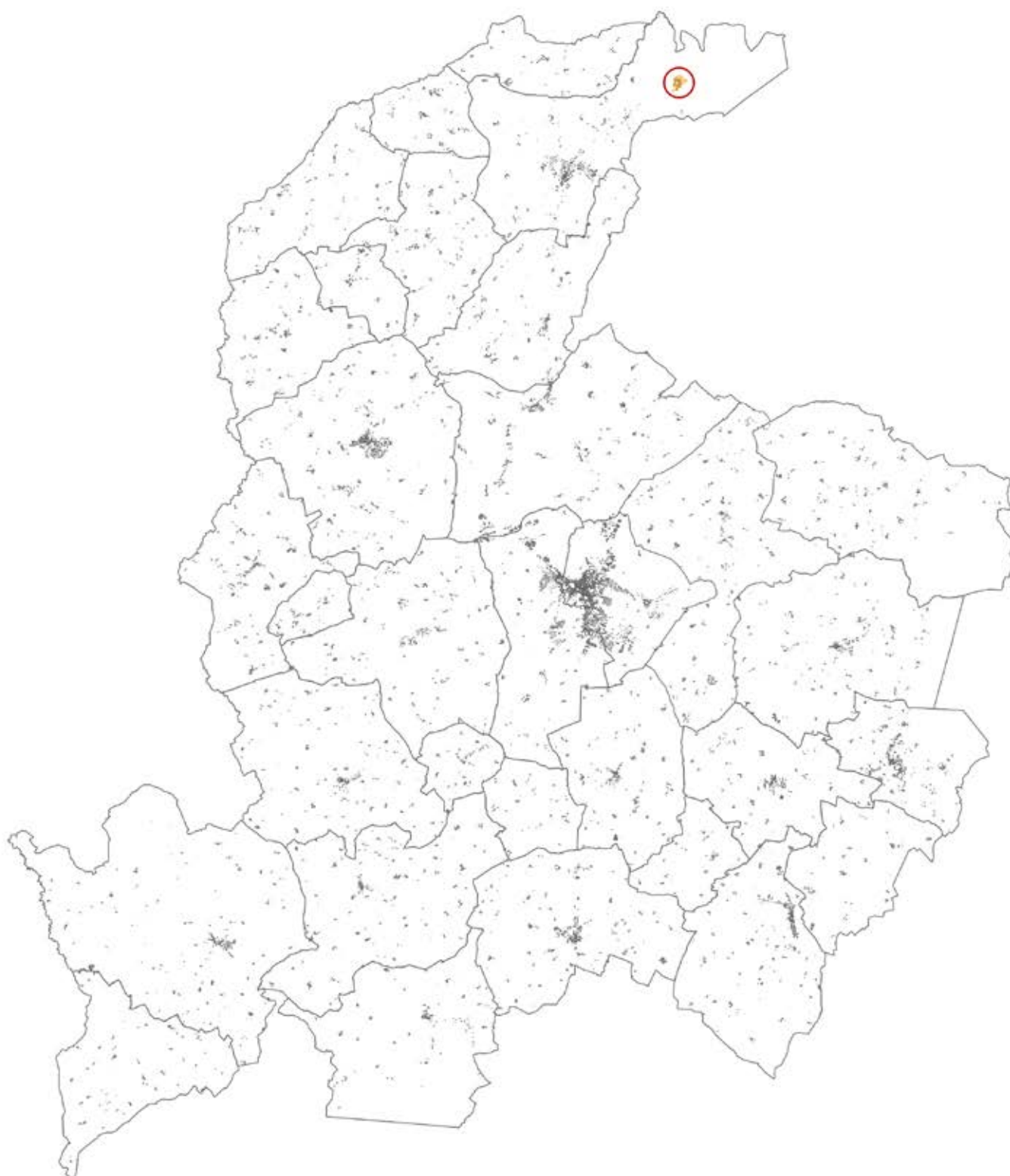
En raison de la destination spécifique et de leur protection par le classement «Monument Historique», les règles de la zone UP sont relativement permissives afin de ne pas contraindre les projets liés à l'évolution du site de l'Abbaye de la Trappe.

**COMMUNE CONCERNÉE :** Soligny-La-Trappe

*Emprise de la zone UP à Soligny-la-Trappe*



*Abbaye de la Trappe à Soligny-la-Trappe*



0 2.5 5 km



# LA ZONE UY

## DESCRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

Il s'agit des zones urbaines à vocation d'activités économiques. La zone UY a pour vocation de permettre le maintien et le renforcement des activités existantes.

La zone comprend plusieurs secteurs :

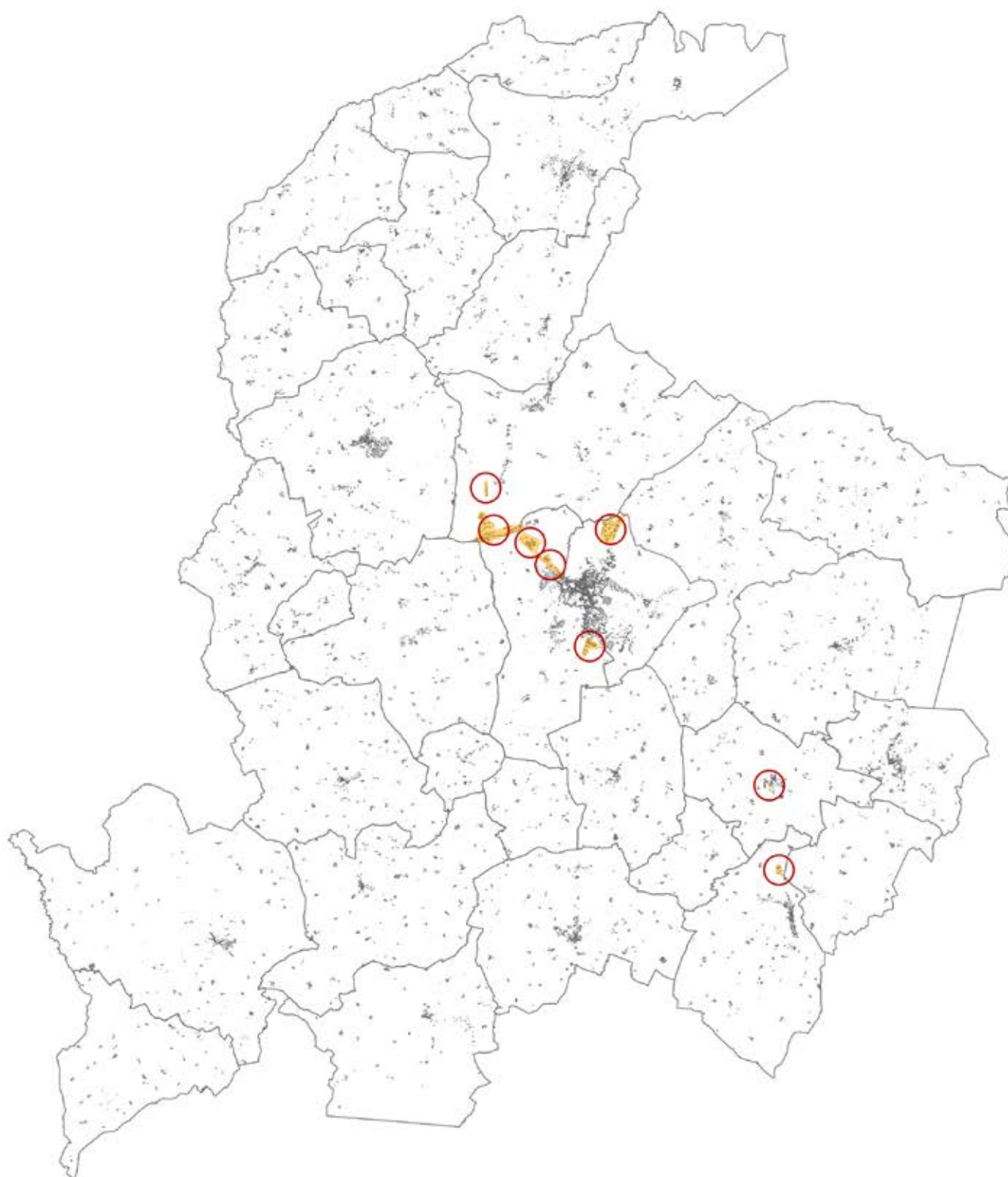
- **UY** : zone à vocation industrielle et artisanale (Les Gaillons à Saint-Hilaire-le-Châtel, Saint-Gilles à Mauves-sur-Huisne)
- **UYA** : zone à vocation artisanale principalement (communes de Bazoches-sur-Hoëne, Courgeon, Coulimer, La Chapelle-Montligeon, Le Pin-la-Garenne, Pervençères, Mortagne-au-Perche, Saint-Hilaire-le-Châtel, Mauves-sur-Huisne, Saint-Langis-lès-Mortagne, Saint-Mard-de-Réno, Soligny-la-Trappe)
- **UYB** : secteur lié à l'aérodrome
- **UYC** : zone à vocation commerciale (Préfontaine sur la commune de Mortagne-au-Perche)

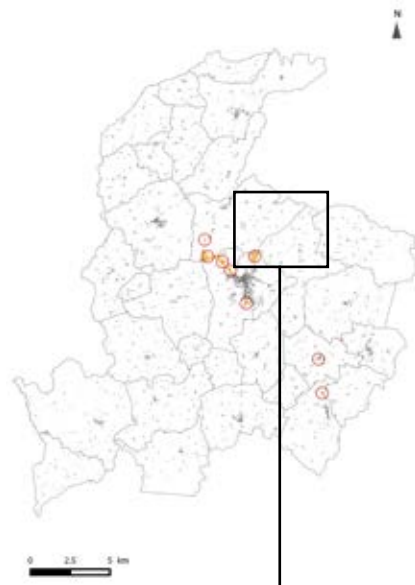
## OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Les règles ont pour but de permettre la densification des zones d'activités (en assouplissant par exemple les règles d'implantation du bâti sur l'unité foncière) en favorisant la qualité architecturale des constructions pour leur intégration paysagère.

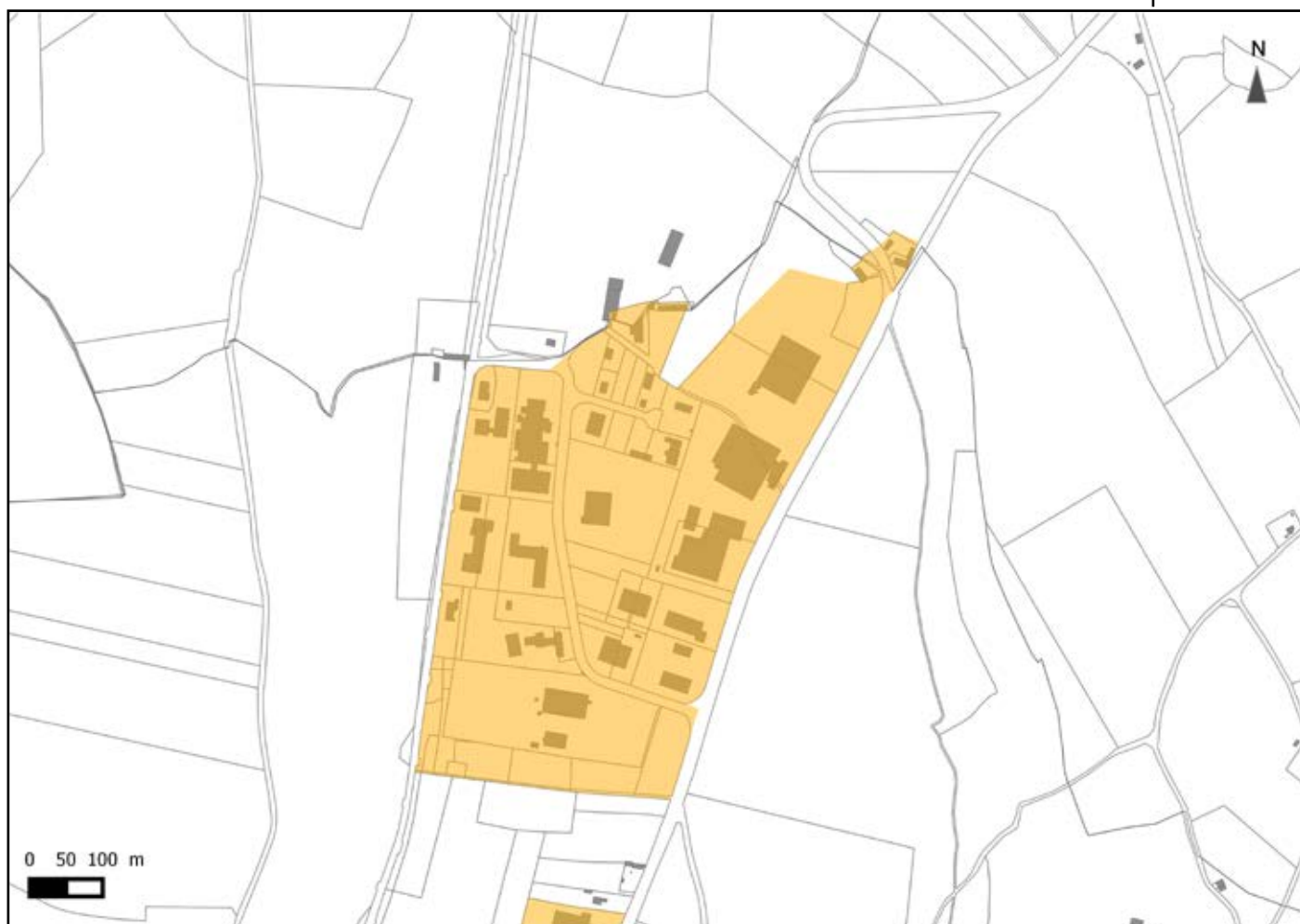
**COMMUNES CONCERNÉES** : Soligny-la-Trappe, Bazoches-sur-Hoëne, Saint-Hilaire-le-Châtel, Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne, Saint-Mard-de-Réno, Courgeon, Coulimer, La Chapelle-Montligeon, Le Pin-la-Garenne, Pervençères, Mauves-sur-Huisne.



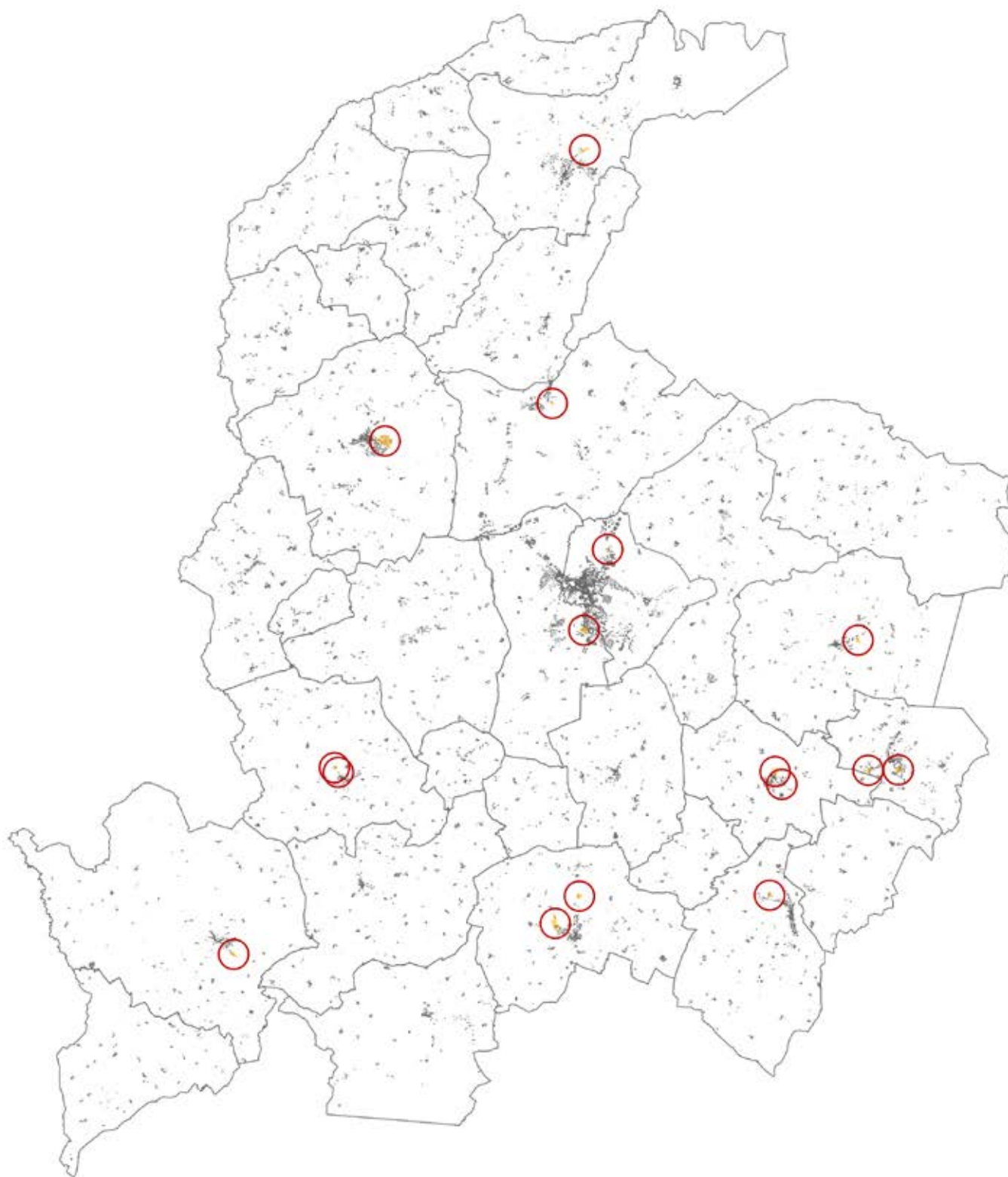




Emprise d'une zone UY à Mortagne-au-Perche

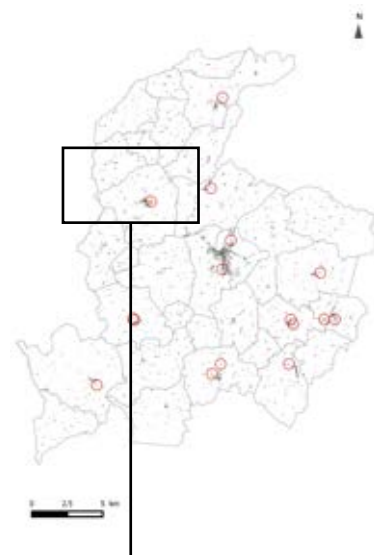


Zone industrielle de la Grippe à Mortagne-au-Perche

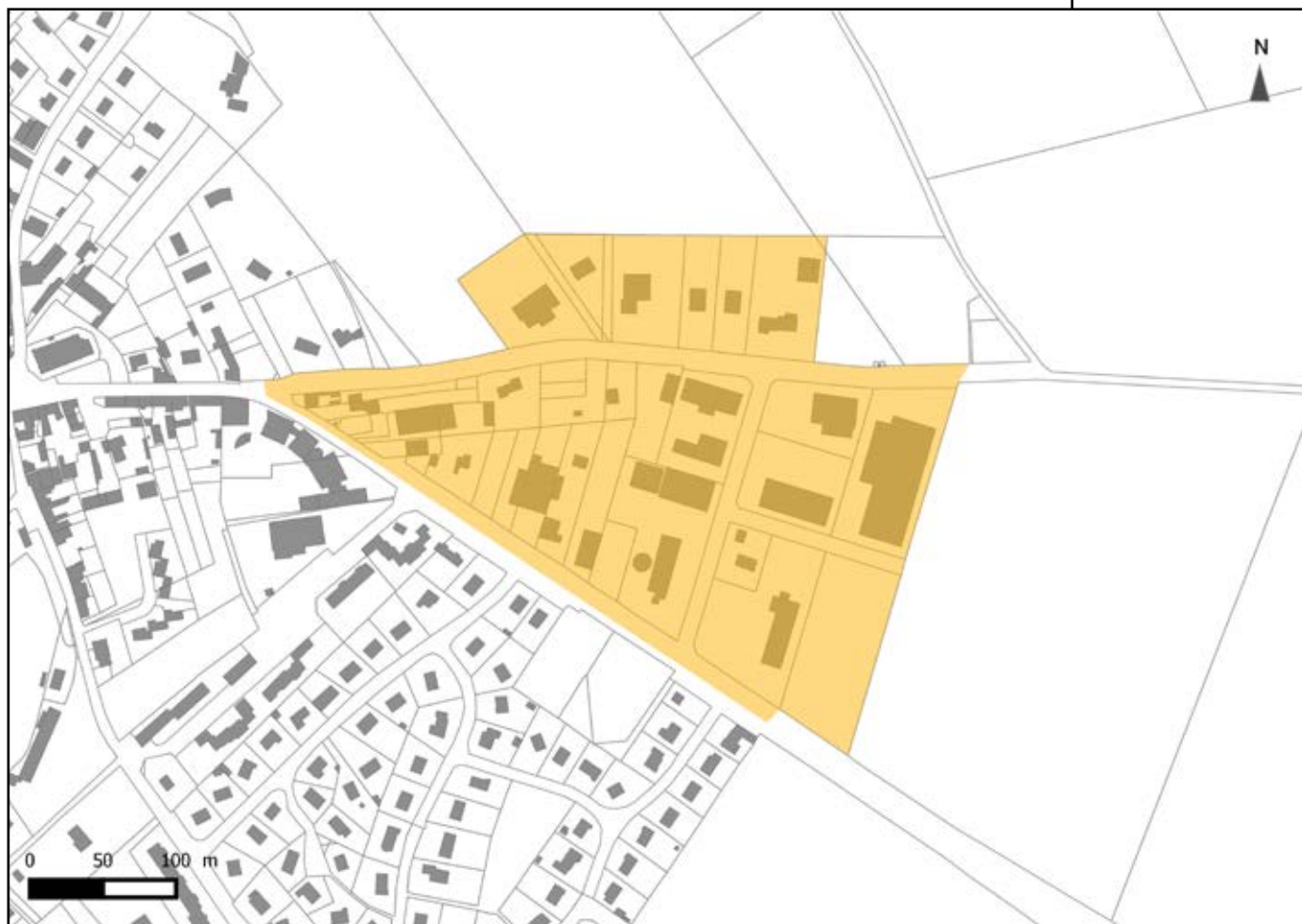


0 2.5 5 km



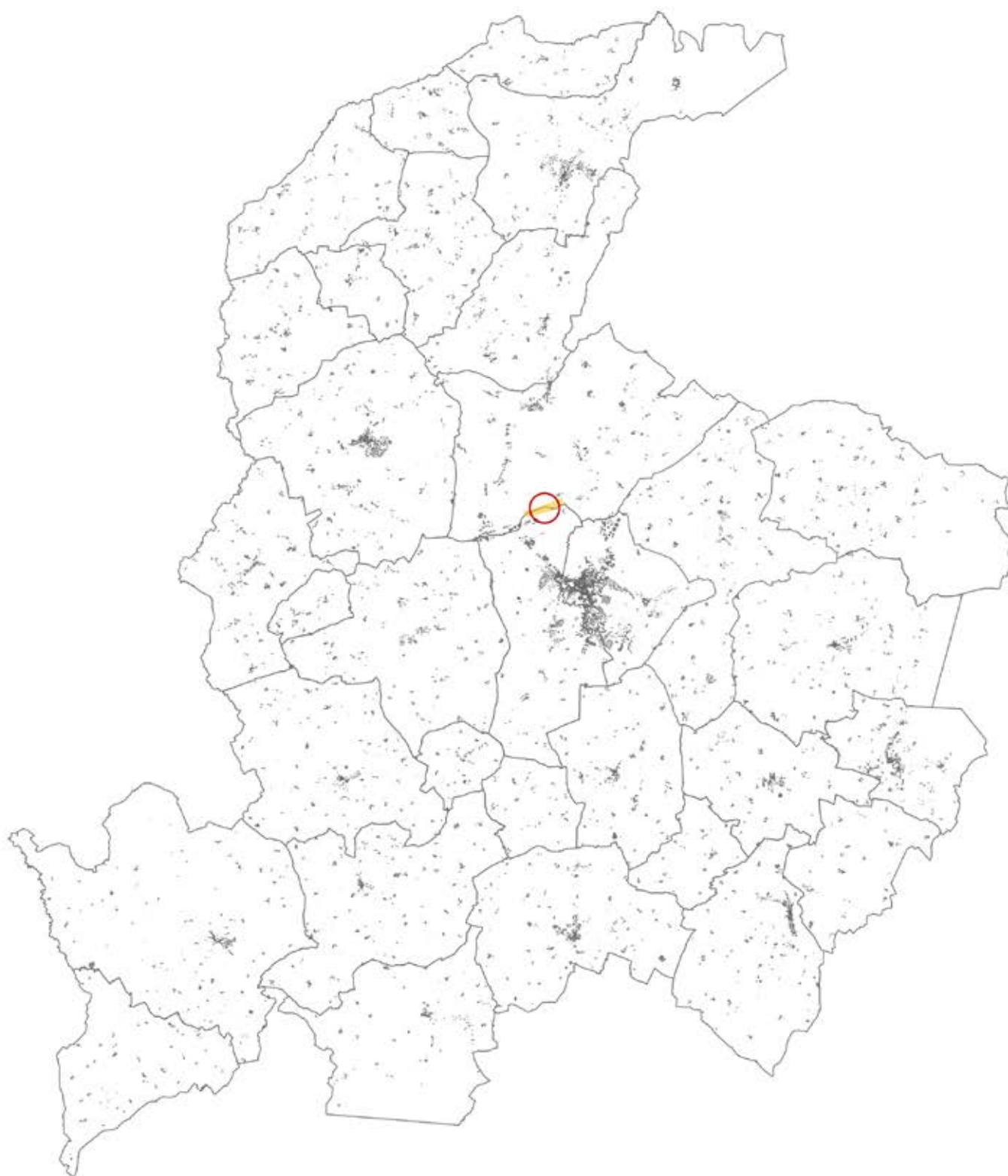


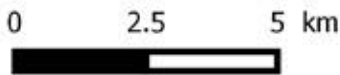
Emprise de la zone UYa à Bazoches-sur-Hoëne



Zone artisanale de Bazoches







Emprise de la zone UYc à Mortagne-au-Perche



Zone commerciale de Préfontaine

## 2. LES ZONES A URBANISER

### 2.1. PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES À COURT ET MOYEN TERMES

#### LA ZONE 1AU

##### DESRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

Le secteur 1AU correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble phasé ou non dans le temps visant à s'intégrer dans un contexte bâti constitué en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation des bourgs, de quelques constructions plus récentes.

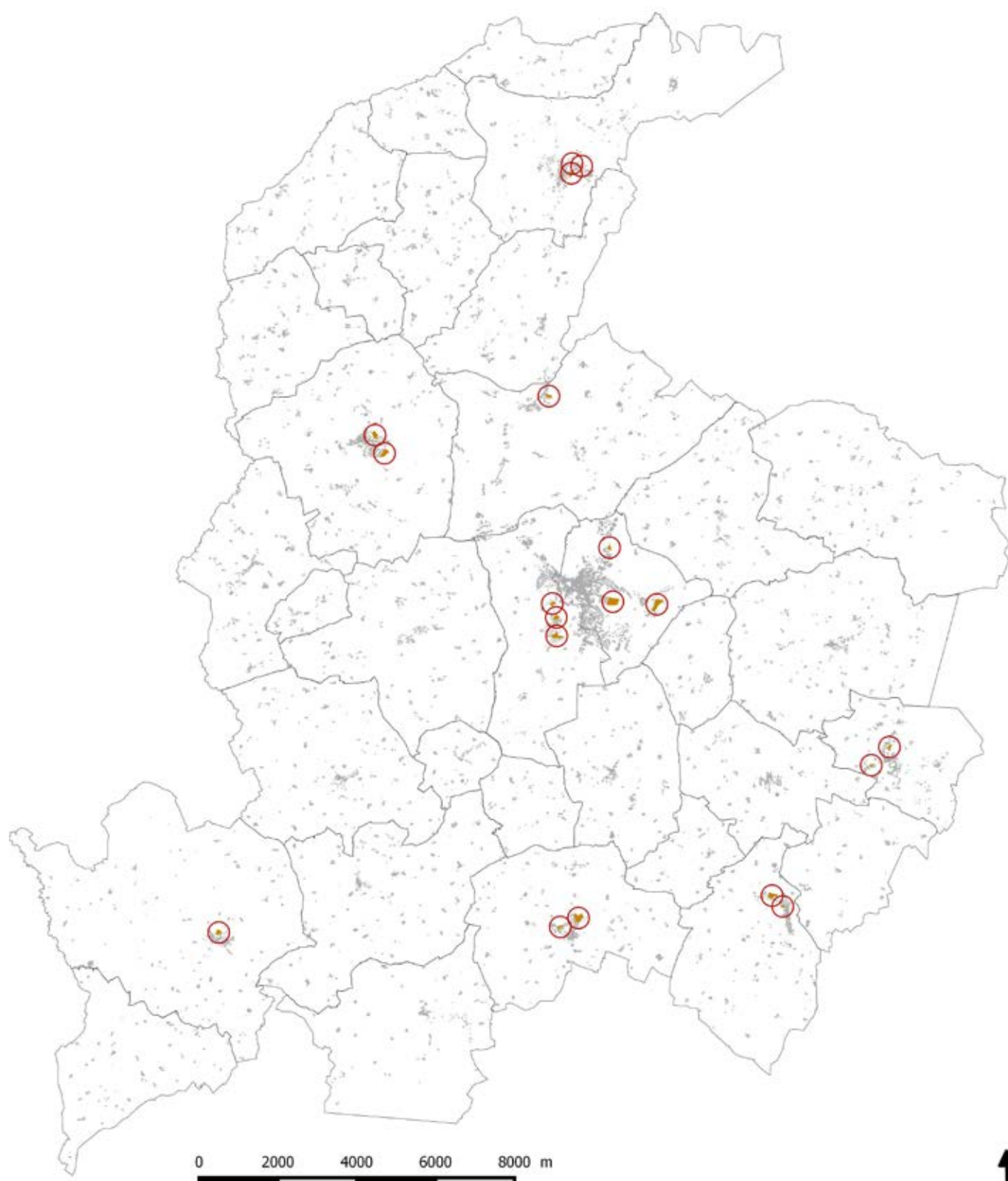
Le secteur 1AU est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement du pôle centre et des gros bourgs.

##### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

**Le règlement de cette zone reprend les prescriptions de la zone UB en partie. L'ensemble des zones AU sont précisées par des orientations d'aménagement et de programmation.**

**COMMUNES CONCERNÉES :** Soligny-La-Trappe, Saint-Hilaire-Le-Châtel, Bazoches-sur-Hoëne, Saint-Langis-lès-mortagne, Mortagne-au-Perche, Pervenchères, Le Pin-La-Garenne, Mauves-sur-Huisne, La Chapelle-Montligeon





## LA ZONE 1AUC

120

### DESCRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

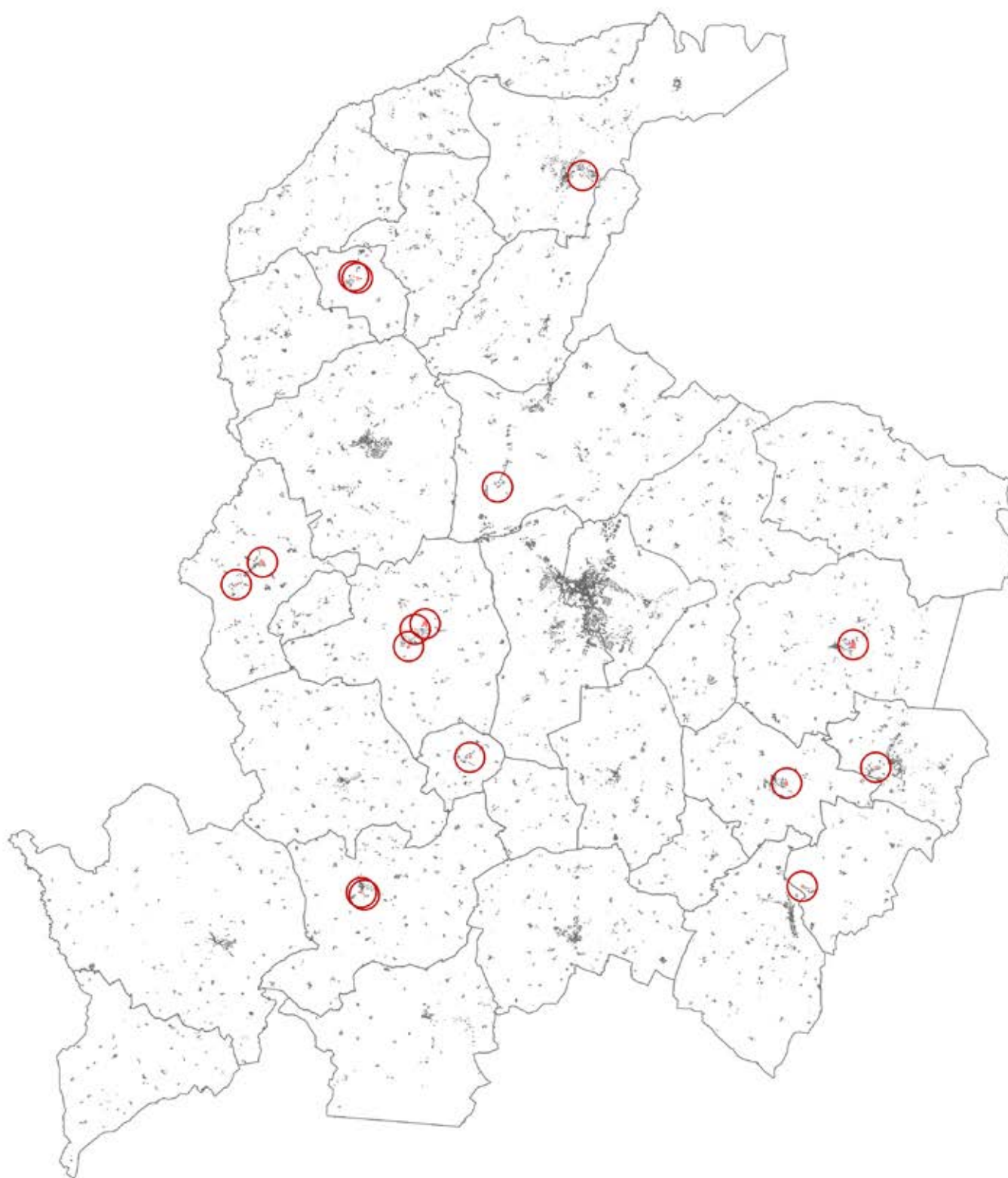
Le secteur 1AUC correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer dans un contexte bâti majoritairement constitué d'extensions urbaines relativement récentes à dominante pavillonnaire.

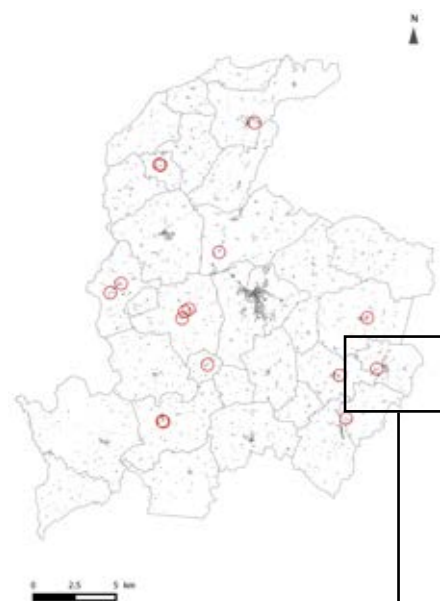
Le secteur 1AUC est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

La zone présente un sous-secteur **1AUCa** qui correspond aux extensions des villages.

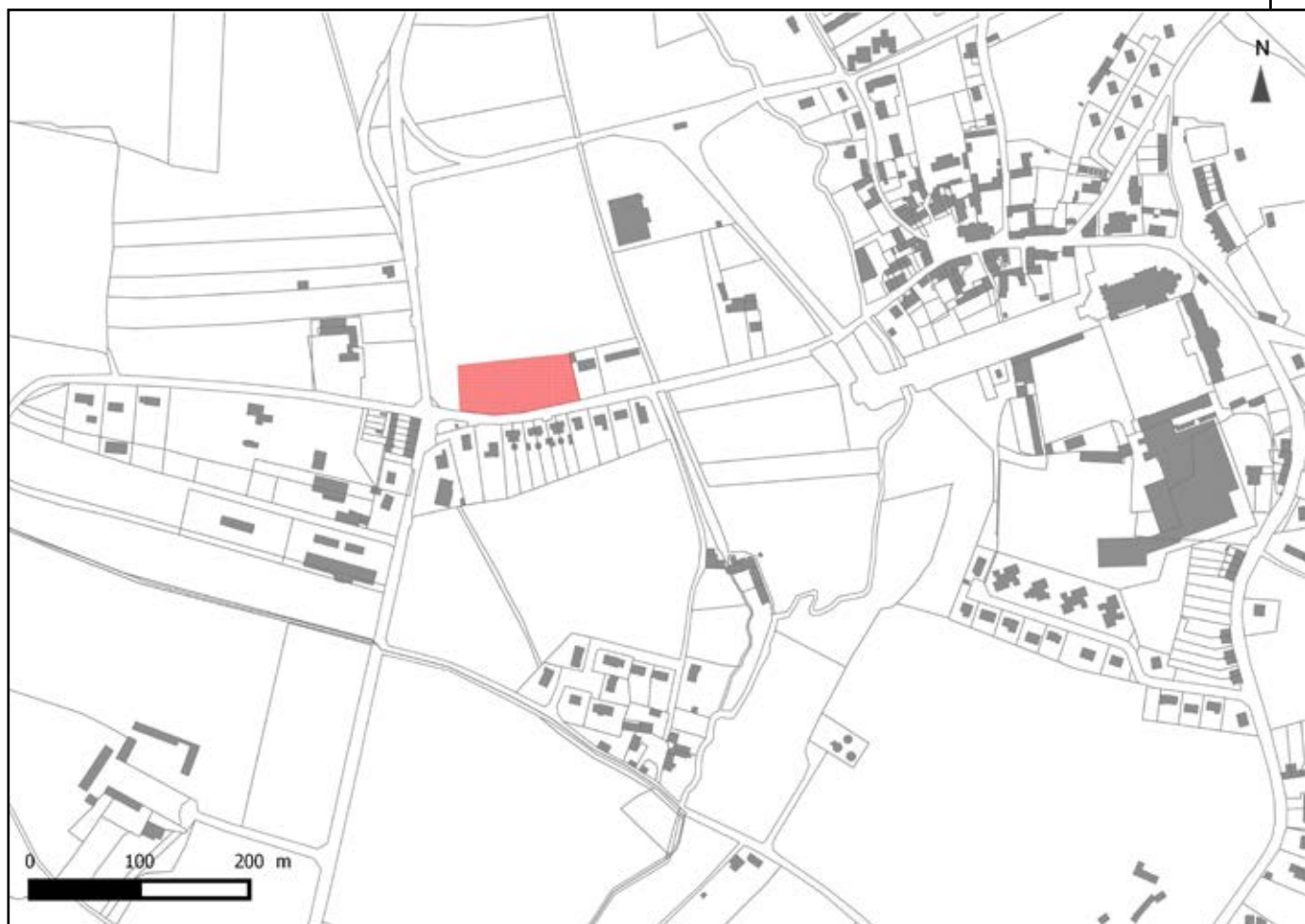
**Les objectifs de la zone 1AUC sont ceux de la zone UC. Les objectifs de la zone 1AUCa sont ceux de la zone UD.**

**COMMUNES CONCERNÉES** : Soligny-la-Trappe, Saint-Germain-de-Martigny, Saint-Hilaire-le-Châtel, La Mesnière, Courgeout, Saint-Mard-de-Réno, La Chapelle-Montligeon, Courgeon, Parfondeval, Saint-Jouin-de-Blavou, Corbon, Loissail, Réveillon, Saint-Martin-des-Pezérêts.

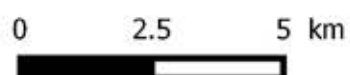
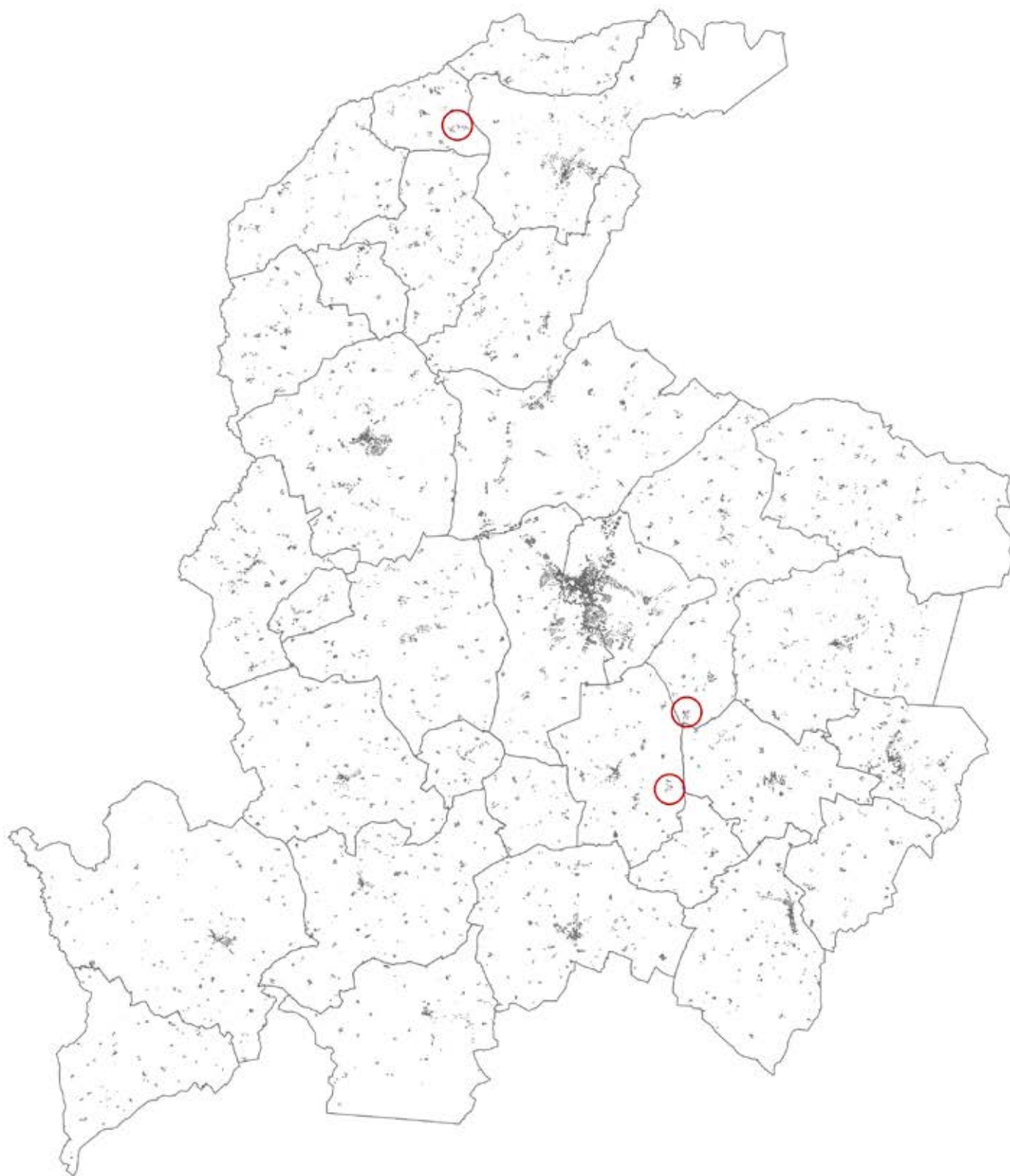




*Emprise de la zone 1AUC à La-Chapelle-le-Montligeon*









*Emprise de la zone 1AUca à Saint-Martin-des-Pezérêts*



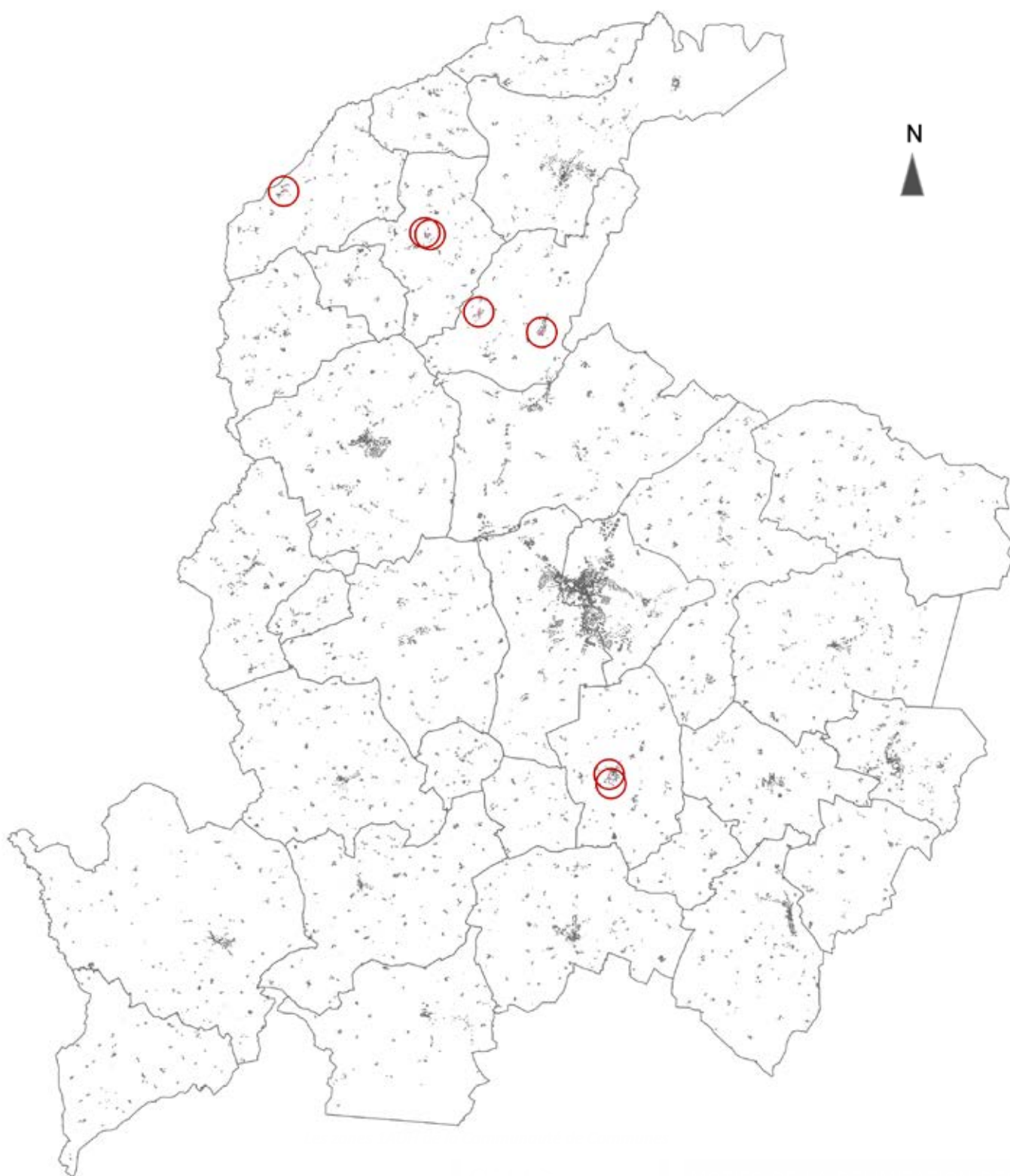
# LA ZONE 1AUH

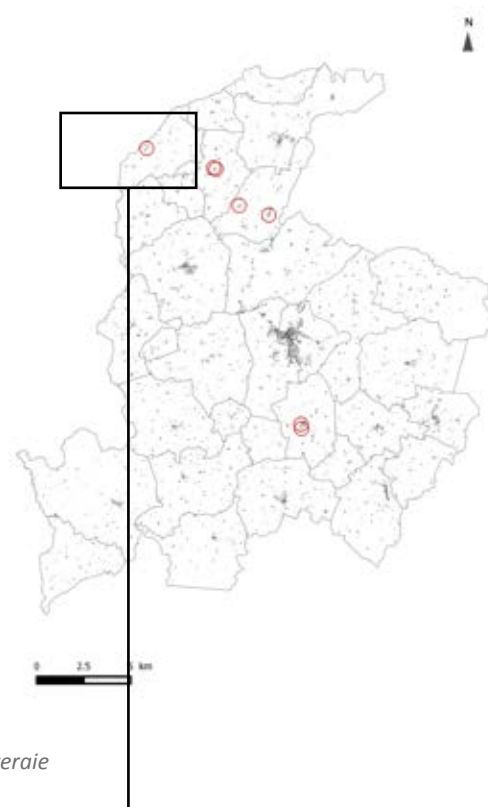
## DESCRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

Le secteur 1AUH correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer dans un contexte bâti constitué d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial.

**Les objectifs de la zone 1AUH sont ceux de la zone UH.**

**COMMUNES CONCERNÉES :** Saint-Aubin-de-Courtreraie, Saint-Ouen-de-Secherouvre, Sainte-Céronne-lès- Mortagne, Réveillon,





*Emprise de la zone 1AUH à Saint-Aubin-de-Courteraie*





# LA ZONE 2AU

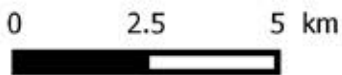
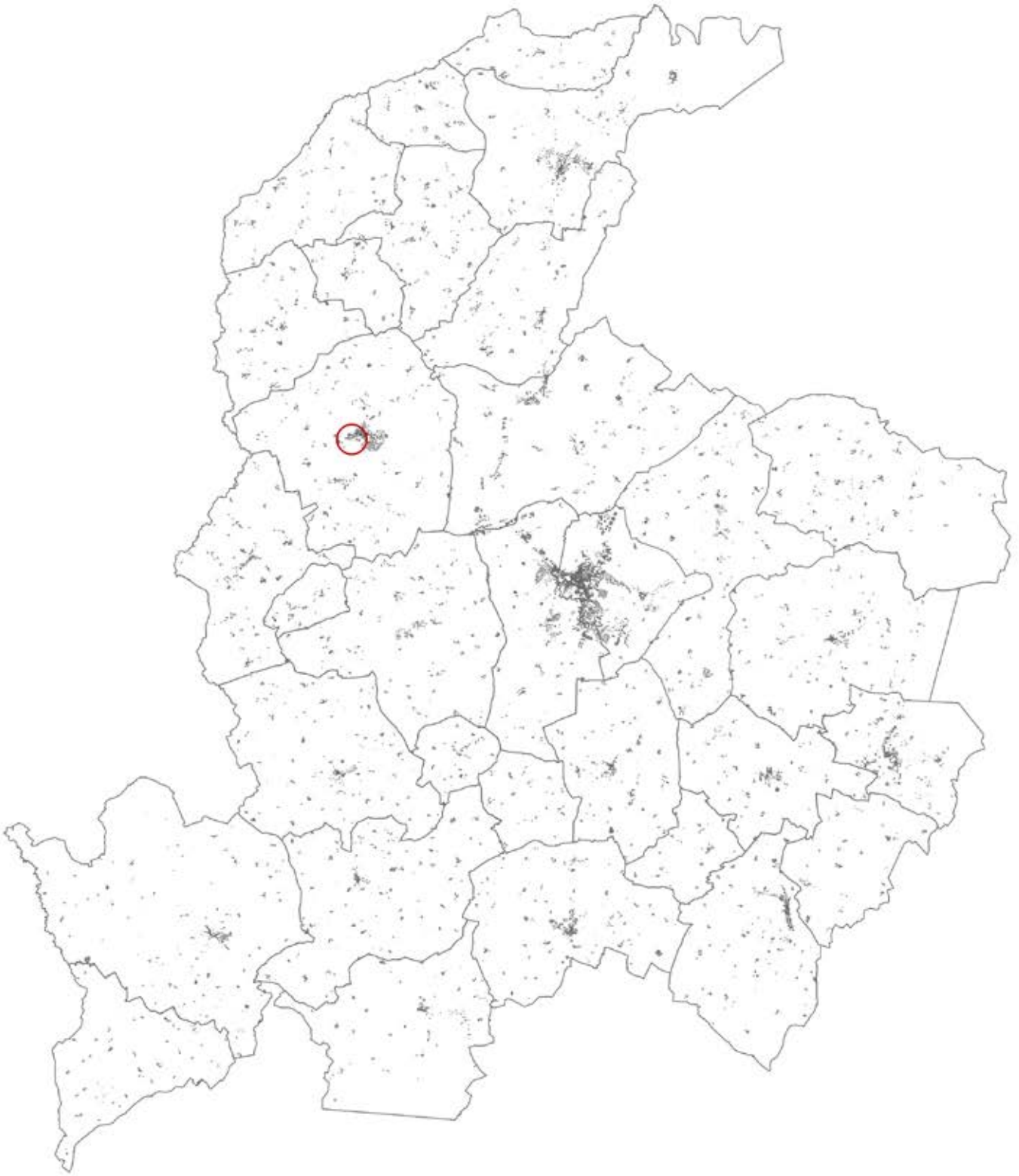
## DESCRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

La zone 2AU comprend des espaces actuellement non urbanisés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

**Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du document d'urbanisme. Cela permet à la collectivité de phaser son urbanisation en fonction des équipements de la zone.**

*Emprise de la zone 2AU à Bazoches-sur-Hoëne*





## 2.2. PERMETTRE L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

129

### LA ZONE 1AUT

#### DESCRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

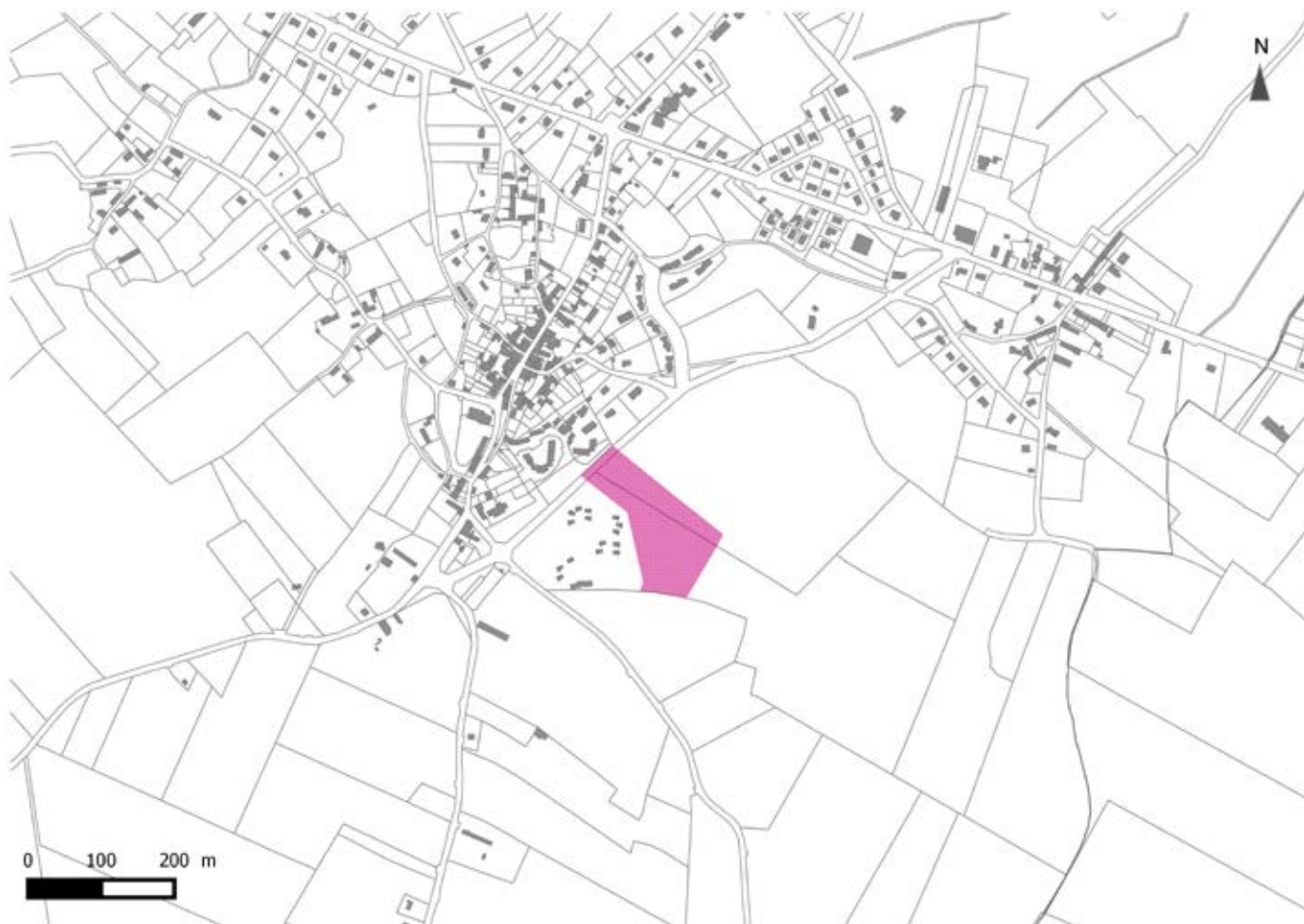
La zone 1AUT correspond à un secteur naturel destiné à l'accueil de nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs.

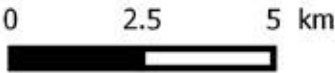
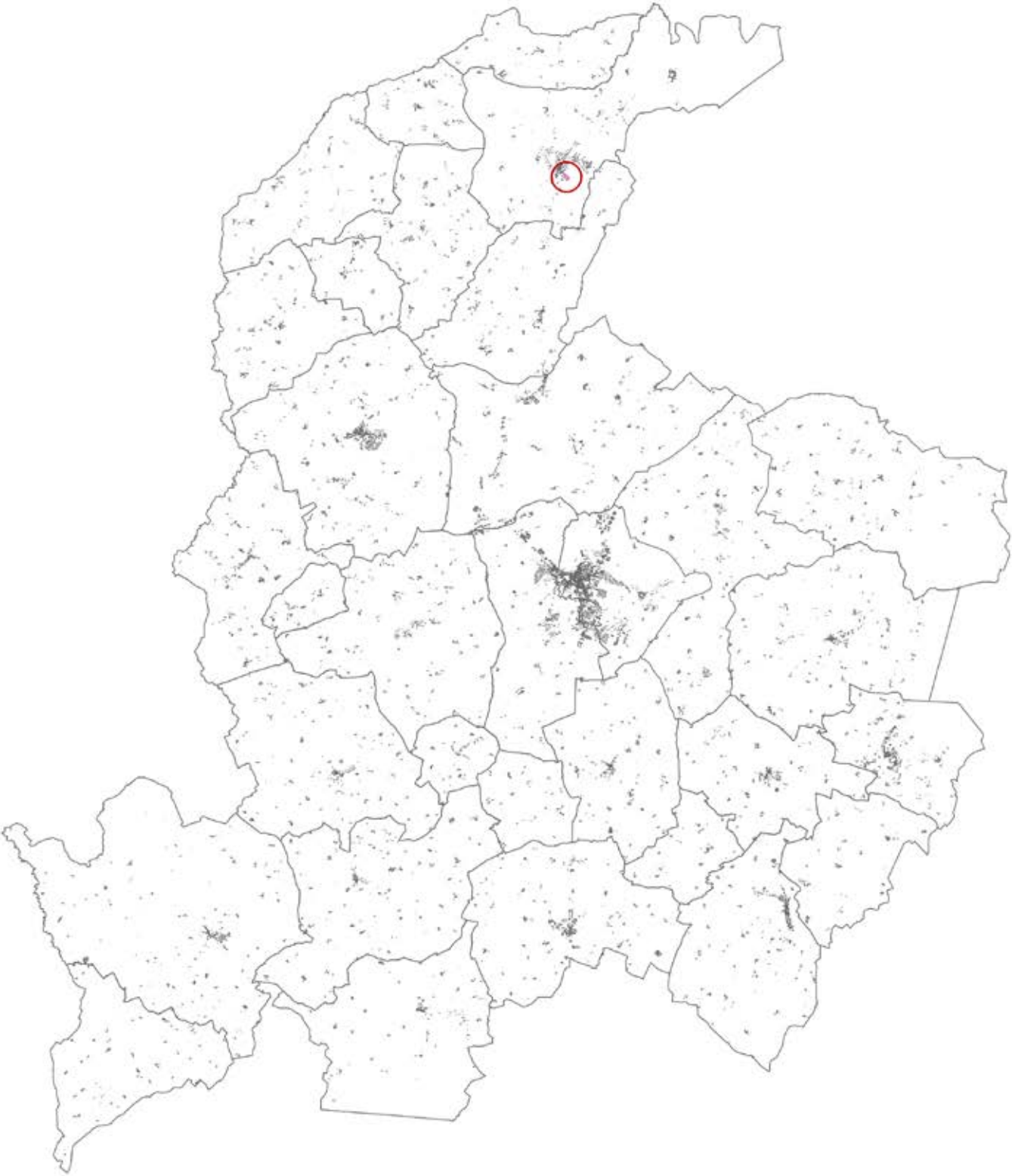
#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement permet d'accueillir les activités touristiques en continuité de celles existantes à Soligny-la-Trappe.

**COMMUNE CONCERNÉE** : Soligny-La-Trappe.

*Emprise de la zone 1AUT à Soligny-la-Trappe*







## 2.3. PERMETTRE L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

131

### LA ZONE 1AUE

#### DESRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

La zone 1AUE correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif. Il s'agit du développement de la résidence pour les personnes âgées au Pin-la-Garenne.

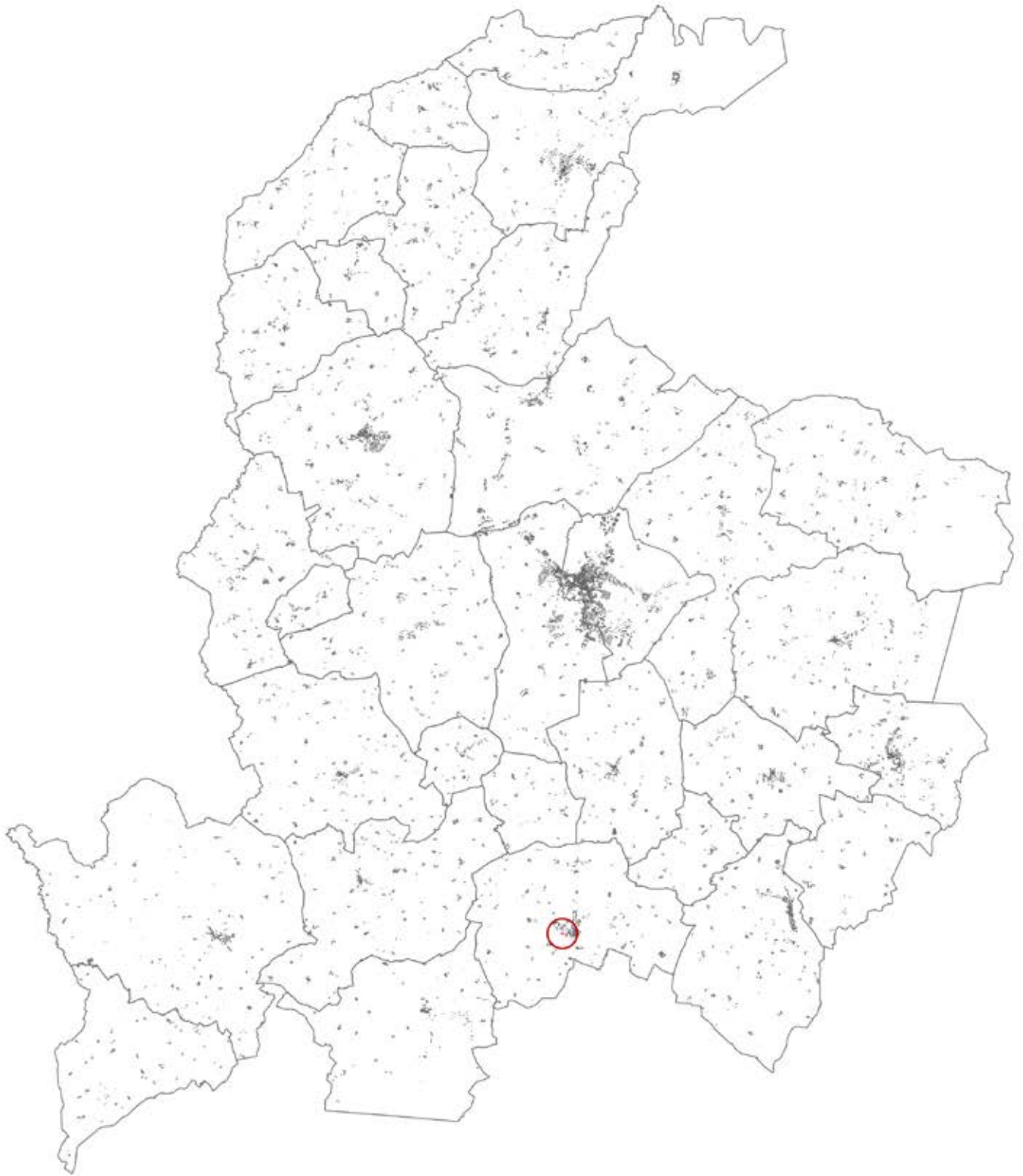
#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement permet d'accueillir une extension de la maison de retraite existante.

**COMMUNE CONCERNÉE :** Le Pin-La-Garenne.

*Emprise de la zone 1AUE au Pin-La-Garenne*





## 2.4. PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### LA ZONE 1AUY

#### DESCRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

La zone 1AUY correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiées aux activités économiques industrielles et artisanales.

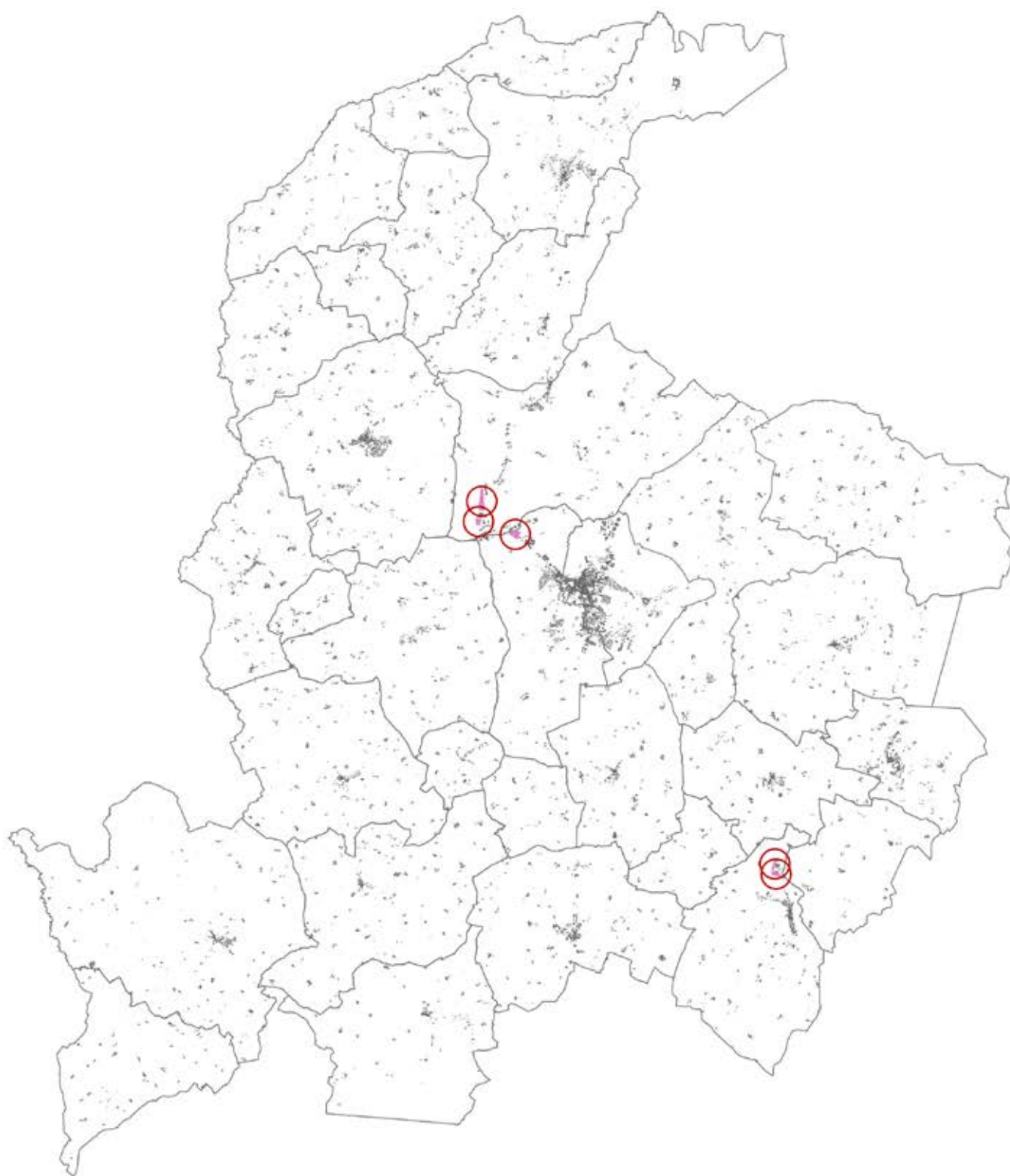
La zone 1AUY comprend deux secteurs :

- Un secteur **1AUYA**, destiné aux activités artisanales principalement et les activités commerciales qui y sont liées,
- Un secteur **1AUYB**, destiné aux activités artisanales uniquement.

**Le règlement reprend les prescriptions de la zone UY et poursuit les mêmes objectifs. La zone 1AUYb est dédiée à l'accueil des activités artisanales uniquement. Les activités commerciales sont interdites afin de préserver la diversité commerciale du centre bourg de Mortagne-au-Perche.**

**COMMUNES CONCERNÉES** : Mortagne-au-Perche, Bazoches-sur-Hoëne, Saint-Hilaire-le-Châtel, Saint-Langis-lès-Mortagne, La Chapelle-Montligeon, Courgeon, Mauves-sur-Huisne, Le-Pin-la-Garenne, Coulimer.



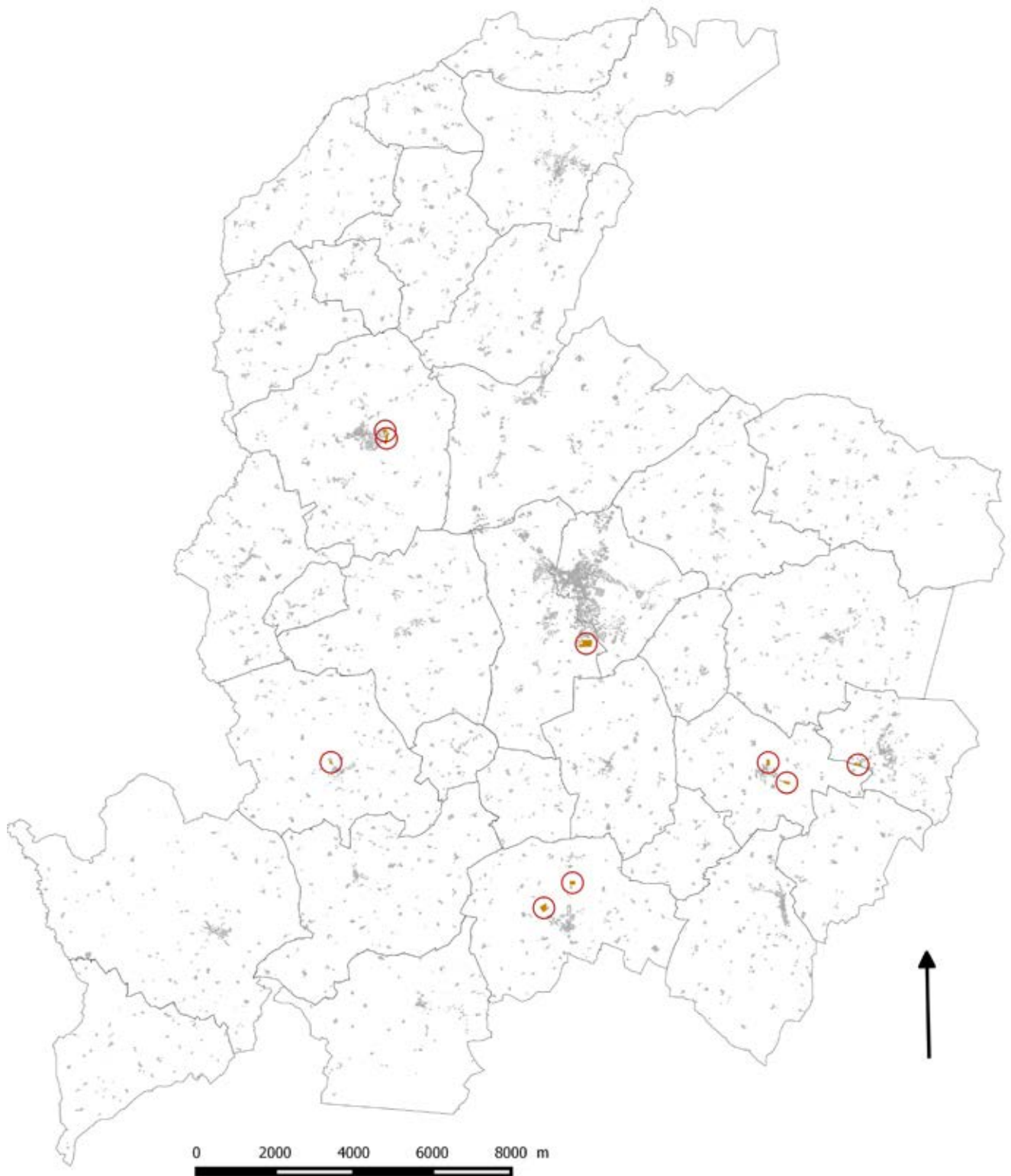






*Emprise de la zone 1AUY à Saint-Langis-lès-Mortagne*

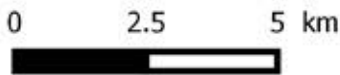
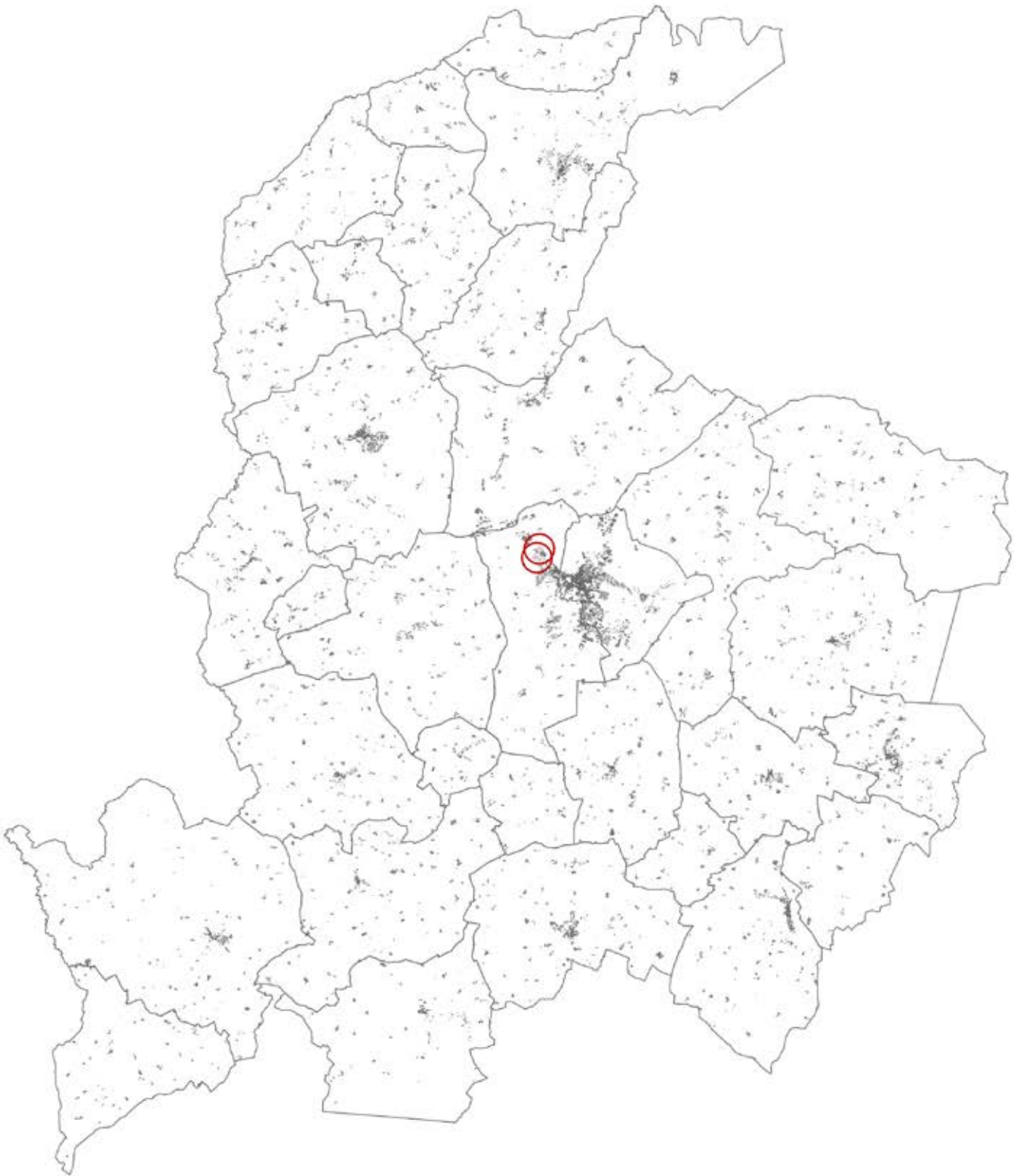






*Emprise des zone 1AUYa au Pin-La-Garenne*









# 3. LES ZONES AGRICOLES

## 3.1. PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AGRICOLES

### DESCRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

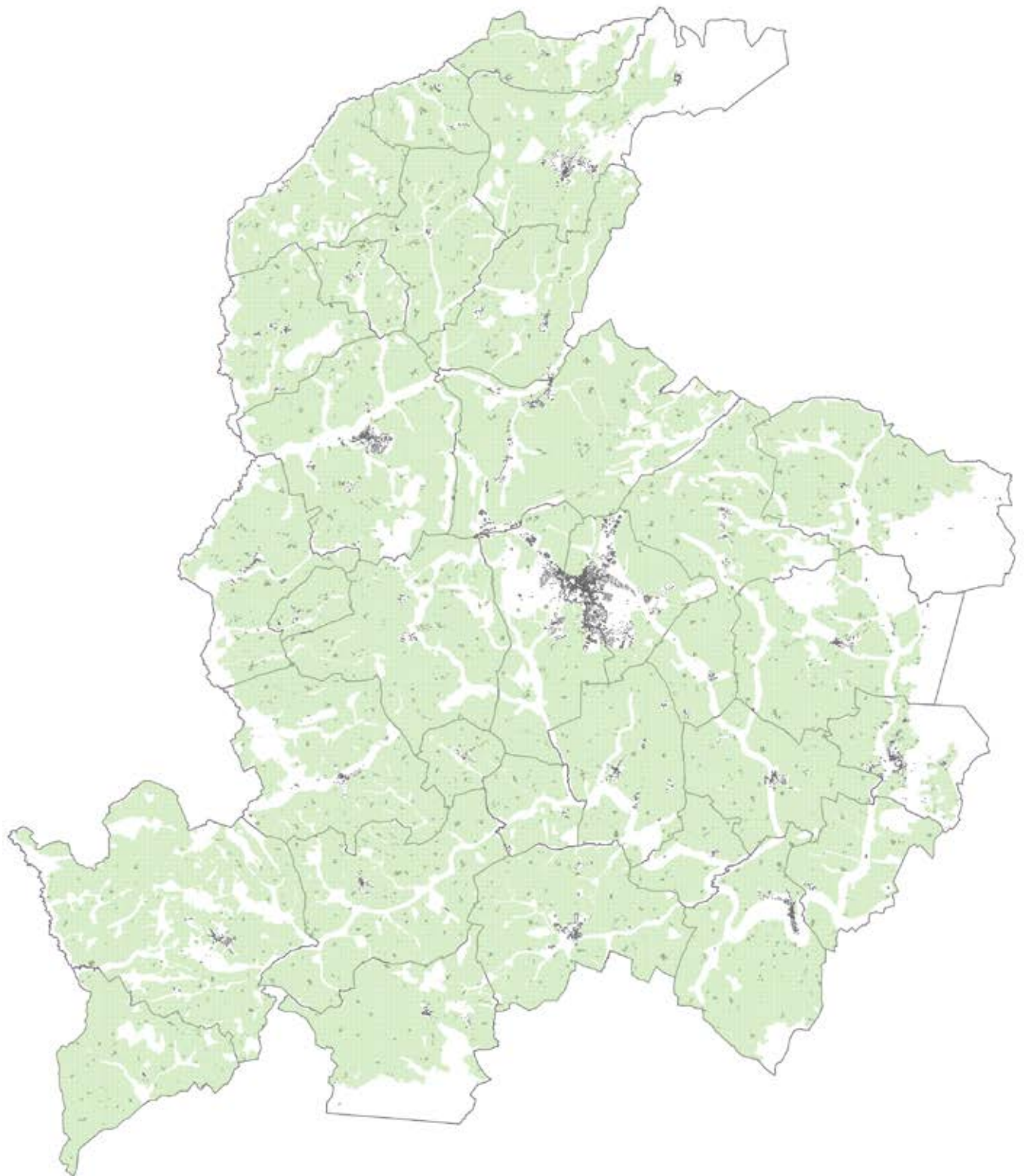
La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **AP** , espace agricole à protéger en raison de son intérêt paysager, zones de projet à long termes, secteur de captage d'eau potable.
- un secteur de taille et de capacité limitées **AY** qui correspond à des sites accueillant des activités économiques autres que l'agriculture isolés au sein de l'espace agricole.
- **AYA** : une zone de dépôt liée à une activité de stockage de matériaux à Saint-Langis-lès-Mortagne.

**COMMUNES CONCERNÉES** : toutes les communes



0 2.5 5 km







Saint-Martin-des-Pézerits



Saint-Langis-lès-Mortagne



Courgeoût



Feings



## 3.2. PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES SENSIBLES

### LA ZONE AP

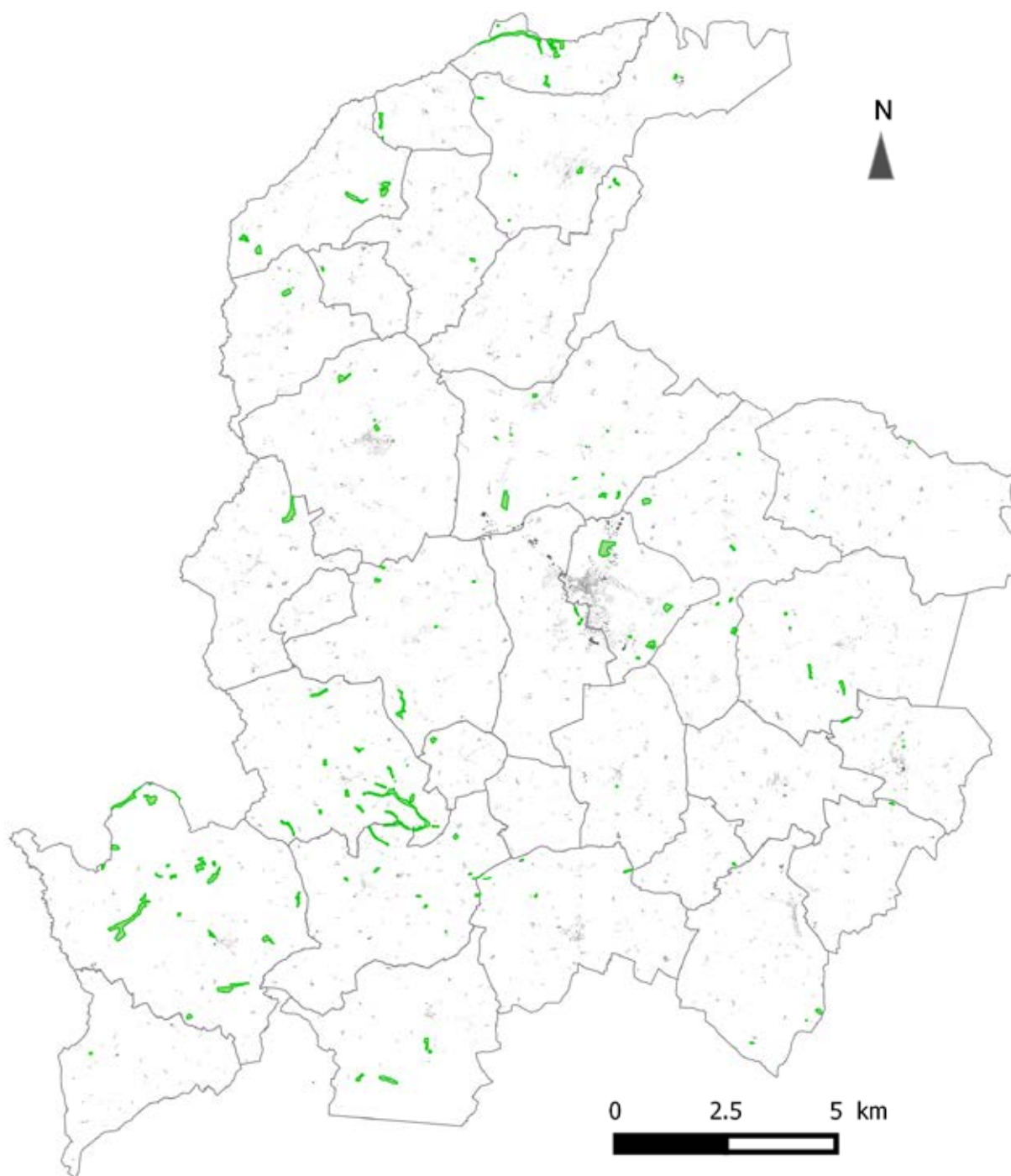
#### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur agricole à protéger en raison de son intérêt paysager et environnemental (captage...) et lié à la préservation des zones de développement à plus long terme.

#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement préserve ces zones agricoles sensibles du fait de la présence de zone de captage.

**COMMUNES CONCERNÉES** : toutes les communes.



## 3.3. MAINTIEN DES ACTIVITÉS ISOLÉES PAR LA MISE EN PLACE DE STECAL (SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES)

144

### LA ZONE AY

#### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées Ay qui correspond à des sites accueillant des activités économiques isolés au sein de l'espace agricole.

#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement de la zone permet de pérenniser les activités économiques isolée au sein de la zone agricole.

**COMMUNES CONCERNÉES :** Saint-Ouen-de-Sécherouvre, Saint-Germain-de-Martigny, Bazoches-sur-Hoëne, Boëcé, Feings, Loisail, Courgeon, Réveillon, Saint-Denis-sur-Huisne, Saint-Mard-de-Réno, Le-Pin-La-Garenne, Saint-Join-de-Blavou, Pervenchères, Villiers-sous-Mortagne, Sainte-Céronne-lès-Mortagne

### LA ZONE AYA

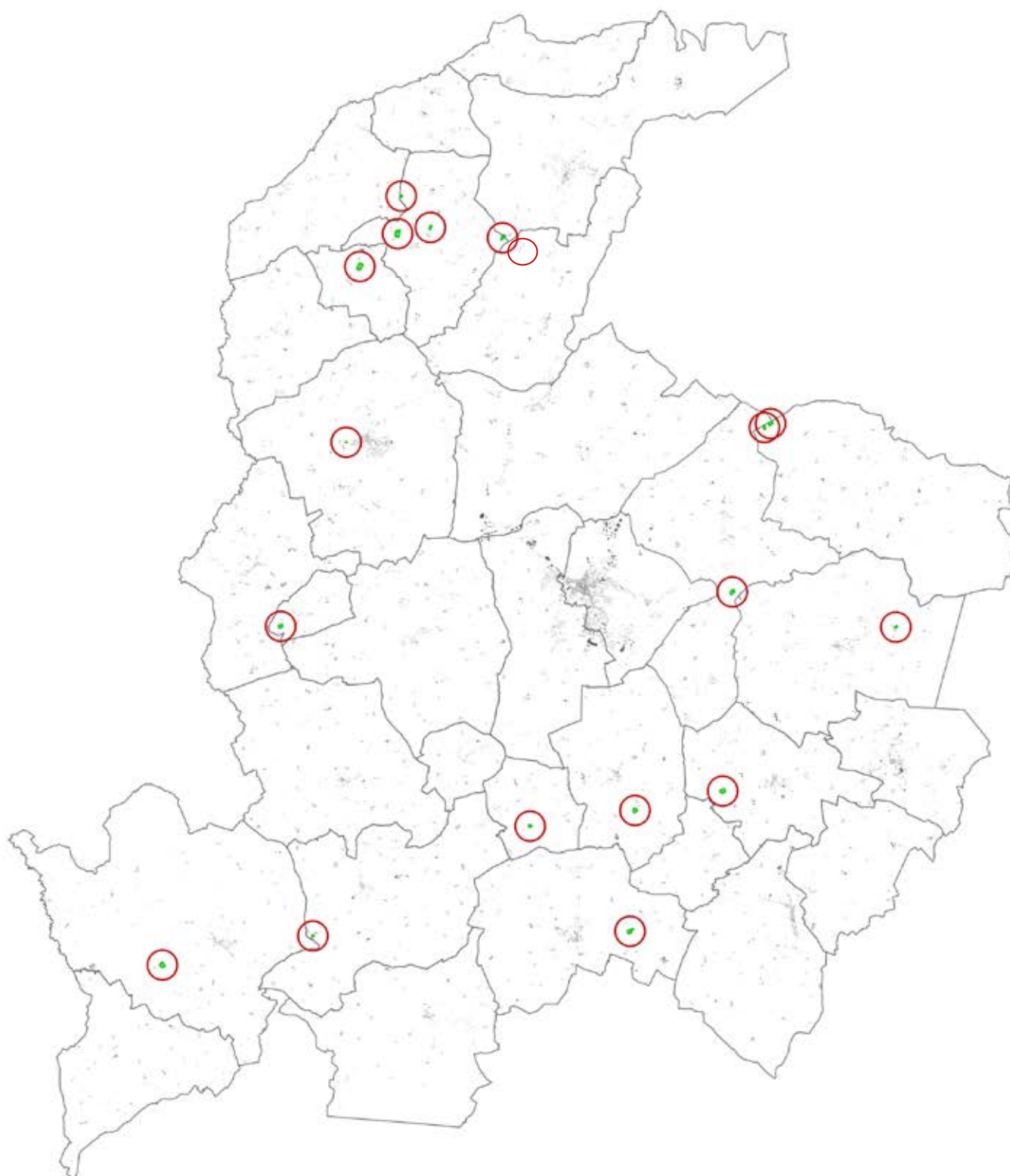
#### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées qui correspond à une zone de dépôt liée à une activité de stockage de matériaux à Saint-Langis-lès-Mortagne

#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

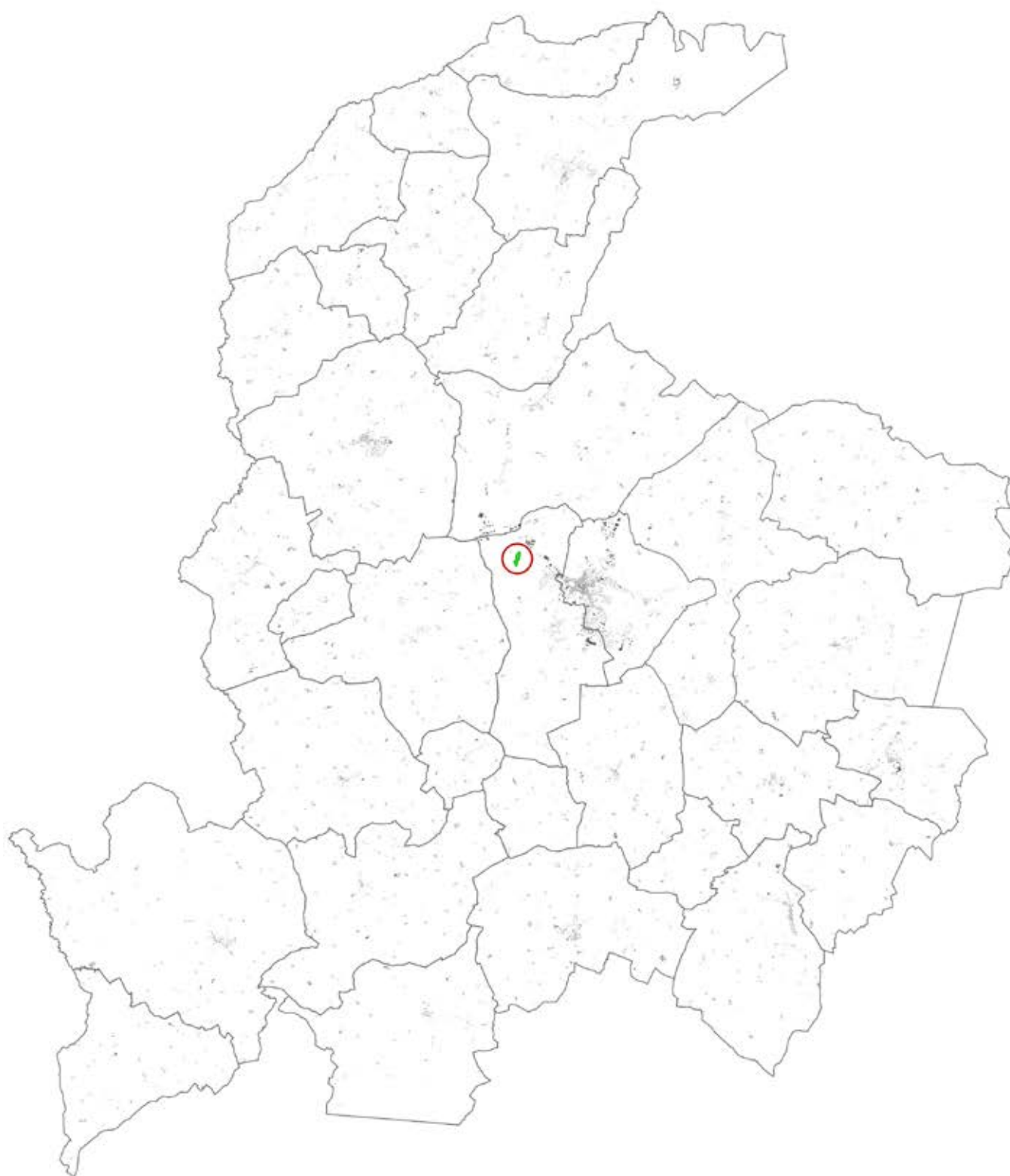
Il s'agit de pérenniser l'activité de stockage de matériaux.

**COMMUNES CONCERNÉES :** Saint-Langis-lès-Mortagne.



0 2.5 5 km





0 2.5 5 km





# 4. LES ZONES NATURELLES

## 4.1. PRÉSERVER ET GÉRER LES MILIEUX REMARQUABLES

### LA ZONE N

#### DESCRIPTIF DE LA ZONE ET DES SECTEURS

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal et notamment les sites Natura 2000 et les sites classés. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.



La Chapelle Montligeon



Exemple de zone naturelle



Pervenchères

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur **Ns**, qui correspond aux espaces naturels sensibles (zone Natura 2000...) ;
- Un secteur **Np**, qui correspond aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...) ;
- Un secteur **Nl**, qui correspond à l'emprise des secteurs de loisirs où seront admis des équipements légers.
- Un secteur **Ne**, qui correspond à l'emprise d'équipements d'intérêt collectif, et notamment les stations d'épuration situées en secteur sensible d'un point de vue environnemental.
- Un secteur **Nj**, qui correspond à l'emprise de jardins familiaux où seront admis des équipements légers.
- Un secteur de taille et de capacité limitées **Ny** qui correspond à des sites accueillant des activités économiques isolées au sein de l'espace naturel.

#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

**Pour la zone Ns : préservation des espaces sensibles et protégés**

**Pour la zone Np : permettre un développement limité de ces entités remarquables**

**Pour la zone Nl : permettre un développement des espace de loisirs en y autorisant des aménagement légers**

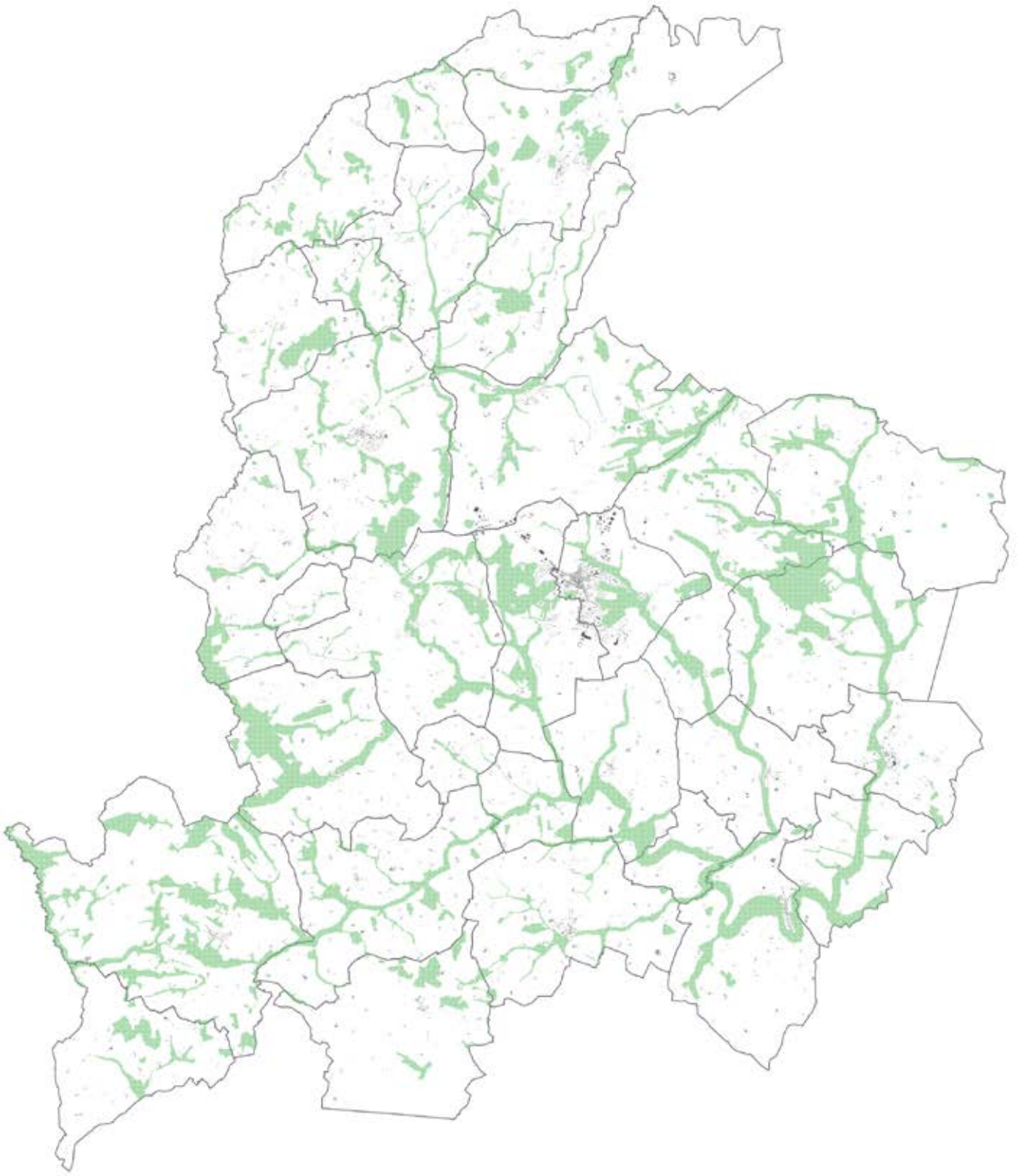
**Pour la zone Ne : pérenniser les équipements en place tout en étant vigilant sur leurs impacts éventuels sur l'environnement immédiat.**

**Nj : autoriser les abris de jardins uniquement sur ces espaces dédiés à des jardins collectifs.**

**Ny : pérenniser les activités économiques artisanales isolées.**

**COMMUNES CONCERNÉES : toutes les communes.**





0 2.5 5 km



## 4.2. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

151

### LA ZONE NS

#### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Il s'agit des espaces naturels sensibles (zone Natura 2000...)

Le réseau NATURA 2000 de la Communauté de communes comprend 5 sites :

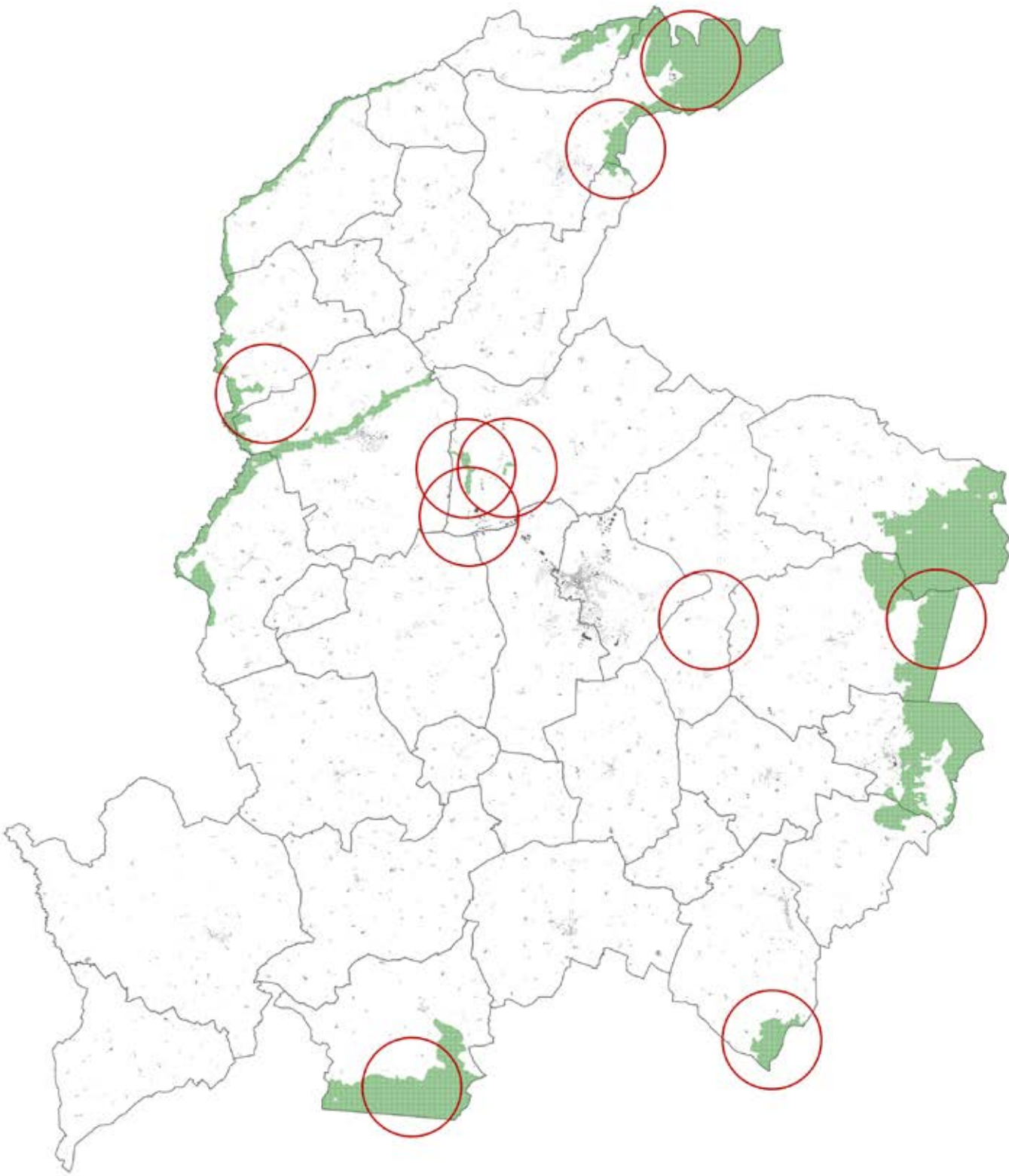
- 1 - La ZPS «Forêts et étangs du Perche»
- 2 - Le SIC «Haute vallée de la Sarthe»
- 3 - Le SIC «Carrière de Loislal»
- 4 - Le SIC «Forêts, étangs et tourbières du Haut- Perche»
- 5 - Le SIC «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne-au-Perche»

#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT

Il s'agit de préserver strictement les espaces naturels sensibles et protégés.

**COMMUNES CONCERNÉES :** Soligny-la-Trappe, Saint-Aquilin-de-Corbion, Saint-Martin-des-Pézérêts, Saint-Aubin-de-Courteraie, Champeaux-sur-Sarthe, Bazoches-sur-Hoëne, La Mesnière, Saint-Hilaire-le-Châtel, Loislal, Feings, Saint-Mard-de-Réno, La Chappelle-Montligeon, Corbon, Mauves-sur-Huisne, Bellavilliers.





0 2.5 5 km



## 4.3. PRÉSERVER LES GRANDS ENSEMBLES PATRIMONIAUX

### LA ZONE Np, SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES



Manoir de la Pellonière au Pin-la-Garenne



Manoir de Blavou à Saint-Denis-sur-Huisne

#### DESCRIPTIF DU SECTEUR

##### CARACTÈRE ET ENJEUX DE LA ZONE Np

La zone correspond aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...). Ils correspondent à des secteurs où seront permis des évolutions mesurées liées à l'accueil du public tout en conservant le caractère architectural.

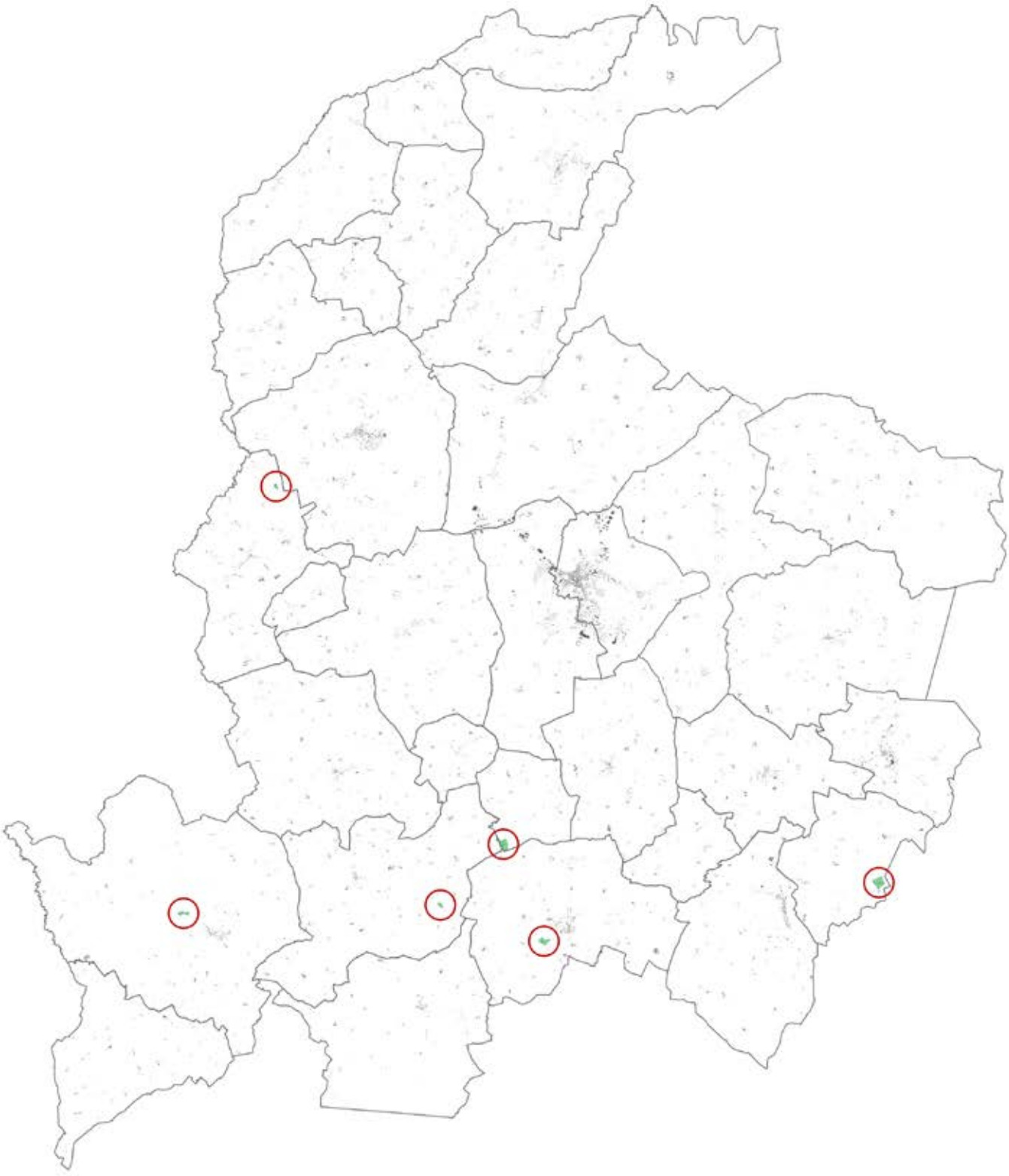
Le règlement permet un développement limité de ces entités remarquables.

Sites et communes concernés :

- manoir de la Pellonière au Pin-la-Garenne
- manoir de la Vove à Corbon
- manoir de Vauvineux à Pervenchères
- manoir de Chanceaux à Saint-Jouin-de-Blavou
- manoir de Blavou à Saint-Denis-sur-Huisne

**COMMUNES CONCERNÉES :** La Mesnière, Pervenchères, Saint-Jouin-de-Blavou, Le Pin-La-Garenne, Saint-Denis-sur-Huisne, Corbon.







## 4.4. PERMETTRE LES AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS DE LOISIRS

155

### LA ZONE NL, SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES

#### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Il s'agit des secteurs de loisirs où seront admis des équipements légers.

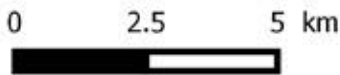
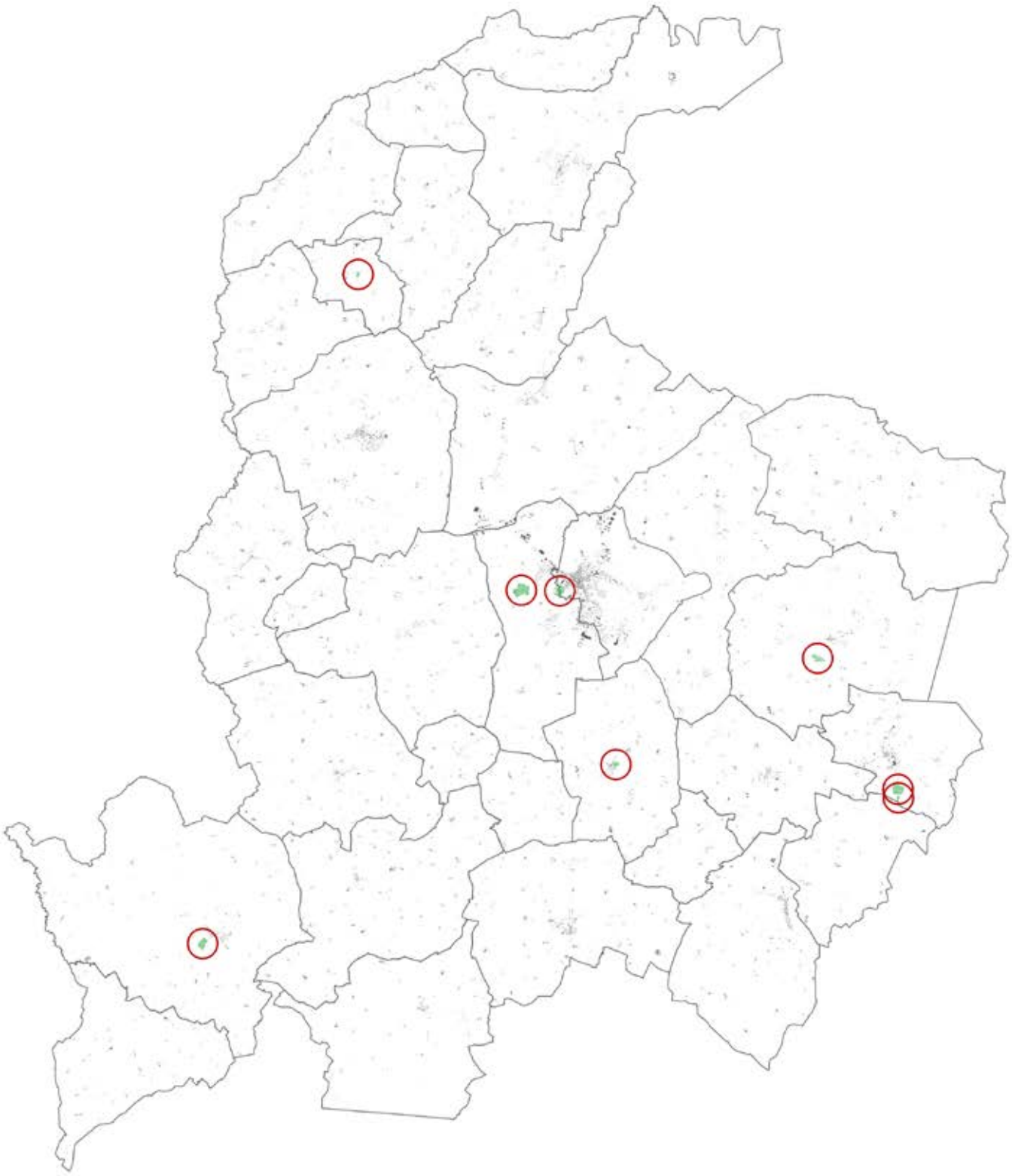
Le règlement permet un développement des espace de loisirs en y autorisant des aménagement légers.

**COMMUNES CONCERNÉES :** Aires de loisir à Pervenchères, Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne, Réveillon et Saint-Mard de Réno, La Chapelle Montligeon, Saint-Germain-de-Martigny.



- Zone NI à Saint-Langis-lès-Mortagne -

Axe du PADD : Développer un pôle d'hébergement touristique à Saint-Langis-lès-Mortagne





*Emprise de la zone NI à Saint-Langis-lès-Mortagne*



## LA ZONE Ne

158

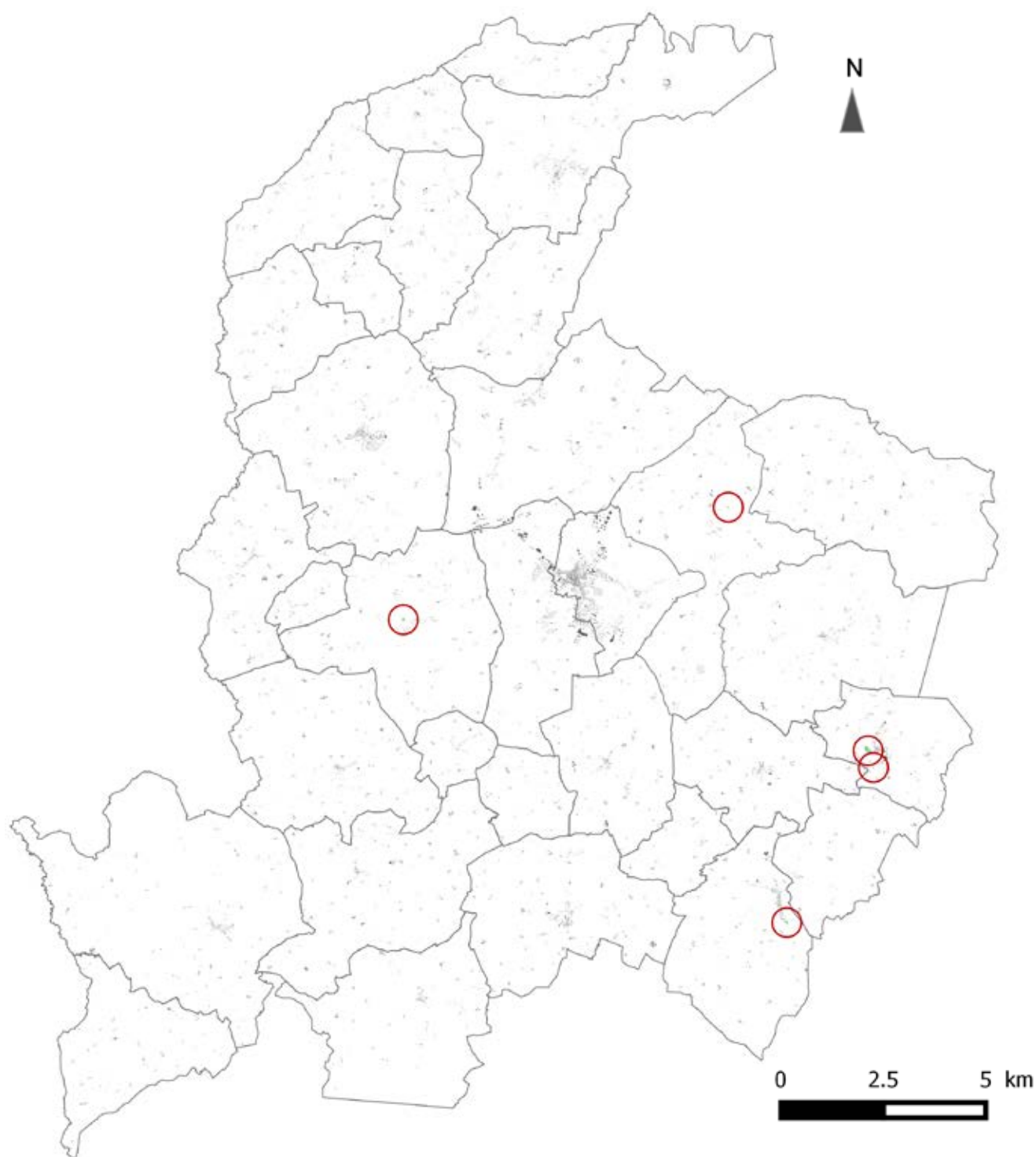
### DESCRIPTIF DU SECTEUR

Il s'agit des équipements d'intérêt collectif, et notamment les stations d'épuration situées en secteur sensible d'un point de vue environnemental.

**OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT** : il s'agit de pérenniser les équipements en place tout en étant vigilant sur leurs impacts éventuels sur l'environnement immédiat.

**COMMUNES CONCERNÉES** : Loissail, Courgeout, La-Chapelle-Montligeon, Mauves-sur-Huisne.

*Les zones Ne de la Communauté de Communes*





# LA ZONE NJ, SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES

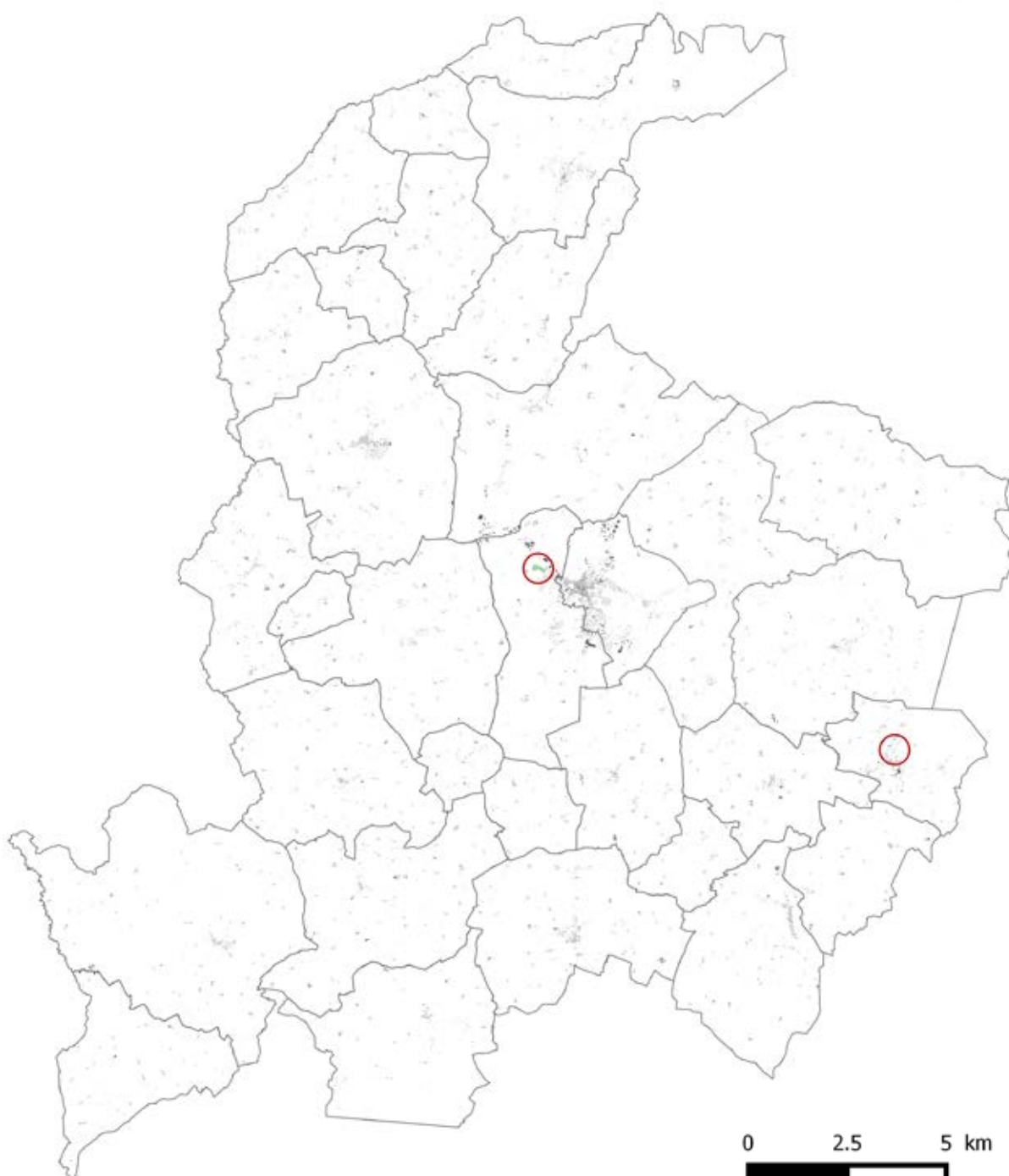
## DESCRIPTIF DU SECTEUR

Il s'agit des jardins familiaux où seront admis des équipements légers

**OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT** : La zone Nj n'autorise que les abris de jardins dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**COMMUNES CONCERNÉES** : Saint-Langis-lès-Mortagne, La Chapelle-Montligeon.

*Les zones Nj de la Communauté de Communes*



## 4.5. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS ISOLÉES AU SEIN DE LA ZONE NATURELLE

### LA ZONE NY, SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES

#### DESCRIPTIF DU SECTEUR

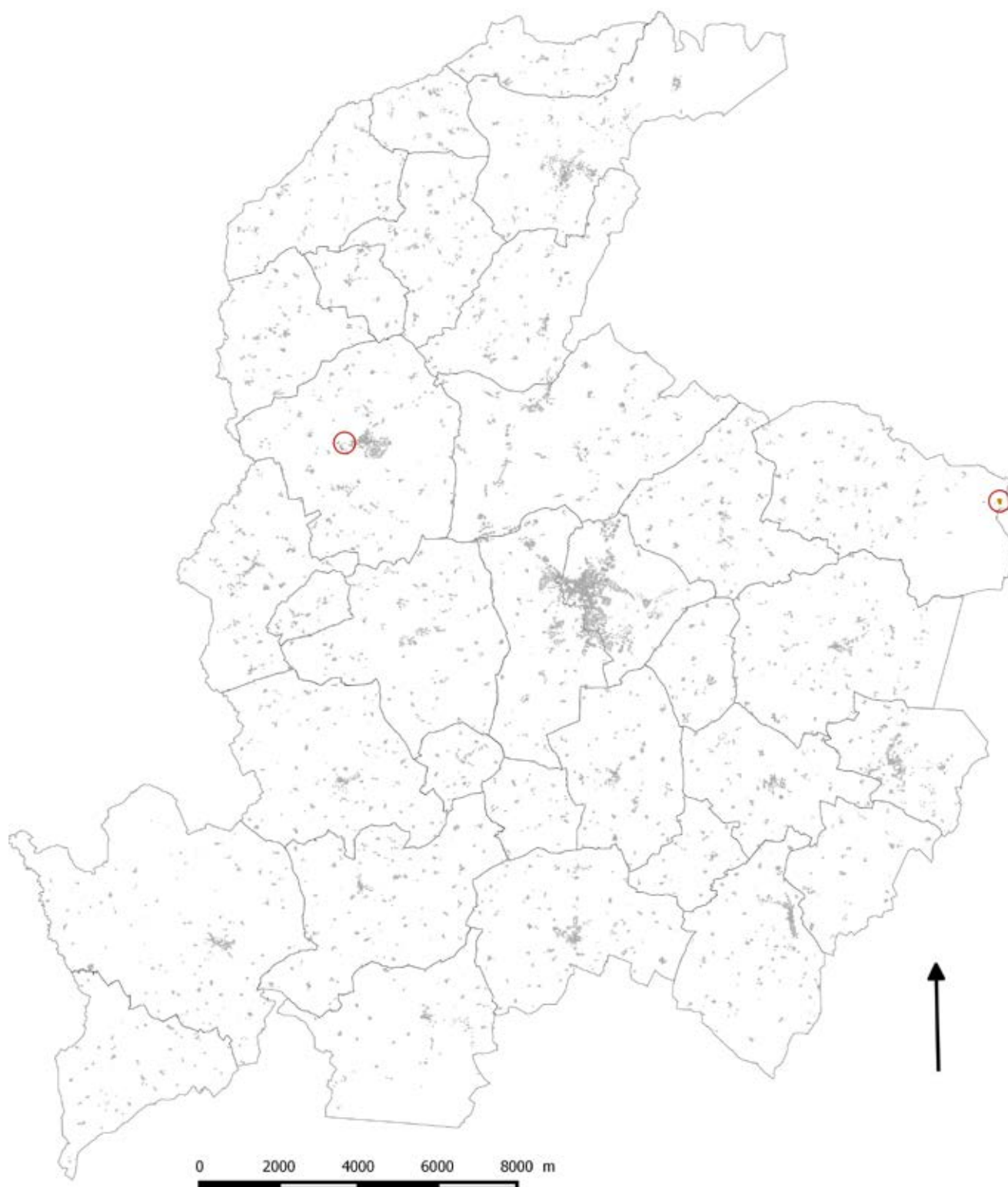
Il s'agit des sites accueillant des activités économiques isolées au sein de l'espace naturel.

**OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT** : La zone NY a pour objectif de pérenniser les activités isolées en autorisant une extension mesurée des bâtiments d'activités tout en garantissant une bonne intégration au sein de milieux sensibles (Natura 2000...).

**COMMUNES CONCERNÉES** : Feings, Bazoches-sur-Hoëne.

*Emprise de la zone Ny à Feings.*





# 5. BILAN DES SURFACES



ZONES URBAINES	
UA	21,42
UB	75,56
UBa	35,89
UC	216,58
UC1	143,62
UD	90,74
UE	4,66
UEf	5,03
UH	185,72
UT	8,92
UY	122,68
UYa	31,74
UYb	22,89
UYc	16,6
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>982,05</b>
<b>% superficie totale</b>	<b>2,25%</b>

ZONES AGRICOLES	
A	30119,95
Ap	22,79
Ay	12,55
Aya	2,32
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>30157,61</b>
<b>% superficie totale</b>	<b>69,09%</b>

ZONES A URBANISER	
1AU	32,83
1AUC	11,89
1AUCa	1,29
1AUH	3,74
1AUE	0,67
1AUT	1,75
1AUy	17
1AUYa	14,94
1AUyb	4,68
2AU	1,16
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>89,95</b>
<b>% superficie totale</b>	<b>0,21%</b>

ZONES NATURELLES	
N	9218,62
Np	19,24
Ny	1,53
Ns	3145,41
Ne	4,51
Nj	3,99
NI	29,92
<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>12423,22</b>
<b>% superficie totale</b>	<b>28,46%</b>







# PARTIE IV

## JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

# 1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT

165

Le projet du territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en oeuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire, de chaque commune et à l'échelle de la parcelle.

Le règlement écrit a été rédigé pour répondre aux objectifs suivants décrits ci-après.

## 1.1 PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR...) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

Conformément à l'évolution de la législation et aux articles R\*123-5 à R\*123-8 du Code de l'Urbanisme, la dénomination des différentes zones a été modifiée :

	POS / PLU antérieur à la loi SRU	PLU / PLUi postérieur à la loi SRU (+ loi Grenelle et ALUR)
Zone urbaine	zone U	zone U
Zone à urbaniser	zone NA	zone AU
Zone agricole	zone NC	zone A
Zone naturelle et forestière	zone ND	zone N
Articles 1 et 2 occupation et utilisation du sol	Art. 1. ce qui est autorisé Art. 2. ce qui est interdit	Art. 1. ce qui est interdit Art. 2. ce qui est autorisé sous condition
	« Ce qui est ni interdit, ni autorisé sous condition est implicitement autorisé »	
Art. 5 caractéristiques des terrains	Disposition sur la surface minimale des terrains accordée	Disposition sur la surface minimale des terrains supprimée
Art. 14. Coefficient d'Occupation des Sols	Possibilité de le réglementer	Suppression du COS
Art. 15 et 16	Ils concernent respectivement les performances énergétiques et environnementales et les infrastructures et réseaux de communications électroniques.  Ces articles ont été intégrés au règlement d'urbanisme par la loi Grenelle 2.	



## 1.2 LA CLARIFICATION DES DISPOSITIONS

Le règlement du présent PLUi a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin d'éviter les interprétations des dispositions.

Certains règlements de POS renvoyaient régulièrement à des articles du Code de l'Urbanisme. Au regard de son évolution, ces dispositions sont aujourd'hui caduques et ont donc été supprimées.

Les notions de SHOB et SHON ont été supprimées et remplacées par la «surface de plancher».

Le règlement du présent PLUi a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin d'éviter les interprétations des dispositions. Des précisions sont apportées dans certains articles; par exemple, la manière dont doit être calculée la hauteur de la construction (article 10).

Un chapitre spécifique a été rédigé pour les prescriptions spécifiques liées aux risques, aux éléments du paysage repérés au titre du L123-1-5 III 2°, etc.. (*nouvel article : L151-19*).

Sont également intégrées des annexes afin d'apporter des précisions:

Annexe 1: Changement des destinations des constructions existantes en zone A et N au titre des articles L123-1-5-II 6°

Annexe 2: Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement

Annexe 3: Liste des essences locales de haies vives pour les clôtures

Annexe 4: Définitions

Le règlement écrit du PLUi cherche à réglementer pour «permettre de faire» et non pour «empêcher de faire».

Le règlement a été rédigé pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants.

## 1.3 INTÉGRER LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

### Règles imposées en matière de plantation

A l'article 13 du règlement écrit, des obligations sont imposées en matière de plantations comme:

*«Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.»*

*La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.».*

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du règlement. Une liste d'essence interdite figure également à l'annexe 3.



### Règles imposées en matière de choix énergétiques et de développement durable

En matière de choix énergétique, des dispositions particulières sont édictées aux articles 4 et 15 notamment.

A l'article 4 de l'ensemble des zones :

*«Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.»*

L'article 15 permet de préciser que : *«Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.»*

### Règles imposées en matière de gestion des eaux

L'article 4 de l'ensemble des zones précise que : *«Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.»*

## 1.4 PERMETTRE L'ÉVOLUTION DU BÂTI AGRICOLE

Un des objectifs du PADD est de s'appuyer sur le bâti existant et de faire vivre le patrimoine rural, tout en protégeant l'activité agricole. Ainsi, le changement de destination du bâti en zone A et N est autorisé sous condition :

Article A2 du règlement *«: Le changement de destination des bâtiments au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 1.»*

Annexe 1 : *«Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisée que lorsque ceux-ci :*

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole*
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)*
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation*
- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.*

Il est également précisé que : *«Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :*

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150 m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.*
- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.»*

# 1.5 PRÉSERVER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES BOURGS

Le règlement traduit les choix de la Communauté de Communes concernant les formes urbaines qu'elle souhaite voir sur son territoire afin d'éviter une dégradation des noyaux historiques des bourgs et également du tissu médiéval de Mortagne-au-Perche et ainsi de préserver leur caractère patrimonial et architectural et de définir un cadre de vie de qualité.

Les règles applicables à chacune des zones et à chacun des secteurs relèvent d'une volonté d'un règlement homogène sur l'ensemble du territoire tout en prenant en compte les différentes formes urbaines et occupations du sol. L'objectif est de répondre à une logique urbaine en définissant les degrés et les modes d'évolution des différents types de tissus bâtis existants (ancien dense, pavillonnaire, économique...) et les formes urbaines à privilégier dans le cadre de l'urbanisation future.

L'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti, naturel et paysager est facilitée par le biais des articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives), 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur des constructions) et 13 (espaces libres et plantations). Utilisés de manière complémentaire, ces 5 articles assurent une bonne insertion des nouvelles constructions dans les tissus bâtis anciens existants.

# 2. JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES

## 2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### Les zones à vocation résidentielle

	UA	UBa	UB	UH	UC	UD
<b>Construction à usage</b>						
d'habitation	V	V	V	V	V	V
d'hébergement hôtelier	V	V	V	V	V	V
de commerce	V	V	V	V	V	V
industriel	X	X	X	X	X	X
artisanal	X	V*	V*	V*	V*	V*
sauf extension de l'existant et changement de destination						
de bureau	V	V	V	V	V	V
d'entrepôt	X	X	X	X	X	X
sauf extension de l'existant et changement de destination						
agricole (ou forestier)	X	X	X	X	X	X
<b>Autres occupations et installations</b>						
CINASPIC*	V	V	V	V	V	V
Carrière, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X	X
Dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X
Affouillement et exhaussement de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Si liés aux travaux d'aménagement						
La création de terrains de camping	X	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X

V	Occupations et utilisations du sol autorisées
V*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
X	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

\* Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions urbaines tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage. Sont interdites toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

Les industries et les entrepôts sont interdits dans ces zones pour éviter la dégradation du cadre de vie à dominante résidentielle. Les zones d'activités de la CCBMP sont d'autant plus aptes à recevoir ce type d'occupation et d'utilisation du sol. Par ailleurs, est également admis en zones urbaines à vocation d'habitat, mis à part UA, le changement de destination du bâti vers la fonction d'entrepôt et l'extension des constructions existantes à usage d'entrepôt à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Les constructions destinées à l'activité artisanale sont autorisées dans les zones UB et UC, UH, UD à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. La zone UA, centre historique et patrimonial de Mortagne-au-Perche autorise uniquement le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Concernant les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière, elles sont interdites dans toutes les zones.

Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, les commerces, bureaux et hébergements hôteliers sont autorisés, sans aucune condition particulière.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sont interdites afin de préserver l'environnement bâti et naturel.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.



## Les zones à vocation urbaine non résidentielle

	UE	UEf	UT	UP	UY	UYa	UYb	UYc
<b>Construction à usage</b>								
d'habitation	x	v*	v*	v*	v*	v*	v*	v*
d'hébergement hôtelier	x	v*	v	v	v	x	v	v
de commerce	x	x	v*	v	v*	v*	v*	v*
industriel	x	x	x	x	v	x	x	x
artisanal	v*	v*	v*	v	v	v	v	v*
de bureau	x	v*	v	v	v	v	v	v
d'entrepôt	v*	v*	v*	v	v	v	v	v
agricole (ou forestier)	x	v*	x	v	x	v*	x	x
<b>Autres occupations et installations</b>								
CINASPIC*	v	v	v	v	v	v	v	v
Carrière, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	x	x	x	x	x	x	x	x
Dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	x	x	x	x	v	v	v	v
Affouillement et exhaussement de sol	v* Si liés aux travaux d'aménagement	v* Si liés aux travaux d'aménagement	v* Si liés aux travaux d'aménagement	v* Si liés aux travaux d'aménagement	v* Si liés aux travaux d'aménagement	v* Si liés aux travaux d'aménagement	v* Si liés aux travaux d'aménagement	v* Si liés aux travaux d'aménagement
La création de terrains de camping	x	x	x	x	x	x	x	x
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	x	x	x	x	x	x	x	x

v	Occupations et utilisations du sol autorisées
v*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
x	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

\* Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

### • La zone UE

L'objectif est de ne pas contraindre des projets comprenant plusieurs fonctions urbaines d'initiative publique ou privée d'intérêt collectif.

- Dans les zones destinées **aux équipements publics ou d'intérêt collectif UE**, sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, d'entrepôt à condition d'être directement liées à un des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou prévus de façon concomitante.
- Dans la zone **UEf correspondant au centre socio-éducatif de Saint-Hilaire-le-Châtel**, sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, à un usage agricole ou à un usage de bureaux ou d'entrepôt à condition d'être directement liées à un des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou prévus concomitamment.

### • La zone UY

Quatre types de zones dont le règlement dépend de la vocation de la zone :

- UY : zone à vocation industrielle et artisanale (Les Gaillons, Saint-Gilles à Mauves-sur-Huisne) où sont autorisées les constructions à usage industrielle et artisanale, les bureaux, les entrepôts, les commerces et les hébergements hôteliers.
- UYa : zone à vocation artisanale principalement les constructions à usage artisanale, les bureaux, les entrepôts, les commerces et constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière (dûe à la présence de scierie sur certains secteurs).
- UYb : secteur lié à l'aérodrome
- UYc : zone à vocation commerciale (Préfontaine)

Dans l'ensemble des zones UY sont également autorisées les constructions à usage d'habitations dans les conditions suivantes :

- Sous réserve d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage)
- Et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Sont également autorisées l'extension et la création des annexes des constructions à usage d'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

### • La zone UT

L'objectif est de ne pas contraindre des projets comprenant plusieurs fonctions liées à l'accueil d'équipements liés au tourisme, aux loisirs et aux activités culturelles.

- Dans la zone **UT**, sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, à un usage de bureaux ou d'entrepôt à condition d'être directement liées à une activité touristique.

### • La zone UP

L'objectif est de ne pas contraindre des projets comprenant plusieurs fonctions liées à l'accueil d'équipements liés au tourisme, aux loisirs et aux activités culturelles. Dans la zone **UT**, sont autorisées :

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'Abbaye de la Trappe ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux.

## Les zones à urbaniser résidentielles

	1AU	1AUC	1AUH
<b>Construction à usage</b>			
d'habitation	v	v	v
d'hébergement hôtelier	v	v	v
de commerce	v	v	v
industriel	x	x	x
artisanal	x	x	x
de bureau	v	v	v
d'entrepôt	x	x	x
agricole (ou forestier)	x	x	x
<b>Autres occupations et installations</b>			
CINASPIC*	v	v	v
Carrière, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	x	x	x
Dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	x	x	x
Affouillement et exhaussement de sol	v* Si liés aux travaux d'aménagement	v* Si liés aux travaux d'aménagement	v* Si liés aux travaux d'aménagement
La création de terrains de camping	x	x	x
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	x	x	x

v	Occupations et utilisations du sol autorisées
v*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
x	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

\* Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

Les dispositions générales visant à réglementer les conditions d'implantations et de volumétrie sont semblables à celles inscrites et justifiées dans les zones urbaines de correspondance.

Des dispositions particulières inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation, viennent compléter utilement la réflexion urbaine menée avec les élus sur l'imbrication de ces unités foncières dans le tissu urbain limitrophe.

- **Les zones 1AU, 1AUc et 1AUH**

Les zones AUH et AUC, zones à urbaniser à vocation principale habitat, sont la continuité des zones UH et UC; les justifications sont quasi-identiques à celles faites pour ces dernières. Une condition est cependant ajoutée à chaque destination, c'est d'être «compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation»

## Les zones à urbaniser non résidentielles

	1AUT	1AUY	1AUYa	1AUYb	2AU	1AUE
<b>Construction à usage</b>						
d'habitation	v*	v*	x	x	x	v*
d'hébergement hôtelier	v	v	x	x	x	v
de commerce	v*	v*	v	x	x	x
industriel	x	v	x	x	x	x
artisanal	v*	v	v	v	x	x
de bureau	v	v	v	v	x	v
d'entrepôt	x	v	v	v	x	x
agricole (ou forestier)	x	x	x	x	x	x
<b>Autres occupations et installations</b>						
CINASPIC*	v	x	v	v	v	v
Carrière, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	x	x	x	x	x	x
Dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	x	v	v	v	x	x
Affouillement et exhaussement de sol	v	v*	v*	v*	x	v*
La création de terrains de camping	v*	x	x	x	x	x
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	x	x	x	x	x	x

v	Occupations et utilisations du sol autorisées
v*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
x	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

\* Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif



Les dispositions générales visant à réglementer les conditions d'implantations et de volumétrie sont semblables à celles inscrites et justifiées dans les zones urbaines de correspondance.

Des dispositions particulières inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation, viennent compléter utilement la réflexion urbaine menée avec les élus sur l'imbrication de ces unités foncières dans le tissu urbain limitrophe.

#### • **La zone 1AUT**

L'objectif est de ne pas contraindre des projets touristiques.

- Dans la zone **1AUT**, sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, à un usage de bureaux ou d'entrepôt à condition d'être directement liées à une activité touristique.

#### • **Les zones 1AUY, 1AUYa et 1AUYb**

Trois types de zones dont le règlement dépend de la vocation de la zone :

- 1AUY : zone à vocation industrielle et artisanale où sont autorisées les constructions à usage industrielle et artisanale, les bureaux, les entrepôts, les commerces et les hébergements hôteliers.

Les constructions à usage commercial sont autorisées sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les autres activités déjà existantes dans la zone.

- 1AUYa : zone à vocation artisanale principalement les constructions à usage artisanale, les bureaux, les entrepôts, les constructions à usage commercial sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les autres activités déjà existantes dans la zone.

- 1AUYb : il s'agit des mêmes destinations que 1AUYa mis à part les commerces qui sont interdits. Il s'agit de répondre à une des orientations du PADD, préserver les commerces du centre bourg de Mortagne-au-Perche.

Dans l'ensemble des zones 1AUY sont également autorisées les constructions à usage d'habitations dans les conditions suivantes :

- Sous réserve d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage)
- Et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

#### • **Les zones 1AUE**

Les zones 1AUE, zones d'accueil d'équipements collectifs, autorisent :

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.



## • La zone 2AU

La zone 2AU comprend des espaces actuellement non urbanisés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est soumise à une modification du PLUi.

Sont uniquement autorisés les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

## Les zones agricoles

	A	Ap	Ay	Aya
<b>Construction à usage</b>				
d'habitation	v*	v*	v*	v*
d'hébergement hôtelier	x	x	x	x
de commerce	x	x	x	x
industriel	x	x	x	x
extension à usage artisanal	x	x	v*	v*
extension à usage de bureau	x	x	v*	v*
d'entrepôt	x	x	x	x
agricole (ou forestier)	v	x	x	x
<b>Autres occupations et installations</b>				
CINASPIC*	v	x	x	x
Carrière, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	x	x	x	x
Dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	x	x	v*	v*
Affouillement et exhaussement de sol	x	x	x	x
La création de terrains de camping	v	x	x	x
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	x	x	x	x

v	Occupations et utilisations du sol autorisées
v*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
x	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

\* Constructions  
et Installations  
Nécessaires aux  
Services Publics ou  
d'Intérêt Collectif

Dans l'ensemble de la zone Agricole (A, Ap, Ay et Aya), en raison des évolutions législatives et notamment de la loi Alur, sont autorisés

«•Les extensions des constructions à usage d'habitation, dans les conditions suivantes :

- pour les constructions supérieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension de la construction ne pourra pas dépasser 50% de surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document
- pour les constructions inférieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension de la construction ne pourra pas dépasser 100 m<sup>2</sup> et devra s'effectuer dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document.

•La construction d'annexes (garage, abri...) à condition :

- d'être liée à une habitation existante
- de ne pas dépasser une superficie de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5,50m au faitage, à la date d'opposabilité du présent document.
- de respecter une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale. Cette distance peut être augmentée jusqu'à 80m si la parcelle présente une configuration spéciale et si le projet présente une intégration paysagère particulièrement soignée ;
- à condition que le bâtiment annexe ne dépasse pas la hauteur du bâtiment principal.

•Les bassins de piscines sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. La distance séparant la piscine de la construction principale doit être inférieure ou égale à 30m (sauf justifications sur la présence de contraintes spécifiques relatives aux patrimoines ou aux risques) ;

•Les changements de destination sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et de respecter le principe de réciprocité à proximité des sites agricoles ;

• La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

• Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) ainsi que les constructions d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.»

Le secteur Ap correspond à des espaces agricoles à enjeu paysager fort où aucune nouvelle construction, y compris celle à usage agricole, n'est admise. Ainsi, sont autorisées :

- Les travaux, les aménagements, les équipements et installations d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation des parcelles concernées.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des usages, pratiques et affectations admis dans la zone et effectués dans le respect de la nature et des caractéristiques des espaces classés.

Les secteurs AY et AYa correspondent à des STECAL où sont implantées des activités économiques isolées. L'objectif dans ces secteurs est de permettre une évolution mesurée des bâtiments d'activités déjà existants (la loi ALUR interdit ces évolutions en zone Agricole). Ainsi, sont autorisées :

«• Les dépôts de véhicules usagés, de déchets d'origines agricoles, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sous réserve qu'ils soient liés aux activités économiques en place ;

• Une augmentation de l'emprise au sol de 50% par rapport à celle existante est autorisée sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions et si celles-ci sont liées à l'activité artisanale existante ;

• Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 50m<sup>2</sup>, une augmentation de cette dernière est autorisée jusqu'à 50m<sup>2</sup> sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions si celles-ci sont liées à l'activité existante ;

• Les nouvelles constructions destinées à accueillir des bureaux si ces derniers sont liés à l'activité existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface maximale d'emprise au sol.»

Sont autorisés uniquement dans le secteur AYa :

«•Les dépôts liés et nécessaires à l'activité de stockage de matériaux.» Il s'agit de pérenniser une activité spécialisée sur la commune de Saint-Langis-lès-Mortagne.

## Les zones naturelles

	N	Ns	Np	NI	Ne	Nj	Ny
<b>Construction à usage</b>							
d'habitation	v*	x	v*	x	x	v*	x
d'hébergement hôtelier	x	x	v*	x	x	x	x
de commerce	x	x	v*	x	x	x	x
industriel	x	x	x	x	v*	x	v*
artisanal	x	x	x	x	x	x	v*
de bureau	x	x	v*	x	v*	x	v*
d'entrepôt	x	x	x	x	v*	x	x
agricole (ou forestier)	x	x	x	x	x	x	x
		x					
<b>Autres occupations et installations</b>		x					
CINASPIC*	v*	v*	v*	v*	x	x	
Carrière, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	x	x	x	x	x	x	x
Dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	x	x	x	x	x	x	x
Affouillement et exhaussement de sol	v*	x	x	v*	v*	v*	v*
La création de terrains de camping	x	x	x	v*	x	x	x
Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs	x	x	x	x	x	x	x

v	Occupations et utilisations du sol autorisées
v*	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
x	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

\* Constructions et Installations  
Nécessaires aux Services  
Publics ou d'Intérêt Collectif

Dans l'ensemble de la zone Naturelle et Forestière, l'objectif est de conserver le caractère naturel de la zone en conditionnant toutes les utilisations et occupations du sol.

### • La zone Ns

En raison des enjeux environnementaux et paysagers auxquels ils sont liés, les secteurs Ns font l'objet de règles plus strictes qu'en zone naturelle.

Ainsi, sont uniquement autorisés dans ces secteurs (et dans l'ensemble de la zone N) à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :



- « • Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
- Les changements de destination sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et de respecter le principe de réciprocité à proximité des sites agricoles ;
  - Les chemins piétonniers, pistes cyclables et sentiers équestres et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ;
  - Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations s'ils sont nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux ;
  - La création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée ;
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ...
  - Les affouillements et exhaussements du sol liés à des usages, pratiques et affectations admis dans la zone et effectués dans le respect de la nature et des caractéristiques des espaces classés. »

Dans l'ensemble de la zone Naturelle à l'exception du secteur Ns, en raison des évolutions législatives et notamment de la loi Alur, sont également autorisés :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, dans les conditions suivantes :
  - pour les constructions supérieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension de la construction ne pourra pas dépasser 50% de surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document
  - pour les constructions inférieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension de la construction ne pourra pas dépasser 100m<sup>2</sup> et devra s'effectuer dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document
- La construction d'annexes (garage, abri...) à condition :
  - d'être liée à une habitation existante
  - de ne pas dépasser une superficie de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5,50m au faitage, à la date d'opposabilité du présent document.
  - de respecter une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale. Cette distance peut être augmentée jusqu'à 80m si la parcelle présente une configuration spéciale et si le projet présente une intégration paysagère particulièrement soignée ;
  - à condition que le bâtiment annexe ne dépasse pas la hauteur du bâtiment principal.
- Les bassins de piscines sont autorisés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La distance séparant la piscine de la construction principale doit être inférieure ou égale à 30m (sauf justifications sur la présence de contraintes spécifiques relatives aux patrimoines ou aux risques).
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :
  - les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.
  - les exploitations forestières
- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

- Le changement de destination des bâtiments au titre du L123-1-5-II 6° du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 1.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.»

Les règles d'occupation du sol dans le secteur NI autorisent en plus : «les aménagements des secteurs de loisirs et la réalisation d'équipements légers de loisirs.»

La zone Np, permet à travers le règlement, en plus des éléments précités en zone N : « L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens.

- Les aménagements, les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.»

Dans le secteur Nj sont autorisés : «Les abris de jardins dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.»

Dans le secteur Ny sont autorisés : « • Une augmentation de l'emprise au sol de 50% par rapport à celle existante sur la zone est autorisée sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions et si celles-ci sont liées à l'activité existante ;

- Les nouvelles constructions destinées à accueillir des bureaux si ces derniers sont liés à l'activité existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface maximale d'emprise au sol.» La zone Ny correspond aux activités isolées en secteur naturel sensible. Le règlement pérennise ces activités tout en les contenant.

## 2.2 LES RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

### L'article 3 - Accès et voirie

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 3 permet de : » Prévoir une voirie suffisante pour desservir les occupations et utilisations admises » Permettre un accès aux voies respectant toutes les mesures de sécurité (services publics...)	
<b>Art. 3   accès</b>	
Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.  Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.  Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Adapter les accès et voies au caractère des zones urbaines, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté</li><li>▪ Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public</li></ul>
<b>Art. 3   voie de circulation</b>	
Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.  Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et des de la collecte des ordures ménagères</li><li>▪ Assurer une fluidité des flux existants et futurs</li></ul>

## L'article 4 - Desserte par les réseaux

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 4 permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité).	
<b>Art. 4   disposition générale</b>	
Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager le développement des énergies renouvelables dans un objectif de développement durable, d'économie de la ressource énergétique et du respect du Grenelle de l'Environnement.</li> </ul>
<b>Art. 4   Alimentation en eau potable</b>	
Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer les conditions d'alimentation en eau potable pour les futures constructions.</li> </ul>
<b>Art. 4   Assainissement - Eaux usées</b>	
<p>Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale).</li> </ul>



### Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

- Limiter les ruissellements

### Art. 4 | Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

- Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain
- Aménager le réseau à la venue de la fibre optique

### Art. 4 | Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

- Favoriser la pratique du tri des déchets
- Préserver la qualité du cadre bâti et paysager

### L'article 5 - Caractéristiques des terrains

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 5 permet de définir une surface minimale de constructibilité, dans l'objectif par exemple de préserver l'unité paysagère.	
Non réglementé	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au regard de l'analyse de l'étude paysagère du PLUi de la CCBMP, aucun motif d'ordre paysager et architectural ne justifie de réglementer une superficie minimale.</li> <li>▪ Dans les zones urbaines, la non limitation permet de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en ne créant pas des conditions limitatives (pour l'accès à la propriété par exemple ou pour le développement d'activités spécifiques).</li> </ul>

## Les articles 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

184

Les articles 6 et 7 participent très largement à la définition de la forme urbaine en prenant en compte:

- Les préoccupations à l'origine d'hygiène et de voisinage,
- l'objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publique (éviter la propagation d'incendie entre bâtiments, ensoleillement minimal...)
- l'organisation du paysage urbain, déterminant la composition du bâti

Les règles inscrites dans ces deux articles sont propres à chaque zone et sont expliquées dans la partie suivante.

### L'article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Non réglementé	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Favoriser la flexibilité d'implantation et la densification des tissus urbain.</li><li>▪ La diversité de taille et de formes de parcelles et la faible pression foncière (le cas de plusieurs constructions à usage d'habitations sur une seule et même unité foncière est rare) justifient l'absence de réglementation.</li></ul>

### L'article 9 | Emprise au sol

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Toutes les zones mis à part UC Non réglementé	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les zones UA,, UB, UH étant déjà denses, le choix a été fait de ne pas réglementer l'article 9. Les possibilités de densification restantes doivent être rendues possibles. Dans les zones UD et 1AUC, l'article 13 a été privilégié pour maintenir des espaces de pleine terre dans le but d'assurer des transitions harmonieuses avec les espaces agricoles et naturels.</li><li>▪ Dans les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités, de loisirs ou d'équipements, il s'agit de ne pas contraindre les projets économiques ou d'initiative publique.</li><li>▪ Dans les zones A et N, les seules constructions autorisées sont déjà limitées par les autres articles du règlement.</li></ul>
En secteur UC uniquement : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%.	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ La zone UC correspond à des lotissements déjà existant. Dans un souci de densification, l'emprise au sol a été réglementé à 70% ce qui permet de préserver une superficie jardinée de 30% minimum.</li></ul>

## L'article 11 | Aspect extérieur des constructions

Sa rédaction répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien des centres-bourgs,
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilitations/rénovations des bâtiments patrimoniaux,
- Encourager l'innovation architecturale,
- Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.

Il a également été rédigé dans le but de favoriser le dialogue entre le pétitionnaire et le service instructeur des autorisations d'urbanisme.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Dispositions générales</b>	
<p>Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères – valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).</li><li>• L'emploi de matériaux à caractère provisoire : type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...</li></ul> <p>En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Respecter les codes architecturaux existants</li><li>▪ Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant.</li></ul>



DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>Zones UA/ UBa</p> <p>Les thématiques de l'article 11 des zones UA et UBa sont celles de la ZPPAUP.</p> <p><b>Les percements</b></p> <p><b>Les toitures</b></p> <p>Pour l' « Ensemble bâti remarquable », les couvertures seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en tuiles en terre cuite d'une densité de 60 tuiles/m2</li> <li>- Soit en ardoise naturelle pour les constructions édifiées à partir du XIXème siècle.</li> </ul> <p>L'évacuation des gaz brules des chaudières a ventouses</p> <p><b>B. Les constructions neuves</b></p> <p>Par leurs échelles, leurs compositions, leurs volumétries et leurs motifs décoratifs (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle ...), les constructions neuves doivent faire référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles de Mortagne, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain de niveau qualitatif équivalent au bâti existant.</p> <p>Par un souci d'intégration au tissu et au site existant, elles devront rester modestes et éviteront de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu.</p> <p><b>C. Les devantures de magasins</b></p> <p><b>Les devantures en feuillure</b></p> <p><b>Les devantures en applique</b></p> <p><b>Les dispositifs de fermetures</b></p> <p><b>Les stores bannes</b></p>	<p>Le travail sur la ZPPAUP n'étant pas réglementaire car la procédure n'est pas allée jusqu'au bout, le PLUi optimise le travail réalisé en intégrant les éléments au sein de l'article 11.</p>





DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLES 11	
<p><b>IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS</b></p> <p>Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.</p> <p>Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.</p> <p>Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Perche est interdit.</p> <p>Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLUi (annexe 5).</p> <p>Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).</p> <p>La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou tuiles plates petit moule en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).</p> <p>Est autorisée la tuile plate, sans nez, d'une densité minimum de 18 tuiles/m<sup>2</sup> de coloris allant du rouge foncé au brun.</p> <p>Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir une qualité architecturale et patrimoniale qui correspondent au Perche.</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Ouvertures et percements	
<p>La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type &amp; couleurs).</p> <p>Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir le rythme des ouvertures et percements en cohérence avec le bâti existant.</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Aspect des clôtures	
<p>Les clôtures anciennes</p> <p>Les murs anciens constitués de moellons apparents ou enduits d'une hauteur supérieure à 2 mètres ou de murs bahuts surmontés d'une grille seront conservés ou restaurés.</p> <p>Les ajouts de matériaux « type bâche » sont interdits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la préservation des murs anciens.</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Intervention sur le bâti ancien	
<p>Éléments bâtis remarquables repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique.</p> <p>Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.</p> <p>Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.</p> <p>La suppression ou la condamnation maçonnerie d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Construction agricole</b>	
<p>Les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées, notamment à travers leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés.</p> <p>L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.</p> <p>L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.</p> <p>La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.</p> <p>L'utilisation du bois est recommandée.</p> <p>Les zones de stockages de matériel ou de matériaux de constructions seront en cas de besoin implantés en dehors du champ de visibilité des voies de circulation et entourées d'un masque végétal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'intégration paysagère des constructions agricoles.</li> <li>▪ Limiter l'impact visuel de constructions à usage agricole, souvent imposantes par leur volumétrie.</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables</b>	
<p>Les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.</p> <p>En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,</li> <li>- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,</li> <li>- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,</li> <li>- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,</li> <li>- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade.</li> </ul> <p>Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.</p> <p>Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.</p> <p>Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.</p> <p>Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables à l'environnement bâti et paysager existant.</li> <li>▪ Promouvoir l'utilisation des capteurs solaires, sous réserve qu'ils soient perçus comme un élément harmonieux à la composition architecturale</li> <li>▪ Valoriser les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs de la multiplication des dispositifs de collecte des déchets</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 12 définit les obligations de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés,	
<p><b>Zone UA</b> : non réglementé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'étude stationnement réalisée et présente au sein du diagnostic du PLUi, démontre une densité importante du centre de Mortagne-au-Perche et une possibilité de mutualisation des stationnements publics.</li> </ul>
<p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération (sauf impossibilité technique pour les zones UH et UB).</p> <p><b>UB / UH / UE / UT / UY / TOUTES LES 1AU</b></p> <p>La mutualisation des stationnements sur des parcs privés ou publics sera recherchée.</p> <p>Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.</p> <p><b>A / N</b></p> <p>Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.</li> <li>▪ Pour les zones UB / UH aux densités bâties importantes, une plus grande souplesse est donnée.</li> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones de centre bourg</li> <li>▪ Amorcer une réflexion d'intégration paysagère avant la création d'un stationnement.</li> </ul>



ZONES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 13 permet le maintien ou la réalisation d'espaces libres et de plantations.		
<b>Toute zone U ET AU</b>	<p>Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.</p> <p>La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.</p> <p>Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III-2° doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.</p> <p>Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adapter le projet de construction à l'environnement et non l'inverse</li> <li>▪ Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique</li> <li>▪ Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables</li> <li>▪ Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes</li> </ul>
<b>Toute zone A ET N</b>	<p>Les aménagements liés aux nouvelles activités devront être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte l'environnement immédiat en amont de la réalisation des projets.</li> <li>▪ Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique</li> </ul>



## L'article 15 | Performances énergétiques et environnementales

ZONES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 15 définit les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. Il est notamment intéressant pour les opérations d'ensemble.		
Toute zone	Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'application des objectifs de réduction des gaz à effet de serre du Grenelle de l'Environnement</li> <li>Répondre favorablement à la réglementation thermique en vigueur</li> </ul>

## L'article 16 | Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ZONES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 16 définit les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il permet de demander la mise en place de fourreaux en attente pour un raccordement futur à une infrastructure haut débit.		
Toute zone	<p>Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.</p> <p>Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner en amont le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et des Communications (NTIC) et notamment le déploiement de la fibre optique</li> </ul>

## 2.3 LES ARTICLES 6,7,8,9,10 ET 13

### Dans la zone UA

ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
	Zone UA	
Article 6	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer</li> <li>• soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées</li> <li>• soit en assurant une continuité visuelle par un mur dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 11.</li> </ul> <p>L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>• Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes</li> <li>• Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.</li> </ul>	<p>Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle. Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.</p> <p>Donner plus de permisivité aux réalisations des projets architecturaux innovant d'initiative publique ou nécessitant des rénovations énergétiques</p>
Article 7	<p>Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives.</p> <p>L'implantation avec un retrait est néanmoins autorisée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>• Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes.</li> </ul>	<p>Maintenir une forte densité dans le centre ancien et préserver ses spécificités urbaines.</p>
Article 10	<p><b>Constructions principales</b></p> <p>Compte tenu de la morphologie du site, la hauteur fixée sera la hauteur relative. Elle sera établie par rapport à celle des constructions contiguës ou les plus proches. La différence de niveau entre les égouts de toiture et les faitages des constructions existantes et de la nouvelle ne devront pas excéder 1,50 mètre.</p> <p>Les bâtiments hors gabarits, nettement plus haut ou plus bas que le niveau moyen dans l'alignement ou l'environnement proche, ne pourront pas être pris comme référence.</p> <p><b>Constructions annexes et dépendances</b></p> <p>La hauteur des constructions annexes et dépendances en intérieur de parcelle sera de 3 mètres maximum à l'égout et de 5 mètres au faitage à partir du niveau du sol fini.</p> <p>Pour les constructions annexes visibles depuis l'espace public ou ayant accès sur celui-ci ou encore accolées à des bâtiments principaux, les hauteurs pourront être plus importantes afin de s'harmoniser à l'environnement bâti et de ne pas créer de rupture trop forte dans les alignements. Chaque cas sera étudié spécifiquement dans le but d'une bonne intégration dans l'environnement existant.</p> <p><b>Les extensions des constructions</b></p> <p>Leur hauteur sera au maximum égale à celles des lignes d'égout et de faitage du bâtiment à prolonger.</p> <p>Pour des raisons techniques de circulation verticale et d'accès aux niveaux supérieurs, on pourra accepter sur une emprise limitée de moins de 10 m<sup>2</sup>, un traitement particulier du couvrement reprenant l'esprit des tourelles et des cages d'escalier hors œuvre existantes à Mortagne-au-Perche. La hauteur de faitage de cet édicule sera inférieure à celle du bâtiment principal.</p> <p>Un couvrement de liaison en toit terrasse (superficie inférieure à 5 m<sup>2</sup>) peut être toléré à condition que la ligne d'acrotère se situe sous la ligne d'égout et sous les éléments de modénature, corniche ou bandeau du bâtiment existant.</p>	<p>Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs de la zone UA.</p> <p>Préserver les espaces situés en dehors de la bande principale, d'une densification trop importante.</p>

## Dans la zone UB / UBa



ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
<b>Article 6</b>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer</li> <li>• soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées.</li> </ul>	<p>Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle. Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.</p>
<b>Article 7</b>	<p>Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 12 mètres à partir de l'emprise publique existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives.</p> <p>En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles pourront s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors de la bande principale, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 6,50 m au faitage sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative ; dans ce dernier cas, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction existante voisine.</li> </ul> <p>En cas d'implantation en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La marge de recul observée sera d'au moins 2 mètres ;</li> <li>- Cette distance est portée à 4 mètres si la hauteur de la façade au faitage est supérieure à 6 mètres ou si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié).</li> </ul> <p>La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.</p> <p>Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.</p>	<p>Maintenir une forte densité dans le centre ancien et préserver ses spécificités urbaines.</p> <p>Donner plus de permissivité aux réalisations des projets architecturaux innovant d'initiative publique ou nécessitant des rénovations énergétiques</p>
<b>Article 10</b>	IDEM UA	<p>Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes des différents secteurs de la zone UB.</p>



## Dans la zone UC / UC1

ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Zones UC et UC1		
Article 6	Les constructions nouvelles doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;</li> <li>• soit en continuité des façades des constructions voisines déjà édifiées ;</li> <li>• soit avec un retrait minimal de 1 mètre.</li> </ul>	Permettre une densification des secteurs UC tout en limitant les éventuels conflits d'usage.
Article 7	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La marge de recul observée sera d'au moins 2 mètres ;</li> <li>- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.</li> </ul> La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques. Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.	
Article 9	En secteur UC uniquement : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%. En secteur UC1 : L'emprise au sol est non réglementée.	Permettre une densification des secteurs UC.
Article 10	Hauteur maximale des constructions  Dans la zone UC uniquement : La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres, sauf si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante. Dans ce dernier cas, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra néanmoins excéder celle de la construction voisine existante.  Dans la zone UC1 uniquement : La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres, sauf si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante. Dans ce dernier cas, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra néanmoins excéder celle de la construction voisine existante.	

## Dans la zone UD

196



ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
	<b>Zones UD</b>	
<b>Article 6</b>	<p>Dans l'ensemble de la zone UD, les constructions nouvelles doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</li> <li>• Soit en continuité des façades des constructions voisines déjà édifiées.</li> </ul> <p>Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante. De même une telle construction peut être aménagée, réhabilitée ou reconstruite après sinistre au même emplacement. La marge de recul existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.</p> <p>Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.</p>	
<b>Article 7</b>	<p>Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de recul observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 6 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.</p> <p>La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.</p> <p>Pour tout le secteur UD, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante. De même une telle construction peut être aménagée, réhabilitée ou reconstruite après sinistre au même emplacement.</p> <p>La marge de recul existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.</p> <p>Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.</p>	Prendre en compte la configuration actuelle de l'habitat diffus.
<b>Article 10</b>		
<b>Article 13</b>	<p>Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p> <p>Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m².</p> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.</p> <p>Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.</p>	Un coefficient d'espace vert important, pour un secteur qui compte par nature de nombreux espaces publics (parking végétal...).

ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
zone UE		
Article 6	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,</li> <li>en observant un recul de 1 mètre minimum.</li> </ul>	Dispositions d'implantation relativement permissives, afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt collectif portés par une maîtrise d'ouvrage publique ou associée.
Article 7	Les constructions nouvelles peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit en limite séparative ;</li> <li>soit en observant une marge de recul au moins égale à 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.</li> </ul>	
Article 10	Non réglementé.	
zone UT		
Article 6	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,</li> <li>en observant un recul de 1 mètre minimum.</li> </ul> Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.	Permettre une souplesse quant à l'implantation des constructions.
Article 7	Les constructions nouvelles doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit sur une des limites séparatives ;</li> <li>soit avec un retrait minimal de 2 mètres.</li> </ul>	Permettre une densification mesurée des constructions existantes par rapport aux limites séparatives (épaisseur par retournement des constructions).
Article 10	Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres. Les règles précédentes ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> <li>pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;</li> <li>pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.</li> </ul>	Maintenir les hauteurs à l'existant.
zone UP		
Article 6	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,</li> <li>en observant un recul de 1 mètre minimum.</li> </ul> Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.	Permettre une souplesse quant à l'implantation des constructions.
Article 7	Les constructions nouvelles doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit sur une des limites séparatives ;</li> <li>soit avec un retrait minimal de 1 mètre.</li> </ul>	Permettre une densification mesurée des constructions existantes par rapport aux limites séparatives (épaisseur par retournement des constructions).



ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
<b>zone UP</b>		
<b>Article 10</b>	<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;</li> <li>• pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.</li> </ul>	Homogénéiser les hauteurs à l'existant
<b>zone UY et secteur indicé UYa UYb et UYc</b>		
<b>Article 6</b>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 10 mètres. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.</p> <p>Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'extension des constructions existantes peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.</p> <p>Exception : l'extension des constructions existantes n'est pas concernée par le présent article.</p>	Sécuriser les usages et répondre favorablement aux conditions de desserte propres aux zones d'activités économiques.
<b>Article 7</b>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit sur une des limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;</li> <li>• soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 3 mètres.</li> </ul> <p>Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.</p> <p>Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.</p>	Permettre une densification mesurée des constructions existantes par rapport aux limites séparatives (épaisseur par retournement des constructions).
<b>Article 10</b>	<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Dans les secteurs UY et UYa : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.</p> <p>Dans le secteur UYb, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.</p> <p>Dans le secteur UYc, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.</p>	Homogénéiser les hauteurs à l'existant



Dans les zones 1AU / 1AUC / 1AUH

ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article 6	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer</li> <li>• soit en retrait d'au moins 1 mètre.</li> </ul> <p>L'implantation des nouvelles constructions doit se faire dans le respect du rythme des constructions de l'ensemble bâti environnant.</p>	<p>Maintenir une certaine souplesse pour l'implantation des constructions.</p>
Article 7	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La marge de recul observée sera d'au moins 2 mètres ;</li> <li>- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.</li> </ul> <p>La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.</p> <p>Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.</p>	
Article 10	<p>La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.</p>	<p>Maintenir la configuration R+1+C.</p>

## Dans la zone 1AUT

ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article 6	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,</li> <li>en observant un recul de 1 mètre minimum.</li> </ul> Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.	Maintenir une certaine souplesse pour l'implantation des constructions.
Article 7	Les constructions nouvelles doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit sur une des limites séparatives ;</li> <li>soit avec un retrait minimal de 2 mètres.</li> </ul>	
Article 10	La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.	Limiter la hauteur afin de cadrer le futur projet.

## Dans la zone 1AUY

ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article 6	Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.	Respecter les caractéristiques et la configuration des zones d'activités existantes tout en limitant les conflits d'usage éventuels.
Article 7	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit sur une des limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;</li> <li>soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 3 mètres.</li> </ul>	
Article 10	Hauteur maximale des constructions Dans le secteur 1AUY: la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres. Dans le secteur 1AUYa , la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres. Dans le secteur 1AUYb, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.	Adapter la hauteur en fonction de la destination des constructions.

## Dans la zone 1AUE

ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article 6	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,</li> <li>• en observant un recul de 5 mètres minimum.</li> </ul> Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.	
Article 7	Les constructions nouvelles doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit sur une des limites séparatives ;</li> <li>• soit avec un retrait minimal de 2 mètres.</li> </ul>	
Article 10	Non réglementé.	

201



## Dans la zone 2AU

ARTICLE	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article 6	Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit respecter une marge de recul minimale de 1 mètres mesurée à partir de l'alignement réglementaire de la voirie existante ou de la voirie à modifier ou à créer.	La modification du PLUi permettra d'adapter le règlement au futur projet.
Article 7	Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant un recul.	
Article 10	Non réglementé.	

## Dans les zones A et N

ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	zones A et N	
ARTICLE 6	<p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Par rapport à la RN 12, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m comptés à partir de l'alignement de la voie. Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.</p> <p>Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes doivent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies existantes. Les équipements publics, ainsi que les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.</p>	<p>- Maintenir le tissu et les caractéristiques rurales des exploitations et prendre en compte la présence des réseaux viaires structurants du territoire</p>
ARTICLE 7	<p><i>Pour les constructions à usage agricole</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de recul d'au moins 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.</p> <p><i>Pour les autres constructions en zone A</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de recul d'au moins égale à 4 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif - pour lesquels l'implantation est libre - et peuvent bénéficier d'une adaptation dans le cadre d'extensions ou évolutions du bâti existant.</p> <p><i>Pour les constructions en zone N</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de recul d'au moins 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.</p> <p><i>Pour toutes les zones</i></p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif - pour lesquels l'implantation est libre - et peuvent bénéficier d'une adaptation dans le cadre d'extensions ou évolutions du bâti existant.</p> <p>Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de recul existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.</p>	<p>- Limiter les nuisances potentielles générées par l'activité agricole.</p> <p>- Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS/OBJECTIFS POURSUIVIS
	zones A et N	
ARTICLE 10	<p>Zone A</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres. Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.</p> <p>Zone N et Np</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions. Les extensions des constructions existantes devront respecter la hauteur des constructions adjacentes.</p> <p>Secteur Np : la hauteur n'est pas réglementée.</p>	<p>-Permettre une hauteur suffisante pour les constructions nécessaires à l'activité agricole et au sein des châteaux remarquables tout en prenant en compte les sensibilités paysagères du territoire relativement plan.</p> <p>Limiter uniquement la hauteur des maisons à usage d'habitation.</p>

## 2.4 LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le PLUi autorise en l'encadrant le changement de destination des bâtiments existants en zone A et N. La nouvelle formulation de l'article L123-1-5 prévoit que ces changements de destination sont soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ce contrôle permet une analyse au cas par cas permettant de bloquer si nécessaire un projet problématique pour l'activité agricole ou le paysage et au contraire de ne pas entraver des projets qui ne présenteraient aucun impact.

Un autre aspect est que depuis la loi ALUR, le Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sont réservés à un usage exceptionnel. De fait, de nombreux site et hameaux insuffisamment équipés pour un classement en zone urbaine ont été intégrés aux zones A et N non constructibles, alors qu'ils comprennent potentiellement des bâtiments pouvant changer de destination sans soucis particulier.

Pour répondre à ces différents aspects, le PLUi propose un encadrement du changement de destination basé sur les principes suivants :

- Les bâtiments pouvant changer de destination ne sont pas repérés individuellement a priori dans le PLUi. Tout bâtiment peut ainsi y prétendre à condition de respecter les conditions définies et d'obtenir l'accord de la commission concernée.
- L'acceptation ou non d'un changement de destination repose dans un premier temps sur l'affectation initiale et l'affectation projetée. Les changements de destination n'entraînant pas d'évolution sensible en termes d'occupation du sol (ex : commerce vers bureau ou habitation vers hébergement hôtelier) sont possibles sans conditions, tandis que ceux introduisant une activité a priori incompatible avec la zone (exemple : l'industrie) sont refusés.
- La plupart des changements de destination sont autorisés sous conditions. Celles-ci ont vocation à garantir la préservation de la fonctionnalité agricole et la cohérence des destinations projetées avec leur environnement.

Les dispositions des différentes conditions sont motivées par les raisons suivantes :

LES CONDITIONS	JUSTIFICATIONS
<p><b>CONDITION 1 : IMPORTANCE DU BÂTIMENT POUR L'ACTIVITE AGRICOLE</b></p> <p>Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisée que lorsque ceux-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-ne sont plus utiles à l'exploitation agricole</li><li>-ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)</li><li>-ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation</li><li>- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.</li></ul>	<p>Cette condition concerne le bâti agricole et vise à s'assurer que la reconversion n'est pas handicapante pour l'activité agricole, tant au niveau du bâtiment en lui-même que de la cohabitation future avec les pratiques agricoles.</p>



### CONDITION 2 : COMPATIBILITE D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

Cette condition limite les secteurs dans lesquels les nouvelles constructions à usage résidentiel ou touristique peuvent être implantées. Elle vise à protéger la fonctionnalité de l'espace agricole (possibilité d'épandage et de nouvelles implantations agricoles notamment) et la préservation des continuités écologiques.

La formulation utilisée laisse la possibilité de déroger aux critères donnés pour prendre en compte des cas particuliers ou à la limite d'un des critères, tout en fournissant une base objective d'analyse des situations.

### CONDITION 3 : COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU HABITE

Le changement de destination vers une vocation entraînant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager ne sera autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- - Des nuisances sonores et olfactives liés à des activités économiques ou aux déplacements motorisés qui y sont liés, dans un contexte à dominante résidentielle ou faisant l'objet d'une fréquentation de loisirs (randonnées, tourisme, etc.).
- - D'impact environnemental potentiel lié à la manipulation ou au stockage de matières polluantes ou aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible (proximité de site Nature 2000).
- - De l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de bourgs, coteau, abords des grands axes).

Cette condition concerne la vocation future et vise à interdire celle qui ne serait pas cohérente avec leur contexte.

Sont visés à la fois les impacts directs et indirects que peut engendrer la nouvelle activité.

Cette disposition permet notamment de prévenir les incidences du PLUi sur le site NATURA 2000 (SIC et ZPS).

#### CONDITION 4 : QUALITE ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTERISTIQUES

Le changement de destination des bâtiments est autorisé, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 1 du règlement.

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions (inférieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérés au titre du L 151-19 (anciennement L123-1-5-III 2°) sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

Cette condition applicable à tous les changements de destinations vise à limiter les changements de destinations à des constructions présentant une taille et une structure suffisante et cohérente avec leur vocation future. Elle concerne notamment certaines installations et constructions légères agricoles qui ont davantage vocation à être démontées que reconverties lorsqu'elles ne sont plus nécessaires à l'agriculture.

L'autre aspect est patrimonial. Il vise à se prémunir de changements de destinations qui transformeraient radicalement un patrimoine bâti intéressant, et plus largement à intégrer la prise en compte de cette thématique dans les projets de reconversion.



# PARTIE V

## JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# 1. LE PROGRAMME D'ACTIONS DU VOLET PLH

208

Le programme d'actions du volet habitat décline les orientations générales du volet PLH en 14 fiches-actions réparties en six objectifs stratégiques. Chaque fiche détaille les objectifs et le déroulement envisagé de l'action, en précisant les acteurs concernés et les indicateurs d'évaluation. Un calendrier global synthétise à l'issue des fiches la répartition temporelle des différentes actions.

LES ACTIONS	JUSTIFICATIONS
Spatialiser les objectifs de logement du PLUi	<p>Le PLUi prévoit à l'horizon 2025, soit 9 ans après son approbation, la construction de 960 logements, soit une moyenne de 80 logements par an sur la période 2014-2025, conduisant à une augmentation de la population estimée à 500 habitants (par rapport à la population de la Communauté de Communes en 2009).</p> <p>Un des objectif est de renforcer la construction sur le pôle structurant et les gros bourgs tout en préservant un accueil équilibré de la population entre le pôle structurant, les gros bourgs et les petits bourgs.</p> <p>Dans le cadre de son volet Programme Local de l'Habitat, le PLUi définit des objectifs de création de logements à 6 ans, sur la période 2016-2022.</p>
Produire un habitat durable	<p>Le PLUi offre un outil efficace pour définir la programmation attendue et les grands principes d'organisation des secteurs de projet : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Le PADD préfigure à travers ces orientations plusieurs types de projets correspondant chacun à une programmation et à des enjeux urbains particuliers.</p>
Augmenter l'offre de logements en développant des opérations d'habitat mixte et de qualité sur l'agglomération Mortagnaise	<p>Le projet intercommunal prévoit un développement privilégié sur le pôle central de Mortagne-au-Perche de manière à renforcer son caractère structurant pour l'intercommunalité, tant d'un point de vue économique que résidentiel.</p> <p>Ce développement repose sur un nombre relativement limité de sites qui prennent donc une dimension stratégique à l'échelle de l'intercommunalité.</p> <p>La mise en place d'une Zone d'Aménagement Concertée multi-sites sur les secteurs de développement stratégiques pourrait répondre à cet objectif.</p>

Élaborer une stratégie foncière : identifier et caractériser les potentiels fonciers mutables des autres communes	<p>Le PADD prévoit de rechercher au sein et aux marges de l'espace urbanisé des petits bourgs des sites pouvant accueillir un développement complémentaire de celui du pôle structurant et des gros bourgs.</p> <p>A travers les emplacements réservés et le Droit de Préemption Urbain notamment, le PLUi offre aux communes et à l'intercommunalité des outils de maîtrise foncière qui peuvent aider à atteindre les objectifs fixés.</p>
Poursuivre la mise à niveau du parc social existant à Mortagne-au-Perche	La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche compte en 2012 environ 985 logements sociaux, dont 58% sont concentrés à Mortagne-au-Perche. Ils représentant 88% du parc collectif de Mortagne-au-Perche. Trois bailleurs sociaux agissent sur le territoire intercommunal : Orne Habitat, SAGIM et le Logis Familial. Une grande majorité de ce parc est très ancien. Une opération de renouvellement urbain a été engagée sur des immeubles collectifs situés à Chartrage.
Identifier et agir sur la vacance durable, principalement à Mortagne-au-Perche	<p>Le parc posant un problème de vacance durable (3 ans et plus) concerne environ 300 logements, dont plus d'un tiers est situé à Mortagne. Ils sont à 90% privés. La vacance se concentre sur les logements anciens, les petits logements, les logements collectifs et les logements présentant les plus faibles niveaux de confort. La vacance semble avant tout due à une inadéquation des logements (taille et confort) à la demande potentielle dont ils pourraient faire l'objet : locatif privé, plutôt jeunes ménages ou célibataires, plutôt durée courte ou moyenne.</p> <p>La remise sur le marché de ces logements contribuerait à l'offre de logements et à l'animation des bourgs du territoire, cependant, cette vacance est souvent due à des causes multiples et parfois difficiles à identifier.</p>
Initier une gestion coordonnée des parcs de logements communaux	La plupart des communes de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche dispose d'un ou plusieurs logements communaux, utilisés pour des usages diversifiés : logement locatif libre, logement de fonction, logement aidé (loyer bas sans conventionnement). Dans un contexte rural, ils sont une composante importante du parc de logements, complémentaire du parc social. Pour les gros bourgs et les petits bourgs, la gestion locative de ces logements et les investissements qui y sont liés représentent une charge parfois importante. L'échelon intercommunal paraît judicieux pour une gestion coordonnée.

LES ACTIONS	JUSTIFICATIONS
Inciter et soutenir l'amélioration du parc privé existant et cibler particulièrement l'habitat indigne	A l'échelle de la Communauté de Communes, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) identifié dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH concerne 590 logements. Par ailleurs, le parc de logements de Mortagne-au-Perche est relativement ancien. Une OPAH a été lancée sur la période 2012-2014.
Développer une offre en logements dédiés au béguinage	Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans ne cesse d'augmenter illustrant le phénomène de vieillissement de la population. Les personnes âgées ont des besoins spécifiques en termes d'accompagnement, de logement, de transport, d'équipements, etc.  Le béguinage, désigne une résidence à taille humaine où l'on vient « vivre, vieillir ». Il s'agit de formes de logements adaptés pour les personnes âgées réalisées sur le territoire de la Communauté de Communes.
Accompagner le projet de «résidence habitat jeunes»	Un foyer récent (inauguré en septembre 2015) pour jeunes travailleurs, construit dans l'ancienne gendarmerie à Mortagne-au-Perche permettra de répondre aux besoins identifiés lors du diagnostic habitat.
Favoriser la création de logements pour l'installation des jeunes	Le pôle structurant est aujourd'hui le secteur de la Communauté de Communes qui accueille le plus de jeunes ménages, en particulier les personnes vivant seules et ceux dont les moyens pour se loger sont a priori les plus faibles. Au vu des répartitions par catégorie socio-professionnelle, une demande a priori plus forte chez les jeunes ménages, en particulier les couples et jeunes familles, pour des logements abordables, dans les communes présentant un bon niveau de services, écoles et commerces notamment.
Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat	Le volet PLH du PLUi entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis. Il constituera le moyen de développer une politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.
Identifier et créer un réseau de personnes ressources	La mise en place d'une politique de l'habitat efficace repose sur une bonne connaissance des acteurs du logement présents sur le territoire ou susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs définis. Des partenariats ont déjà pu être amorcés à l'occasion de l'élaboration du PLUi ou de projets antérieurs (OPAH, projet d'habitat social, etc.), à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité. Ils pourront constituer un premier socle pour une mise en réseau des acteurs du logements sur le territoire.
Constituer une instance politique de l'habitat pour la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche	La coordination de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de la Communauté de Communes pour prendre les décisions relatives au logement et piloter cette politique communautaire.



# 2. LES OAP GÉNÉRALES PAR TYPOLOGIE

Le PADD prévoit un développement qui repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création de nouveaux logements, équipements, activités nécessaires pour les futurs habitants. Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi ont été catégorisées par typologie définie au sein du PADD. Ainsi, cinq catégories d'OAP sont définies par le PLUi, chacune correspondant à un type de projet et légendée par une lettre :

## **A EXTENSIONS DES PRINCIPAUX BOURGS**

*Communes concernées : le pôle structurant - Mortagne-au-Perche / Saint-Langis-lès-Mortagne*

- Opérations de grande échelle dont l'urbanisation sera organisée dans le temps et l'espace par le biais des OAP
- Développement du pôle structurant sous la forme d'opération d'ensemble dont le programme de logements est diversifié
- Densité de 13 à 16 logements/ha en moyenne.

## **B QUARTIERS GREFFES**

*Communes concernées : les gros bourgs - Bazoches-sur-Hoëne / Le Pin-la-Garenne / Soligny-la-Trappe / Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne / La Chapelle-Montligeon / Mauves-sur-Huisne / Pervenchères et Saint-Langis-lès-Mortagne*

- Ensemble de terrains couvrant une surface relativement importante et comprenant différents types de logements (petits et grands logements, maisons individuelles et logements groupés...).
- Organiser un développement cohérent des gros bourgs en prévoyant de nouvelles voies et espaces publics
- Densité de 11 à 13 logements/ha en moyenne.

## **C - MICRO-LOTISSEMENTS (PETITS BOURGS)**

*Communes concernées : 21 communes*

- Ensemble de terrains couvrant une surface relativement importante et comprenant différents types de logements (petits et grands logements, maisons individuelles et logements groupés...).
- Organiser un développement cohérent des petits bourgs en prévoyant de nouvelles voies et espaces publics
- Densité de 10 logements/ha en moyenne.

## **D - BEGUINAGE, LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGÉES**

*Communes concernées : Mortagne-au-Perche / Courgeon / Le Pin-la-Garenne / Bazoches-sur-Hoëne / La Chapelle Montligeon ...*

**Enjeu : proposer un habitat adapté aux personnes âgées.**

- Petits ensembles de logements (de 2 à 6 logements), destinés aux petits ménages (personnes âgées notamment..), sous forme de maisons jumelées ou groupées.
- Enjeu d'intégration des nouvelles constructions et ainsi de préservation du tissu bâti existant



## E - TERRAIN PAYSAGE

Il s'agit de sites propices à l'accueil de maisons individuelles, bénéficiant d'un cadre de vie intéressant et compatibles avec l'activité agricole ou la sensibilité environnementale des sites.

Les objectifs principaux de ces OAP sont les suivants:

- Diversifier l'offre en logements,
- Permettre la mise en oeuvre des objectifs de densité moyenne inscrits dans le PADD
- Compléter le règlement écrit en ajoutant une dimension qualitative concernant les principes d'implantation.

Le schéma ci-contre présente la répartition des différents types d'opération envisagées.

Existant

Micro-opérations

Grandes opérations



## 2.1 DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

213

Le PLH identifie des actions en faveur des populations spécifiques notamment les personnes âgées, les logements pour l'installation de jeunes ménages. Les OAP prévoient un axe spécifique sur les logements adaptés aux personnes âgées.

Par ailleurs, les secteurs de projet identifiés en tant «qu'extension de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble» sur le pôle structurant, doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- 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.
- Garantir des logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. Cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de plusieurs secteurs faisant l'objet d'un aménagement simultanée (sous la forme d'une ZAC multisite par exemple).
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.

## 2.2 LA MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS DE DENSITÉ MOYENNE INSCRITS DANS LE PADD

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, une densité minimale doit être respectée :

	PÔLE STRUCTURANT	GROS BOURGS	PETITS BOURGS
Communes concernées	Mortagne-au-Perche Saint-Langis-lès-Mortagne	Bazoches-sur-Hoëne / Le Pin-la-Garenne / Soligny-la-Trappe Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne La Chapelle-Montligeon / Mauves-sur-Huisne Pervenchères	Courgeoût / Réveillon / La Mesnière / Courgeon / Saint-Mard-de-Réno Villiers-sous-Mortagne / Coulimer / Saint-Jouin-de-Blavou / Saint-Martin-des-Pézerits / Loissail / Bellavilliers / Boécé / Corbon / Feings / Saint-Germain-de-Martigny / Saint-Ouen-de-Sécherouvre / Parfondeval / Champeaux-sur-Sarthe / Saint-Denis-sur-Huisne / Comblot / Saint-Aubin-de-Courteraie / Saint-Aquilin-de-Corbion / Montgaudry
<b>Objectifs de densité</b> Il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune	<b>Entre 13 et 16</b> logements / hectare	<b>11 à 13</b> logements / hectare	<b>10</b> logements / hectare

Il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune.

## 2.3 AJOUTER UNE DIMENSION QUALITATIVE DU PROJET

Un certain nombre de principes ont été édictés sur les orientations d'aménagement et de programmation générales au sein des différentes typologie. Ils garantissent une cohérence d'aménagement et une insertion de la future opération avec le cadre bâti environnant.

Les thématiques suivantes sont abordées :

- la composition urbaine préférentielle (implantation du bâti, attentes architecturales, etc. )
- les principes de voirie
- les principes relatifs à l'espace public : garantir des continuités piétonnes à l'échelle de l'opération
- le traitement qualitatif des lisières urbaines avec la zone agricole ou naturelle
- les accès et les stationnements, le plus possible mutualisés
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle et une gestion des déchets mutualisée à l'échelle de l'opération

## 2.4 AJOUTER UNE DIMENSION DE PHASAGE DANS LE TEMPS

Chaque orientation d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat prévoit un échéancier prévisionnel de réalisation basée sur les phases 0-3 / 3-6 / 6-9 ans.

Ce phasage permet d'atteindre les objectifs suivants :

- un accueil de la population réparti dans le temps en fonction de la capacité des réseaux et des équipements publics
- un accueil de la population réparti dans l'espace avec une priorité sur le pôle structurant et sur les gros bourgs.

En tant que territoire rural où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale ou au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

Le tableau ci-après liste les OAP à vocation d'habitat faisant l'objet d'un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.



# TABLEAU PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES OAP

215

N° OAP	TYPLOGIE	SITE	COMMUNE	ECHEANCIER (ans)
A/1	Extension des principaux bourgs	Loisé	MORTAGNE-AU-PERCHE	3-9 ans
A/2	Extension des principaux bourgs	Croix de son	MORTAGNE-AU-PERCHE	0-5 ans
A/3	Extension des principaux bourgs	La Grippe	MORTAGNE-AU-PERCHE	0-5 ans
A/4	Extension de zone d'activités	Les Carrières	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	A: 0-3 ans B: 6-9 ans
A/5	Extension des principaux bourgs	Les loges	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	0-6 ans
A/6	Extension des principaux bourgs	La Vigne	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	A: 0-3 ans B: 3-6 ans
B/7	Quartier greffé	Route de la Vallée	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	0-3 ans
B/8	Quartier greffé	Les Coutures	BAZOCHES SUR HOENE	3-9 ans
B/9	Quartier greffé	Les Vaux	BAZOCHES SUR HOENE	0-3 ans
B/10	Quartier greffé	Le Calvaire	LE PIN-LA-GARENNE	A: 0-3 ans B: 3-6 B: 6-9
B/11	Quartier greffé	La Gare	LE PIN-LA-GARENNE	0-6 ans
B/12	Quartier greffé	La Mariette	SOLIGNY-LA-TRAPPE	0-3 ans
B/13	Quartier greffé	Le bas de Champmele	SOLIGNY-LA-TRAPPE	6-9 ans
B/14	Quartier greffé	Le Bourg	SOLIGNY-LA-TRAPPE	0-3 ans
B/15	Quartier greffé	La Gare	SOLIGNY-LA-TRAPPE	0-3 ans
B/16	Quartier greffé	Le haut Bourg	PERVENCHERES	A: 3-6 B: 6-9 ans
B/17	Quartier greffé	Saint-Sulpice	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	0-6 ans
B/18	B/18	Ronel	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	0-6 ans
B/19	Quartier greffé	Poix	SAINT-CERONNE LES MORTAGNE	A : 0-6 ans B: 6-9 ans
B/20	Quartier greffé	Beauroussel	SAINT-CERONNE LES MORTAGNE	0-6 ans
B/21	Quartier greffé	Le Pont	LA CHAPELLE-MONTLIGÉON	0-6 ans
B/22	Quartier greffé	La Ronderie	LA CHAPELLE-MONTLIGÉON	0-6 ans
B/23	Quartier greffé	Rue du Plan d'eau	LA CHAPELLE-MONTLIGÉON	0-6 ans
B/24	Quartier greffé	Impasse de la résidence des Toiseries	LA CHAPELLE-MONTLIGÉON	3-9 ans
B/25	Quartier greffé	Le Bourg	MAUVES-SUR-HUISNE	0-6 ans
B/26	Quartier greffé	La Campagne	MAUVES-SUR-HUISNE	3-9 ans
C/27	micro-lotissement	Le Bourg	PARFONDEVAL	3-9 ans
C/28	micro-lotissement	La Fontenelle	COURGEOUT	0-3
C/29	micro-lotissement	Le Bourg	COURGEOUT	0-3
C/30	micro-lotissement	Les Fosses	SAINT-MARD-DE-RENO	A: 0-6 ans B: 6-9 ans
C/31	micro-lotissement	Le Bourg (est)	COURGEON	3-9 ans
C/32	Micro-lotissement	La Maladrie	SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL	0-3 ans
C/33	micro-lotissement	Le Bas Vaugelet/ Faussard	LA MESNIERE	0-3 ans
C/34	micro-lotissement	Le Bourg	LA MESNIERE	6-9 ans
C/35	micro-lotissement	Les Grouas	REVEILLON	0-3 ans
C/36	micro-lotissement	Le Bourg	REVEILLON	0-3 ans
C/37	micro-lotissement	La Maricotière	REVEILLON	3-6 ans
C/38	micro-lotissement	Le Bourg	SAINT-OUEN-DE-SECHEROUVRE	3-6 ans
C/39	micro-lotissement	Le Bourg	COMBLLOT	0-6 ans
C/40	micro-lotissement	Le bourg	SAINT-AUBIN-DE-COURTERAIE	0-6 ans
C/41	micro-lotissement	Le Bourg	SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU	0-6 ans
C/42	micro-lotissement	La Ligérie	SAINT-MARTIN-DES-PEZERITS	0-6 ans
C/43	micro-lotissement	Coudereaux	SAINT-JOUIN-DE-BLAVOU	0-6 ans
C/44	micro-lotissement	Les Boulays	LOISAIL	0-6 ans
C/45	micro-lotissement	La Vallée	CORBON	0-6 ans
C/46	micro-lotissement	Le Bourg	SAINT-OUEN-DE-SECHEROUVRE	6-9 ans
D/1	logements adaptés pour les personnes âgées	Beaulieu	LE PIN-LA-GARENNE	
Y/1	Extension de zone d'activités	Théval	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	
Y/2	Extension de zone d'activités	Le Chêne	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	
Y/3	Extension de zone d'activités	Le Vaux	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	
Y/4	Extension de zone d'activités	La Gare	SAINT-LANGIS-LES-MORTAGNE	
Y/5	Extension de zone d'activités	Le Bourg (nord)	COULIMER	
Y/6	Extension de zone d'activités	Les Gaillons	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	
Y/7	Extension de zone d'activités	Bellevue	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	
Y/8	Extension de zone d'activités	Saint-Gilles	MAUVES-SUR-HUISNE	
Y/9	Extension de zone d'activités	Le Calvaire	LA CHAPELLE-MONTLIGÉON	
Y/10	Extension de zone d'activités	Les Champs du Houx	LE PIN-LA-GARENNE	
Y/11	Extension de zone d'activités	Fosse Close	LE PIN-LA-GARENNE	
Y/12	Extension de zone d'activités	Sur les Vaux	BAZOCHES SUR HOENE	
Y/13	Extension de zone d'activités	Sur les Vaux	BAZOCHES SUR HOENE	
Y/14	Extension de zone d'activités	Bourg	COURGEON	
Y/15	Extension de zone d'activités	Bourg	COURGEON	





# 3. LES OAP PAR SECTEUR DE PROJET




217

## E








### EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

Les justifications de ces OAP sont organisées autour des éléments de légende, commune à l'ensemble des sites de projet.

>>> La vocation dominante des espaces






ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
<p> Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses (logements mixtes, intermédiaires, individuels denses)</p> <p> Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel moins dense</p>	<p>Les périmètres définis pour orienter la vocation dominante des espaces ne s'appuient pas systématiquement sur des limites parcellaires. Ils témoignent davantage d'une répartition spatiale des usages des sols. Ils peuvent être adaptés en fonction du projet. De plus, les orientations particulières rédigées précisent la représentation graphique. En cas de difficultés d'interprétation, elles prévalent sur la légende associée à la vocation dominante.</p> <div data-bbox="624 1189 1406 1659">  </div> <p><i>Exemple OAP à Mortagne-au-Perche, Loisé (A1)</i></p> <p>Afin de proposer une offre diversifiée de logements, une partie du secteur de projet est dédiée à la création de logements sous des formes denses (A). Le choix s'est porté sur cette partie du site en raison de la proximité avec le tissu ancien au Sud.</p> <p>Le secteur moins dense (B) est quant à lui davantage en lien avec le tissu environnant à l'Ouest, sous forme d'habitat individuel peu dense. Il s'agit ainsi de marquer la progression de la diminution de la densité au sein du tissu déjà existant.</p>



ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
<p> Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)</p>	<p></p> <p><i>Exemple OAP à Courgeon (C31)</i></p> <p>Dans l'exemple choisi sur la commune de Courgeon, le parti d'aménagement prévoit une voie traversante avec un espace commun dont le traitement ne marquera pas de rupture avec la rue. Il sera bordé de fonds de jardins; l'ensemble préservera des vues dégagées vers l'Est et l'Ouest (bourg et clocher). Il permettra d'aérer le front bâti perçu depuis l'entrée est de l'agglomération.</p>
<p> Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements</p> <p> Parking mutualisé</p>	<p></p> <p><i>Exemple OAP à La Chapelle-Montligeon (B 24)</i></p> <p>Les stationnements de cette future opération sur la Chapelle Montligeon devront être mutualisés afin de préserver un caractère d'espace public au sein de l'opération et de limiter la consommation d'espace.</p>
<p> Espace destiné à la création de bâtiments d'activités</p>	<p></p> <p><i>Exemple OAP à Mauves-sur-Huisne (Y8)</i></p> <p>La zone industrielle d'intérêt communautaire de Mauves-sur-Huisne est confortée à travers le PLUi. La vocation du secteur de projet est l'accueil de nouvelles entreprises.</p>











## >>> Orientations liées à l'implantation du bâti et à la forme urbaine

ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
 <p>Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg</p>	 <p>Exemple OAP de Mortagne-au-Perche (A2)</p> <p>Le secteur de projet est situé le long de la Croix de Son, en continuité du secteur d'habitat récemment aménagé.</p> <p>L'aménagement de la zone va permettre de requalifier la rue de Croix de Son afin de marquer la transition entre la zone agricole et la future zone agglomérée tout en facilitant les flux internes. En effet, la rue existante ne permet pas une desserte de la zone à double sens. Une requalification qualitative de la rue s'impose.</p>
 <p>Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise</p>  <p>Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)</p>	<p>L'implantation des constructions se fera perpendiculaires (2) à la voie dans l'objectif d'affirmer l'entrée du bourg et de casser la linéarité de la RD 256. La gestion du stationnement et de la circulation s'organisera autour d'une cour commune : rappeler les formes urbaines et la centralité du cœur historique de Mauves-sur-Huisne.</p>  <p>Exemple OAP de Mauves-sur-Huisne (B26)</p>
 <p>Exemple d'implantation des constructions à privilégier</p>	<p>La grande majorité des OAP expriment des principes d'implantation des constructions avec un exemple schématisé par l'emplacement possible des constructions. Il ne s'agit que d'une simulation de la règle afin d'illustrer et de faciliter la compréhension.</p>

## >>> Orientations paysagères et environnementales

220

ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
<p> <i>Maintenir les haies ou arbres remarquables</i></p> <p> <i>Créer un alignement d'arbres</i></p> <p> <i>Arborer l'espace</i></p>	<p>Sur l'exemple de l'OAP du Pin-la-Garenne, les haies existantes seront maintenues (7). Des préconisations en matière de plantation d'une haie vive (6) sont imposées au futur aménageur afin de limiter les conflits d'usage et les vues directes sur les habitations avoisinantes.</p> <p>L'espace central, espace vert approprié par les habitants du futur lotissement sera arboré (4) afin de rendre l'espace convivial.</p>  <p><i>Exemple OAP du Pin-la-Garenne - lieu-dit la Gare (B11)</i></p>
<p> <i>Cône de vue à préserver</i></p> <p> <i>Assurer une transition en maintenant des ouvertures</i></p> <p> <i>Traitement qualitatif de la limite avec la rue</i></p> <p> <i>Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels</i></p>	 <p><i>Exemple OAP à Soligny-la-Trappe (B13)</i></p> <p>Situé au Sud de la RD32, le terrain concerné est située à cheval sur deux parcelles cadastrales. Il dispose d'un linéaire d'environ 110 m sur la rue des Marnières. Le site est bordé au Sud de prairies laissant un vaste dégagement visuel. Le parti d'aménagement préserve des vues ouvertes et plongeantes sur le grand paysage par des trouées dans la haie à implanter (5 et 3).</p> <p>Une transition végétale sera assurée entre la future opération et la zone agricole.</p> <p>Le traitement qualitatif de la rue facilitera l'intégration de cette zone en entrée de ville (2).</p>





## >>> Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

221

ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
<p>◄ ■ ► Voie structurante à créer (position indicative)</p> <p>◄ ■ ► Voie de desserte à créer (position préférentielle)</p> <p>◄ ■ ► Liaison douce à créer (position indicative)</p>	 <p>Exemple OAP de La Chapelle Montligeon (B22)</p> <p>Le site s'étend sur la partie Nord du bourg, en limite du site classé de la forêt de Réno-Valdieu. Il est desservi par la rue de la Ronderie à l'Ouest et au Nord. La desserte de l'opération traverse toute la zone (1). L'accès se fait depuis la rue du lavoir. Des cheminements doux (6) traversent l'opération en emmenant du Nord vers le Sud-Ouest (vers le bourg).</p>
<p>↕ Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)</p>	 <p>Exemple OAP à Saint-Hilaire-le-Châtel (B17)</p> <p>Situé à l'entrée du hameau de Saint-Sulpice, le long de la RD602, ce secteur de projet est marqué par une sensibilité paysagère forte. Il s'incline en pente douce vers l'Est : il est ainsi en situation de promontoire permettant des vues intéressantes. Il est également en contrebas d'une zone d'activités avec un impact visuel important (silos). En lisière agricole, il s'insère dans un tissu de longères implantées à l'alignement sur la rue (pignon ou façade). Des constructions linéaires récentes se sont développées sur la RD602 entre les hameaux de Saint-Sulpice et de La Minotière.</p> <p>Un accès mutualisé (2) desservira les cours. Il devra permettre la circulation sécurisée des personnes sur la voie publique ou privée.</p>





ORIENTATIONS	EXEMPLES / JUSTIFICATIONS
VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
<p> <i>Recul des constructions à respecter</i></p>	 <p><i>Exemple OAP à La Chapelle-Montligeon (Y9)</i></p> <p>Le secteur de projet est situé le long de la RD5 dans le prolongement des activités artisanales existantes. Un recul de 10 mètres (2) devra être respecté pour les futurs bâtiments d'activités depuis la départementale, en écho au bâtiment existant au Nord de la parcelle. Un alignement est créé afin d'uniformiser la rue et de générer une perspective intéressante.</p>
<p> <i>Alignement des constructions à respecter</i></p>	 <p><i>Exemple OAP à Saint-Langis-lès-Mortagne (Y1)</i></p> <p>Le secteur de projet est situé le long de la RD912, en face de la zone commerciale du Super U. Il s'agit de marquer l'entrée de ville de Mortagne-au-Perche en créant un front bâti (6).</p>



# 4. LES OAP RELATIVES A L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

## RAPPEL LÉGISLATIF

«En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

... il précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.»

## RAPPEL DU CONTEXTE

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.

## LOGIQUE D'IMPLANTATION DE L'ARTISANAT

224

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'ÉQUIPEMENT ARTISANAL

- Conforter les zones d'accueil artisanales existantes

- Permettre des possibilités d'extension des artisans isolés des bourgs.

- Le centre artisanal percheron pourra trouver sa place sur la zone d'activités de la Gare à Saint-Langis-lès-Mortagne.

### TRADUCTION AU SEIN DU PLUi

Quatre types de zones urbaines à vocation d'activités économiques sont identifiées au sein du PLUi :

- UY : zone à vocation industrielle et artisanale (Les Gaillons, Saint-Gilles à Mauves-sur-Huisne)

- UYa : zone à vocation artisanale principalement (communes de Bazoches-sur-Hoëne, Courgeon, Coulimer, La Chapelle-Montligeon, Le Pin-la-Garenne, Pervenchères, Mortagne-au-Perche, Saint-Hilaire-le-Châtel, Mauves-sur-Huisne, Saint-Langis-lès-Mortagne, Saint-Mard de Réno, Soligny-la-Trappe)

- UYb : secteur lié à l'aérodrome

- UYc : zone à vocation commerciale (Préfontaine)

Des secteurs de taille et de capacité limitées Ay correspondent à des sites accueillant des activités économiques autres que l'agriculture isolés au sein de l'espace agricole. 16 secteurs ont été identifiés sur le zonage du PLUi.

Un secteur Aya correspond à une zone de dépôt liée à du stockage de matériaux à Saint-Langis-lès-Mortagne

Une zone 1AUYa de près de 4,9 ha a été inscrite au PLUi en continuité de la zone de la Gare sur la commune de Saint-Langis-lès-Mortagne. Elle permettra l'accueil éventuel d'un centre artisanal percheron au sein d'autres activités économiques.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'ÉQUIPEMENT ARTISANAL

- Optimiser en priorité le foncier communautaire notamment celui présent sur la commune de Mauves-sur-Huisne
- Mettre en place le droit de préemption urbain et une veille foncière sur l'ensemble des zones Urbaines et A Urbaniser à vocation d'activités sur la Communauté de Communes
- Offrir un potentiel foncier suffisant pour le développement des activités sur le site des Gaillons tout en cadrant l'implantation du bâti à travers les OAP par secteur
- Prévoir une réduction de la consommation de l'espace prévue au sein des documents d'urbanisme existant pour le développement des zones d'activités (et notamment sur le pôle structurant et Bazoches-sur-Hoëne)
- Prioriser le développement économiques artisanal sur le pôle structurant et sur les gros bourgs
- Prévoir le renforcement des zones industrielles des Gaillons et de Mauves-sur-Huisne.

## TRADUCTION AU SEIN DU PLUi

Le foncier communautaire présent sur la commune de Mauves-sur-Huisne a été classé en zone 1AUY, à vocation d'accueil des activités artisanales et industrielles. Cette zone vient conforter les activités déjà présentes sur le site.

Lors de la délibération d'approbation du PLUi, le conseil communautaire prendra une délibération pour la mise en place du droit de préemption urbaine sur toutes les zones U et AU du document d'urbanisme.

La zone 1AUY des Gaillons fait l'objet d'une OAP secteur afin d'intégrer notamment la présence d'une zone Natura 2000 à l'Est et dans l'objectif de favoriser l'intégration paysagère du site. Une attention particulière sera portée sur l'architecture des futurs bâtiments d'activités.

Les documents d'urbanisme existants (PLU de Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne, Bazoches-sur-Hoëne et le POS de La Chapelle Montligeon) prévoyaient plus de 80 ha de zones d'activités. Le PLUi hiérarchise les besoins et propose 36,51ha de zones A urbaniser et plus de 10ha de potentialités existantes au sein des zones d'activités en place.

La grande majorité des zones de développement économique se localisent sur le pôle structurant (66%) et sur les gros bourgs (28%).

Deux zones à vocation d'activités industrielles et artisanales sont présentes sur l'intercommunalité et font l'objet d'un zonage particulier : 1AUY à Mauves-sur-Huisne et sur le pôle structurant.

- Le règlement des zones urbaines du pôle structurant et des gros bourgs principalement permettra un accueil des activités artisanales compatibles avec la vocation d'habitat.

Le règlement de la zone UA du centre ancien de Mortagne-au-Perche autorise uniquement «le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.» (article UA 2). Il s'agit de pérenniser les activités existantes mais de ne pas en accueillir de nouvelles au sein de ce tissu bâti remarquables, dense et ne présentant pas de disponibilité foncière.

Le règlement des zones UB et UH des centres des gros bourgs et des petits bourgs autorise également «*les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage*».



## BILAN DES SURFACES DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS

	Secteurs de développement des activités économiques	Superficies envisagées au PLUi	Surfaces disponibles au sein des zones artisanales et industrielles existantes	Superficies dédiées au sein des PLU en vigueur
Pôle structurant	Zone à vocation industrielle et artisanale des Gaillons	12,42	2,89	44,4
	Site de la Gare	4,97		10,5
	Site de la Grippe		3,49	5,9
	Site de Préfontaine		2,54	1,4
	Site de l'entrée de ville Nord de Mortagne, le long de la RD 912	4,68		9
	<b>Total pôle structurant</b>	<b>22,07</b>	<b>8,92</b>	<b>71,2</b>
Gros bourgs	Bazoches-sur-Hoëne	2,46	0,58	6,6
	Mauves-sur-Huisne	4,55		
	La Chapelle-Montligeon	0,96		2,9
	Le Pin-la-Garenne	3,66		
	Soligny-la-Trappe		0,85	
	<b>Total gros bourgs</b>	<b>11,63</b>	<b>1,43</b>	<b>9,5</b>
Petits bourgs	Coulimer	0,64		
	Courgeon	2,17		
	<b>Total petits bourgs</b>	<b>2,81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Sous-total</b>	<b>36,51</b>	<b>10,35</b>	<b>80,7</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>46,86</b>		

Tableau des superficies des zones d'activités inscrites au PLUi et comparaison avec les documents d'urbanisme en vigueur

Le tableau ci-dessus amène les observations suivantes :

- le PLUi réalisé sur 33 communes réduit de 42% les superficies inscrites au sein des cinq documents d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLUi ;
- le PLUi propose près de 22% de potentialités existantes au sein des zones d'activités en place.
- le PLUi répond aux objectifs du PADD, à savoir conforter les activités existantes et prioriser le développement sur le pôle structurant et sur les gros bourgs. Plus de 66% des superficies dédiées aux activités économiques du PLUi sont localisées sur le pôle structurant. Sur les petits bourgs, les deux secteurs de développement répondent à un besoin d'extension ou d'accueil ponctuel d'entreprise sur place.

Le PLUi a permis d'engager une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité sur les besoins en matière d'activités sur les 12 prochaines années, échéance du PLUi et ainsi de hiérarchiser l'offre sur les 33 communes en fonction des demandes mais aussi des potentialités foncières.

## LOGIQUE D'IMPLANTATION DES COMMERCES

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'ÉQUIPEMENT ARTISANAL

- Le règlement du PLUi devra autoriser l'implantation de commerces de proximité au sein des centralités de chaque commune.

- L'attractivité du centre commerçant sera confortée par la limitation des implantations commerciales en entrée de ville, le long de la RD912, au sein des futures zones de développement économiques.

### TRADUCTION AU SEIN DU PLUi

Les zones UA, UB, UC, UH et UD autorise l'implantation des commerces sans conditions.

Les deux zones de développement économiques prévues sur le règlement graphique du PLUi à la sortie Nord de Mortagne sont classées en 1AUYb où sont interdits les commerces. Dans les autres zones d'activités, les commerces sont autorisés sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les autres activités déjà existantes dans la zone.



# PARTIE VI

## LES ELEMENTS GRAPHIQUES PARTICULIERS

# 1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'inscription d'un emplacement réservé au PLUi permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

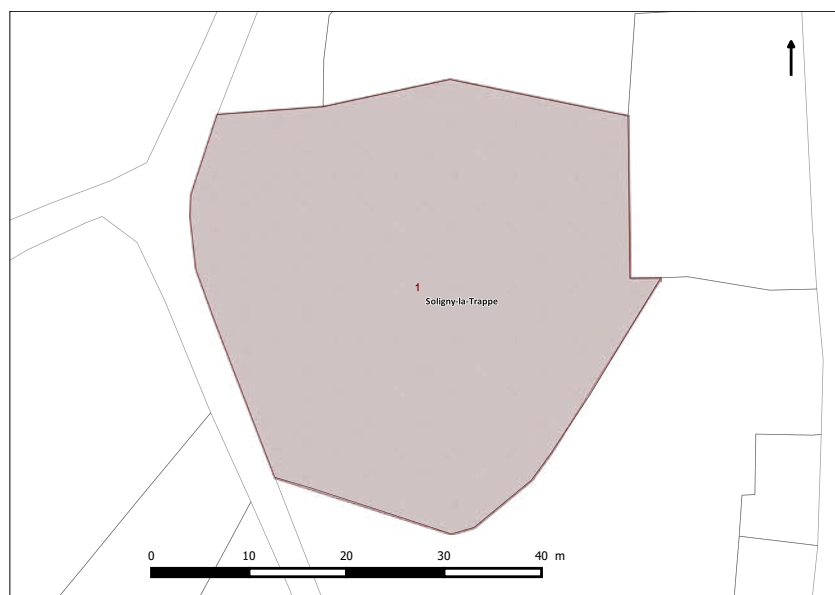
A noter que le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLUi peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLUi répondent à différents objectifs, notamment de voies et d'ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou encore afin de permettre le respect d'objectif de mixité sociale de programme de logements.

Ainsi, les emplacements réservés inscrits dans le projet de PLUi sont les suivants :

ER	OBJET	Communes	Surface m2
1	Motte féodale	Soligny-la-Trappe	1643
2	Aménagement d'un espace vert	Mauves-sur-Huisne	1633
3	Extension du cimetière	Saint-Aubin de Courteraie	275
4	cheminement doux	Mauves-sur-Huisne	1599
5	Accès à créer	Coulimier	382
6	Accès à la parcelle agricole	Courgeon	297
7	Aménagement paysager	Saint Mard de Réno	1456
8	Parking	Montgaudry	1093
9	Equipement public	Mortagne-au-Perche	2488
10	cheminement doux	Parfondeval	49.2
11	Espace vert	Saint Langis les Mortagne	1177
12	Extension du cimetière	Saint Langis les Mortagne	573
13	cheminement doux	Saint Langis les Mortagne	1204
14	Aire pour les déchets ménagers	Saint-Germain-de-Martigny	81.4
15	Extension du cimetière	Saint-Hilaire-le-Châtel	1266
16	Equipement collectif	Mortagne-au-Perche	1238
17	Chemin à créer	Champeaux-sur-Sarthe	2267
18	Chemin à créer	Saint-Langis-lès-Mortagne	178
19	Accès à créer	Mauves-sur-Huisne	153
20	Agrandissement de la déchetterie	Mortagne-au-Perche	3220
21	Accès à créer	Mauves-sur-Huisne	456





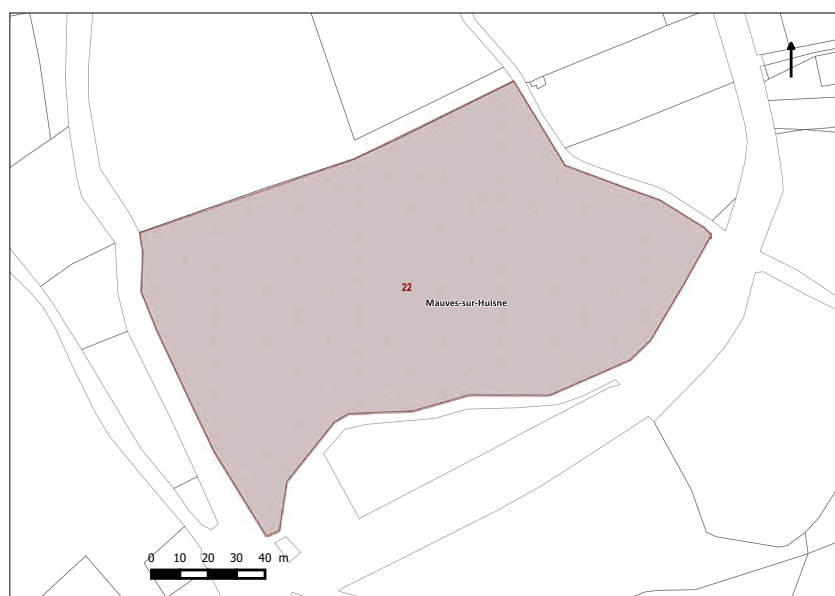
*Emplacement réservé N° : 1*

*Commune : Soligny-la-Trappe*

*Superficie : 1643 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : L'emplacement réservé a pour objet de préserver la motte féodale située en centre bourg. Il s'agit d'un patrimoine communal à préserver.*



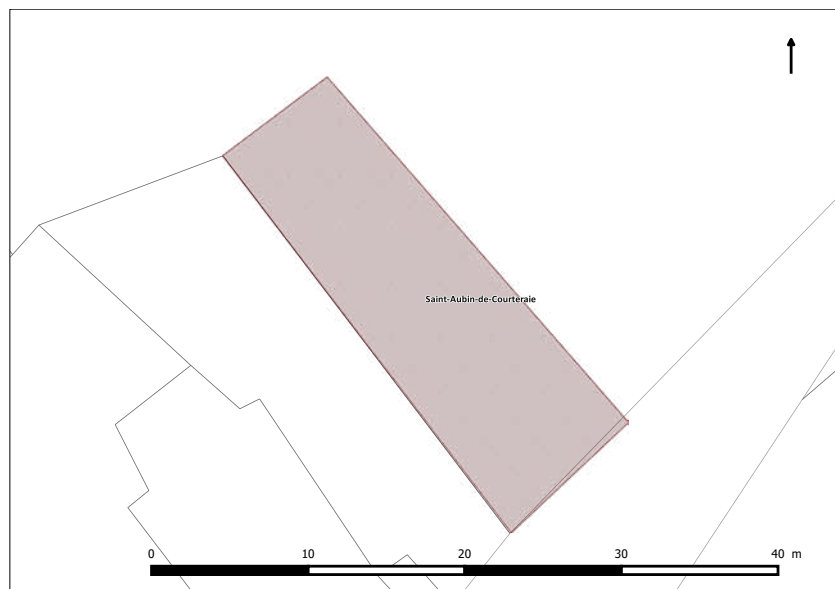
*Emplacement réservé N° : 2*

*Commune : Mauves-sur-Huisne*

*Superficie : 16331 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : le projet prévoit l'aménagement d'un espace vert au sud de la commune.*



*Emplacement réservé N° : 3*

*Commune : Saint-Aubin de Courteraie*

*Superficie : 275 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : cet emplacement réservé a pour objet l'extension du cimetière.*



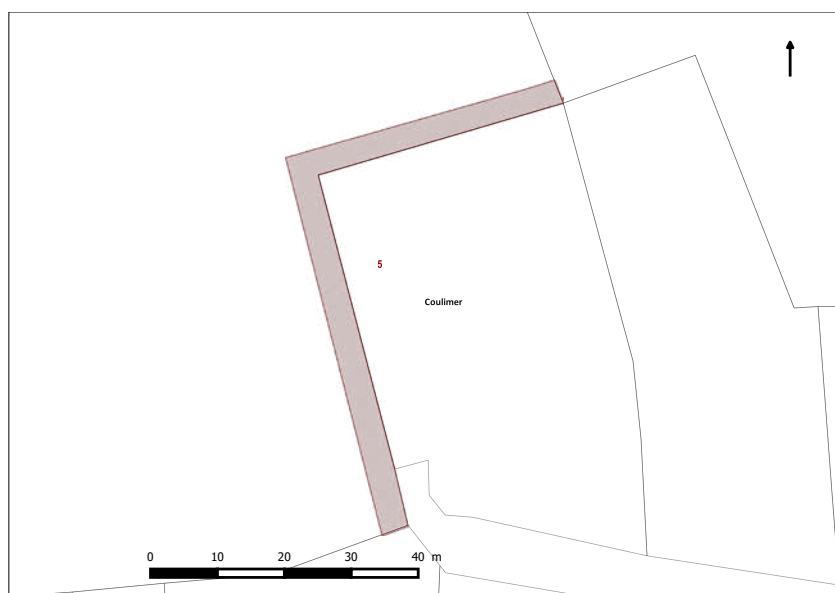
*Emplacement réservé N° : 4*

*Commune : Mauves-sur-Huisne*

*Superficie : 1599 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : le projet de la commune est la réalisation d'un cheminement piétonnier permettant d'obtenir une continuité du cheminement.*



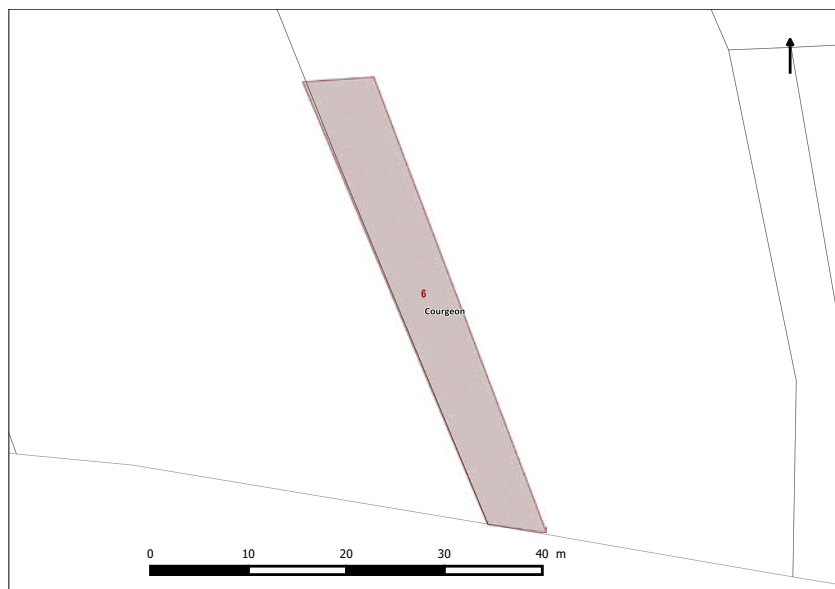
*Emplacement réservé N° : 5*

*Commune : Coulimer*

*Superficie : 382 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : le projet prévoit la création d'un accès pour la desserte d'une zone urbaine à une zone de développement communal.*



*Emplacement réservé N° : 6*

*Commune : Courgeon*

*Superficie : 297 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : il s'agit de préserver l'accès à la parcelle agricole située au Nord de l'emplacement réservé.*



*Emplacement réservé N° : 7*

*Commune : Saint-Mard de Réno*

*Superficie : 1456 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : l'emplacement réservé a pour vocation l'aménagement d'un espace vert.*



*Emplacement réservé N° : 8*

*Commune : Montgaudry*

*Superficie : 1093 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : il s'agit de la création d'un parking pour desservir le bourg de Montgaudry.*



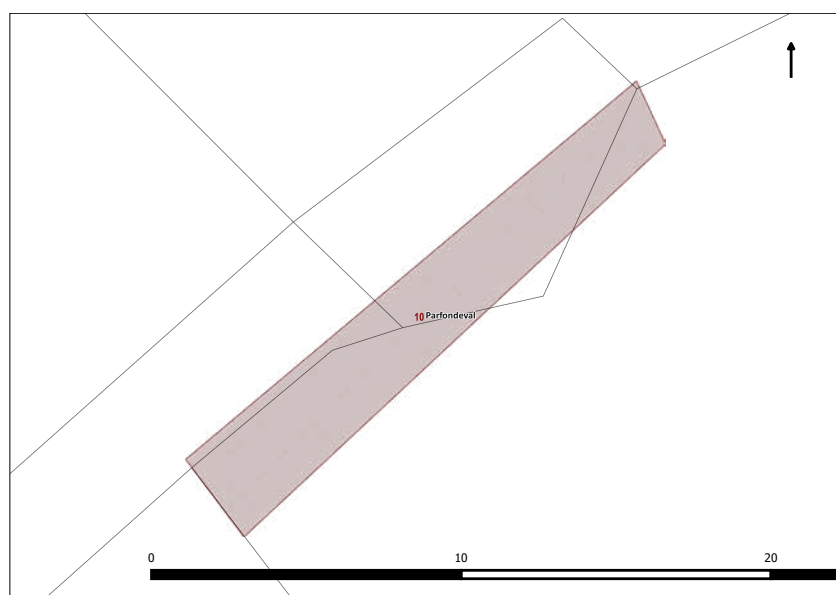
*Emplacement réservé N° : 9*

*Commune : Mortagne-au-Perche*

*Superficie : 2488 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : Le projet de la municipalité est de réaliser un équipement public (pour les personnes âgées préférentiellement) à l'arrière du carré du Perche.*



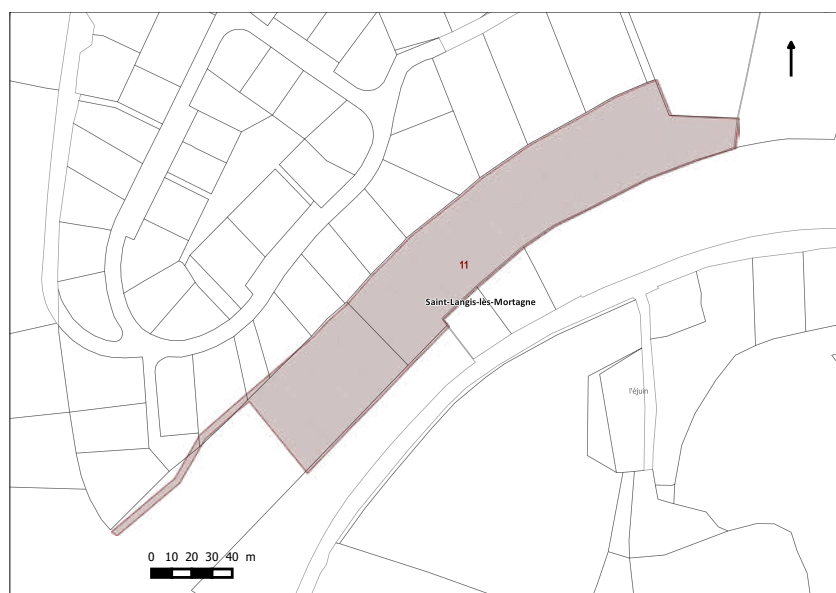
Emplacement réservé N° : 10

Commune : *Parfondeval*

Superficie : 49,2 m<sup>2</sup>

Parcelles concernées :

Justification du projet : le projet est de créer un boucle piétonne continue. Cet emplacement réservé permettra à la commune d'acquérir la portion manquante.



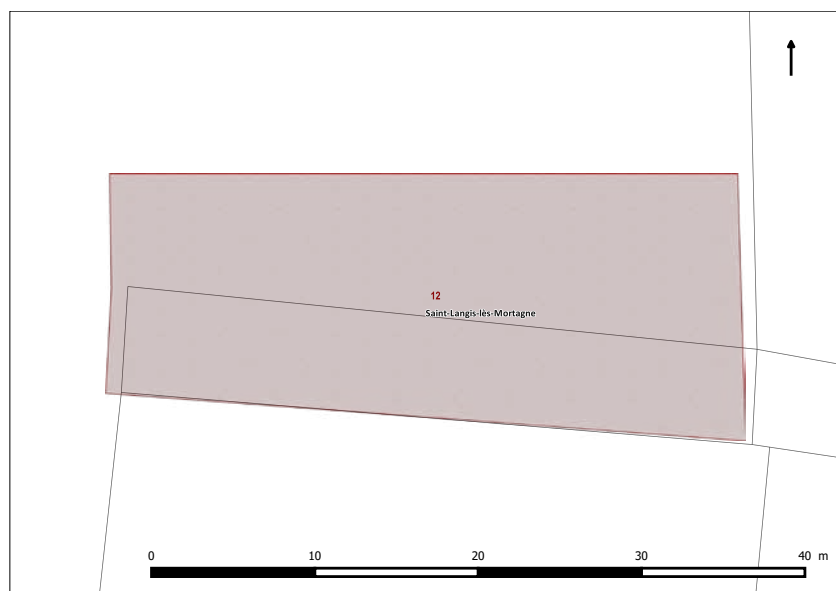
Emplacement réservé N° : 11

Commune : *Saint-Langis-lès-Mortagne*

Superficie : 11772 m<sup>2</sup>

Parcelles concernées :

Justification du projet : le projet envisagé est la création d'un espace vert commun pour le quartier.



Emplacement réservé N° : 12

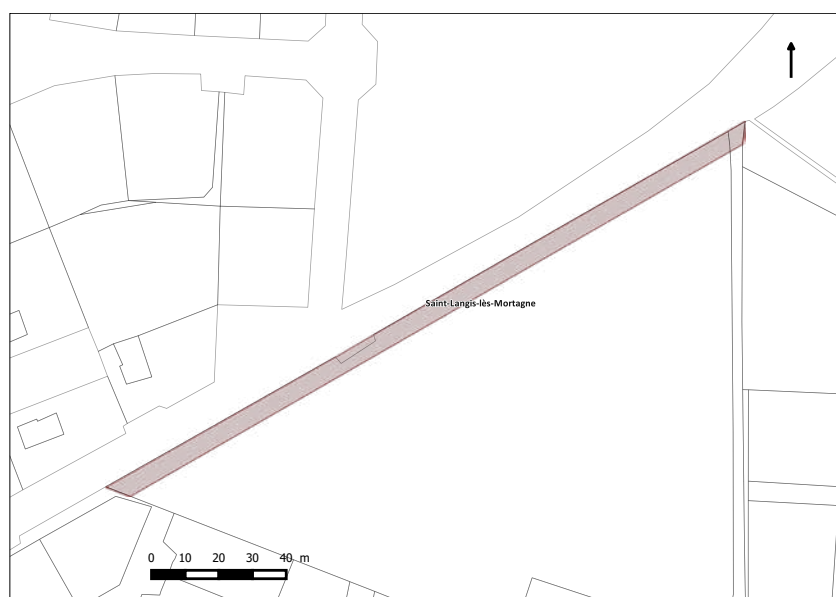
Commune : *Saint-Langis-lès-Mortagne*

Superficie : 573 m<sup>2</sup>

Parcelles concernées :

Justification du projet : il s'agit de permettre la réalisation de l'extension du cimetière.



**Emplacement réservé N° : 13****Commune : Saint-Langis-lès-Mortagne****Superficie : 1204 m<sup>2</sup>****Parcelles concernées :**

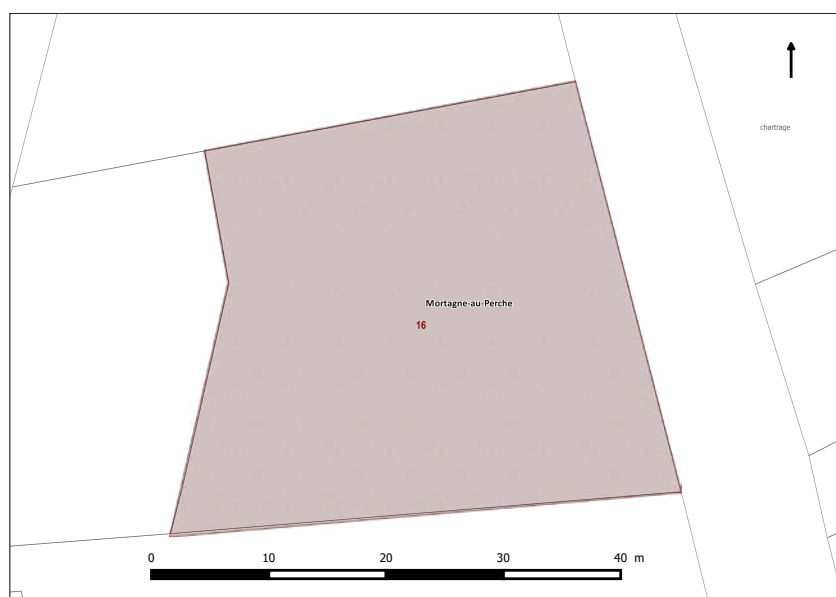
*Justification du projet : l'emplacement réservé a pour vocation la création d'un cheminement doux le long de la future zone d'accueil d'habitat au lieu-dit La Vigne.*

**Emplacement réservé N° : 14****Commune : Saint-Germain-de-Martigny****Superficie : 81,4 m<sup>2</sup>****Parcelles concernées :**

*Justification du projet : il s'agit de prévoir l'aménagement d'une aire pour les déchets ménagers.*

**Emplacement réservé N° : 15****Commune : Saint-Hilaire le Châtel****Superficie : 12667 m<sup>2</sup>****Parcelles concernées :**

*Justification du projet : le projet a pour vocation l'extension du cimetière.*



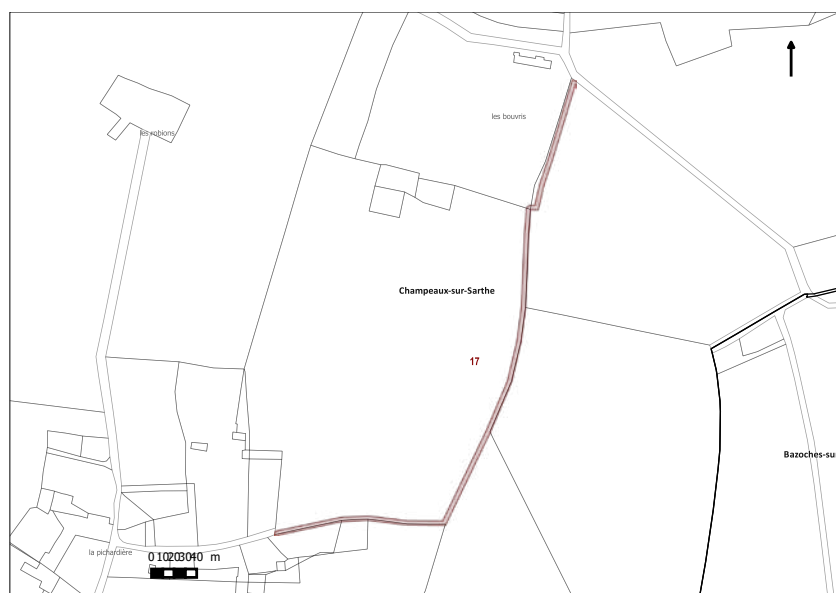
*Emplacement réservé N° : 16*

*Commune : Mortagne-au-Perche*

*Superficie : 1238 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : l'emplacement réservé a pour objet la réalisation d'un équipement collectif pour cette parcelle située dans le centre de Mortagne-au-Perche.*



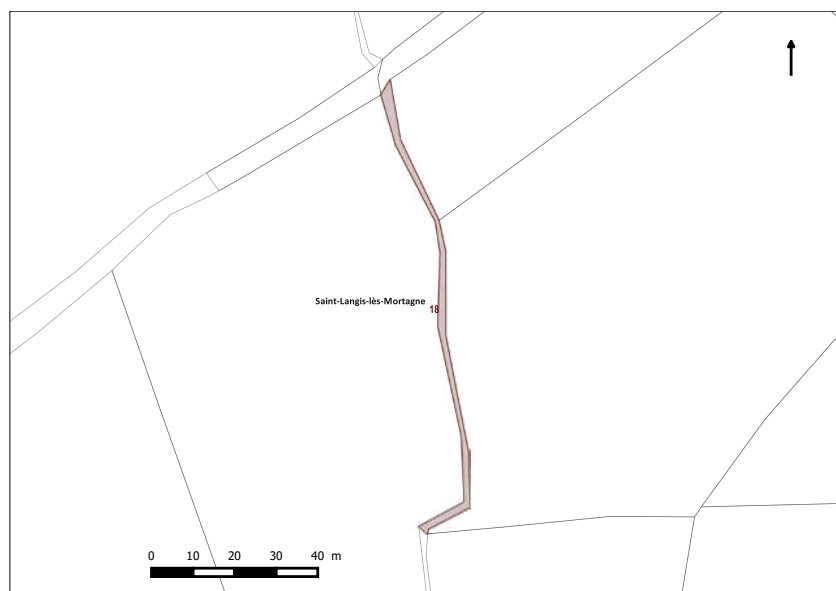
*Emplacement réservé N° : 17*

*Commune : Champeaux-sur-Sarthe*

*Superficie : 2267 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : le projet prévoit la réalisation d'un cheminement piétonnier qui permette de rejoindre le bourg.*



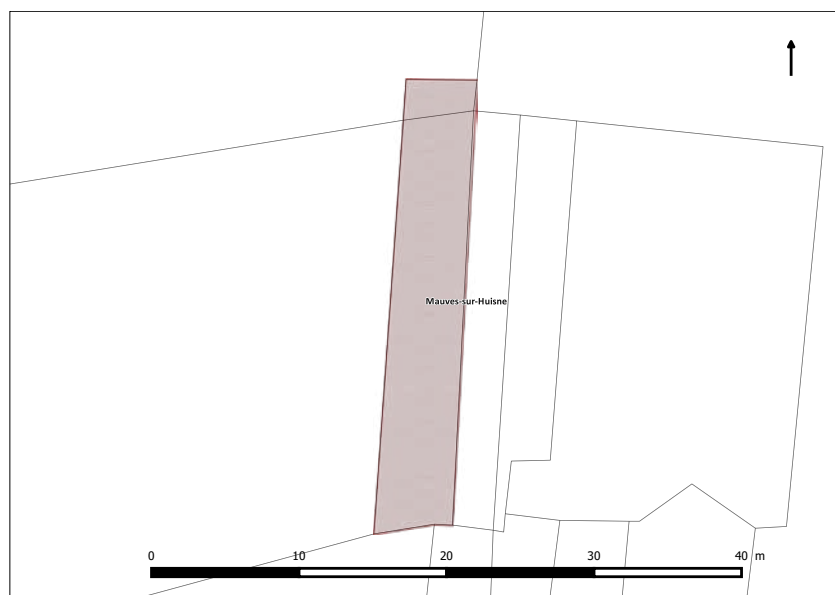
*Emplacement réservé N° : 18*

*Commune : Saint-Langis-lès-Mortagne*

*Superficie : 178 m<sup>2</sup>*

*Parcelles concernées :*

*Justification du projet : l'emplacement réservé a pour objet la réalisation d'un cheminement piétonnier permettant de rejoindre l'aire de loisir et le restaurant situé à la Folle Entreprise.*



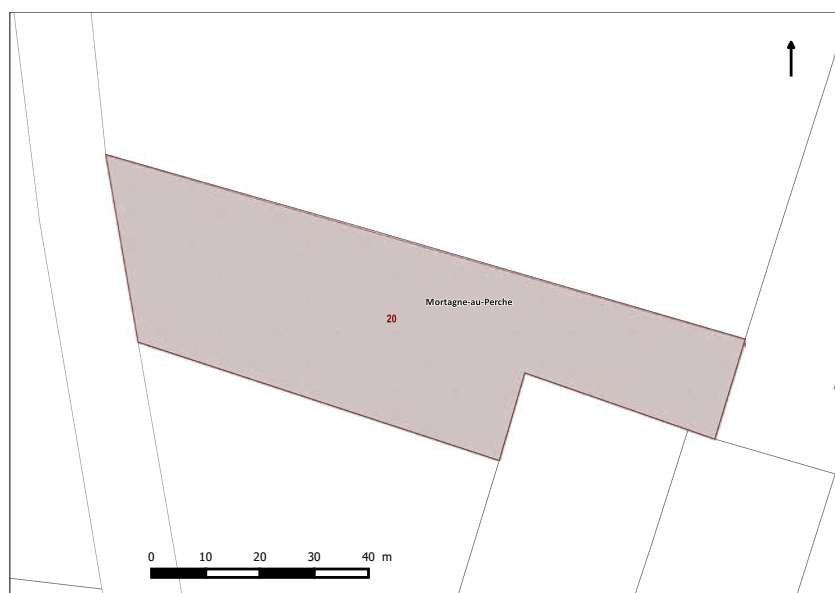
Emplacement réservé N° : 19

Commune : *Mauves-sur-Huisne*

Superficie : 153 m<sup>2</sup>

Parcelles concernées :

Justification du projet : le projet prévoit le raccordement de la zone de développement (B26) au bourg par un cheminement piétonnier.



Emplacement réservé N° : 20

Commune : *Mortagne-au-Perche*

Superficie : 3220 m<sup>2</sup>

Parcelles concernées :

Justification du projet : l'emplacement réservé a pour objet l'agrandissement de la déchetterie.



Emplacement réservé N° : 21

Commune : *Mauves-sur-Huisne*

Superficie : 456 m<sup>2</sup>

Parcelles concernées :

Justification du projet : le projet prévoit le raccordement de la zone de développement (B26) au bourg par un cheminement piétonnier.







# 2. LES ELEMENTS PARTICIPANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le document graphique du PLUi fait apparaître plusieurs éléments participant à la trame verte et bleue. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, des linéaires de haies, etc. L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments est présenté dans le titre V du règlement écrit. Les articles 1, 2, 7, 11 et 13 y font également référence.

## 1.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes. L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements».

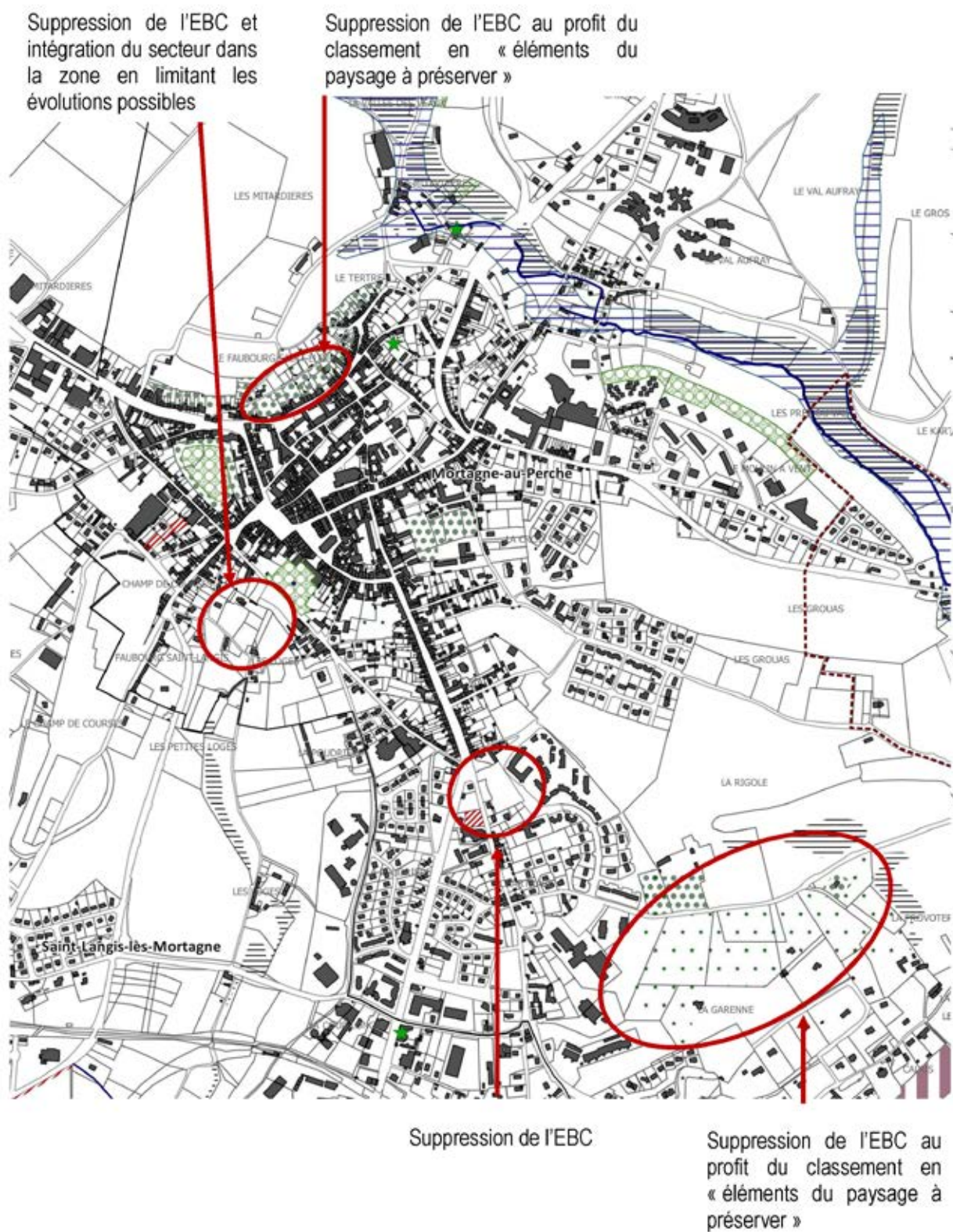
### > Les principes retenus pour définir les EBC

#### La nécessaire actualisation des EBC existants

Les Espaces Boisés Classés des documents d'urbanisme existants ont été réétudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi et validés par un travail de terrain. En effet, l'analyse des EBC inscrits aux documents d'urbanisme réglementaire en vigueur était nécessaire pour être en accord avec la réalité du terrain. Certains périmètres d'EBC ont ainsi évolué.

Au total, ce sont 41,94 ha d'espaces boisés protégés qui ont été inscrits au PLUi. Il s'agit des EBC identifiés au sein des documents d'urbanisme de Mortagne-au-Perche et Saint-Langis-lès-Mortagne. Une réactualisation a eu lieu sur la commune de Mortagne-au-Perche au regard des évolutions des espaces boisés.









# 1.2 LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX OU NON BÂTIS AU TITRE DE L'ANCIEN ARTICLE L123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

242

Le document graphique du règlement du PLUi fait apparaître «les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation». Le PLUi préserve ces éléments par un dispositif réglementaire spécifique.

Les éléments paysager à préserver au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (désormais L151-23) ont fait l'objet d'une étude fine et concernent des ensembles constitutifs du patrimoine paysagers et des éléments végétaux. L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments est présenté dans un chapitre spécifique du règlement écrit (Titre V - Chapitre 2 : Dispositions relatives à la préservation d). Les articles 1, 2, 6 et 13 du règlement y font référence.

Les éléments végétaux répertoriés par le PLUi et préservés par le biais de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (désormais L151-23) sont de plusieurs types :

- Les linéaires de haies stratégiques du réseau bocager et les haies et alignements structurants pour le paysage.

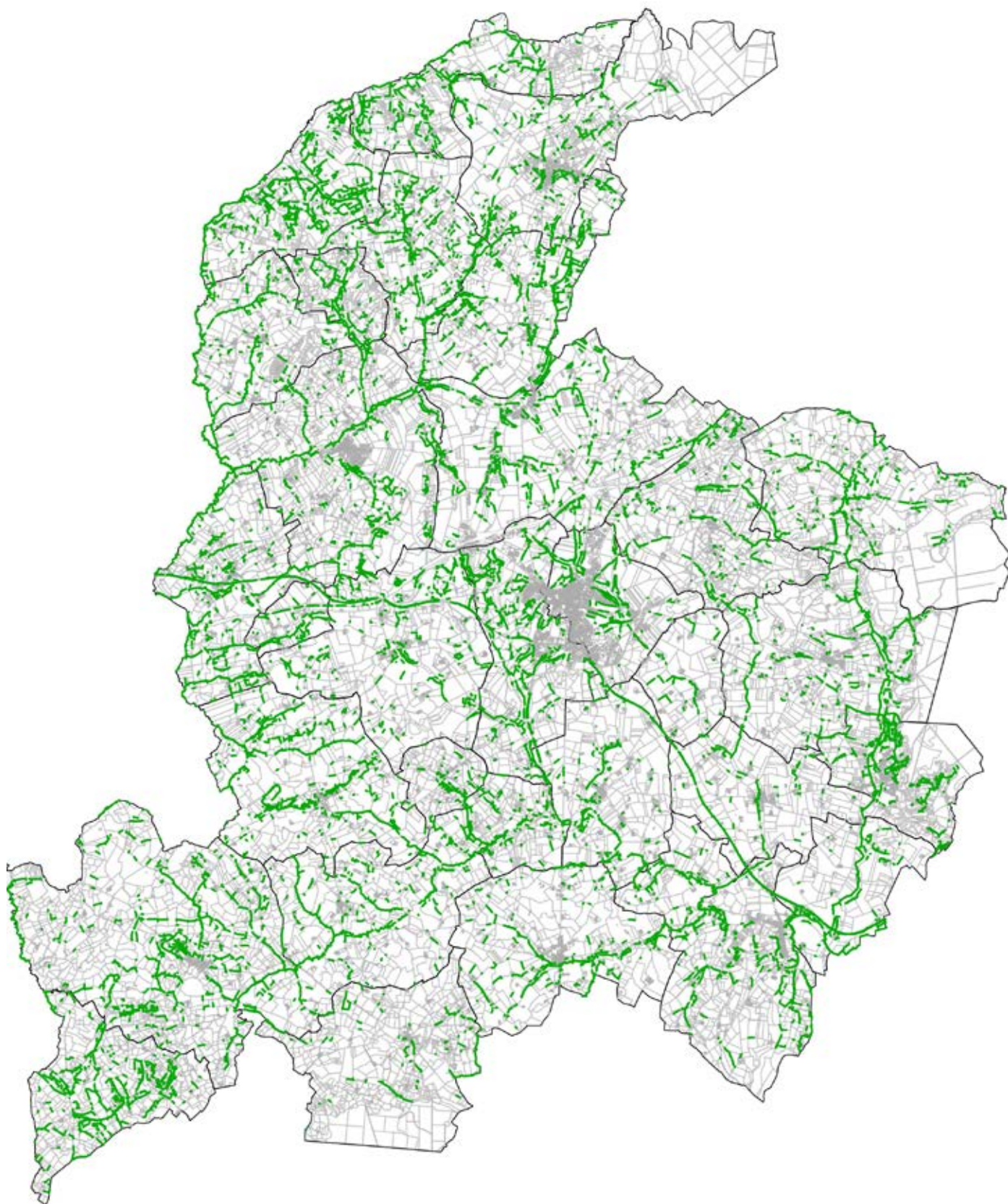
Une hiérarchisation des haies à enjeux a été réalisée sur la base d'un travail partagé entre le PNR et les élus. Quelques réajustements à la marge ont été réalisés au cours de réunion de travail relative au PLUi.

Afin de permettre la protection de certaines haies, des critères ont été établis. Ceux-ci étaient notamment relatifs à la prise en compte des cheminements doux, du ruissellement, du relief, des fonctions écologiques ainsi que des paysages.

- Les éléments ponctuels comme les arbres isolés







*Haies recensées et préservées au sein du PLUi.*

- Les éléments paysagers ponctuels (bâti remarquables)

- Les éléments jardins et parcs à préserver



*Éléments du paysage bâti à préserver sur la commune de Comblot*



*Jardins, parcs à préserver sur la commune de Loissail*

### **Prescriptions du règlement pour les éléments végétaux protégés au titre du L123-1-5 III 2°**

Les éléments du paysage (haies, alignement d'arbres, arbres isolés...) identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivés à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Il pourra être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Il pourra être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communautaire et à partir d'essences locales

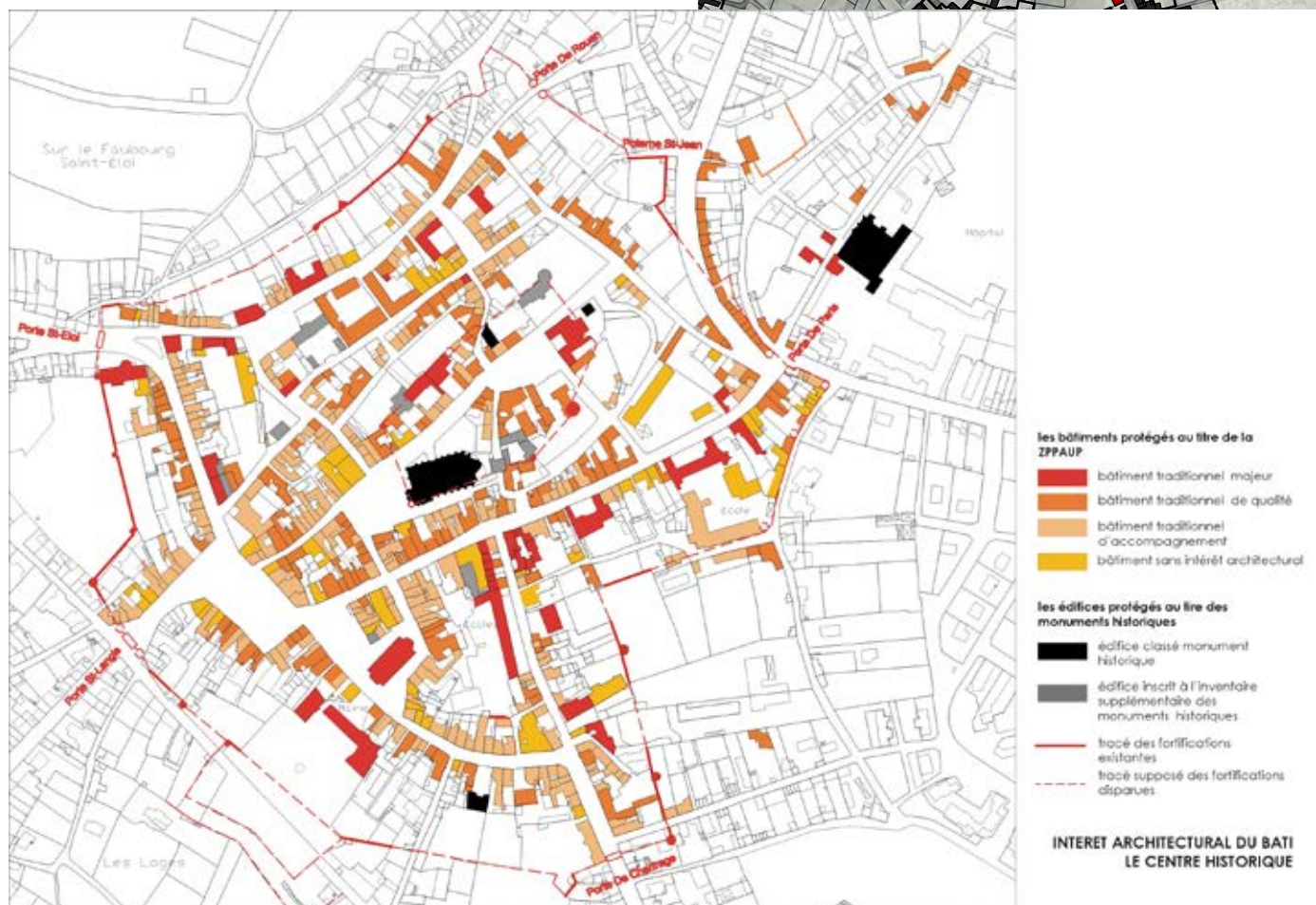


# 3. LES ELEMENTS LIES AU PATRIMOINE ET AU PAYSAGE

## 3.1 LE BÂTI REMARQUABLE ET HISTORIQUE DE MORTAGNE-AU-PERCHE

Le patrimoine bâti remarquable du centre ancien de Mortagne-au-Perche a été identifié au plan de zonage. Il reprend l'inventaire réalisé dans le cadre de la ZPPAUP.

Des prescriptions particulières seront inscrites au sein du règlement pour préserver ces éléments bâtis remarquables.



les bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP

- bâtiment traditionnel majeur
- bâtiment traditionnel de qualité
- bâtiment traditionnel d'accompagnement
- bâtiment sans intérêt architectural

les édifices protégés au titre des monuments historiques

- édifice classé monument historique
- édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
- tracé des fortifications existantes
- tracé supposé des fortifications disparues

INTERET ARCHITECTURAL DU BÂTI  
LE CENTRE HISTORIQUE



## 3.2 LES AUTRES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES

246

La grande majorité des communes regorgent de bâti ancien remarquables protégé ou pas par une protection particulière (monument historique par exemple). Le PLUi identifie ces éléments du bâti percheron par une étoile rouge sur le plan de zonage.

La modification des constructions existantes repérées au titre du nouvel article L151-19 du CU (ancien article : L 123-1-5 III 2°) est soumise à déclaration préalable.

La démolition d'un élément bâti repéré ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, des prescriptions inscrites dans le règlement leur sont applicables.

Le repérage s'est basé sur un inventaire réalisé par le PNR du Perche pour les communes qui en faisaient partie.

Pour les autres communes, c'est à travers de nombreux échanges avec les élus que ce repérage a pu avoir lieu. C'est pour cette raison qu'il peut y avoir une différence entre les communes sur l'inventaire du patrimoine remarquable.



Exemple d'éléments bâtis remarquables repérés sur la commune de Loissail.



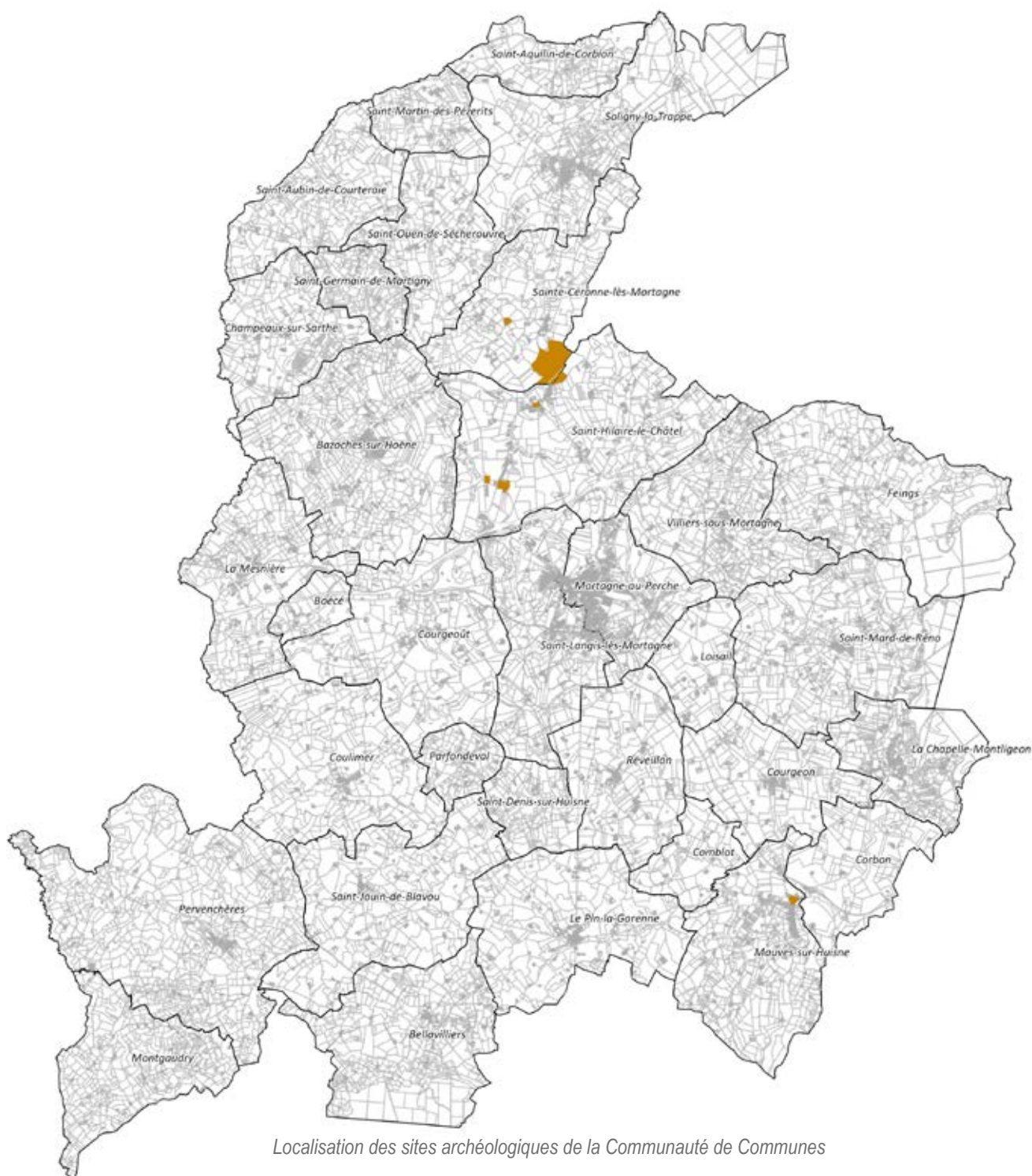
Jardins, parcs à préserver sur la commune de Loissail



## 3.3 LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Le règlement du PLUi identifie au plan de zonage les sites archéologiques importants et à préserver. Le règlement écrit reprend les dispositions suivantes :

« Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique inscrits au plan de zonage ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004). »



Localisation des sites archéologiques de la Communauté de Communes

# 4. LES DÉPLACEMENTS

## 4.1 LES TRACÉS ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION À CONSERVER, À MODIFIER OU À CRÉER

La communauté de communes a choisi d'utiliser l'article L123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme pour faire figurer sur le document graphique:

- Des tracés permettant d'identifier les sentes et chemins à maintenir, réhabiliter ou créer sur l'ensemble du territoire.

Cette inscription traduit réglementairement les orientations du PADD concernant la préservation des chemins et sentes. Ils protègent des sentiers remarquables et/ou affichent des itinéraires où des connexions sont à renforcer. La végétation bordant les chemins est également protégée en tant que composante du chemin.

- Les chemins de randonnée les plus importants ou les plus emblématiques comme la voie verte
- Les connexions entre chemins manquantes ou perdues, à retrouver à l'occasion de projets ou de mutations
- Les circulations douces à maintenir ou créer au sein des bourgs

## 4.2 LES INFRASTRUCTURES

Une bande inconstructible (sauf pour les installations d'intérêt collectifs liées aux réseaux et pour les installations agricoles) de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN12 figure sur le plan de zonage.

Une bande de protection liée au bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN12 est également représentée graphiquement.



Bande de 75m de limitation de constructibilité de part et d'autre de la RN12

# 5. LES ELEMENTS RELATIFS A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

L'ensemble des risques connus sur le territoire sont exposés dans l'état initial de l'environnement. Ils font également l'objet d'une annexe au PLUi au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

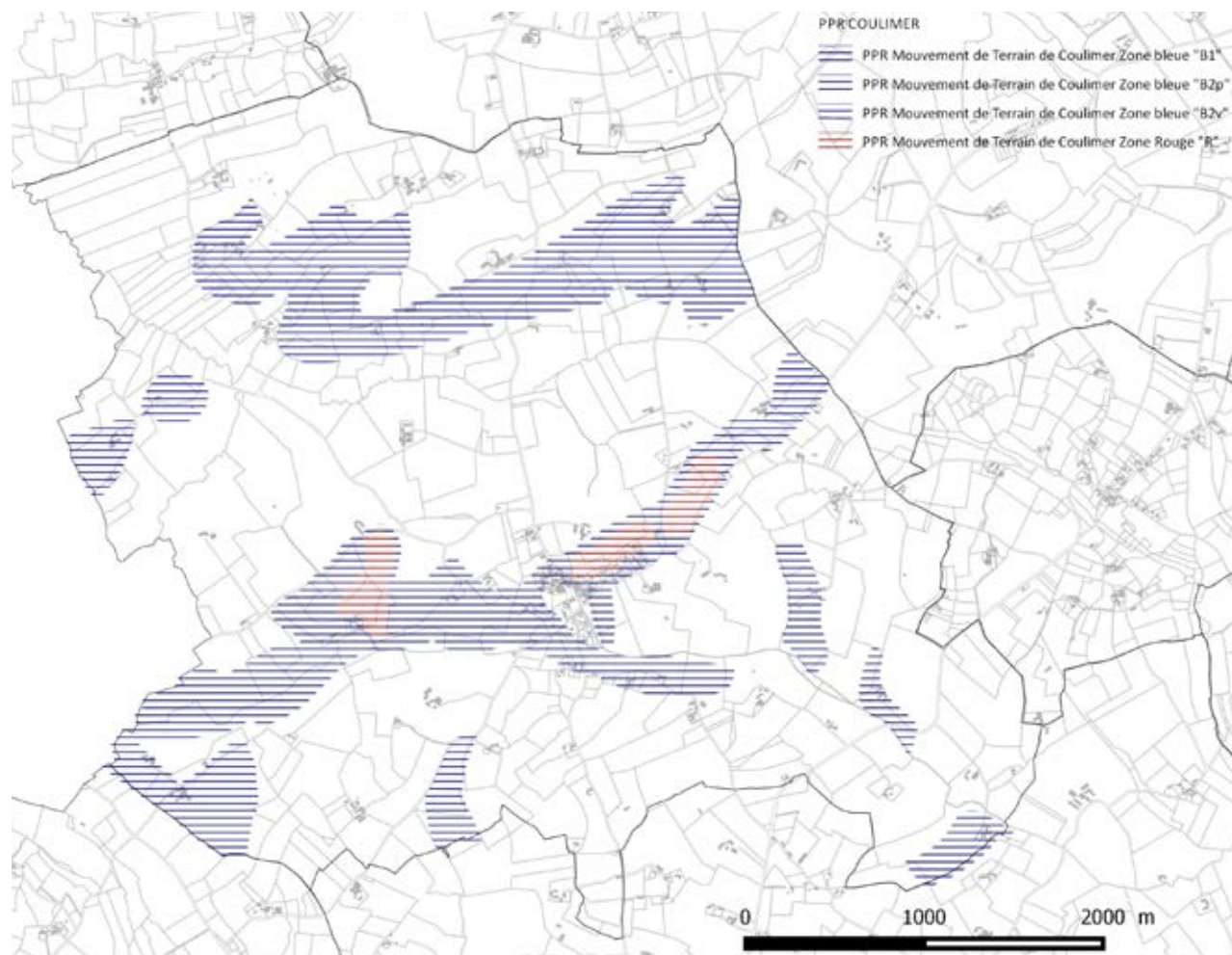
La connaissance des risques et aléas sur l'ensemble du territoire ont conduit la collectivité à intégrer des orientations spécifiques dans le PADD.

C'est pourquoi en termes de méthodologie d'élaboration du PLUi, la prise en compte des aléas et des risques a été intégrée en amont des choix de sites de projet ou de zones de développement urbain, y compris par densification. De même, la présence du risque fort a été considéré comme un facteur excluant en termes de projet.

## 5.1 LA PRISE EN COMPTE DU PPR MOUVEMENT DE TERRAIN DE COULIMER

La commune de Coulimer est soumise aux prescriptions du PPR mouvement de terrain approuvé le 20 août 2007.

Les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques de mouvement de terrain sont soumis aux prescriptions du PPR mouvement de terrain.



## 5.2 LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'EFFONDREMENT DES CAVITÉS SOUTERRAINES

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est concerné par le risque d'effondrement des cavités souterraines. Le plan de zonage et le règlement du PLUi reprennent ce risque selon 2 niveaux en fonction de la nature et de la précision de ce dernier.



### **Cavités souterraines avérées, indices de cavité d'origine indéterminée ou naturelle et ouvrages souterrains (OS)**

A l'intérieur des périmètres définis (application d'un périmètre de 60 m autour des cavités souterraines avérées ou des indices de cavité d'origine indéterminée ou naturelle permettant l'intégration théorique du cône d'effondrement), seront uniquement autorisés les aménagements légers (annexes ou extensions mesurées des constructions existantes) ou la réalisation d'une nouvelle construction sous réserve d'investigations complémentaires permettant d'évaluer puis d'adapter le projet à la nature du risque.



### **Exploitations à ciel ouvert (ECO), les puits (PTS)**




Les exploitations à ciel ouvert (ECO), les puits (PTS) sont des indices qui impliqueront une information du pétitionnaire lors d'une demande d'urbanisme dans un périmètre proche sans pour autant intégrer un rayon de sécurité spécifique autour du point délimité sur le zonage du PLUi.

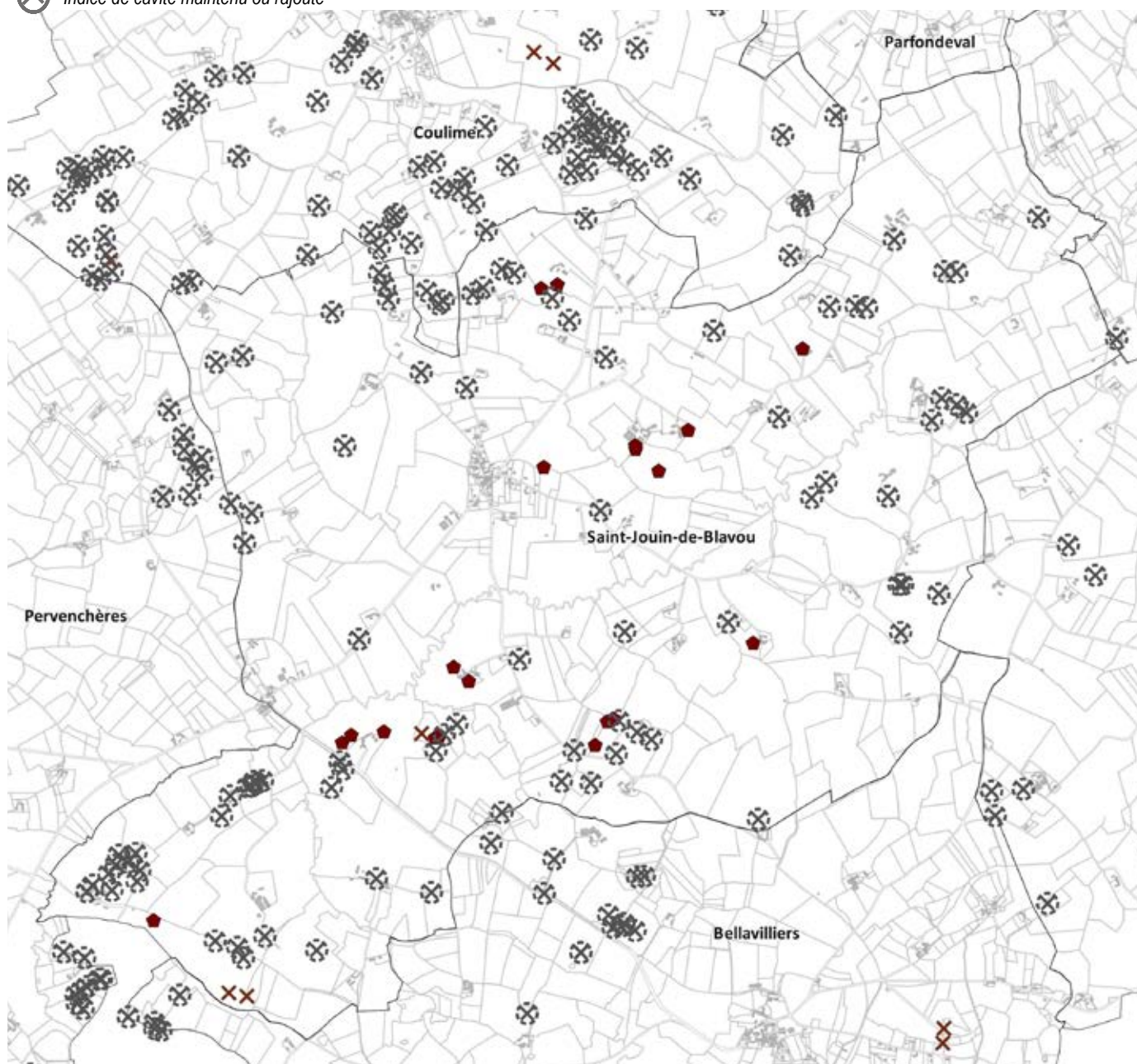
La prise en compte des marnières s'est tout d'abord basée sur un travail réalisé par la DDT et envoyé à la Communauté de Communes en août 2015. Ces indices ont été recensés et reportés sur la carte à partir de plusieurs sources d'information :

- recherche bibliographique
- information locale (DDT/habitants/...)
- rencontre avec certaines communes

Après consultation des communes dans le cadre du PLUi, un certain nombre d'ajustements ont été réalisés afin de correspondre à la réalité de terrain. L'exemple ci-après correspond au travail réalisé avec les élus de la commune de Saint-Jouin de Blavou. Certains indices de cavités ont été comblés ou n'ont jamais existé et d'autres ne figuraient pas au bon endroit.



-  Cavité comblée
-  Cavité souterraine non vérifiée ou non existante sur le terrain et supprimée
-  Indice de cavité maintenu ou rajouté



*Exemple d'évolution de la prise en compte des marnières sur le territoire de Saint-Jouin-de-Blavou*

## 5.3 LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

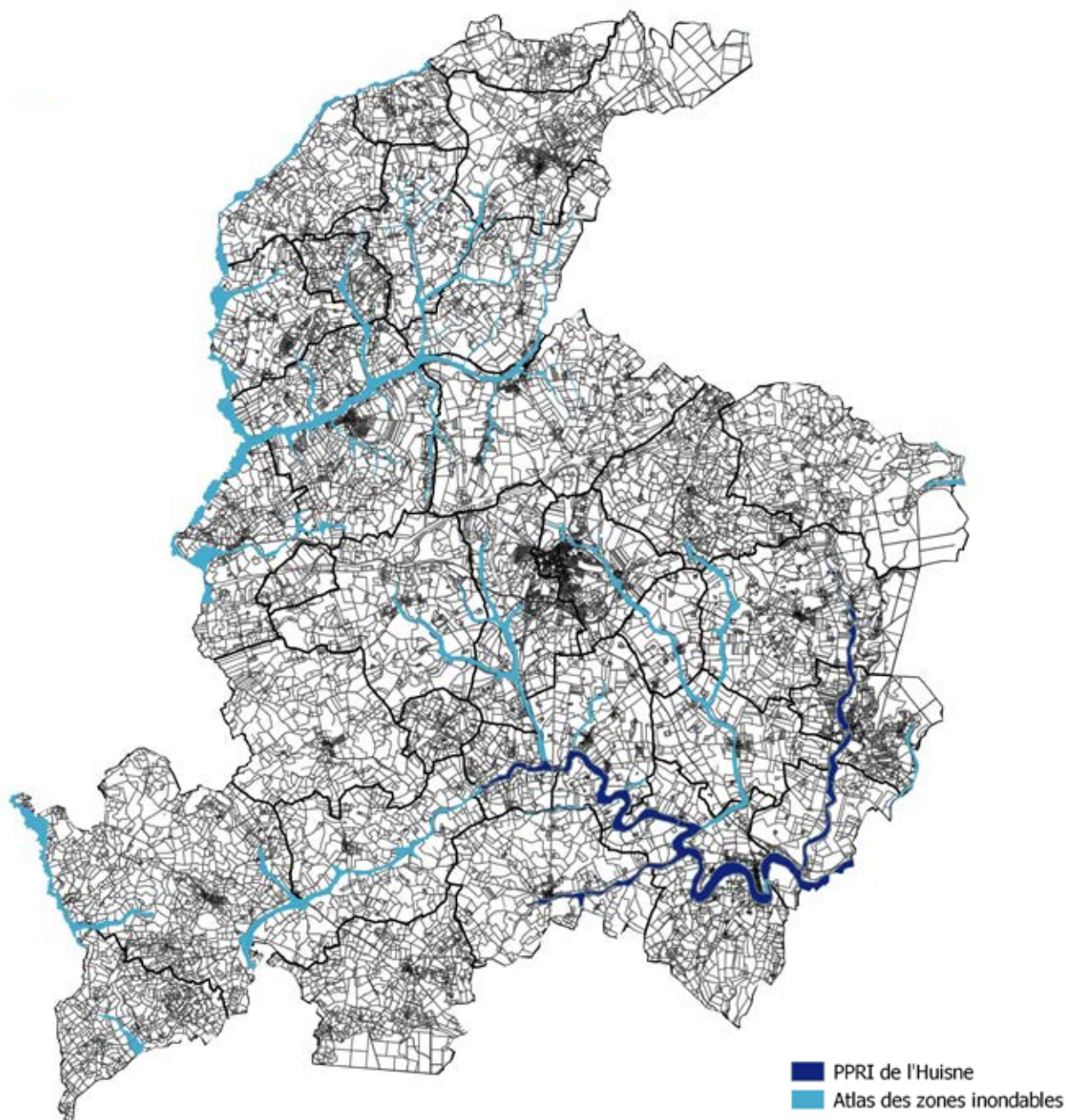
252

### PPRI DE L'HUISNE

Les communes de Combot, Corbon, Courgeon, Feing, La Chapelle-Montligeon, Le Pin-la-Garenne, Mauves-sur-Huisne, Réveillon, Saint-Denis-sur-Huisne et Saint-Mard de Réno sont soumises aux prescriptions du PPRI de l'Huisne approuvé le 25 avril 2006.

### ATLAS DES ZONES INONDABLES

Dans les secteurs inscrits en zone inondable au plan de zonage et correspondant, l'aménagement, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la cote minimale des plus hautes eaux et de ne pas créer de nouveaux logements.





# PARTIE VII

## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES



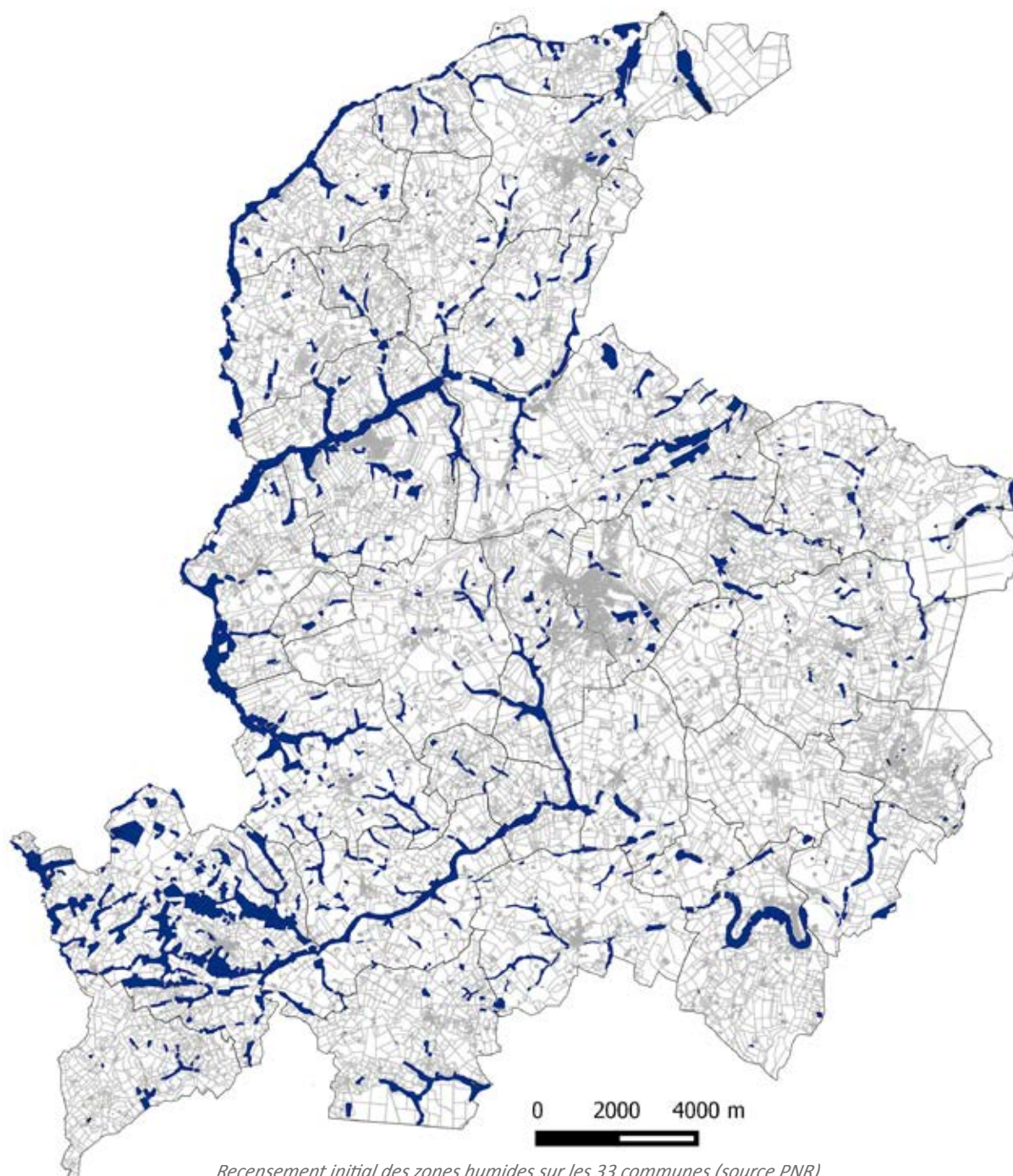
# 1. LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES

254

L'inventaire des zones humides sur la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche a été réalisé par les élus avec l'appui du PNR du Perche et a débuté en septembre 2014 pour se terminer en mai 2015.

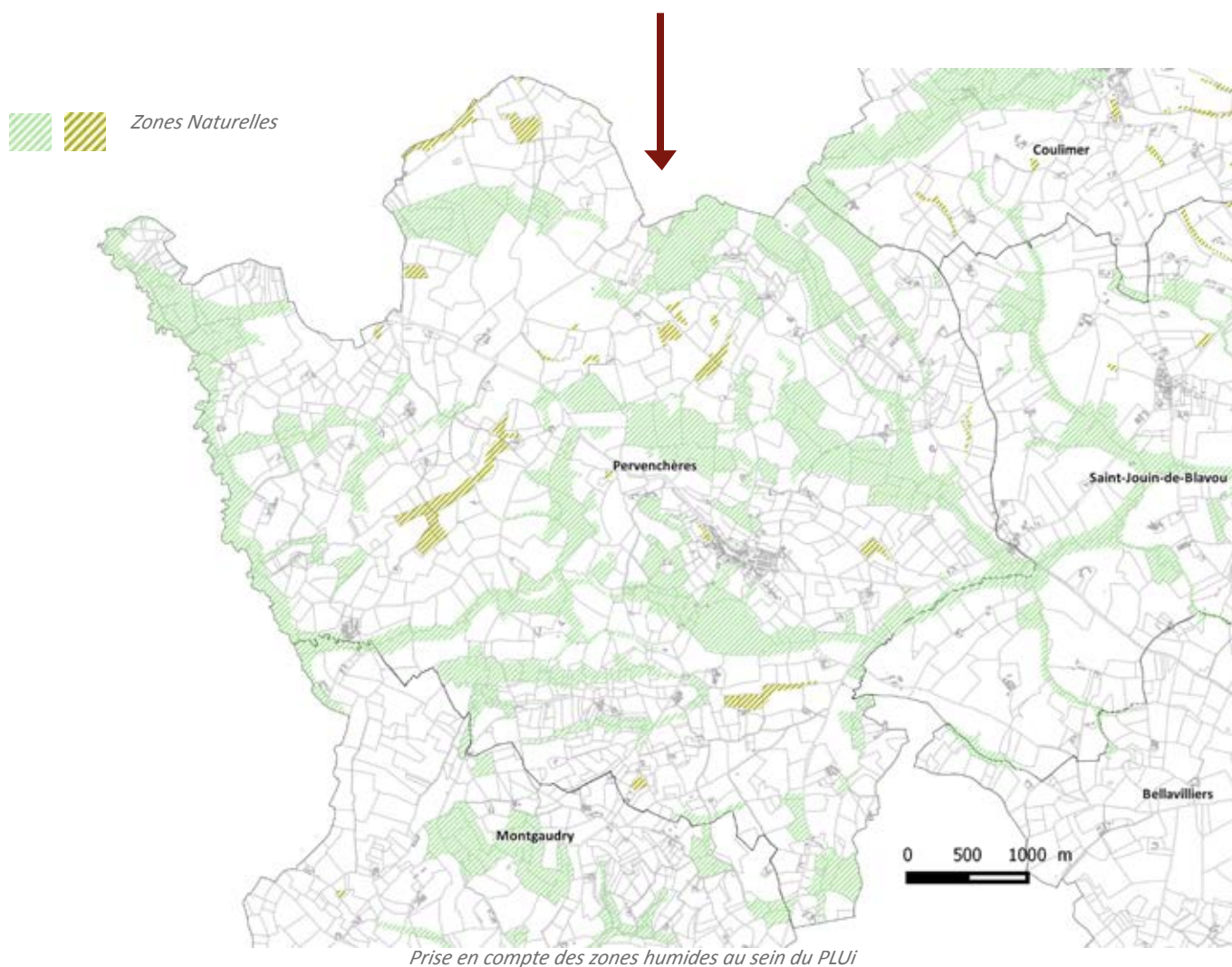
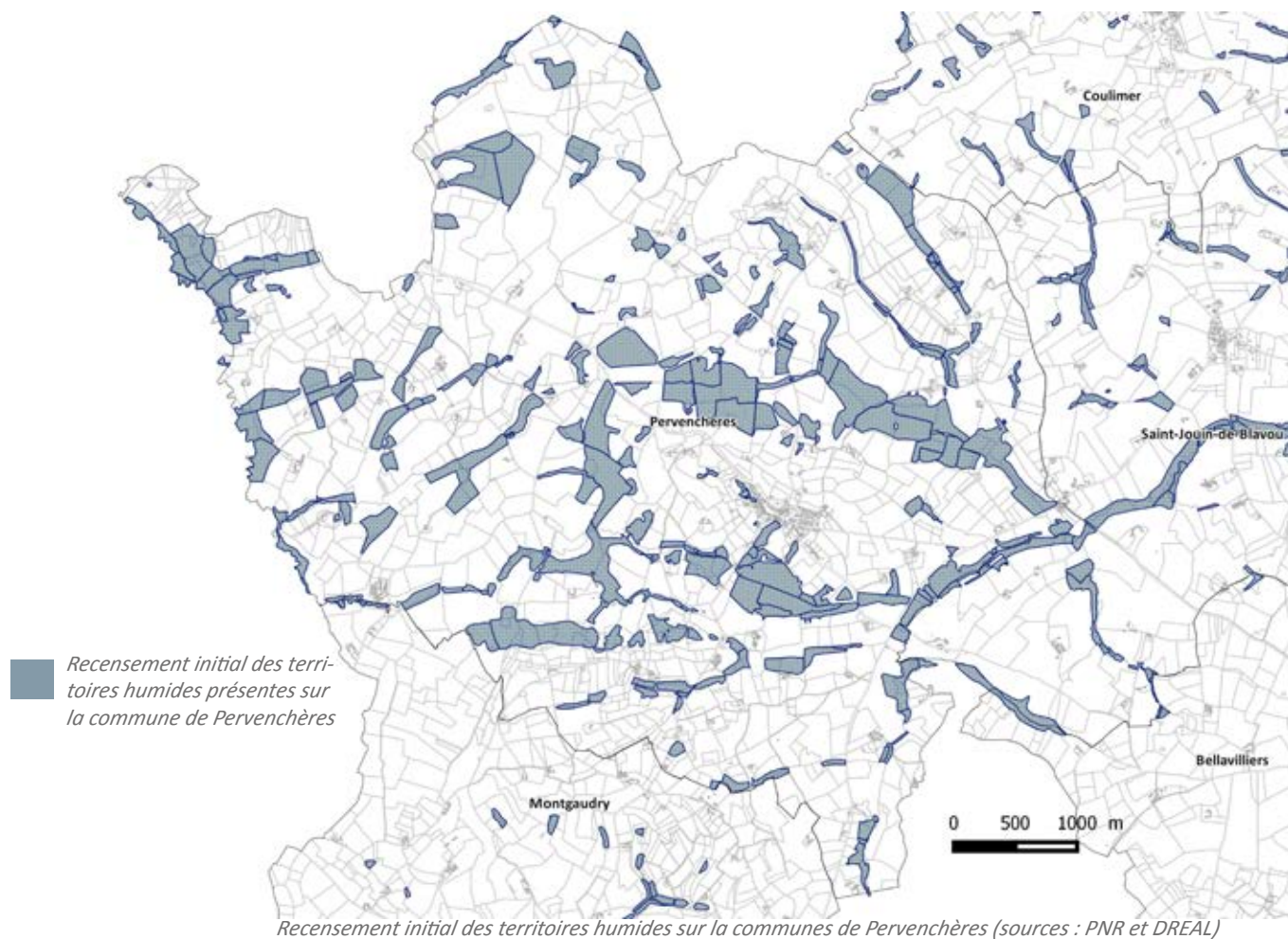
Cet inventaire a permis d'affiner les données déjà présentes sur chaque commune, fournies par la DREAL Basse-Normandie des «territoires humides» et issues d'une analyse par photo-interprétation.

Sur la base des cartographies, les élus ont pu amender ou réajuster les zones humides de leur territoire. Après plusieurs échanges, un inventaire a été actualisé pour correspondre le plus possible à la réalité de terrain. Cet ajustement contribue à valider les données de la DREAL sans pour autant constituer un inventaire terrain permettant de valider la naturalité ou le périmètre des zones humides identifiées. L'inventaire a été intégré au plan de zonage du PLUi au sein des zones naturelles. L'annexe 2 du présent rapport localise chaque zone humide par commune.



*Recensement initial des zones humides sur les 33 communes (source PNR)*





256



*Tampon de 30 m autour des bâtiments et impact potentiel sur les zones humides.*



# 2. LA PRISE EN COMPTE DU PPR EN COURS SUR LA COMMUNE DE COURGEON

257

La commune de Courgeon est impactée par le risque mouvement de terrain et est soumise aux prescriptions du PPRN, prescrit en mai 2015, en remplacement des règles actuelles de l'arrêté préfectoral qui réglemente d'ores et déjà l'utilisation du sol. Le PLUi devra intégrer cette servitude dès son approbation.

Le PLUi intègre néanmoins le risque par un phasage des zones AU à travers les orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, les OAP et le règlement du PLU précisent «la réalisation de toute opération est conditionnée à l'entrée en vigueur du PPRN».



# 3. LA PRISE EN COMPTE DES ZONES DE CAPTAGE

En secteur de zone de protection des captages inscrits au plan de zonage, pris en compte dans les secteurs Ap, toutes les constructions sont interdites au sein du périmètre de protection immédiat, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol sauf ceux édictés au sein des arrêtés préfectoraux annexés au PLUi :

- source de la Ferrière sur la commune de Pervenchères, arrêté préfectoral du 4 août 2008
- forage de la Renardières sur la commune de Saint-Jouin-de-Blavou, arrêté préfectoral du 26 août 2005
- captage de Saint-Hilaire-le-Châtel en date du 21 décembre 2010
- captage de Sainte-Céronne lès Mortagne : mai 2015
- captage de la Pilletière – Soligny la Trappe : 01 juillet 2002
- captage de la Guerollière -Comblot : 28 juin 2010 et 05/07/2011

Deux captages ne bénéficient pas d'arrêté de DUP :

- Les Grouas à Réveillon
- la Hugotière à la Chapelle Montligeon.



# 4. LES AUTRES RISQUES

Concernant le risque lié au retrait-gonflement des argiles, l'annexe 5 du règlement écrit donne des recommandations sur les principes de construction. Aucune zone de projet de développement se situe dans une zone d'aléa fort.

Le territoire présente des sites à fortes pentes. Aucune zone de développement n'a été identifiée sur ces sites.

Les risques technologiques ont été pris en compte lors de la délimitation des zones. Les zones UY ou 1AUY sont dédiées à l'implantation d'activités industrielles et artisanales pour la plupart incompatibles avec les autres occupations humaines. Plus globalement, l'article 1 des zones urbaines et les règles relatives au changement de destination prémunissent contre l'installation de constructions générant des risques. Par exemple, sont interdites «Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté». (article 1 des zones urbaines).





# PARTIE VIII

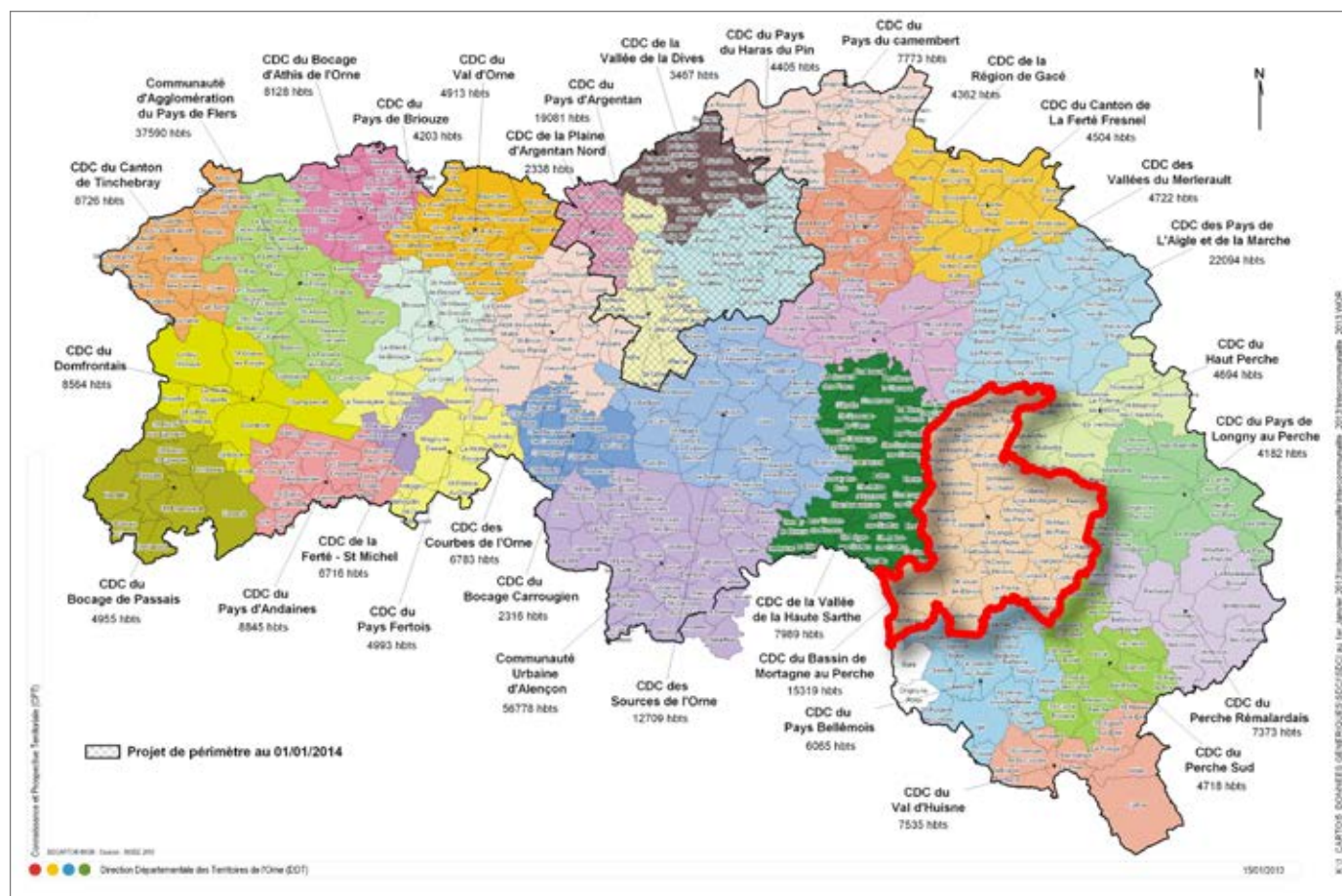
## ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la Communauté de Communes a réalisé une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'analyse de la consommation des espaces agricoles est destinée à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF). Ce chapitre a pour objectif de justifier les choix des élus pris en matière d'urbanisme et d'aménagement dans le PLUI et d'exposer les éventuels impacts du projet sur l'agriculture.

# 1. RAPPEL DU CONTEXTE GÉNÉRAL

## 1.1 SITE ET SITUATION

Située dans la région Basse-Normandie, dans le département de l'Orne, la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche regroupe 33 communes en 2013. Avec 15 319 habitants, elle constitue l'un des plus grands territoires intercommunaux de l'est du département en termes de population.



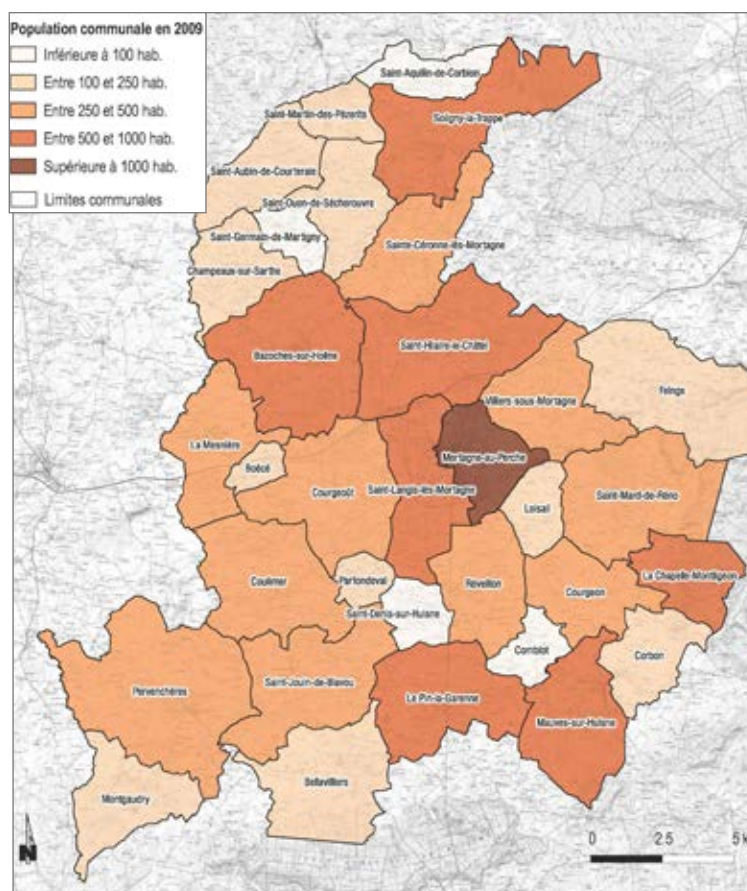
La nouvelle intercommunalité dans l'Orne au 1<sup>er</sup> janvier 2013

Source: DDT 61

La Communauté de Communes est implantée le long de la RN12. Elle s'organise autour d'un pôle urbain structurant bien équipé dont Mortagne-au-perche est la ville principale. Cette dernière concentre une part importante de la population et des emplois et polarise l'ensemble des communes en termes d'équipements et de services. Avec Saint-Langis-lès-Mortagne, elles forment le pôle urbain multifonctionnel qui structure l'intercommunalité.

Le reste du territoire est composé ;

- d'un réseau de bourgs complémentaires qui animent et structurent localement le territoire par les écoles et les commerces de proximité
- et d'un semis de petits bourgs, de hameaux et de fermes, qui est fortement lié à l'activité agricole



Source: INSEE, RP2009

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 1995 la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche avait pour but de mettre en commun les efforts destinés à développer les activités et la vie communale, à la fois dans les domaines économique et social.

Son projet évolue et un Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été prescrit par délibération du Conseil Communautaire le 21 octobre 2010. Ce document répond aux trois priorités d'actions du projet communautaire le plus récent et 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.



## 1.2 CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche fait partie de nombreux territoires de projet. L'un des enjeux du PLUi est de contruire un projet de territoire propre à l'intercommunalité, en intégrant tous ceux de ces entités supra-communales.

L'appartenance de la Communauté de Communes au département de l'Orne et à la région Basse-Normandie la soumet aux directives de documents de référence dont la plupart traite des thématiques de l'environnement et du logement.

A l'échelle de la Basse-Normandie ;

- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADT) de 2007, qui projette l'avenir de la Basse-Normandie à l'horizon 2025 à partir de quatre défis majeurs: l'attractivité auprès des jeunes, le rééquilibrage des territoires, le développement durable et l'ouverture sur les autres régions et le monde
  - le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie adopté par arrêté préfectoral le 29 juillet 2014, qui identifie les principaux réservoirs de biodiversités, corridors écologiques et obstacles à la bonne circulation des espèces
  - le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) en cours d'élaboration depuis 2011, qui traite de tous les enjeux liés au climat et à l'énergie. Les documents ci-dessous en sont des pièces constitutives et concernent directement la Communauté de Communes ;
- le Schéma Régional Eolien (SRE), dont la nouvelle version est en cours d'élaboration, qui identifie les zones géographiques favorables au développement de l'éolien et fixe des objectifs qualitatifs explicitant les conditions de développement par rapport aux zones identifiées mais aussi en matière de puissance
- le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de 2010, qui définit les principales orientations devant permettre l'amélioration de la qualité de l'air
- le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD)

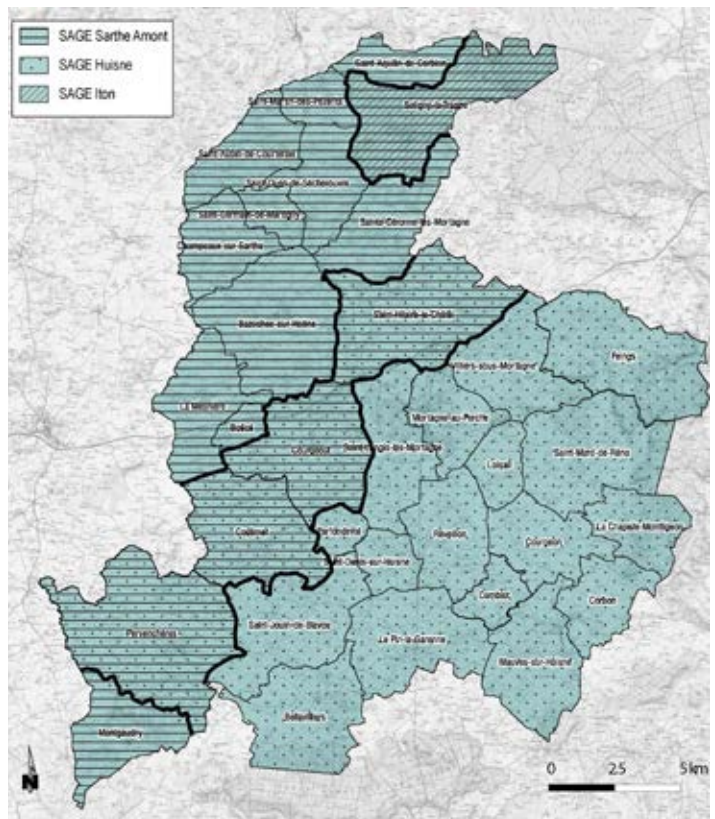
A l'échelle de l'Orne ;

- le Plan Départemental d'Insertion par l'Hébergement et le Logement (PDIHL) de 2010, qui a pour objectif de renforcer la complémentarité entre l'hébergement et le logement
- le Plan Départemental de l'Habitat de l'Orne actuellement en cours d'élaboration, qui met en cohérence les interventions des différentes collectivités publiques selon leurs compétences et qui constitue, entre autres, un document de référence pour les PLUi
- le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage pour la durée 2010-2016, qui introduit des dispositions spécifiques pour l'accueil des gens du voyage
- le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Orne (PDEDMA), qui définit le traitement, la valorisation, le transports et l'information autour des déchets. Un plan particulier est destiné aux déchets issus de chantiers du BTP, le plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du BTP
- le Schéma Départemental des Carrières de l'Orne datant de 1999 et en cours de révision, qui a identifié le site de Saint-Hilaire-le-Châtel comme un site d'extraction au 07/06/2013



La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche fait partie du territoire du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, approuvé en novembre 2009. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

A partir du SDAGE, sont élaborés des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), des documents avec lesquels le PLUi doit être compatible. Les SAGE fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le territoire intercommunal est concerné par 3 (SAGE): le SAGE Sarthe Amont, le SAGE Huisne et le SAGE Iton.



Les SAGE qui concerne le territoire de la Communauté de communes



Le territoire du PNR

Source: Parc Naturel Régional du Perche

Le PLUi doit être également compatible avec la Charte 2010-2022 du Parc Naturel Régional (PNR) du Perche. D'une superficie de 194 403 hectares et comptant 126 communes des départements de l'Orne et de l'Eure et Loir, le PNR comprend une partie de territoire de la Communauté de Communes.

Le projet de territoire du PNR s'articule autour de 3 orientations générales ;

- Faire des patrimoines du Perche des atouts pour aujourd'hui et pour les générations futures
- Faire de l'investissement environnemental le moteur du projet de développement durable pour le Perche
- Agir dans la cohérence pour préparer l'avenir avec les habitants et les acteurs du Perche.



# 1.3 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

## 1.3.1. Les évolutions de la population

Entre 1968 et 2012, la population de la Communauté de Communes est relativement stable. Elle a pourtant tendance à diminuer depuis une dizaine d'années. Le solde migratoire (entrées / sorties) négatif depuis les années 1970 n'est plus compensé par un solde naturel (naissances/décès) qui n'a cessé de diminuer pour devenir négatif entre 2007 et 2012.

Au sein de la Communauté de Communes, les évolutions démographiques sont contrastées. Même si la tendance générale est à la baisse, les communes à proximité de Mortagne-au-Perche, des grands axes amenant à Alençon et l'A84 présentent les plus fortes croissances. La plupart des communes de moins de 250 habitants, quant à elles, ont une population stable ou décroissante.

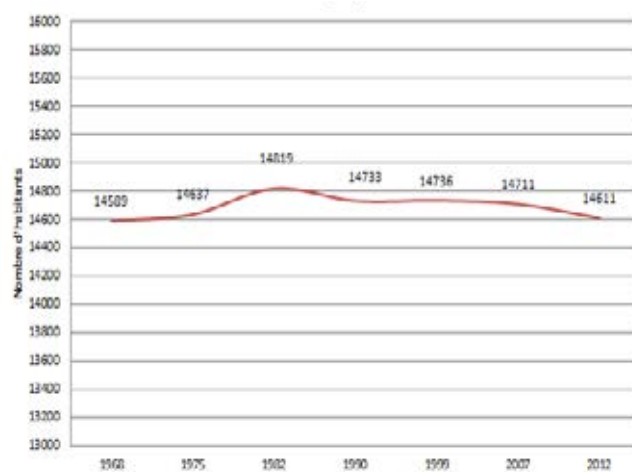
Ces différentes évolutions sont à nuancer en fonction du contexte de chaque commune. Par exemple, un nombre d'habitants très faible qui peut entraîner des évolutions très marquées en proportion, mais qui ne correspondent qu'à quelques unités en valeur absolue.

La Communauté de Communes, à l'image du département connaît un vieillissement de sa population. Entre 1999 et 2012, les catégories des 45-59 ans et 75 ans et plus ont vu leurs proportions augmenter tandis que celles de 15-29 ans et 30-44 ans ont diminué.

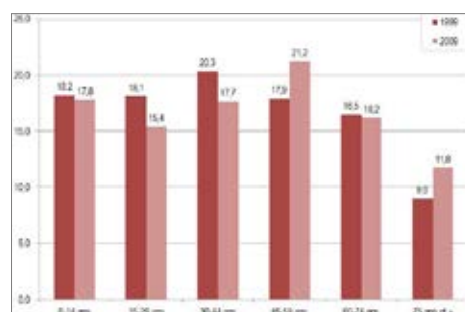
Les communes qui se sont développées avant 1975 (Mortagne-au-Perche, Saint-Langis-lès-Mortagne, Mauves-sur-Huisne, Le Pin-la-Garenne, Pervenchères) et pas ou peu depuis cette période, connaissent un vieillissement plus marqué de leur population.

A l'inverse, les communes qui ont connu une augmentation de population récemment (Saint-Hilaire-le-Châtel, Sainte-Céronne-lès-Mortagne, Réveillon, Saint-Aquilin-de-Corbion, Parfondeval) voient leur population rajeunir. Les communes les plus jeunes sont principalement celles ayant connu une croissance démographique entre 1999 et 2009, liée à la construction de maisons individuelles et à l'accueil de jeunes ménages.

Source: INSEE, RP2012



Evolution de la population entre 1968 à 2012



Évolution de la population selon l'âge

Source: INSEE, RP2009





### 1.3.4. La richesse du patrimoine naturel et paysager

Clef de voûte de la répartition spatiale et de l'organisation originelle du territoire, le socle paysager de la Communauté de communes 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.



*Vue sur St-Hilaire-le-Châtel*

L'eau, à travers les milieux aquatiques, la végétation ou les aménagements, est omniprésente dans le paysage de la Communauté de communes du Bassin de Mortagne-au-Perche. Le socle géologique et pédologique présente une grande diversité de sols et de matériaux. Il a ainsi engendré une diversité de sols dont la qualité agronomique est inégale mais dont les bonnes et très bonnes terres se retrouvent sur les communes de Villiers-sous-Mortagne, à Bazoches-sur-Hoëne, à Champeaux-sur-Sarthe et à Courgeot.

Les matériaux de construction directement puisés dans le sous-sol sont diversifiés également : la craie, le grès, le silex, le grison, l'argile et le sable sont les principaux matériaux utilisés et se retrouvent ainsi sur l'ensemble du bâti traditionnel du Perche.



*Matériaux traditionnels de construction à Soligny-la-Trappe*



*Ste-Céronne-lès-Mortagne, bourg*

De cette structure géologique particulière découle directement un certain nombre de risques à prendre en compte à la fois à l'échelle urbaine et architecturale. Ces risques naturels présents sur la Communauté de communes sont :

- Risque inondation (notamment provoquée par le débordement des nappes)
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Risque mouvement de terrain
- Risque effondrement de cavités
- Risque sismique

Le territoire présente des qualités paysagères et environnementales fortes qui se traduisent par un nombre important d'espaces classés et inscrits mais également de sites inventoriés :

- Les sites inscrits et classés de La Butte de Montgaudry et la Forêt de Réno-Valdieu

- 5 sites Natura 2000

• la ZPS «Forêts et étangs du Perche»

• le SIC «Haute vallée de la Sarthe»

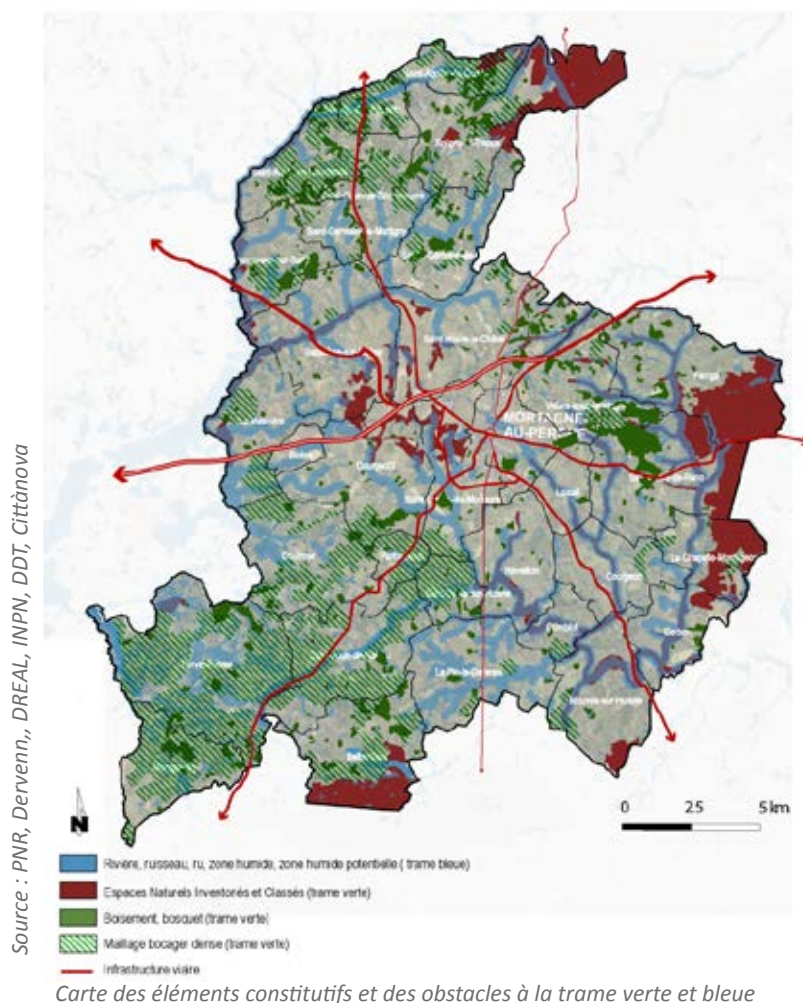
• le SIC «Carrière de Loisail»

• le SIC «Forêts, étangs et tourbières du Haut-Perche»

• le SIC «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne-au-Perche»

- 17 ZNIEFF

- 2 Espaces Naturels Sensibles ENS, la cavité de Loisail et la tourbière de Commeauche



La trame verte et bleue souffre de quelques discontinuités sur les espaces qui observent un recul du maillage bocager et des milieux prairiaux au profit d'une progression des grandes cultures, de l'espace urbanisé et des infrastructures dans une moindre mesure.

Le patrimoine naturel riche et diversifié participe à la qualité du cadre de vie de l'intercommunalité et dans une certaine mesure à l'attractivité du territoire.



# 2. L'AGRICULTURE AU SEIN DE LA CCBMP

Le territoire de la Communauté de Communes est très empreint de l'activité agricole avec une présence bâti récurrente mais également une présence animale représentative d'un territoire agricole dynamique.

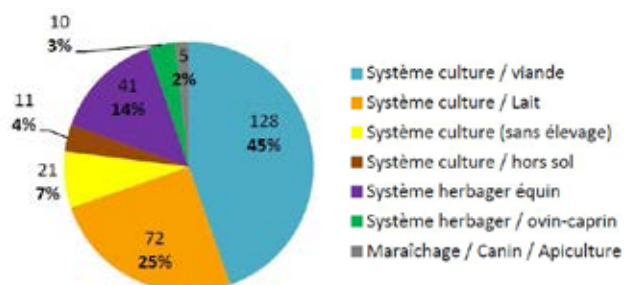
L'évolution des pratiques et techniques agricoles a engendré une évolution significative du paysage de la Communauté de communes du Bassin de Mortagne-au-Perche.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé par la SAFER Basse-Normandie et la Chambre d'Agriculture de l'Orne. Les éléments ci-dessous sont une synthèse de l'analyse conduite sur les structures agricoles, permettant de mettre en évidence les chiffres-clés et le poids de l'agriculture dans le territoire de la Communauté de Communes. Le diagnostic dans sa version complète est annexé au rapport de présentation.

L'agriculture est une activité économique majeure de la Communauté de Communes, qui trouve de plus des prolongements dans les autres secteurs de l'économie locale.

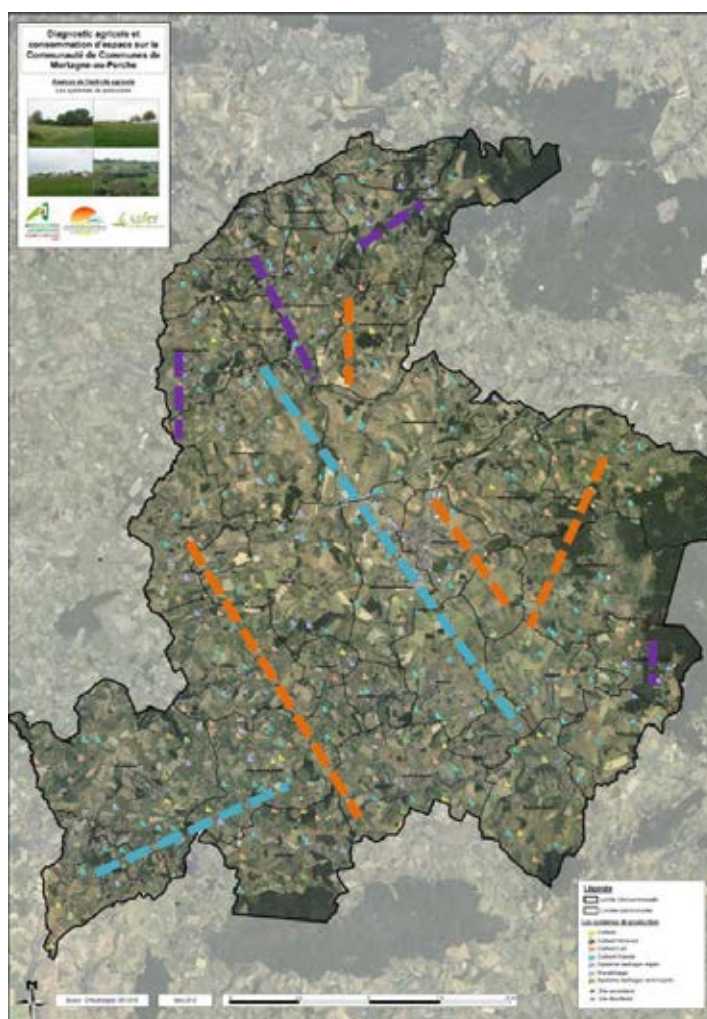
L'emploi agricole représente 8% des emplois sur le territoire intercommunal (7,4% à l'échelle du département).

Le système de production est orienté en majorité vers l'élevage bovin (70% des exploitations), avec des exploitations de moins en moins nombreuses mais de plus en plus grandes (phénomène également constaté à l'échelle nationale).



Les systèmes d'exploitation

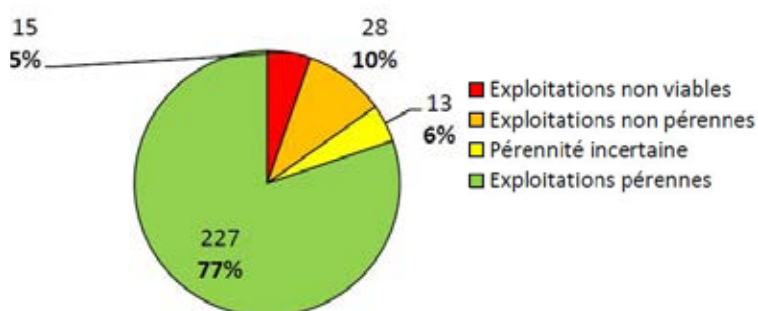
Source : diagnostic agricole





En 2013, selon les enquêtes de la Chambre d'Agriculture, la communauté de Communes compte 287 sièges d'exploitation et 124 sites secondaires. La SAU moyenne est de 100 hectares (similaire à la moyenne départementale).

Près de 80% des exploitations recensées sont viables et pérennes pour les dix prochaines années. En revanche 40% des agriculteurs ont plus de 50 ans, entraînant une problématique de reprise ou d'évolution des exploitations dans les dix prochaines années.



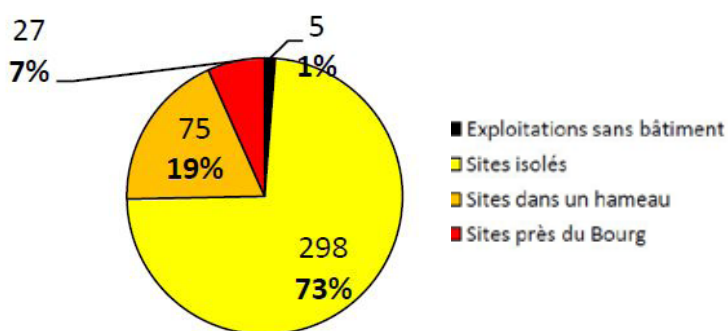
La pérennité des exploitations

Source : diagnostic agricole

Plusieurs caractéristiques des structures agricoles sont à intégrer dans la réflexion sur le PLUi.

Le grand nombre de sites secondaires amène un enjeu de préservation des liaisons fonctionnelles entre ces sites (déplacements d'engins agricole en particulier).

De plus, près de 51% des sites d'exploitation isolés sont contraints par la présence d'un tiers à proximité immédiate (à l'intérieur d'un rayon de 100 m depuis les bâtiments).



L'environnement des exploitations

Source : diagnostic agricole

L'architecture liée à l'activité agricole est omniprésente sur le territoire, aux impacts visuels inégaux selon la taille des exploitations et la présence d'une implantation antérieure aux extensions contemporaines. La ferme percheronne avec ses volumes imposants et simples, est un élément omniprésent dans le paysage de la Communauté de communes. Elle constitue, par sa répartition sur l'ensemble du territoire un élément constitutif de l'identité paysagère intercommunale.

Le patrimoine lié à l'architecture agricole est disséminé sur l'ensemble du territoire avec un effort de rénovation visible sur les bâtiments agricoles conséquents encore en activité ou qui accueillent une activité parallèle (vente à la ferme, gîte...).

# 3. Évaluation de la consommation d'espaces au profit de l'urbanisation durant les 10 dernières années

Le territoire de la Communauté de Communes de Mortagne-au-Perche est principalement rurale et l'activité agricole occupe une place fondamentale tant du point de vue démographique qu'économique.

Dans une logique de cohérence territoriale, de développement équilibré et harmonieux du territoire, les élus doivent aménager le territoire en prenant en compte différents paramètres et permettre une bonne cohabitation entre tous les administrés.

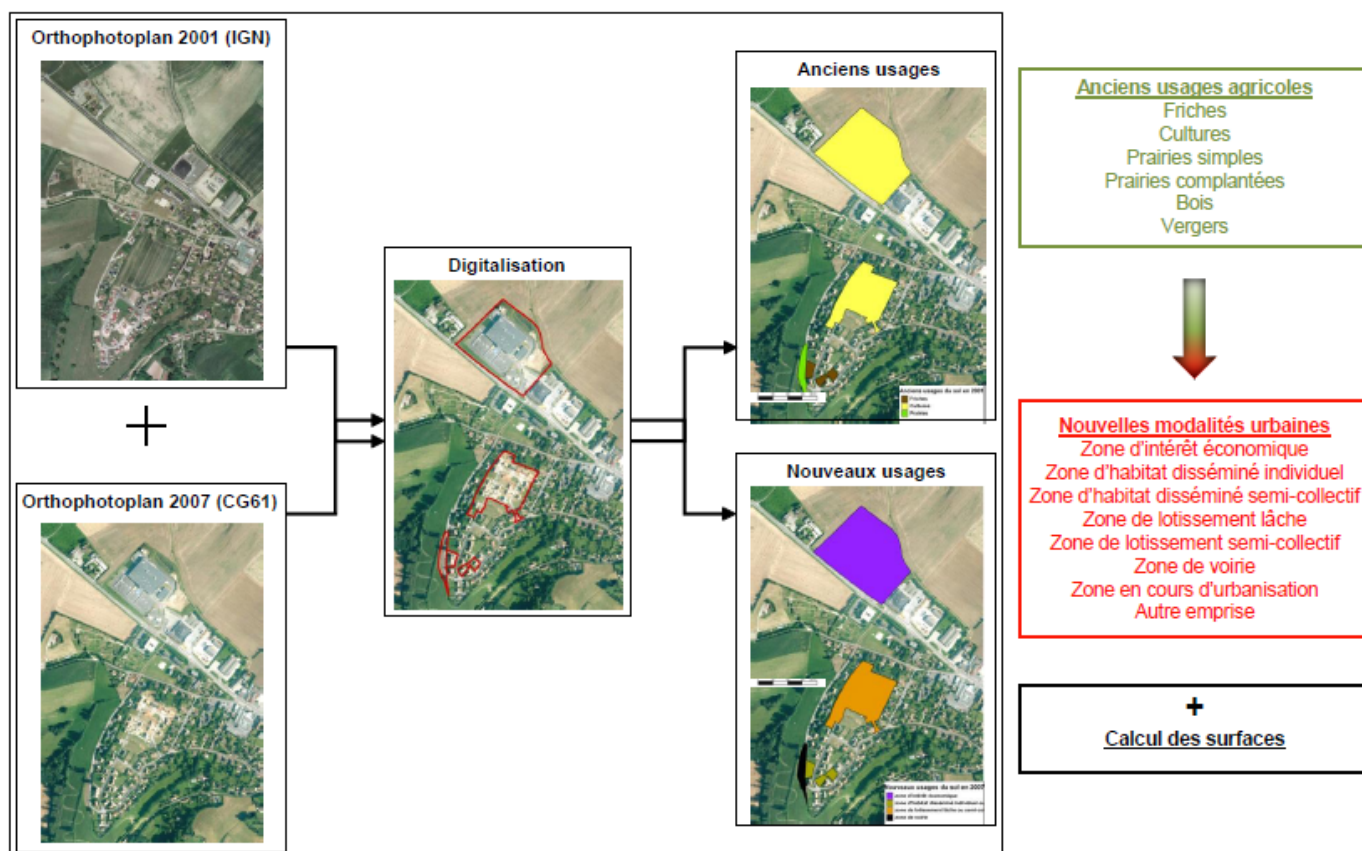
Ainsi, dans le cadre du PLUi, afin d'envisager le développement futur de la Communauté de Communes de Mortagne-au-Perche en limitant ses impacts sur l'activité agricole, une analyse de la consommation d'espace a été réalisée.

# 3.1. LA MÉTHODE EMPLOYÉE POUR ANALYSER LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'analyse de la consommation d'espace s'appuie sur :

- le marché foncier rural notifié à la SAFER entre 1995 et 2010 sur la Communauté de Communes (2100 notifications)
- les évolutions d'affectations du sol dans la base cadastrale entre 1995 et 2010
- un relevé des anciens et nouveaux usages par photo-interprétation entre 2001, 2007 et 2011.

La méthode d'analyse consiste à mettre en regard les orthophotoplans datant de 2001 et celles datant de 2007 pour identifier les espaces agricoles dont la fonction a évolué. Cette dernière a été précisément identifiée grâce la base cadastrale et le marché foncier rural de la SAFER.

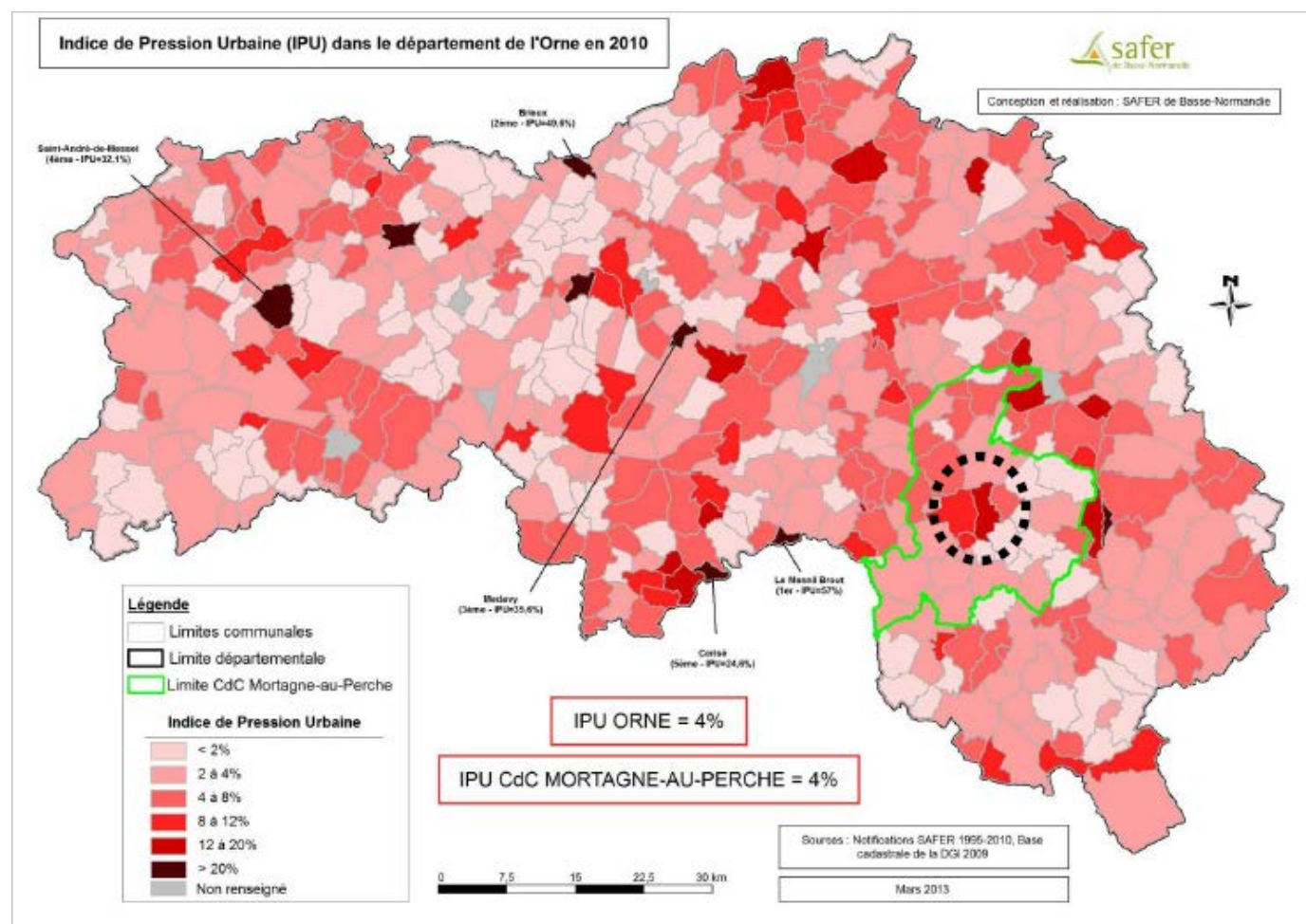


Source:  
diagnostic agricole SAFER/Chambre d'agriculture 61

### 3.1.1. L'analyse du marché foncier rural à partir des données SAFER

274

L'analyse du marché foncier rural à partir des données SAFER rend compte de 1250 ha de SAU qui ont perdu leur fonction agricole en 15 ans, soit 83 ha par an en moyenne. Malgré le caractère rural du territoire de la Communauté de Communes et l'éloignement d'Alençon, son indice de Pression Urbaine est équivalent à celui du département.



Source : diagnostic agricole SAFER/Chambre d'agriculture 61



### 3.1.2. L'analyse des données cadastrales

275

D'après l'analyse des données cadastrales, les espaces artificialisés et boisés ont augmenté en l'espace de 15 ans au détriment des espaces agricoles.

	Espaces artificialisés		Espaces agricoles		Espaces naturels et forestiers	
	ha	%	ha	%	ha	%
<b>1995</b>	2113	5,2	33719	82,6	4972	12,2
<b>2002</b>	2307	5,7	33411	81,9	5086	12,5
<b>2008</b>	2407	5,9	33233	81,4	5164	12,7
<b>2010</b>	2447	6,0	33183	81,3	5174	12,7

	Espaces artificialisés	Espaces boisés	Espaces agricoles
Evolution des surfaces (en ha) entre 1995 et 2010	+334	+202	-536
Evolution des surfaces (en ha), par an entre 1995 et 2011	+22,3	+13,5	-35,7

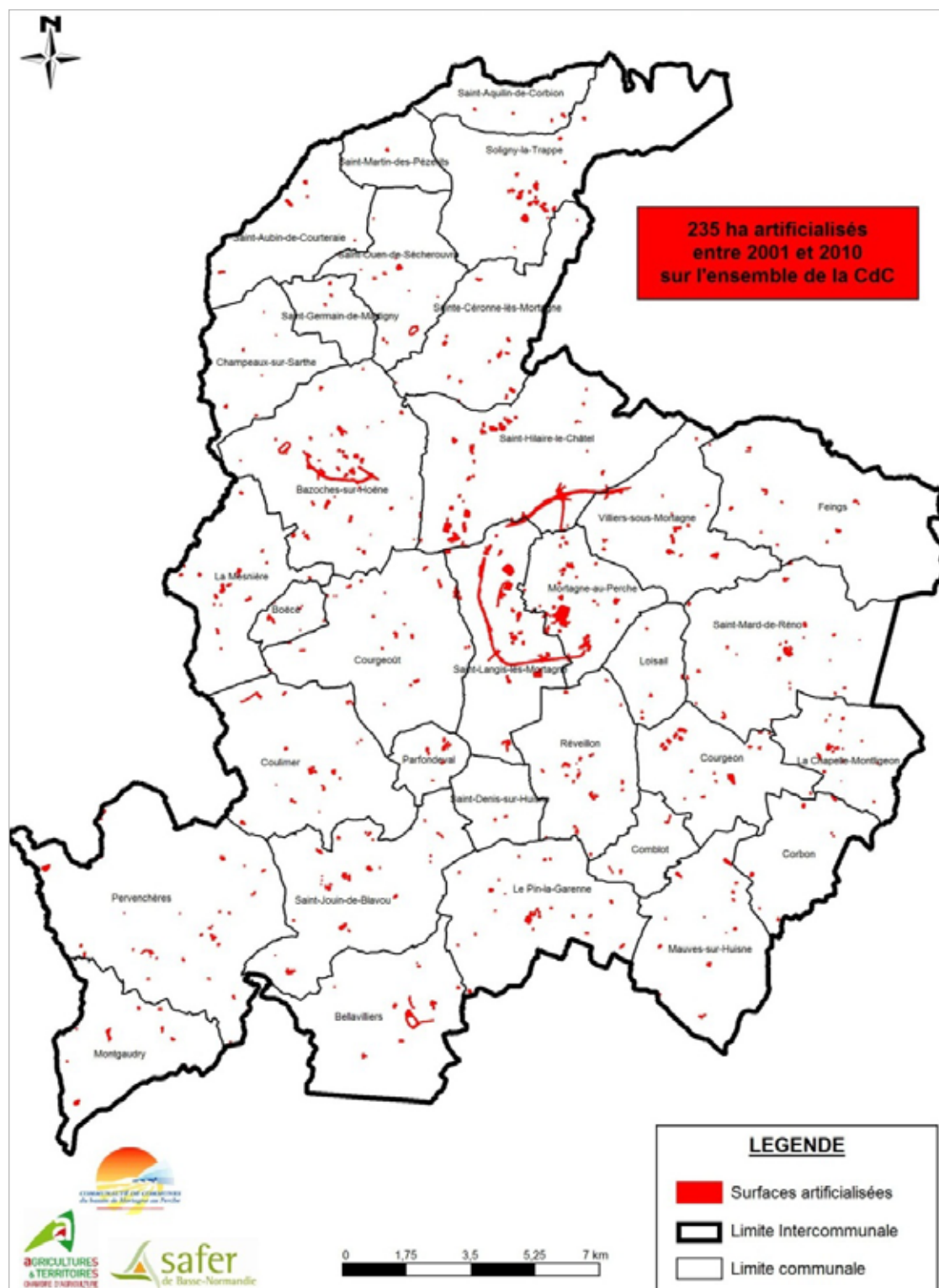
Source: diagnostic agricole SAFER/ Chambre d'agriculture 61



### 3.1.3. L'analyse par photo-interprétation

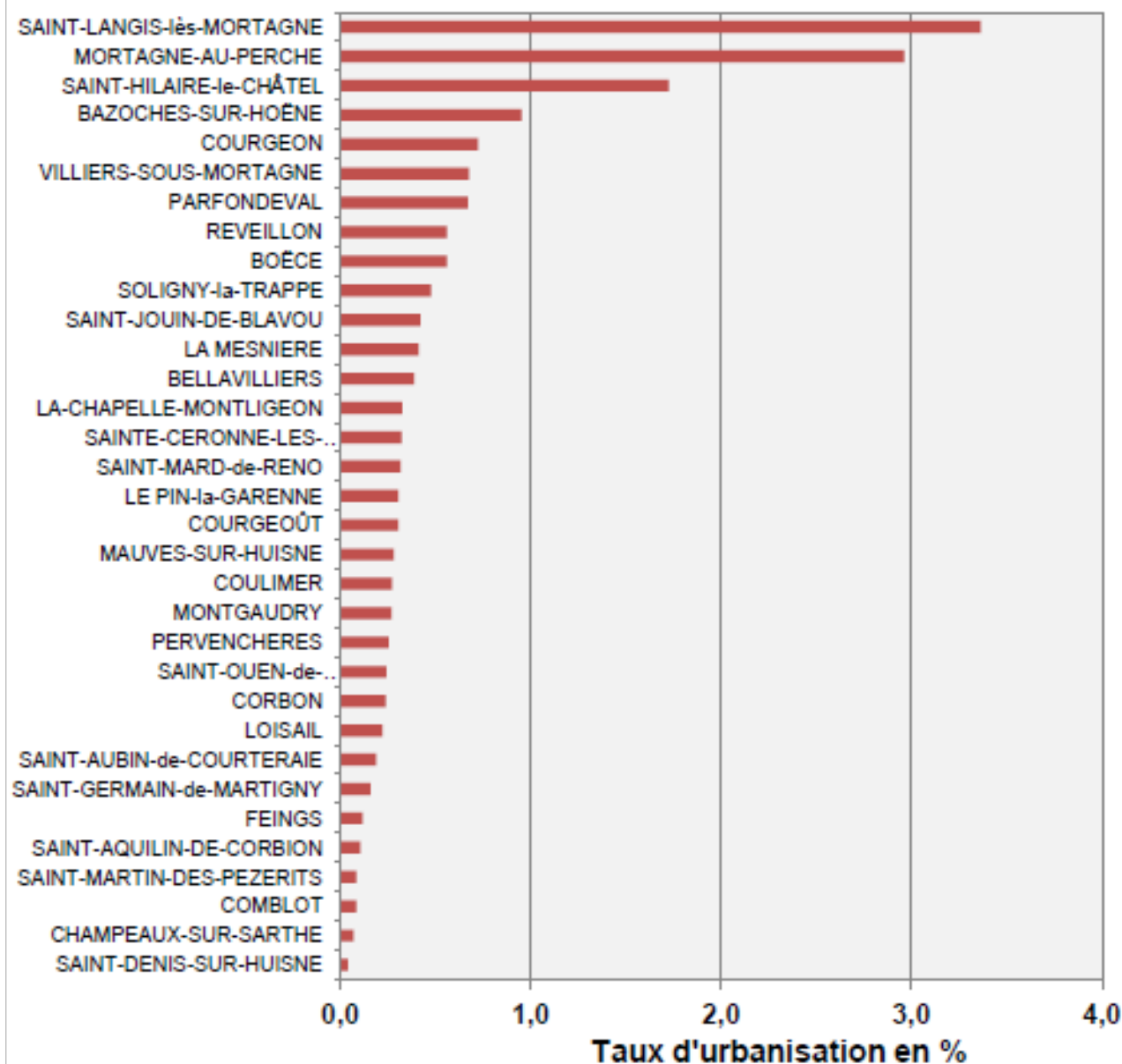
L'augmentation des surfaces artificialisées se fait essentiellement au profit du bâti (65% du total) et de l'espace public (30% du total). Une relative stabilité des surfaces classées comme terrains à bâtir est à signaler avec une diminution de 44 ha soit 7%.

D'après l'analyse par photo-interprétation, 235 ha ont été artificialisés entre 2001 et 2010, soit 23,5 ha par an en moyenne et 7ha par commune en moyenne.



Source: diagnostic agricole SAFER/ Chambre d'agriculture 61

### Taux d'urbanisation des communes entre 2001 et 2010 sur la CdC de Mortagne-au-Perche



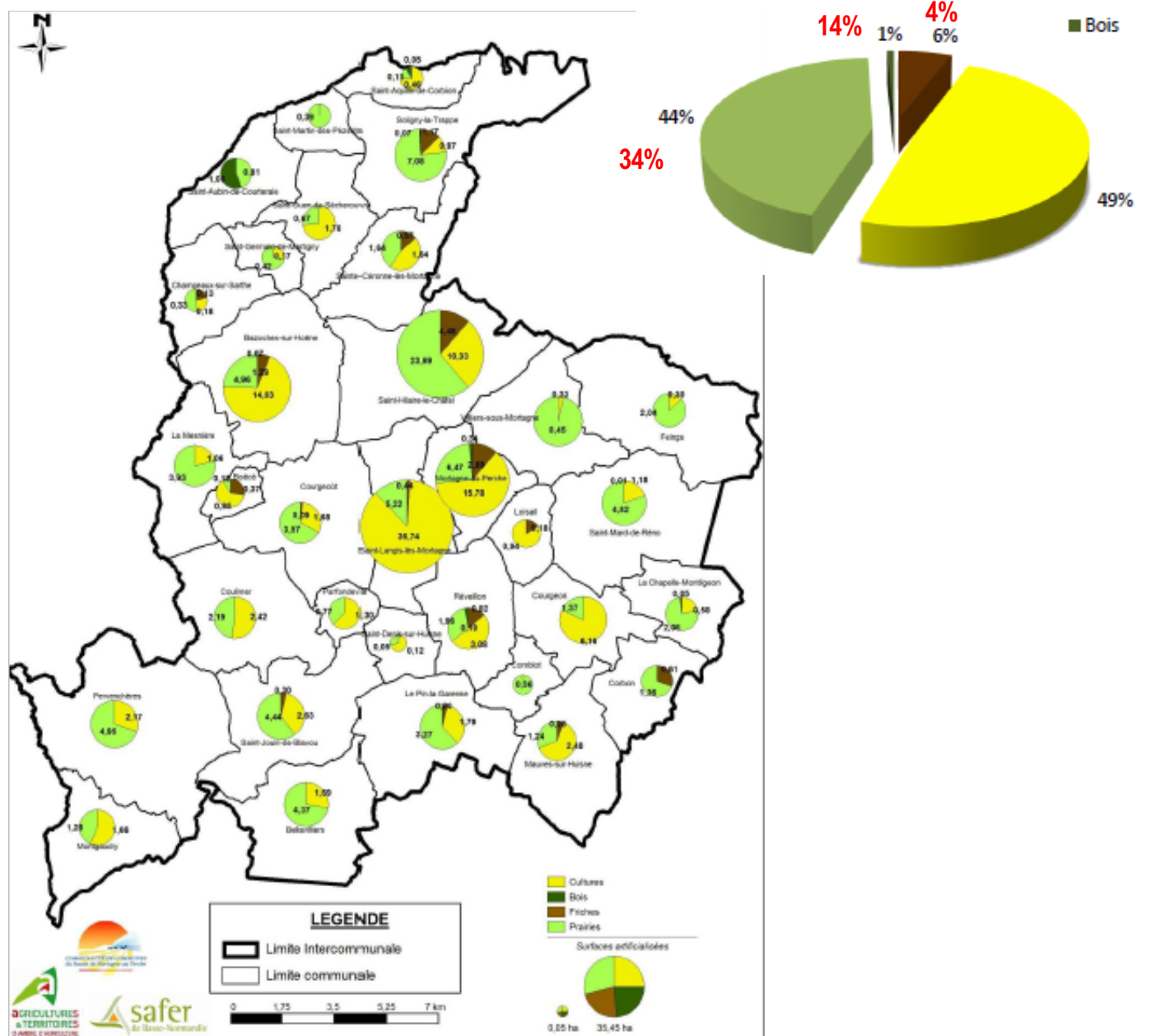
Artificialisation des surfaces entre 2001 et 2010

## 3.2. QUELS ESPACES SONT ARTIFICIALISÉS ET POUR QUELLES DESTINATIONS?

### 3.2.1. Quels espaces agricoles artificialisés ?

Parmi les surfaces agricoles urbanisées, 115 ha était préalablement en culture, 104 ha en prairies, 14 ha en friches et 2 ha en bois. Proportionnellement à l'occupation observée, les bois et les cultures sont moins impactés que les prairies et les friches.

Comparaison part dans les surfaces urbanisées / part des espaces agricoles et naturels (en rouge)



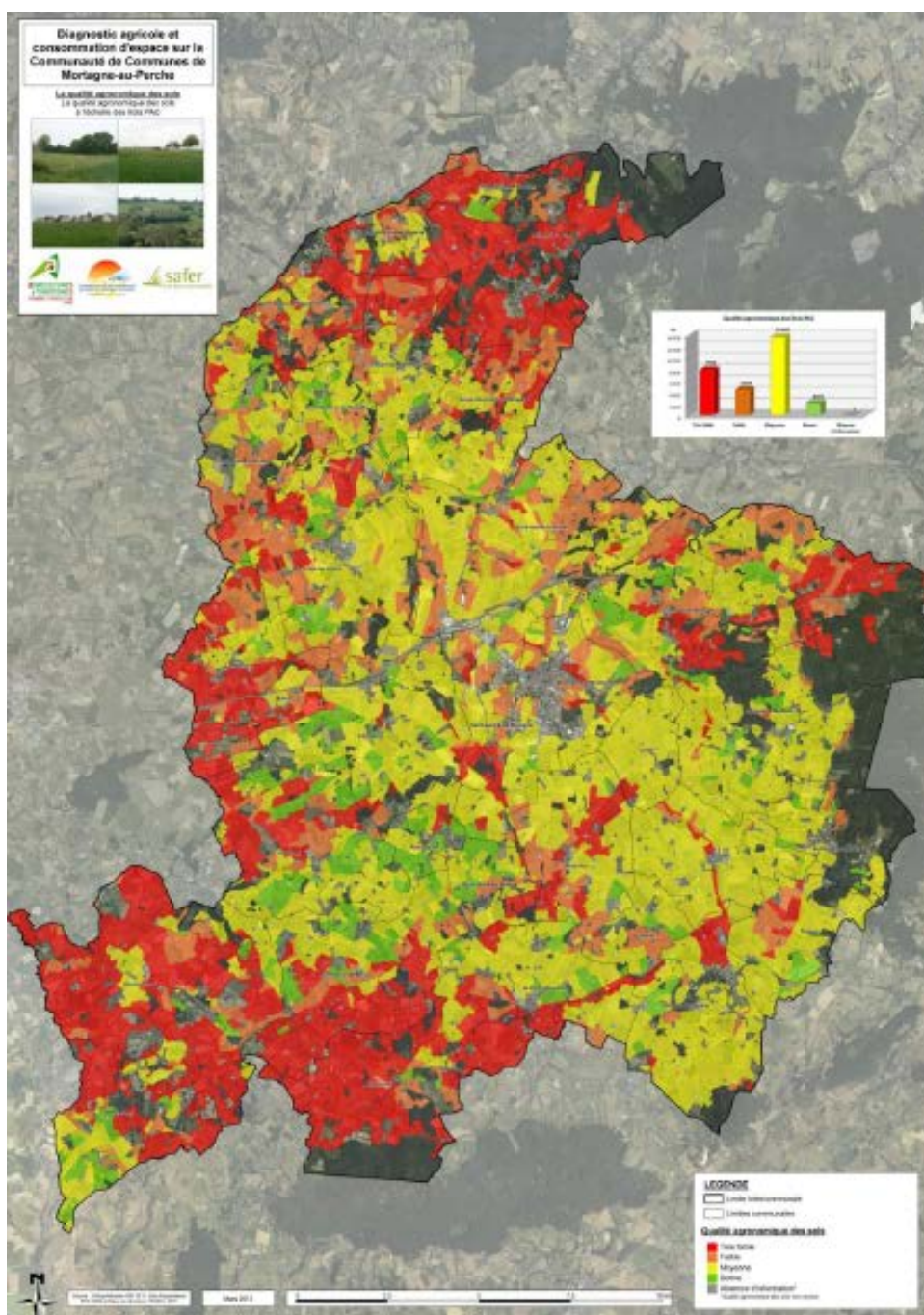
Ancien usages des sols urbanisées entre 2001 et 2010

Source: diagnostic agricole SAFER/ Chambre d'agriculture 61



Proportionnellement, l'artificialisation a touché plus d'espaces de bonne qualité agronomique que d'espaces de qualité faible et très faible. Cette tendance s'explique en partie par le tracé peu ajustable des grandes infrastructures créées dans des secteurs de concentration des bonnes terres. Le PLUi devra permettre de corriger cette tendance.

Qualité agronomique des sols	Surface îlot (ha)	Proportion des îlots (%)	Surface des zones urbanisées entre 2001 et 2010 (ha)	Proportion des surfaces urbanisées entre 2001 et 2010 (%)
Très faible	7 992	28,2	38,7	16,5
Faible	4 469	15,8	55,0	23,4
Moyenne	13 669	48,3	118,1	50,3
Bonne	2183	7,7	21,4	9,1
Zones urbanisées hors îlots PAC	1	0,0	1,6	0,7
Total	28 316	100,0	234,7	100,0



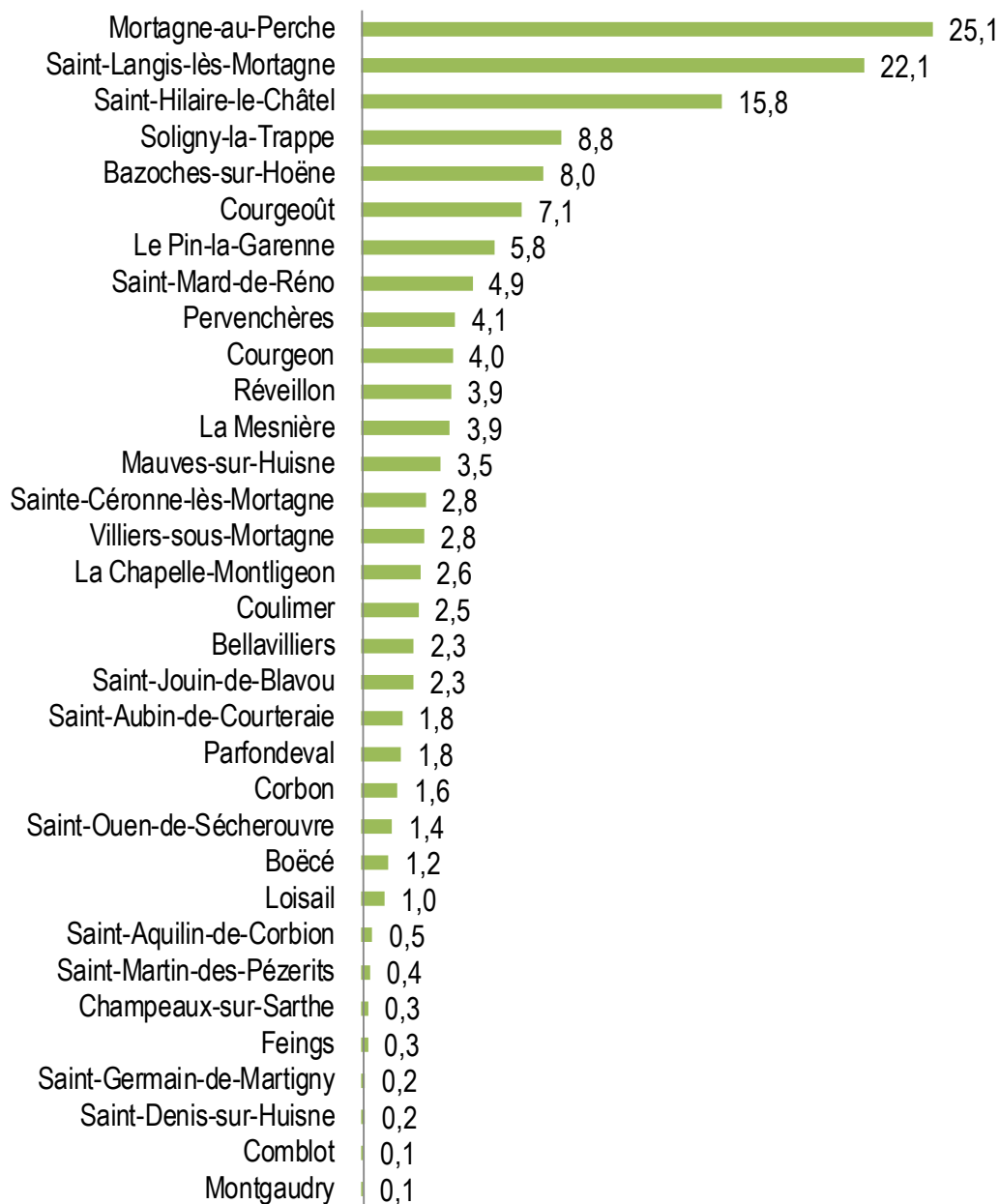
Qualité agronomique des sols 2010

Source: diagnostic agricole SAFER/ Chambre d'agriculture 61

### 3.2.2. Quelles répartition des espaces artificialisés ?

Un total de 143 ha a été artificialisé hors bâti agricole et grandes infrastructures\*. 53 ha se situent dans le pôle structurant, 45 ha dans les gros et petits bourgs.

Surface (en ha) artificialisée hors bâti agricole et grandes infrastructures	Pôle structurant	Gros bourgs	Petits bourgs
Habitat	9	27	28
Activité économique	20,5	6	1
En cours d'urbanisation	21	5,5	9
Total	53	45	45







Trois modes de développement résidentiel des communes de la Communauté de Communes : ponctuel, linéaire, surfacique.

### 1/ Constructions ponctuelles



### 2/ Développements linéaires le long des voies



### 3/ Lotissements et opérations groupées



Exemple du village de Courgeon



## 3.3. SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DES 10 DERNIÈRES ANNÉES

283

A l'échelle de la Communauté de Communes, ont été artificialisés;

- 29 ha/an (dont les biens déjà bâtis), entre 1995 et 2010 selon le marché foncier rural,
- 22 ha/an, entre 1995 et 2010 selon les données cadastrales,
- 23,5 ha/an, entre 2001-2010 selon la photo-interprétation des vues aériennes.

Cette consommation d'espace doit être précisée en termes d'enjeux pour le PLUi en distinguant la part des grandes infrastructures (projets exceptionnels) et du bâti agricole (construction différente d'une urbanisation).

143 ha ont été urbanisés entre 2001 et 2010, soit 14,3 ha/an en moyenne et 8,2 logements construits par hectare consommé apparaissent.

Une répartition de cette consommation équilibrée entre pôle structurant, petits bourgs et réseaux des villages et hameaux est à réinterroger au regard du nombre de logements créés et à créer.

Une utilisation de l'espace rural est à mieux articuler avec les enjeux agricoles, en s'appuyant sur les éléments détaillés fournis par le diagnostic, en particulier au niveau de :

- La qualité agronomique des terres artificialisées (éviter les meilleures terres),
- La localisation des nouvelles urbanisations (éviter le mitage et les développements linéaires, la proximité des exploitations actives)
- La reconversion du bâti agricole (meilleure intégration du marché des maisons à la campagne)



# 4. LE PROJET DE PLUi

## 4.1. LES CHOIX DE L'INTERCOMMUNALITÉ

### 4.1.1. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet de développement choisi par la collectivité à horizon de 10 à 20 ans. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Les orientations définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic.

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 les maires, la réunion publique, 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 le SCOT en cours d'élaboration.

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*

## 4.1.2. Les choix de l'intercommunalité en matière d'aménagement

### Méthodologie de répartition de l'offre en logements

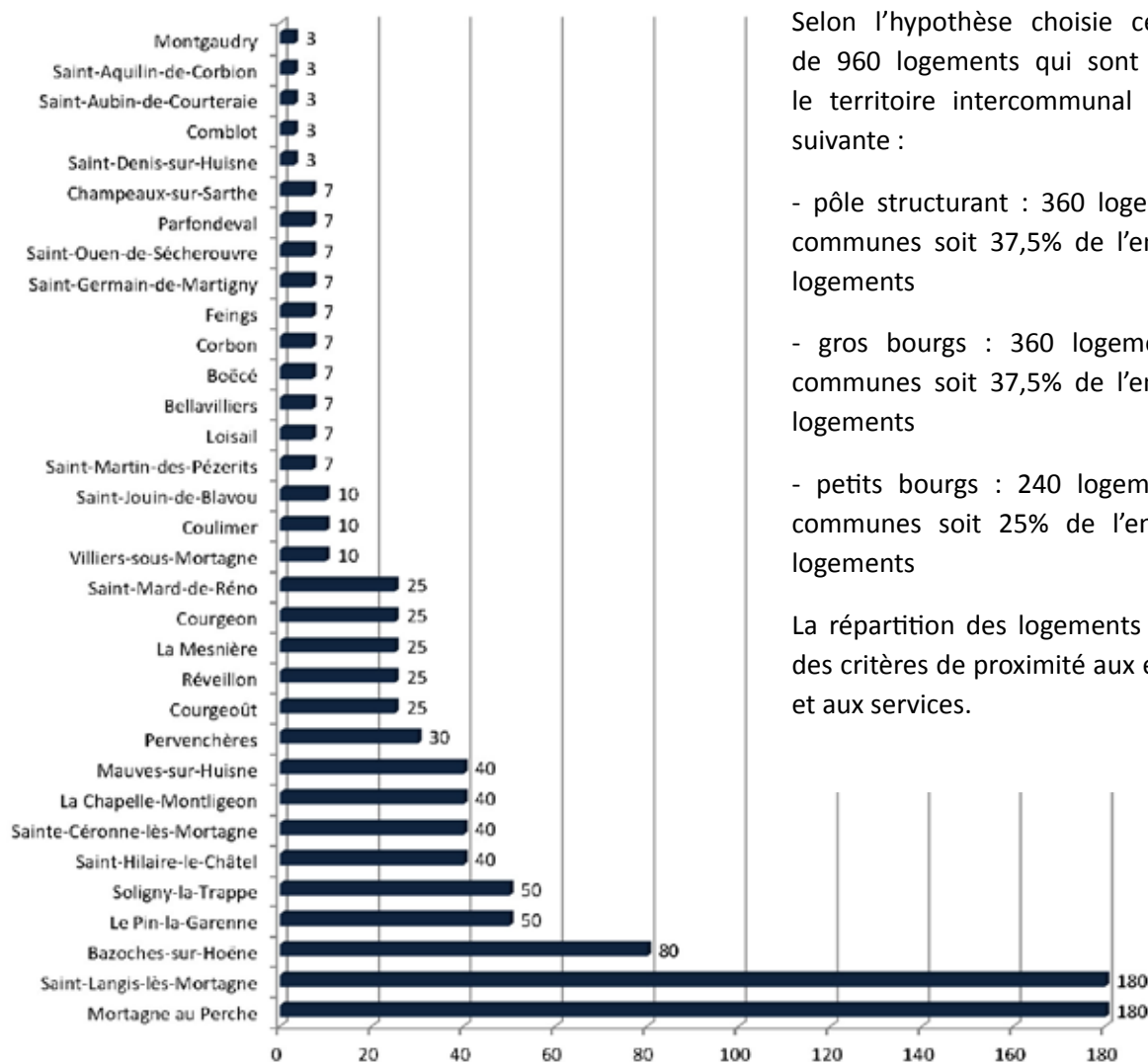
Le rythme de 80 logements/an inscrit au PADD permettra d'accueillir une population nouvelles comprise entre 400 et 500 habitants supplémentaires. L'objectif de création de 960 logements induit des besoins en foncier. Ce foncier a été recherché de la manière suivante:

**1. Une analyse des espaces interstitiels vacants** au sein du tissu vacant a été réalisée; l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été identifiés.

**2. Une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations** a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers, présence/absence de risques notamment). Elle s'est également appuyée sur les documents d'urbanisme existants récemment approuvés et la volonté politique des élus.

Dans les zones d'extension (1AU et 2AU), une densité par typologie a été appliquée :

- une densité de 13 à 16 logements/hectare a été appliquée dans le pôle principal,
- une densité de 11 à 13 logements/hectare dans les gros bourgs,
- une densité de 10 logements/hectare dans les petits bourgs.



Selon l'hypothèse choisie ce sont près de 960 logements qui sont répartis sur le territoire intercommunal de la façon suivante :

- pôle structurant : 360 logements sur 2 communes soit 37,5% de l'ensemble des logements
- gros bourgs : 360 logements sur 10 communes soit 37,5% de l'ensemble des logements
- petits bourgs : 240 logements sur 23 communes soit 25% de l'ensemble des logements

La répartition des logements s'appuie sur des critères de proximité aux équipements et aux services.

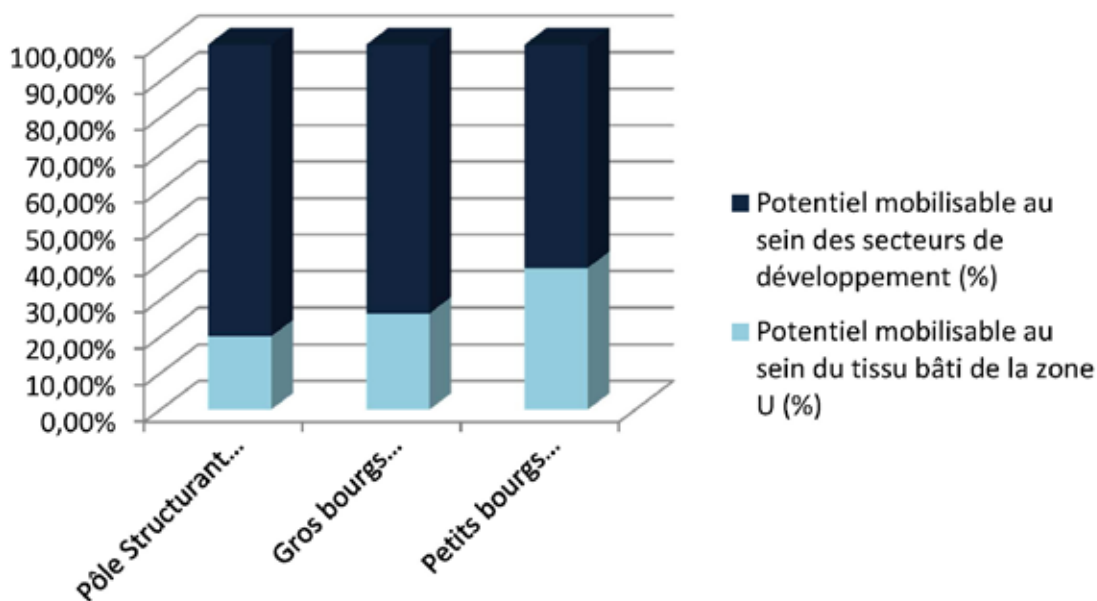
## Les modes de cette répartition

La création de logements à travers le PLUi est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires, reposant sur une densification du tissu existant (via les «dents creuses» et les divisions parcellaires) et sur des secteurs de projet situés en extension des zones urbaines (zones 1AU et 2AU). A l'horizon 2030 :

- près de 28% des logements sont attendus en densification des enveloppes urbaines existantes (soit estimé à 260 logements)
- 72% des logements sont prévus au sein des zones de développement du PLUi (1AU et 2AU, soit estimé à 700 logements).

	Potentiel mobilisable au sein du tissu bâti de la zone U (%)	Potentiel mobilisable au sein des secteurs de développement (%)
<b>Pôle Structurant (2 communes)</b>	<b>27,53%</b>	<b>72,47%</b>
<b>Gros bourgs (8 communes)</b>	<b>30,51%</b>	<b>69,49%</b>
<b>Petits bourgs (23 communes)</b>	<b>40,73%</b>	<b>59,27%</b>
<b>MOYENNE</b>	<b>32,92%</b>	<b>67,08%</b>

- tableau de répartition du potentiel de logements prévus selon le mode en % -



- Graphique de répartition du potentiel de logements prévus selon le mode en % -



## 4.1.2. Les moyens mis en oeuvre dans le PLUi pour préserver les activités agricoles

287

L'enjeu du PLUi est de permettre le développement de la commune sans affecter, tant l'organisation (déplacements...) que la pérennité de l'activité agricole.

Plusieurs moyens ont été mis en oeuvre dans le PLUi pour concilier développement urbain et préservation des espaces agricoles :

- le cloisonnement des structures agricoles par l'urbanisation a été évité, notamment en évitant le développement de l'urbanisation linéaire ;
- les grandes zones agricoles ont été préservées au maximum ;
- la consommation d'espace a été limitée par des extensions d'urbanisation limitées
- une analyse fine des espaces interstitiels vacants dans le tissu urbain existant a été réalisée afin de limiter l'étalement urbain et ainsi préserver les espaces agricoles et naturels;
- la préservation des cônes de développement des exploitations pérennes.



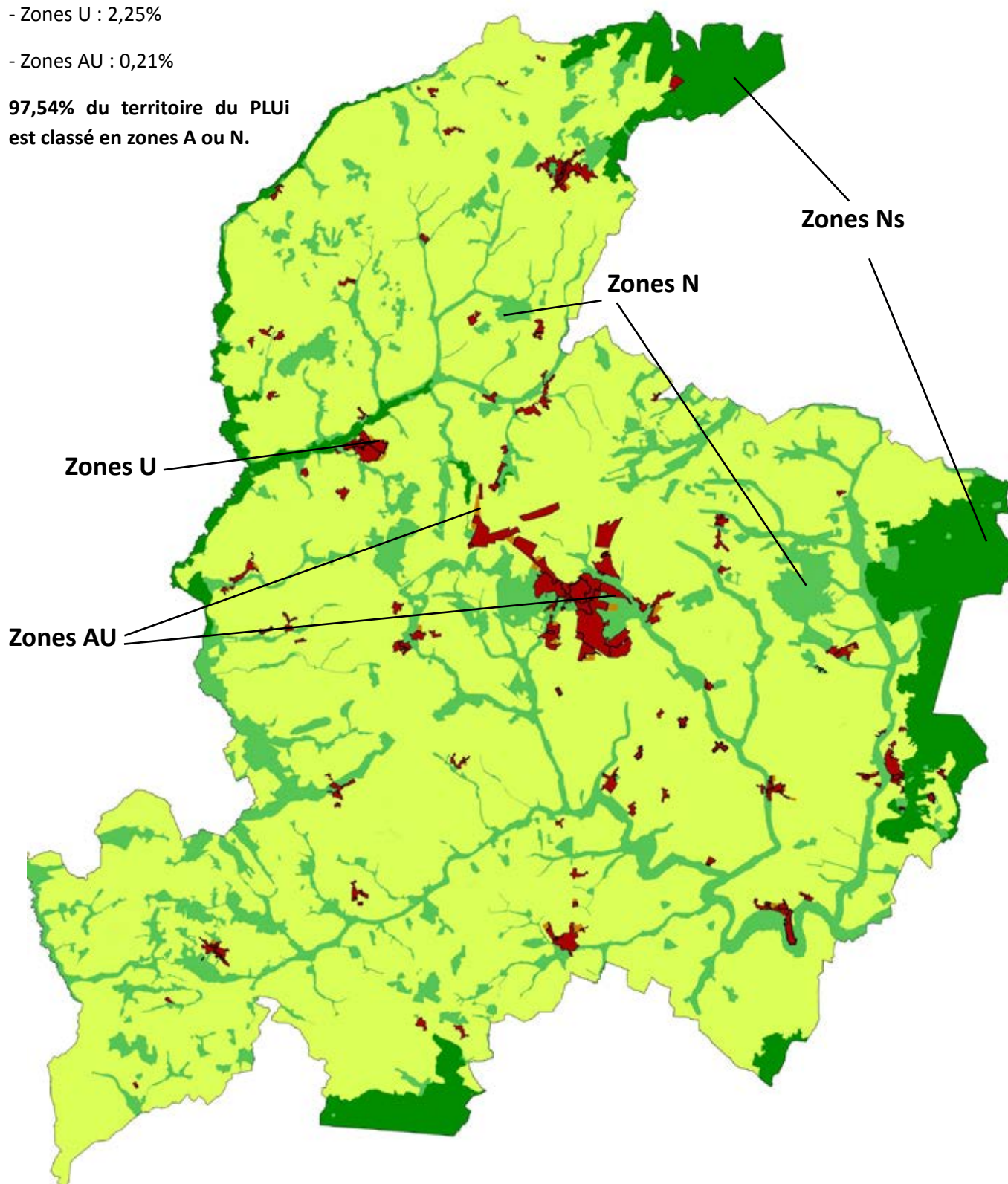
### 4.1.3. Répartition des zones du PLUi

288

Répartition des zones du PLUi :

- Zones A : 69,46%
- Zones N : 28,08%
- Zones U : 2,25%
- Zones AU : 0,21%

**97,54% du territoire du PLUi est classé en zones A ou N.**



## 4.2. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

### 42.1. La consommation d'espace liée à l'habitat

289

Plus d'un quart des logements prévus par le PLUi (29%) se réaliseront au sein du tissu urbain existant sur des parcelles dites «en dents creuses». L'essentiel des logements prévus par le PLUi se réalisera en extension du tissu urbain existant. Le mode de calcul des extensions s'est basé sur les variantes suivantes :

- les zones A Urbaniser à vocation d'habitat,
- 1/3 des superficies mobilisables au sein du tissu urbain existant.

Ainsi, ce sont 62,43 ha qui sont estimés pour la consommation théorique de l'espace à vocation d'habitat entre 2014 et 2025, soit 5,2 ha/an ce qui reste largement inférieur à la consommation de l'espace réelle observée entre 2001-2010 (8,6 ha /an).

Afin de réactualiser la donnée, entre 2010 et 2015, la consommation de l'espace à vocation d'habitat estimée par les élus est de 22,35 ha soit une consommation de 4,47 ha/an.

	Mode de calcul	Consommation de l'espace prévue au PLUi 12 ans	Consommation de l'espace entre 2001-2010	5 dernières années (2010-début 2015)
Vocation d'habitat	Superficie des zones 1AU/2AU + 1/3 des superficies au sein du tissu urbain existant	62,34	86,4	22,35
		soit 5,2 ha consommés par an	soit 8,6 ha consommés par an	soit 4,47 ha consommés par an

- Tableau de la consommation de l'espace à vocation d'habitat -



		Vocation habitat							
		Au sein des bourgs			Au sein des hameaux		Total PLUI	Rappel de l'estimation du besoin foncier à l'issue du PADD	
		Superficies mobilisables au sein des bourgs		Secteurs de développement du bourg	Superficies mobilisables au sein du hameau	Secteurs de développement du hameau			
		Dents creuses	Renouvellement urbain						
Pôle Structurant	Mortagne-au-Perche	3,58		9,99			13,57	24,75	
	Saint-Langis-lès-Mortagne	2,16	bourg	5,12			7,28		
TOTAL SUPERFICIES DES ZONES AU DU POLE STRUCTURANT							20,85	24,75	
Gros bourgs	Bazoches-sur-Hoëne	1,37		5,56	1,12		8,05	7,5	
	Le Pin-la-Garenne	0,42		4,67	0,2		5,29	4,3	
	Soligny-la-Trappe	2,01		2,05			4,06	4,3	
	Saint-Hilaire-le-Châtel / Sainte-Céronne-lès-Mortagne	0,99		1,49	0,78	0,32	6,26	5,98	
		0,28			0,35	2,05			
	La Chapelle-Montligeon	1,41		1,45	0,32		3,18	3,33	
	Mauves-sur-Huisne	0,49		2,9			3,39	3,33	
	Pervechèères	0,3		2,6	0,1		3	2,64	
TOTAL SUPERFICIES DES ZONES AU DES GROS BOURGS							33,23	31,38	
Petits bourgs	Courgeoût	0,33		3,14			3,47	2,5	
	Réveillon	0,93		0,85	0,7	0,4	2,88	2,5	
	La Mesnière	0,62		2,05			2,67	2,5	
	Courgeon	0,7		0,94	0,33		1,97	2,5	
	Saint-Mard-de-Réno	0,33		2,2			2,53	2,5	
	Villiers-sous-Mortagne	0,1		0,95	0,36		1,41	1	
	Coulmer	1,34					1,34	1	
	Saint-Jouin-de-Blavou	0,47		0,6			1,27	1	
	Saint-Martin-des-Pèzerits	0,22				0,44	0,66	0,7	
		Loisail				0,1	0,45	0,56	0,7
		Bellavilliers				0,2		0,2	0,7
		Bocé				0,45		0,45	0,7
	Corbon			0,51			0,51	0,7	
	Feings			0			0	0,7	
	Saint-Germain-de-Marligny	0,64		0,64			1,28	0,7	
	Saint-Ouen-de-Séchervoue	0,35		0,79			1,14	0,7	
		Parfondéval	0,2		0,82			1,02	0,7
	Champeaux-sur-Sarthe	0,31			1,09		1,4	0,7	
	Saint-Denis-sur-Huisne						0	0,3	
	Comblot	0,43					0,43	0,3	
	Saint-Aubin-de-Courteraie	0,34		0,35			0,69	0,3	
	Saint-Aquilin-de-Corblon						0	0,3	
	Montgaudry						0	0,3	
	TOTAL SUPERFICIES DES ZONES AU DES PETITS BOURGS							25,88	24
TOTAL		20,32	0	49,87	6,1	3,67	79,96	80,13	

- La consommation de l'espace selon le mode, par commune et en hectare -



### 4.3.2. La consommation d'espace liée aux activités économiques

Les projets définis dans le cadre du PLUi pour conforter et développer les activités touristiques consomment des espaces agricoles et naturels.

	Secteurs de développement des activités économiques	Superficies envisagées au PLUi	Surfaces disponibles au sein des zones artisanales et industrielles existantes	Superficies dédiées au sein des PLU en vigueur
Pôle structurant	Zone à vocation industrielle et artisanale des Gaillons	12,42	2,89	44,4
	Site de la Gare	4,97		10,5
	Site de la Grippe		3,49	5,9
	Site de Préfontaine		2,54	1,4
	Site de l'entrée de ville Nord de Mortagne, le long de la RD 912	4,68		9
	<b>Total pôle structurant</b>	<b>22,07</b>	<b>8,92</b>	<b>71,2</b>
Gros bourgs	Bazoches-sur-Hoëne	2,46	0,58	6,6
	Mauves-sur-Huisne	4,55		
	La Chapelle-Montligeon	0,96		2,9
	Le Pin-la-Garenne	3,66		
	Soligny-la-Trappe		0,85	
	<b>Total gros bourgs</b>	<b>11,63</b>	<b>1,43</b>	<b>9,5</b>
Petits bourgs	Coulimer	0,64		
	Courgeon	2,17		
	<b>Total petits bourgs</b>	<b>2,81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Sous-total</b>	<b>36,51</b>	<b>10,35</b>	<b>80,7</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>46,86</b>		

Tableau des superficies des zones d'activités inscrites au PLUi et comparaison avec les documents d'urbanisme en vigueur

Le tableau ci-dessus amène les observations suivantes :

- le PLUi réalisé sur 33 communes réduit de 41% les superficies inscrites au sein des quatre documents d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLUi ;
- le PLUi propose près de 20% de potentialités existantes au sein des zones d'activités en place.
- le PLUi répond aux objectifs du PADD, à savoir conforter les activités existantes et prioriser le développement sur le pôle structurant et sur les gros bourgs. Près de 66% des superficies dédiées aux activités économiques du PLUi sont localisées sur le pôle structurant. Sur les petits bourgs, les deux secteurs de développement répondent à un besoin d'extension ou d'accueil ponctuel d'entreprise sur place.

Le PLUi a permis d'engager une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité sur les besoins en matière d'activités sur les 10 prochaines années, échéance du PLUi et ainsi de hiérarchiser l'offre sur les 33 communes en fonction des demandes mais aussi des potentialités foncières.

### 4.3.3. La consommation d'espace liée aux activités touristiques, culturelles

Des projets liés au développement des activités touristiques entraînent également une consommation d'espace.

- le projet de développement de la zone touristique existante à Soligny-la-Trappe (1)
- des projets isolés de constructions de cabanes dans les arbres à Saint-Mard-de-Réno (2)
- un projet de renforcement de l'activité culturelle existant à Saint-Langis-lès-Mortagne (3)
- un projet de réhabilitation d'une ancienne ferme pour une vocation touristique (4)

Au total, ce sont 2,45 hectares d'espace agricoles et naturels qui seront consommés pour accueillir des activités touristiques.



Secteur de projet 1AUT à Soligny-la-Trappe (1)



Projet touristique à Saint-Mard de Réno (2)



Projet touristique à Saint-Langis-lès-Mortagne, Les Buissons (3)



Projet touristique à Saint-Langis-lès-Mortagne, La Folle Entreprise (4)

#### 4.3.4. Conclusion : modération de la consommation de l'espace

	Mode de calcul	Consommation de l'espace prévue au PLUi 12 ans	Consommation de l'espace entre 2001-2010	5 dernières années (2010-début 2015)
Vocation d'habitat	Superficie des zones 1AU/2AU + 1/3 des superficies au sein du tissu urbain existant	62,34	86,4	22,35
		soit 5,2 ha consommés par an	soit 8,6 ha consommés par an	soit 4,47 ha consommés par an
Vocation activités	Superficie des zones 1AUy et ses secteurs	36,49	27	-
Vocation équipements	Superficie des zones 1AUe	0,74	29,6	
Vocation loisirs	Superficies de la zone 1AUT (Soligny-la-Trappe) et des zones UT de Saint-Mard-de-Réno et Saint-Langis-lès-Mortagne	2,45		
<b>TOTAL</b>		<b>102,02</b>	<b>143</b>	<b>-</b>
<i>Consommation annuelle</i>		<i>8,5 ha/an</i>	<i>14,3ha/an</i>	<i>-</i>

En dehors du bâti agricole, la consommation de l'espace estimée pour les 12 prochaines années au sein du PLUi est de l'ordre de 102,02 ha. On observe une nette diminution de la consommation foncière de l'ordre de 37,6%.

Ainsi, le projet de PLUi se veut plus vertueux que l'objectif chiffré de consommation de l'espace inscrit au PADD.

La consommation de l'espace sur les 12 prochaines années se répartit de la façon suivante :

- 62% des superficies consommées sont à vocation d'habitat
- 35,5% des superficies consommées sont à vocation d'activités
- 2,5% des superficies consommées sont à vocation de loisirs.

# PARTIE IX

## ARTICULATION DU PLUI AVEC LES RÈGLES SUPRA- COMMUNALES





# 1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE ET LES SAGE

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2015. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques. 14 enjeux ont été définis

## **Parmi les objectifs du SDAGE directement liés à l'urbanisme et l'aménagement du territoire:**

- repenser les aménagements des cours d'eau car les modifications physiques de ces derniers perturbent le milieu aquatique et entraînent une dégradation de son état,
- préserver les zones humides (pour pérenniser leur fonctionnalité, dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités, etc.)
- préserver le littoral Loire Bretagne car situé à l'aval des bassins versants et réceptacle de toutes les pollutions, il doit concilier activités économiques et maintien d'un bon état des milieux et usages sensibles, (Source: [www.eau-loire-bretagne.fr](http://www.eau-loire-bretagne.fr)) .

Le territoire intercommunal est également concerné par 3 SAGE: le SAGE Sarthe Amont, le SAGE Huisne et le SAGE Iton. Les communes de Saint-Hilaire-le-Châtel, Courgeoût, Coulimer et Pervenchères sont concernées par deux SAGE: Sarthe Amont et Huisne. Le territoire de Soligny-la-Trappe est également couvert par deux SAGE: Iton et Sarthe Amont.

Les dispositions des PAGD des SAGE représentant un enjeu de comptabilité pour le PLUi sont les suivantes:

- Généraliser la prise en compte de la ressource en eau dans les projets de planification
- Inventorier et protéger les zones humides dans le PLUi
- Inventorier l'ensemble des cours d'eau et les intégrer dans le PLUi
- Inventorier et protéger les zones d'expansion de crues
- Intégrer les bases de données et les guides techniques validée par la CLE dans le PLUi
- Intégrer les capacités d'assainissement en amont des projets d'urbanisme
- Limiter les surfaces imperméabilisées et gérer les eaux pluviales
- Inventorier les haies et les protéger dans les documents d'urbanisme



Le PLUi, par ces multiples actions respectent dans un principe de compatibilité, les orientations citées ci-dessus.

- Un des objectifs poursuivis par le PLUi est l'amélioration de la qualité de l'eau (axe 4 du PADD : desservir et gérer durablement le territoire. La définition des secteurs de projet s'est appuyée sur les capacités épuratoires des sols.

La prise en compte de cet enjeu de qualité des eaux est également visible dans l'article 4 du règlement écrit qui réglemente le raccordement au réseau d'assainissement collectif et qui ajoute que «l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur».

L'économie de la ressource en eau est incitée via l'article 4 du règlement écrit qui indique que «les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique».

- Les forages en eau potable sont protégés par un zonage spécifique (le secteur Ap) correspondant au périmètre de protection rapproché.
- Les zones humides ont été prises en compte par un classement en zones naturelles protégées ce qui garantit leur préservation et aucune zone humide ne situe sur les secteurs de projet du PLUi.
- Pour limiter les apports d'eaux pluviales et réduire le ruissellement le plus en amont possible, l'article 4 du règlement écrit indique que «les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique».

Les alignements d'arbres, les haies ont été préservés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments participent à la limitation du ruissellement.

Par ailleurs, pour limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement du PLUi des zones urbaines et des zones à urbaniser destinées principalement à l'habitat prévoit au travers de l'article 13 prévoit qu'un minimum de surface soit traité en espace vert de pleine terre. Par exemple, en zone UD, «les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m².». L'article 12 contribue également à la limitation de l'imperméabilisation des sols en encourageant la mutualisation des stationnements pour certaines zones urbaines et à urbaniser. En zone UB, «La mutualisation des stationnements sur des parcs privés ou publics sera recherchée.»

De plus, des orientations sont inscrites dans les OAP, partie descriptive générale, «l'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.».

# 2. COMPATIBILITÉ AVEC LA CHARTE DU PARC

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLUi doit être compatible avec les orientations et les dispositions de la Charte du PNR du Perche.

Les trois grandes orientations de la Charte en lien avec le PLUi sont:

- Faire des patrimoines du Perche des atouts pour aujourd'hui et pour les générations futures
- Faire de l'investissement environnemental le moteur du projet de développement durable pour le Perche
- Agir dans la cohérence pour préparer l'avenir avec les habitants et les acteurs du Perche.

Les différentes dispositions de la Charte du Parc ont été déclinées dans les différentes composantes du PLUi; cette articulation entre les deux documents est présentée ci-dessous.

- **Priorité stratégique 1, agir pour la biodiversité et la préservation des ressources naturelles**

**Objectif opérationnel 1 – Préserver la biodiversité, un objectif pour tous**

Article 1.2 – Agir ensemble pour la nature proche et la nature remarquable

Les haies ayant un intérêt écologique ont été identifiées au titre de l'article L123-1-5 II 2° du code de l'urbanisme. Ce repérage permet de préciser les préconisations et prescriptions permettant d'assurer la pérennisation du maillage bocager tout en intégrant les pratiques agricoles actuelles.

Article 1.4 – Mettre en place une gestion écologique partagée des grands ensembles naturels et habités du Perche

L'ensemble des zones Natura 2000 a été classé en zone naturelle stricte Ns. La collectivité a fait le choix, en accord avec les objectifs des DOCOB, de rédiger des règles plus strictes que celles mises en œuvre dans la zone Naturelle.

Article 1.6 – Conforter les corridors et les réseaux écologiques

Les secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager ont été identifiés sur le document graphique et sont protégées à ce titre. Les prescriptions particulières qui s'appliquent dans ces secteurs sont explicitées dans le chapitre 2 au titre V du règlement écrit. Des critères facilitant l'instruction des demandes d'arrachage ou d'arrasement total ou partiel de haies ont été rédigés.

Les milieux sensibles à préserver sont également repérés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, les projets d'aménagement ou de construction pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales lorsqu'ils risquent de mettre en péril les corridors écologiques.

Ces outils mis en œuvre dans le PLUi permettent de préserver et de renforcer les continuités écologiques et donc faciliter le déplacement des espèces sur un territoire où la TVB reste fonctionnelle et cohérente notamment grâce à l'important réseau hydrographique et de la présence limitée d'éléments fragmentés par des espaces artificialisés.



## • Objectif opérationnel 2 – Faire des ressources naturelles un capital pour le Perche

### Article 2.1 – Ériger la préservation de la ressource en eau en priorité pour le Perche

L'ensemble des captages d'eau potable a été protégé à travers le zonage spécifique Ap correspondant au périmètre de protection rapproché.

Les zones humides ont été identifiées et intégrées en zone N ou Ns lorsqu'elles concernaient la zone naturelle.

Le règlement de ces zones intègre une notion de protection à travers la prescription suivante : «toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol».

### Article 2.2 – Préserver la qualité de l'air et des sols, contribuer à la prévention des risques naturels

Le PLUi tient compte des cavités souterraines en les intégrant au plan de zonage.

#### ***Cavités souterraines avérées ou des indices de cavité d'origine indéterminée ou naturelle et ouvrages souterrains (OS)***

A l'intérieur de des périmètres définis (application d'un périmètre de 60 m autour des cavités souterraines avérées ou des indices de cavité d'origine indéterminée ou naturelle permettant l'intégration théorique du cône d'effondrement), seront uniquement autorisés les aménagements légers (annexes ou extensions mesurées des constructions existantes) ou la réalisation d'une nouvelle construction sous réserve d'investigations complémentaires permettant d'évaluer puis d'adapter le projet à la nature du risque.

#### ***Exploitations à ciel ouvert (ECO), les puits (PTS)***

Les exploitations à ciel ouvert (ECO), les puits (PTS) et ouvrages souterrains (OS) sont des indices qui impliqueront une information du pétitionnaire lors d'une demande d'urbanisme dans un périmètre proche sans pour autant intégrer un rayon de sécurité spécifique autour du point délimité sur le zonage du PLUi.



- **Priorité stratégique 2, préserver le paysage et le cadre de vie**

- **Objectif opérationnel 4 – Affirmer le paysage comme vecteur de l'identité du Perche**

**Article 4.1 – Affirmer les valeurs paysagères du Perche et les préserver**

Les prescriptions des articles 11 du règlement reprennent les caractéristiques traditionnelles de l'aspect extérieur des constructions.

Le patrimoine végétal et bâti participant à l'identité paysagère a été identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

**Article 4.2 – Faire du bocage le symbole de la vitalité des paysages du Perche**

Le maillage bocager a été repéré au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

**Article 4.3 – Résorber les nuisances et prévenir la dégradation du paysage**

Les zones à urbaniser font l'objet de dispositifs d'intégration paysagère traduit au règlement ou aux orientations d'aménagement et de programmation.

- **Grande orientation n° 2, faire de l'investissement environnemental le moteur du projet de développement durable pour le Perche**

- **Priorité stratégique, conduire une gestion durable de l'espace et agir pour la qualité de la construction dans le Perche**

**Objectif opérationnel 8 – Mener une politique d'urbanisme active : un enjeu majeur pour l'avenir du Perche**

**Article 8.1 – Conduire une politique territoriale d'urbanisme dynamique, fondée sur les valeurs du développement durable**

Le PLUi traduit les objectifs d'économie d'espace de limitation des déplacements, de développement économique et de mixité sociale et générationnelle, il s'appuie donc sur les 3 piliers du développement durable que sont l'environnement, le social, l'économique.

- **Objectif opérationnel 9 – Proposer des solutions qualitatives pour les constructions neuves**

**Article 9.1 – Agir pour une construction neuve de qualité et intégrée**

Les prescriptions et préconisations du règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet d'induire des formes urbaines traditionnelles et d'encadrer la qualité de l'aspect extérieur des futures constructions.

**Article 9.2 – Concevoir de nouveaux quartiers d'habitation attractifs**

Les prescriptions et préconisations des orientations d'aménagement et de programmation concernant les zones à urbaniser destinées à l'habitat ont été rédigées dans ce sens.



• **Priorité stratégique 5, promouvoir l'agriculture et la forêt, ressources d'avenir pour le Perche, piliers du développement durable du territoire**

- Objectif opérationnel 11 – Une démarche d'agriculture durable dynamique pour le Perche

Article 11.1 – Valoriser les atouts de l'agriculture du Perche et conforter son rôle environnemental

La meilleure réponse que peut apporter le PLUi à cet objectif est la limitation de la consommation d'espace est la diminution de la consommation de l'espace réalisée ces 10 dernières années et la réduction des zones à urbaniser prévue au sein des documents d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLUi.

Par ailleurs, l'ensemble des terres agricoles a été classé en zone Agricole. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé par la chambre d'agriculture afin de connaître le fonctionnement de l'activité sur le territoire, les perspectives d'évolution des exploitants (projets de diversification...) et leurs terres stratégiques. Ces différents éléments ont été pris en compte dans le règlement écrit (exemple: changement de destination des bâtiments agricoles) et le document graphique (exemple: aucune zone à urbaniser n'a été définie sur une terre stratégique) notamment.

La situation et l'avenir des sites d'exploitation ont été intégré très en amont dans les réflexions pour une prise en compte renforcée.

• **Priorité stratégique 6, promouvoir un tourisme de Parc, vecteur de développement durable**

- Objectif opérationnel 13 – Proposer un projet touristique territorial de parc

Les chemins de promenade, de randonnée ou inscrits au PDIPR sont repérés comme continuité de chemins à préserver. Les dispositions prises pour pérenniser la qualité des paysages et du patrimoine participent également à la promotion du tourisme. Un certain nombre de zones UT a été inscrit au plan de zonage, ce qui permet de répondre au développement touristique à l'échelle de l'intercommunalité.

• **Priorité stratégique 7, valoriser les ressources énergétiques du territoire et s'engager pour la protection du climat**

• Objectif opérationnel 17 – Mobiliser les acteurs du territoire sur des objectifs d'efficacité, de sobriété énergétique et de lutte contre le changement climatique

Article 17.2 – Améliorer la performance énergétique des habitations

Les règles d'implantation des constructions sont volontairement souples pour permettre une orientation par rapport au soleil permettant des économies d'énergie.

Les orientations d'aménagement et de programmation préconisent une orientation optimale des constructions.

- Objectif opérationnel 18 – Promouvoir les énergies renouvelables dans le Perche

Article 18.1 – Encourager l'usage des énergies renouvelables pour les bâtiments communaux et les particuliers

L'article 4 du règlement écrit recommande «l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages».

L'intégration des dispositifs liés à l'exploitation des énergies renouvelables au bâti est réglementée via l'article 11 du règlement écrit.













# PARTIE X



## ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R123-2-4° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Pour chacune des thématiques environnementales étudiées dans l'état initial de l'environnement, les incidences directes ou indirectes des orientations du PLUi ont été appréciées. Il s'agit aussi bien des incidences prévisibles positives (manière dont le PLUi prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement) que négatives. Pour ces dernières, des mesures d'atténuation ont été étudiées, voire en cas d'incidences résiduelles, des mesures compensatoires ont été proposées.

ENJEU <i>(par rapport à la situation actuelle)</i>	INFLUENCE DIRECTE DU PROJET DE PLUi <i>(sur la situation actuelle)</i>	INFLUENCE INDIRECTE ou à LONG TERME DU PROJET DE PLUi <i>(sur la situation actuelle)</i>	MESURES d'ATTENUATION INDUITE PAR le PLUi et JUSTIFICATIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
 Faible	 Neutre	 Neutre	
 Moyen	 Positive	 Positive	Descriptif et détails des mesures / exemples
 Fort	 Négative	 Négative	

- L'impact potentiel du projet de PLUi sur l'environnement est ici évalué sous la forme de la symbologie présentée ci-dessus. Les types d'influences potentiellement engendrées par chaque projet ont été listées.
- La nature des incidences potentielles impactant l'environnement est également précisée (par rapport à la situation actuelle). Les différents types d'influences signalés par le motif  sont développées pour chaque enjeu relevé dans le diagnostic. Lorsque l'influence directe du projet de PLUi est considérée comme positive, les éléments le justifiant sont inscrits dans la colonne justification.
- Enfin les mesures d'atténuation sont décrites et précisés selon l'enjeu et le projet concerné à travers le PLUi. Le sigle  notifie l'influence positive du PLUi lorsque celui-ci améliore la situation actuelle.

Le PADD a été élaboré dans un soucis constant de construire un projet cohérent avec les enjeux du territoire et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis oeuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

C'est d'abord la méthodologie d'élaboration du document qui a permis d'écarter dans un premier temps les incidences des projets sur l'environnement afin d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de réduction.



# 1. LES INCIDENCES SUR LE SOCLE NATUREL

## 1.1. LA TOPOGRAPHIE

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ L'alternance de plateaux et de vallées constituent la grande caractéristique du Perche, formant une alternance de collines.

Le projet de PLUi traduit un projet de développement et donc d'accueil de la population.

▲ La topographie engendre des covisibilités importantes. L'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte les variations topographiques.

Il a été recherché une adaptation des projets à la morphologie du socle naturel existant.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES ▲

▪ L'article 11 du règlement écrit de toutes les zones indique que «*les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit*».

▪ L'article 13 du règlement écrit indique que «*la conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, [...]*».

▪ Les principes d'aménagement inscrits dans les OAP sur certains secteurs de projet visent à conserver la topographie originelle du site pour que la construction s'adapte au sol et non l'inverse.



## 1.2. LA GÉOLOGIE

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

▲ De la structure géologique particulière découle directement un certain nombre de risques à prendre en compte à la fois à l'échelle humaine et architecturale.

Le territoire est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles, d'effondrement de cavités et de mouvements de terrain.

### → IMPACTS POTENTIELS

▲ La création d'exhaussements, d'affouillement ou de remblais de sols pourraient affecter l'intégrité des sols.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES ▲

Le PLUi limite autant que possible les modifications des sols et sous-sols au travers du règlement écrit notamment.

▪ Dans l'ensemble des zones, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés «*sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels*» et «*s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique*».

▪ Les secteurs concernés par le risque retrait gonflement des argiles forts sont exclus de tout projet d'urbanisation. Les recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles sont inscrites en annexe 5 du règlement écrit. Les informations sont inscrites dans l'état initial de l'environnement ainsi que dans le rapport de présentation.

## 1.3. L'HYDROGRAPHIE

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

▲ L'eau, à travers les milieux aquatiques, la végétation ou les aménagements, est omniprésente dans le paysage intercommunal.

L'eau s'inscrit au sein des dynamiques écologiques par la présence de milieux naturels particuliers, de risques par l'existence de crues, et pleinement dans les enjeux urbains par la prise en compte des zones humides, des questions d'imperméabilisation des sols, de ruissellement, etc...

### → IMPACTS POTENTIELS

▲ Certains aménagements peuvent être en rupture avec le milieu rural ou la dynamique naturelle hydrologique.

▲ Les cours d'eau traversant le territoire constituent des milieux écologiques riches, potentiellement soumis à des pollutions (rejets des eaux usées dans le milieu récepteur) du fait de l'urbanisation autorisée sur certains secteurs et de l'imperméabilisation des sols induit.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES ▲

Aucun secteur de projet ne se situe sur ou à proximité de cours d'eau, ne modifiant pas la situation actuelle. Cependant, le PLUi prend en compte ces cours d'eau; ils sont repérés sur le document graphique.

Les zones humides sont également protégées à travers le classement N.

Les zones humides n'apparaissent pas dans les secteurs de projet du PLUi.

# 2. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

## 2.1. LE PAYSAGE

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ Les entités paysagères souffrent ponctuellement d'une certaine banalisation du paysage par la présence d'habitat diffus ou par le mitage de l'espace en marge des ensembles urbanisés, s'insérant peu dans le cadre architectural régional.

▲ Le projet de PLUi constitue un projet de planification générant l'accueil de nouvelles habitations pouvant engendrer une mutation conséquente du grand paysage comme du paysage urbain local.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES ▲

- Dans le cadre de l'état initial de l'environnement, l'analyse des unités et entités paysagères a permis de mettre en évidence l'existence de grandes perspectives visuelles lointaines et d'identifier des marqueurs paysagers.
- Afin de préserver les cônes de vue les plus importants, les OAP par secteurs reprennent des principes d'ouverture de l'opération sur le grand paysage.

## 2.2. LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ Le territoire présentant d'importantes qualités paysagères et environnementales est couvert par de nombreux espaces classés et inscrits mais également des sites inventoriés (Natura 2000, sites inscrits et classés, ZNIEFF, ENS).

△ Ces espaces protégés et inventoriés bénéficient déjà d'une attention particulière par les acteurs locaux.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES ▲

- L'ensemble des espaces protégés a été présenté dans l'état initial de l'environnement. Celui-ci a montré l'importance de ces milieux qui couvrent une surface importante du territoire. Ils constituent un atout considérable dans la composante des paysages de la CCBMP.
- L'axe 1 du PADD est en partie consacré à la protection des richesses du territoire et notamment des espaces naturels protégés et inventoriés (Natura 2000, site classé...).
- Natura 2000 fait l'objet d'un classement particulier en Ns.
- Par ailleurs, aucun projet d'aménagement ne se situe au sein d'un espace naturel protégé ou sensible.
- Le PLUi génère une incidence positive quant à l'objectif de préservation de ces espaces comparativement aux documents d'urbanisme en vigueur. En effet, le PLUi réduit certaines zones de développement lorsqu'elles se situent à proximité d'un site sensible (comme sur le site des Gaillons à Mortagne au Perche : le secteur de développement a été réduit pour prendre en compte la zone Natura 2000.)

## 2.3. LES ESPACES NATURELS NON PROTÉGÉS

306

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ Le territoire bénéficie d'un patrimoine naturel riche et diversifié qui participe à la qualité du cadre de vie de l'intercommunalité et dans une certaine mesure à l'attractivité du territoire.

La trame verte souffre de quelques discontinuités sur les espaces qui observent un recul du maillage bocager et des milieux prairiaux au profit d'une progression de l'espace urbanisé, des infrastructures et des grandes cultures.

▲ Le projet de PLUi pourrait engendrer une progression du recul du maillage bocager et des espaces naturels participant à la trame verte.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le PLUi préserve le maillage bocager important pour son rôle hydraulique, de coupe-vent, de rupture de pente ou encore paysager.

Le règlement précise que «la modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme du CU est soumise à déclaration préalable. »

Les nombreux espaces participant à la trame verte et bleue ont été notamment classés en zones N, Ns et Ap, secteurs de protection stricte.



## 2.4. LES ESPACES AGRICOLES

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ L'agriculture est une activité structurante pour le territoire. Une évolution des pratiques et techniques agricoles a engendré une évolution significative du paysage intercommunal.

Une architecture liée à l'activité agricole omniprésente sur le territoire aux impacts visuels inégaux selon la taille des exploitations et la présence d'une implantation antérieure aux extensions contemporaines.

▲ Le projet de PADD prévoit de favoriser à travers la protection de l'activité agricole d'élevage, le maintien des grands ensembles continus.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Lors de l'état initial de l'environnement, un diagnostic agricole a été réalisé par la SAFER et la Chambre d'Agriculture. Il avait pour objectif d'identifier tous les sièges, les terres stratégiques assurant la pérennité des exploitations, les contraintes existantes pour le fonctionnement (ex: présence de tiers à proximité immédiate, les déplacements) et leurs projets de développement (ex : diversification de l'activité par la création de gîtes). Ce diagnostic a permis d'anticiper les éventuelles incidences du projet de PLUi sur l'activité.

Le diagnostic met également en avant l'importance de l'activité agricole sur le territoire en termes d'économie, de répartition du bâti, etc.

Pour limiter les incidences, la question de l'impact du PLUi sur la pérennité des exploitations (ayant participé au diagnostic agricole) a été posée à chaque délimitation de zones à urbaniser en vérifiant que les terres concernées par des zones à urbaniser n'appartiennent pas à un seul et unique exploitant.

Lors de l'élaboration du plan de zonage, chaque secteur de projet, notamment en extension urbaine, a été étudié par rapport au recensement des terres stratégiques identifiées lors du diagnostic agricole. Aucune terre stratégique n'est impactée par un secteur de projet. Toutefois, la création de zones à urbaniser en extension pourrait avoir des incidences sur le fonctionnement de l'activité agricole en termes de déplacements ; sur les communes de Feings de Courgeon ou encore de Loisail, la réflexion sur les secteurs de projet a intégré la notion d'accès aux parcelles agricoles. Sur la commune de Feings, le secteur de projet identifié dans un premier temps a été retiré afin de préserver le passage à la parcelle agricole.



La densification des centres-bourgs permet de préserver les terres agricoles.

Le recensement des espaces interstitiels vacants a permis de limiter la consommation d'espace. Plus d'un quart des logements prévus par le PLUi se réaliseront sur des parcelles enclavées («dents creuses») ou via des divisions parcellaires (jardins) au sein du tissu déjà bâti.

Le PLUi consomme cependant près de 8,6ha/an sur les 12 prochaines années ce qui a été largement diminuée par rapport à la consommation passée de 14,3 ha/an. Le PLUi est plus vertueux que les documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

▲ Les outils mis en place dans le cadre du PLUi pour permettre la réhabilitation du patrimoine bâti isolé (corps de ferme, etc.) ont été choisis de manière à ne pas entraver les activités agricoles.

▪ Les changements de destination dans la zone Agricole sont rendus possibles (l'annexe 1 du règlement écrit) sous conditions, qui sont les suivantes:

*«Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisée que lorsque ceux-ci :*

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole*
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)*
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation*
- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.»*

# 3. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE

309

## 3.1. TYPOLOGIE URBAINE LOCALE

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ Un territoire bâti et habité dans son ensemble, avec un grand nombre d'implantations bâties disséminées sur le territoire et peu d'espace à l'écart des constructions, en lien avec l'exploitation agricole historique du territoire.

Les différentes structures des hameaux sont intéressantes à prendre en compte pour l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles notamment.

Des hameaux qui par leur échelle et leur isolement sont en règle générale peu propices au développement, mais qui ont pour certains accueilli des activités qui peuvent avoir une marge d'évolution.

Des développements contemporains souvent en rupture avec la forme traditionnelle du petit bourg et le paysage. Un enjeu pour ces constructions à la fois d'intégration dans un tissu ancien composite et d'insertion dans un paysage ouvert et vallonné.

▲ Le projet de PLUi générera la création de nombreux logements par densification et extension impactant le paysage urbain.

→ MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES ▲

- Les articles 6, 7, 9, 10, 11 et 13 du règlement écrit de chaque zone sont adaptés au bâti et aux formes urbaines existantes. Ils sont rédigés de manière à intégrer harmonieusement les nouvelles constructions.
- L'article 11 de la zone UA reprend en partie, les prescription de la ZPPAUP commencée sur la commune de Mortagne-au-perche. Ce règlement permet une préservation du bâti historique du centre ville. La caractéristique de ce bâti est un alignement par rapport à la voie et sur les deux limites séparatives dans la majorité des cas.
- Les autres bourgs patrimoniaux sont préservés par un article 11 adapté à leurs caractéristiques architecturales.
- Les secteurs de projets en continuité de centres bourgs patrimoniaux sont classés en zones 1AUH qui imposent un règlement à l'article 11 identique aux zones UH afin de préserver une harmonie architecturale.



## 3.2. LES SECTEURS DE PROJET

### IMPACTS POTENTIELS

Le projet de PLUi va générer la création de nombreux secteurs de projet, impactant le paysage urbain actuel. ▲

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES



- En plus des éléments pré-cité en termes d'intégration architecturale, le choix même des secteurs de projet a participé à minimiser l'impact des secteurs de projet retenus.
- En privilégiant comme secteur de projet le tissu urbain existant par le recensement de l'ensemble du potentiel foncier au sein du tissu urbain, le projet de PLUi agit tout d'abord comme un élément de restructuration urbaine.
- La mesure d'atténuation dans le cadre du PLUi a été d'accompagner qualitativement les secteurs de développement à vocation d'habitat mais également d'activités ou d'équipement par des Orientations d'Aménagement et de programmation, afin d'insérer dans le respect du milieu environnant les secteurs de projet. Pour atteindre cet objectif, un travail fin des espaces de transition avec l'espace urbain dans lequel ils s'insèrent ou sont en continuité a été réalisé et des dispositions dans le règlement écrit permettent de limiter les incidences des nouvelles constructions sur le paysage depuis les espaces naturels et agricoles.
- De même, les éléments naturels à préserver et garantir d'une bonne intégration du secteur de projet a été intégré au sein des OAP sur l'état des lieux de chaque site.

## 3.3. LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ Mortagne-au-Perche polarise une part importante des services et équipements de l'intercommunalité.

Des petits bourgs structurent localement le territoire avec une offre en services de proximité (école, commerces de proximité).

▲ Le projet de PLUi va générer l'arrivée d'une nouvelle population, nécessitant la mise en adéquation avec la capacité d'accueil du territoire notamment à travers le niveau d'équipement et de service.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES



Les hypothèses de développement élaborées au cours du diagnostic ont pris en compte l'impact du scénario de développement choisi sur les équipements communautaires et communaux : STEP, réseau AEP, école, équipements sportifs...


La plupart des équipements sont apparus dimensionnés pour l'accueil de la population à venir.

Néanmoins quelques emplacements réservés ont été mis en place pour conforter certains équipements : à Mortagne-au-Perche pour l'extension éventuelle du groupe scolaire ou encore l'agrandissement de la déchetterie., à Saint-Aubin de Courteraie et Saint-Hilaire-le-Châtel pour l'extension des cimetières...



## 3.4. LE PATRIMOINE LOCAL

### ÉLÉMENTS DIAGNOSTIC


 Peu de grands sites emblématiques d'envergure nationale ou internationale, mais plutôt un patrimoine-paysage qui fabrique une identité territoriale forte, en association avec un patrimoine naturel et paysager caractéristique : réseaux de haies et de chemin, grands ensembles naturels...

Des éléments patrimoniaux identitaires récurrents : églises, fermes percheronnes, longères, manoirs, châteaux qui forment autant de ponctuations et de repères dans le paysage.

DE



### IMPACTS POTENTIELS

 Un des enjeux du PLUi est de préserver les richesses patrimoniales du territoire. Le projet de PLUi encadre davantage l'évolution des secteurs patrimoniaux.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU

#### → COMPENSER LES INCIDENCES

Un certain nombre d'éléments du patrimoine ont été préservés à travers l'outil du PLUi «éléments du paysage à préserver».

Le règlement participe à leur préservation par le règlement suivant :

*«La modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.*

*La démolition d'un élément bâti repéré ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumise à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :*

- *La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.*

- *En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).*


- *Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différenciations avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.*

- *Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.*

- *Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLUi.»*


## 3.5. LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

 L'axe majeur traversant le territoire est la RN12. Les petites communes sont souvent implantées à l'écart des principaux axes.

La RD 912, l'un des axes reliant la RN12 au centre de Mortagne, est soumise à un fort trafic, notamment due au trafic de poids lourd.

Le stationnement est problématique dans le centre-historique de la Mortagne, engendrant une forte visibilité des espaces de stationnement.

 Les projets de développement prévus dans le PLUi pourraient engendrer une augmentation du trafic et avoir des incidences sur les capacités de stationnement.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES


▪ Les capacités de stationnements ont été étudiées à travers une étude spécifique du diagnostic. Cela a permis de mettre en exergue une absence de tension sur les stationnements du pôle structurant et des gros bourgs de la Communauté de Communes.

▪ Par ailleurs, l'article 12 du règlement des différentes zones, (sauf UA) impose que les stationnements des nouvelles constructions soient aménagés en dehors de l'espace public.

▪ Afin d'inciter et de faciliter les déplacements doux, les OAP ont intégré la préconisation de création de déplacements doux. Le plan de zonage identifie également les boucles piétonnes à préserver ou à créer. Le règlement incite à la mutualisation des parkings.

## 3.6. LES NUISANCES


### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

 11 sites sont considérés comme installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.

5 communes sont concernées par le risque «transport de matières dangereuses» par la présence d'une canalisation de gaz.

La RN12 et la RD912 sont les 2 infrastructures concernées par un classement sonore.

### IMPACTS POTENTIELS

 Les secteurs de projets ont été anticipés en fonction des nuisances potentielles à proximité.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

▪ Les secteurs de projet ont tous été anticipés en fonction de nuisances potentielles à proximité. Ainsi, aucun site de projet n'est concerné.

▪ L'article 2 du règlement écrit dans certaines zones destinées principalement à l'habitat (UB, UH, UC, UD) anticipe les nuisances sonores potentielles liées à l'implantation d'activités économiques et des infrastructures :

▪ «Sont autorisés

▪ Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

▪ • Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

▪ • Le changement de destination du bâti existant vers la fonction d'entrepôt et l'extension des constructions existantes à usage d'entrepôt à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.»

# 4. LES INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

## 4.1. LA QUALITÉ DE L'EAU

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ L'état écologique des eaux superficielles est jugé relativement bon.

△ L'urbanisation générée sous toutes ses formes (densification, extension...) par le projet de PLUi constitue un impact potentiel sur la qualité de l'eau par une pollution potentielle des eaux de ruissellement, une augmentation des rejets des eaux usées...

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Plusieurs dispositions ont été prises dans le projet de PLUi pour limiter les impacts de l'accueil de cette urbanisation.

La gestion de l'eau constitue l'un des points forts de la thématique plus générale de la capacité du territoire à recevoir le projet de PLUi.

▪ Ainsi, la limitation des incidences sur l'environnement concernant cette thématique a été prise en amont de la phase zonage en intégrant comme facteur déterminant à l'urbanisation la nature des sols et leurs capacités épuratoires.

▪ Pour préserver la qualité des eaux, l'ensemble des ruisseaux, zones humides ont été classé en zone N ou Ns. Il s'agit de secteur de protection stricte.

▪ Pour tous les secteurs de projet, « l'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales [...] ».

## 4.2. SURFACES IMPERMÉALISABLES ET RUISSÈLEMENT

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ L'augmentation des surfaces imperméabilisées engendre une augmentation des eaux de ruissellement qui en milieu urbain se chargent de dépôts polluants liés notamment au trafic automobile.

▲ La densification des espaces urbaines et les extensions urbaines prévues dans le projet de PLUi impliquent l'implantation de nouvelles constructions et ainsi une augmentation des surfaces imperméalisables.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des surfaces (ruissellement, etc.), plusieurs dispositions ont été prises dans le cadre du PLUi.

## 4.2. SURFACES IMPERMÉALISABLES ET RUISSELLEMENT

### IMPACTS POTENTIELS

- ▲ La densification des espaces urbains et les extensions urbaines prévues dans le projet de PLUi impliquent l'implantation de nouvelles constructions dans et en continuité directe des centre-bourgs et quelques hameaux. Cette densification implique une augmentation des surfaces imperméabilisées.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

- L'article 4 du règlement écrit incite à la mise en place de techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle comme le stockage ou l'infiltration.
- De même, au sein des OAP à vocation d'habitat notamment, une gestion des eaux pluviales adaptée est préconisée :

#### Exemple :

«L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales...»

## 4.3. EAU POTABLE

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ Le territoire possède 8 captages de prélèvement d'eau brute dont l'un est considéré comme prioritaire : le captage en contrebas du bourg de Saint-Hilaire.

▲ Le projet de PLUi implique des besoins en eau potable et une sollicitation du réseau plus importants.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES Δ

Le projet de PLUi est en accord avec les capacités du réseau à accueillir le projet de développement, les justifications se situent au niveau des annexes sanitaires, ainsi l'impact du PLUi reste neutre sur les réseaux et moyens mis en oeuvre.

En revanche, les mesures de préservation concernant la protection de la ressource en eau s'inscrit à travers le zonage Ap qui protège strictement les périmètres de captage immédiat.

En recherchant la densification urbaine en priorité, l'économie d'extension de réseau (tant d'un point de vue économique qu'environnementale (travaux, consommation....)) a été un choix prépondérant des élus dans le choix des secteurs de projet.



## 4.4. ASSAINISSEMENT

315

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

△ 19 des 33 communes de la Communauté de Communes disposent d'un assainissement collectif. 16 stations d'épurations sont réparties sur le territoire. Les communes de Parfondeval, La Mesnière et Loisail ont des projets de création de dispositifs d'assainissement collectif en cours.

▲ Le projet de PLUi génère l'apport d'une population supplémentaire et ainsi une augmentation du rejet d'eaux usées.

→ MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES △

Le projet de PLUi est en accord avec les capacités des stations à accueillir le projet de développement, d'autant plus que les capacités résiduelles de ces STEP sont relativement importantes (les justifications se situent au niveau des annexes sanitaires), ainsi l'impact du PLUi reste neutre sur les réseaux et moyens mis en oeuvre.



# 5. LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

△ En 2011, 292 kg de déchets ménagers/habitants/an ont été récoltés contre 374 kg en 2009.

▲ L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités à travers le projet de PLUi va engendrer une augmentation des déchets à collecter et à trier.

△ Le PLUi incite au tri au sein de son projet par différentes disposition et à porter une attention particulière à l'évaluation de l'augmentation des déchets en parallèle du choix des secteurs de projet, permettant de limiter l'impact du projet sur la quantité de déchets à traiter et trier.


▪ Est inscrit à l'article 4 du règlement écrit que «*Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.*».

▪ Les OAP précisent : «*L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.*»

# 6. LES INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR


## 6.1. L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET L'USAGE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

 L'électricité est la première énergie consommée dans l'habitat et représente 37% du bilan des consommations d'énergie des logements.

Les sources d'énergies renouvelables potentielles sont nombreuses. Les secteurs d'avenir sur le Communauté de Communes concernent davantage la filière bois et la méthanisation issus respectivement du long linéaire bocager du territoire et de l'importance du secteur agricole.


### → IMPACTS POTENTIELS

 L'augmentation de la population et la création de logements et d'activités prévue dans le projet de PLUi va générer une hausse des consommations énergétiques impactant l'environnement.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le PLUi encourage l'utilisation de systèmes de production d'énergie chez les particuliers à condition que ceux-ci s'intègrent à l'environnement bâti, paysager et naturel existant.

▪ L'article 4 du règlement recommande «*l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages*».

 Par ailleurs, l'article 11 met en lien utilisation des énergies renouvelables et préservation du patrimoine bâti et paysager. Ainsi, «*En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :*

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,

- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,

- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,

- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,

- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

▪ Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

▪ Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte. ».

## 6.2. DÉPLACEMENTS

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

△ La RD 192, l'un des axes reliant la RN12 au centre de Mortagne, est soumise à un fort trafic.

En dehors de Mortagne-au-Perche, la desserte en transport en commun, assurée par 3 lignes interurbaines, est relativement faible.

La pratique d'un covoiturage gérée par les collectivités locales (Région Basse Normandie et Département de l'Orne) a été engagée en 2008. A l'échelle de la Communauté de Communes, une aire de covoiturage de 10 véhicules est présente dans la zone industrielle des Gaillons.

▲ Le projet de PLUi va générer par la densification des tissus urbains et la création de secteurs de projet une augmentation du trafic routier.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES △

▪ Afin d'inciter et de faciliter les déplacements doux, les OAP ont de façon exhaustive intégrée la préconisation de création de déplacements doux

▪ Par ailleurs, les communes ont complété le réseau de sentier existants par la mise en place de connections et sentes à préserver afin d'assurer une pérennité et un bouclage du réseau. La recherche d'une connexion avec les secteurs de projet a été recherchée. Sur le long terme les déplacements routiers seront ainsi diminués.



# 7. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

## 7.1. LES RISQUES NATURELS

### ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

▲ La Communauté de Communes est soumise à plusieurs risques naturels issus de la structure géologique et hydrologique du territoire : risque inondation (remontés des nappes) risque retrait-gonflement des argiles, risque mouvement de terrain, risque effondrement de cavités et risque sismique.

L'augmentation de la population et des biens immobiliers entraîne une augmentation de la vulnérabilité et donc du risque

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES ▲

L'ensemble des risques connus sur le territoire ont été analysés dans l'état initial de l'environnement. L'existence de ces risques ont guidé les choix des secteurs de développement qui ont à l'échelle du territoire éviter les zones soumises à des aléas incompatibles avec leur destination.

- Des dispositions particulières sont prises dans le règlement écrit dans les articles 1 et 2; ainsi, à l'article 1 est précisé que «*dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement*».

- Les risques de cavités souterraines font l'objet de prescriptions spéciales inscrites au Titre V, chapitre 1 du règlement :

«*Cavités souterraines avérées avec indices de cavité d'origine naturelle ou indéterminée* »

- A l'intérieur de des périmètres définis (application d'un périmètre de 60 m autour des cavités souterraines avérées ou des indices de cavité d'origine indéterminée ou naturelle permettant l'intégration théorique du cône d'effondrement), seront uniquement autorisés les aménagements légers (annexes ou extensions mesurées des constructions existantes) ou la réalisation d'une nouvelle construction sous réserve d'investigations complémentaires permettant d'évaluer puis d'adapter le projet à la nature du risque.



*Exploitations à ciel ouvert (ECO), les puits (PTS)*

Les exploitations à ciel ouvert (ECO), les puits (PTS) et ouvrages souterrains (OS) sont des indices qui impliqueront une information du pétitionnaire lors d'une demande d'urbanisme dans un périmètre proche sans pour autant intégrer un rayon de sécurité spécifique autour du point délimité sur le zonage du PLUi.»

- Aucun secteur de développement ne se situe dans le périmètre de cavité souterraine.

## 7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

△ Bien qu'aucun site SEVESO ne soit recensé sur le territoire intercommunal, des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement sont présentes.

La mixité fonctionnelle des zones urbaines peut engendrer des conflits d'usages, de sécurité et de nuisances.

Les zones prévoyant l'accueil d'activités industrielles ont été localisée à l'écart des zones habitées ou dans le prolongement d'activités industrielles existantes (site des Gaillons et site de Mauves-sur-Huisne). △

Le règlement prévoit que dans les zones urbaines à vocation principale habitat, toutes les constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté sont interdites en raison du caractère résidentiel de ces dernières. A l'inverse, le logement, est interdit dans la zone UY destinée aux activités industrielles, sauf l'extension des habitations existantes.

Ainsi, le projet de PLUi améliore la situation existante en interdisant toute nouvelle construction à vocation d'habitation au sein des zones industrielle car les PLU en vigueur les autorisent. △

# 8. RÉCAPITULATIF DE LA PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLUI DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

321

L'étude d'incidences du projet de PLUi montre la prise en compte récurrente de la problématique environnementale au sein du projet de planification. Le descriptif démontre également que la méthodologie mise en oeuvre en amont de tout choix de projet a permis de clairement limiter l'impact du projet sur l'environnement, ne nécessitant pas la mise en oeuvre de mesures d'atténuation, de compensation...en excluant certains projets du fait de leur impact sur les secteurs sensibles notamment.



THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INFLUENCE DIRECTE ou INDIRECTE (et/ou de long terme) du projet de PLUi	MESURES d'ATTENUATION et JUSTIFICATIONS
SOCLE NATUREL			
Topographie	▲	▲ ▲	Règlement / Zonage
Géologie	▲	▲ ▲	Règlement / Zonage
Hydrographie	▲	▲ ▲	Règlement / Zonage/OAP
PAYSAGE et MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES			
Paysage	▲	▲ ▲	Règlement / Zonage/OAP
Espace naturel protégé	▲	▲	Règlement / Zonage
Espace naturel non protégé	▲	▲	Règlement / Zonage
Espace agricole	▲	▲ ▲	Règlement / Zonage/OAP
PAYSAGE URBAIN ET CADRE DE VIE			
Typologie urbaine locale	▲	▲ ▲	Règlement / OAP
Secteurs de projet	▲	▲ ▲	Zonage/OAP
Services et équipements	▲	▲ ▲	Règlement / OAP
Patrimoine local	△	▲	Zonage / Règlement
Déplacement et stationnement	▲	▲ ▲	Règlement / OAP
Nuisance	▲	▲	Règlement/ zonage/ OAP
GESTION DE L'EAU			
Qualité	▲	▲ △	Règlement / Zonage / OAP
Infiltration	▲	▲ ▲	Règlement / Zonage / OAP
Eau potable	▲	▲ △	Règlement / Zonage
Assainissement	△	▲ △	Règlement / Zonage
GESTION DES DÉCHETS			
Déchets	△	▲ ▲	Règlement / Zonage / OAP
ÉNERGIE ET QUALITÉ DE L'AIR			
Energie renouvelable	△	▲ ▲	Règlement / Zonage
Déplacement	△	▲ ▲	Zonage / OAP / Règlement
LES RISQUES			
Risques naturels	▲	▲	Règlement / Zonage
Risques technologiques	▲	△ ▲	Règlement / Zonage

## - Légende -

ENJEU (par rapport à la situation actuelle)	INFLUENCE DIRECTE DU PROJET DE PLUi (sur la situation actuelle)	INFLUENCE INDIRECTE ou à LONG TERME DU PROJET DE PLUi (sur la situation actuelle)
△ Faible	△ Neutre	△ Neutre
▲ Moyen	▲ Positive	▲ Positive
▲ Fort	▲ Négative	△ Négative





# PARTIE XI

## ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

# 1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du bassin de Mortagne-au-Perche et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée.

Les sites Natura 2000 de la communauté de communes concernent différents types de classification au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseaux» :

- **Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** et des **Sites d'Intérêts Communautaires (SIC)** visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive «Habitats».
- **Des Zones de Protection Spéciale (ZPS)** visant la conservation des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux, que ce soit pour leur reproduction, alimentation ou migration.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLUi permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine inscrit à la liste nationale (Liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (Article R.414-19 du Code de l'Environnement) sur les sites Natura 2000 suivants :

- **FR2512004 ZPS «Forêts et étangs du Perche»**
- **FR5200107 ZSC «Haute vallée de la Sarthe»**
- **FR2502002 ZSC «Carrière de Loisail»**
- **FR2500106 ZSC «Forêts, étangs et tourbières du Haut-Perche»**
- **FR2500108 SIC «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne-au-Perche»**

Le projet de PLUi est soumis au régime d'encadrement défini par les deux directives et encadré par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme :

- L'article L.414-4 du Code de l'Environnement rappelle, en effet, que *«lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 » :*

*1° les documents de planification qui sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation [...]».*

- L'article R.414-19 du Code de l'Environnement qui intègre dans la liste nationale des documents de planification devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 *«les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à l'évaluation environnementale au titre du I de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme».*

Conformément à l'article R.414-21 et R.414-23 du Code de l'Environnement, la présente partie est organisée de la manière suivante :

- Une présentation simplifiée du plan et des projets pouvant avoir un impact potentiel sur les sites Natura 2000, accompagnés d'un plan de localisation des projets vis-à-vis des sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés.
- Une présentation des caractéristiques des cinq sites Natura 2000,
- Une évaluation détaillée des potentielles incidences des projets sur les sites Natura 2000.

Les différentes analyses sont accompagnées de pièces graphiques afin de localiser les différents projets et d'illustrer la relation des projets avec les sites Natura 2000.

# 2. DESCRIPTION SIMPLIFIÉE DU PROJET

La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 1995 dans le but de mettre en commun les efforts destinés à développer les activités et la vie communale, à la fois dans le domaine économique et social.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la communauté de communes regroupe 33 communes. A cette date, les communes de Pervenchères, Montgaudry, Bellavilliers, Saint-Jouin-de-Blavou, Coulimer, Saint-Martin-des-Pézerits et Saint-Aquilin-de-Corbion ont intégré l'intercommunalité tandis que la commune de Buré l'a quittée.

Compétente en matière d'aménagement de l'espace, la communauté de communes a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération du Conseil Communautaire le 21 octobre 2010. Ce PLUi dotera l'ensemble des communes d'un document d'urbanisme.



Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet de développement choisi par la collectivité à horizon de 10 à 20 ans. Il expose les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui 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 les élus communaux, les réunions publiques, 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 le SCOT du Pays du Perche Ornaïs en cours d'élaboration.

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*

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prévoit le développement de projets pouvant potentiellement avoir un impact sur les cinq sites de Natura 2000. La présente étude a pour objectif d'évaluer les incidences positives et négatives de ces projets sur les sites Natura 2000. Ainsi, l'impact de chaque projet sera évalué et prendra en compte l'impact cumulé sur l'ensemble du territoire. Les projets ont été répertoriés en cinq catégories comme suit :

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
<b>PROJET D'HABITAT</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 secteurs de projet permettant une densification du bourg de Saint-Aubin-de-Courteraie dont un en site à urbaniser</li> <li>- 1 secteur permettant d'accueillir de nouveaux logements à Bazoches au sein de la résidence pour personnes âgées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 secteurs de projet à Champeaux sur Sarthe (Marlecy et la Pichardièrre)</li> <li>- 1 secteur de projet à Bazoches (Rue Geslin) et 2 en extension du bourg</li> <li>- 1 secteur de projet en extension à La Mesnière au Bas Vaugelet</li> <li>- 3 secteurs de projet dont 1 en extension en entrée du hameau de Saint Sulpice à Saint-Hilaire-le-Chatel</li> <li>- 4 secteurs de projet à La Chapelle Montligeon dont 1 en extension (La Ronderie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification des secteurs urbanisés</li> <li>- 56,12 ha de zones à urbaniser dédiées à l'habitat</li> <li>- 960 logements à horizon 2025</li> </ul>
<b>PROJET D'ACTIVITÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 secteurs dédiés aux équipements de loisirs et de tourisme à Bazoches-sur-Hoëne (emplacements caravane) et à la Chapelle Montligeon (gîte)</li> <li>- 2 secteurs d'activité économique isolée permettant une évolution du bâti existant à Feings et Bazoches (station de lavage)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'évolution du site remarquable de l'Abbaye de la Trappe à Soligny-la-Trappe</li> <li>- 1 secteur d'urbanisation future à vocation d'activités industrielle et artisanale à Saint-Hilaire-le-Chatel</li> <li>- Emplacement réservé destiné à un local de stockage à Saint-Aubin de Courteraie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de la zone artisanale de Bazoches (Sur les Vaux)</li> <li>- Extensions de la zone d'activité Gaillons Nord et Bellevue à Saint Hilaire le Chatel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 38,94 ha de zones à urbaniser dédiées aux activités et équipements publics</li> <li>- Augmentation du nombre d'emplois et de la fréquentation touristique</li> </ul>
<b>PROJET AGRICOLE</b>				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de terrains agricoles sous pression urbaine et à enjeux forts</li> <li>- Sièges agricoles protégés</li> </ul>



ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité de densification du tissu urbanisé : secteurs en frange du site Natura 2000 issus d'une réinterprétation du périmètre du site Natura 2000</li> <li>- 36 secteurs permettant une évolution limitée du bâti existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 secteurs pouvant être densifiés à Bazoches-sur-Hoene et 1 à Saint Hilaire-le-Chatel et 5 à La Chapelle Montligeon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification de secteurs urbanisés</li> <li>- Évolution limitée du bâti existant au sein des espaces agricoles et naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 965 ha de tissus urbains densifiables</li> <li>- Choix des secteurs de projets en dehors des sites remarquables</li> <li>- Limitation de l'imperméabilisation et qualité des plantations</li> <li>- 88 ha d'espace agricole ou naturel ouverts à l'urbanisation</li> <li>- 960 logements à horizon 2025</li> </ul>
ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICILES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone Ns</li> <li>- Protection des chemins et voies vertes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection d'éléments paysagers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection d'éléments paysagers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des corridors des zones humides et des zones boisées</li> </ul>

# 3. CARACTÉRISTIQUES DES SITES NATURA 2000

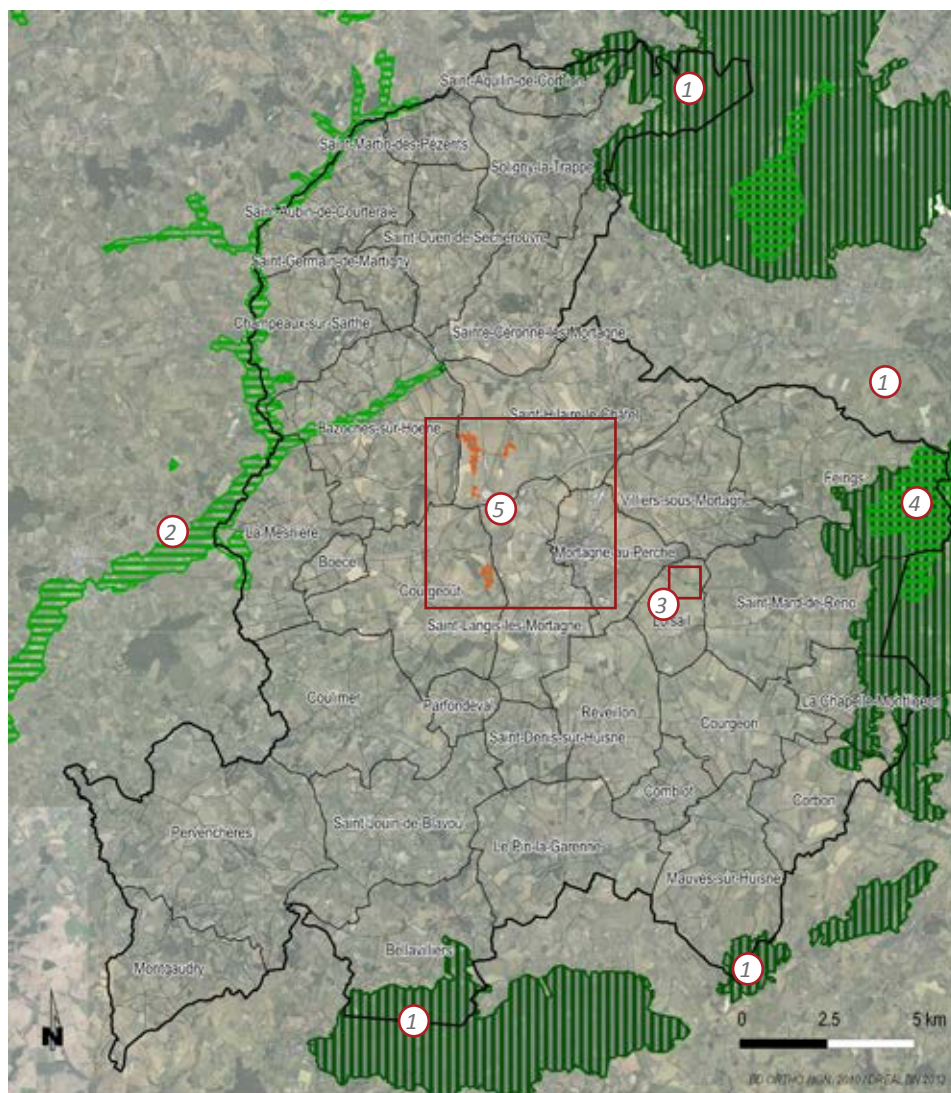
## 3.1. LES SITES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 de la Communauté de Communes concerne différents types de classification au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseaux» :

- Des **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** et des **Sites d'Intérêts Communautaires (SIC)** visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive «Habitats».
- Des **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** visant la conservation des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux, que ce soit pour leur reproduction, alimentation ou migration.

Le réseau NATURA 2000 de la Communauté de Communes comprend 5 sites (cf. carte ci-dessous) :

- 1 - La ZPS «Forêts et étangs du Perche»
- 2 - La ZSC «Haute vallée de la Sarthe»
- 3 - La ZSC «Carrière de Loissail»
- 4 - La ZSC «Forêts, étangs et tourbières du Haut-Perche»
- 5 - Le SIC «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne-au-Perche»



Cartographie du réseau Natura 2000 de la Communauté de Communes / Source : DREAL / Pnr Perche

Zoom sur la Zone Spéciale de Conservation «Carrière de Loissail»



Zoom sur le Site d'intérêt Communautaire «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne au Perche»



### Réseau NATURA 2000 de la CdC

- NATURA 2000 : Zone de Protection Spéciale (Directive «Oiseaux»)
- NATURA 2000 : Zone Spéciale de Conservation (Directive «Habitats, faune, flore»)
- NATURA 2000 : Site d'intérêt communautaire (Directive «Habitats, faune, flore»)

Ce qui suit présente les principales caractéristiques de chacun des sites NATURA 2000, à partir de leur Document d'Objectif (DOCOB).

- **FR2512004 - Zone de Protection Spéciale «Forêts et étangs du Perche» - 47 583 ha - dont 2 728 ha sur l'intercommunalité -**

La ZPS « Forêts et étangs du Perche » est à cheval sur 2 régions et 2 départements et deux Pays sont concernés par la ZPS, le Pays du Perche ornaïs et le Pays du Perche d'Eure et Loir.

Les grands enjeux qui ont générés la classification de ce site en ZPS sont la présence de nombreux habitats et espèces d'intérêt européen tels que le Fluteau nageant (*Lurionium natans*), l'Ecrevisse à Pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) ou le Triton crêté (*Triturus cristatus*).

De multiples zonages du patrimoine naturel sont compris pour tout ou partie dans la ZPS « Forêts et étangs du Perche ». Ces zonages qu'ils soient de protections ou d'inventaires, sont autant d'indicateurs de la richesse de ce site et complètent les inventaires ornithologiques réalisés sur ce site par des inventaires sur les autres groupes. (source DOCOB).

Les massifs forestiers dominent le site de la ZPS avec 33 567 ha de forêts privées et 13 869 ha de forêts domaniales. Les forêts communales s'étendent sur 68 ha et le bois de la Milasse, géré par le Conseil Général de l'Orne, occupe 80 ha. Plus d'une vingtaine d'étangs sont également répertoriés au sein de la zone. Ils forment un écosystème particulièrement riche. Aménagés par l'homme, les étangs du Haut-Perche constituent un milieu de reproduction pour de nombreuses espèces d'oiseaux migrateurs.

Grands milieux de la ZPS	Surface et pourcentage de recouvrement (Corine Land Cover 2000)	Principales espèces d'intérêt communautaire concernées	Principales menaces ou compatibilités en lien avec les tendances naturelles et les activités humaines
Forêts caducifoliées	34 278 ha 71,9 %	Pic mar Pic noir	Enrésinement
Forêts mixtes	969 ha 2 %	Pic cendré Bondrée apivore Cigogne noire	Dérangement par certains travaux en période de nidification.
Forêts de résineux	3 808 ha 8 %	Bécasse des bois Autour des palombes	
Parcelles forestières en régénération, landes	2 272 ha 4,8 %	Engoulevent d'Europe Pie-grièche écorcheur	Fermeture et disparition des landes.
Surfaces agricoles	5 876 ha 12,3 %  Prairie : 3 264 ha Culture : 2 612 ha	Alouette lulu Busard Saint-Martin Faucon émerillon Pluvier dorée Pie-grièche écorcheur	Drainage, intensification des pratiques. Mise en culture des prairies.
Plans d'eau, milieux aquatiques	252 ha 0,5 %	Martin pêcheur Balbuzard pêcheur Grue cendrée Canard souchet Fuligule milouin Fuligule morillon Grèbe huppé Grèbe à cou noir Harle bièvre Râle d'eau Sarcelle d'hiver	Fermeture et disparition des plans d'eau.
Milieux artificialisés	227 ha 0,5 %		

Grands milieux et espèces de la ZPS

Source : DOCOB

Aucune menace n'a été identifiée sur le site Natura 2000.

• **FR2500106 - Zone spéciale de conservation «Forêts, étangs et tourbières du Haut Perche» - 3675 ha dont 444 ha sur l'intercommunalité -**

Ce site qui regroupe trois unités distinctes (le secteur du Perche et de la Trappe, le secteur de Réno Valdieu et le secteur de la chaîne des étangs) et s'inscrit dans la région naturelle du Haut-Perche, vaste ensemble géologiquement constitué d'argiles à silex, de sables du Cénomaniens et parcouru de petites vallées recouvertes d'alluvions modernes souvent tourbeuses. Le site est essentiellement concerné (60%) par la présence de forêts caducifoliées et de marais (24%).

Les trois secteurs recèlent près de 18 habitats naturels et 9 espèces reconnues d'intérêt communautaire et inscrits dans les annexes de la Directive Habitat engendrant ainsi une classification en Natura 2000 :

- des habitats forestiers diversifiés : hêtraies acidiphiles et neutrophiles, chênaies acidiphiles et vieilles chênaies acidiphiles, forêts d'aulnes et de frênes rivulaires;

- des habitats aquatiques qui constituent des points d'intérêt essentiels : végétations pérennes oligotrophes, étangs et mares, végétations flottantes de renoncules des rivières, auxquels s'ajoutent de nombreux milieux intermédiaires très localisés : tourbières de transition et tremblantes, dépressions sur substrat tourbeux, tourbières alcalines, tourbières boisées, landes humides atlantiques à bruyère à quatre angles et sèches, marais alcalins à marisque, mégaphorbiaies eutrophes, prairies à molinie puis plus marginalement des formations à genévrier sur pelouse calcaire.

Le site recèle dans son ensemble plusieurs espèces d'importance communautaire : le flûteau nageant, plante qui affectionne essentiellement les milieux amphibies, est présent en plusieurs endroits (étang des Personnes, vallée de l'Avre, ...). Le ruisseau de Culoiseau, au débit très soutenu, abrite une belle population d'écrevisse à pattes blanches et du chabot en forte quantité. La lamproie de Planer, quant à elle, est présente dans l'ensemble des cours d'eau du Haut-Perche. D'autres espèces animales citées dans l'annexe II de la directive ont été signalées : les petit et grand rhinolophes, la barbastelle, le grand murin, les vespertillons de Bechstein et à oreilles échancrées, chauves-souris dont les statuts et la répartition dans le périmètre restent à préciser, le triton crêté, amphibien en grande raréfaction, l'écaille chinée et le damier de la succise (papillons), le lucarne cerf-volant et le pique-prune (coléoptère).

### **Vulnérabilité du site Natura 2000**

La vulnérabilité du site réside dans l'intérêt écologique des zones humides (étangs, tourbières, cours d'eau) qui est tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique et du niveau des eaux ainsi que du maintien d'une gestion adaptée des secteurs boisés et des étangs. Une dynamique de fermeture des tourbières, des landes, des mégaphorbiaies ou du coteau calcaire de la Bandonnière menace également le milieu. Les transformations radicales de l'occupation du sol (drainages, mises en culture...) potentielles vulnérabilisent le territoire.



• **FR2500107 - Zone spéciale de conservation «Haute-Vallée de la Sarthe» - 3452 ha dont 436 ha dans l'intercommunalité -**

A l'exception des têtes de bassin, le site correspond à une large vallée alluviale favorable à l'expansion des crues en hiver. Il est occupé, en majeure partie, par de vastes étendues de prairies naturelles maigres parcourues par un réseau hydrographique très développé (nombreux affluents, fossés) et présentant par endroits un caractère tourbeux. La nature alluvionnaire voire tourbeuse du sol favorise des cortèges végétaux remarquables.

Sept habitats sont recensés comme d'intérêt communautaire et 8 espèces de mammifères ont été inscrites à l'annexe IV de la directive «Habitats» à l'exception de la Barbastelle d'Europe, inscrite en annexe II. Trois espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire ont été identifiées sur le site. Il s'agit du Triton crêté, décrit en annexe II de la directive « Habitats », de la Rainette arboricole ainsi que de la Grenouille agile, toutes deux décrites en annexe IV de la directive « Habitats ». Une espèce de reptile d'intérêt communautaire a été recensée sur le site : le Lézard des murailles, décrite en annexe IV de la directive « Habitats ». Deux espèces piscicoles d'intérêt communautaire sont présentes sur le site, toutes deux décrites en annexe II de la directive « Habitats ». Quatre espèces d'invertébrés d'intérêt communautaire sont présentes sur le site de la Haute vallée de la Sarthe, toutes décrites en annexe II de la directive « Habitats ». Il s'agit du Pique-prune, du Lucane Cerf-volant, du Grand Capricorne et de l'Ecaille chinée.

Ce sont ces éléments qui ont générés la classification du site en Zone spéciale de conservation.

Les sept habitats d'intérêt communautaire sont soit en danger de disparition ou vulnérables dans leurs aires de répartition naturelle, soit ayant des aires de répartition naturelle réduites ou constituent des exemples remarquables de la région biogéographique.

### **Vulnérabilité du site Natura 2000**

L'habitat communautaire «Prairie à Moline sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux» est jugé vulnérable du fait d'une part de la diminution des épisodes d'inondations de la plaine alluviale ces dernières années et d'un niveau de nappe phréatique moins élevé et, d'autre part, de pâturage exercé dans les gestions agricoles. Ces prairies paratourbeuses sont dépendantes du maintien des pratiques agricoles, elles nécessitent des pratiques de gestion très extensives et sont très sensibles au sur-piétinement et nécessitent une importante alimentation en eau du sol.

L'intérêt écologique du site Natura 2000 est tributaire du maintien des pratiques agricoles extensives (fauche tardive, pâturage...), de la qualité physico-chimique des eaux, du caractère inondable de la vallée et des caractéristiques hydrauliques des rivières et de leurs annexes. Les mises en cultures potentielles, l'extension des plantations de peupliers, de même que la dynamique naturelle de fermeture des secteurs à hautes herbes constituent des menaces.



Haute Vallée de la Sarthe

• **FR2502002 - Zone spéciale de conservation «Carrière de Loisail» - 0.06 ha**

La géologie du site repose sur deux formations de craies séparées par une surface indurée. La couche inférieure dénommée «craie glauconieuse» a subi les attaques de l'eau souterraine, provoquant ainsi une dissolution de la craie, matérialisée par des fissures puis des galeries.

Le site de Loisail se place comme le premier lieu d'hibernation en Basse-Normandie par le nombre total d'individus de chauves-souris. 10 espèces sur les 17 présentes en Normandie, ont été observées dans cette cavité et ont généré cette classification en Natura 2000.

Espèces inscrites à l'annexe II de la Directive «Habitat-Faune-Flore» : Petit Rhinolophe, Grand Rhinolophe, Barbastelle, Vespertilion à oreilles échancrées, Vespertilion de Bechstein, Grand Murin. Espèces inscrites à l'annexe IV de la Directive : Vespertilion à moustaches, Vespertilion de Natterer, Vespertilion de Daubenton, Oreillard roux, Oreillard gris.

### Vulnérabilité du site Natura 2000

Des menaces sur les habitats participant à la fonctionnalité du milieu : paysages semi-ouverts, lisières, boisements feuillus, prairies, friches et vergers ainsi que des pratiques agricoles peu respectueuses du milieu (agriculture intensive, labourage et pesticides constituent des vulnérabilités pour le site Natura 2000.



Intérieur de la cavité à Loisail

Source : DOCOB

• **FR2500108 - Site d'Intérêt Communautaire «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne au Perche» - 35ha**

Ce site est constitué par quatre petits secteurs d'intérêt particulier implantés dans une région au relief mollement accentué suivant la topographie caractéristique du Haut-Perche : coteaux calcaires de Montméan, de la Minotière et de Bellevue, futaie des Guillets correspondant à une partie du parc d'un château.

Correspondant à d'anciens pâturages trop pentus pour les labours, les sites correspondent à des coteaux calcaires bien exposés à l'ensoleillement : pelouses sèches des coteaux sud de Montméan et de la Minotière, pinède occupant le coteau nord de Montméan et futaie des Guillets. Les formations végétales appartiennent aux séries calcicoles : chênaie, fourrés et pelouses sèches.

L'ensemble des petits secteurs recèle des habitats naturels d'importance communautaire : pelouses calcicoles mésoxérophiles et xérophiles, milieux rares menacés à l'échelon européen et abritant une flore très spécifique dont de nombreuses orchidées, hêtraies.

Trois espèces d'intérêt communautaire fréquentent les différents coteaux : deux papillons, le damier de la succise et l'écaille chinée et le lucane cerf-volant qui est le plus grand coléoptère d'Europe.

Grands milieux	Surface, linéaires ou pourcentage de recouvrement du site	Etat sommaire du grand milieu selon des critères écologiques	Principaux habitats et espèces d'intérêt européen concernés	Origine des données / Structures ressources
Forêts / Fourrés	75,8 % 27,58 ha	Bon état	9130, Hêtraie de l' <i>Asperulo-Fagetum</i> 91E0*, Frênaies aulnaies alluviales 1083, <i>Lucanus cervus</i> : le Lucane cerf-volant 1078, <i>Euplagia quadripunctaria</i> : l'Ecaille chinée	DREAL, Bureau d'études CERESA 2008, PNR P 2002-2003, CBNB 2005
Praires de fauche et pâturages	17,6 % 6,42 ha	Etat moyen voire mauvais sur certains secteurs	6210, Formations herbeuses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires 6430, Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnards à alpin 1065, <i>Euphydryas aurinia</i> : Damier de la Succise	DREAL, Bureau d'études CERESA 2008, PNR P 2002-2003, CBNB 2005
Rivière	1 ruisseau	Bon état	Zone alluviale: 91E0*, Frênaies aulnaies alluviales	DREAL, Bureau d'études CERESA 2008, PNR P 2002-2003, CBNB 2005
Plans d'eau	2,4 % 0,87 ha	Bon état	/	DREAL, Bureau d'études CERESA 2008, PNR P 2002-2003, CBNB 2005
Milieu anthropisé : cultures	1,7 % 0,61 ha	/	/	DREAL, Bureau d'études CERESA 2008, PNR P 2002-2003, CBNB 2005
Milieu anthropisé : routes, chemins, habitations	2,4 % 0,9 ha	/	/	DREAL, Bureau d'études CERESA 2008, PNR P 2002-2003, CBNB 2005

Principaux habitats et espèces d'intérêt européen concernés

Source : DOCOB

## Vulnérabilité du site Natura 2000

La vulnérabilité du site réside dans la déprise au niveau des pelouses calcaires présentant de fortes pentes, dans l'intérêt écologique des pelouses calcaires directement lié au maintien de l'état herbacé, des pratiques agricoles extensives et de la qualité de l'environnement immédiat des sites unitaires, et dans les dépôts ou extractions de matériaux calcaires potentiels.

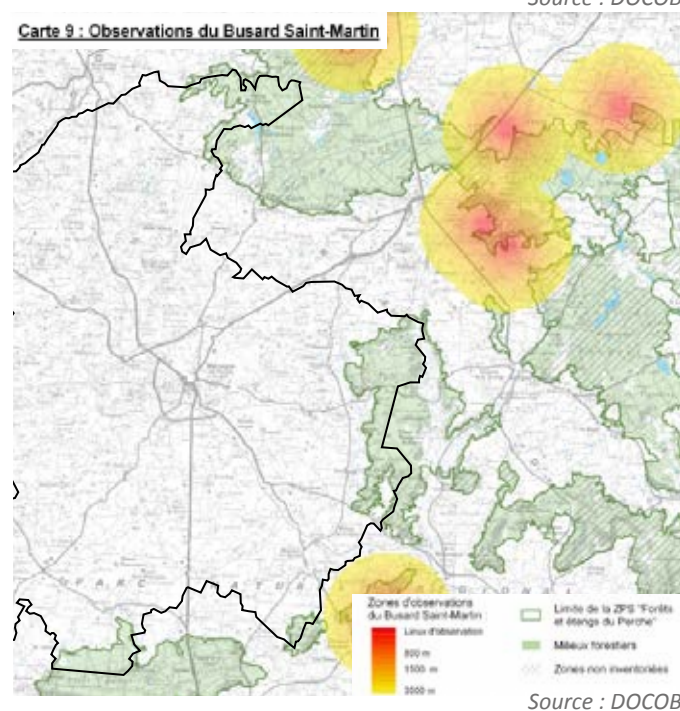
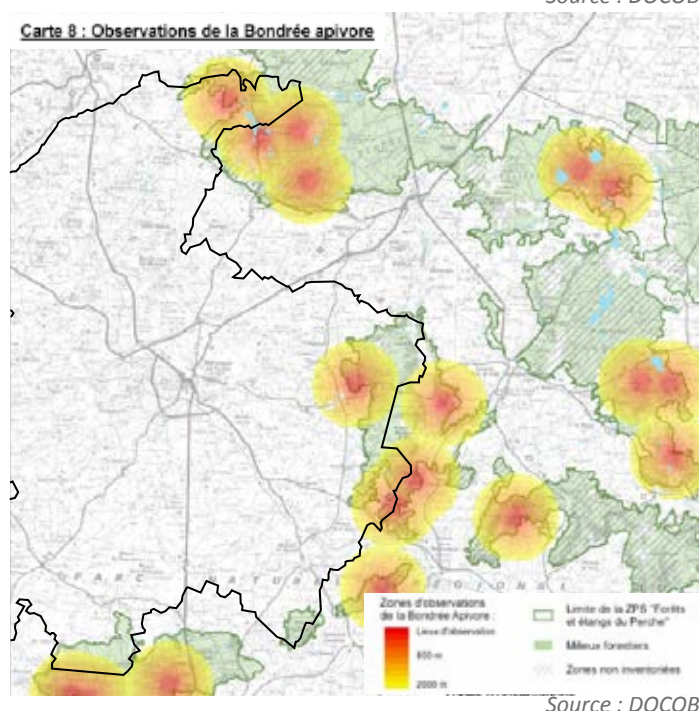
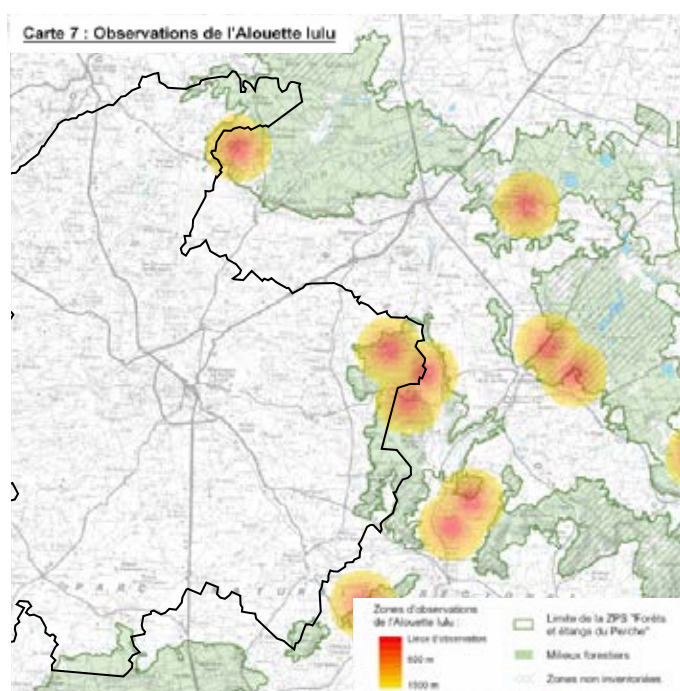
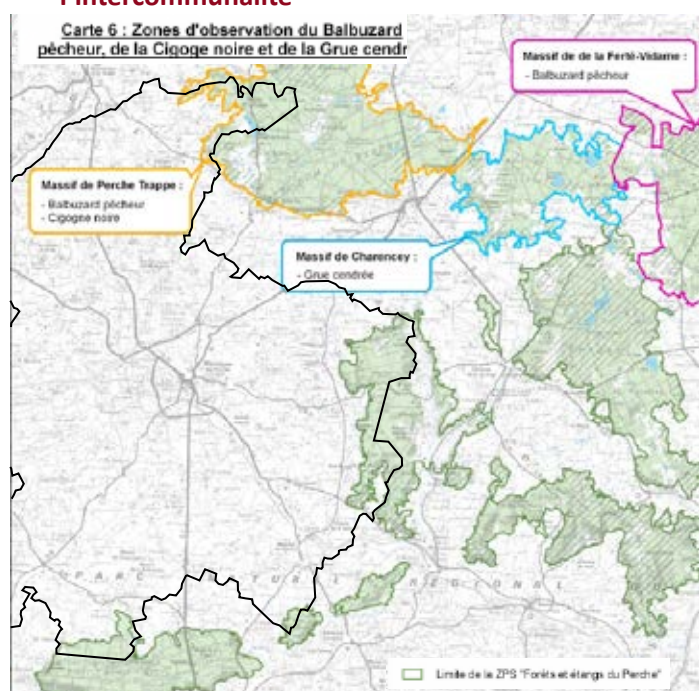




## 3.2. LES SITES NATURA 2000 À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

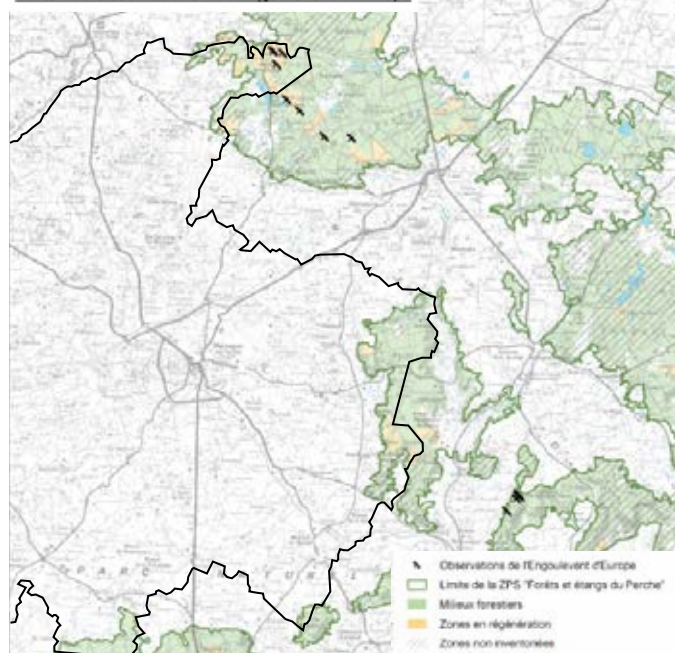
Les sites Natura 2000 occupent une part assez faible du territoire, principalement sur les franges de l'intercommunalité. Des habitats d'intérêt communautaire inscrits à l'Annexe 1 et des espèces d'intérêt communautaire inscrits à l'Annexe 2 sont recensés sur le territoire comme présenté ci-avant et présentent une attention toute particulière dans le cadre de cette études d'incidences. Ainsi, leur localisation est présentée site par site afin de mesurer pleinement et notamment sur les sites les plus sensibles les potentielles incidences du projet de PLUi. Ils sont répartis de la façon suivante :

- **FR2512004 - Zone de Protection Spéciale «Forêts et étangs du Perche» - 47 583 ha - dont 2 728 ha sur l'intercommunalité -**



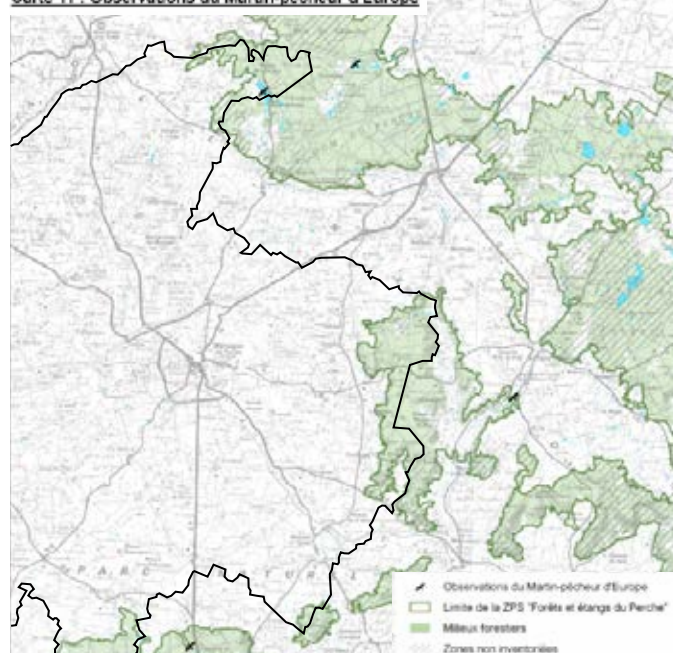


Carte 10 : Observations de l'Engoulevent d'Europe



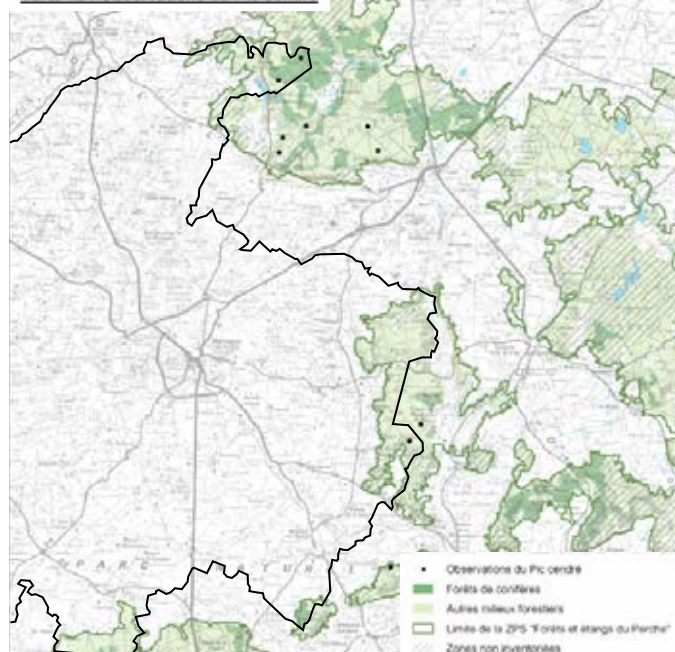
Source : DOCOB

Carte 11 : Observations du Martin-pêcheur d'Europe



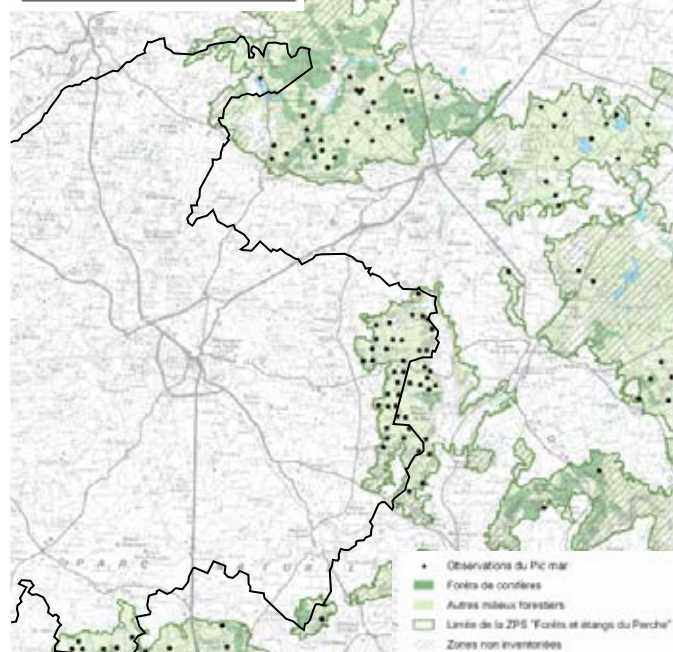
Source : DOCOB

Carte 12 : Observations du Pic cendré



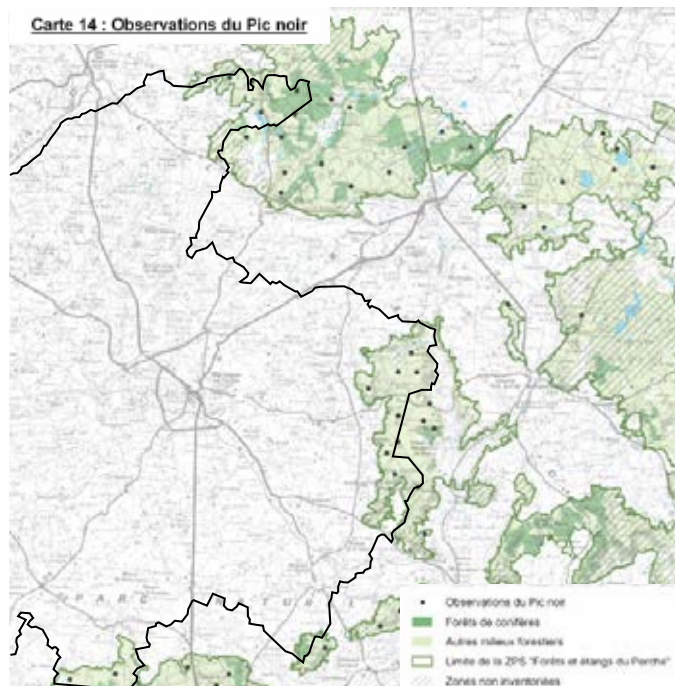
Source : DOCOB

Carte 13 : Observations du Pic mar

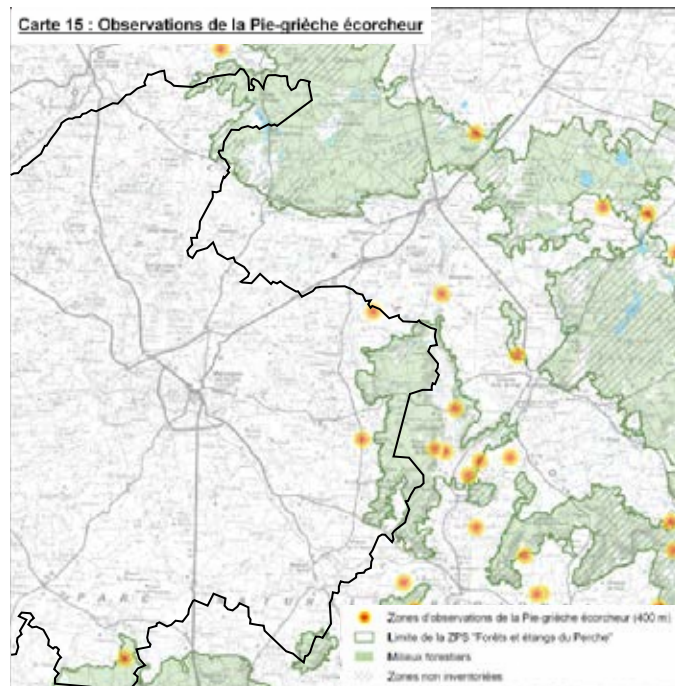


Source : DOCOB

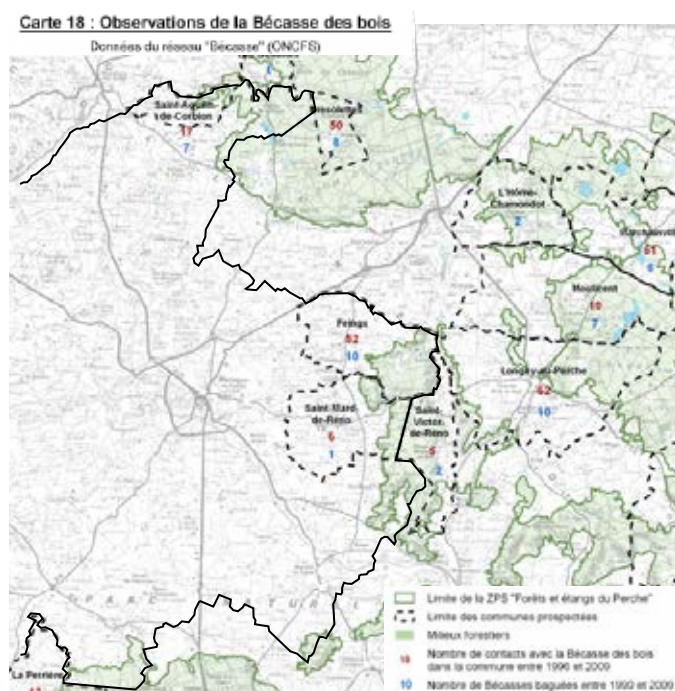




Source : DOCOB



Source : DOCOB



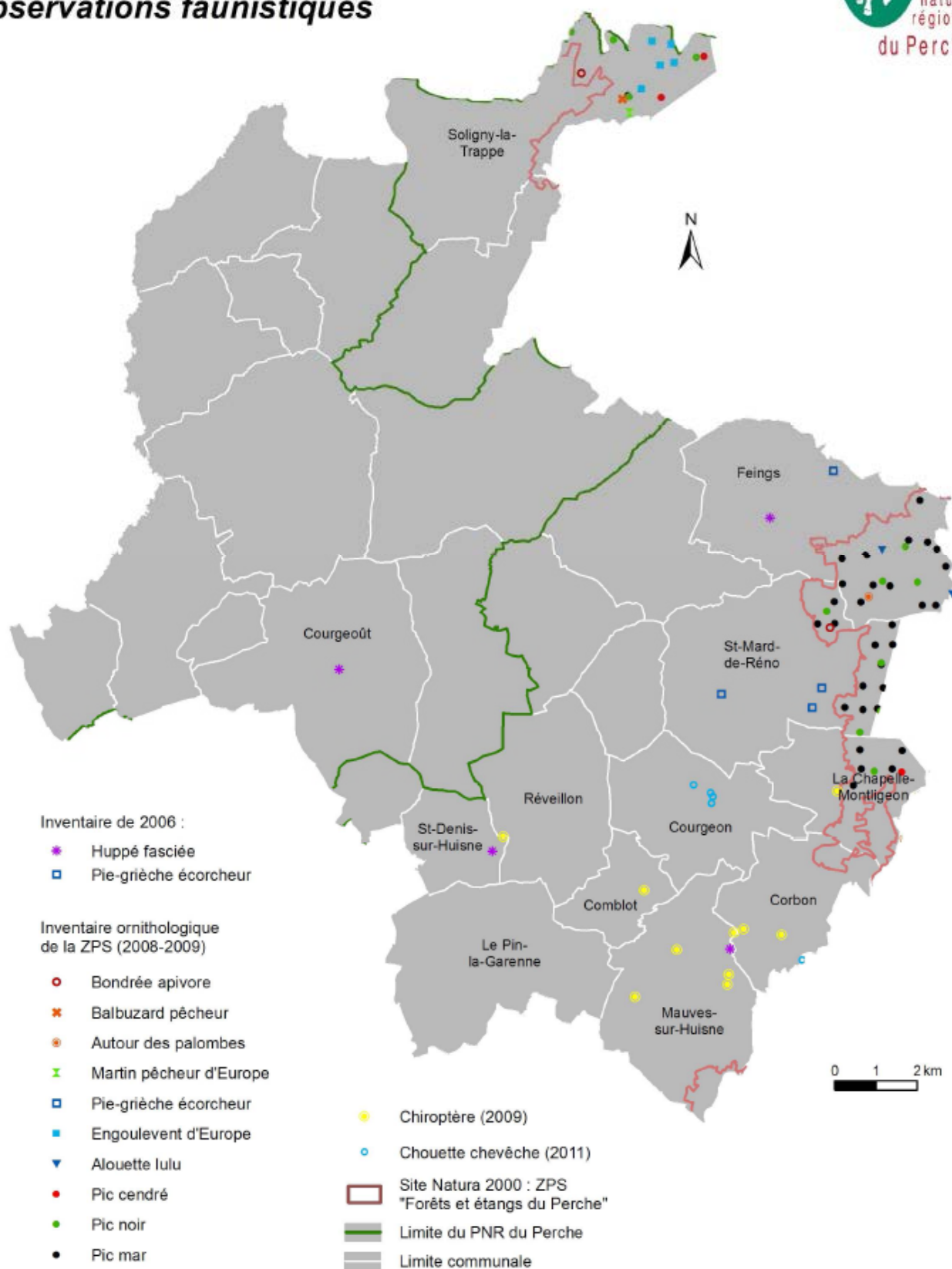
Source : DOCOB

# La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche

## Observations faunistiques



337



Sources : BD TOPO © IGN 2011 - DREAL Basse-Normandie, 2011 - PNR du Perche : Inventaire des espèces patrimoniales, 2006 - Inventaires ornithologiques sur la ZPS, 2008-2009 - Inventaire chiroptères, 2009 - Inventaires chevêche, 2011. Réalisation : Parc naturel régional du Perche / SIG / AuG, Novembre 2012.

Observations faunistiques de la ZPD «Forêts et étangs du Perche»

Source : PAC PNR

Cittànova

ETUDE DES INCIDENCES NATURA  
2000

- **FR2500106 - Zone spéciale de conservation «Forêts, étangs et tourbières du Haut Perche» - 3675 ha - dont 444 ha sur l'intercommunalité -**

Le DOCOB n'expose pas les cartes de localisation des habitats d'intérêt communautaire justifiant la protection de ce site Natura 2000.

La partie est de la commune de Feings est concernée par le secteur Réno-Valdieu et la Bandonnière du site Natura 2000 «Forêts, étang et tourbières du Haut Perche».

Le secteur Réno-Valdieu est composé d'une chênaie-hêtraie neutrophile en forêt domaniale de Réno-Valdieu, de zones tourbeuses en périphérie d'étangs, de prairies humides et d'une zone forestière au relief plus marqué sur les rives de la Commeauche.

Les bois et pelouses de la Bandonnière sont associés à ce secteur.



Source : PAC PNR

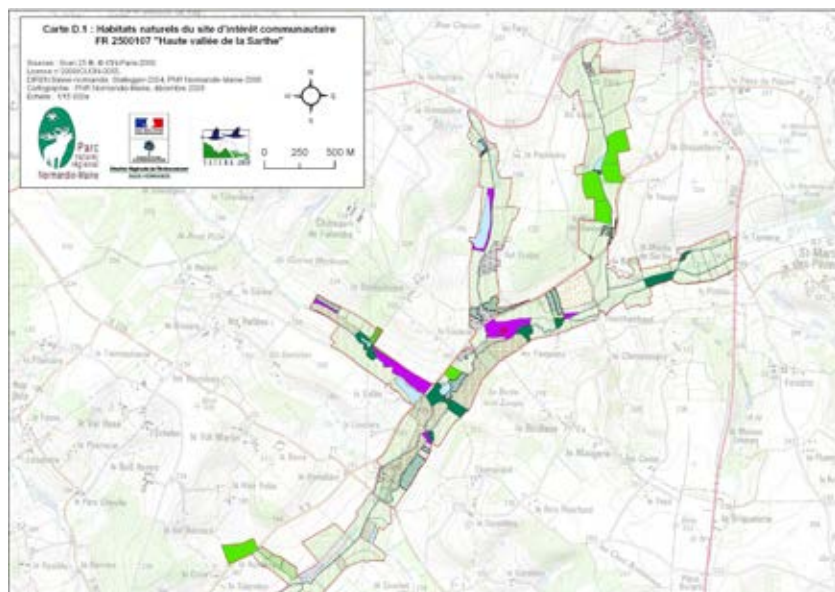
- **FR2500107 - Zone spéciale de conservation «Haute-Vallée de la Sarthe» - 3452 ha dont 436 ha dans l'intercommunalité -**

Le site s'inscrit sur les communes de Bazoches-sur-Hoëne, La Mesnière, Champeaux-sur-Sarthe, Saint-Aubin-de-Courteraie, Saint-Martin-de-Pézerits.

Des populations d'oreillard roux ont été identifiées à Bazoches.

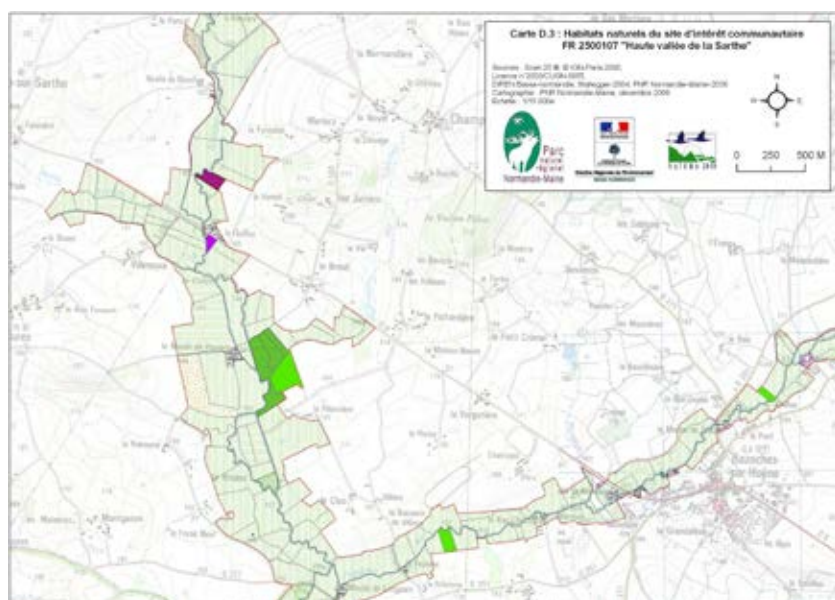
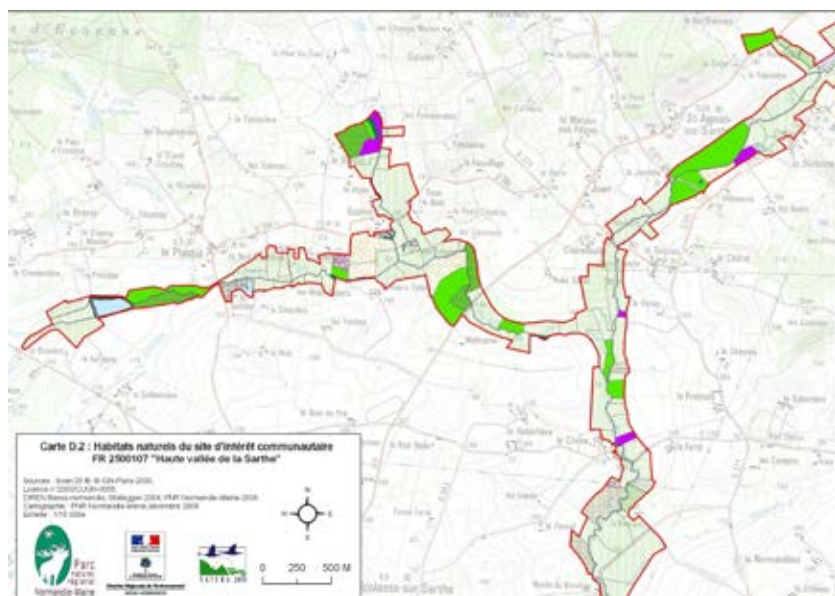
Plusieurs espèces de chauves souris ont été repérées à Saint-Aubin-de-Courteraie : le Vespertilion à moustaches, considéré comme commun en Normandie, le Vespertilion de Natterer, espèce assez régulière en Normandie, l'Oreillard gris et roux, la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kulh.





Le DOCOB identifie sur les communes de Saint-Martin-de-Pézerits, Saint-Aubin-de-Courteraie, Champeaux-sur-Sarthe et Bazoches-sur-Hoëne plusieurs habitats d'intérêt communautaire :

- > Prairies maigres de fauche (H6510)
- > Boisements alluviaux à aulnes et frênes (H91EO)
- > Mégaphorbiaies mésotrophes à eutrophes (H6430)
- > Tourbière basse alcaline (H7230)
- > Plan d'eau eutrophe avec végétation aquatique du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition (H3150)



#### Cartographie des habitats naturels - Légende :

— périmètre du site Natura 2000 FR 2500107 "Haute vallée de la Sarthe"

#### Habitats d'intérêt communautaire

- Prairies maigres de fauche (H6510)
- Prairies paratourbeuses à Molinie (H6410)
- Boisements alluviaux à aulnes et frênes (H91EO)
- Mégaphorbiaies mésotrophes à eutrophes (H6430)
- Tourbière basse alcaline (H7230)
- Fosses et rivières mésotrophes à eutrophes à renouées et potamogetons aquatiques (H3260)
- Plan d'eau eutrophe avec végétation aquatique du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition (H3150)

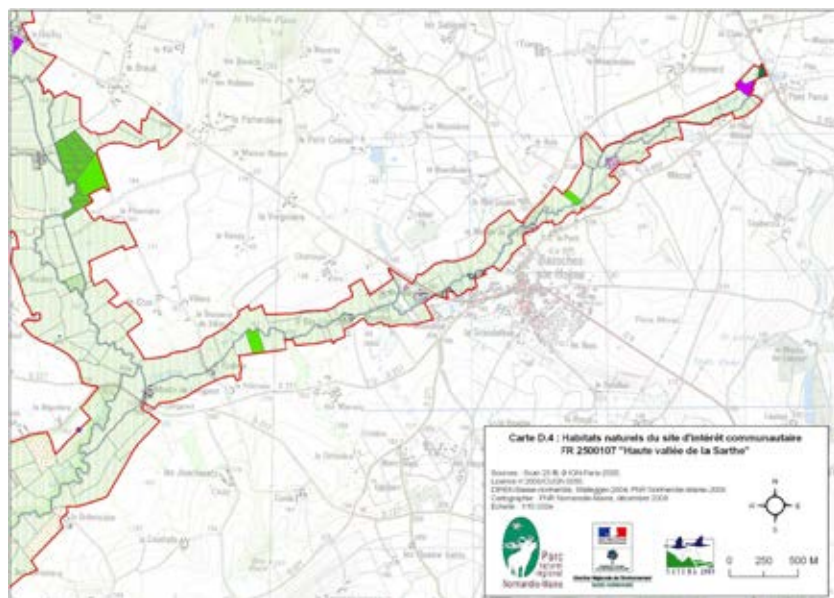
#### Autres habitats

- Prairies maigres de fauche potentielles (H6510)
- Prairies de fauche mésotrophes à hygrophiles
- Prairies pâturées mésotrophes à hygrophiles
- Gazons amphibies
- Carpiques
- Roselières
- Prairies amélorées
- Cultures
- Friches et terrains rudéraux
- Boisements mixtes
- Plantations de feuillus mixtes (hors peupliers)
- Peupleraies
- Verger
- Plantations de résineux
- Cours d'eau
- Mares
- Plans d'eau
- Bâti, parcs et jardins

#### Mosaïques d'habitats

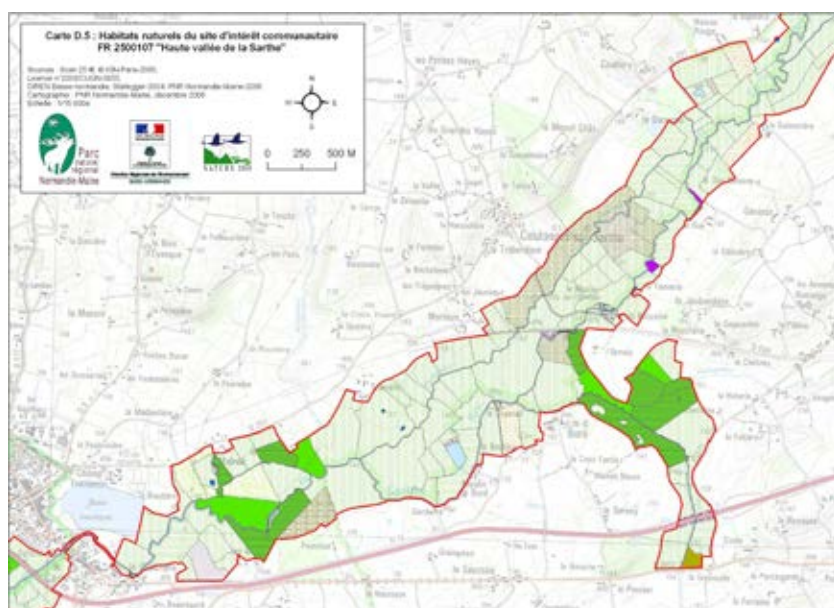
- Prairies maigres de fauche (H6510) / Carpiques
- Prairies de fauche mésotrophes à eutrophes (H6430) / Prairies de fauche mésotrophes à hygrophiles
- Mégaphorbiaies mésotrophes à eutrophes (H6430) / Prairies pâturées mésotrophes à hygrophiles
- Prairies de fauche mésotrophes à hygrophiles / Carpiques
- Prairies pâturées mésotrophes à hygrophiles / Carpiques

Source : DOCOB - Atlas cartographique



Le DOCOB identifie sur les communes de La Mesnière et de Bazoches-sur-Hoëne plusieurs habitats d'intérêt communautaire :

- > Prairies maigres de fauche (H6510)
- > Prairies paratourbeuses à Molinie (H6410)
- > Boisements alluviaux à aulnes et frênes (H91EO)
- > Mégaphorbiaies mésotrophes à eutrophes (H6430)
- > Plan d'eau eutrophe avec végétation aquatique du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition (H3150)



#### Cartographie des habitats naturels - Légende :

- périmètre du site Natura 2000 FR 2500107 "Haute vallée de la Sarthe"
- Habitats d'intérêt communautaire**
  - Prairies maigres de fauche (H6510)
  - Prairies paratourbeuses à Molinie (H6410)
  - Boisements alluviaux à aulnes et frênes (H91EO)
  - Mégaphorbiaies mésotrophes à eutrophes (H6430)
  - Tourbières basses siltées (H7230)
  - Fossés et rivières mésotrophes à eutrophes à juncus et potamogetons aquatiques (H3290)
  - Plan d'eau eutrophe avec végétation aquatique du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition (H3150)
- Autres habitats**
  - Prairies maigres de fauche potentielles (H6510)
  - Prairies de fauche mésophiles à hygrophiles
  - Prairies pâturées mésophiles à hygrophiles
  - Gazons amphibies
  - Carrières
  - Rivières
  - Prairies améliorées
  - Cultures
  - Fiches et terrains rudéraux
  - Boisements mixtes
  - Plantations de feuillus mixtes (hors peupliers)
  - Peupleraies
  - Vergers
  - Plantations de résineux
  - Cours d'eau
  - Mares
  - Plans d'eau
  - Bâti, parcs et jardins
- Mosaïques d'habitats**
  - Prairies maigres de fauche (H6510) / Carrières
  - Mégaphorbiaies mésotrophes à eutrophes (H6430) / Prairies de fauche mésophiles à hygrophiles
  - Mégaphorbiaies mésotrophes à eutrophes (H6430) / Prairies pâturées mésophiles à hygrophiles
  - Prairies de fauche mésophiles à hygrophiles / Carrières
  - Prairies pâturées mésophiles à hygrophiles / Carrières

Source : DOCOB - Atlas cartographique



- **FR2502002 - Zone spéciale de conservation «Carrière de Loisail» - 0.06 ha**

L'entrée de la carrière souterraine de Loisail est situé en bordure immédiate de la RD8, à 7 km au sud-est de Mortagne-au-Perche, à proximité du lieu-dit «le Bas Champaillaume».



Figure 3 : Extrait de la carte IGN 1816 ET



Figure 4 : Vue aérienne de la cavité et extrait cadastral

*Situation de la carrière de Loisail*

*Source : DOCOB*

La carrière souterraine est constituée de trois complexes de salles avec des piliers. La cavité, couvrant une superficie de 1,35 ha, est un gîte reconnu pour les chauves-souris.

Un seul habitat reconnu d'intérêt communautaire est présent sur le site :

«Grottes non exploitées par le tourisme» - Habitat élémentaire 8310-1 «Grottes à Chauves-souris».

Cet habitat correspond à des grottes de plus souvent fossiles. L'habitat est obscur, la température varie peu au cours de l'année et l'humidité de l'air y est proche de la saturation. Ces grottes sont d'ailleurs souvent peu ou pas ventilées. Enfin, la présence de plafonds, voûtes, dômes, aspérités des parois et fissures, permet l'installation des chauves-souris.

Cet habitat sert notamment de gîte pour l'hibernation de plusieurs espèces de chauves-souris.

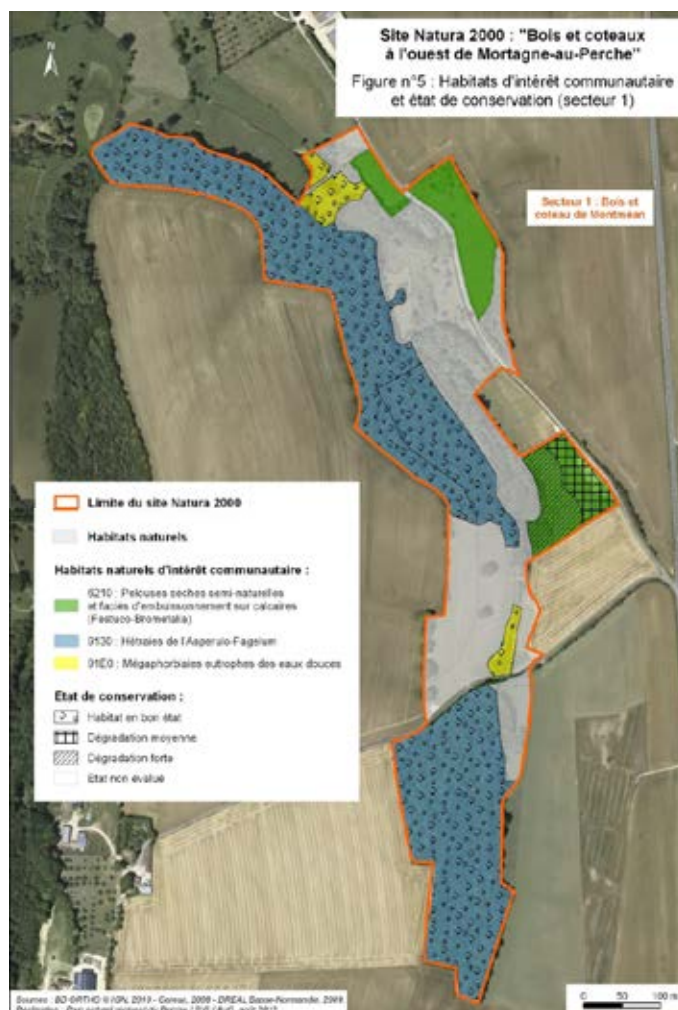
- FR2500108 - Site d'Intérêt Communautaire «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne au Perche» - 35ha



Source : PAC PNR

Le site d'intérêt communautaire s'inscrit sur les communes de Courgeout, Saint-Hilaire-le-Chatel et Bazoche-sur-Hoene.





Source : DOCOB

Le secteur 1, situé sur la commune de Saint-Hilaire-le-Chatel, comprend 3 habitats d'intérêt communautaires :

- 6210 : Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometelia)
- 9130 : Hétraies de L'Asperulo-Fagelum
- 91E0 : Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces

Le secteur 2, situé sur la commune de Saint-Hilaire-le-Chatel, comprend un habitat d'intérêt communautaires :

- 6210 : Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometelia)

Les secteurs 3 et 4, également situés sur la commune de Saint-Hilaire-le-Chatel, dénombrent deux habitats d'intérêt communautaires :

- 6210 : Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometelia)
- 9130 : Hétraies de L'Asperulo-Fagelum

## 3.3. LES ENJEUX DES SITES NATURA 2000

344

Afin de préserver les milieux et les espèces présents sur les sites Natura 2000, des objectifs ont été définis dans les DocOb (Document d'Objectifs) qui soulignent les grands enjeux liés aux sites. Ces enjeux ont été répartis selon les différents types d'habitats et les priorités de conservation du site. La conservation d'un type d'habitat doit prendre en compte les liens avec les autres milieux avec lequel il est connecté et les fonctionnalités qui lui sont propres.

### • FR2512004 - Zone de Protection Spéciale «Forêts et étangs du Perche» - 47 583 ha

Le tableau ci-dessous présente les objectifs de gestion par types de milieux ainsi que les propositions de mesures.

Objectifs par milieux	Espèces d'intérêt communautaire concernées	Propositions d'objectifs de gestion	Propositions de mesures	Contrat/Charte
<b>A. Gestion des forêts favorable aux oiseaux</b>	Pic mar Pic noir Pic cendré Cigogne noire	1. Favoriser le caractère feuillu de la forêt.	Privilégier le caractère feuillu de la forêt lors de la réalisation d'opérations de transformation par plantation.	Charte
	Toutes	2. Diversifier les essences et la structure au sein des peuplements.	Conserver dans le peuplement le sous-étage lorsqu'il est présent.	Charte
	Pic mar Pic noir Pic cendré	3. Conserver et préserver les arbres morts, à cavités, fissurés...	Conserver les arbres morts, à l'occasion du marquage des coupes d'amélioration.	Charte
	Pic mar Pic noir Pic cendré Autour des palombes	4. Favoriser le développement d'îlots de vieux bois.	Mettre en place des îlots de vieux bois.	Charte
	Pic mar Pic noir Pic cendré Cigogne noire Engoulevent d'Europe	5. Aménager la date et les techniques de certains travaux forestiers.	Aménager la date des travaux pour limiter l'impact sur la faune et la flore.	Charte
	Engoulevent d'Europe	6. Favoriser les trouées forestières.	6a) Créer ou rétablir des clairières (F22701). 6b) Ne pas replanter les trouées de plantation ou de régénération.	Contrat Charte
	Cigogne noire Balbuzard pêcheur	7. Limiter les dérangements.	7a) Mise en défens de zones sensibles à la fréquentation (F22710). 7b) Réduire l'impact des dessertes forestières (F22709).	Contrat Contrat
	Toutes	8. Sensibiliser les usagers de la forêt	Investissement visant à informer les usagers de la forêt (F22714).	Contrat

Objectifs par milieux	Espèces d'intérêt communautaire concernées	Propositions d'objectifs de gestion	Propositions de mesures	Contrat/Charte
<b>B. Entretien et restauration des milieux humides</b>	Martin pêcheur d'Europe Balbuzard pêcheur Canard souchet Fuligule milouin Fuligule morillon Grèbe huppé Grèbe à cou noir Harle bièvre Râle d'eau Sarcelle d'hiver	1. Restaurer et/ou gérer les milieux humides.	1a) Création ou rétablissement de mares forestières (F22702). 1b) Entretien et restauration des ripisylves, de la végétation des berges (A32311P/A32311R). 1c) Chantier d'aménagements de lutte contre l'envasement des étangs, lacs et plans d'eau (A32313P). 1d) Restauration des ouvrages de petites hydrauliques (A32314P). 1e) Gestion des ouvrages de petite hydraulique (A32314R). 1g) Vidanger les plans d'eau. 1h) Ne pas effectuer de plantation en périphérie proche du plan d'eau. 1i) Préserver l'intégrité physique des cours d'eau. 1j) Conserver la ripisylve. 1k) Ne pas utiliser de produits agro pharmaceutiques. 1l) Ne pas planter de résineux, de peupliers, de robinier à moins de 5 m des cours d'eau.	Contrat Contrat Contrat Contrat Contrat Charte Charte Charte Charte Charte
		2. Limiter les dérangements.	2a) Ne pas intervenir pendant les périodes de reproduction.	Charte

Objectifs par milieux	Espèces d'intérêt communautaire concernées	Propositions d'objectifs de gestion	Propositions de mesures	Contrat/Charte + MAEt
<b>C. Valorisation des milieux ouverts</b>	Pie-grièche écorcheur Alouette lulu	1. Entretenir et/ou restaurer les éléments fixes du paysage (haies, arbres isolés...).	1a) Réhabilitation ou plantation d'alignements de haies, d'arbres, d'arbres isolés, de vergers ou de bosquets (A32306P). 1b) Entretien de haies, d'alignements d'arbres, d'arbres isolés, de vergers ou de bosquets (A32306R)  1c) Conserver les éléments fixes du paysage. 1d) Lors d'une plantation de haie, n'utiliser que des essences autochtones. 1e) Entretenir les haies 1f) Maintenir les arbres isolés 1g) Restaurer et entretenir les mares et plans d'eau 1h) Entretenir les ripisylves	Contrat  Contrat  Charte Charte MAETER MAETER MAETER MAETER
	Busard Saint-Martin Bondrée apivore Pluvier doré Faucon émerillon Alouette lulu Pie-grièche écorcheur Engoulevent d'Europe	2. Gérer l'ouverture de ces milieux.	2a) Restauration de milieux ouverts ou humides par débroussaillage (A32301P). 2b) Gestion pastorale d'entretien des milieux ouverts (A32303R/A32303P). 2c) Gestion par une fauche d'entretien des milieux ouverts (A32304R). 2d) Entretien des milieux ouverts par broyage ou débroussaillage léger (A32305R). 2e) Pour les landes, ne pas modifier les milieux. 2f) Gestion extensive de prairies par limitation de la fertilisation azotée	Contrat  Contrat  Contrat  Charte MAETER
	Toutes	3. Limiter les dérangements	3a) Ne pas détruire les nids recensés. 3b) Pour les landes, ne pas effectuer d'interventions mécanisées entre le 15 mars et le 15 août. 3c) Réduire les doses de produits phytosanitaires 3d) Absence de traitements phytosanitaires 3e) Limiter les interventions à certaines périodes sur les prairies (retard de fauche)	Charte Charte  MAETER MAETER MAETER

Source : DOCOB

• **FR2500106 - Zone spéciale de conservation «Forêts, étangs et tourbières du Haut Perche» - 3675 ha**

Les objectifs ont été répartis selon le type d'habitats :

*Pour les habitats naturels d'intérêt communautaire recensés dans les secteurs de production forestière* (Hêtraies acodophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et Taxus, Hêtraies du Asperulo-Fagetum, Chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies sub-atlantiques et médio-européennes du Carpinion betuli, Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur) :

- > Concilier la préservation des habitats naturels d'intérêt communautaire avec les pratiques sylvicoles
- > Préserver les mosaïques d'habitat

*Pour les habitats naturels d'intérêt communautaire recensés dans les secteurs de production piscicole* (Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sableuses, Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à Characées, Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition) :

- > Préserver les habitats naturels d'intérêt communautaire des étangs.

*Pour les habitats naturels d'intérêt communautaire recensés dans les secteurs peu ou pas productifs* (Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix, Landes sèches européennes, Pelouses sèches semi-naturelles à faciès d'emboisement sur calcaires, Prairies à Molinia caerulea sur sols calcaires tourbeux ou argilo limoneux, Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin, Tourbières de transition et tremblants, Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion, Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae, Tourbières basses alcalines, Boulaies à sphaignes, forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior) :

- > Préserver les habitats naturels d'intérêt communautaire des cours d'eau
- > Préserver les habitats naturels d'intérêt communautaire des milieux tourbeux boisés
- > Restaurer et entretenir les milieux ouverts abandonnés ou en cours d'abandon.

*Pour les espèces d'intérêt communautaire (la Lucarne cerf-volant, l'Ecaille chinée, la Barbastelle d'Europe, le Murin de Bechstein, le Grand murin, le Chabot, le Triton crêté, l'Ecrevisse à piefs blancs, le Flûteau nageant) :*

- > Concilier la préservation des habitats d'intérêt communautaire avec les pratiques sylvicoles
- > Préserver les mosaïques d'habitats
- > Préserver les habitats naturels d'intérêt communautaire des étangs
- > Préserver les habitats naturels d'intérêt communautaire des cours d'eau
- > Préserver les habitats naturels d'intérêt communautaire des milieux tourbeux boisés
- > Restaurer et entretenir les milieux ouverts abandonnés ou en cours d'abandon
- > Aménager des habitats favorables aux espèces d'intérêt communautaire

• **FR2500107 - Zone spéciale de conservation «Haute-Vallée de la Sarthe» - 3452 ha**

*Enjeux pour les habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le territoire intercommunal :*

- > Prairies maigres de fauche de basse altitude (H6510) : Favoriser le maintien de l'ensemble des prairies du site et de leur dynamique. Aider à la conservation des prairies maigres de fauche en favorisant leur gestion extensive.
- > Prairies paratourbeuses à Molinie (H6410) : Permettre le maintien des prairies paratourbeuses en favorisant leur gestion extensive. Conserver la fonctionnalité du réseau hydrographique et le caractère d'inondabilité de la plaine alluviale.
- > Boisements alluviaux à aulnes et frênes (H91EO) : Accompagner l'entretien et la restauration des boisements naturels. Conserver la fonctionnalité du réseau hydrographique et le caractère d'inondabilité de la plaine alluviale.
- > Mégaphorbiaies mésotrophes à eutrophes (H6430) : Préserver le stade de mégaphorbiaie et sa dynamique. Conserver la fonctionnalité du réseau hydrographique et le caractère d'inondabilité de la plaine alluviale.
- > Tourbières basse alcaline (H7230) : Permettre la mise en oeuvre d'une gestion de type conservatoire de la tourbière basse alcaline.
- > Plan d'eau eutrophe avec végétation aquatique du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition (H3150) : Conserver la fonctionnalité du réseau hydrographique et une qualité de l'eau favorable à la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

• **FR2502002 - Zone spéciale de conservation «Carrière de Loisail» - 0.06 ha**

Objectifs principaux :

- > Préserver la qualité du milieu : améliorer l'aération du site, dépolluer le site
- > Améliorer le potentiel d'utilisation des cavités par les chiroptère : suivre à long terme la fréquentation de la cavité par les chauves-souris afin d'améliorer les connaissances, suivre la fréquentation automnale de la cavité pour montrer une éventuelle activité de «swarming».



### Objectifs secondaires :

- > La mise en sécurité du site : mettre en sécurité les cheminées et empêcher les pollutions, mettre en sécurité les puits.
- > L'amélioration des connaissances scientifiques sur le site et les populations de chiroptère afin d'être plus efficace dans la mise en oeuvre de mesures de préservation : réaliser un marquage, acquérir une bonne connaissance des conditions micro-climatiques qui règnent dans la cavité, évaluer et comprendre l'influence de ces paramètres que la fréquentation de la cavité par les différentes espèces.
- > La pédagogie, l'information et la sensibilisation du public : mieux faire connaître les chauves-souris auprès du public à travers un programme de sensibilisation et d'initiation
- > La mise en oeuvre et l'évaluation du document d'objectifs

### • FR2500108 - Site d'Intérêt Communautaire «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne au Perche» - 35ha

Les objectifs sont présentés dans le tableau ci-dessous, catégorisés par type d'habitat impacté. Le principal critère de hiérarchisation des objectifs pris en compte est l'état de conservation des habitats. Par conséquent, les formations herbeuses sèches semi-naturelles et les faciès d'embuissonnement sur calcaires représentent l'objectif majeur du site.


Enjeux	Objectifs de développement durable	Habitats et espèces d'intérêt européen concernés	Objectifs de gestion	Niveau de priorité
Maintenir, restaurer et gérer les habitats naturels et espèces d'intérêt européen	A- Promouvoir une gestion des prairies naturelles conciliant rentabilité économique et richesse biologique	6210*, Formations herbeuses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires 6430, Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnards à alpin 1078, <i>Euplagia quadripunctaria</i> : Écaille chinée 1065, <i>Euphydryas aurinia</i> : Damier de la Succise	A1- Reconquérir les coteaux embroussaillés	1
			A2- Maintenir les milieux ouverts	1
			A3- Maintenir les corridors écologiques	2
	B- Accroître la biodiversité au sein des milieux boisés	9130, Hêtraie de l' <i>Asperulo-Fagetum</i> 91E0*, Frênaies aulnaies alluviales 1083, <i>Lucanus cervus</i> : le Lucane cerf-volant	B1- Favoriser le caractère feuillu de la forêt	2
			B2- Diversifier les habitats naturels et habitats d'espèces au sein des peuplements	2
	Développer l'animation et la communication relative au site	C- Animer le site	Ensemble des habitats et des espèces d'intérêt européen	C1- Actions d'animation générale
C2- Mettre en œuvre la contractualisation				1
C3- Accompagner les porteurs de projets soumis à évaluation d'incidences				1
D- Sensibiliser/communiquer sur la démarche Natura 2000 et les enjeux de la biodiversité associés			D1- Mettre en place des actions de sensibilisation	3
			D2- Mettre en place des actions de communication	3
Suivi scientifique des habitats et espèces d'intérêt européen	E- Suivre l'évolution des habitats et des espèces d'intérêt européen sur le site	Ensemble des habitats et des espèces d'intérêt européen	E1- Mettre en place des suivis naturalistes	2
			E2- Suivre l'effet des mesures de gestion engagées	2
			E3- Améliorer la connaissance du site	3

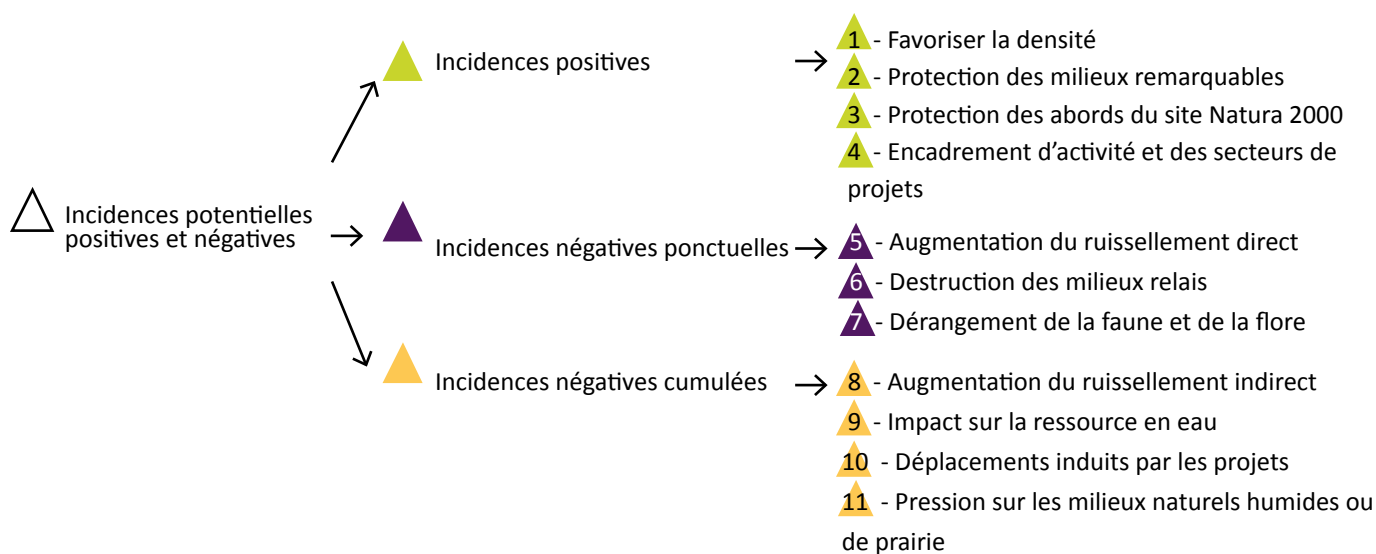
Source : DOCOB



# 4. RELATIONS DES SITES DE PROJETS AVEC LES SITES NATURA 2000

## 4.1. ÉVALUATION DÉTAILLÉE DES INCIDENCES

- L'impact potentiel des projets inscrits dans le PLUi est ici évalué sous la forme de tableau analytique. Les types d'incidences potentiellement engendrées par chaque projet ont été listées et affectées au(x) projet(s) concernés.
- La nature des incidences potentielles impactant les sites Natura 2000 sera également précisée. Les différents types d'incidences signalés par le motif  sont développés dans les chapitres suivants :



- Les projets signalés par \* sont présentés de manière plus approfondie dans la partie suivante du fait de leur proximité immédiate avec le site Natura 2000.

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET D'HABITAT		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 secteurs de projet permettant une densification du bourg de Saint-Aubin-de-Courteraie dont un en site à urbaniser *</li> <li>- 1 secteur permettant d'accueillir de nouveaux logements à Bazoches au sein de la résidence pour personnes âgées *</li> </ul> <p>5 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 secteurs de projet à Champeaux sur Sarthe (Marlecy et la Pichardière)*</li> <li>- 1 secteur de projet à Bazoche (Rue Geslin) et 2 en extension du bourg *</li> <li>- 1 secteur de projet en extension à La Mesnière au Bas Vaugelet</li> <li>- 3 secteurs de projet dont 1 en extension en entrée du hameau de Saint Sulpice à Saint-Hilaire-le-Chatel*</li> <li>- 4 secteurs de projet à La Chapelle Montligeon dont 1 en extension (La Ronderie)*</li> </ul> <p>5 8 9 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 - Densification des secteurs urbanisés</li> <li>8 - 50 ha de zones à urbaniser dédiées à l'habitat</li> <li>9 - 960 logements à horizon 2025</li> <li>10</li> </ul>
PROJET D'ACTIVITÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 secteurs dédiés aux équipements de loisirs et de tourisme à Bazoches-sur-Hoëne (emplacements caravane) et à la Chapelle Montligeon (gîte)*</li> <li>- 2 secteurs d'activité économique isolée permettant une évolution du bâti existant à Feings et Bazoches (station de lavage)*</li> </ul> <p>5 6 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'évolution du site remarquable de l'Abbaye de la Trappe à Soligny-la-Trappe</li> <li>- 1 secteur d'urbanisation future à vocation d'activités industrielle et artisanale à Saint-Hilaire-le-Chatel*</li> <li>- Emplacement réservé destiné à un local de stockage à Saint-Aubin de Courteraie</li> </ul> <p>5 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de la zone artisanale de Bazoches (Sur les Vaulx)*</li> <li>- Extensions de la zone d'activité Gaillons Nord et Bellevue à Saint Hilaire le Chatel *</li> </ul> <p>5 8 9 10 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10 - 39 ha de zones à urbaniser dédiées aux activités et équipements publics</li> <li>11</li> <li>10 - Augmentation du nombre d'emplois et de la fréquentation touristique</li> <li>11</li> </ul>
PROJET AGRICOLE				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de terrains agricoles sous pression urbaine et à enjeux forts</li> <li>- Sièges agricoles protégés</li> </ul> <p>1 2 3 4</p>

<b>ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité de densification du tissu urbanisé : secteurs en frange du site Natura 2000 issus d'une réinterprétation du périmètre du site Natura 2000</li> <li>- 36 secteurs permettant une évolution limitée du bâti existant</li> </ul> <p>5 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 secteurs pouvant être densifiés à Bazoches-sur-Hoene et 1 à Saint Hilaire-le-Chatel et 5 à La Chapelle Montligeon</li> </ul> <p>5 6 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification de secteurs urbanisés 1</li> <li>- Évolution limitée du bâti existant au sein des espaces agricoles et naturels</li> </ul> <p>8 9 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 965 ha de tissus urbains densifiables 1</li> <li>- Choix des secteurs de projets en dehors des sites remarquables 2</li> <li>- Limitation de l'imperméabilisation et qualité des plantation 4</li> <li>- 88 ha d'espace agricole ou naturel ouverts à l'urbanisation 8 9</li> <li>- 960 logements à horizon 2025 10</li> </ul>
<b>ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLÉS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone Ns 2</li> <li>- Protection des chemins et voies vertes 2 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection d'éléments paysagers 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection d'éléments paysagers 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des corridors des zones humides et des zones boisées 4</li> </ul>



## 4.2. LES INCIDENCES POSITIVES DU PLUi

### FAVORISER LA DENSITÉ

Le PADD, prévoit la création d'environ 960 logements à horizon 2025. Dans les zones d'extensions (1AU et 2 AU), une densité par typologie a été appliquée

- dans le pôle principal: 13 à 16 logements / ha,
- dans les gros bourgs : 11 à 13 logements/ha,
- dans les petits bourgs : 10 logements /ha.

Cette densité est plus élevée qu'au sein d'opérations récentes observées sur le territoire.

La répartition des logements s'appuie sur des critères de proximité aux équipements et aux services :

- 37,5% des logements dans le pôle structurant
- 37,5% des logements dans les gros bourgs
- 25% des logements dans les petits bourgs

Les logements se réaliseront prioritairement en renouvellement urbain au sein des bourgs via des terrains résiduels non bâtis au sein du tissu urbanisé, situés à proximité des équipements et des services ainsi que les terrains dont les bâtiments sont vacants et les terrains en friche. De plus, la majeure partie des logements est prévue autour du pôle de Mortagne-au-Perche et Saint-Langis-les-Mortagne. La densification du tissu bâti existant permet de réduire la consommation d'espace naturel et agricole et de limiter la dispersion de l'urbanisation. Cette répartition du développement envisagé tend à la préservation des sites Natura 2000.

### PROTECTION DES MILIEUX REMARQUABLES

Les sites Natura 2000 sont protégés par le PLUi grâce au classement en zone naturelle Ns. Ce zonage assure la protection des espaces naturels à fort potentiel écologique. Seuls les aménagements légers (destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels, chemins piétonniers et cyclables, sentes équestres, équipements publics et d'intérêt collectif liés au divers réseaux) y sont autorisés. Le périmètre de la zone Ns diffère sur certains secteurs de celui des sites Natura 2000 afin de mieux correspondre aux réalités biophysiques des sites.

La zone Ns couvre une superficie de 327 hectares soit près de 7% de la superficie du territoire.



### 3 PROTECTION DES ABORDS DU SITE NATURA 2000

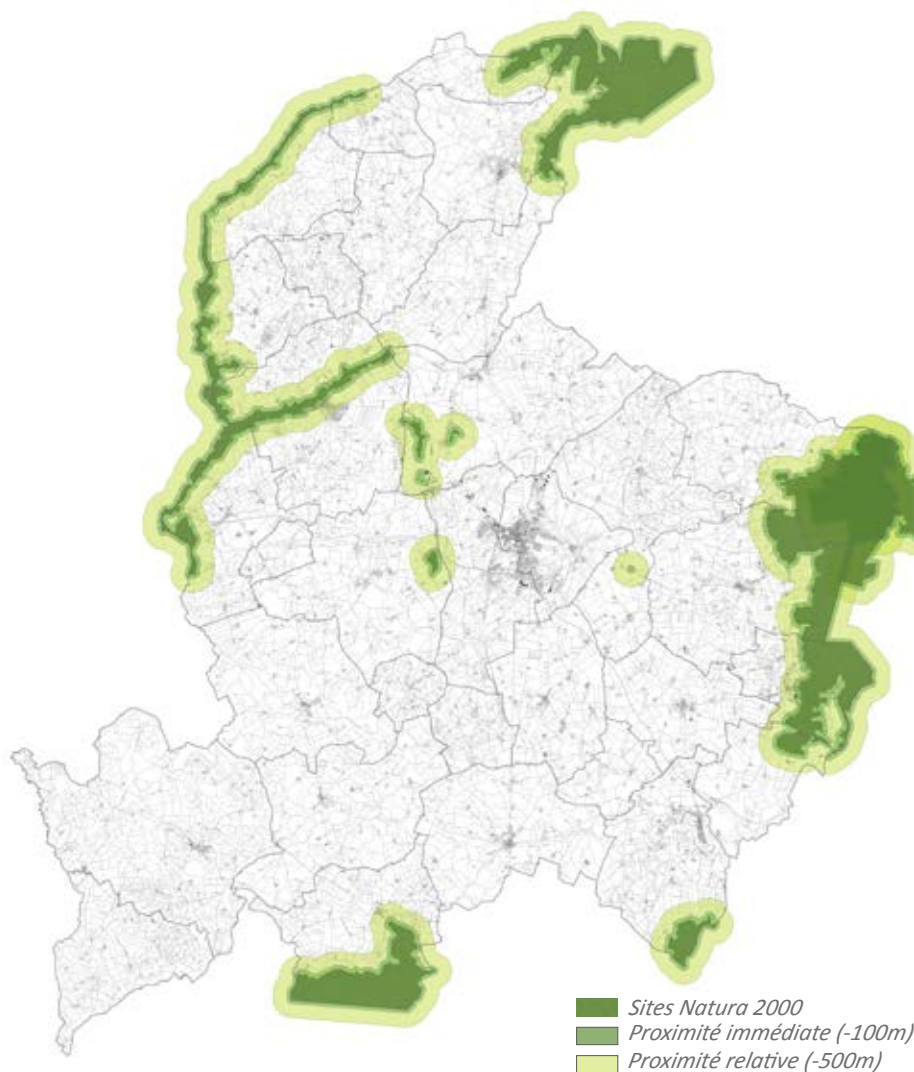
Dans l'élaboration du projet de planification, le choix des secteurs de projet s'est fait en perpétuel parallèle avec l'objectif de préservation des espaces remarquables et de leur proximité. La proximité d'un site Natura 2000 a constitué un critère de choix dans la sélection des sites d'accueil du développement du projet de PLUi.

Afin de poursuivre cette démarche sur le long terme, le PLUi comprend plusieurs dispositions qui contribuent au maintien des espaces et éléments relais sur le pourtour de la zone Natura 2000 :

- Le prolongement de la zone Ns avec la zone N, limitant les évolutions du bâti existant.
- Les secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et leur espace de bon fonctionnement ont été délimités sur le plan de zonage.
- les haies délimitant parfois les sites Natura 2000 ont été repérées au plan de zonage.

- une zone Ap a été instaurée afin de préserver les espaces agricoles présentant un intérêt paysager ou inscrit sur des secteur de captage d'eau.

De nombreux groupements bâtis se situent à moins de 100 mètres du site Natura 2000. Malgré cette proximité, aucun secteur de projet n'est inscrit en zone Natura 2000. La localisation des secteurs de projet prend en compte les corridors écologiques, la présence de zones humides et d'espaces boisés.



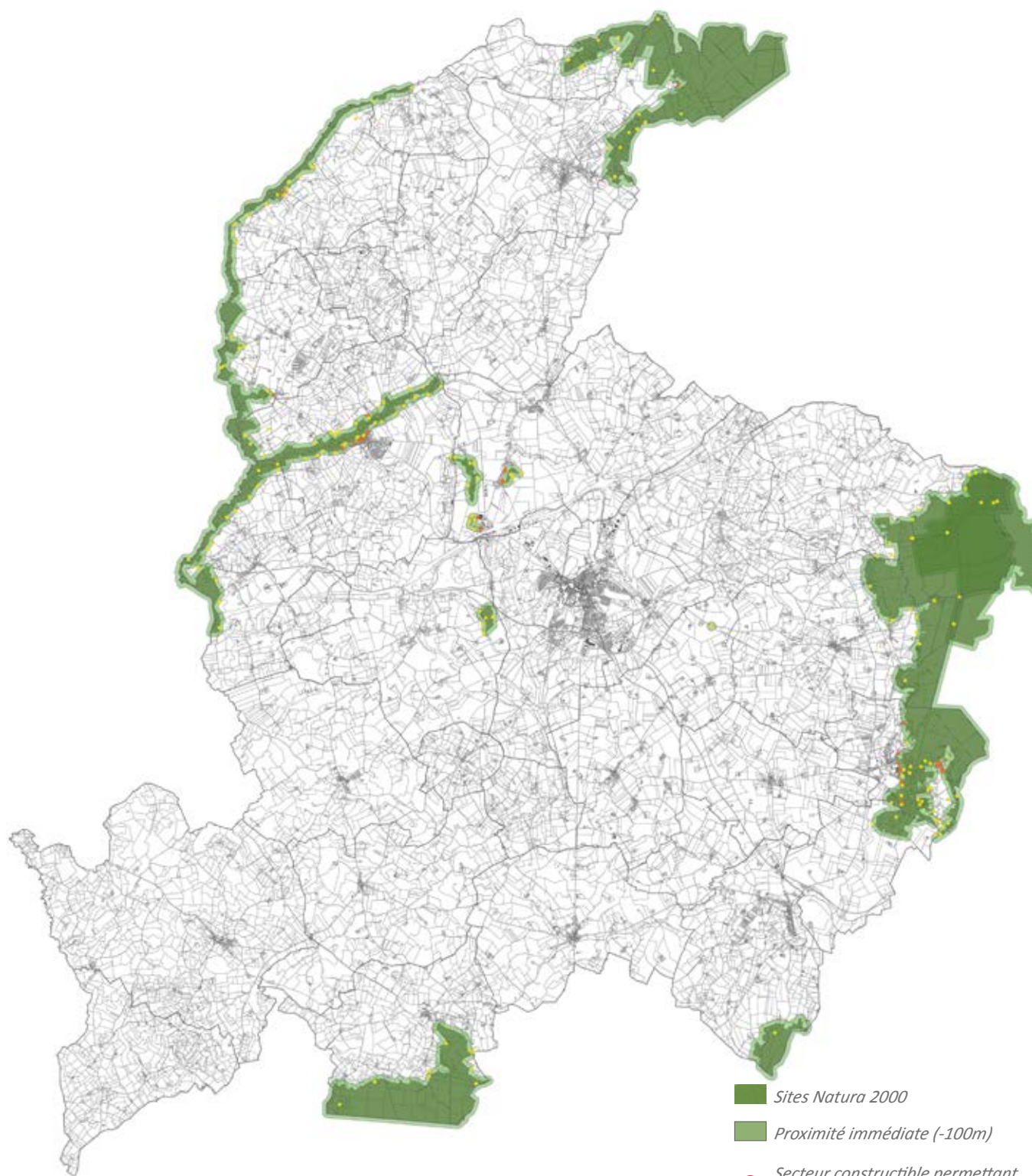
A travers le zonage, le règlement et les OAP cadres, le PLUi prévoit de nombreuses dispositions allant dans le sens d'un maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines et de la création de lisières urbaines qualitatives contribuant à la connectivité écologique au sein du territoire, comme par exemple :

- l'article 13 des zones UD, 1AUC, demande que les nouvelles constructions justifient d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre.
- l'article 13 de chaque zone renvoie à une liste d'essences locales pour les plantations (annexe 5). Il proscriit et alerte sur l'introduction d'espèces non indigènes
- Les secteurs de projets inscrits à proximité d'une zone Natura 2000 sont encadrés par l'OAP cadre «Terrain-paysage» afin d'assurer la compatibilité entre la vocation future (accueil de constructions à usage d'habitation) et la sensibilité paysagère et environnementale. Ainsi, sur ces secteurs, afin de conserver une surface jardinée suffisante, les implantations y sont limitées à une construction à vocation d'habitation par unité foncière, même si le règlement autorise une emprise supérieure. Par ailleurs, les OAP secteurs demandent de prévoir des lisières végétales adaptées à chaque projet, en recherchant une imbrication entre la qualité paysagère du site et le rôle écologique des lisières. En contribuant au maintien d'un potentiel écologique au sein et aux franges des zones urbaines, ces dispositions contribuent à la richesse écologique globale du territoire et indirectement à celle du site NATURA 2000.

## 4.3. LES INCIDENCES NÉGATIVES POTENTIELLES PONCTUELLES DU PLUi

La présence de secteurs de projet à proximité immédiate des zones Natura 2000 engendre des incidences potentielles sur le site Natura 2000. Elles sont exposées ici avec les mesures inscrites dans le PLUi permettant de les réduire.





Secteurs «constructibles» à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000  
Source : DDT61 / Cittànova

- Sites Natura 2000
- Proximité immédiate (-100m)
- Secteur constructible permettant l'urbanisation d'un espace agricole ou naturel
- Secteur constructible permettant une densification d'un espace bâti
- Secteur permettant une évolution limitée d'un bâti existant



Le développement de l'urbanisation engendre une imperméabilisation des sols. Cela augmente le ruissellement des eaux qui se sont chargées, en milieu urbain, de polluants liés au trafic automobile et aux activités. Certains sites Natura 2000 sont localisés en fonds de vallée («Haute Vallée de la Sarthe») tandis que un certain nombre de groupements bâtis du territoire intercommunal sont originellement implantés sur les coteaux ou dans la vallée le long des cours d'eau (bourg de Bazoches-sur-Hoëne, Saint-Aubin-de-Courteraie). Les ruissellements des eaux pluviales tendent donc à se déverser vers le fond de vallée et donc vers ce site Natura 2000. L'augmentation du ruissellement direct peut impacter principalement les sites Natura 2000 inscrits sur ces deux communes. Cependant, au regard de la distance au cours d'eau et du caractère rural de ces secteurs,

D'un point de vue quantitatif, les surfaces concernées par la réalisation de projets à proximité immédiate de la zone Natura 2000 sont de l'ordre de :

- 1,6 ha pour les secteurs entraînant l'urbanisation d'un espace naturel et agricole, entraînant une augmentation potentielle du ruissellement à l'échelle du site.
- 32,1 ha pour la densification potentielle du tissu bâti existant, entraînant une augmentation légère à l'échelle de chaque site
- 253 ha pour l'évolution limitée d'un bâtiment existant, n'entraînant qu'une augmentation souvent anecdotique (la surface englobe un secteur très large intégrant les zones N) .

Cette urbanisation potentielle n'augmente pas de manière significative le ruissellement vers le site Natura 2000, même si certains projets de plus grande ampleur tel que l'extension de la zone économique de Saint Hilaire le Chatel.

Le PADD prévoit de limiter le ruissellement des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement afin de prévenir les risques de pollutions et d'inondation : «limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en oeuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux, réalisation de bassins d'orage ou de bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles» (Axe 4 du PADD).

Le règlement de l'ensemble des zones tend à favoriser les techniques destinées à la gestion des eaux de pluie à la parcelle telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques (article 4)

A la vue des projets et des mesures préventives prévues dans le PLUi, l'incidence du ruissellement direct sur les sites Natura 2000 n'est pas significative. Une attention particulière sera néanmoins portée sur le secteur de Saint-Hilaire partie suivante.

Les projets d'urbanisation situés dans un rayon de 100 m autour du site Natura 2000, en faible nombre et d'une échelle limitée, peuvent entraîner une destruction de milieux naturels et agricoles. Ces milieux représentent dans le cas de milieux ouverts comme les prairies, zones humides ou les boisements, des milieux refuges pour certaines espèces, et plus largement constituent des milieux-relais pour les sites Natura 2000.

Les secteurs de projet situé à moins de 100m d'un site Natura 2000 ne représentent qu'1,6 ha. Il s'agit pour l'essentiel de secteurs inscrits ou en frange de bourgs anciens. Ces surfaces sont très limitées et n'ont pas d'incidences sur les habitats ou les espèces d'intérêts communautaire. Par ailleurs, les OAP des secteurs de projets à destination d'habitat encadre la densification en limitant à quelques constructions l'urbanisation et intègre des orientations paysagères afin d'assurer la transition paysagère avec les secteurs naturels limitrophes.

Plusieurs secteurs urbains pouvant faire l'objet d'une densification sont situés au sein d'un site Natura 2000. Ces zones sont destinées aux équipements de loisirs et de tourisme (gîtes de la Chapelle Montligeon, emplacements pour camping-car de Bazoches-sur-Hoëne). S'inscrivant dans des secteurs déjà urbanisés, l'impact sur les milieux

relais n'est pas significatif. Par ailleurs, des secteurs d'activités économiques isolés ont été classés en zone Ny au sein de zones Natura 2000 (station de lavage de Bazoches-sur-Hoëne, artisans à Feings au Moulin de la Vigne) afin de permettre une évolution de ces activités économiques existantes. Ces secteurs ne présentent actuellement pas de caractère naturel. Des secteurs N ont également été délimités au sein de zones Natura 2000 : ces constructions isolées, présentant pour beaucoup un caractère patrimonial pourront faire l'objet d'une évolution mesurée. Cela ne portera pas atteinte à la fonctionnalité des sites Natura 2000 puisque les secteurs de tailles réduites ont été délimités afin de n'inscrire que les zones jardinées ne présentant pas de caractère naturel remarquable.



## DÉRANGEMENT DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

La Communauté de Communes recense des espèces patrimoniales de grande qualité (Bondrée apivore, Chouette chevêche, Pic cendré, Pic mar, Chiroptère...). Cependant, les projets localisés à moins de 100 mètres du site Natura 2000 ne sont pas implantés sur des sites accueillant une espèce patrimoniale protégée.

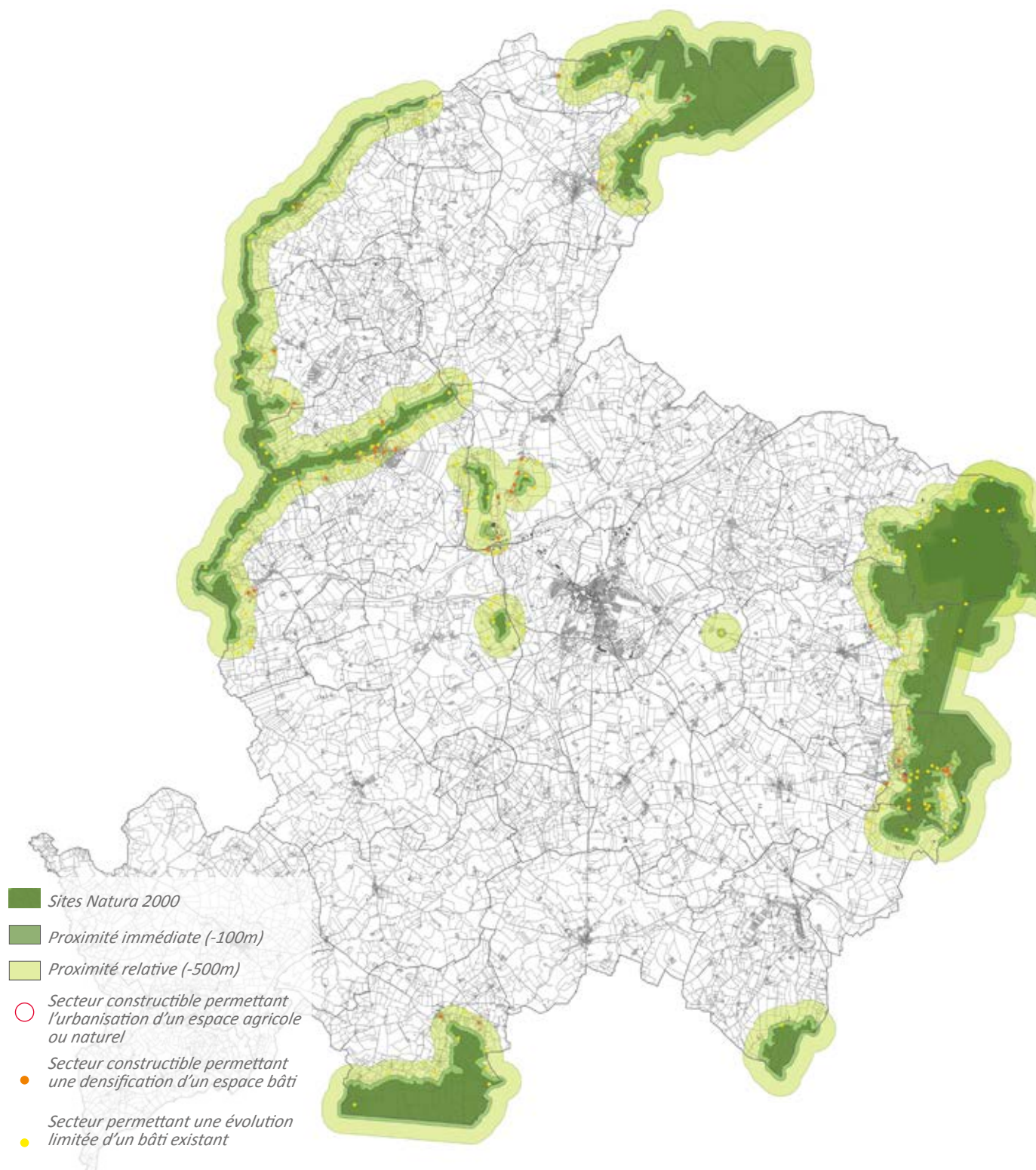
Plus largement, l'urbanisation en frange du site Natura 2000 pourrait engendrer des perturbations nuisibles aux espèces animales, notamment de nuit. Afin de limiter ces incidences, le PLUi prévoit dans les OAP cadres «Terrain paysage» d'encadrer la disposition des ouvertures des habitations permettant ainsi de prévenir la pollution lumineuse nocturne en direction de l'espace Natura 2000: «Une attention particulière sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles et naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures». Le PLUi impose également sur certains secteurs la mise en place de transitions végétales entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels et le maintien de haies, de boisements ou d'arbres remarquables.

La zone économique des Gaillons à Saint-Hilaire-le-Chatel, situé à proximité immédiate du site Natura 2000 «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne au Perche» fait l'objet d'un développement dans la partie suivante. Cependant, on peut d'ores et déjà noter que le projet ne s'inscrit pas sur un habitat d'intérêt communautaire ou une espèce protégée.

## 4.4. LES INCIDENCES NÉGATIVES POTENTIELLES CUMULÉES DU PLUi

357

Au-delà des secteurs de projets à proximité de la zone Natura 2000, il est important de prendre en compte les incidences potentielles cumulées qu'engendrent l'ensemble des évolutions prévues par le PLUi. Celles-ci sont exposées ci-après avec les mesures permettant de les limiter.



- Secteurs constructibles à moins de 500 mètres du site Natura 2000 - Source : DDT61 / Cittànova -

Le PLUi prévoit à l'échelle du territoire intercommunal le développement de secteurs de projet dont l'urbanisation engendrera un accroissement des surfaces imperméabilisées :

- 88,1 ha pour les secteurs entraînant l'urbanisation d'un espace naturel et agricole, dont 14 ha à moins de 500m d'un site Natura 2000, entraînant une augmentation du ruissellement à l'échelle du site.
- 964,7 ha pour celles dues à la densification potentielle de tissu bâtis existant, dont 159 ha à moins de 500m du site Natura 2000, entraînant une augmentation légère à l'échelle de chaque site
- la surface dédiée à l'évolution limitée d'un bâtiment existant, n'est pas significative du fait de la large surface englobée au regard de la surface occupée par du bâti. Cela étant, à moins de 500 m du site Natura 2000, les secteurs concernés n'entraînent qu'une augmentation souvent anecdotique du ruissellement du fait de l'extension limitée de la surface bâtie existante.

L'urbanisation prévue a dans un premier temps été portée sur des espaces déjà urbanisés et a réduit de façon significative les surfaces prévues dans les documents d'urbanisation existant. Il conduirait à une augmentation de 14ha dans le cadre du PLUi et dans un espace de 500 m. Cette urbanisation potentielle réduit le ruissellement indirecte par rapport à la situation projetée sans le projet de PLUi, et celle prévue dans le cadre du projet n'augmenterait donc pas de manière significative le ruissellement vers les sites Natura 2000 et n'entraîne donc pas d'impact sur les habitats et les espèces d'intérêts communautaires.

Outre les mesures citées dans le cas de ruissellement direct, le PLUi encadre le développement des constructions afin de limiter le l'imperméabilisation des sols. L'article 13 du règlement des zones UD et 1AUC impose un coefficient de pleine terre. Un espace de pleine terre n'est le support d'aucun aménagement et permet de conserver une capacité d'absorption des sols.

Le développement de l'urbanisation entraîne une augmentation qui impacte la ressource en eau.

La communauté de communes compte 8 captages de prélèvement d'eau brute dont l'un est considéré comme prioritaire (celui en contrebas du bourg de Saint-Hilaire). L'alimentation en eau potable du territoire est assurée par 5 SIAEP. La consommation moyenne annuelle par abonnement, à l'échelle de ces SIAEP, est de 125 m<sup>3</sup>. La création de 960 logements à horizon 2025 sur le territoire engendrera l'arrivée d'environ 500 habitants environ. Les besoins en eau potable supplémentaires seront d'environ 75m<sup>3</sup> par jour. Ces besoins sont cohérents avec les capacités des captages d'alimentation présents sur le territoire.

Le projet de PLUi n'entraînera donc pas de perturbations de niveaux de nappes qui pourraient impacter significativement l'équilibre du site Natura 2000 de la Vallée de la Sarthe.

En termes de capacités épuratoires, le PLUi a favorisé les secteurs raccordables à l'assainissement collectif pour la localisation des nouvelles implantations. Les secteurs de développement ont fait l'objet de vérification et de critères de choix quant à la desserte du réseau d'assainissement ou de la capacité du site à répondre à une nouvelle implantation ont été effectués (aptitude des sols) et ont permis d'exclure les secteurs les plus problématiques des zones de développement.

Grâce à ces mesures, le PLUi tendra à limiter l'impact sur l'environnement des nouvelles constructions, contribuant ainsi au maintien voir à l'amélioration de la qualité de l'eau. Il s'agit d'un facteur important de la préservation des habitats communautaires du territoire, notamment ceux de la Haute Vallée de la Sarthe.



Le développement des secteurs de projets d'habitat et d'activités engendre une augmentation des déplacements sur le territoire. La route nationale 12 et la RD 8 passent à proximité ou traverse des sites Natura 2000. Elles pourraient voir leur trafic augmenter et ainsi perturber la faune et la flore. Néanmoins, au regard de l'évolution démographique envisagée, cette augmentation n'aura pas une influence significative ni sur les habitats ni sur les espèces d'intérêt communautaire.

Le PADD prévoit de «protéger les points de passage à travers les obstacles à la trame verte et bleue que constituent les grandes infrastructures, en particulier la RN12 et la déviation de la RD 8 à Bazoches-sur-Hoene», cette dernière traversant le site Natura 2000 Haute Vallée de la Sarthe.

Des mesures permettant de limiter l'augmentation des déplacements sont de plus mises en oeuvre dans le cadre du PLUi :

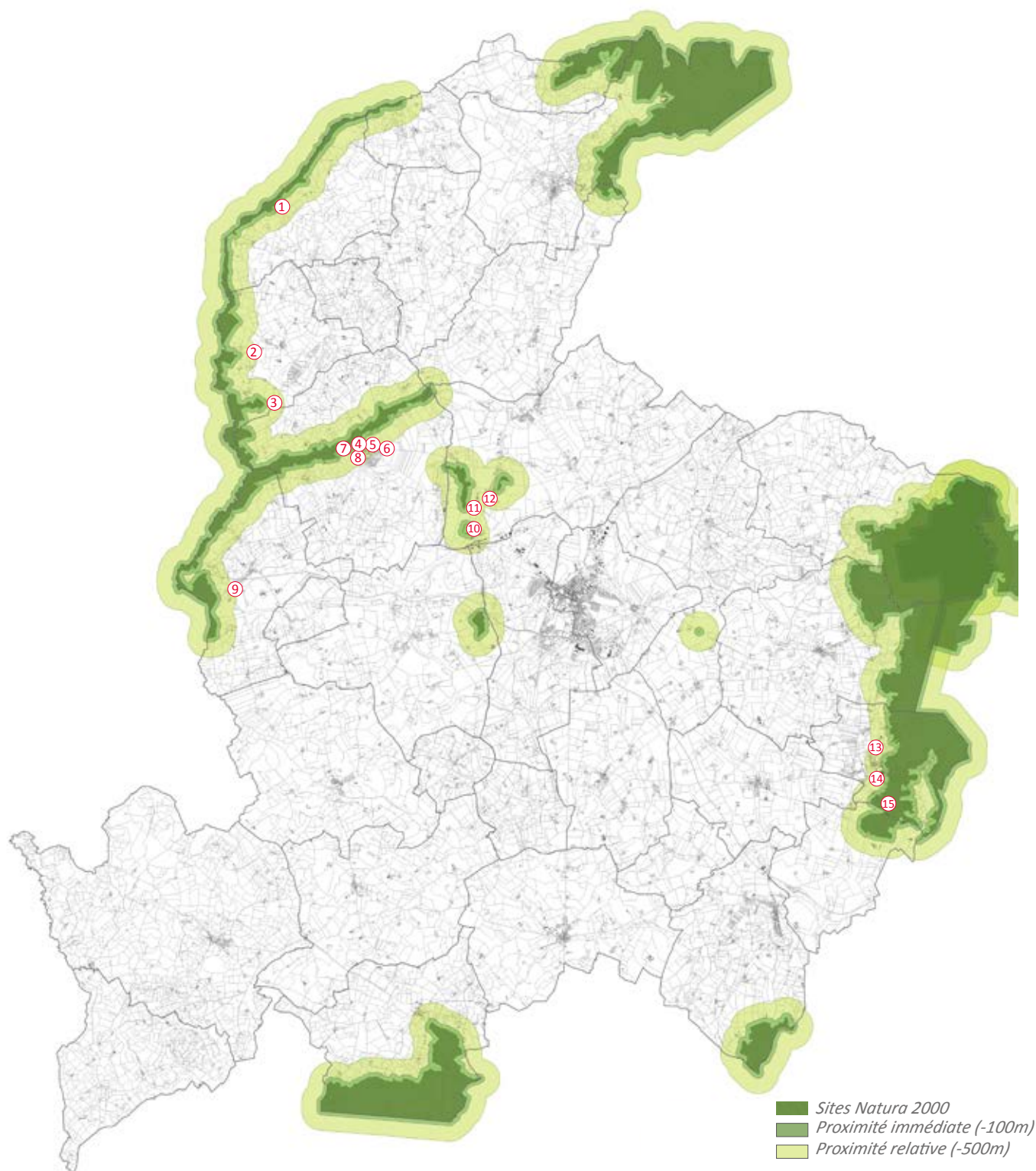
- Plus grande densité des opérations et priorisation de l'urbanisation sur les pôles, où la mise en place de solutions de transports alternatifs à la voiture individuelle est plus aisée.
- Développement des emplois locaux et des équipements et service en lien avec l'offre d'habitat, pour limiter les déplacements pendulaires.
- Intégration des modes doux dans les projets d'urbanisation via les OAP cadres et OAP secteurs.

Les sites de projets d'habitat envisagés par le PLUi auront pour conséquence d'augmenter la fréquentation du territoire, mais qui ne s'ajoute pas à celles existantes et notamment des pratiques sportives de plein air, et la découverte des rives du lac, etc. Cela pourrait augmenter la pression sur les milieux humides ou agricoles ouverts. La fréquentation touristique n'est cependant pas considérée comme une menace par les documents d'objectifs. De plus, cette hausse sera limitée. Il est donc possible de conclure que l'augmentation d'activité induite par les développements permis par le PLUi n'auront pas d'incidences significatives sur les zones Natura 2000.



## 4.5. LES SECTEURS DE PROJET À PROXIMITÉ DES SITES NATURA 2000

Au-delà des aspects quantitatifs globaux issus de l'examen du PLUi dans son entier, l'étude d'incidences identifie 10 secteurs de projets qui par leur nature, leur ampleur ou leur proximité immédiate d'un site Natura 2000 nécessite un examen particulier. L'impact et les incidences potentielles de ces projets seront ici évalués, avec les mesures mises en oeuvre pour y pallier le cas échéant.



## 1/ Extension du bourg de Saint-Aubin-de-Courteraie



Type de projet : Extension habitat

Zone PLU : 1AUH et UH

Distance Natura 2000 : 15 m

### Le projet

S'inscrivant dans la continuité du tissu historique du bourg et comprenant un accès depuis la RD767, le secteur de projet a pour objectif de conforter l'urbanisation. Ce site de projet est encadré par l'OAP cadre «micro-lotissement» et une OAP secteur. Cette nouvelle zone à urbaniser est accompagnée de deux dents creuses situées elles aussi dans le bourg destinées à accueillir seulement quelques logements.

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le projet s'implante à proximité immédiate du site Natura 2000 Haute Vallée de la Sarthe, néanmoins, aucun habitat d'intérêt communautaire n'est identifié sur le secteur. Le projet s'inscrit en outre dans un secteur déjà artificialisé. Par ailleurs, l'OAP cadre «Micro-lotissement» impose que le projet comprenne des logements sous la forme de logements individuels (densité de 10 logement/ha) et des espaces jardinés associés. Afin de limiter le ruissellement direct vers la Natura 2000, «l'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères...». D'autre part, il est préconisé que les voies de desserte interne conserve un aspect naturel (sol sablé) limitant ainsi l'imperméabilisation.



Extrait du plan de zonage

Les deux dents creuses situées à proximité sont encadrées par l'OAP «Terrain-paysage» du fait de leur sensibilité environnementale et paysagère. Cette OAP cadre assure la compatibilité avec leur insertion en site sensible. Ainsi ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation dense (1 logement par entité foncière) et doivent conserver une surface jardinée dominante, limitant ainsi les surfaces imperméabilisées et le ruissellement.

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard de la faible ampleur des projets envisagés, ceux-ci n'ont pas d'incidence sur le site Natura 2000.



## 2/ Densification du hameau de Marlecy / Champeaux-sur-Sarthe

362



Type de projet : Densification du hameau

Zone PLU : UH

Distance Natura 2000 : 410 m

### Le projet

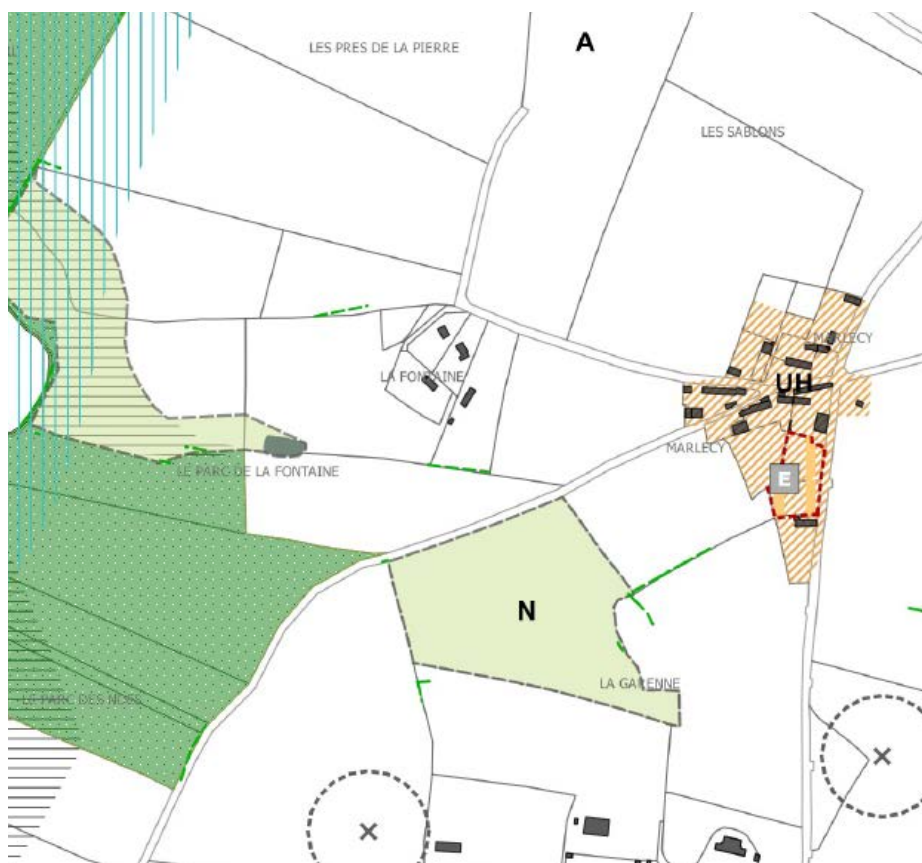
Le secteur de projet est situé au sein du hameau de Marlecy à Champeaux-sur-Sarthe, constitué d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial. Ce potentiel foncier inscrit dans le tissu urbain est encadré par l'OAP cadre «Terrain-paysage», prenant ainsi en compte son inscription dans un secteur à sensibilité paysagère et environnementale.

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

L'inscription en OAP «Terrain-paysage» assure leur insertion qualitative en site sensible. Le site n'a pas vocation à accueillir une urbanisation dense (1 logement par entité foncière) et doit conserver une surface jardinée dominante, limitant ainsi les surfaces imperméabilisées et le ruissellement.

Par ailleurs, du fait du caractère déjà urbanisé du secteur, l'urbanisation de ce site n'aura pas d'incidences significatives et n'augmentera pas le ruissellement direct vers la Natura 2000.

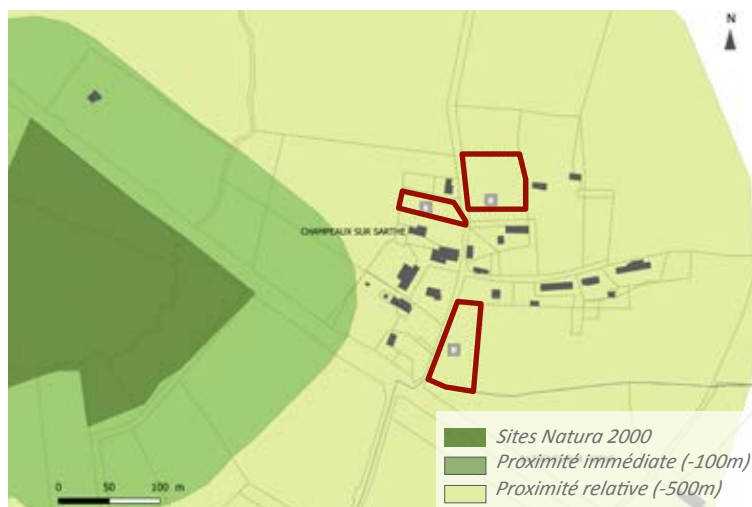
En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard de la faible ampleur des projet envisagés, ceux-ci n'ont pas d'incidence sur le site Natura 2000.



Extrait du plan de zonage



### 3/ Densification du hameau de la Pichardière / Champeaux sur Sarthe



Type de projet : Densification du hameau

Zone PLU : UD

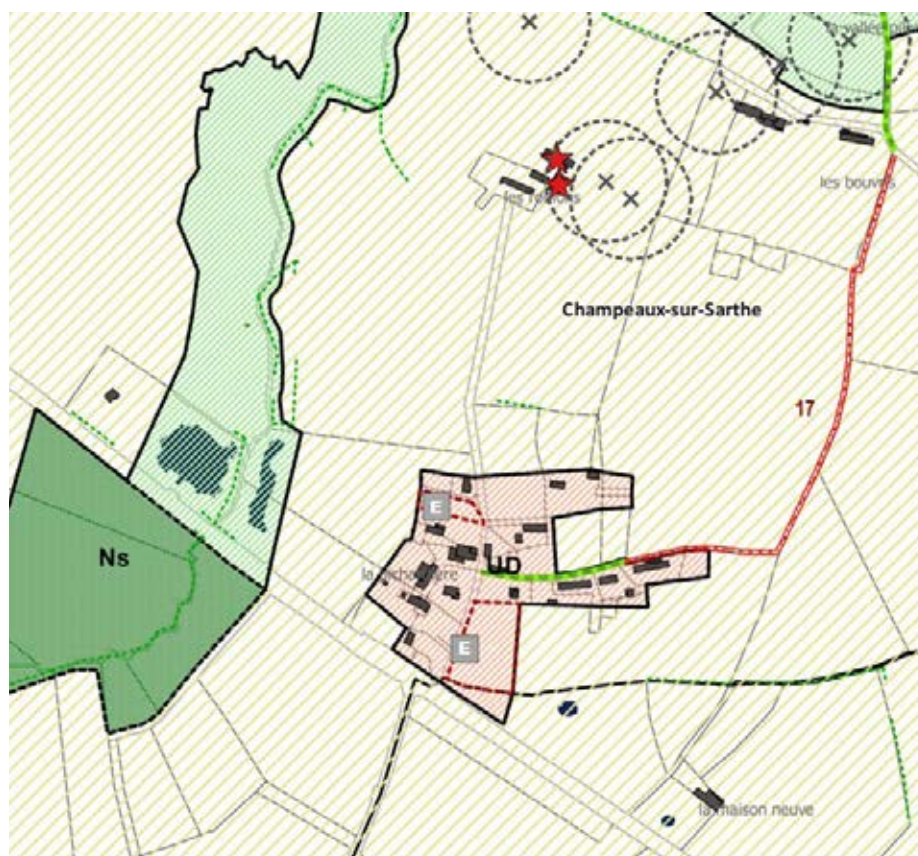
Distance Natura 2000 : 165 m

#### Le projet

Le hameau de la Pichardière à Champeaux-sur-Sarthe présente plusieurs potentiels fonciers inscrits dans la zone urbaine en entrée de hameau. La hameau est principalement constitué d'extensions urbaines réalisées au coup par coup. L'objectif de la zone est ainsi de permettre l'évolution du bâti peu dense tout en préservant les paysages. Du fait de leur localisation et de la proximité de la zone Natura 2000, ces sites de projet sont encadrés par l'OAP cadre «Terrain-paysage».

#### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

L'inscription en OAP «Terrain-paysage» assure leur insertion qualitative en site sensible. Le site n'a pas vocation à accueillir une urbanisation dense (1 logement par entité foncière) et doit conserver une surface jardinée dominante, limitant ainsi les surfaces imperméabilisées et le ruissellement. Les secteurs de projets n'entretiennent aucun lien avec le site Natura 2000. Par ailleurs, l'article 13 du règlement de la zone UD impose aux constructions nouvelles un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface de terrain d'assiette de la construction.



Extrait du plan de zonage

Par ailleurs, du fait du caractère déjà urbanisé du secteur, l'urbanisation de ce site densifiant le tissu n'aura pas d'incidences significatives et n'augmentera pas le ruissellement direct vers la Natura 2000.

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard de la faible ampleur des projet envisagés, ceux-ci n'ont pas d'incidence sur le site Natura 2000.



#### 4/ Extension de la résidence pour personnes âgées / Bazoches-sur-Hoëne

364



Type de projet : Densification du bourg

Zone PLU : UC

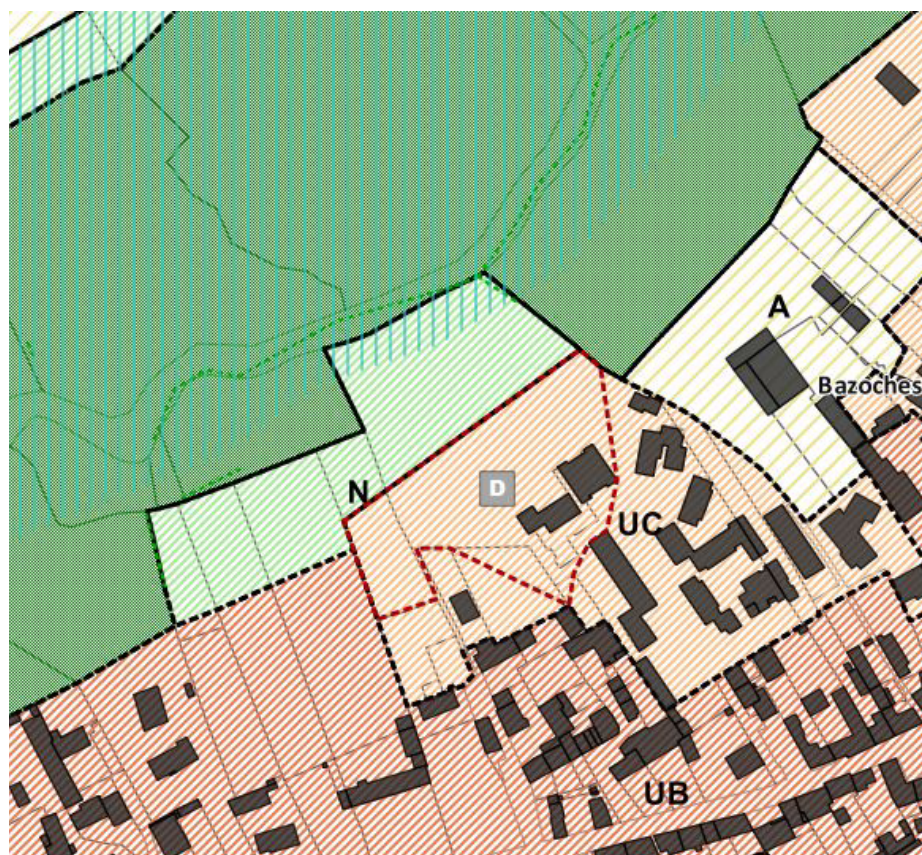
Distance Natura 2000 : 10 m

##### Le projet

Afin de répondre au vieillissement de la population et de pouvoir offrir aux personnes âgées des solutions d'hébergement adaptées, de nouveaux logements adaptés aux personnes âgées pourront être réalisés au sein de la résidence du Paradis, localisé dans le bourg de Bazoches, à proximité des services et équipements. Ce site de projet est encadré par l'OAP cadre «Logements adaptés pour les personnes âgées».

##### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le bourg de Bazoches-sur-Hoëne, et plus spécifiquement la résidence pour personnes âgées du Paradis, se sont implantés le long de la Sarthe, expliquant ainsi leur proximité avec le site Natura 2000. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'OAP cadre précise que «l'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.». Par ailleurs, le site de projet a été délimité afin de préserver le fond de parcelle au plus proche du site Natura 2000.



Extrait du plan de zonage

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur de projet, celui-ci n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000.



## 5/ Extension du bourg / Bazoches-sur-Hoëne



Type de projet : Extension de l'habitat

Zone PLU : 1AUB

Distance Natura 2000 : 200 m

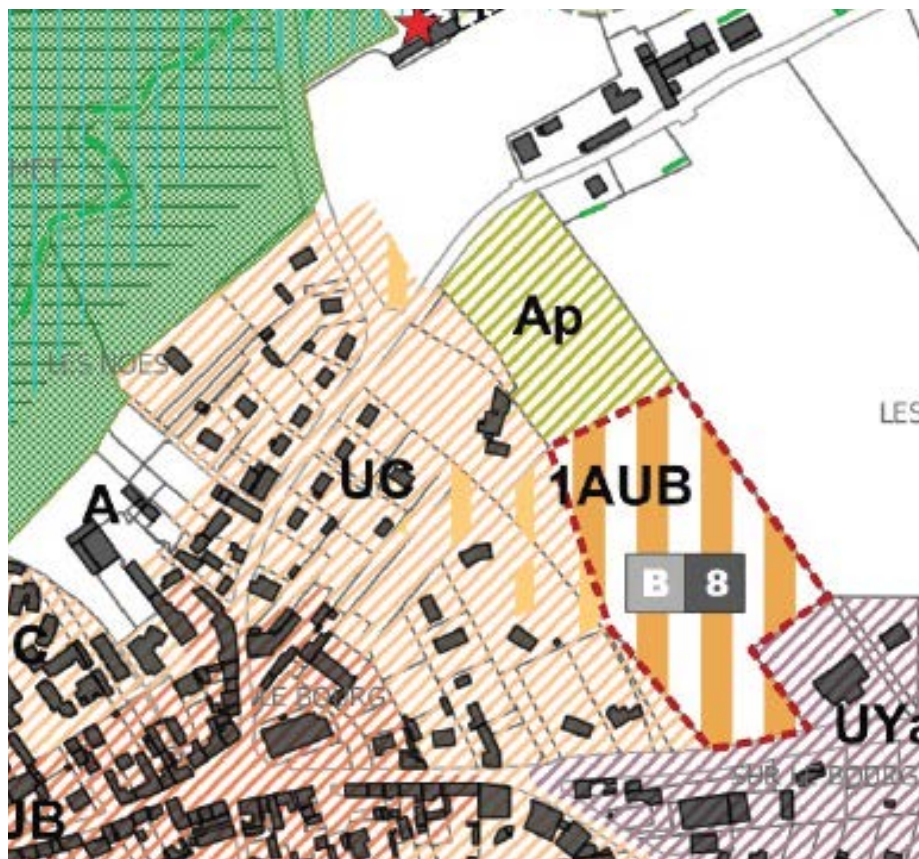
### Le projet

Cette future zone à urbaniser est localisée à l'interface entre une zone d'activité, d'équipement et de développements résidentiels récents à l'est du bourg. Ce site de projet est encadré par l'OAP cadre «Quartier greffé» et une OAP secteur.

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

L'incidence sur les milieux fragiles et potentiellement relais avec le site Natura 2000 ont été écartés des sites de projets destinés à conforter le bourg de Bazoches-sur-Hoëne. L'ensemble des potentiels de densification du bourg ont été exploités avant de choisir les sites de projet. Situé à près de 200 mètres de la zone Natura 2000, la potentialité de pollution ou de gêne vis-à-vis des milieux protégés est inexistante.

Afin d'accompagner le développement de la zone, l'OAP intègre de préconisations paysagères et environnementales («Préserver les haies arbustives existantes afin de conserver les limites parcellaires naturelles et doubler les haies arbustives pour limiter les impacts avec l'environnement immédiat»).



Extrait du plan de zonage

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard de la faible ampleur des projet envisagés, ceux-ci n'ont pas d'incidence sur le site Natura 2000.

## 6/ Extension de la zone artisanale / Bazoches-sur-Hoëne



Type de projet : Densification du bourg

Zone PLU : 1AUYa

Distance Natura 2000 : 460 m

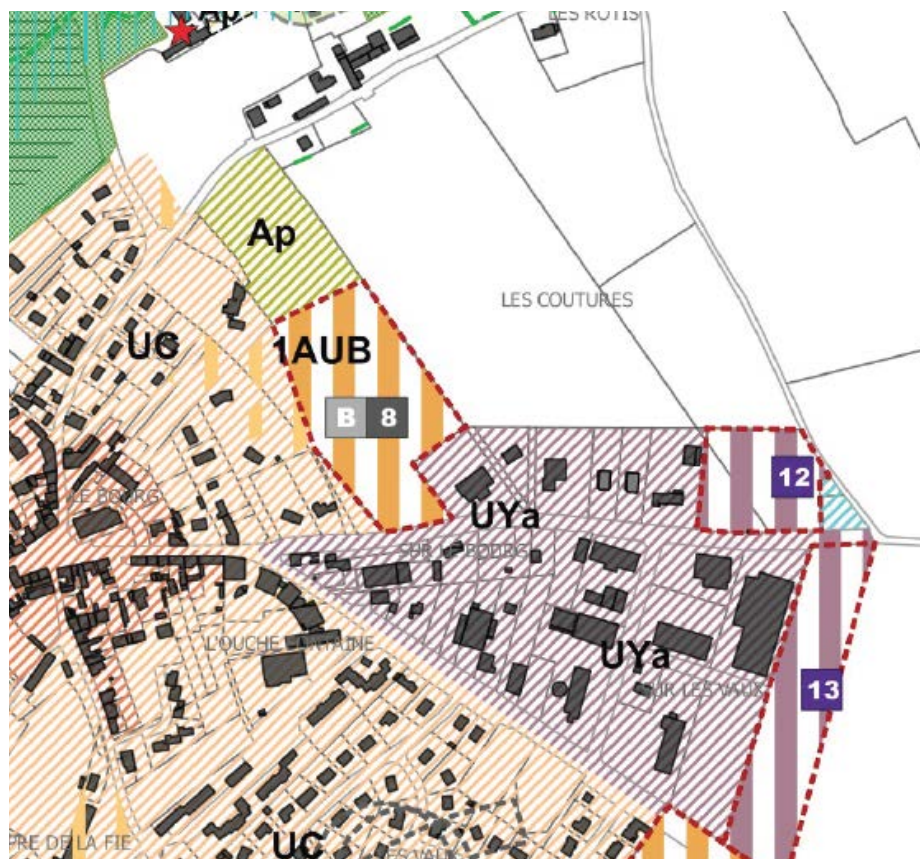
### Le projet

Situé entre la déchetterie de Bazoches et la zone mixte d'habitat et d'activités artisanales, en entrée est du bourg, le secteur est destiné à accueillir des activités artisanales principalement et les activités commerciales qui y sont liées. Ce site de projet est encadré par une OAP secteur.

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le secteur de projet se situe à une distance de plus de 400 mètres du site Natura 2000 de la vallée de la Sarthe. Du fait de cet éloignement et grâce aux orientations paysagère de l'OAP (transition végétale entre opération et espace agricole), les milieux remarquables du site Natura 2000 ne sont pas impactés par le projet.

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard de la faible ampleur des projet envisagés, ceux-ci n'ont pas d'incidence sur le site Natura 2000.



Extrait du plan de zonage





Type de projet : Densification du bourg

Zone PLU : UT / Ny

Distance Natura 2000 : inscrit sur le site

## Le projet

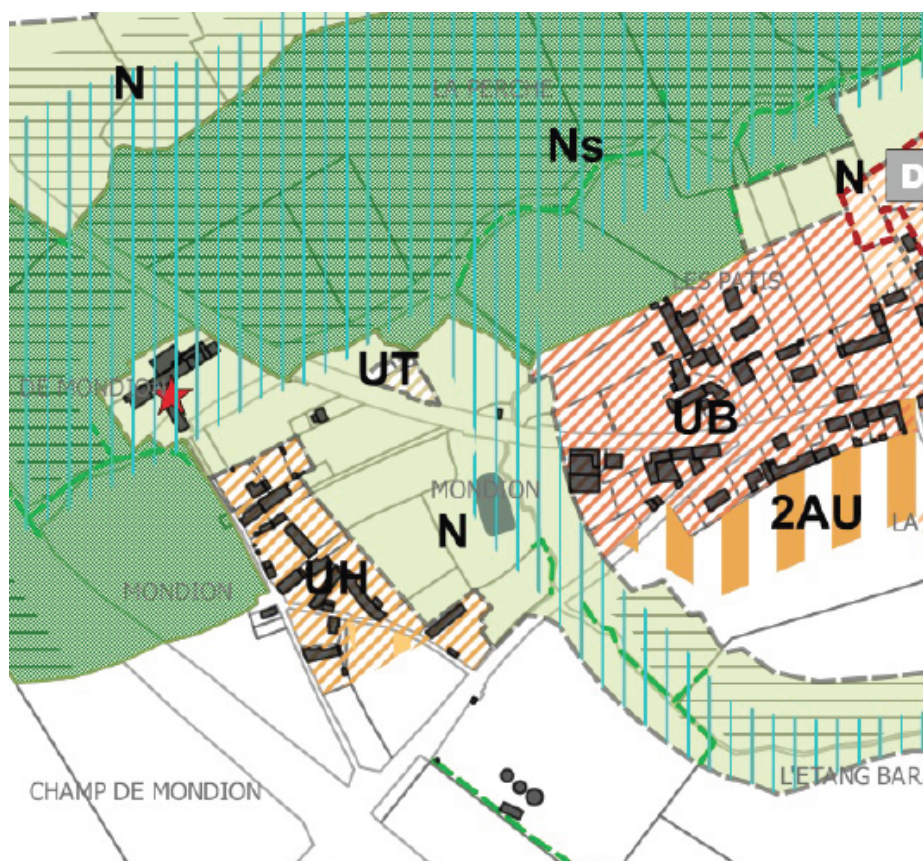
La zone Ny au sud est dédiée à la station de lavage existante. Une zone UT au nord a été prévue afin d'accueillir quelques emplacements pour camping-car (3 places).



### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Ce site, inscrit en partie en site Natura 2000 n'est en réalité pas un espace naturel : c'est un secteur déjà bitumé. La réalisation d'emplacements pour camping-car n'aura pas d'incidences supplémentaire sur le site Natura 2000. Le secteur est déjà desservi par les réseaux et les vidanges pourront être réalisés sur la site de lavage.

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard de la faible ampleur des projet envisagés, ceux-ci n'ont pas d'incidence sur le site Natura 2000.



*Extrait du plan de zonage*

## 8/ Extension du bourg à long terme / Bazoches-sur-Hoëne

368



Type de projet : Densification du bourg

Zone PLU : 2AU

Distance Natura 2000 : 110 m

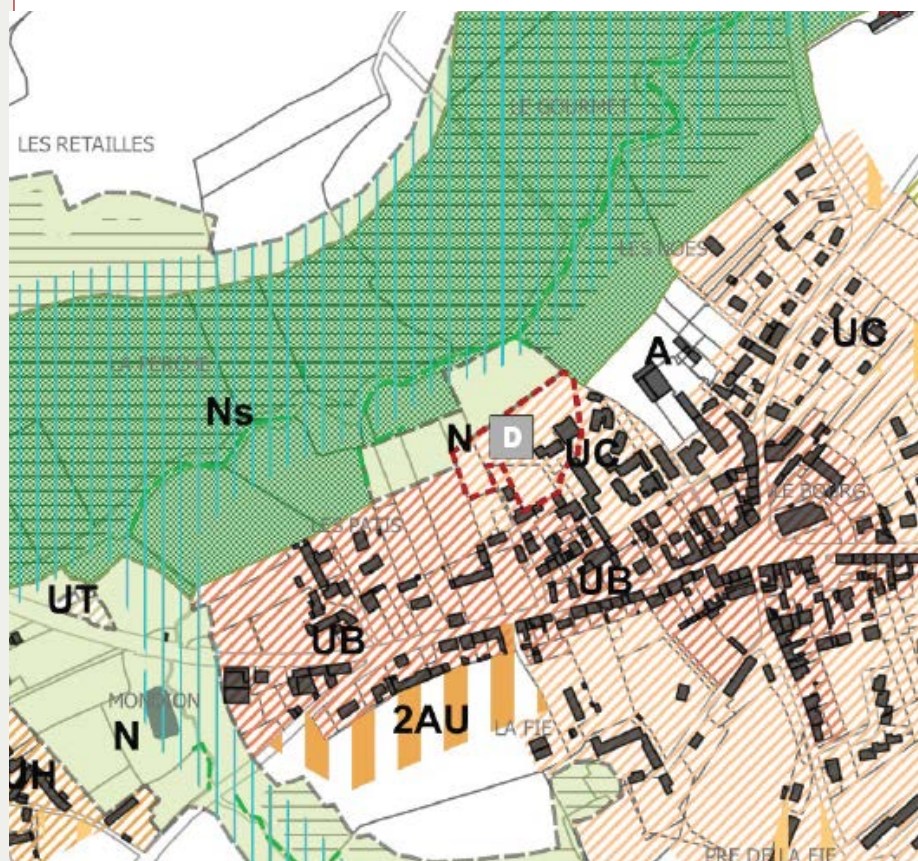
### Le projet

Ayant un accès sur la Grande Rue, ce site d'urbanisation future à long terme n'est actuellement pas desservi par les réseaux. Il s'inscrit en continuité du tissu ancien de bourg.

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le site de projet ne présente aucun lien avec la zone Natura 2000 : le tissu historique le sépare du site Natura 2000. Le potentiel de pollution ou de gêne vis-à-vis des milieux protégés est inexistant.

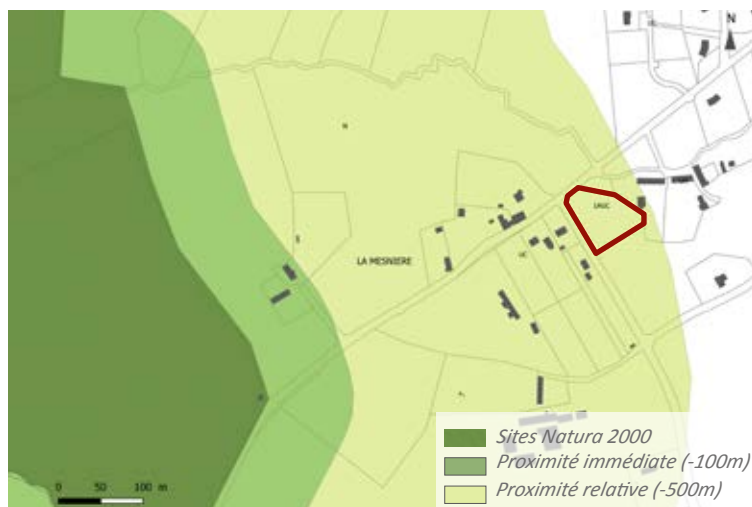
En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard de la faible ampleur des projet envisagés, ceux-ci n'ont pas d'incidence sur le site Natura 2000.



Extrait du plan de zonage



## 9/ Extension du hameau du Bas Vaugelet / La Mesnière



Type de projet : Densification du bourg

Zone PLU : 1AUC

Distance Natura 2000 : 410 m

### Le projet

Localisé au sud-ouest du bourg, le secteur du Bas Vaugelet est en entrée de ville. Le site de projet est classé en 1AUC du fait de son inscription dans un secteur faiblement urbanisé constitué majoritairement d'extensions urbaines relativement récentes développées autour d'anciennes fermes d'une qualité patrimoniale certaine. Inscrit en OAP cadre «Micro-lotissement», il est destiné à accueillir de nouveaux logements individuels accompagnés d'espaces jardinés.

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le règlement de la zone 1AUC limite la constructibilité du site en imposant un minimum de 40% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface d'assiette de la construction, retranchée de 200 m². Cette règle limite ainsi l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, l'implantation préférentielle des habitations offre un recul vis-à-vis du ruisseau présent au nord de l'opération. Il est imposé de réaliser une haie faisant office de transition douce avec l'espace agricole présent à l'est au sud de l'opération et limitant ainsi le ruissellement vers le ruisseau.



Au regard de la réglementation de la zone 1AUC, des prescriptions de l'OAP et de la faible ampleur du projet, les impacts en termes de ruissellement indirect vers le site Natura 2000 seront limités.

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard de la faible ampleur des projet envisagés, ceux-ci n'ont pas d'incidence sur le site Natura 2000.

Extrait du plan de zonage



Type de projet : Zone d'activités

Zone PLU : 1AUy

*Distance Natura 2000 : 10 m*

## Le projet

Le secteur de projet est localisé au sein de la zone d'activités des Gaillons à Saint-Hilaire-le-Chatel. Il se situe à proximité immédiate du secteur «Coteau de Bellevue» appartenant au site Natura 2000 «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne-au-Perche».

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Situé à proximité de l'habitat communautaire «Pelouses sèches semi-naturelles à faciès d'embuissonnement sur calcaires», le projet pourrait potentiellement être impactant pour cet habitant. Néanmoins, afin de limiter ces impacts, l'OAP secteur impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle de l'opération. Par ailleurs, il est demandé à l'ouest de l'opération, de privilégier une zone arborée qui aura pour objectif notamment la gestion des eaux pluviales dans la pente.

Les incidences sur les zones Natura 2000 seront beaucoup moins importantes qu'avec le document d'urbanisme actuellement en vigueur : le périmètre de la zone d'activités a été réduite de moitié et transformé en zone «à

urbaniser» (la zone était auparavant inscrite en zone urbaine), permettant ainsi d'inscrire des mesures limitant les impacts sur le site Natura 2000.

Grâce à ces mesures, les incidences négatives sur les espèces et habitats d'intérêt communautaires sont supprimées.



*Extrait du plan de zonage*



Extrait du PLU actuel





Type de projet : Zone d'activité

Zone PLU : 1AUY

Distance Natura 2000 : 130 m

### Le projet

Le secteur de projet se situe sur un promontoire dégagant ainsi des vues importantes. Il jouxte la RD932. Le site de projet, destiné à conforter la zone artisanale et industrielle en accueillant de nouvelles activités se localise à proximité immédiate du secteur «Bois et coteau de Montméan» du site «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne-au-Perche».

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Situé à proximité de l'habitat communautaire «Hétraies de l'Asperulo-Fagelum», le projet pourrait potentiellement être impactant pour cet habitat. Cependant, afin de limiter ces impacts, l'OAP secteur impose la protection de la zone naturelle impliquant une grande vigilance quant à l'écoulement des eaux pluviales depuis la nouvelle opération. Il est ainsi demandé de positionner une haie épaisse en limite de parcelle afin de limiter les écoulements vers la zone Natura 2000 et de ne pas altérer sa protection.

Les incidences sur les zones Natura 2000 seront beaucoup moins importantes qu'avec le document d'urbanisme actuellement en vigueur : le périmètre de la zone d'activités a été réduite de moitié et transformé en zone «à

urbaniser» (la zone était auparavant inscrite en zone urbaine), permettant ainsi d'inscrire des mesures limitant les impacts sur le site Natura 2000.

Grâce à ces mesures, les incidences sur les espèces et habitats d'intérêt communautaires ne seront pas significatives.



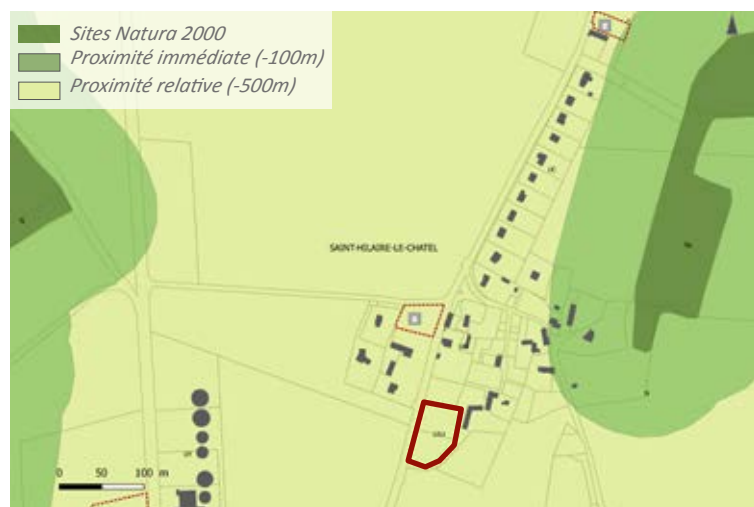
Extrait du plan de zonage



Extrait du PLU actuel

## 12/ Extension du hameau de Saint-Sulpice / Saint-Hilaire-le-Chatel

372



Type de projet : Extension de l'habitat

Zone PLU : 1AU

Distance Natura 2000 : 220 m

### Le projet

Situé à l'entrée du hameau de Saint-Sulpice, le long de la RD602, le secteur est en situation de promontoire vis-à-vis du site Natura 2000 situé à près de 220 mètres. Localisé en lisière agricole, il s'insère dans un tissu de longères implantées à l'alignement de la rue. Le secteur d'urbanisation future est encadré par l'OAP cadre «quartier greffé» et une OAP secteur, il est destiné à accueillir

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le secteur de projet est séparé de la zone Natura 2000 par des habitations. La relation entre le site de projet et la zone Natura 2000 est ainsi limitée. Cependant, afin de limiter les impacts sur les milieux remarquables, l'OAP secteur demande que les fonds de parcelles soient jardinées et de conserver les haies bocagères assurant ainsi une bonne intégration des constructions au regard de la lisière agricole au sud et au nord. Par ailleurs, l'OAP cadre «quartier greffé» impose que l'aménagement futur recherche à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.

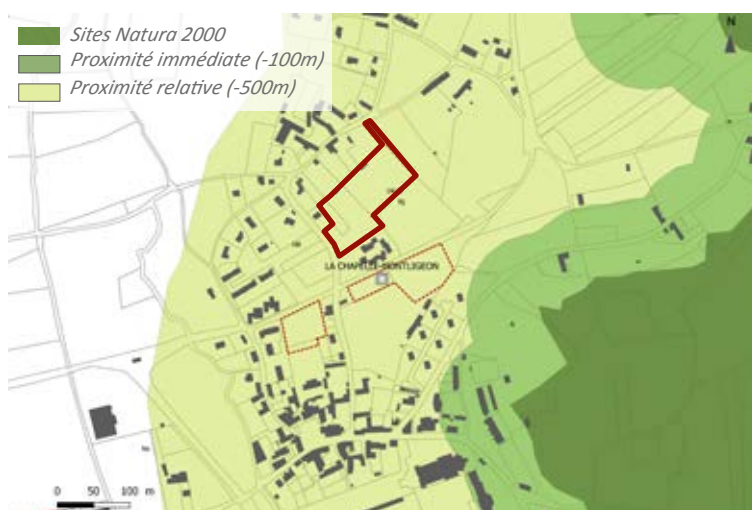


Extrait du plan de zonage

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard de la faible ampleur du projet envisagé, celui-ci n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000.



### 13/ Extension du bourg / La Chapelle-Montligeon



Type de projet : Extension de l'habitat  
Zone PLU : 1AUB  
Distance Natura 2000 : 250 m

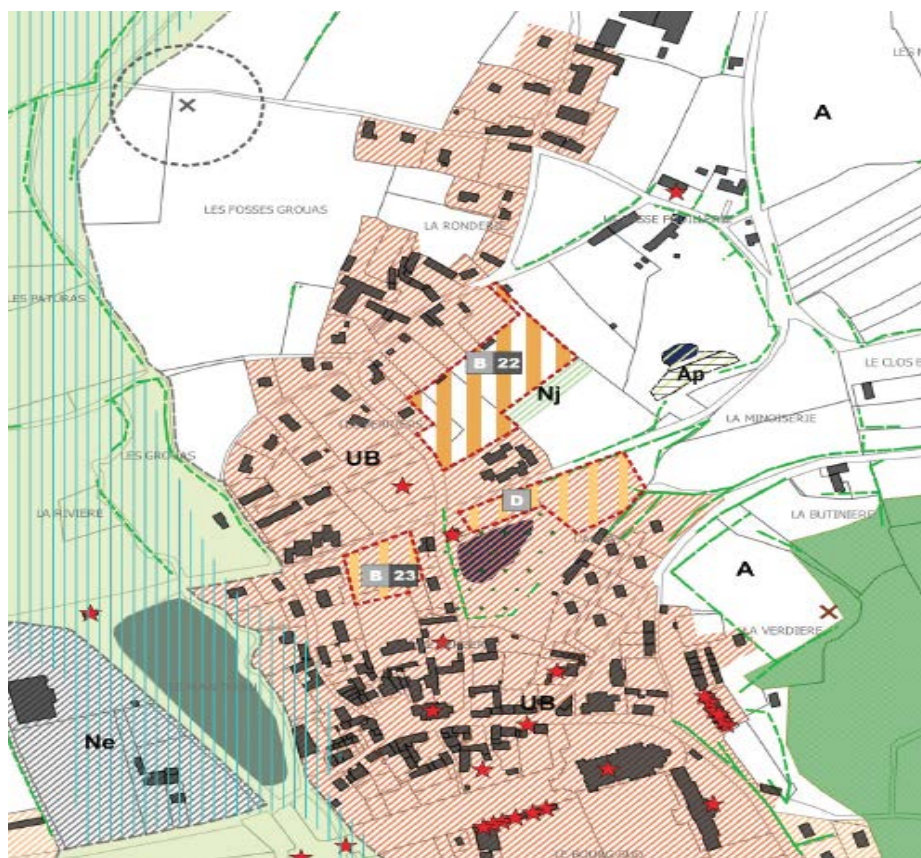
#### Le projet

Le site s'étend sur la partie nord du bourg de la Chapelle-Montligeon, en limite du site classé de la forêt de Réno-Valdieu et à près de 250 m de la zone Natura 2000 «Forêts et étangs du Perche». Ce site de projet, destiné à accueillir de nouveaux logements de typologie variée, est encadré par l'OAP cadre «Quartier-greffé» et une OAP secteur.

#### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le secteur d'urbanisation future s'inscrit au sein d'un espace urbanisé : il est encadré au nord-ouest et au sud-est par des habitations. Afin de gérer le ruissellement en direction de la Natura 2000, l'OAP prévoit des noues traversant l'opération afin de canaliser les eaux pluviales en contrebas. Ces noues génèrent des coulées vertes et amènent la présence de l'eau en coeur d'îlot. Il est par ailleurs demandé d'arborer la frange est de l'opération, permettant ainsi de limiter le ruissellement.

Deux autres secteurs de projets inscrits au sein de la zone urbaine UB ont été identifiés, participant ainsi à la densification du bourg. L'un, situé le long de la rue du plan d'eau, fait l'objet d'une OAP secteur et est encadré



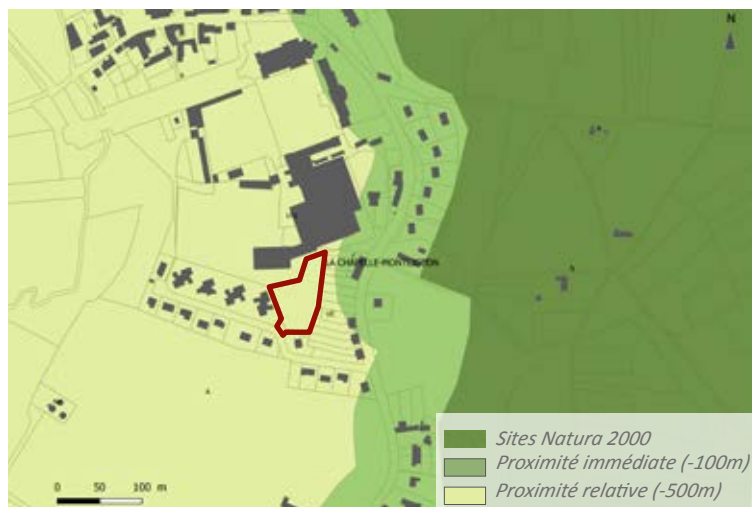
Extrait du plan de zonage

par l'OAP cadre «Quartier-greffé». Le second, contiguë au plan d'eau Rue de la Minoiserie, est encadré par l'OAP cadre «Logements adaptés pour les personnes âgées».

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate des secteurs de projet, et au regard de leur inscription au sein d'un espace déjà urbanisé, ceux-ci n'ont pas d'incidence sur le site Natura 2000.

## 14/ Extension du bourg / La Chapelle-Montligeon

374



Type de projet : *Densification du bourg*

Zone PLU : *UC*

Distance Natura 2000 : *115 m*

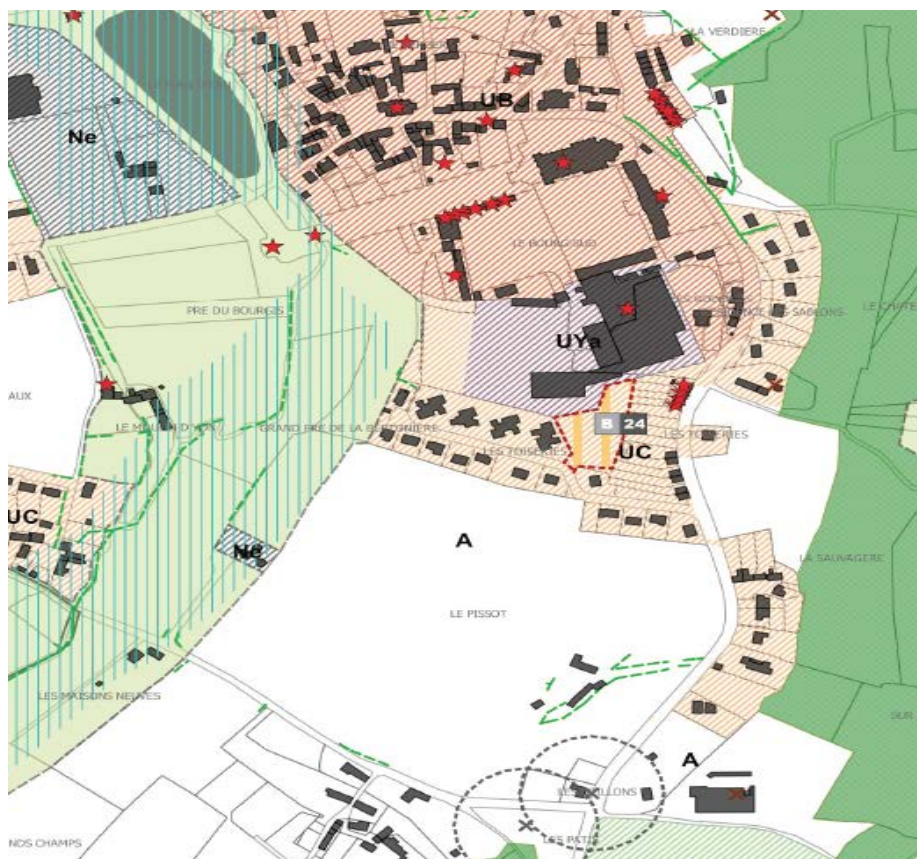
### Le projet

Le secteur de projet est inscrit au sein de la zone UC, au sud du bourg, entre la résidence des Toiseries et l'ancienne imprimerie. Le site est actuellement en friche. Il est destiné à accueillir des logements de typologie variée. Ce site de projet est encadré par l'OAP cadre «Quartier greffé» et une OAP secteur.

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le site de projet s'inscrivant au sein d'un tissu déjà urbanisé, les impacts directs sur la zone Natura 2000 ne seront pas significatifs. Néanmoins, afin de limiter l'imperméabilisation l'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.

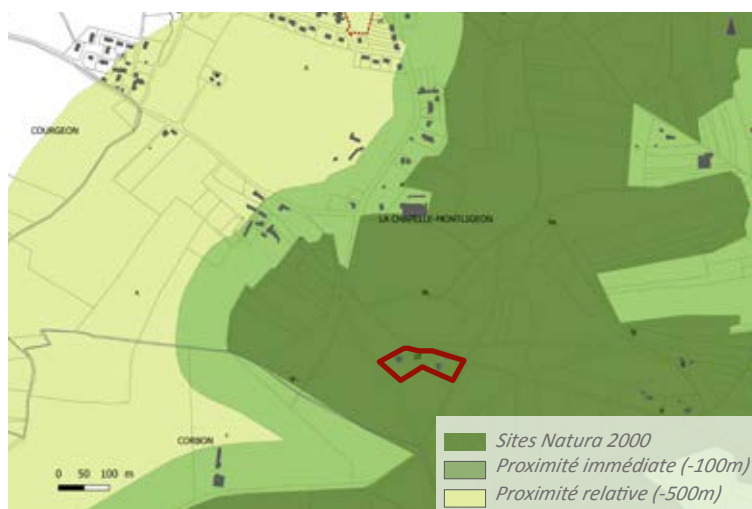
En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard du caractère urbanisé dans lequel s'inscrit le projet, celui-ci n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000.



Extrait du plan de zonage



## 15/ Gîte du centre équestre / La Chapelle-Montligeon



Type de projet : *Densification du bourg*

Zone PLU : *UT*

Distance Natura 2000 : *inscrit dans la zone*

### Le projet

Une zone UT dédiée aux équipements de tourisme et de loisirs a été délimitée au sein de la zone Natura 2000. Ce site est dédié au gîte d'étape existant, lié au centre équestre situé au Nord classé en zone A.

Une zone NI, espace naturel utilisé pour le centre équestre, a été délimité entre le gîte et le centre.

### Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le classement en zone UT n'aura pas d'incidences sur la zone Natura 2000, le site accueillant l'activité de gîte existante n'ayant aujourd'hui pas de caractère naturel remarquable. Le classement en zone NL d'une partie du centre équestre ne permettra pas la création de nouvelles constructions (en dehors des équipements de loisirs légers).

En l'absence d'habitat ou d'espèces communautaires à proximité immédiate du secteur, et au regard du caractère déjà non naturel du site, le classement en zone UT n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000.



Extrait du plan de zonage

# 5. CONCLUSION

Distance Natura 2000	Secteur permettant l'urbanisation d'un espace agricole ou naturel	Secteur permettant une densification d'un espace bâti	Secteur permettant une évolution limitée d'un bâtiment existant
Dans la zone	-	1 ha	10 ha
-100 m	1,6 ha	32,1 ha	253 ha (peu représentatif)
-500 m	14 ha	159 ha	* non représentatif
TOTAL territoire	88,1 ha	965 ha	* non représentatif

*\* les secteurs permettant une évolution limitée d'un bâtiment existant englobe également des secteurs naturels et agricoles non bâti (dans leur grande majorité) donc peu pertinent pour établir une comparaison avec les secteurs ciblés dans présente étude d'incidences*

Sur les 1053 ha du territoire pouvant faire l'objet d'une densification ou d'urbanisation sur un espace naturel ou agricole, 173 ha se trouvent à moins de 500 mètres du site Natura 2000 et 34 à moins de 100 mètres.

Les incidences potentielles de ces évolutions ont été étudiées à l'échelle des sites et à celui de l'intercommunalité en prenant en compte les effets cumulés. Les secteurs les plus importants et les plus proches ont fait l'objet d'une analyse individuelle.

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, la méthodologie même d'élaboration du projet de PLUi et les nombreuses mesures mises en place par le PLUi permettent de limiter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire au site Natura 2000 et ses abords :

- Protection du site Natura 2000 et des ZNIEFF grâce au classement Ns,
- Protection des zones humides et de leur espace de bon fonctionnement par une prescription,
- Développement urbain privilégié dans les pôles et au sein des tissus urbains,
- Prise en compte de la richesse et la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets,
- Limitation du ruissellement grâce à la mise en place d'un coefficient de pleine terre,
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur les sites de projets.

L'évaluation détaillée des incidences menées permet de conclure que le PLUi ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêts communautaires présents sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 et il apporte une protection plus fine du patrimoine agricole et paysager.

# PARTIE XII

## INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN



L'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme indique que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale procède, six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les indicateurs de suivi ont été élaborés afin de permettre à la Communauté de Communes d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLUi.

## AXE 1 - Faire connaître et préserver Le socle paysager, agricole et naturel du territoire

INDICATEURS	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Évolution de la connectivité de la trame verte et bleue	Pays du Perche Ornaïs	Tous les 6 ans
Évolution des boisements sur le territoire	EPFN / Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche	Tous les 6 ans
Évolution du linéaire de haies dans les secteurs stratégiques du réseau bocager	Nombre de déclarations préalables déposées - Communauté de Communes du Bassin de Mortagne au Perche / PNR pour l'actualisation des données sur le linéaire	Bilan annuel
Évolution du nombre de mares et de zones humides	Parc Naturel Régional	Tous les 6 ans
Évolution du patrimoine bâti	Demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	Bilan annuel



## AXE 2 - Conforter et développer une économie durable, fondée sur les richesses du territoire

INDICATEURS	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Évolution du nombre d'exploitations	Recensement Général Agricole (RGA)	Bilan annuel
Évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU)	Recensement Général Agricole (RGA)	Bilan annuel
Nombre d'hectares urbanisés par commune	Autorisations d'urbanisme et historique de la consommation foncière issue de l'EPFN - Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche / Pays du Perche Ornaïs	Bilan annuel
Nombre de changements de destination envisagés dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / acceptables au regard du règlement écrit du PLUi - Communauté de Communes / Pays du Perche Ornaïs	Bilan annuel
	Nombre de dossiers acceptés suite à l'avis de la commission départementale compétente - Communauté de Communes	Bilan annuel
Évolution du nombre de projets à vocation touristique (campings, hôtels, gîtes...) et de la capacité d'hébergement touristique	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / acceptables au regard du règlement écrit du PLUi - Pays du Perche Ornaïs	Bilan annuel
Nombre d'entreprises industrielles venues s'implanter sur le territoire	Autorisations d'urbanisme - Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche / Pays du Perche Ornaïs	Bilan annuel
Nombre d'entreprises artisanales venues s'implanter sur le territoire	Autorisations d'urbanisme - Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche / Pays du Perche Ornaïs	Bilan annuel
Nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / acceptables au regard du règlement écrit du PLUi - Communauté de Communes / Pays du Perche Ornaïs	Bilan annuel



## AXE 3 - Développer une offre d'habitat répartie, diversifiée et économe en espace

380

INDICATEURS	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Nombre de logements créés par an	Autorisations d'urbanisme - Pays du Perche Ornaïs / SITADEL	Bilan annuel
Nombre de logement créés par commune	Autorisations d'urbanisme - Pays du Perche Ornaïs /SITADEL (logements commencés en date réelle)	Bilan annuel
Nature des logements créés	Autorisations d'urbanisme - Pays du Perche Ornaïs /SITADEL (logements commencés en date réelle)	Bilan annuel
Nombre de DIA étudiées	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche	Bilan annuel
Nombre de préemption ou autres interventions foncières réalisées	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche / communes	Bilan annuel
Évolution du nombre de logements communaux	Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche / communes	Bilan annuel
Évolution du nombre de logements vacants	FILOCOM / INSEE	Bilan annuel
Évolution du nombre d'habitants	INSEE (recensement annuel par commune)	Bilan annuel

## AXE 4 - Desservir et gérer durablement le territoire

INDICATEURS	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Évolution du nombre d'enfants scolarisés	Communauté de Communes / Conseil Départemental / Conseil Régional / Le Rectorat	Bilan annuel
Évolution du débit des connexions	Conseil Départemental / Orne numérique	Tous les 6 ans
Évolution de la fréquentation des transports en commun : nombre de voyage par ligne et par an	Conseil Départemental de l'Orne / Communauté de Communes	Tous les 3 ans
Linéaire de liaisons douces créées ou aménagées	Communes / Communauté de Communes / Conseil Départemental	Tous les 3 ans
Suivi des consommation d'eau sur le territoire : consommation d'eau par an par habitant	Rapports annuels Eau potable : SIAEP	Bilan annuel
Évolution du nombre de foyers raccordés / habitants desservis à/par l'assainissement collectif	Rapports annuels Assainissement : Communauté de Communes	Bilan annuel
Qualité des rejets des stations d'épuration	Rapports annuels Assainissement : Communauté de Communes	Bilan annuel
Quantité de déchets produits par an et par habitant	Rapports annuels Gestion des déchets : SIRTOM / Pays du Perche Ornais	Bilan annuel
Part du tri sélectif et du recyclage	Rapports annuels Gestion des déchets : SIRTOM / Pays du Perche Ornais	Bilan annuel
Dispositifs d'énergies renouvelables et quantité d'énergie produite	Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable.	Tous les 3 ans

# ANNEXE

- 1 - Potentiels fonciers au sein de la  
trame urbaine
- 2 - Localisation des zones humides  
pour chaque commune





# 1 - Potentiels fonciers au sein de la trame urbaine



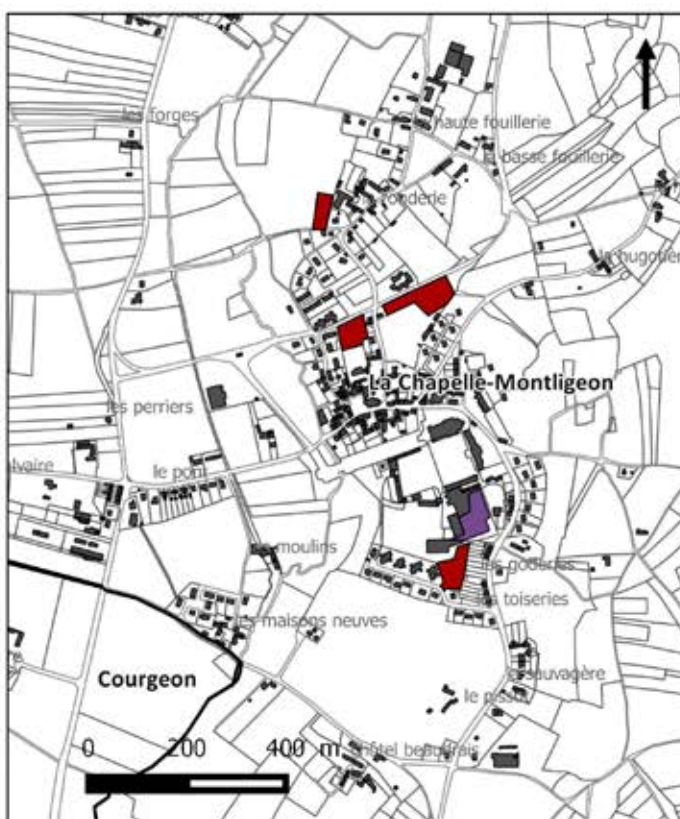
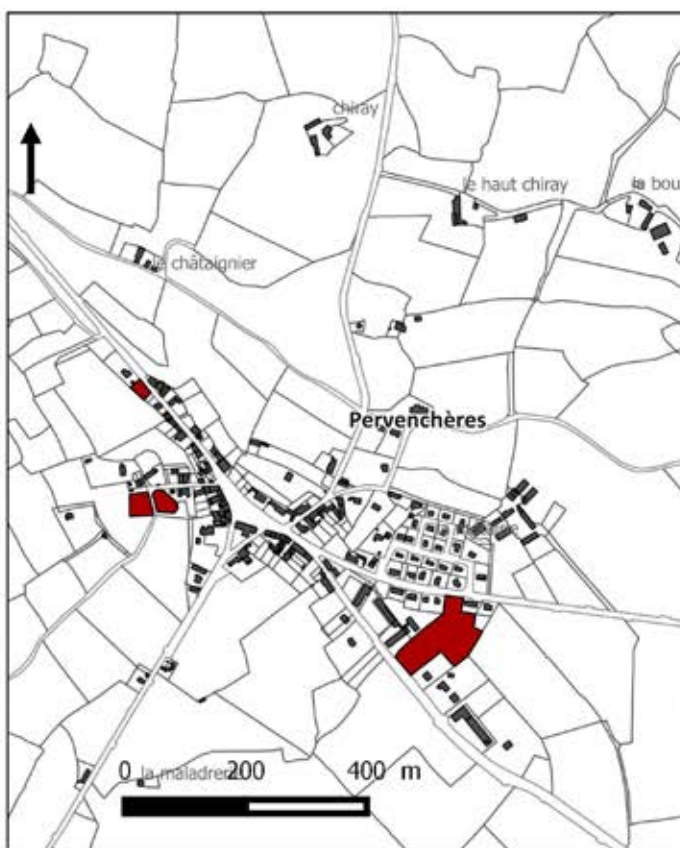
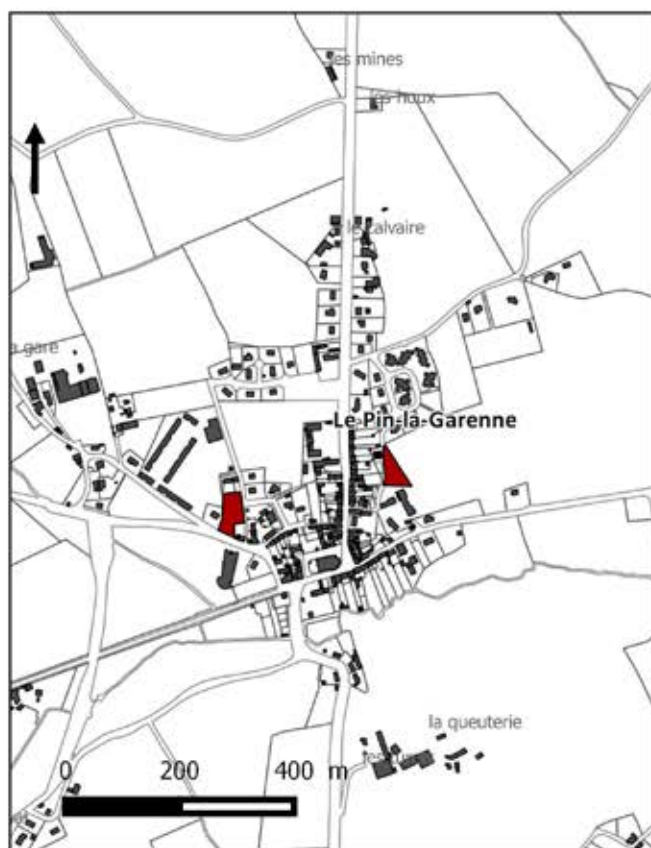
## Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche . Plan Local d'Urbanisme Intercommunal





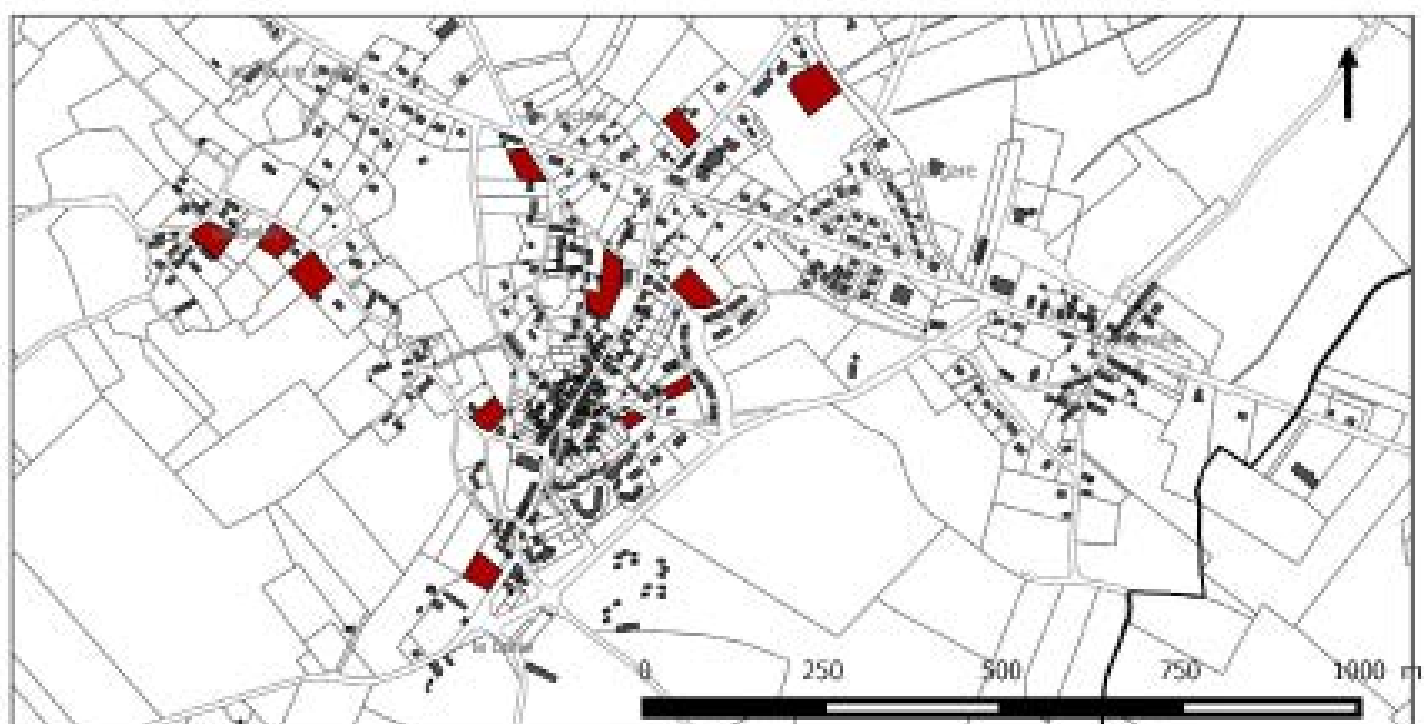
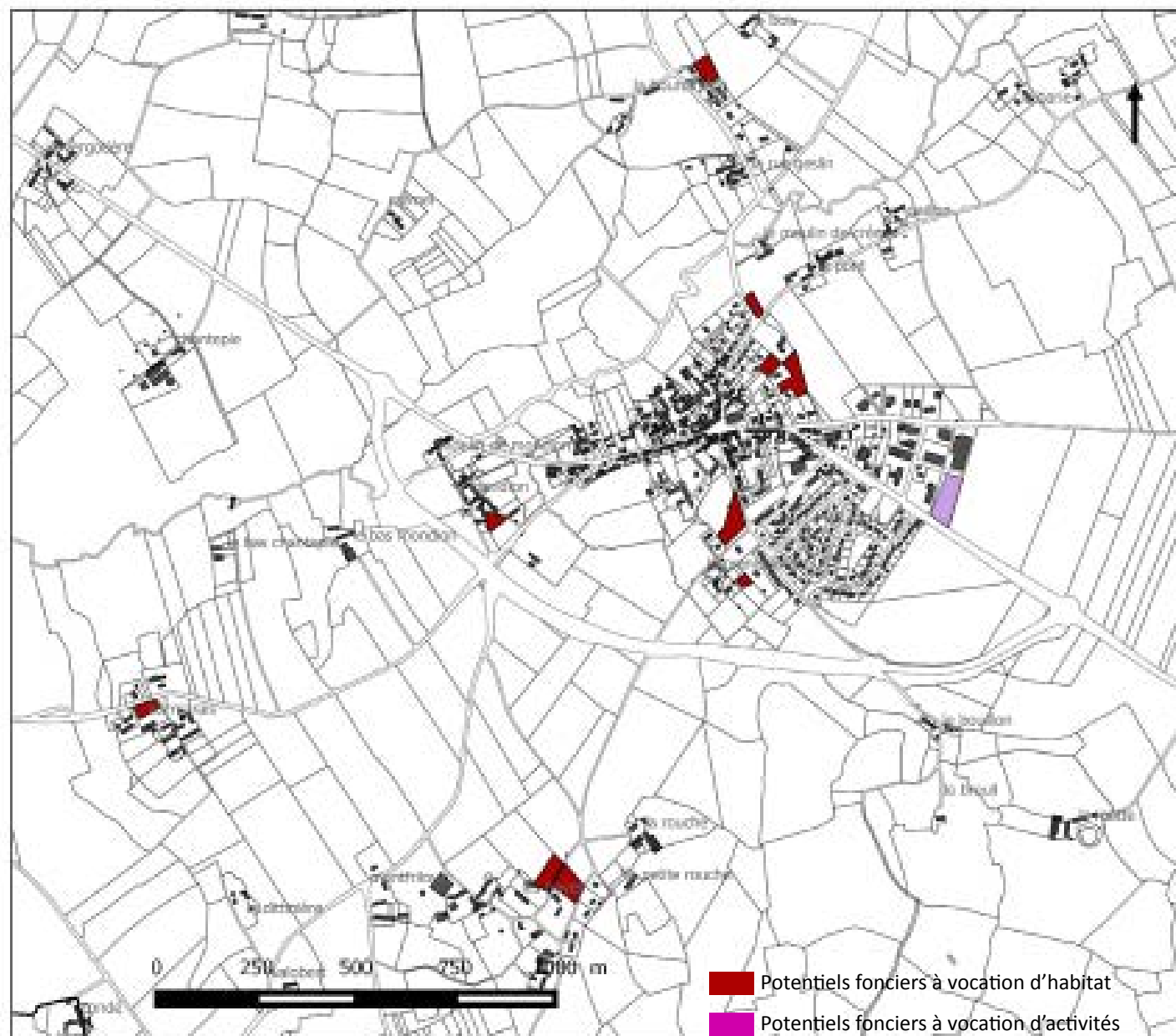


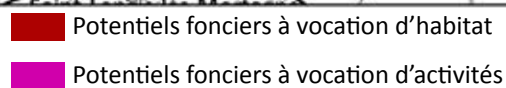
## POTENTIELS FONCIERS DES GROS BOURGS



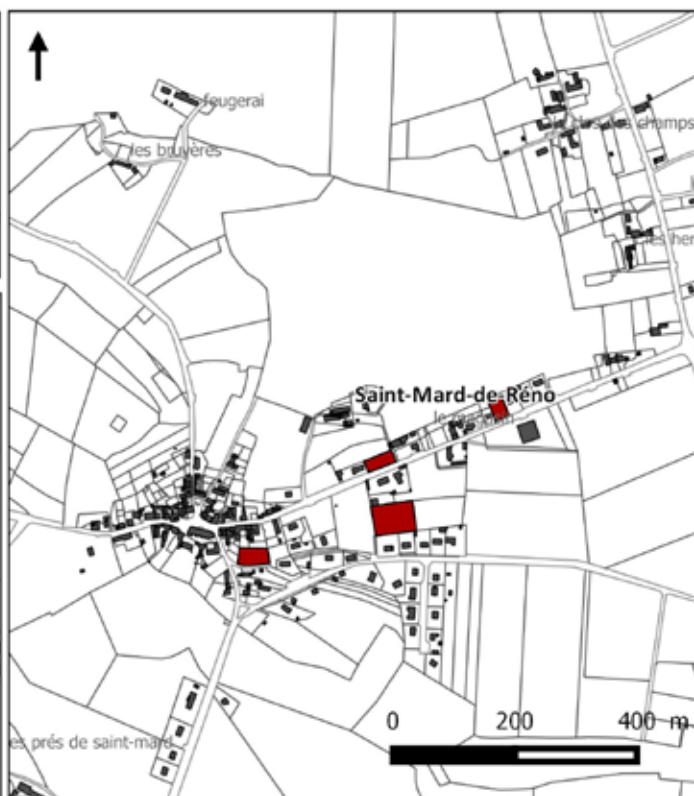
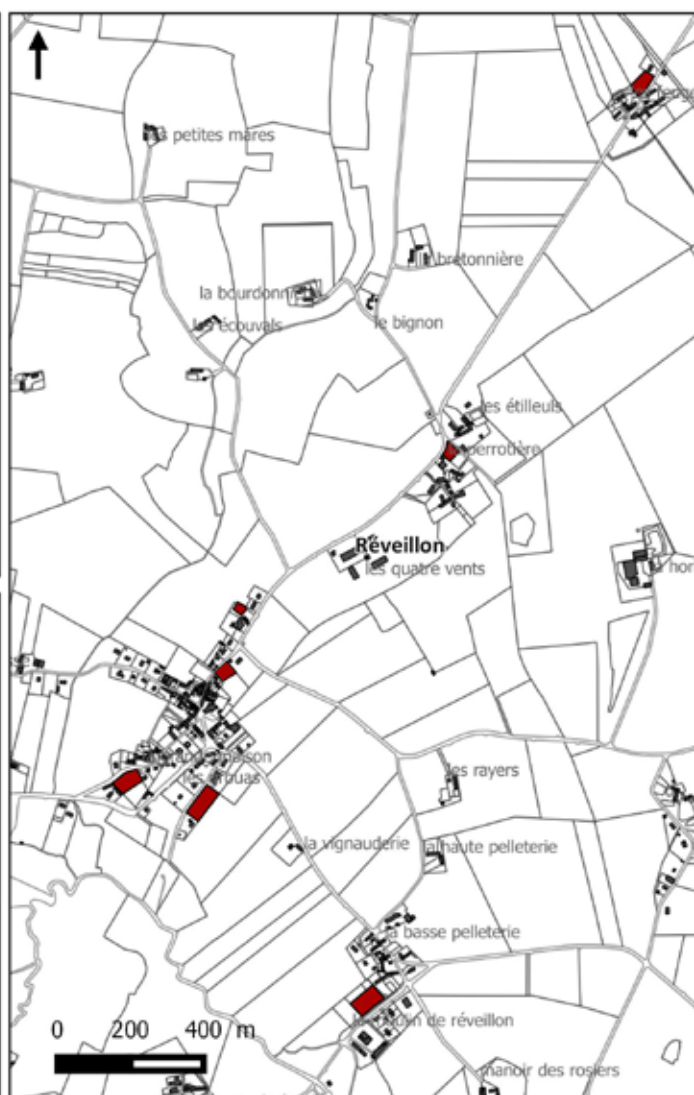
- Potentiels fonciers à vocation d'habitat
- Potentiels fonciers à vocation d'activités





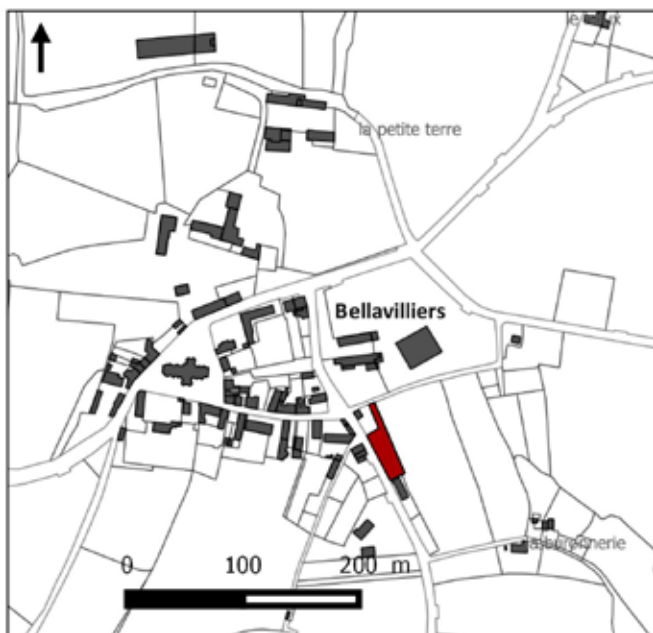
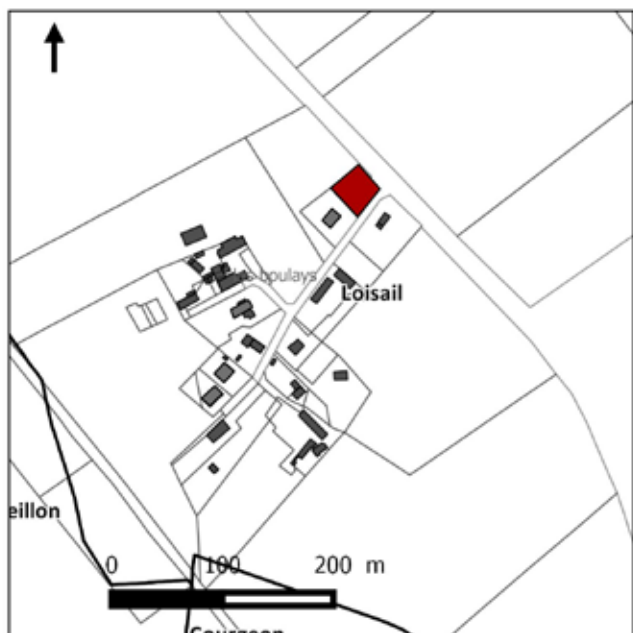
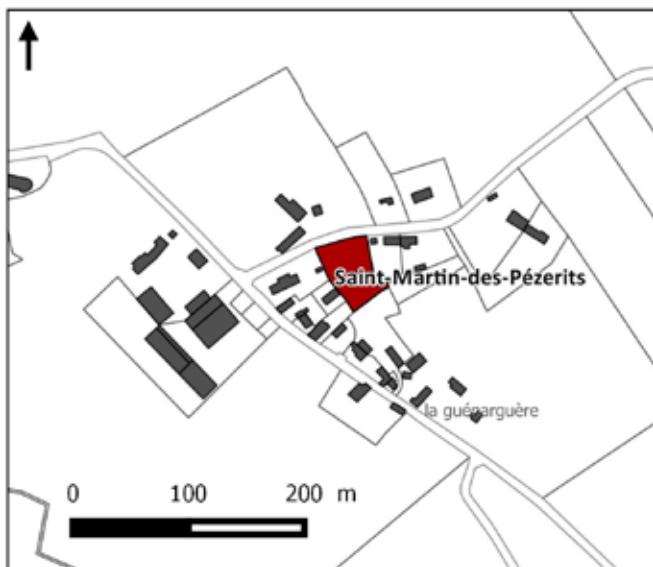
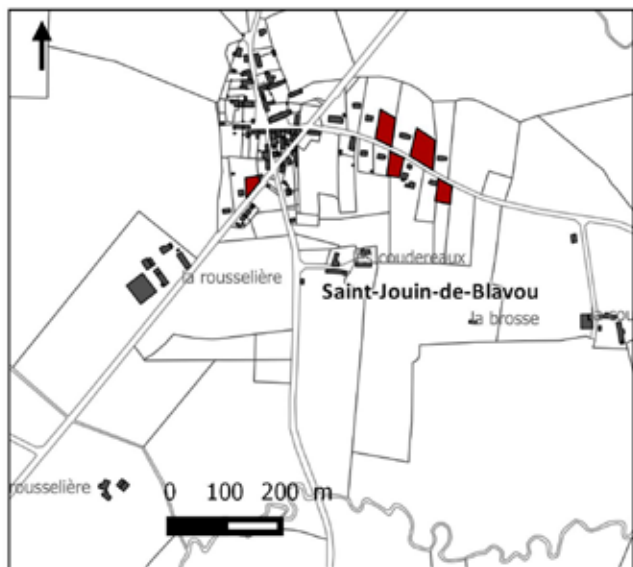
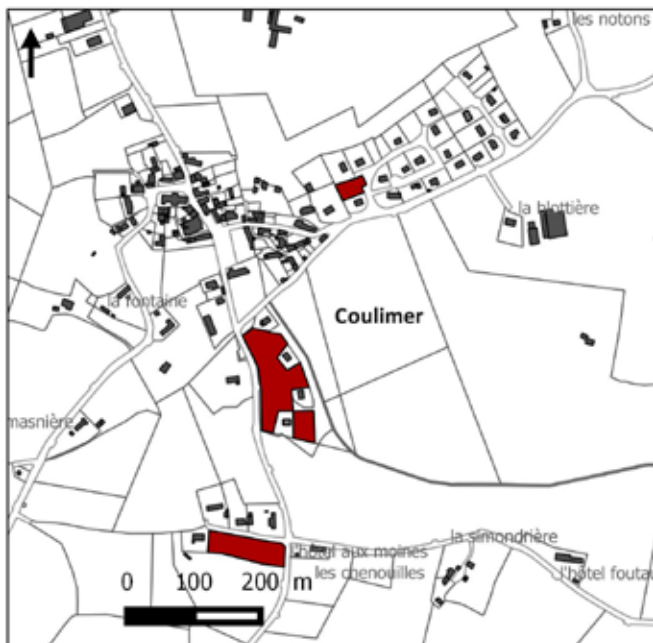
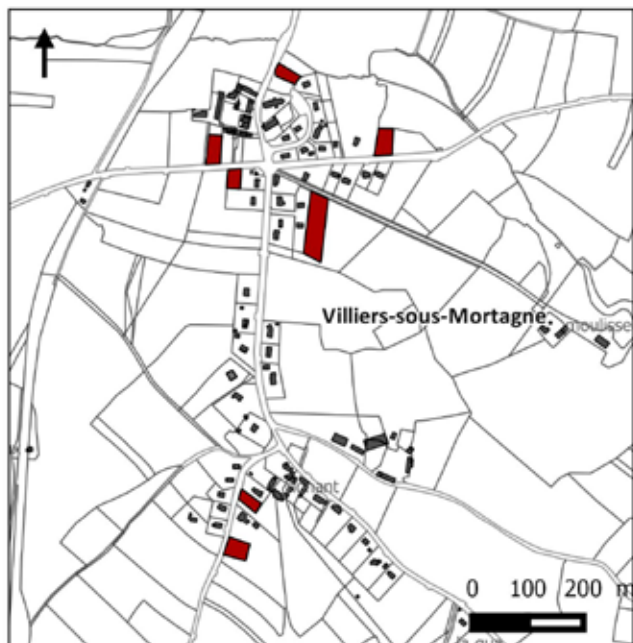


## 389





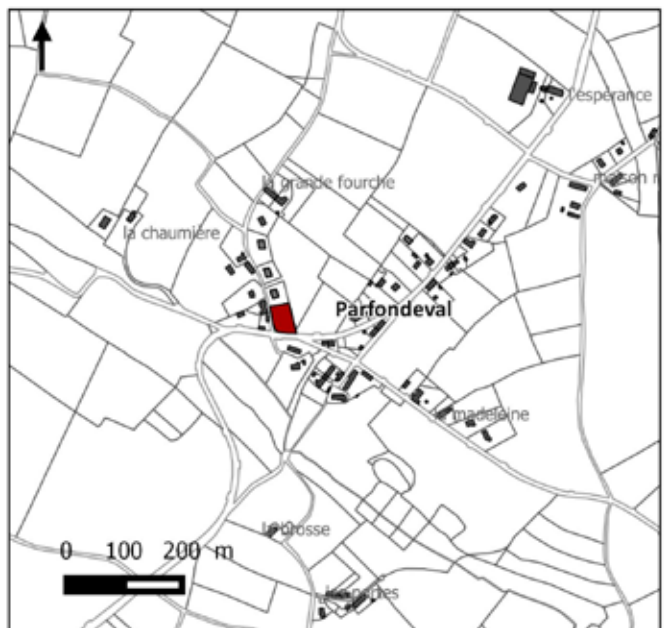
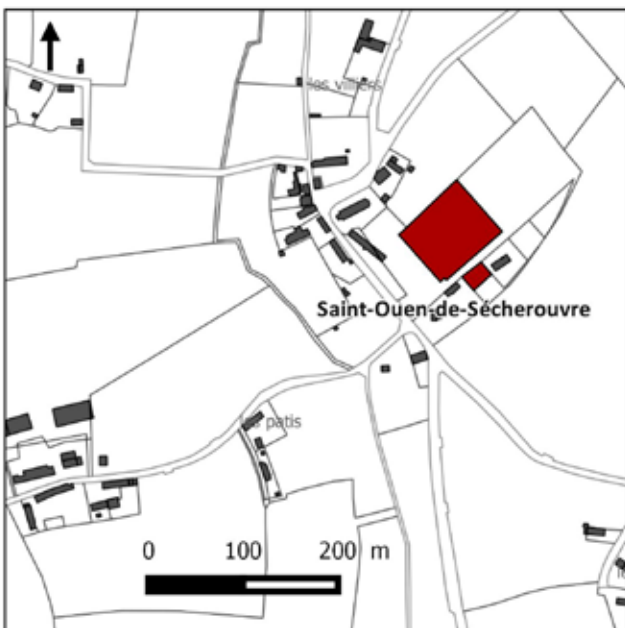
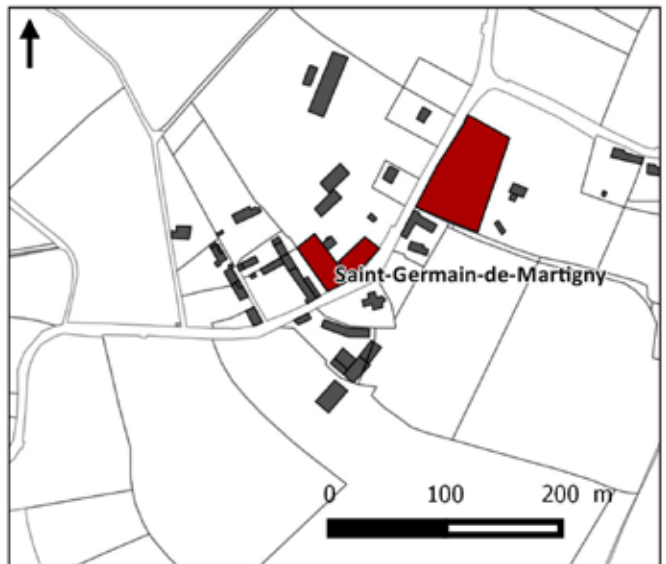
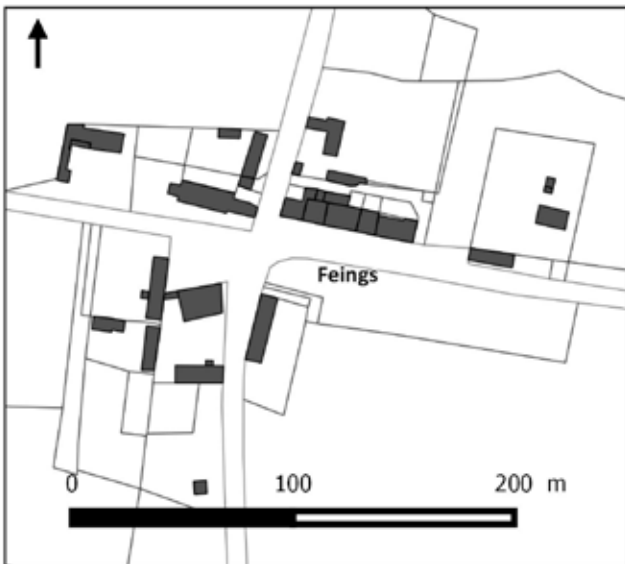
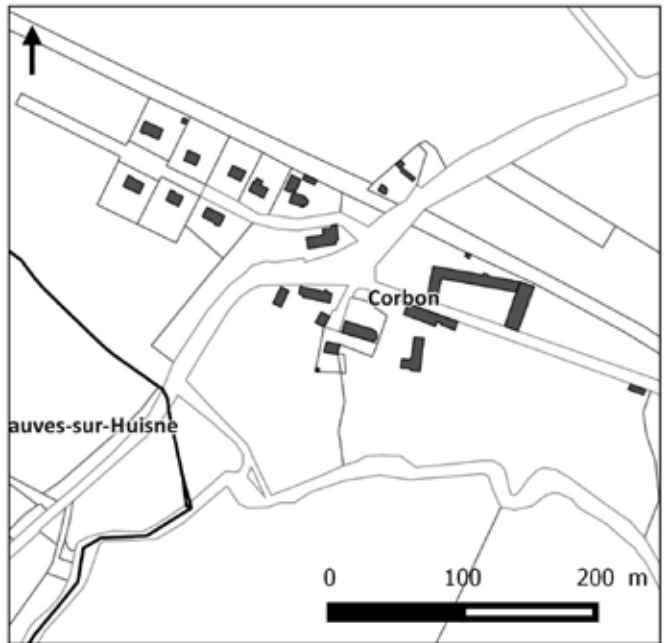
- Potentiels fonciers à vocation d'habitat
- Potentiels fonciers à vocation d'activités



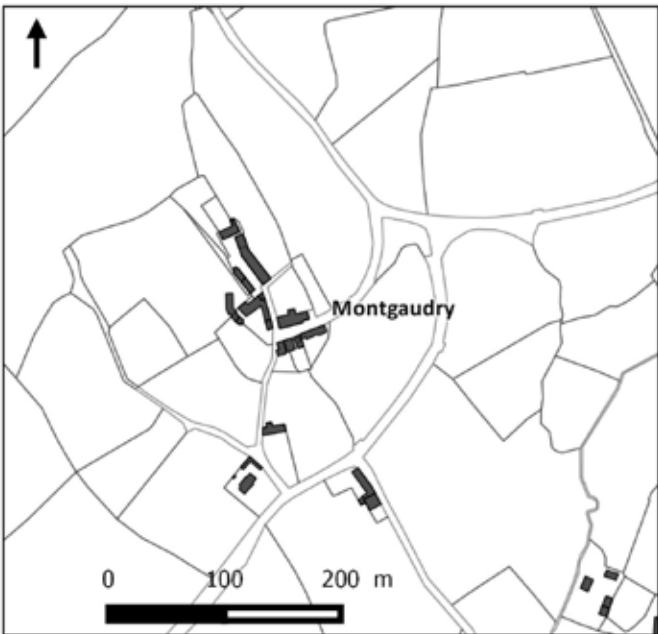
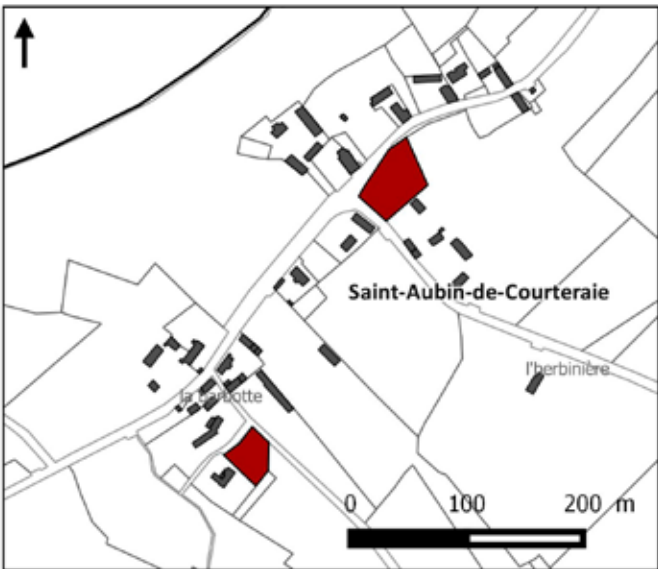
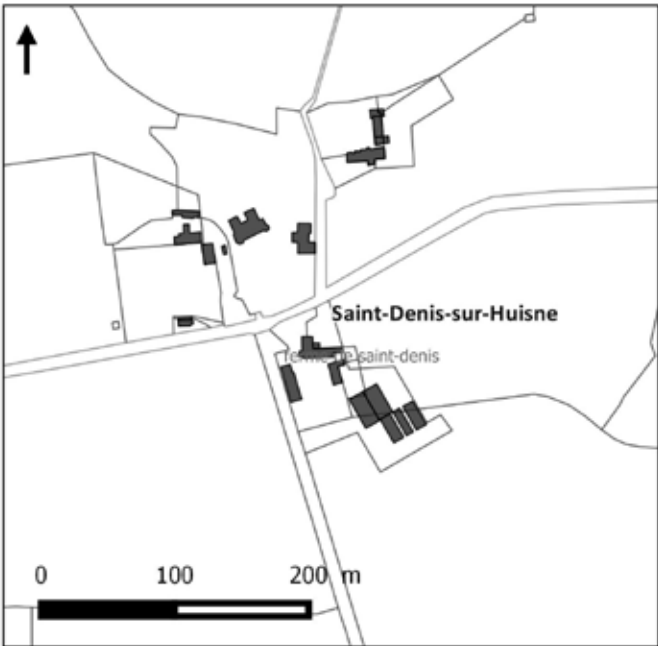
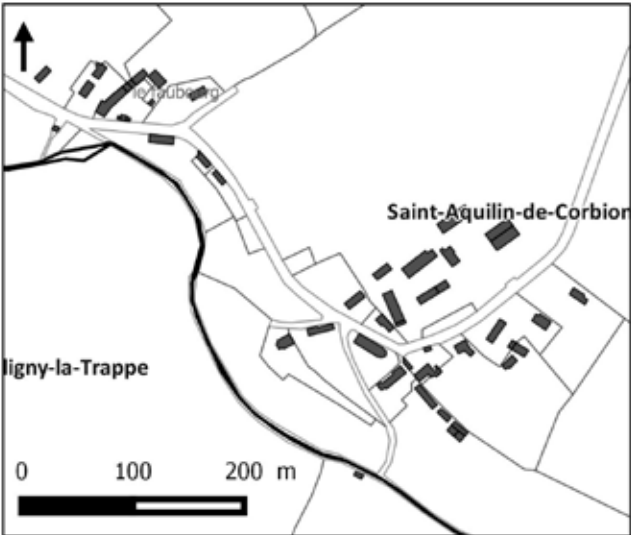
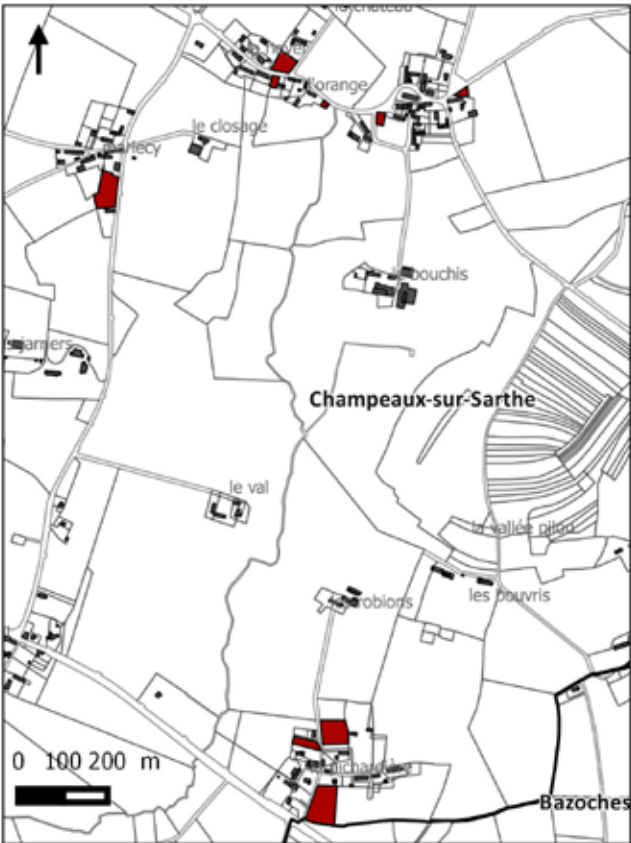


■ Potentiels fonciers à vocation d'habitat

■ Potentiels fonciers à vocation d'activités



- Potentiels fonciers à vocation d'habitat
- Potentiels fonciers à vocation d'activités



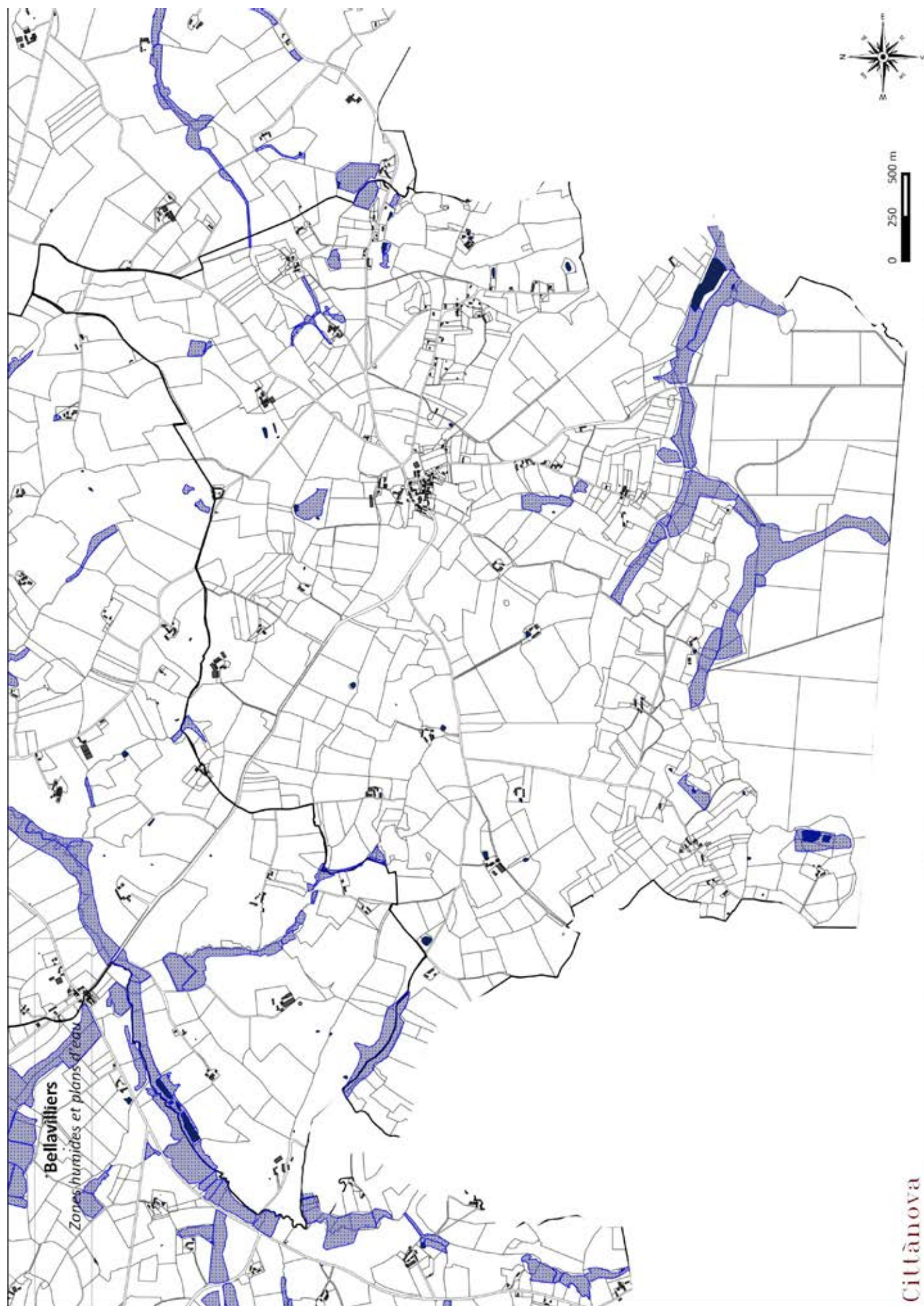
## 2 - Localisation des zones humides pour chaque commune

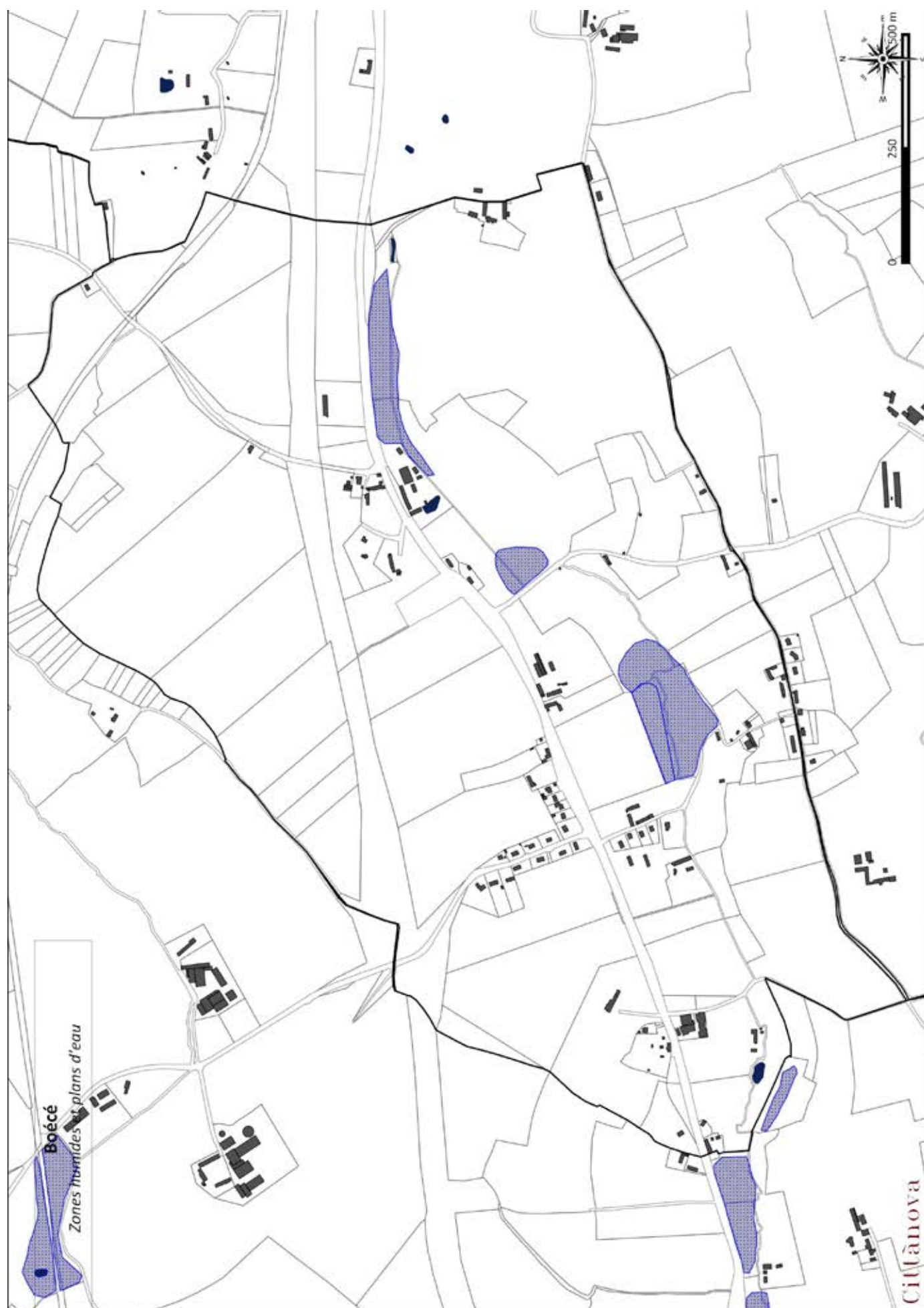




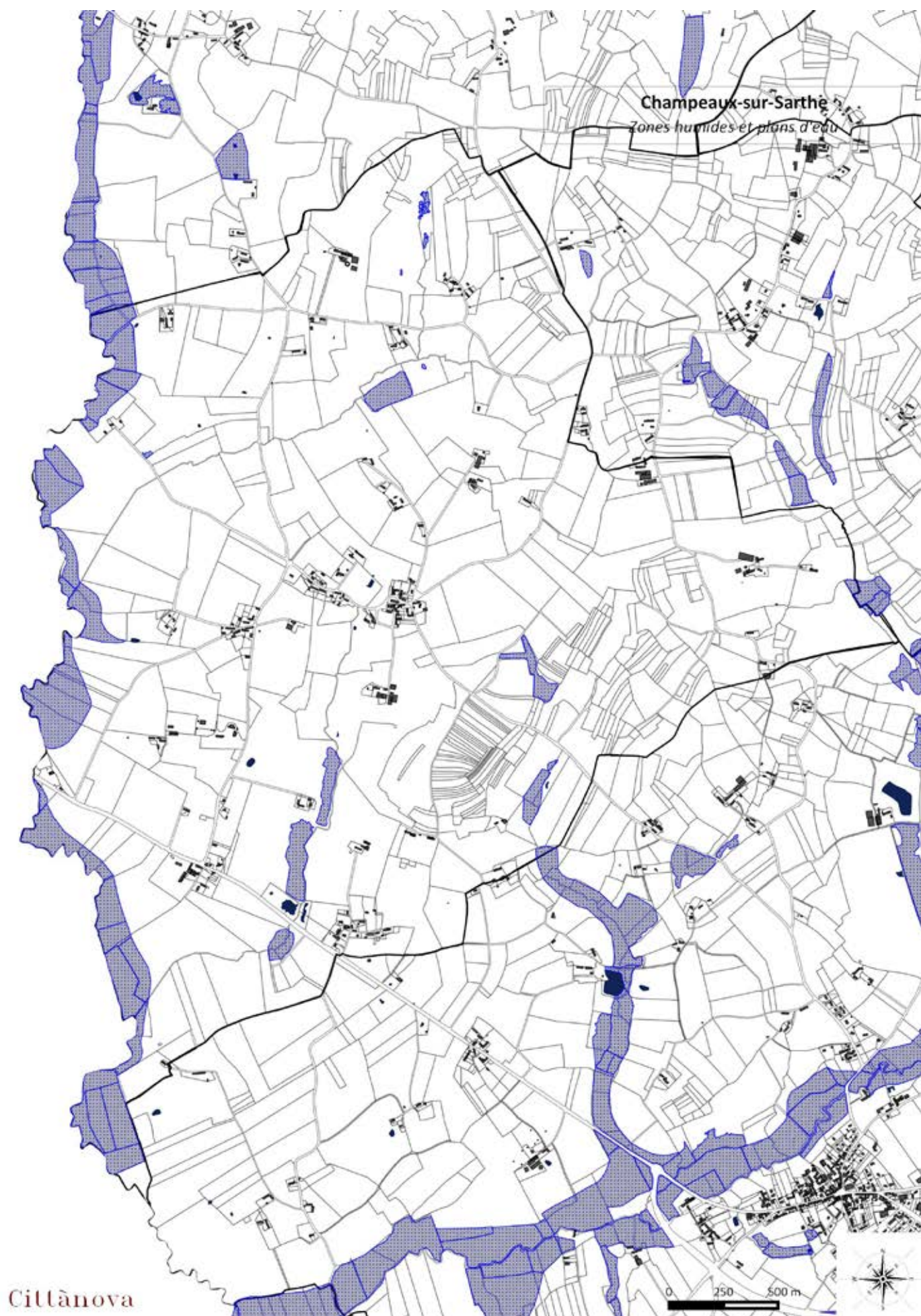




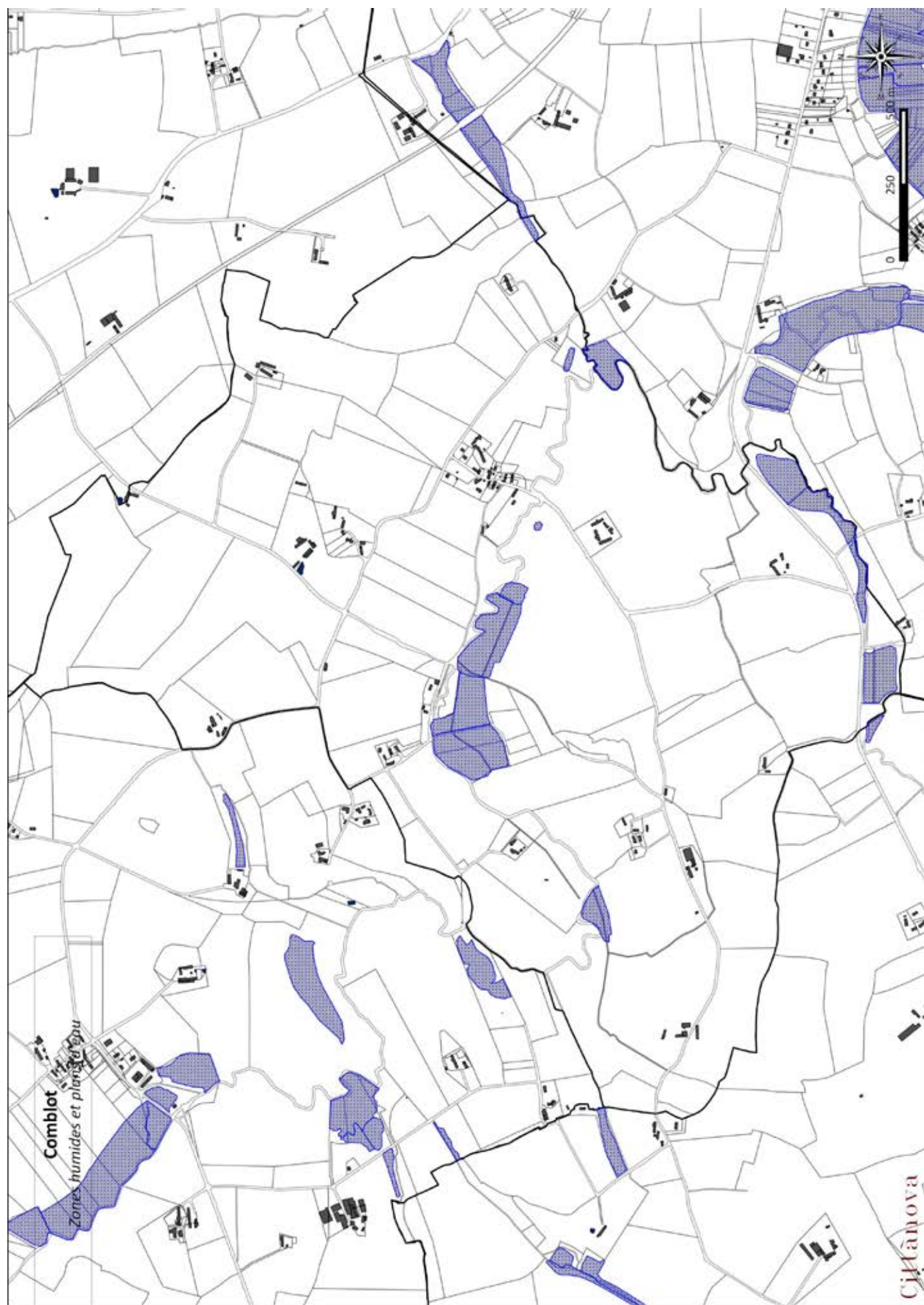




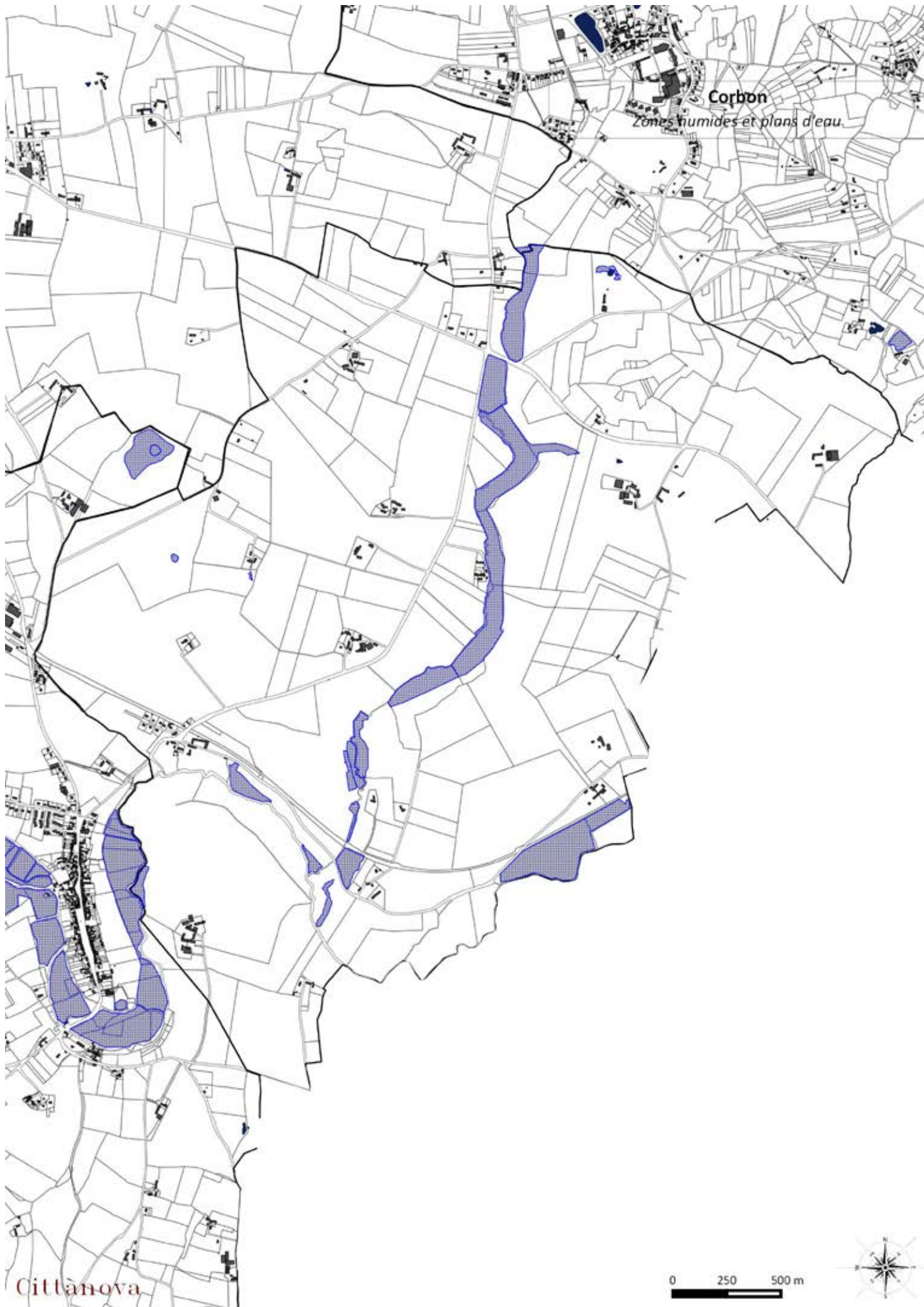




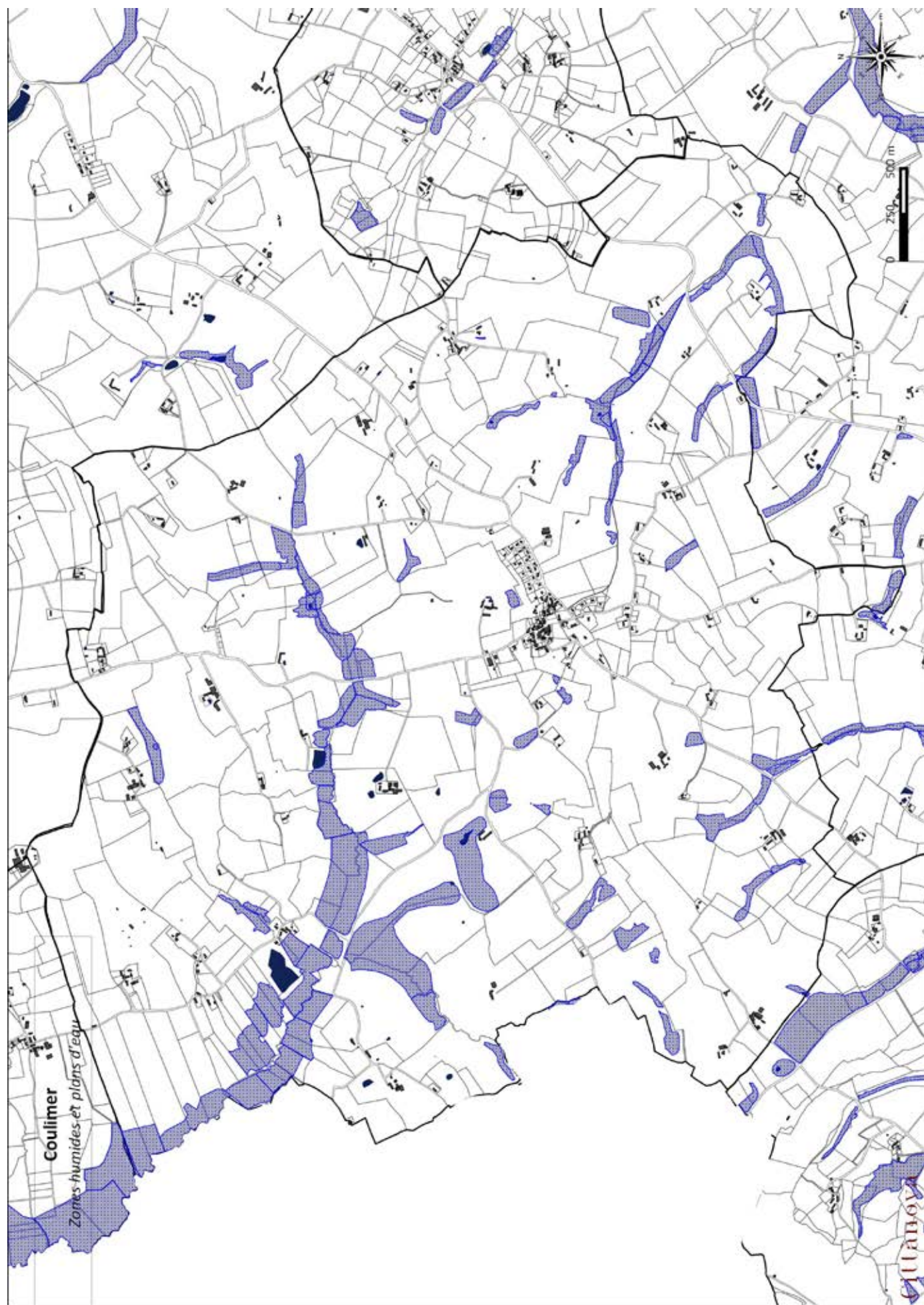




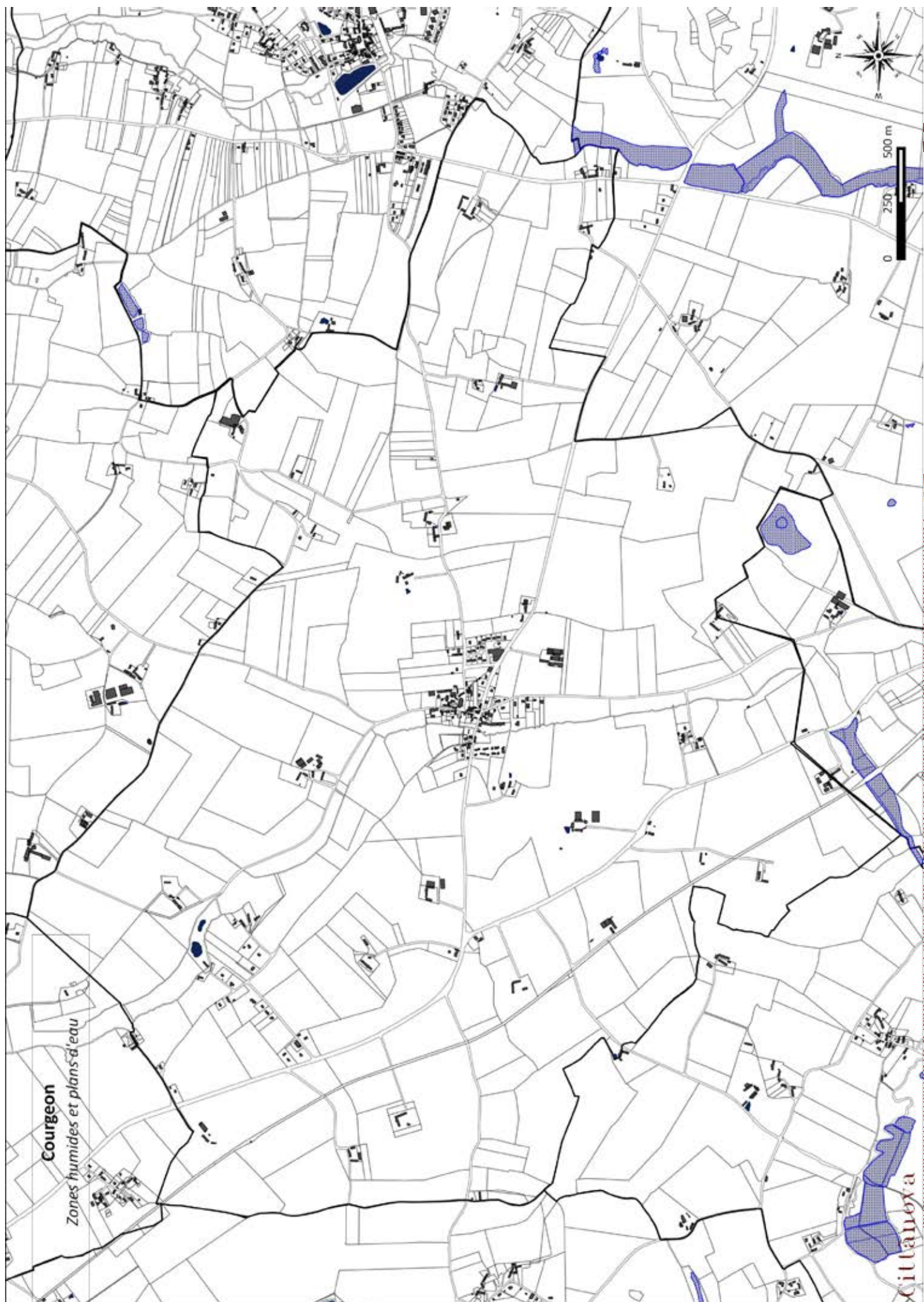




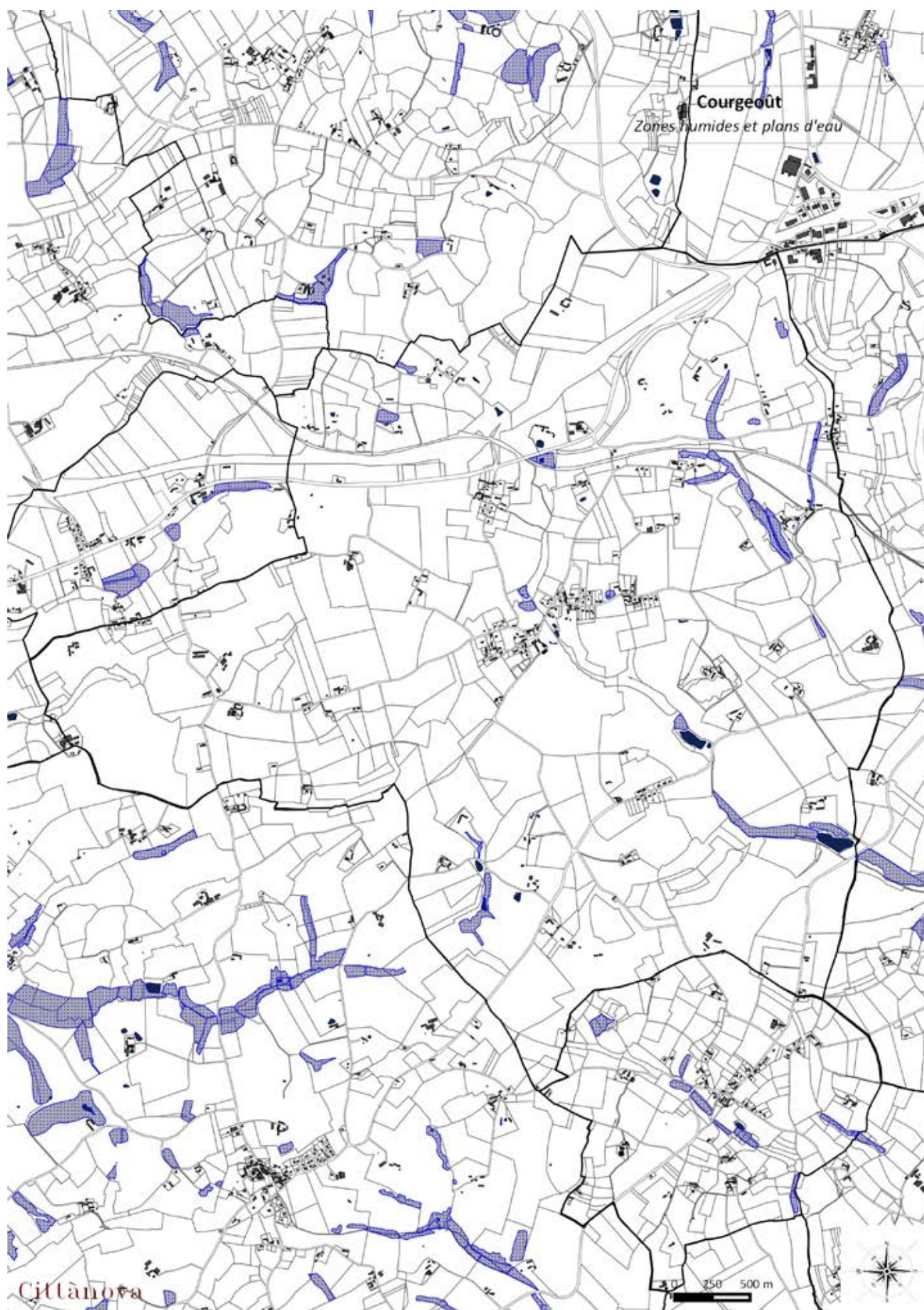




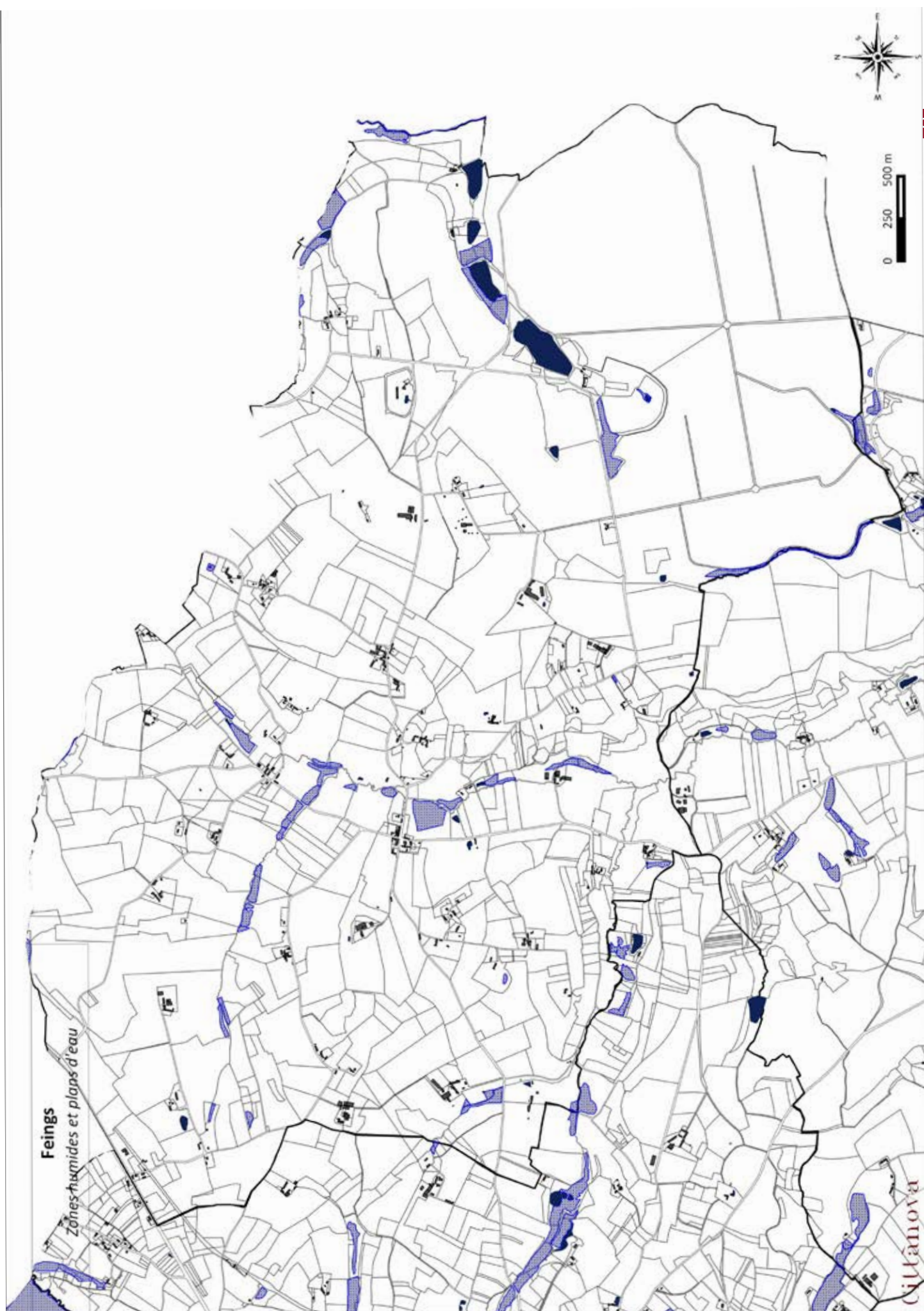


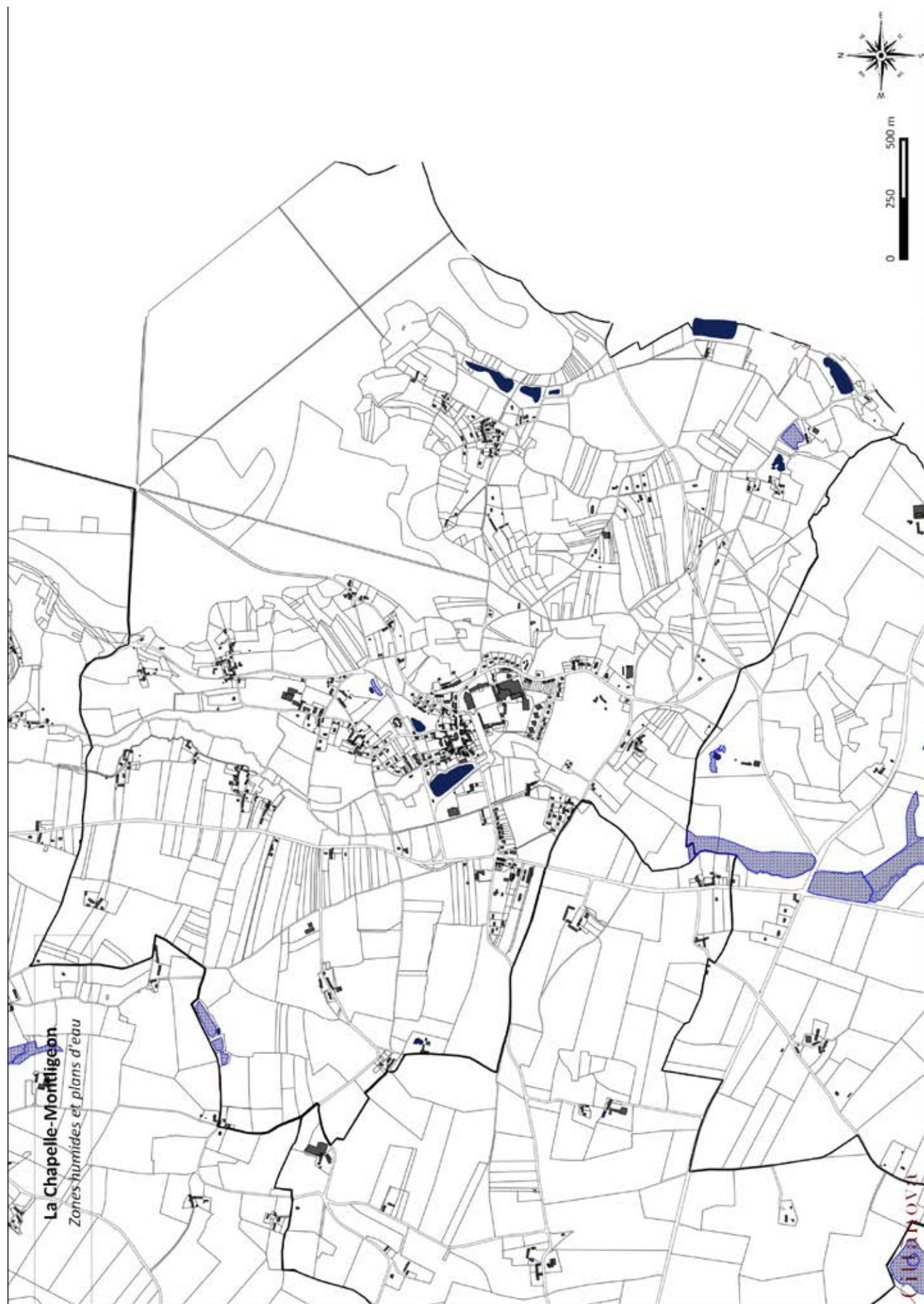










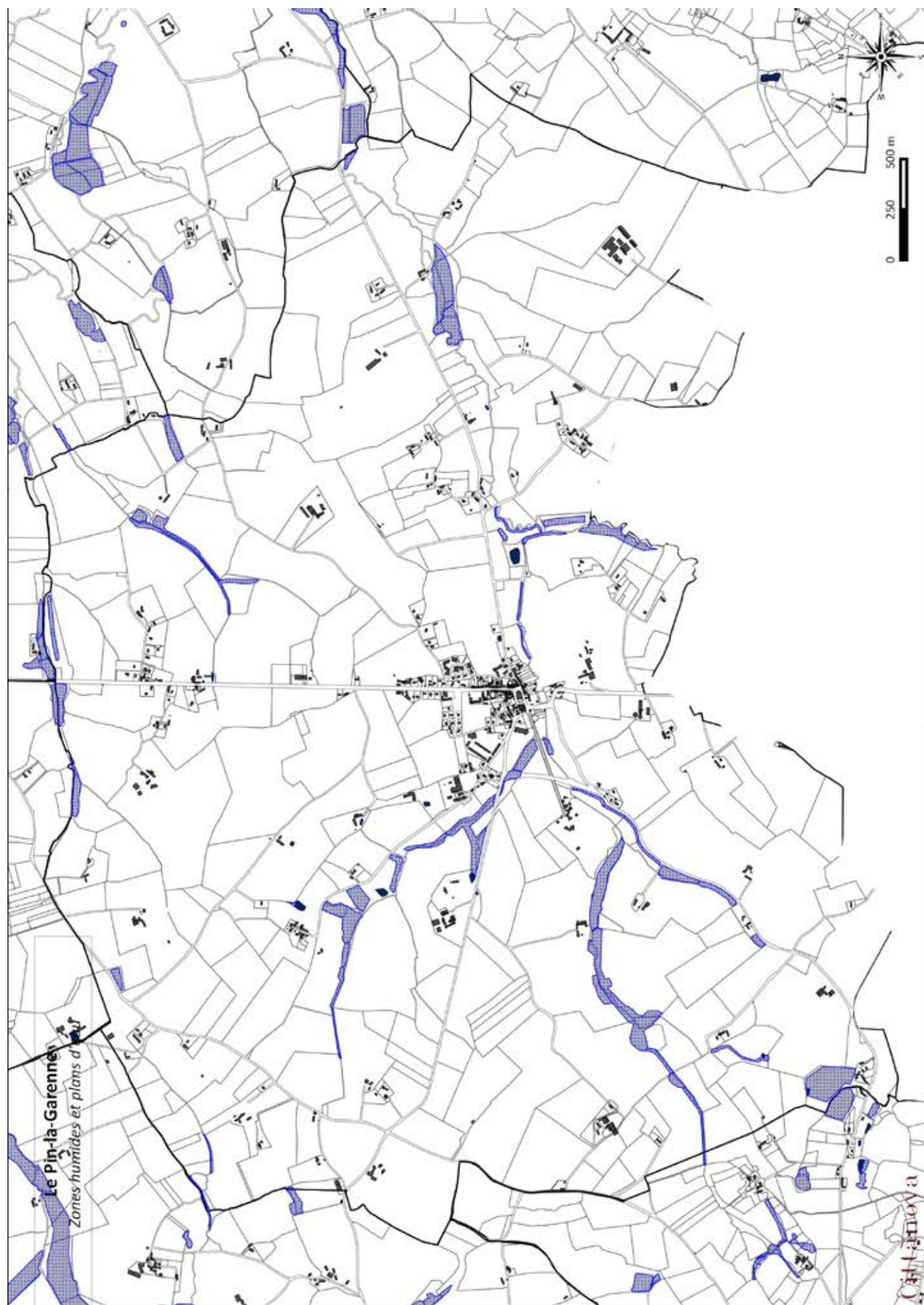




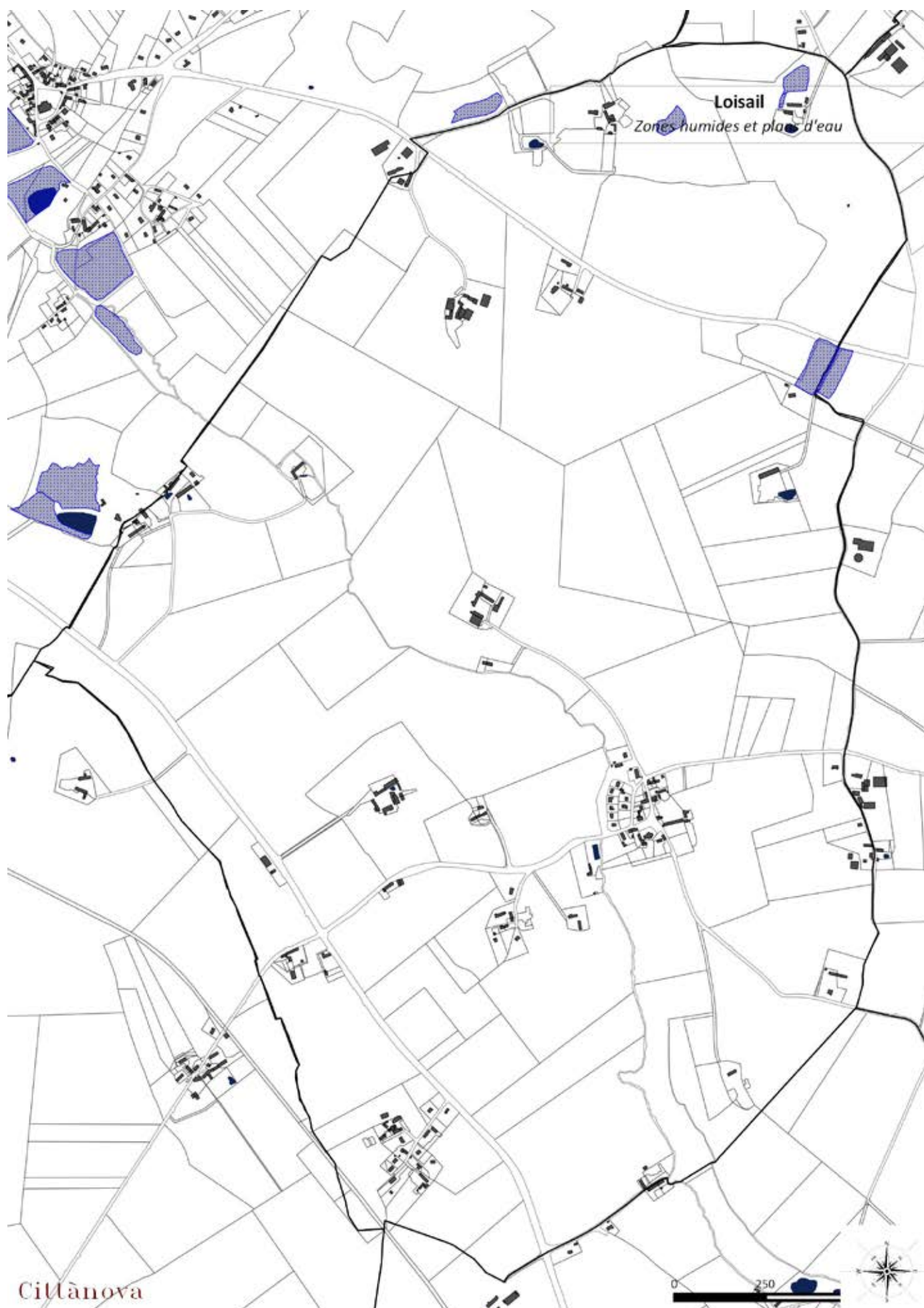


Cittànova



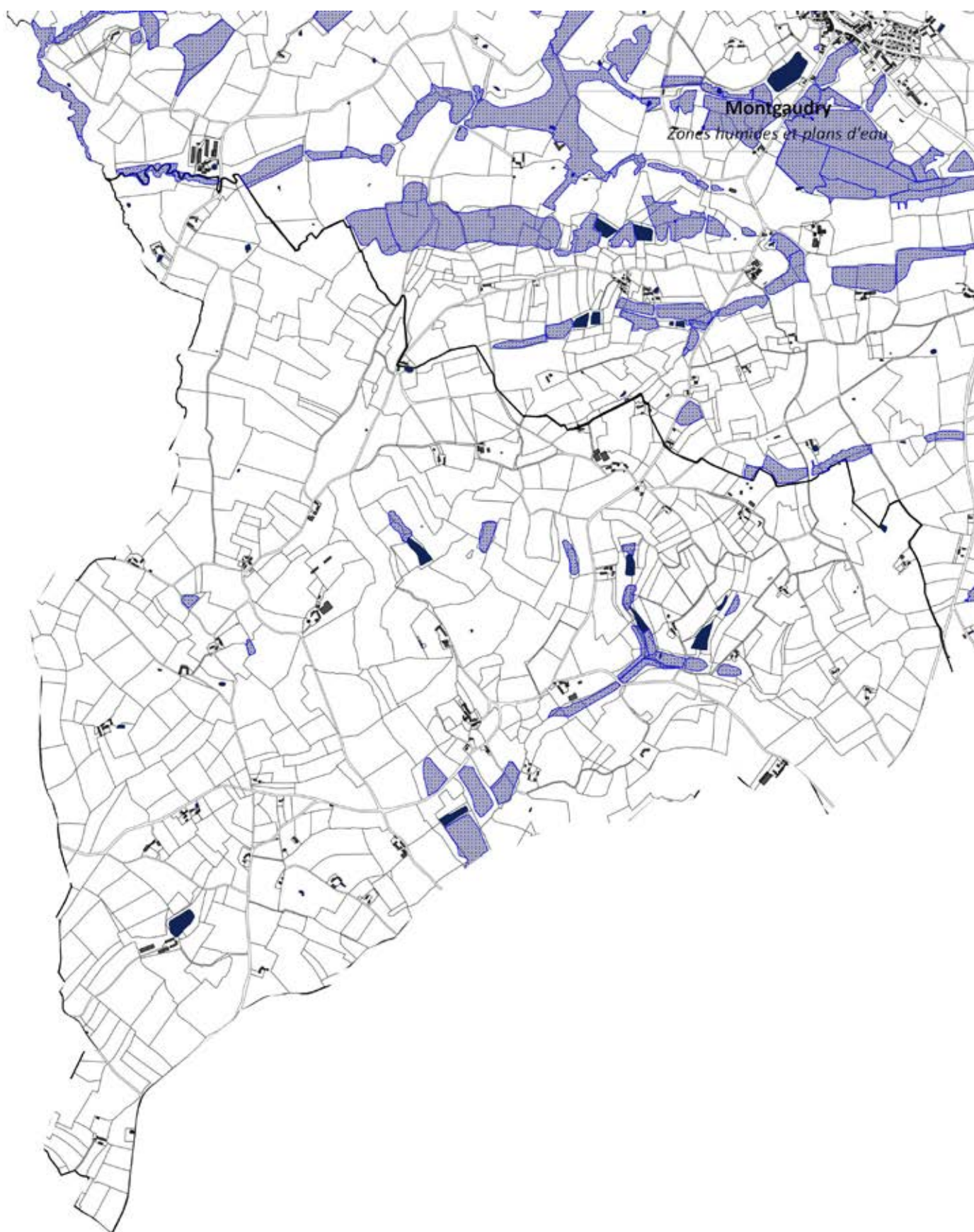












Cittànova

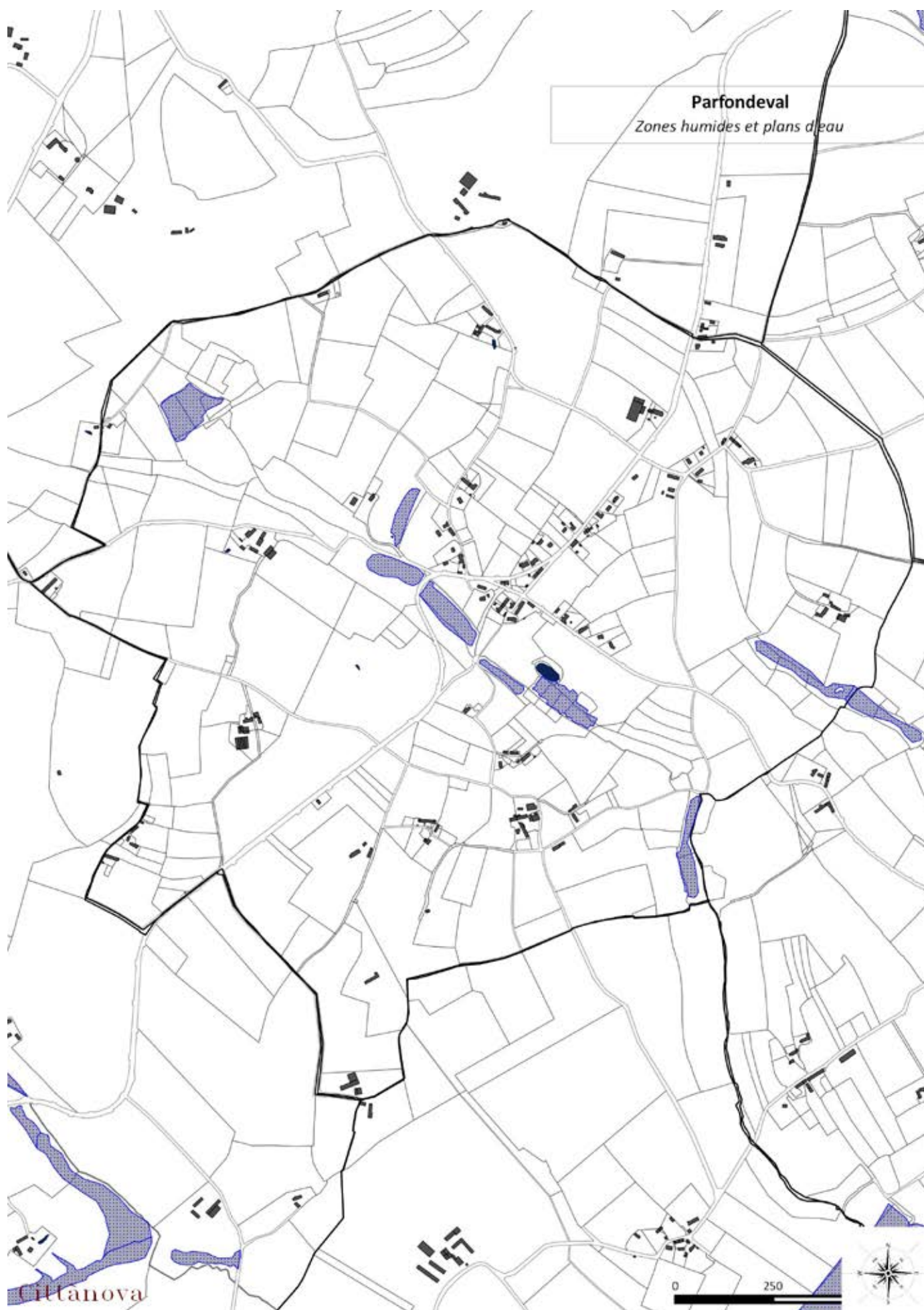
0 250 500 m



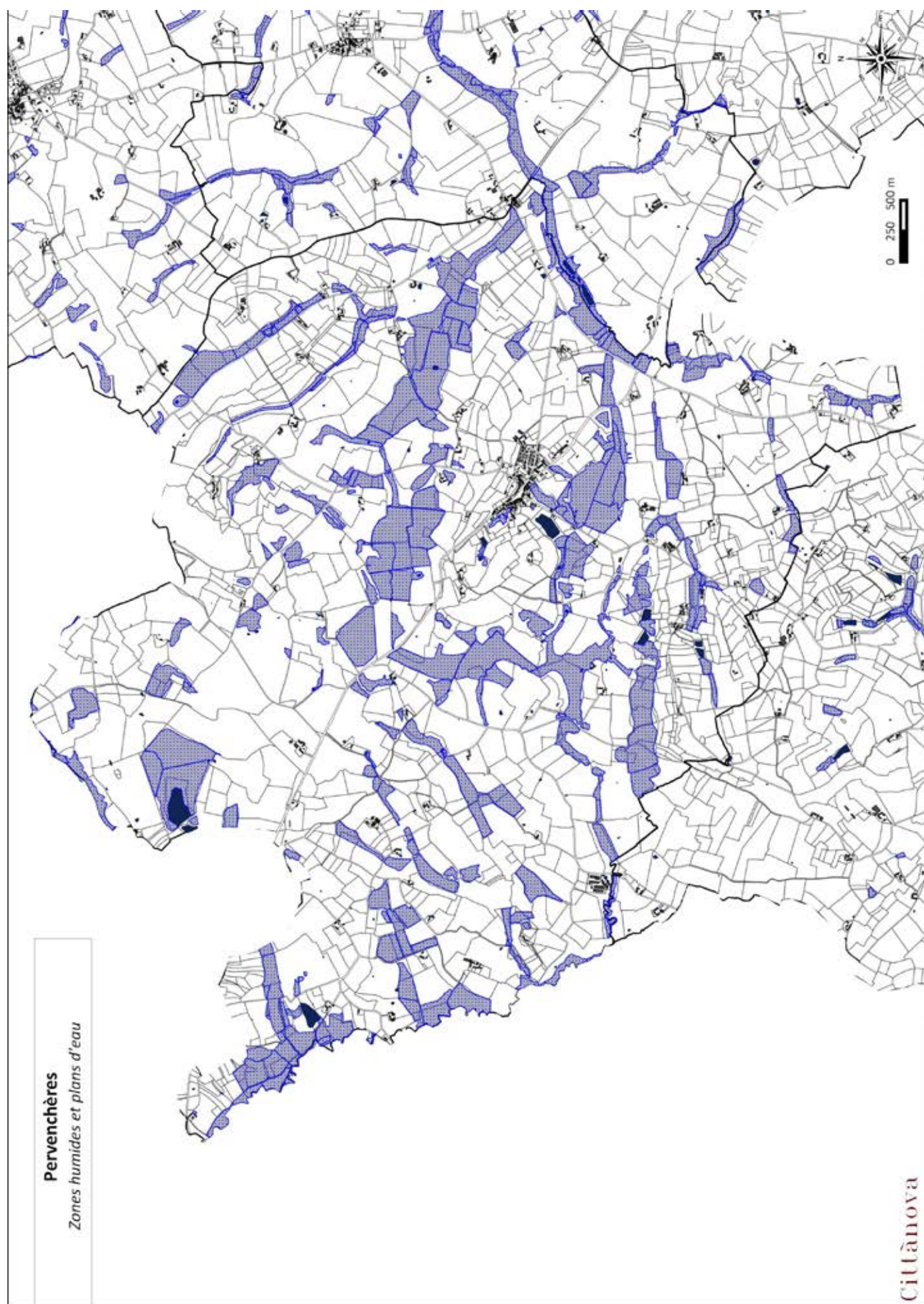




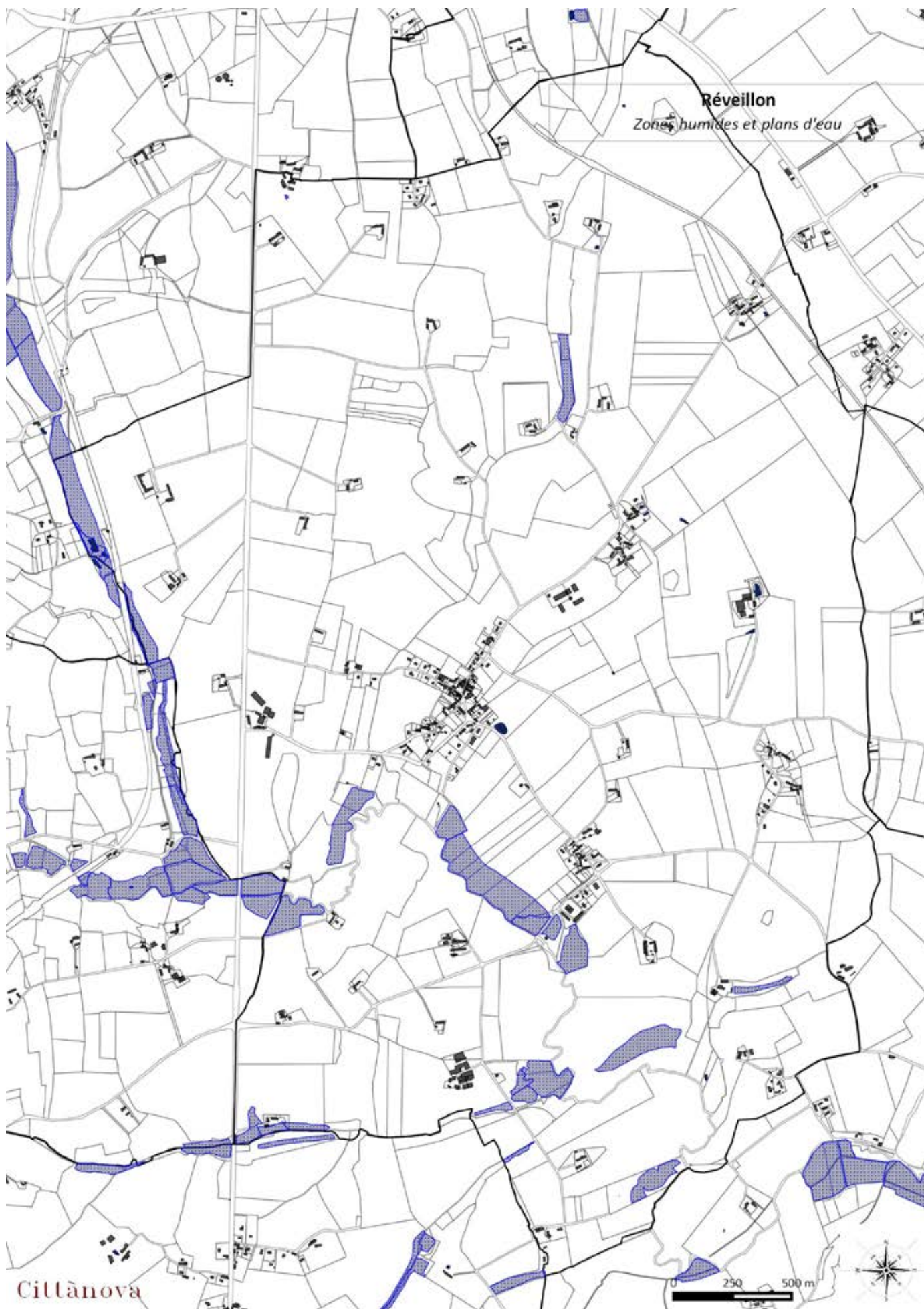










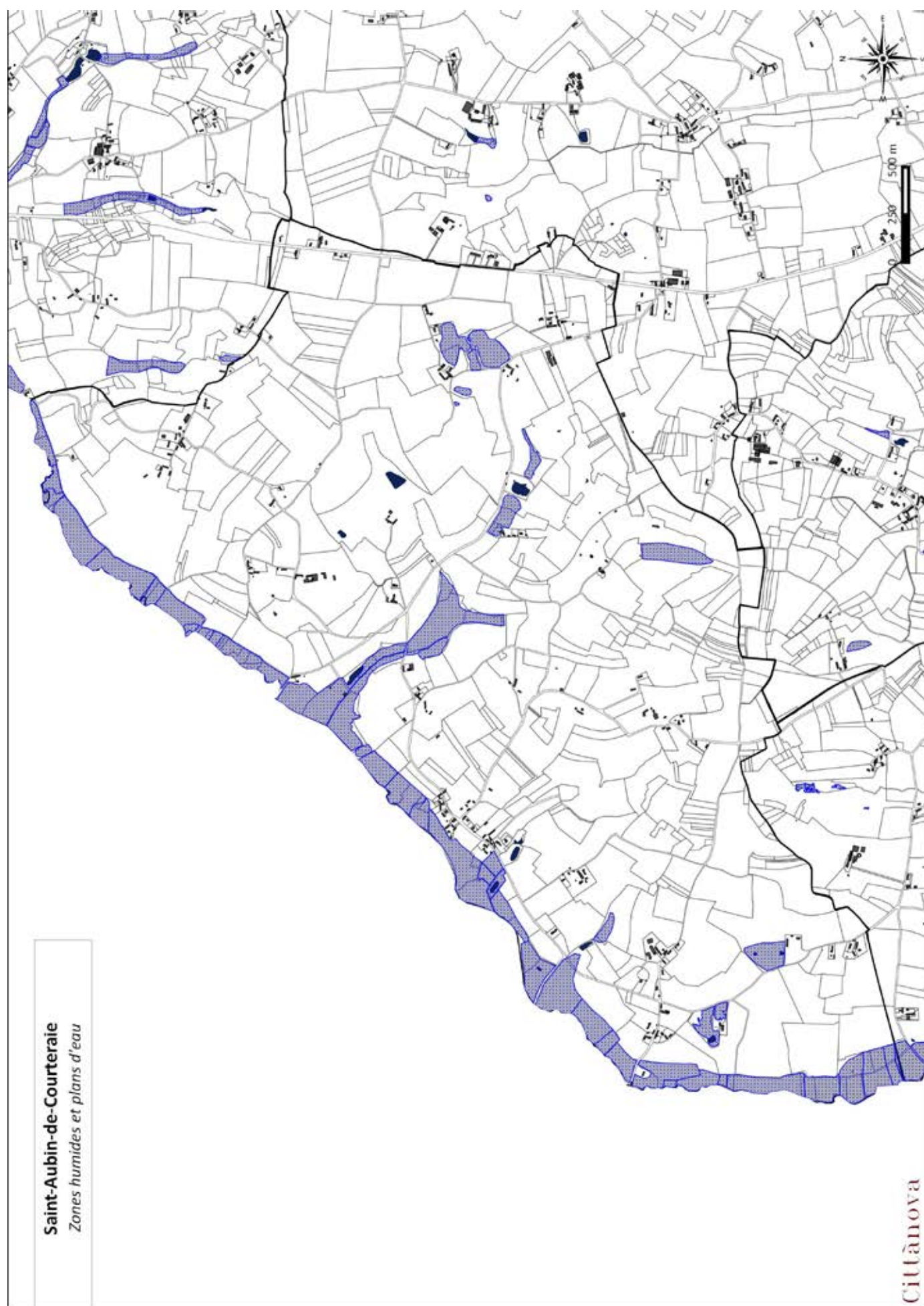


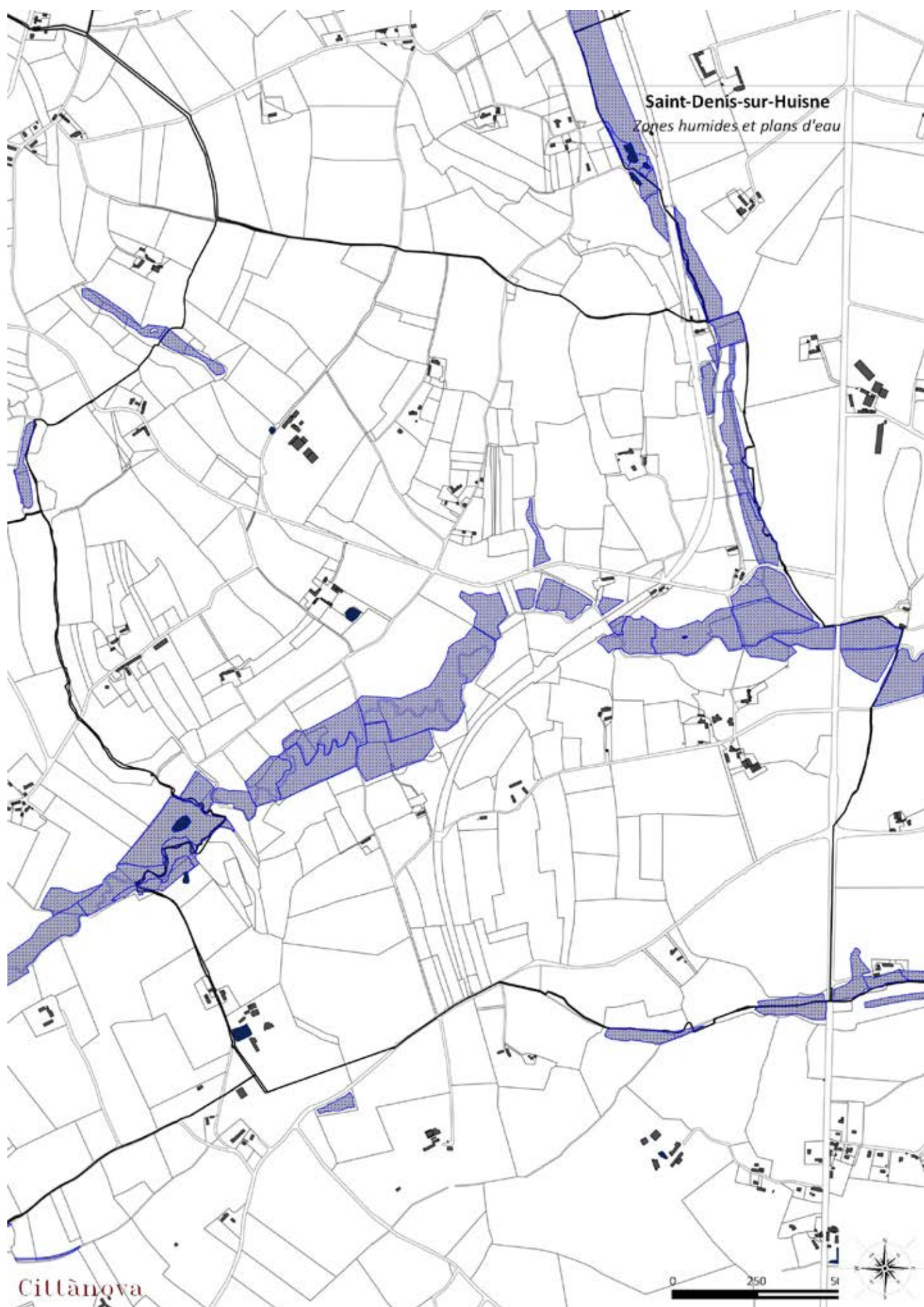
## Saint-Aquilin-de-Corbion

*Zones humides et plans d'eau*

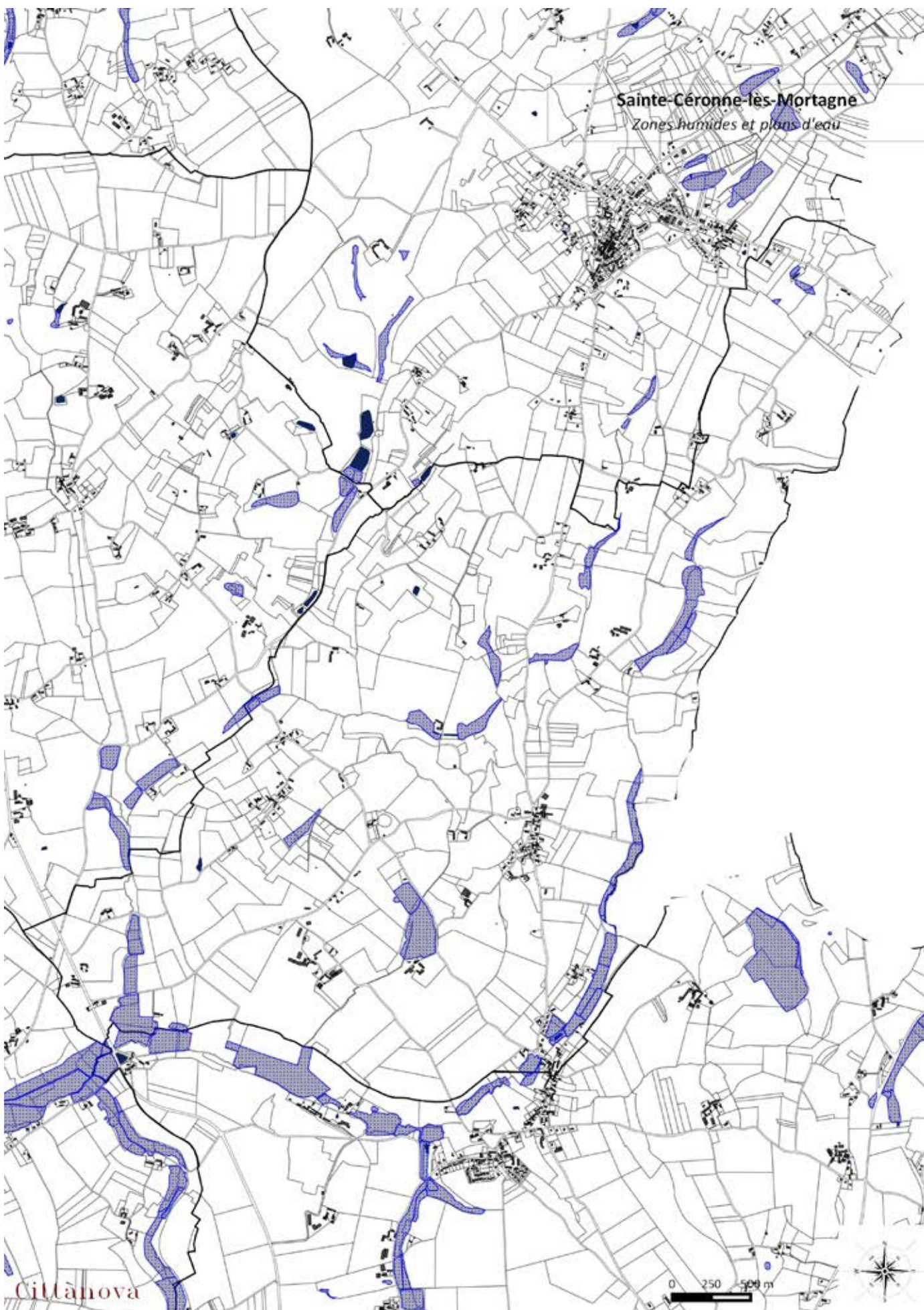




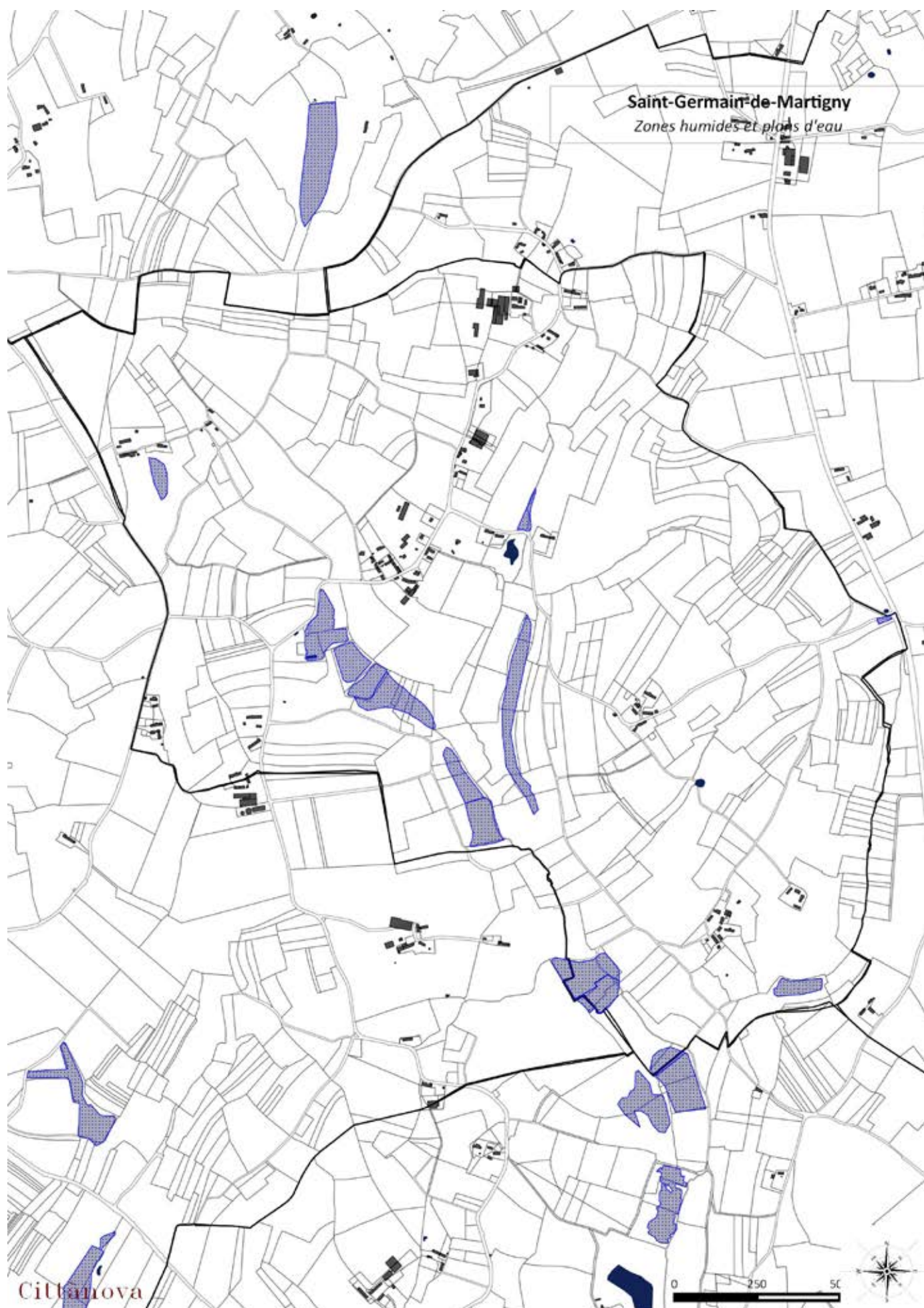




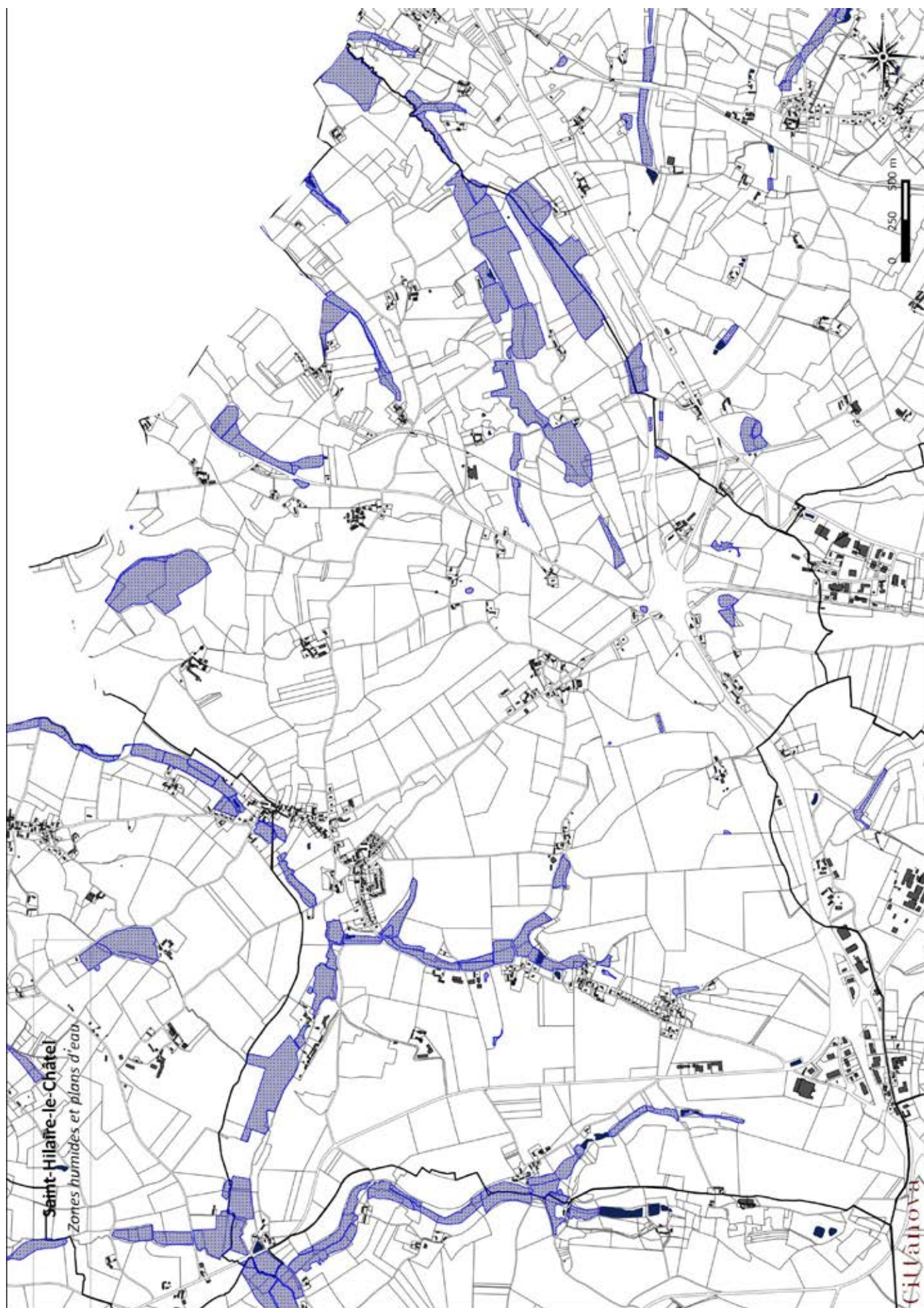




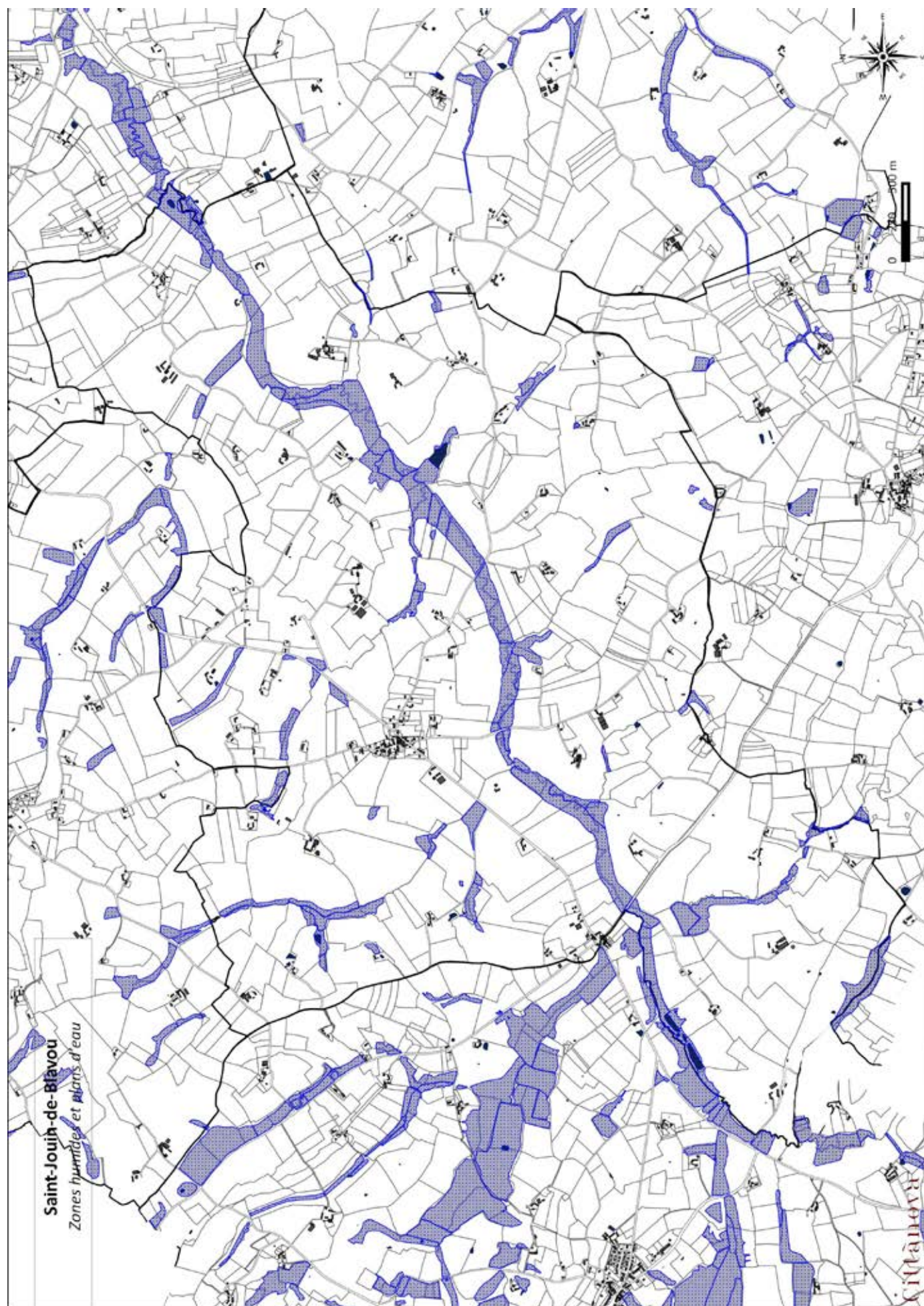




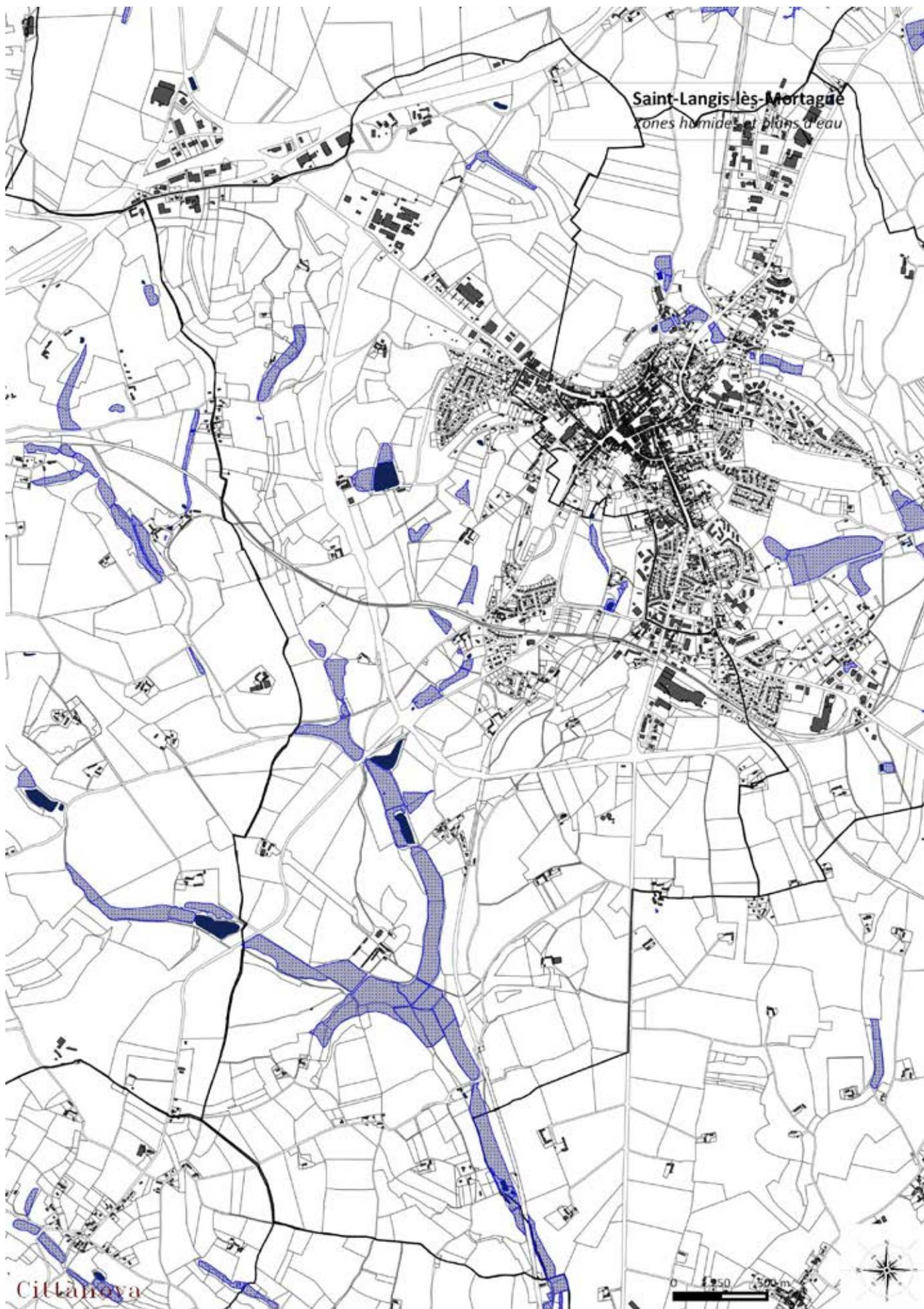




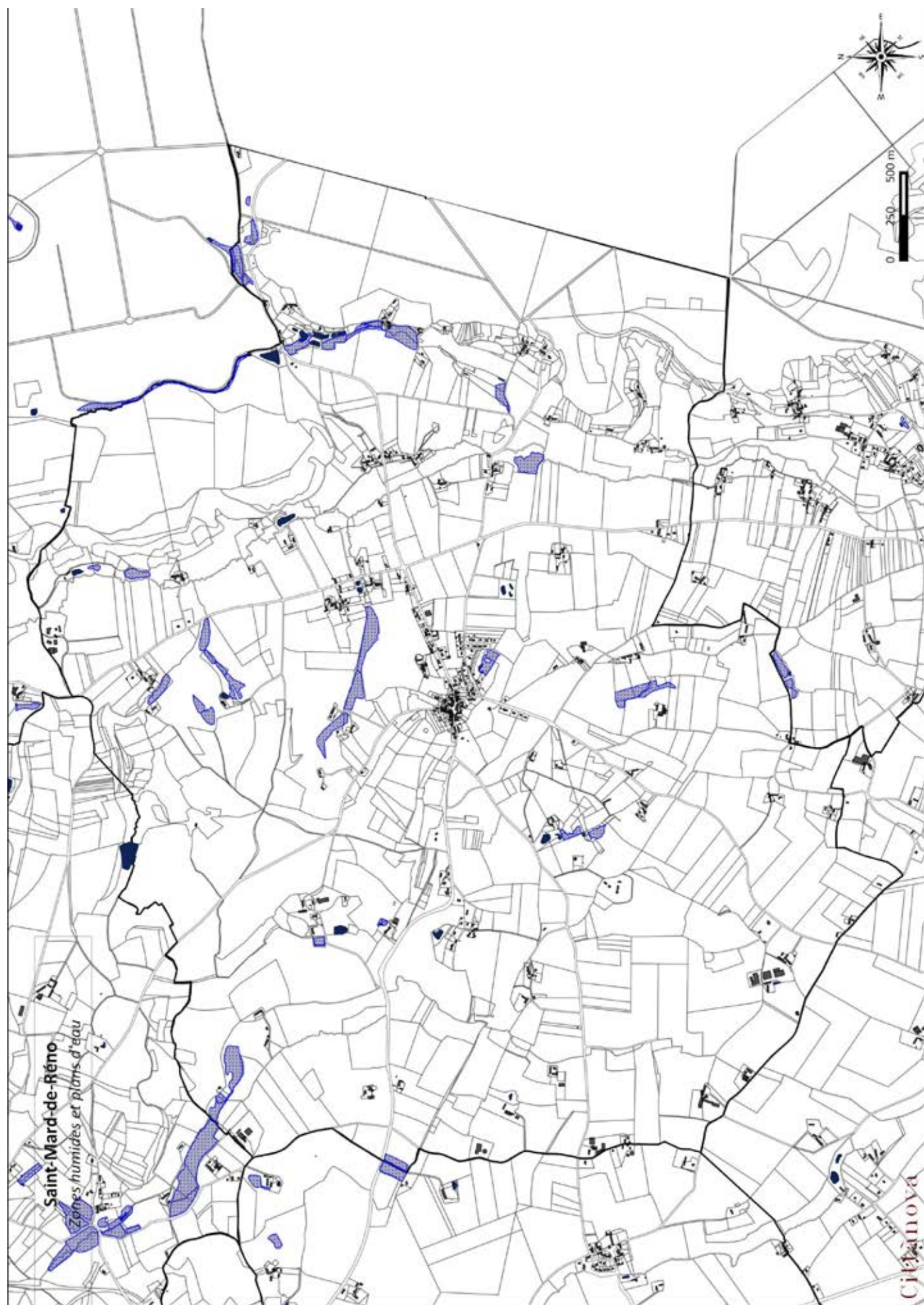




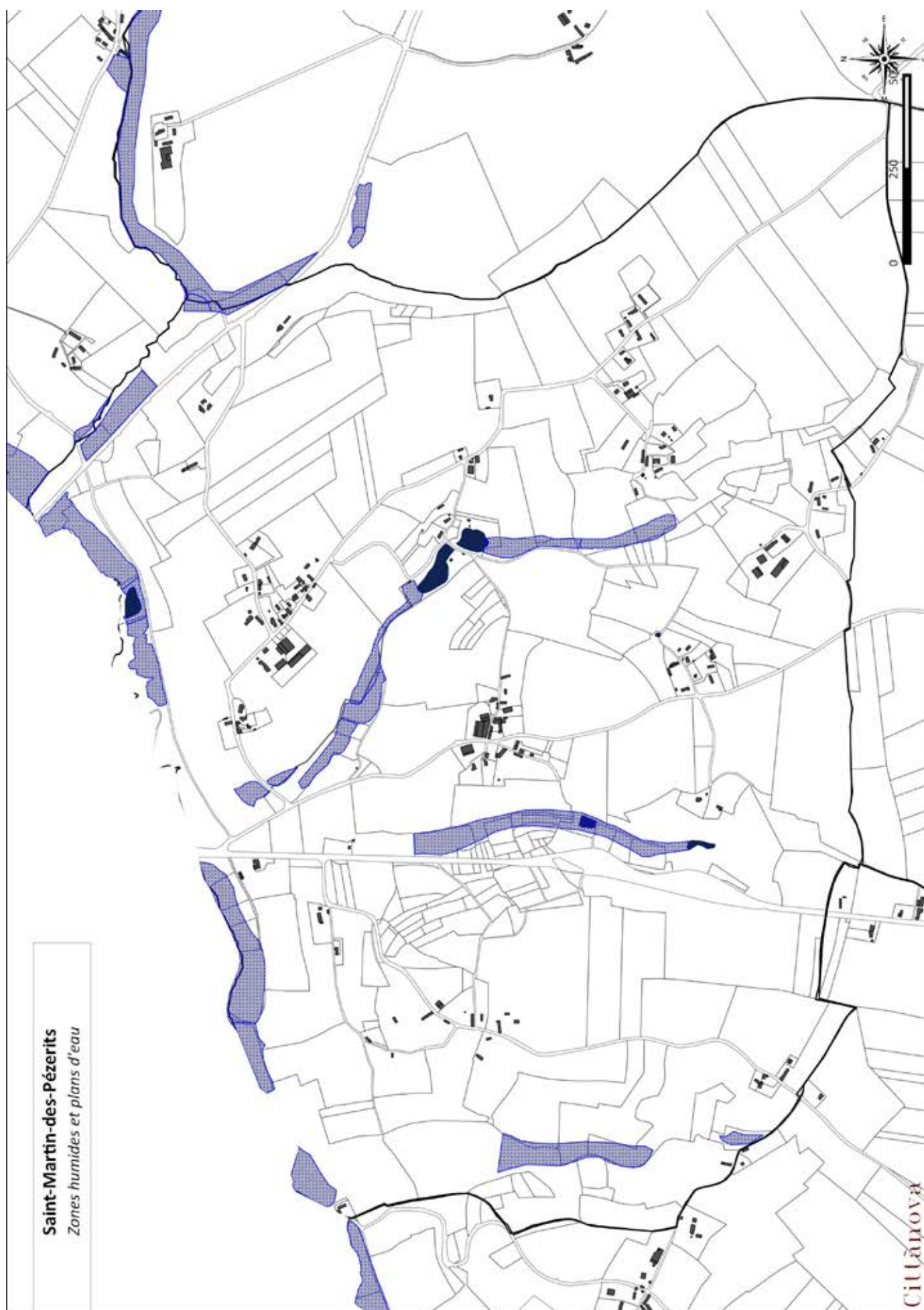






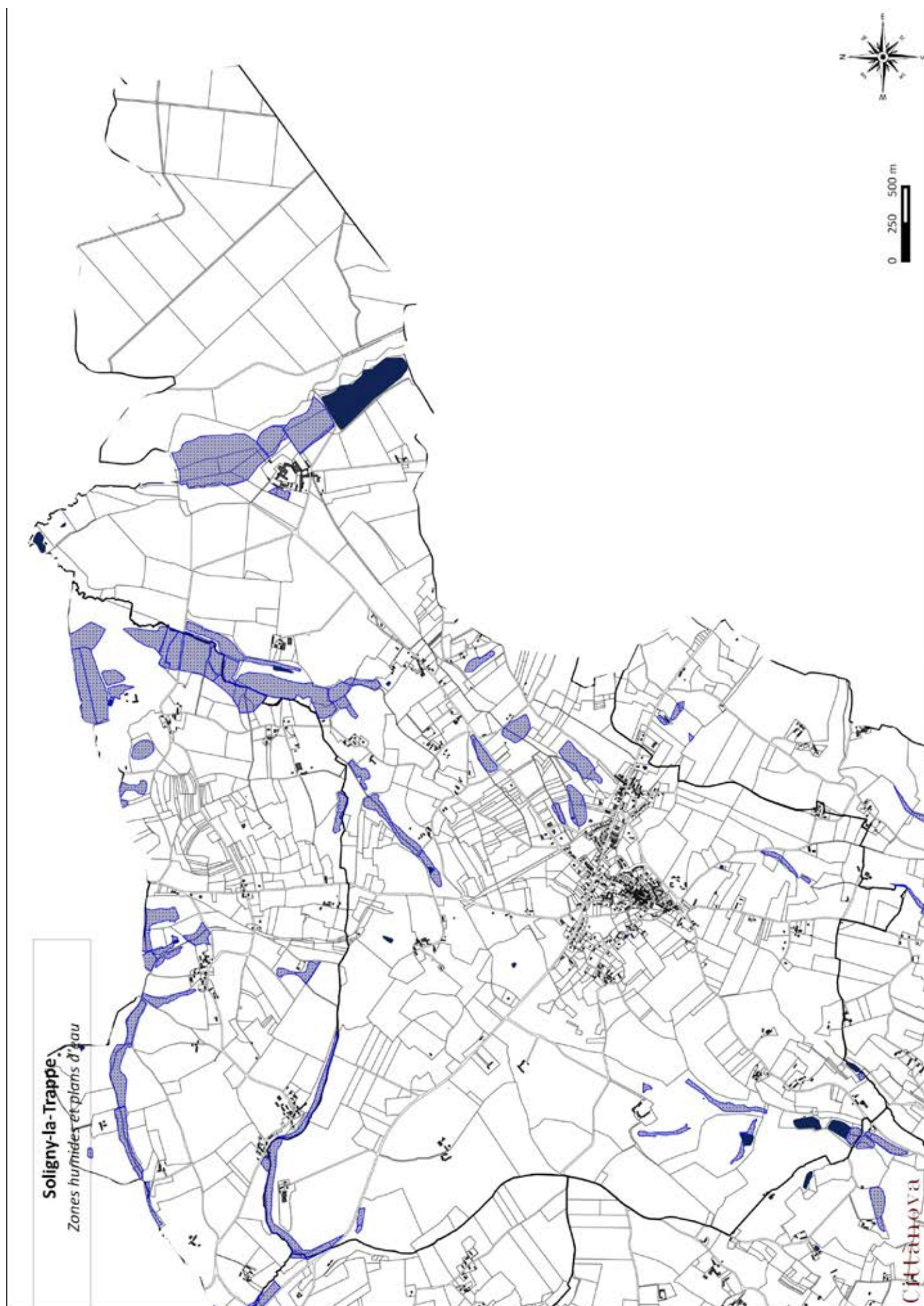




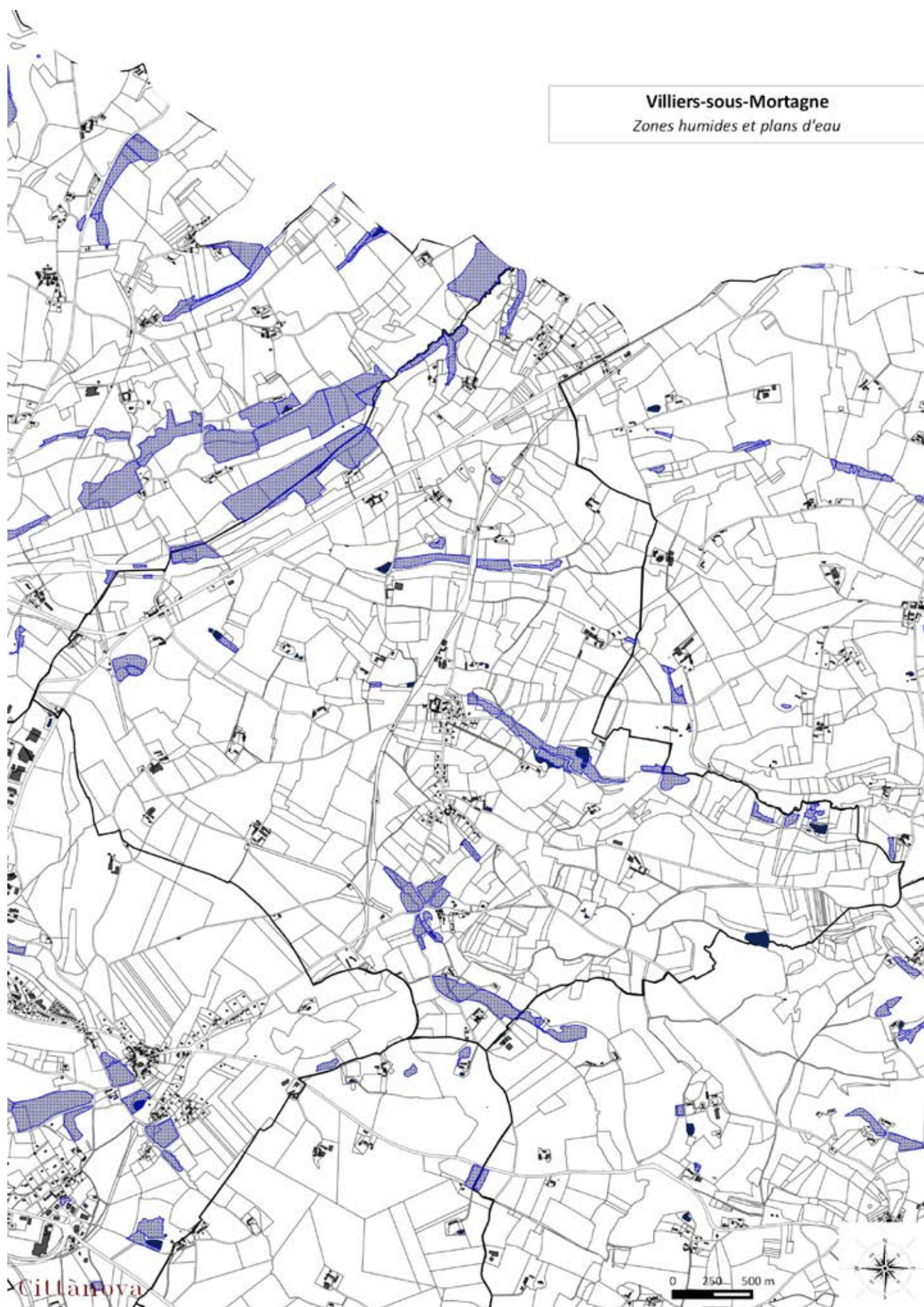
















# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## RESUME NON TECHNIQUE

ARRETE LE

7 AVRIL 2016

APPROUVE LE

15 DECEMBRE 2016

PIECE DU PLUi

1.3.





*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.*

L'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale:

*«1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;*

*3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.»*

Ce résumé non technique est destiné à l'ensemble du public. Il synthétise le contenu de chacune des pièces du rapport de présentation, ainsi que la méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale.



# SOMMAIRE

1.	SITE ET SITUATION.....	6
2.	LE DIAGNOSTIC TERRITPRIAL.....	15
3.	LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT.....	12
4.	LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	14
5.	LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE.....	18
6.	LES AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLUI.....	25
7.	L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	27





# 1. SITE ET SITUATION

## 1.1 LE TERRITOIRE, LES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLUI

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.



Périmètre de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche

## 1.2 LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

Parmi les documents supra-communaux, la Charte du Parc Naturel Régional du Perche fixe des orientations concernant la préservation et la gestion des espaces naturels.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le territoire intercommunal est concerné par 3 SAGE: le SAGE Sarthe Amont, le SAGE Huisne et le SAGE Iton.

Les communes de Saint-Hilaire-le-Châtel, Courgeoût, Coulimer et Pervenchères sont concernées par deux SAGE: Sarthe Amont et Huisne. Le territoire de Soligny-la-Trappe est également couvert par deux SAGE: Iton et Sarthe Amont.

Le SCOT du Pays du Perche est en cours d'élaboration.

### Le Parc Naturel Régional du Perche

Une partie du territoire de la Communauté de Communes est comprise dans le Parc Naturel Régional du Perche, qui comprend 126 communes des départements de l'Orne (83) et de l'Eure et Loir (43) et s'étend sur 194 403 hectares. Le territoire du parc compte 79 541 habitants en 2010.

Le PNR porte un projet de territoire exprimé par sa Charte 2010-2022 de Parc avec laquelle le PLUi devra être compatible. Ce projet est décliné par les grandes orientations suivantes, elles-mêmes déclinées en dispositions.

Le Plan du Parc localise et spatialisé certaines de ces dispositions sur le territoire.



Le territoire du PNR - Source: Parc Naturel Régional du Perche

# 2. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le périmètre de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche a été modifié au 1 janvier 2013 avec l'arrivée de 7 nouvelles communes et le départ de Buré. La Communauté de Communes compte aujourd'hui 33 communes pour environ 15000 habitants.

La Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche appartient au Pays du Perche ornaïs, qui regroupe 185 communes et 13 intercommunalités, pour un total d'environ 50 000 habitants.

Une partie de son territoire (16 communes) est comprise dans le Parc naturel régional du Perche. Le pays porte un projet de SCOT en cours d'élaboration, la phase PADD est en cours de finalisation. Le PNR porte un projet de territoire exprimé par sa Charte de Parc.



## Le socle paysager, clef de voûte de l'organisation spatiale du territoire

Clef de voûte de la répartition spatiale et de l'organisation originelle du territoire, le socle paysager de la Communauté de communes 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.

L'eau, à travers les milieux aquatiques, la végétation ou les aménagements, est omniprésente dans le paysage de la Communauté de communes du Bassin de Mortagne-au-Perche. Le socle géologique et pédologique présente une grande diversité de sols et de matériaux. Il a ainsi engendré une diversité de sols dont la qualité agronomique est inégale mais dont les bonnes et très bonnes terres se retrouvent sur les communes de Villiers-sous-Mortagne, Bazoches-sur-Hoëne, Champeaux-sur-Sarthe et Courgeoût. Les matériaux de construction directement puisés dans le sous-sol sont diversifiés également : la craie, le grès, le silex, le grison, l'argile et le sable sont les principaux matériaux utilisés et se retrouvent ainsi sur l'ensemble du bâti traditionnel du Perche.

De cette structure géologique particulière découle directement un certain nombre de risques à prendre en compte à la fois à l'échelle urbaine et architecturale. Ces risques naturels présents sur la Communauté de communes sont :

- Risque inondation (remontée des nappes),
- Risque retrait-gonflement des argiles,
- Risque mouvement de terrain,
- Risque effondrement de cavités,
- Risque sismique.

Les justifications de projet du PLUi ont pris en compte l'avancement et les échanges réalisés dans le cadre du SCOT.



## Les milieux naturels et la trame verte et bleue

Le territoire présente des qualités paysagères et environnementales fortes qui se traduisent par un nombre important d'espaces classés et inscrits mais également de sites inventoriés :

- Les sites inscrits et classés de La Butte de Montgaudry et la Forêt de Réno-Valdieu

- 5 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»

- 17 ZNIEFF

- 2 Espaces Naturels Sensibles ENS, la cavité de Loisail et la tourbière de Commeauche

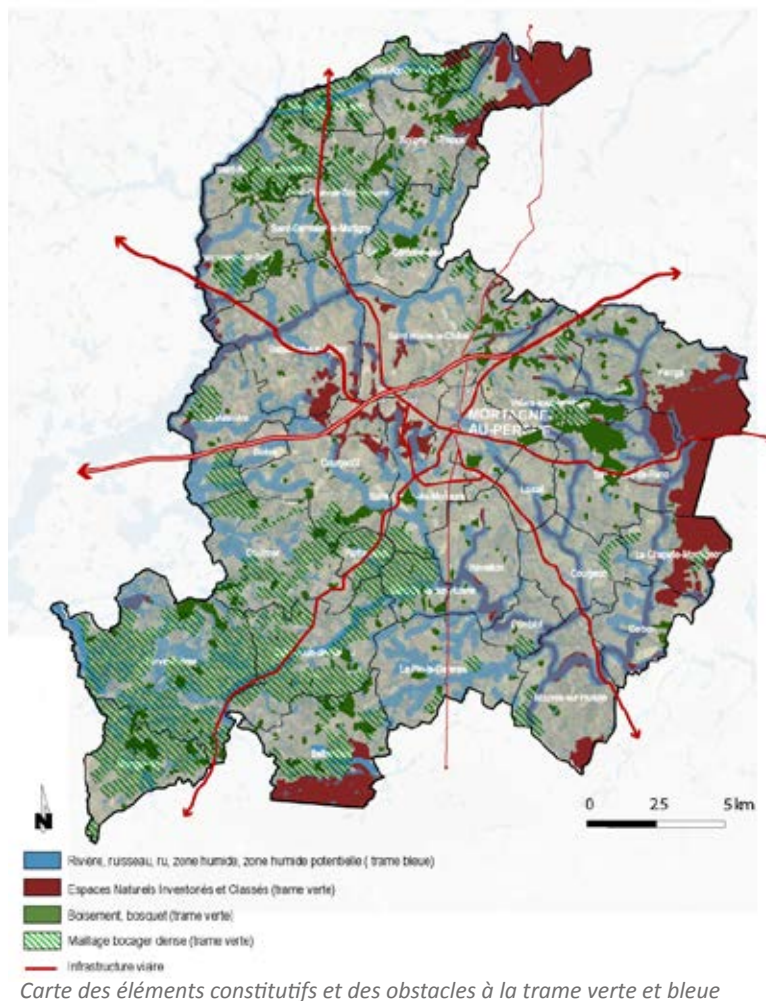
La trame verte et bleue souffre de quelques discontinuités sur les espaces qui observent un recul du maillage bocager et des milieux prairiaux au profit d'une progression de l'espace urbanisé, des infrastructures ou des grandes cultures. Le patrimoine naturel riche et diversifié participe à la qualité du cadre de vie de l'intercommunalité et dans une certaine mesure à l'attractivité du territoire.

### L'agriculture, une activité structurante pour le territoire

Le territoire de la Communauté de Communes est très empreint de l'activité agricole avec une présence du bâti récurrente mais également une présence animale représentative d'un territoire agricole dynamique, dont l'évolution des pratiques et techniques a engendré une évolution significative du paysage.

L'architecture liée à l'activité agricole est omniprésente sur le territoire avec des impacts visuels inégaux selon la taille des exploitations et la présence d'une implantation antérieure aux extensions contemporaines. La ferme perchonne avec ses volumes imposants et simples, est un élément omniprésent dans le paysage de la Communauté de communes. Elle constitue, par sa répartition sur l'ensemble du territoire un élément constitutif de l'identité paysagère intercommunale.

Un effort de rénovation visible sur de nombreux bâtiments agricoles conséquents encore en activité qui accueillent parfois une activité parallèle (vente à la ferme, gîte...).



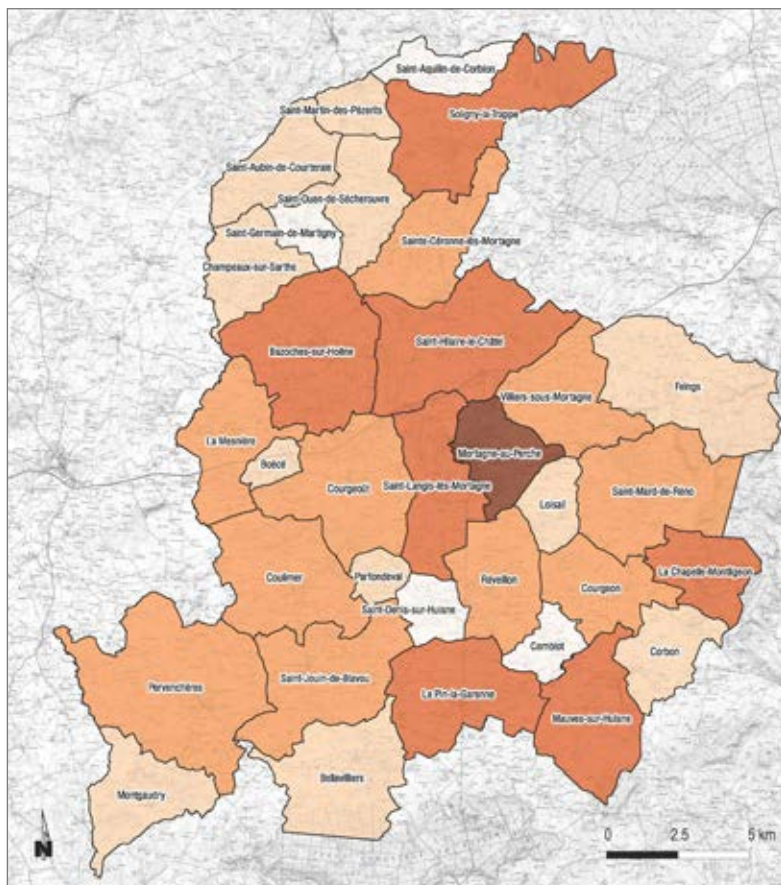
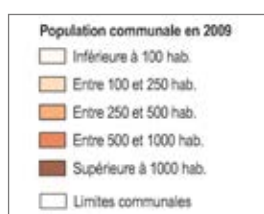


## La structuration du territoire

### Un pôle urbain structurant bien équipé

Mortagne-au-Perche concentre une part importante de la population et des emplois, et polarise l'ensemble des communes de la Communauté de Communes en termes d'équipements et de services. Elle forme avec St-Langis-lès-Mortagne et la zone d'activités de St-Hilaire-le-Châtel le pôle urbain multifonctionnel structurant de l'intercommunalité.

La ville dispose d'un très bon niveau d'équipement et d'une structure commerciale bien développée par rapport à sa taille, qui contribue à sa forte influence territoriale sur l'ensemble de la communauté de communes et au-delà.



En périphérie du territoire de la Communauté de Communes, certaines communes sont également polarisées par des pôles voisins : Le Mêle-sur-Sarthe, Moulins-la-Marche, Bellême, Mamers, etc. (vis-à-vis des commerces de proximité et d'équipements tels que les collèges) ou par des villes plus importantes mais plus éloignées : Alençon et l'Aigle (pôles d'emplois, centres commerciaux, transports).

### Un réseau de bourgs complémentaires

Le territoire de la Communauté de Communes est également caractérisé par un réseau de gros bourgs constituant des polarités secondaires : Soligny-la-Trappe, Bazoche-sur-Hoëne, La-Chapelle-Montligeon, Mauves-sur-Huisne, Le Pin-la-Garenne, Pervenchères, Sainte-Céronne-lès-Mortagne et Saint-Hilaire-le-Châtel, caractérisé par :

- des populations plus importantes (entre 200 et 1000 hab), regroupées dans le centre-village,
- des équipements publics, école notamment,
- une petite structure commerciale,
- des lieux d'emplois (zone d'activités ou d'établissements générateurs d'emplois).

Ces gros bourgs animent et structurent localement le territoire par les écoles et les commerces de proximité. Leur équilibre paraît cependant fragile (maintien de la structure commerciale notamment).

D'autres petits bourgs présentent une ou plusieurs des caractéristiques de ces gros bourgs : il ne s'agit donc pas d'une catégorie fermée mais plutôt d'un gradient sur lequel se répartissent les communes : Présence d'une école, lieux d'emplois, population importante, commerce multiservices, etc.

## Un semis de villages, de hameaux et de fermes organisant l'espace rural

La 3ème structure identifiable pour le territoire de la Communauté de Communes est l'ensemble des implantations bâties réparties sur l'ensemble du territoire. Chaque commune présente en plus de son centre-village, de nombreux hameaux et fermes isolées, d'échelle parfois comparables à certains villages.

Historiquement et économiquement, ce semis de villages, hameaux et fermes est très lié à l'activité agricole. La dominance de l'élevage bovin, et la proximité qu'il nécessite, explique la densité de ce semis.

Cette structure territoriale est également très liée aux enjeux patrimoniaux, paysagers et touristiques:

- petits bourgs structurés autour d'un château (St-Denis/Huisne, Bellavilliers, Corbon),
- implantations isolées de manoirs ou de fermes reconverties,
- présence de nombreuses résidences secondaires,
- centre équestres, centre de loisirs, etc.

## Les dynamiques territoriales

Les communes qui ont connu un fort développement entre 1949-75 enregistrent désormais une dynamique démographique négative, entraînant un vieillissement et une perte de population due à la décohobitation plus marquée. La construction neuve ne suffit pas forcément à compenser ces phénomènes.

Dans ces communes, et à Mortagne-au-Perche plus particulièrement, le cycle démographique des lotissements des années 60-70 s'achève. On peut s'attendre à un renouvellement de ce parc ou à une augmentation de la vacance s'il ne répond pas aux attentes de la population. Dans le cadre du PLUi, ce parc représente un enjeu important en raison de sa proximité avec les équipements.

Les communes ayant connu des développements plus récents sont dans une phase d'expansion démographique qui se prolonge avec les naissances. Celle-ci peut s'accompagner d'un besoin accru en termes d'équipements et de services (extension école, équipement petite enfance, etc.), à intégrer dans la réflexion sur le PLUi (localisation, financement...). Celui-ci devra également anticiper les évolutions futures de ce parc (décohobitation simultanée des lotissements notamment).

Le parc de logements diversifié de la Communauté de Communes est un véritable atout pour le territoire. Il facilite la réponse aux évolutions de la société et permet a priori d'accueillir tout type de ménage candidat à l'installation.

La production de logement est a priori à recentrer sur le pôle structurant et sur les petits bourgs, en développant l'offre de logements ou de terrains adaptés aux jeunes ménages, aux familles monoparentales et aux retraités (taille moyenne), en diversifiant les modes d'occupation possibles : accession ou location, publique ou privée.

Une production globale devrait a priori augmenter au regard de la production des 3 dernières années et des besoins recensés par le PDH.

Une action est à mener sur la part du parc présentant une vacance durable, pouvant être couplée à un objectif de développement de l'offre locative ou de création d'un petit parc de logement d'hébergement d'urgence.

L'offre de terrains à bâtir est à faire évoluer en termes de taille, de localisation et de qualité paysagère ou architecturale, afin de l'adapter à la demande et de prendre en compte les objectifs de réduction de l'étalement urbain.



# 3. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet de développement choisi par la collectivité à horizon de 10 à 20 ans. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Les orientations définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic.

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 les maires, la réunion publique, 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 le SCOT en cours d'élaboration.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire et 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*

Les objectifs en logements du PLUi

Le scénario de développement choisi par l'intercommunalité est de poursuivre un rythme de création de 80 logements/an ce qui permettra d'accueillir une population nouvelles comprise entre 400 et 500 habitants supplémentaires. Selon l'hypothèse choisie ce sont près de 960 logements qui seront répartis sur le territoire intercommunal de la façon suivante :

- pôle structurant : 360 logements sur 2 communes soit 37,5% de l'ensemble des logements
- gros bourgs : 360 logements sur 10 communes soit 37,5% de l'ensemble des logements
- petits bourgs : 240 logements sur 23 communes soit 25% de l'ensemble des logements

La répartition des logements s'appuie sur des critères de proximité aux équipements et aux services.

Les projets du PLUi

Les orientations du PADD se traduisent concrètement de la manière suivante:

- La densification des centres-bourgs

La création de logements à travers le PLUi est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires, reposant sur une densification du tissu existant (via les «dents creuses» et les divisions parcellaires) et sur des secteurs de projet situés en extension des zones urbaines (zones 1AU et 2AU). A l'horizon 2030 :

- près de 28% des logements sont attendus en densification des enveloppes urbaines existantes (soit estimé à 260 logements)
- 72% des logements sont prévus au sein des zones de développement du PLUi (1AU et 2AU, soit estimé à 700 logements).

	Potentiel mobilisable au sein du tissu bâti de la zone U (%)	Potentiel mobilisable au sein des secteurs de développement (%)
Pôle Structurant (2 communes)	27,53%	72,47%
Gros bourgs (8 communes)	30,51%	69,49%
Petits bourgs (23 communes)	40,73%	59,27%
MOYENNE	32,92%	67,08%

- Tableau de répartition du potentiel de logements prévus selon le mode en % -

- Le renforcement des activités économiques existantes et l'accueil de nouvelles entreprises

D'autres projets aux intérêts économiques sont également prévus dans le projet de PLUi et pour permettre de répondre aux besoins des entreprises existantes mais aussi de proposer une offre nouvelle.

- Le maintien d'une activité agricole forte

L'activité agricole est une activité structurante pour le territoire, autour de laquelle s'organise toute une filière économique. Le PLUi vise à protéger l'agriculture et accompagner ses évolutions. Plusieurs outils sont mis en oeuvre dans le PLUi pour répondre à ces enjeux (délimitation de la zone Agricole, changement de destination...).

- La préservation du socle naturel et paysager

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable, reconnu et protégé à travers de nombreux dispositifs.



# 4. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

## La consommation d'espace liée à l'habitat

Plus d'un quart des logements prévus par le PLUi (28%) se réaliseront au sein du tissu urbain existant sur des parcelles dites «en dents creuses». L'essentiel des logements prévus par le PLUi se réalisera en extension du tissu urbain existant. Le mode de calcul des extensions s'est basé sur les variantes suivantes :

- les zones A Urbaniser à vocation d'habitat,
- 1/3 des superficies mobilisables au sein du tissu urbain existant.

Ainsi, ce sont 63,85 ha qui sont estimés pour la consommation théorique de l'espace à vocation d'habitat entre 2014 et 2025, soit 5,3 ha/an ce qui reste largement inférieur à la consommation de l'espace réelle observée entre 2001-2010 (8,6 ha /an).

Afin de réactualiser la donnée, entre 2010 et 2015, la consommation de l'espace à vocation d'habitat estimée par les élus est de 22,35 ha soit une consommation de 4,47 ha/an.

	Mode de calcul	Consommation de l'espace prévue au PLUi 12 ans	Consommation de l'espace entre 2001-2010	5 dernières années (2010-début 2015)
Vocation d'habitat	Superficie des zones 1AU/2AU + 1/3 des superficies au sein du tissu urbain existant	62,34	86,4	22,35
		soit 5,2 ha consommés par an	soit 8,6 ha consommés par an	soit 4,47 ha consommés par an

- Tableau de la consommation de l'espace à vocation d'habitat -



Les projets définis dans le cadre du PLUi pour conforter et développer les activités économiques consomment des espaces agricoles et naturels.

	Secteurs de développement des activités économiques	Superficies envisagées au PLUi	Surfaces disponibles au sein des zones artisanales et industrielles existantes	Superficies dédiées au sein des PLU en vigueur
Pôle structurant	Zone à vocation industrielle et artisanale des Gaillons	12,42	2,89	44,4
	Site de la Gare	4,97		10,5
	Site de la Grippe		3,49	5,9
	Site de Préfontaine		2,54	1,4
	Site de l'entrée de ville Nord de Mortagne, le long de la RD 912	4,68		9
	<b>Total pôle structurant</b>	<b>22,07</b>	<b>8,92</b>	<b>71,2</b>
Gros bourgs	Bazoches-sur-Hoëne	2,46	0,58	6,6
	Mauves-sur-Huisne	4,55		
	La Chapelle-Montligeon	0,96		2,9
	Le Pin-la-Garenne	3,66		
	Soligny-la-Trappe		0,85	
	<b>Total gros bourgs</b>	<b>11,63</b>	<b>1,43</b>	<b>9,5</b>
Petits bourgs	Coulimer	0,64		
	Courgeon	2,17		
	<b>Total petits bourgs</b>	<b>2,81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Sous-total</b>	<b>36,51</b>	<b>10,35</b>	<b>80,7</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>46,86</b>		

Tableau des superficies des zones d'activités inscrites au PLUi et comparaison avec les documents d'urbanisme en vigueur

Le tableau ci-dessus amène les observations suivantes :

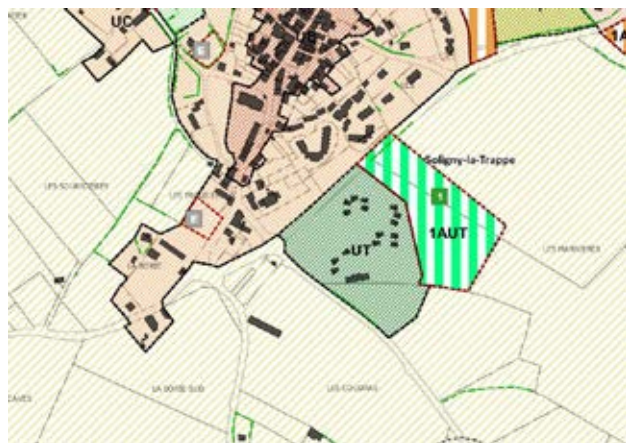
- le PLUi réalisé sur 33 communes réduit de 42% les superficies inscrites au sein des cinq documents d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLUi ;
- le PLUi propose près de 22% de potentialités existantes au sein des zones d'activités en place.
- le PLUi répond aux objectifs du PADD, à savoir conforter les activités existantes et prioriser le développement sur le pôle structurant et sur les gros bourgs. Plus de 66% des superficies dédiées aux activités économiques du PLUi sont localisées sur le pôle structurant. Sur les petits bourgs, les deux secteurs de développement répondent à un besoin d'extension ou d'accueil ponctuel d'entreprise sur place.

Le PLUi a permis d'engager une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité sur les besoins en matière d'activités sur les 12 prochaines années, échéance du PLUi et ainsi de hiérarchiser l'offre sur les 33 communes en fonction des demandes mais aussi des potentialités foncières.

Des projets liés au développement des activités touristiques entraînent également une consommation d'espace.

- le projet de développement de la zone touristique existante à Soligny-la-Trappe (1)
- des projets isolés de constructions de cabanes dans les arbres à Saint-Mard-de-Réno (2)
- un projet de renforcement de l'activité culturelle existant à Saint-Langis-lès-Mortagne (3)
- un projet de réhabilitation d'une ancienne ferme pour une vocation touristique (4)

Au total, ce sont 2,45 hectares d'espace agricoles et naturels qui seront consommés pour accueillir des activités touristiques.



Secteur de projet 1AUT à Soligny-la-Trappe (1)



Projet touristique à Saint-Mard de Réno (2)



Projet touristique à Saint-Langis-lès-Mortagne, Les Buissons (3)



Projet touristique à Saint-Langis-lès-Mortagne, La Folle Entreprise (4)



## Conclusion : modération de la consommation de l'espace

	Mode de calcul	Consommation de l'espace prévue au PLUi 12 ans	Consommation de l'espace entre 2001-2010	5 dernières années (2010-début 2015)
Vocation d'habitat	Superficie des zones 1AU/2AU + 1/3 des superficies au sein du tissu urbain existant	62,34	86,4	22,35
		soit 5,2 ha consommés par an	soit 8,6 ha consommés par an	soit 4,47 ha consommés par an
Vocation activités	Superficie des zones 1AUY et ses secteurs	36,49	27	-
Vocation équipements	Superficie des zones 1AUe	0,74	29,6	
Vocation loisirs	Superficies de la zone 1AUT (Soligny-la-Trappe) et des zones UT de Saint-Mard-de-Réno et Saint-Langis-lès-Mortagne	2,45		
<b>TOTAL</b>		<b>102,02</b>	<b>143</b>	<b>-</b>
<i>Consommation annuelle</i>		<i>8,5 ha/an</i>	<i>14,3ha/an</i>	<i>-</i>

En dehors du bâti agricole, la consommation de l'espace estimée pour les 12 prochaines années au sein du PLUi est de l'ordre de 102,02 ha. On observe une nette diminution de la consommation foncière de l'ordre de 37,6%.

Ainsi, le projet de PLUi se veut plus vertueux que l'objectif chiffré de consommation de l'espace inscrit au PADD.

La consommation de l'espace sur les 12 prochaines années se répartie de la façon suivante :

- 62% des superficies consommées sont à vocation d'habitat,
- 35,5% des superficies consommées sont à vocation d'activités,
- 2,5% des superficies consommées sont à vocation de loisirs.



# 5. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées:

-d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

-d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal. Les objectifs poursuivis par le règlement sont détaillés ci-après, zones par zone.

## 4.1. Les zones urbaines

### La zone UA

Il s'agit du noyau historique de Mortagne-au-Perche caractérisé par un tissu d'origine médiévale dense et de grande valeur patrimoniale. Le bâti est en ordre continu le long des voies et présente une hauteur de type rez-de-chaussée plus 3 étages.

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre. Ce centre doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Les règles associées à la zone UA ont pour but de préserver la qualité patrimoniale du tissu d'origine médiéval en s'appuyant sur le travail issu de la ZPPAUP.

### La zone UBa

Il s'agit des faubourgs de Mortagne-au-Perche présentant une diversité du bâti et de l'épannelage (R+combles à R+2 étages). La trame parcellaire présente des jardins sur l'arrière pour la majorité.

Le règlement permet la préservation de la qualité architecturale en maintenant une cohérence du front bâti (alignement du bâti à la voie publique, implantation en limite séparative...).

### La zone UB

Il s'agit du noyau historique des gros bourgs caractérisé par un bâti ancien dense et la présence d'équipements et de services.

La zone UB est définie selon les caractéristiques morphologiques : implantation des maisons à l'alignement, mitoyennes, formant un front bâti continu et cadrant ainsi l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité ancienne cohérente.

## La zone UH

Il s'agit des noyaux historiques des villages et des petits bourgs présentant un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial.

Le règlement traduit la volonté d'évolution et d'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales. Il s'agit d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti dans le but de recréer le village (respecter les caractéristiques d'implantation existante...).

## La zone UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines relativement récentes, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Par leur densité et l'implantation du bâti sur la parcelle, ces secteurs sont morphologiquement contraints. La zone UC est caractérisée par une implantation du bâti en léger retrait par rapport à la voie et souvent par la répétition de modèle-types de constructions. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette fonction résidentielle.

La zone UC comprend un secteur UC1 qui correspond aux extensions de Mortagne-au-Perche et de Saint-Langis-lès-Mortagne dont certains bâtiments présentent une hauteur importante.

Les objectifs poursuivis par le règlement sont de permettre l'évolution du bâti de type pavillonnaire, de permettre la densification de ces espaces et d'adapter le volume constructible supplémentaire à la taille des parcelles et des constructions existantes.

## La zone UD

Il s'agit des extensions urbaines principalement réalisées «au coup par coup» à dominante résidentielle. La zone UD correspond à des secteurs peu denses aux formes urbaines peu composées. Elle est caractérisée par une implantation du bâti en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives : les maisons individuelles sont souvent implantées en milieu de parcelle. La zone UD est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

Les objectifs poursuivis par le règlement sont de permettre l'évolution du bâti peu dense tout en préservant les paysages (notamment depuis les entrées de ville).

## La zone UE

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

La zone UE comprend un secteur UEf qui correspond au centre socio-éducatif de Saint-Hilaire-le-Châtel.

En raison de la destination spécifique, les règles de la zone UE sont relativement permissives afin de ne pas contraindre les projets ayant un intérêt collectif.

## La zone UT

La zone UT correspond à l'accueil d'équipements liés au tourisme, aux loisirs et aux activités culturelles. Le règlement permet l'accueil des installations et constructions à vocation touristique ou de loisir.

## La zone UP

La zone UP correspond au site remarquable de l'abbaye de la Trappe à Soligny-la-Trappe. En raison de la destination spécifique et de leur protection par le classement «Monument Historique», les règles de la zone UP sont relativement permissives afin de ne pas contraindre les projets liés à l'évolution du site de l'Abbaye de la Trappe.

Il s'agit des zones urbaines à vocation d'activités économiques. La zone UY a pour vocation de permettre le maintien et le renforcement des activités existantes.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- UY : zone à vocation industrielle et artisanale (Les Gaillons à Saint-Hilaire-le-Châtel, Saint-Gilles à Mauves-sur-Huisne)
- UYa : zone à vocation artisanale principalement (communes de Bazoches-sur-Hoëne, Courgeon, Coulimer, La Chapelle-Montligeon, Le Pin-la-Garenne, Pervençères, Mortagne-au-Perche, Saint-Hilaire-le-Châtel, Mauves-sur-Huisne, Saint-Langis-lès-Mortagne, Saint-Mard-de-Réno, Soligny-la-Trappe)
- UYb : secteur lié à l'aérodrome
- UYc : zone à vocation commerciale (Préfontaine sur la commune de Mortagne-au-Perche)

Les règles ont pour but de permettre la densification des zones d'activités (en assouplissant par exemple les règles d'implantation du bâti sur l'unité foncière) en favorisant la qualité architecturale des constructions pour leur intégration paysagère.

## 4.2. Les zones à urbaniser

### Les zones 1AU

Le secteur 1AU correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble phasé ou non dans le temps visant à s'intégrer dans un contexte bâti constitué en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation des bourgs, de quelques constructions plus récentes.

Le secteur 1AU est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement du pôle centre et des gros bourgs.

Le règlement de cette zone reprend les prescriptions de la zone UB en partie. L'ensemble des zones AU sont précisées par des orientations d'aménagement et de programmation.

### Les zones 1AUC

Le secteur 1AUC correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer dans un contexte bâti majoritairement constitué d'extensions urbaines relativement récentes à dominante pavillonnaire.

Le secteur 1AUC est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle. La zone présente un sous-secteur 1AUCa qui correspond aux extensions des villages. Les objectifs de la zone 1AUC sont ceux de la zone UC. Les objectifs de la zone 1AUCa sont ceux de la zone UD.

## Les zones 1AUH

Le secteur 1AUH correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer dans un contexte bâti constitué d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial.

Les objectifs de la zone 1AUH sont ceux de la zone UH.

## La zone 2AU

La zone 2AU comprend des espaces actuellement non urbanisés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du document d'urbanisme. Cela permet à la collectivité de phaser son urbanisation en fonction des équipements de la zone.

## La zone 1AUT

La zone 1AUT correspond à un secteur naturel destiné à l'accueil de nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs. Le règlement permet d'accueillir les activités touristiques en continuité de celles existantes à Soligny-la-Trappe.

## La zone 1AUE

La zone 1AUE correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif. Il s'agit du développement de la résidence pour les personnes âgées au Pin-la-Garenne. Le règlement permet d'accueillir une extension de la maison de retraite existante.

## zones 1AUY

La zone 1AUY correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiées aux activités économiques industrielles et artisanales.

La zone 1AUY comprend deux secteurs :

- Un secteur 1AUYa, destiné aux activités artisanales principalement et les activités commerciales qui y sont liées,
- Un secteur 1AUYb, destiné aux activités artisanales uniquement.

Le règlement reprend les prescriptions de la zone UY et poursuit les mêmes objectifs. La zone 1AUYb est dédiée à l'accueil des activités artisanales uniquement. Les activités commerciales sont interdites afin de préserver la diversité commerciale du centre bourg de Mortagne-au-Perche.



## 4.3. Les zones agricoles

### Les zones A

21

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Un secteur Ap , espace agricole à protéger en raison de son intérêt paysager, zones de projet à long termes, secteur de captage d'eau potable et zones humides.
- un secteur de taille et de capacité limitées Ay qui correspond à des sites accueillant des activités économiques autres que l'agriculture isolés au sein de l'espace agricole.
- Aya : une zone de dépôt liée à une activité de stockage de matériaux à Saint-Langis-lès-Mortagne.

#### -Les zones Ap

Il s'agit d'un secteur agricole à protéger en raison de son intérêt paysager et environnemental (zone humide, captage...) et lié à la préservation des zones de développement à plus long terme. Le règlement préserve ces zones agricoles sensibles du fait de la présence de zone de captage et de zones humides.

### Les zones AY

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées Ay qui correspond à des sites accueillant des activités économiques isolés au sein de l'espace agricole. Le règlement de la zone permet de pérenniser les activités économiques isolée au sein de la zone agricole.

### Les zones AYa

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées qui correspond à une zone de dépôt liée à une activité de stockage de matériaux à Saint-Langis-lès-Mortagne. Il s'agit de pérenniser l'activité de stockage de matériaux.



## 4.4. Les zones naturelles

### Les zones N

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal et notamment les sites Natura 2000 et les sites classés. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

- Un secteur Ns, qui correspond aux espaces naturels sensibles (zone Natura 2000...) ;
- Un secteur Np, qui correspond aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...) ;
- Un secteur NI, qui correspond à l'emprise des secteurs de loisirs où seront admis des équipements légers.
- Un secteur Ne, qui correspond à l'emprise d'équipements d'intérêt collectif, et notamment les stations d'épuration situées en secteur sensible d'un point de vue environnemental.
- Un secteur Nj, qui correspond à l'emprise de jardins familiaux où seront admis des équipements légers.
- Un secteur de taille et de capacité limitées Ny qui correspond à des sites accueillant des activités économiques isolées au sein de l'espace naturel.

#### OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Pour la zone Ns : préservation des espaces sensibles et protégés

Pour la zone Np : permettre un développement limité de ces entités remarquables

Pour la zone NI : permettre un développement des espace de loisirs en y autorisant des aménagement légers

Pour la zone Ne : pérenniser les équipements en place tout en étant vigilant sur leurs impacts éventuels sur l'environnement immédiat.

Nj : autoriser les abris de jardins uniquement sur ces espaces dédiés à des jardins collectifs.

Ny : pérenniser les activités économiques artisanales isolées.

ZONES URBAINES	
UA	21,42
UB	75,56
UBa	35,89
UC	216,58
UC1	143,62
UD	90,74
UE	4,66
UEf	5,03
UH	185,72
UT	8,92
UY	122,68
UYa	31,74
UYb	22,89
UYc	16,6
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>982,05</b>
<b>% superficie totale</b>	<b>2,25%</b>

ZONES AGRICOLES	
A	30119,95
Ap	22,79
Ay	12,55
Aya	2,32
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>30157,61</b>
<b>% superficie totale</b>	<b>69,09%</b>

ZONES A URBANISER	
1AU	32,83
1AUC	11,89
1AUCa	1,29
1AUH	3,74
1AUE	0,67
1AUT	1,75
1AUy	17
1AUYa	14,94
1AUyb	4,68
2AU	1,16
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>89,95</b>
<b>% superficie totale</b>	<b>0,21%</b>

ZONES NATURELLES	
N	9218,62
Np	19,24
Ny	1,53
Ns	3145,41
Ne	4,51
Nj	3,99
NI	29,92
<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>12423,22</b>
<b>% superficie totale</b>	<b>28,46%</b>



# 6. LES AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLUi

## 6.1. Préserver la qualité architecturale des bourgs

Le règlement traduit les choix de la Communauté de Communes concernant les formes urbaines qu'elle souhaite voir sur son territoire afin d'éviter une dégradation des noyaux historiques des bourgs et également du tissu médiéval de Mortagne-au-Perche et ainsi de préserver leur caractère patrimonial et architectural et de définir un cadre de vie de qualité.

Les règles applicables à chacune des zones et à chacun des secteurs relèvent d'une volonté d'un règlement homogène sur l'ensemble du territoire tout en prenant en compte les différentes formes urbaines et occupations du sol. L'objectif est de répondre à une logique urbaine en définissant les degrés et les modes d'évolution des différents types de tissus bâtis existants (ancien dense, pavillonnaire, économique...) et les formes urbaines à privilégier dans le cadre de l'urbanisation future.

L'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti, naturel et paysager est facilitée par le biais des articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives), 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur des constructions) et 13 (espaces libres et plantations). Utilisés de manière complémentaire, ces 5 articles assurent une bonne insertion des nouvelles constructions dans les tissus bâtis anciens existants.

## 6.2. Intégrer la démarche environnementale

### Règles imposées en matière de plantation

A l'article 13 du règlement écrit, des obligations sont imposées en matière de plantations comme:

*«Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.*

*La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.».*

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du règlement. Une liste d'essence interdite figure également à l'annexe 3.



### Règles imposées en matière de choix énergétiques et de développement durable

En matière de choix énergétique, des dispositions particulières sont édictées aux articles 4 et 15 notamment.

A l'article 4 de l'ensemble des zones :

*«Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.»*

L'article 15 permet de préciser que : *«Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.»*

### Règles imposées en matière de gestion des eaux

L'article 4 de l'ensemble des zones précise que : *«Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.»*

## 6.3 Permettre l'évolution du bâti agricole

Un des objectifs du PADD est de s'appuyer sur le bâti existant et de faire vivre le patrimoine rural, tout en protégeant l'activité agricole. Ainsi, le changement de destination du bâti en zone A et N est autorisé sous condition :

Article A2 du règlement *«: Le changement de destination des bâtiments au titre du L123-1-5-II 6° du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 1.»*

Annexe 1 : *«Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisée que lorsque ceux-ci :*

- *ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;*
- *ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;*
- *ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;*
- *contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.*

Il est également précisé que : *«Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :*

- *absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.*
- *minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.»*

# 7. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet intercommunal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLUi. L'évaluation environnementale s'est déroulée selon les étapes décrites ci-après.

Tout d'abord, le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement (DOCOB, études menées par le Parc Naturel Régional, etc.) et sur des travaux élaborés avec les acteurs locaux sur plusieurs supports comme des cartes (exemple: des cartes «sédimentaires» repérant les enjeux environnementaux).

Suite à l'identification des différents enjeux environnementaux, le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ceux-ci en cherchant à éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement. La collectivité a souhaité rédiger des orientations claires et précises dans le PADD, pièce constituant le cœur du projet de PLUi, afin de faciliter la phase réglementaire.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP, puis différents outils ont été mis en oeuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement. Les incidences sur l'environnement ont été évaluées par thématique:

- incidences sur le socle naturel (topographie, géologie, hydrologie)
- incidences sur les paysages et milieux naturels et agricoles (espaces naturels protégés, espaces boisés, espaces agricoles, etc.)
- incidences sur le paysage urbain et le cadre de vie
- incidences sur la gestion de l'eau (ressource en eau potable, assainissement, etc.)
- incidences sur la gestion des déchets
- incidences sur l'énergie et la qualité de l'air
- incidences sur les risques naturels et technologiques (risque submersion marine, etc.).

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser s'est appuyée sur la cartographie des zones humides, des espaces naturels protégés par un dispositif particulier (zone Natura 2000, ZNIEFF, site classé...) et sur celle réalisée dans le cadre du diagnostic agricole identifiant les terres stratégiques par exemple. Certains sites potentiels apparaissant pertinents du fait de leur localisation par exemple pour l'accueil de nouvelles constructions ont été écartés du fait de la présence d'une zone humide avérée.

Lorsque un secteur de projet pouvait avoir une incidence sur le fonctionnement de l'activité agricole ou sur l'environnement, des mesures ont été prises pour les limiter dans les OAP notamment. Par exemple, un accès à la parcelle agricole située à l'arrière de l'opération a été conservé et protégé par l'OAP pour les engins agricoles.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bassin de Mortagne-au-Perche et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée sur les :

- 1 - FR2512004 ZPS «Forêts et étangs du Perche»
- 2 - FR5200107 SIC «Haute vallée de la Sarthe»
- 3 - FR2502002 SIC «Carrière de Loisail»
- 4 - FR2500106 SIC «Forêts, étangs et tourbières du Haut-Perche»
- 5 - FR2500108 SIC «Bois et coteaux à l'ouest de Mortagne-au-Perche»

Sur les 1053 ha du territoire pouvant faire l'objet d'une densification ou d'urbanisation sur un espace naturel ou agricole, 173 ha se trouvent à moins de 500 mètres du site Natura 2000 et 34 à moins de 100 mètres.

Les incidences potentielles de ces évolutions ont été étudiées à l'échelle des sites et à celui de l'intercommunalité en prenant en compte les effets cumulés. Les secteurs les plus importants et les plus proches ont fait l'objet d'une analyse individuelle.

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, la méthodologie même d'élaboration du projet de PLUi et les nombreuses mesures mises en place par le PLUi permettent de limiter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire au site Natura 2000 et ses abords :

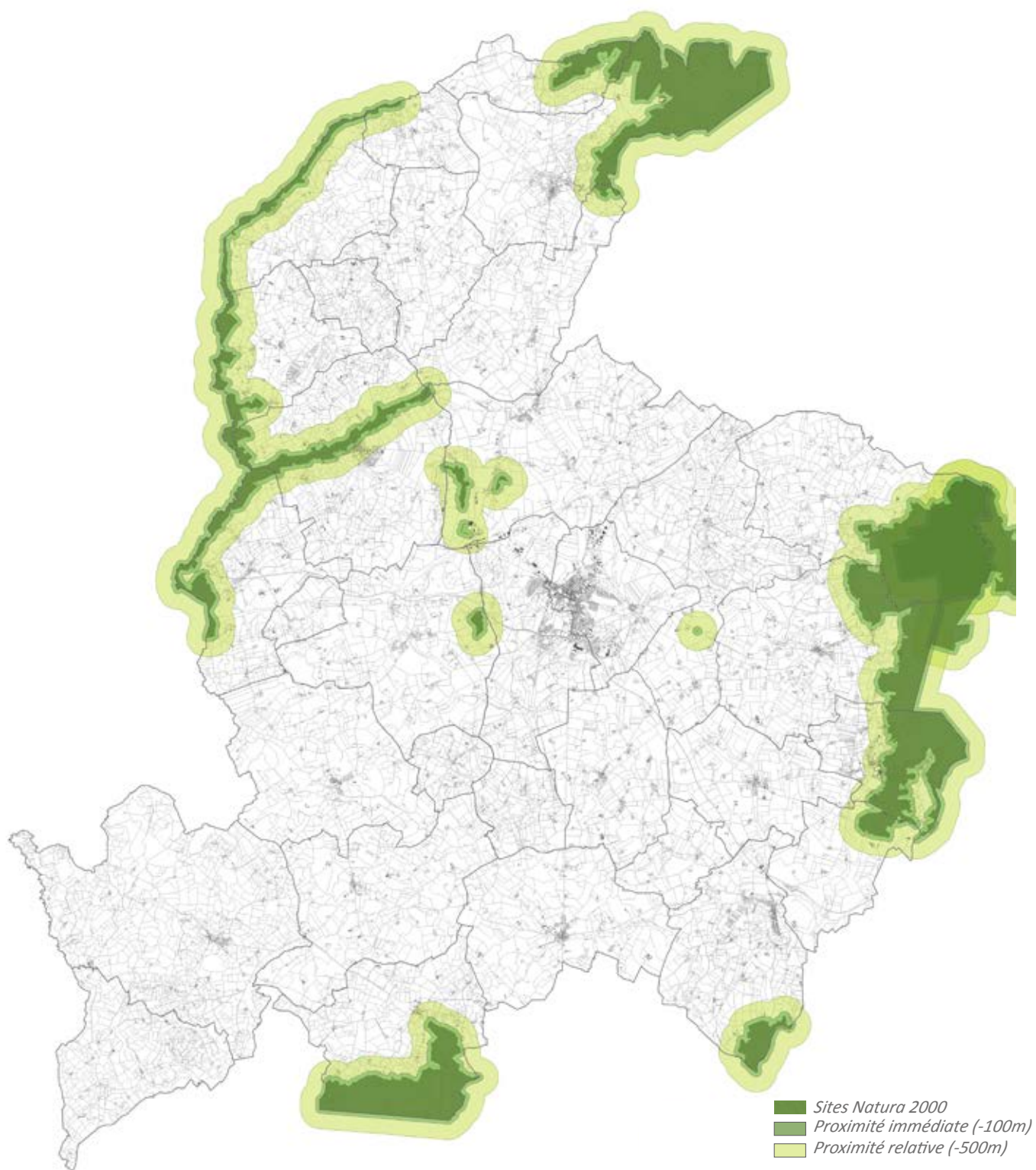
- Protection du site Natura 2000 grâce au classement Ns,
- Protection des zones humides et de leur espace de bon fonctionnement par un classement en zone N ou Ap,
- Développement urbain privilégié dans les pôles et au sein des tissus urbains,
- Prise en compte de la richesse et la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets,
- Limitation du ruissellement grâce à la mise en place d'un coefficient de pleine terre,
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur les sites de projets.

L'évaluation détaillée des incidences menée permet de conclure que le PLUi ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêts communautaires présentes sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 et il apporte une protection plus fine du patrimoine agricole et paysager.

Distance Natura 2000	Secteur permettant l'urbanisation d'un espace agricole ou naturel	Secteur permettant une densification d'un espace bâti	Secteur permettant une évolution limitée d'un bâtiment existant
Dans la zone	-	1 ha	10 ha
-100 m	1,6 ha	32,1 ha	253 ha (peu représentatif)
-500 m	14 ha	159 ha	* non représentatif
TOTAL territoire	88,1 ha	965 ha	* non représentatif

*\* les secteurs permettant une évolution limitée d'un bâtiment existant englobe également des secteurs naturels et agricoles non bâti (dans leur grande majorité) donc peu pertinent pour établir une comparaison avec les secteurs ciblés dans présente étude d'incidences*





*Les secteurs de projet à proximité de la zone Natura 2000*