

# SCOT

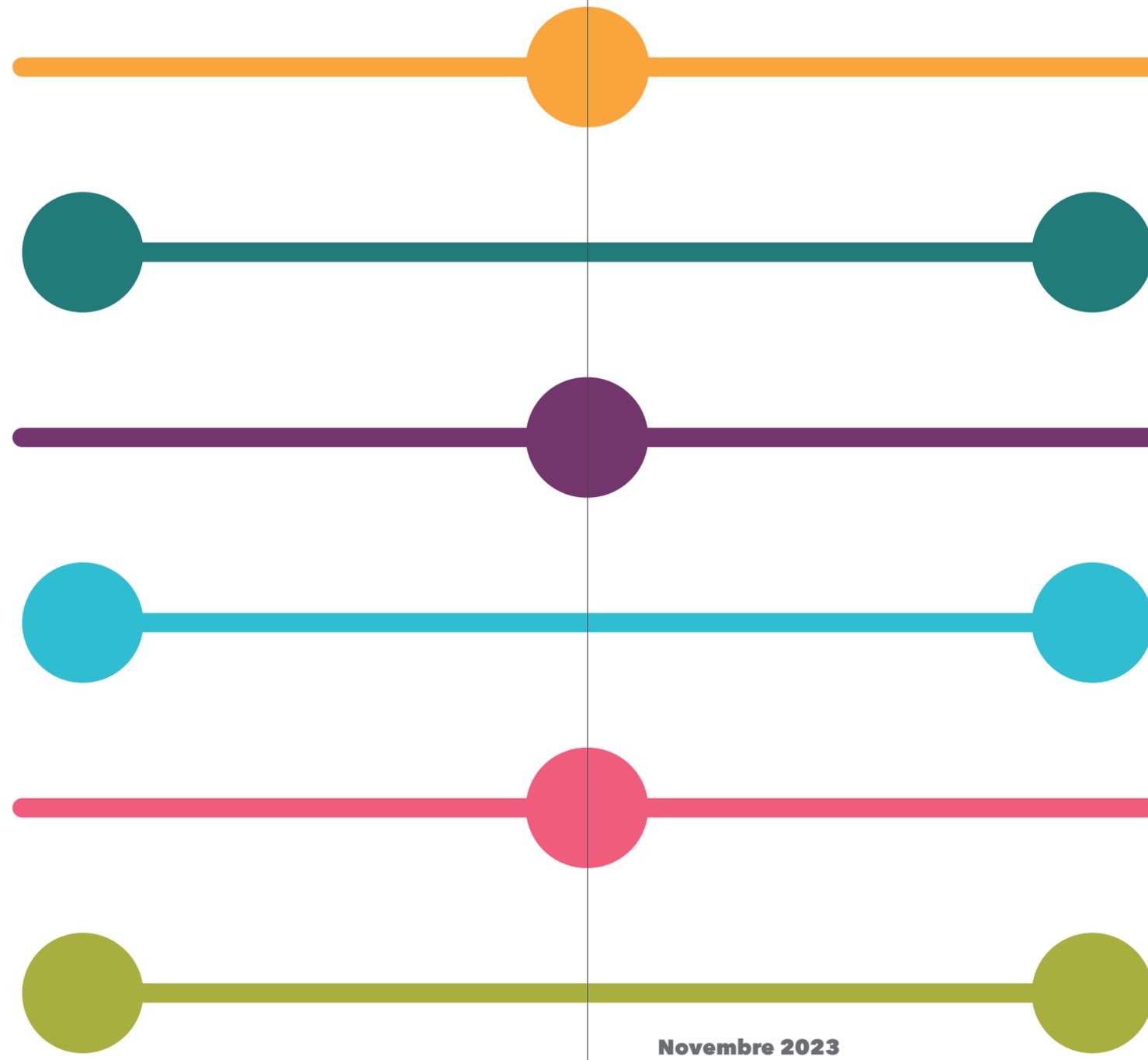
Perche d'Eure et Loir

## Projet d'aménagement et de développement durables



**Image 1.** Abbaye de la Sainte-Trinité de Tiron, Thiron-Gardais





Novembre 2023

# SCOT

Perche d'Eure et Loir

## Projet d'aménagement et de développement durables

Introduction

**Axe 1** : Développer le rayonnement  
économique du territoire

**Axe 2** : Maintenir la qualité du cadre de vie,  
support des activités humaines

**Axe 3** : Aménager le territoire



SCOT  
Perche d'Eure et Loir



ESO LE MANS  
UMR 6590 Espaces et Sociétés

## Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document qui traduit la **volonté politique** des acteurs d'un territoire en vue d'assurer une **cohérence de développement local** et de façon durable. Ce document expose ainsi la volonté des élus du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir qui se projettent sur les **20 prochaines années (2021-2041)**.



Image 2. Thiron-Gardais

## Qu'est-ce que le PADD ?

Afin de bien comprendre les enjeux du PADD, une définition de celui-ci est nécessaire. Le PADD représente une **volonté globale** du territoire. Des **spécificités** liées à des caractéristiques locales pourront faire **évoluer** le projet de territoire, notamment lors de sa révision obligatoire qui intervient 6 ans après l'approbation du SCoT.

Le PADD n'est **pas opposable** aux tiers, à l'inverse du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui, lui, est opposable. Les PLUi devront alors être en **conformité** avec le DOO du SCoT car c'est ce document qui traduira les volontés politiques du territoire sous la forme de prescriptions précises.

### Rappel législatif : Article L. 141-4 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développements durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain et de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développements durables du schéma de cohérence territorial prend en compte la charte de développement du pays.

## La concertation

La concertation s'est déroulée tout au long de l'élaboration du PADD et notamment lors d'une concertation générale organisée dans chaque Communauté de communes : à Arcisses (anciennement Margon) et à La Loupe le 20/05/2019 puis à Senonches le 23/05/2019.

Cette première concertation portait sur l'ensemble des thématiques en fonction des **3 axes** préalablement définis au regard du diagnostic territorial et autres éléments disponibles :

- **Développer** le rayonnement économique du territoire
- **Maintenir** la qualité du cadre de vie, support des activités humaines
- **Aménager** le territoire

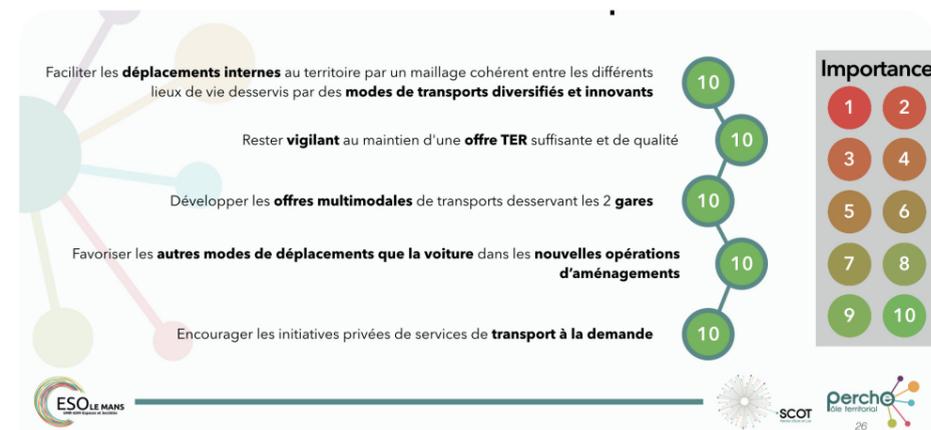


Figure 1. Extrait du support de la concertation générale

Dès ces ateliers de concertations un scénario de SCoT ambitieux mais néanmoins réalisable pour le territoire a été conçu. Celui-ci est résumé dans la figure 2 présentée à la page 7.

Dans un second temps, la concertation a porté sur les questions de l'évolution démographique, le logement et la consommation foncière au cours d'une réunion à Saint-Victor-du-Buthon le 28/06/2019 qui a permis d'établir un scénario démographique pour le SCoT, en présence de certains PPA (DDT28, PNR...).

Ce scénario a été présenté devant les trois Communautés de communes, puis affiné et précisé par les PLUi, lors de trois réunions supplémentaires qui ont eu lieu à Senonches, La Loupe et Nogent-le-Rotrou le 05/09/2019.



Images 3 à 5. Plusieurs phases de la concertation menée sur le territoire



## Le Scénario retenu

### Un scénario SCOT volontariste mais réaliste, s'appuyant sur la vision d'un cadre de vie attractif

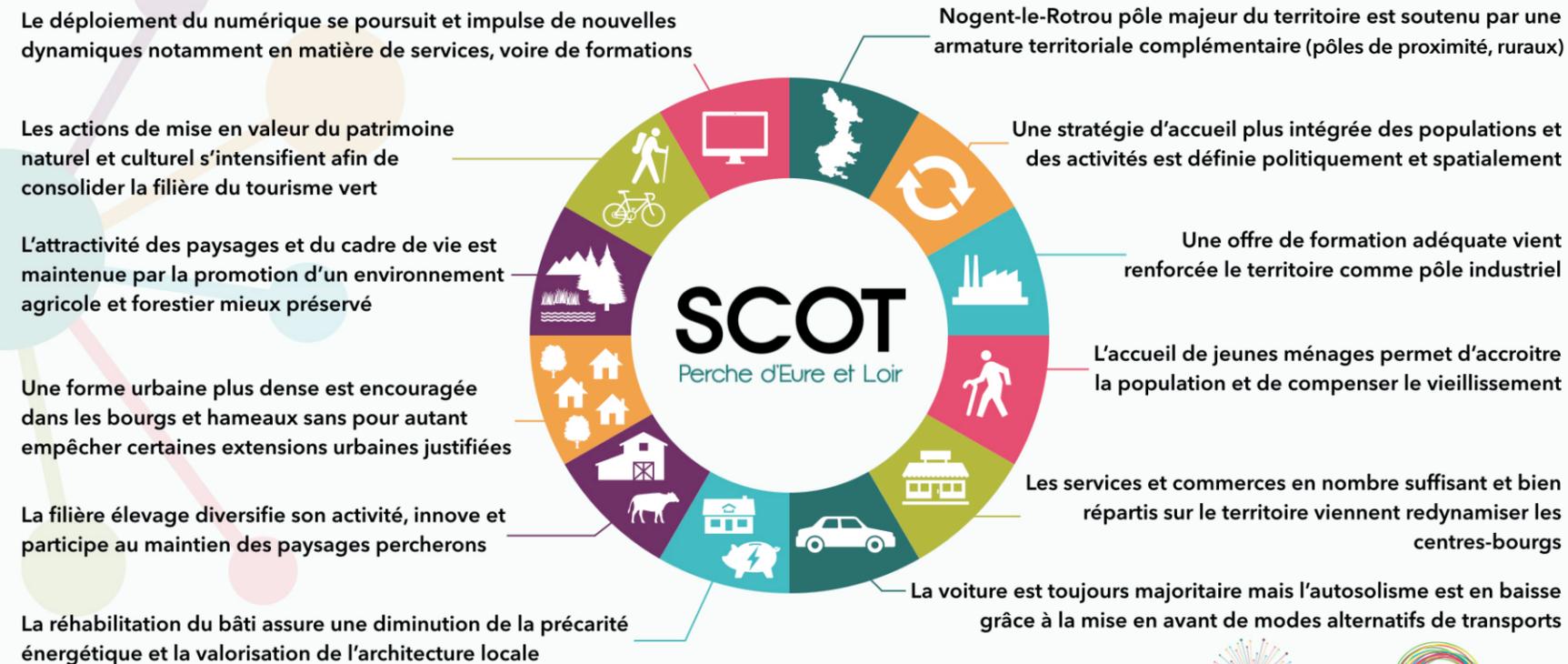


Figure 2. Extrait du support de la concertation générale

## Armature territoriale

Afin de bien interpréter la volonté présentée dans la suite du document, il convient de présenter l'armature du territoire. Celle-ci divise les communes en quatre catégories et est compatible avec les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Centre-Val de Loire adopté le 19 décembre 2019 :

### ○ Pôle d'équilibre et de centralité :

Le pôle d'équilibre et de centralité (dénommé ci-après dans le document pôle de centralité) est doté d'un tissu commercial complet qui offre également un grand nombre de services et commerces. C'est également la seule commune qui dépasse les 10 000 habitants sur le territoire.

#### Liste des communes du pôle d'équilibre et de centralité (2) :

- Nogent-le-Rotrou/Arcisses
- Précision : Arcisses est une commune nouvelle qui se compose de Brunelles, Coudreceau et Margon. Margon et Nogent-le-Rotrou sont reliées par un tissu urbain continu. La commune d'Arcisses représente le prolongement du pôle majeur de Nogent-le-Rotrou du fait de la position de l'ancienne commune de Margon.

### ○ Pôles de proximité :

Les pôles de proximité complètent l'offre de services, commerces et équipements du pôle majeur de Nogent-le-Rotrou. Ces pôles comptent entre 1000 et 4 000 habitants. De plus, ces communes permettent un maillage du territoire sur un axe Nord-Sud.

#### Liste des communes des pôles de proximité (4) :

- Authon-du-Perche, La Loupe, Senonches, Thiron-Gardais

### □ Pôles ruraux :

Les pôles ruraux sont des communes qui bénéficient encore d'une offre de services, commerces et équipement du quotidien. Ils ne peuvent se passer de l'influence du pôle de centralité ainsi que les pôles de proximité pour certaines offres plus spécifiques. Généralement, ces communes ne dépassent pas les 1 000 habitants.

#### Liste des communes des pôles ruraux (21) :

- Beaumont-les-Autels, Belhomert-guéhouville, Boissy-les-Perche, Combrès, Coudray au Perche, Champrond-en-Gatîne, Champrond-en-Perchet, Chappelle-Royale, Chassant, Digny, La Ferté-Vidame, Fontaine-Simon, Frazé, Frétigny, Happonvilliers, Luigny, Manou, Saint-Denis-d'Authou, Saint-Victor-de-Buthon, Souancé-au-Perche, Vichères

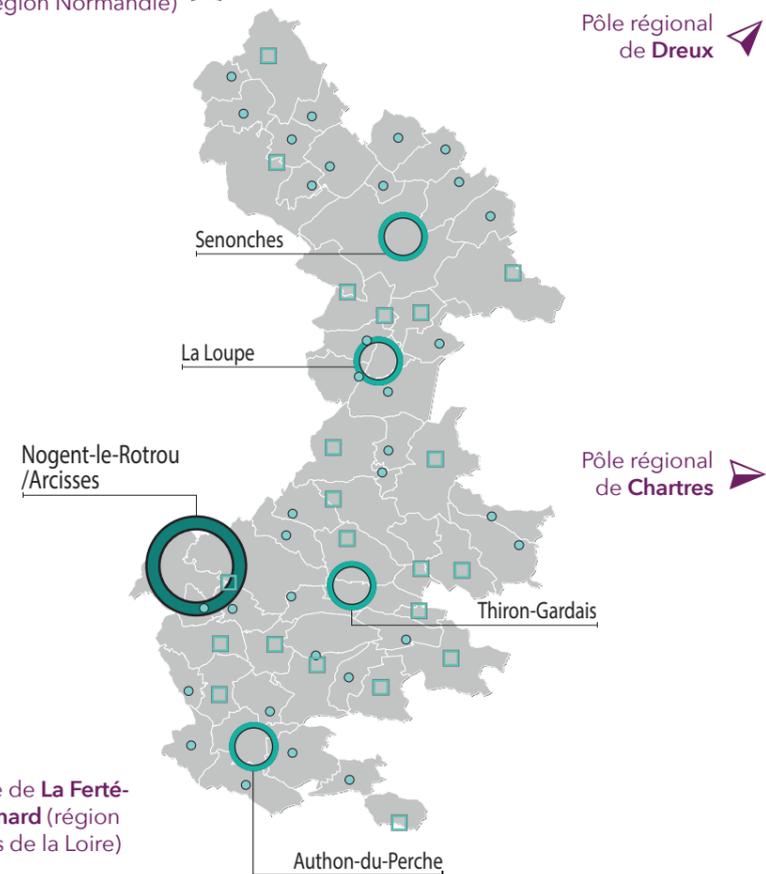
### ● Villages :

Les villages sont des communes qui dépassent rarement les 500 habitants et où l'on trouve peu de services et commerces, voire aucun. Les habitants de ces villages sont plus ou moins dépendants des communes où l'on trouve une offre plus importante de services et commerces nécessaire au quotidien.

#### Liste des villages (31) :

- Argenvilliers, Les Autels-Villevillon, Bethonvilliers, La Chapelle-Fortin, Charbonnières, La Croix-du-Perche, Les Corvées-lès-Yys, Les Étilleux, La Framboisière, La Gaudaine, Jaudrais, Lamblore, Louvilliers-lès-Perche, Marolles-les-Buis, Meaucé, Le Mesnil-Thomas, Miermaigne, Montireau, Montlandon, Morvilliers, Nonvilliers-Grandhoux, La Puisaye, Saint-Éliph, Saint-Maurice-Saint-Germain, Saint-Bomer, Saint-Jean-Pierre-Fixte, La Saucelle, Les Ressuintes, Rohaire, Trizay-Coutretot-Saint-Serge, Vaupillon

**Carte 1.** Répartition géographique de l'armature territoriale

 Pôle de **Verneuil d'Avre et d'Iton** (région Normandie)


La **carte 1** ci-contre présente la répartition des différents pôles du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir. Géographiquement, les pôles de proximité sont répartis de manière homogène entre le Nord et le Sud du territoire. Mais la présence du pôle de centralité dans la partie Sud crée une certaine dissymétrie avec la partie Nord. En effet, le Sud du territoire dispose de nombreux éléments structurels qui peuvent manquer dans le Nord. La principale zone d'activités du territoire se trouve notamment dans le pôle majeur de Nogent-le-Rotrou/Arcisses. Le Sud dispose également d'une proximité immédiate avec le pôle de La Ferté-Bernard situé au Sud-Est du territoire, dans le département de la Sarthe en région Pays de la Loire.

Cependant, la présence des deux pôles de proximité de Senonches et La Loupe, ainsi que la présence de pôles d'influences extérieurs permettent de réduire l'isolement des communes situées sur la partie Nord du Perche eurélien. Par exemple, le pôle de proximité de Senonches se situe à moins de 25 kilomètres du pôle de Verneuil d'Avre et d'Iton situé en Région Normandie. Mais Senonches se situe également à environ 30 kilomètres de l'agglomération de Dreux et à 40 kilomètres de celle de Chartres ; les deux pôles régionaux du département d'Eure-et-Loir selon l'armature territoriale définie dans le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire. Cela place donc Senonches à quasi égale distance de ces trois pôles d'influence extérieurs par rapport à celui de Nogent-le-Rotrou/Arcisses.

L'armature urbaine du SCoT eurélien doit donc permettre de définir le rôle que chaque commune occupe sur le territoire, en fonction de leurs caractéristiques et de leurs moyens actuels. Cette typologie n'induit pas une concurrence inter-communale mais répond à des objectifs de cohérence et de coopération territoriale et inter-régionale, notamment du fait du positionnement du Perche d'Eure-et-Loir par rapport aux pôles régionaux de Chartres et de Dreux, mais aussi de ses frontières avec les régions Normandie et Pays de la Loire. De façon plus globale, de forts enjeux de coopérations ou de positionnement sont à noter, en lien avec le Grand Paris ou le « Grand Perche » d'un point de vue écologique mais aussi touristique et culturel.

**Axe 1 : Développer le rayonnement économique du territoire**

Le développement de l'économie est la volonté prioritaire du territoire. Ce développement doit concerner l'ensemble des activités : commerces, services, industrie, tourisme, etc. C'est en partie ce développement économique qui contribuera à l'attractivité du territoire et à l'accueil de nouvelles populations. Conscient de son caractère rural, ce développement devra néanmoins se faire dans le respect et la valorisation du cadre de vie. La concrétisation du projet de territoire devra faire les bons compromis.



Image 6. Zone d'activité, Luign



Image 7. Entreprise Eurofeu, Senonches

### 1 Une activité économique, dynamique et innovante

Le territoire du SCoT fait parti du dispositif «Perche industrie» faisant référence au programme national « Territoire d'industrie » pour la revalorisation du secteur industriel français. Parmi les 146 territoires retenus, « Perche industrie » est la 4e zone d'emploi industriel de France (en part de population active industrielle), signe d'une activité industrielle forte sur le territoire. Ce dispositif représente une opportunité économique pour le projet de territoire, notamment grâce au projet de campus des **formations industrielles**. Cet objectif est fortement partagé par le SCoT, conscient du manque de formations en adéquation avec la demande des entreprises présentes sur le territoire.

Le développement du **numérique** est une stratégie que le projet compte saisir pour soutenir l'activité économique, notamment en offrant aux entreprises un accès de qualité à internet (par le déploiement de la fibre). Cela représente un objectif à court terme prioritaire pour le territoire afin de rester attractif. L'implantation de la Wild Code School (formation du numérique) sur la commune de La Loupe est un exemple de l'intérêt pour le numérique sur le territoire, d'autres entreprises du secteur tertiaire pouvant suivre cet exemple.

Aussi, une attention particulière sur la **valorisation** du **savoir-faire** et des **produits locaux** est fortement affirmée dans le projet de territoire. Cette production locale doit être visible en maintenant une activité en cœur de ville. Il s'agit d'une prérogative prioritaire pour certaines communes comme Senonches. L'action cœur de ville menée à Nogent-le-Rotrou pourrait servir d'exemple pour d'autres communes. Un partenariat entre les propriétaires des locaux et les producteurs est encouragé, comme l'ouverture d'un commerce de produits biologiques et locaux à Nogent-le-Rotrou où le loyer a été modéré durant le lancement de l'activité.

Dans cette logique de collaboration, le développement de l'**Écologie Industrielle et Territoriale** (EiT) est plébiscitée par le projet, celle-ci pouvant créer de nouveaux débouchés économiques. Selon le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, l'EiT est « *un levier pour mobiliser les acteurs de terrain en faveur de la transition écologique. Elle se concrétise*

*par la mise en commun volontaire de ressources par des acteurs économiques d'un territoire, en vue de les économiser ou d'en améliorer la productivité par le partage d'infrastructures et d'équipements, de services, de matières, etc. Elle s'inscrit dans la démarche « réduire, réutiliser et recycler » de l'économie circulaire.* ». Ce développement économique volontariste devra s'effectuer dans le respect et la préservation des espaces naturels en utilisant en priorité les zones déjà urbanisées et les espaces disponibles sur le territoire (locaux vacants, friches économiques, dents creuses, après analyse des espaces vacants disponibles etc.).

- S'appuyer sur le programme innovant « territoire d'industries » afin de mieux positionner stratégiquement le territoire en fonction de ses atouts économiques dans un contexte de complémentarité et de concurrence territoriales
- Mettre en avant le raccordement au très haut débit sur l'ensemble du territoire et dans les zones d'activités pour faciliter le développement des nouveaux modes de travail liés à l'essor du numérique et des usages collaboratifs
- Préférer le remplissage des zones d'activités existantes, voire leur extension
- Reconquérir les friches et bâtiments industriels et artisanaux vacants lorsque ceux-ci sont remobilisables
- Inciter les artisans locaux à utiliser des matériaux du territoire en particulier pour le secteur de la construction et les aider à développer des modèles innovants de bâti, et prenant appui sur les initiatives privées
- Soutenir l'artisanat local, vecteur d'emplois non délocalisables, par une promotion de leurs productions et services
- Faciliter la transmission des entreprises artisanales et leur évolution (agrandissement, relocalisation sur le territoire, communication)

- Faciliter la création de nouvelles TPE et PME
- Encourager l'écologie industrielle et territoriale au sein des zones d'activité
- Encourager l'installation de nouvelles filières de formation sur le territoire, en lien avec les nouveaux besoins industriels et en complémentarité des formations existantes
- Faciliter la reconversion des actifs ayant souffert de la restructuration du bassin d'emploi Percheron
- Aider à la mise en place de plan de déplacements entreprises, voire inter-entreprises pour tendre vers une diminution des trajets domicile-travail en voiture individuelle

### 2 Repenser l'offre économique de services et commerces

Dans le but de satisfaire les besoins de ses habitants, le projet de territoire souhaite réadapter l'offre de commerces et services existante. Cette offre ne correspond plus entièrement à la demande des habitants actuels et à venir (proximité, diversité, etc.). Celle-ci subit la concurrence du e-commerce et surtout des grandes zones commerciales des agglomérations voisines de Chartres et Dreux.

Promouvoir une **économie endogène**, c'est-à-dire basée sur les ressources et savoir-faire locaux, est souhaitée. En effet, l'une des volontés fortes du territoire est d'être une force économique de ce secteur géographique à mi-chemin entre Le Mans et Chartres. Une valorisation de la production interne est donc une priorité. Par exemple, avec des aménagements adéquates, le SCoT entend valoriser les marchés comme lieux de ventes de la production locale.

En plus d'être endogène, la volonté du territoire est de développer cette économie dans les **centres-villes**. Le territoire assiste à une dévitalisation de ces centres, laissant de nombreux locaux vacants. La récente ouverture

du commerce de produits biologiques locaux dans un établissement vacant du centre de Nogent-le-Rotrou en est le parfait exemple.

Le territoire doit également s'appuyer sur son tissu associatif (acteur de l'**Économie sociale et solidaire**) qui dans de nombreux domaines (soutien social, sport, culture...) contribue à la fourniture de services aux habitants, tout en générant des emplois non délocalisables. Les associations participent à l'animation de la vie locale et maintiennent souvent du lien social indispensable en milieu rural, notamment dans certaines zones plus isolées.

Dans un contexte de vieillissement de sa population, le projet de territoire souhaite développer la **Silver Économie** (économie dédiée à l'avancée en âge de nos sociétés). Cette silver économie présente de nouvelles opportunités commerciales et de services (activités culturelles, santé, service à la personne...) et un bénéfice social (offre d'emplois non qualifiés et non délocalisables).



Image 8. Marché de producteurs, Arcisses

Les services de **santé** sont aujourd'hui un facteur déterminant dans le choix de son territoire de résidence. La désertification médicale qui touche l'ensemble de la France rurale n'épargne pas le territoire du PETR. La santé est donc une priorité dans le projet de territoire.

Les innovations, comme la télémédecine, paraissent être une des réponses appropriées à la volonté des acteurs du territoire de vouloir maintenir les personnes âgées à leur domicile, ou à défaut dans des structures spécialisées (EPHAD, etc.). Cela constitue une des pistes à l'arrivée de nouvelles populations, notamment pour les futurs retraités franciliens qui peuvent être attirés par le territoire et son cadre de vie verdoyant.

Mais l'offre de santé ne se limite pas à une demande des personnes âgées, c'est pourquoi le projet de territoire entend travailler sur une offre globale plus étoffée visant à accueillir des médecins généralistes, dentistes,

infirmières, pédiatres, etc. Les maisons de santé, localisées sur le pôle d'équilibre et de centralité ainsi que sur les pôles de proximité, représentent les piliers de cette volonté et visent à accueillir plus de personnel médical dans les années à venir.

- Encourager une économie endogène tirant profit de productions et savoir-faire locaux, s'appuyant sur la mise en place de circuits-courts et des nouveaux modes de consommation (nouvelles technologies, nouveaux modes de déplacements...)
- Valoriser les initiatives relevant de l'économie sociale et solidaire
- Promouvoir le développement de la Silver Économie en s'appuyant sur une offre déjà présente
- Promouvoir la réhabilitation des locaux d'activités (services et commerces) en centre-ville et bourg pour faciliter leur reprise (avant dernier)
- Anticiper les besoins et prolonger les efforts effectués pour compléter l'offre de services de santé (notamment salariat en centre de santé...)



Image 9. Le Chardon, Nogent-le-Rotrou

### 3 Des secteurs agricoles et forestiers qui connaissent un renouveau économique

Territoire peu dense, le SCOT a une part importante et historique de son économie liée aux secteurs agricoles et forestiers. Avec plus de 64 000 ha en Surface Agricole Utile (SAU) et plus de 33 000 ha en surface boisée, ces secteurs représentent les acteurs privilégiés du cadre de vie.

Le monde agricole doit faire face à un changement dans ses pratiques. L'élevage est en difficulté, il constitue l'élément majeur de l'agriculture du SCOT mais les grandes cultures (issues de la Beauce limitrophe), économiquement plus attractives, peuvent modifier en profondeur le paysage. Il est important pour ce secteur de limiter la banalisation des paysages et la progression des openfields, contribuant ainsi au maintien des haies. Afin de le sauvegarder, le SCOT préconise de favoriser la diversification des revenus des éleveurs (et des agriculteurs en général) : tourisme vert, commerce local, transformation sur place... En ce sens, le SCOT souhaite que les bâtiments à destination agricole puissent changer de statut sous réserve d'un projet économique viable. Le projet de territoire incite également à une consommation raisonnée des terres agricoles pour l'urbanisation (sujet abordé dans le troisième axe).

Les volontés sont similaires pour le secteur forestier, la filière doit pouvoir valoriser sa production au sein du territoire dans le secteur de la construction mais également comme énergie (sujet qui sera abordé dans le PCAET).



Image 10. Exploitation forestière, Champrond-en-Gâtine

- Faire des secteurs agricoles et forestiers, des acteurs du développement durables en termes économiques, touristiques et de protection de l'environnement et des paysages
- Encourager et favoriser la diversification des revenus des exploitants agricoles et forestiers en permettant :
  - L'aménagement d'unité de transformation à proximité (laiterie, scierie, etc.),
  - L'installation d'unité de production d'énergie renouvelable sur les exploitations,
  - L'autorisation d'usages complémentaires dans une logique de rapprochement entre agriculture, loisir et tourisme vert, en maillant l'offre pour éviter des effets de concurrence,
  - La vente en circuit-court en incitant un rapprochement entre exploitants et consommateurs locaux/touristes, en maillant l'offre.
- Permettre le changement d'usage des bâtiments à usage agricole lorsqu'ils sont vacants pour éviter qu'ils ne tombent en ruines et éviter la disparition potentielle du patrimoine architectural



Image 11. Exploitation agricole, Chassant



**4 Soutenir le développement d'une économie touristique s'appuyant sur les atouts patrimoniaux et culturels du territoire**

Le Perche eurélien tire profit d'une identité forte. En effet, le territoire dispose d'un cadre verdoyant reconnu pour ses paysages bocagers et forestiers (ex. : forêt domaniale de Senonches) qui sont identifiés et protégés par le Parc Naturel Régional (PNR) du Perche qui s'étend sur les départements de l'Eure-et-Loir, de l'Orne. Cet atout doit permettre de développer une stratégie touristique sur l'ensemble du Perche mais également au-delà de ses limites. Le territoire est également jalonné de manoirs et dispose d'un certain nombre de sites patrimoniaux et culturels rénovés (château des comtes du Perche à Nogent-le-Rotrou, château de Senonches/musée du bois et de la forêt, château Vauban à La Loupe,) ou encore le château de la Ferté-Vidame et l'abbaye de Thiron-Gardais qui participent à l'attrait touristique du territoire. Aussi, le SCoT bénéficie d'une proximité avec la ville-cathédrale de Chartres, une destination appréciée des touristes pouvant les amener à découvrir le territoire du Perche. La destination du Perche fait notamment partie des cinq destinations de nature promues par la Région Centre-Val de Loire dans sa stratégie régionale de tourisme et de loisirs 2016-2021, avec les deux autres Parcs Naturels Régionaux de la région : la Forêt d'Orléans et le Val de Loire.

Le SCoT préconise, entre autres, le développement d'une offre d'itinérance en vélo et d'autres modes alternatifs au « tout-automobile », en créant des parcours et voies dédiés en s'appuyant notamment sur la Véloscénie ; un itinéraire cyclable reliant Paris au Mont-Saint-Michel et passant par Nogent-le-Rotrou. Il s'agit également de développer les possibilités d'hébergement en conséquence. Pour accueillir ces flux, les deux gares ferroviaires présentes à Nogent-le-Rotrou et La Loupe constituent de véritables portes d'entrée sur le Perche eurélien et ont vocation à devenir des pôles d'intermodalité, offrant une desserte de qualité en direction des sites touristiques, de loisirs et d'hébergement disponibles sur le territoire.

Récemment, des sites ont été lancés (<http://www.perche-tourisme.fr> ; [www.rando-perche.fr/](http://www.rando-perche.fr/)) pour encourager le tourisme sur le territoire : planification de son séjour touristique dans le Perche, circuits randonnées.

- Continuer à promouvoir un tourisme vert à destination de différentes clientèles (randonneurs, entreprises, familles...) notamment par le biais des outils numériques
- Mieux communiquer sur les lieux d'intérêts touristiques, attractifs et récréatif, caractéristiques du Perche dans les communes portes d'entrée du territoire
- Encourager les possibilités d'hébergements dans le cadre d'une pratique d'itinérance (vélo, cheval...) en structurant un maillage cohérent de cette offre
- Rendre possible les mobilités douces pour les touristes depuis les 2 gares, les principaux sites patrimoniaux, d'hébergements et de loisirs, grâce à une logique d'intermodalité
- Veiller à limiter l'impact du développement touristique sur les espaces à hautes valeurs écologiques



Image 12. Parcours touristiques, Brunelles

Image 13. Percheron, La Ferté-Vidâme



Image 14. Église Notre-Dame, Frazé



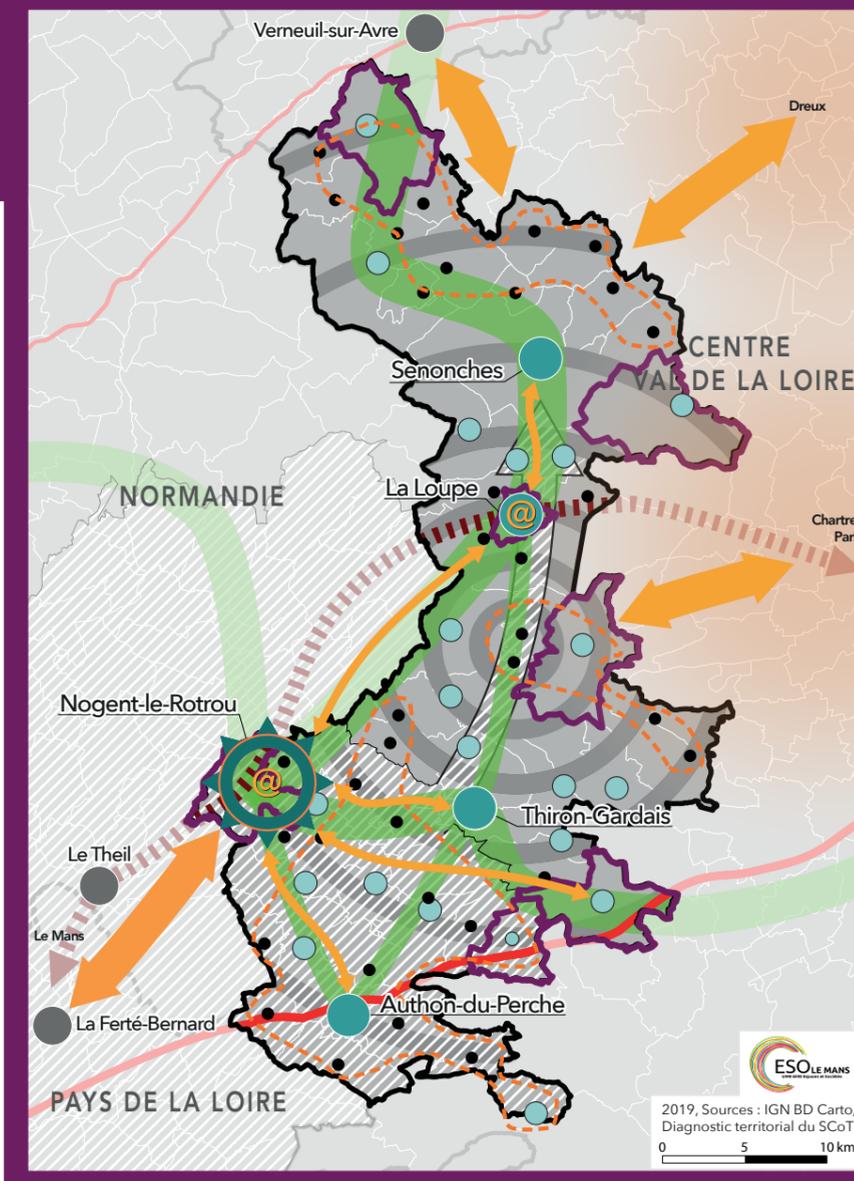
**Axe 1 : Développer le rayonnement économique du territoire**

**Une activité économique dynamique et innovante**

- Étendre le périmètre du programme «Territoire d'Industries» à l'ensemble du PETR pour valoriser les zones d'activités existantes, permettre leur remplissage, voire leur extension
- Consolider le rayonnement économique du pôle Nogent-le-Rotrou / Margon
- Développer des formations numériques innovantes et professionnalisantes
- Poursuivre l'aménagement numérique du territoire, notamment les zones d'activités et zones artisanales, pour promouvoir de nouvelles façons de travailler et de nouveaux usages économiques
- Faciliter l'itinérance de services et commerces locaux sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement dans les zones isolées
- Développer des réseaux d'itinérance touristique attractifs (véloscénie...) qui s'appuient sur l'existant, tout en développant un réseau d'hébergements permettant la réception du matériel d'itinérance
- Faire des communes « portes » du territoire des vitrines du patrimoine naturel et culturel du Perche

**Renforcer les liens économiques du PETR**

- Renforcer les coopérations entre les acteurs économiques du territoire
- Prendre en compte la concurrence mais également les complémentarités avec les pôles extérieurs
- Mettre en avant la ligne de TER dans les mobilités des actifs
- Influence des agglomérations extérieures
- Influence des pôles majeurs extérieurs



Veiller à un maillage cohérent du territoire en terme de services et commerces

- Nogent-le-Rotrou, un pôle de centralité majeur dont l'offre en services et commerces se développe en fonction des besoins des habitants, profitant de la réhabilitation de locaux d'activités vacants d'un centre-ville redynamisé et lieu de développement d'une offre innovante (Silver Economy, Économie Sociale et Solidaire, etc.).
- Des pôles de proximité (4) où l'offre en services et commerces se développe en complémentarité avec l'offre du pôle urbain majeur, en misant notamment sur une réhabilitation des locaux d'activités vacants pour redynamiser leur bourg et faire la promotion des savoir-faire et produits locaux.
- Des pôles ruraux (21) où l'offre en services et commerces, bien que modeste, continue de répondre à une forte demande de proximité ; il convient de maintenir cette offre, voire de la développer si une opportunité se présente.
- Des villages (33) dans lesquels il s'agit d'empêcher la fermeture du dernier commerce encore actif.

**Des objectifs communs à l'ensemble du territoire**

- Valoriser et mettre en avant les atouts touristiques du territoire, et promouvoir un tourisme vert à destination de différentes clientèles
- Encourager l'écologie industrielle et territoriale et les plans de déplacements entreprise et inter-entreprise au sein des zones d'activités économiques
- Faciliter la création et l'installation des nouvelles TPE et PME
- Faciliter la transmission des entreprises artisanales et leur évolution
- Soutenir l'industrie et l'artisanat local
- Encourager et favoriser la diversification des revenus des exploitants agricoles et forestiers (production d'énergies renouvelables, transformation de leurs produits, agro-tourisme...)

## Axe 2 : Maintenir la qualité du cadre de vie, support des activités humaines

Le cadre de vie est l'un des éléments essentiels dans le choix de la population de résider ou non sur un territoire. Le Perche eurélien a l'avantage de se situer dans une zone rurale à l'abri de l'influence directe de l'extension urbaine des agglomérations voisines de Chartres et Dreux. Le territoire offre ainsi d'un cadre de vie verdoyant et de qualité à ses habitants. Le projet de territoire s'inscrit dans une démarche de préservation et de mise en avant de cette qualité de vie pour, d'une part, maintenir la population actuelle et, d'autre part, attirer de nouveaux habitants sur le territoire.



Image 15. Point de vue, Nogent-le-Rotrou



Image 16. Point de vue, Brunelles

### 1 Proposer une offre équilibrée d'équipements et de services à la population

Comme beaucoup de territoires ruraux, le Perche souffre aujourd'hui de la fermeture d'un certain nombre de ses commerces et services de proximité. Face à ce constat, l'objectif du PADD est de maintenir l'offre encore existante, notamment dans les pôles ruraux et les villages. Lorsque cette offre s'avère insuffisante, voire nulle, le projet de territoire incite le développement d'un réseau de commerces et services itinérants. Par exemple, dans la Communauté de communes des Forêts du Perche, la commune de Senonches dispose d'une offre de commerces complète tandis que la plupart des autres communes du territoire présentent une offre incomplète. Le projet de territoire prévoit que ces commerces et services itinérants soient uniquement à la portée de commerces et services qui proposent déjà une offre sur le territoire afin de limiter les effets de concurrence et la fragilisation de l'offre actuelle. Dans ce contexte, les commerçants de Senonches pourraient être sollicités pour se déplacer occasionnellement dans ces communes et ainsi étendre leur clientèle.

À l'inverse, dans le pôle d'équilibre et de centralité Nogent-le-Rotrou, ainsi que dans les pôles de proximité (Authon-du-Perche, Thiron-Gardais, La Loupe et Senonches), où l'offre est complète, un travail sera fait sur l'accessibilité des commerces et services depuis les plus petits pôles qui, eux, accueillent de façon générale des services et commerces nécessaires du quotidien mais pas d'offre spécialisée. En effet, la moitié des habitants du Perche n'achètent pas les produits non alimentaires sur le territoire du Perche, signe d'un manque d'offre de proximité ou d'un décalage entre l'offre et la demande.

L'enjeu principal du projet de territoire est de permettre un accès facile et rapide aux commerces et services pour la population de l'ensemble du territoire et ce en moins de 15 minutes (en véhicule motorisé) mais surtout de réduire les distances parcourues. Dans ce contexte, une offre bien répartie géographiquement sur le territoire participera à l'optimisation du cadre de vie pour les habitants qui pourront trouver à proximité ce dont

ils ont besoin au quotidien pour vivre (denrées alimentaires, services de santé, etc.).

En termes d'équipements, le pôle Nogent-le-Rotrou/Margon bénéficie d'une offre complète mais sa position géographique n'en fait pas toujours un point stratégique pour les habitants du territoire, en particulier pour les habitants de la Communauté de communes des Forêts du Perche. C'est en ce sens que les pôles d'équilibre s'assureront de proposer des équipements complémentaires : services administratifs, équipements liés à l'éducation, la santé ou encore les loisirs.

- Offrir des services primaires et équipements de qualité dans le pôle d'équilibre et de centralité ainsi que dans les pôles de proximité, en permettant également le maintien des équipements dans les pôles ruraux et les villages
- Encourager les pôles ruraux à maintenir leurs commerces
- Empêcher les fermetures des derniers commerces des villages
- Limiter la fermeture de classes dans les villages et pôles ruraux
- Assurer un maillage cohérent de services à la personne répondant à l'accueil de nouveaux ménages et à l'évolution des besoins des différents âges de la vie de la population
- Veiller à la bonne accessibilité et visibilité des services et équipements de santé
- Veiller à une bonne accessibilité des équipements, services et commerces pour toute la population et faciliter le passage de commerces itinérants locaux dans les communes où l'offre faiblit
- Développer une offre attractive de loisirs pour tous, cohérente avec l'identité du territoire

### 2 Attirer les jeunes ménages par une offre complète de services, commerces, équipements et loisirs

Face au vieillissement de sa population et toutes les problématiques que cela engendre, la stratégie du projet de territoire est de pouvoir accueillir dans les vingt prochaines années (2021-2041) des jeunes ménages afin d'enrayer ce phénomène et de renouveler la population.

L'accueil de nouvelles populations doit permettre de redynamiser globalement le territoire. En effet, le manque de main d'œuvre qualifiée dans certains secteurs d'activités liée au manque de formations spécialisées, pousse les jeunes - actifs ou en formation - à quitter le Perche pour d'autres territoires. Dans ce contexte, le projet vise à proposer une offre de services, commerces, équipements et loisirs qui répondent à la demande des populations jeunes, pour les capter et/ou limiter leur départ.

L'accent est particulièrement mis sur la venue de jeunes ménages, dans le but de maintenir les écoles et les équipements scolaires et périscolaires (crèches, assistance maternelles, etc.) du territoire à des effectifs satisfaisants. La politique « enfance-jeunesse » mise en place sur le territoire depuis maintenant une dizaine d'années doit être pérennisée.

Mais le projet de territoire entend également renforcer le domaine du service à la personne afin de favoriser le bien-être ainsi que le maintien des personnes âgées à leur domicile le plus longtemps possible.

Afin de rendre le territoire attractif pour ces publics, le projet politique entend également travailler sur le développement et la communication des activités de loisirs du Perche. Les possibilités étant nombreuses, le PADD ne souhaite pas limiter le champ d'actions des acteurs du territoire dans l'atteinte de leurs objectifs, mais projette de les guider dans leurs actions.

- Maintenir et développer l'offre en services (enfance/jeunesse), commerces de proximité, équipements et loisirs afin d'attirer des ménages jeunes sur le territoire
- Favoriser l'implantation d'infrastructures pour accueillir des jeunes en formation qui seront qualifiés pour les entreprises locales
- Faciliter la mobilité des jeunes vers les lieux de formations, internes ou externes au territoire
- Encourager le développement de nouvelles formations en adéquation avec les activités les plus représentées
- Encourager le retour « au Pays » des jeunes diplômés en leur offrant des emplois qualifiés et des opportunités de création / reprise d'entreprises
- Faciliter le bien-être des personnes âgées et leur maintien à domicile le plus longtemps possible



Image 17. Maison de santé, La Loupe



Image 18. Base Aquatique, Fontaine-Simon

### 3 Développer les usages du numérique

Le développement du numérique (haut débit, fibre optique) et de ses usages est l'un des objectifs transversaux les plus stratégiques dans le cadre du PADD. Le PADD encourage l'utilisation des outils du numérique pour valoriser et améliorer le cadre de vie de la population du SCoT du Perche Eurélien. Les ambitions en matière de numérique sont peu précises afin de ne pas contraindre le territoire face aux innovations futures pouvant émerger dans les années à venir.

Un fort potentiel d'usage du numérique a été identifié notamment pour les activités pouvant être exercées à distance. Cela est un enjeu majeur dans la volonté d'accueillir des actifs, notamment en provenance de l'Île-de-France, à la recherche d'un cadre rural « moins stressant » que la région parisienne. Le Perche eurélien jouit en effet d'une proximité avec l'Île-de-France et Paris, accessible en 1h30 en train. Le développement du numérique, mais aussi d'espaces de télétravail et de coworking, offrirait à ces actifs (franciliens ou non) la possibilité de résider en partie sur le territoire. Celui-ci mise sur un effet structurel des changements de pratiques en matière de télétravail, consécutifs à la crise sanitaire (Covid 19).

Aussi, face au vieillissement de la population et à la volonté de maintenir les personnes âgées sur le territoire (au domicile ou en établissement spécialisé), le projet entend exploiter le numérique dans le domaine du service à la personne (télé médecine par exemple).

Les outils du numérique permettent également d'autres usages pouvant dynamiser les différents secteurs de l'économie locale, comme le secteur agricole qui pourrait profiter de ces outils pour développer des filières de circuits-courts qui peuvent s'appuyer sur une communication active et connectée avec la clientèle locale.

À La Loupe, la Wild Code School est une école qui propose une formation de « Développeur Web ». Cette école fait partie d'un réseau de 19 autres structures basées dans d'autres agglomérations mais le campus de La Loupe est le seul à proposer cette formation dans une commune rurale. La volonté politique est d'accompagner le développement de formations dans le numérique en vue d'attirer une main d'œuvre nouvelle qualifiée dans le domaine du numérique.

- Poursuivre l'aménagement numérique du territoire et la montée en débit pour tous, en veillant à l'amélioration du réseau de téléphonie et à la couverture par ces réseaux de tous les nouveaux aménagements
- Encourager et former à l'utilisation du numérique dans différents domaines afin de limiter les déplacements, accueillir de nouvelles activités et venir en aide aux populations « déconnectées »
- Développer les formations professionnelles grâce au numérique et dédiées au numérique
- Dynamiser les secteurs associatifs, productifs, commerçants et de services en rendant leur contact plus facile pour les habitants, grâce aux outils numériques



Image 19. Wild Code School, La Loupe

### 4 Valoriser les paysages du Perche et le patrimoine culturel

Selon l'article L350-1 du code de l'environnement, le PADD développe des « orientations visant à conserver, à accompagner les évolutions ou à engendrer des transformations des structures paysagères, permettant de garantir la qualité et la diversité des paysages à l'échelle nationale ».

Le Perche est reconnu pour ses paysages bocagers et forestiers. À travers le PADD, le projet de territoire vise à maintenir cette qualité paysagère ainsi que sa mise en avant. Les paysages bocagers, plutôt intimistes, du Perche sont menacés par la progression de paysages plus horizontaux et ouverts (openfields) de type céréalier. Ces paysages ouverts sont caractéristiques des zones de cultures de céréales aux modes d'exploitations intensives, qui privilégient des parcelles ouvertes et sans obstacles pour faciliter le passage des engins agricoles. Le projet de territoire entend contraindre la banalisation des paysages du Perche à travers différentes actions de sensibilisation à destination des habitants du territoire, des exploitants agricoles et de tous les autres acteurs pouvant avoir une influence sur les paysages.

En plus de rendre agréable le cadre de vie, les paysages sont également les supports de différentes activités économiques comme le tourisme ou l'agriculture. Dans ce contexte le projet de territoire souhaite affirmer la qualité de son environnement pour développer le tourisme vert avec l'aide du PNR du Perche.

Le patrimoine culturel est lui aussi un élément fort de l'identité du Perche et participe largement à son caractère rural et authentique. Dans ce cadre, le projet de territoire aspire à valoriser son patrimoine culturel (petit patrimoine rural, édifices religieux ou seigneuriales ...) à travers des projets de rénovation, réhabilitation ou d'aménagements, comme le PNR du Perche l'identifie à travers sa Charte.

À travers ces objectifs, le projet de territoire entend conforter le caractère rural de ses bourgs et hameaux et valoriser les traditions architecturales et paysagères du Perche. Certaines communes du Perche eurélien constituent de véritables « portes d'entrée » sur le territoire et permettent aux visiteurs de se forger une première image du Perche. Une attention particulière sera donc portée sur ces communes étant donné

leur rôle dans la représentation du territoire, notamment sur la qualité des aménagements urbains à mettre en lumière les caractéristiques traditionnelles du Perche : architecture, patrimoine, paysages, etc. Un travail sur les fronts bâtis sera également engagé pour limiter l'impact visuelle des communes sur les paysages et valoriser leur insertion.

- Protéger les paysages Percherons, notamment les bocages et forêts, grâce une gestion dite durable
- Préserver la diversité des paysages agricoles, notamment les prairies et les vergers
- Veiller à ne pas participer à la standardisation des paysages en limitant l'extension des zones de grandes cultures tout en soutenant l'activité d'élevage
- Promouvoir des projets avec une qualité architecturale, qui s'insèrent dans les paysages
- Veiller à travailler les entrées de villes ainsi que les fronts bâtis
- Protéger et valoriser le patrimoine culturel du territoire
- Mettre en valeur le petit patrimoine rural
- Mettre en valeur les bourgs grâce à une réhabilitation des logements et commerces dégradés, en veillant au respect de l'identité architecturale du Perche



Image 20. Élevage bovins, Arcisses



**Image 21.** Château des comtes du Perche, Nogent-le-Rotrou



**Image 22.** Château de Frazé, Frazé



**Image 23.** Château de la Ferté-Vidame, La Ferté-Vidame

### 5 Veiller à une utilisation raisonnée des ressources naturelles du territoire

Les ressources naturelles du territoire (bois, haies bocagères, réseau hydrographique, sol, etc.), pourraient souffrir de prélèvements trop intensifs dans les années à venir notamment par rapport à la volonté d'accueillir de nouvelles populations. Dans ce cadre le projet de territoire entend bien limiter l'impact humain sur ces ressources en promouvant une utilisation raisonnée et efficiente dans la gestion de celles-ci.

En effet, le projet prend en compte le contexte global de changement climatique et souhaite, à son échelle, lutter contre ce phénomène et les problématiques qui en découlent.

Dans un premier temps, une sensibilisation de la population et des acteurs du territoire sur leurs prélèvements réfléchis est souhaitée, notamment quant à la réserve en eau.

Dans un second temps, le projet de territoire souhaite renforcer les filières agricoles et forestières respectueuses de l'environnement (gestion durable), dont l'impact sur la qualité des ressources est directe.

- Soutenir les filières forestières et bocagères qui permettent la gestion des bois et forêts de manière durable (agroforesterie)
- Soutenir les filières agricoles respectueuses de l'environnement (raisonnées, biologiques, agroforesterie...) qui participent souvent au maintien de la trame bocagère typique des paysages du Perche et frein naturel à l'érosion
- Sensibiliser les acteurs économiques et les habitants du territoire à une utilisation raisonnée des ressources dans un contexte de changement climatique
- Limiter la pression de l'urbanisation sur les terres agricoles

### 6 Protéger les réservoirs et corridors écologiques du territoire et leur biodiversité

Conformément à l'article L141-4 du code de l'urbanisme, le PADD « fixe les objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques ». Ces continuités permettent de lutter contre la dégradation de la biodiversité. Dans ce cadre, et en se basant sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), dont il doit tenir compte, le PADD met en avant des objectifs réalisables et vertueux, qui sont transversaux à l'ensemble du présent document puisque support de nombreuses activités humaines dont il convient de réduire l'impact environnemental.

Ces réservoirs et corridors écologiques, composant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire, rendent un grand nombre de services écosystémiques, des plus basiques aux plus complexes (dépollution des eaux, réserve de ressources naturelles, production d'oxygène, etc.). Cette TVB permet à la faune et à la flore de se nourrir, se déplacer, se reproduire et à faire face aux changements climatiques en leur offrant un réseau d'abris. Sur le territoire, il convient de prendre en compte la présence de réservoirs de biodiversité identifiés (Natura 2000, ZNIEFF) et de zones ne bénéficiant pas de protection ou d'inventaire, mais dont l'importance peut s'en approcher (PNR Perche, zones humides, etc.).



**Image 24.** L'arcisses, Arcisses



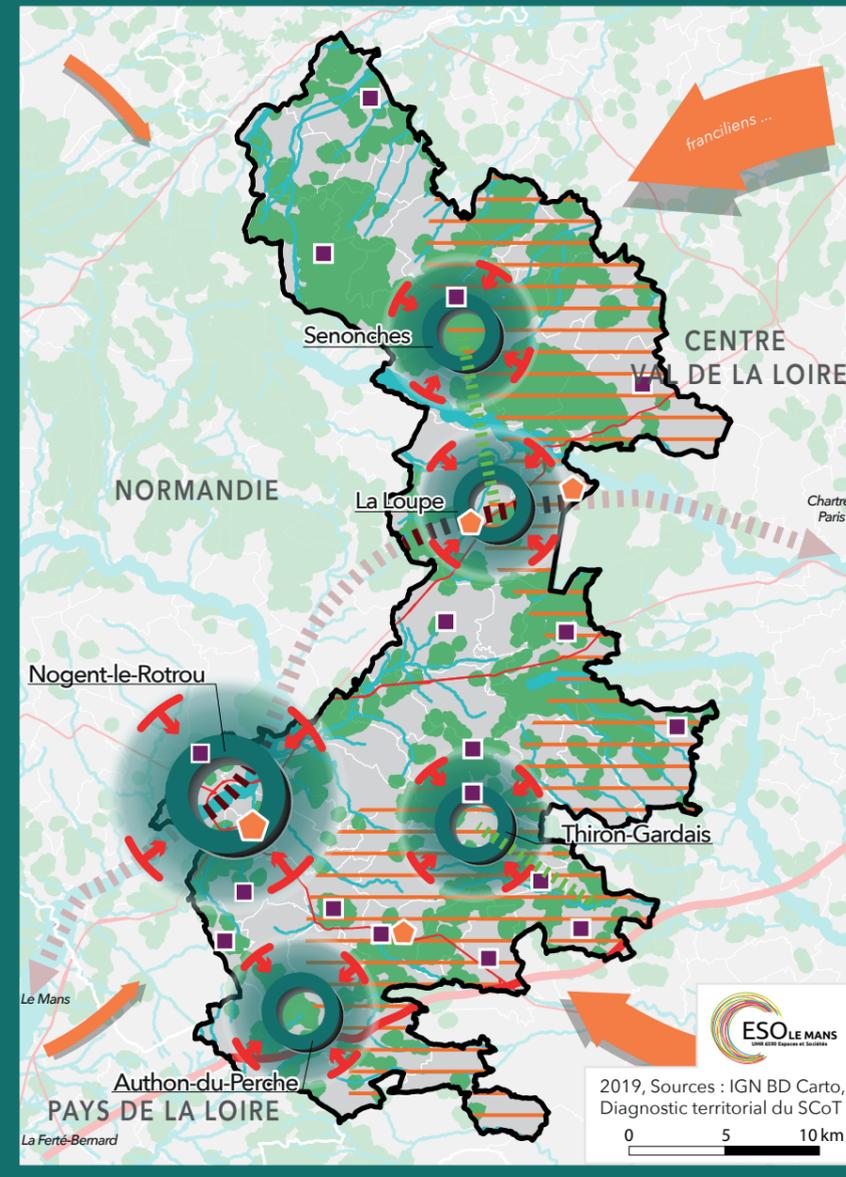
**Image 25.** Openfields, Brunelles

- Accorder le développement du territoire à la protection de la TVB, en priorisant des secteurs à protéger, voire à les remettre en état en fonction des besoins
- Faire de la TVB un véritable outil d'aménagement du territoire, un atout au service de la qualité du cadre de vie
- Prendre en compte les réservoirs et corridors biologiques dans tous les nouveaux aménagements et les documents d'urbanisme en vue d'insérer des corridors verts, supports des liaisons douces
- Veiller à la gestion et la remise en état des milieux supports des réservoirs et corridors biologiques pour protéger la biodiversité
- Prendre en compte les effets des ruptures écologiques induits notamment par les infrastructures de transports
- Sensibiliser les acteurs du territoire aux fonctions écologiques des réservoirs et corridors, les informer sur le rôle qu'ils peuvent jouer dans la préservation des milieux naturels
- Viser l'atteinte des objectifs (aux SAGES/SDAGE) de remise en état des cours d'eau et zones humides, afin de garantir une qualité écologique et physico-chimique (pollution) des eaux
- Lutter contre la pollution de l'eau souterraine et superficielle, en protégeant les points de captage et les sources
- Travailler conjointement avec les territoires limitrophes pour mettre en œuvre une liaison écologique cohérente

## Axe 2 : Maintenir la qualité du cadre de vie, support des activités humaines

Mettre en avant la ruralité du territoire et ses paysages

- Limiter la progression des paysages d'openfields de la Beauce et soutenir les exploitations qui valorisent la trame bocagère
- Mettre en valeur et protéger les paysages du Perche caractérisés par les forêts, bois et le bocage
- Veiller à une gestion durable des espaces boisés dans le but de maintenir les forêts, bois et bocages du Perche, principaux réservoirs de biodiversité du territoire
- Atteindre les objectifs de qualité chimique et écologique des cours d'eau et veiller à conserver un équilibre entre quantité prélevée et quantité disponible selon les recommandations des SAGE
- Inciter à la réhabilitation du bâti dégradé, notamment dans les bourgs, afin de conserver et mettre en valeur une architecture typique du Perche
- Étudier le potentiel de rénovation des lignes de chemin de fer abandonnées en voies vertes, à destination des mobilités douces, notamment entre La Loupe-Senonches et Thiron-Gardais-Frazé
- Veiller à la conservation du patrimoine architectural des centres bourgs



### Attirer de nouveaux ménages par une offre d'aménités bien réparties

- Conforter le rôle du pôle de centralité et des pôles de proximité en termes d'offre de santé, de loisirs, de culture et de sports, de services, de commerces et d'équipements afin d'en faire les communes privilégiées pour le développement de nouvelles offres de ce type.
- Organiser le développement urbain des principales polarités du territoire.
- Développer les services et commerces afin de consolider le maillage existant tout en favorisant des modes de commercialisations innovants.
- Attirer de nouveaux ménages sur le territoire, notamment des jeunes et des retraités, en profitant d'un cadre de vie rural et dynamique dans lequel les paysages, l'environnement, les savoir-faire locaux, la proximité avec les services et commerces et des nouveaux usages numériques sont valorisés.
- S'appuyer sur l'offre existante de formations pour en développer de nouvelles.
- S'appuyer sur des infrastructures de transport performantes (autoroutes, routes, chemins de fer) pour rendre le territoire accessible et permettre des trajets sûrs et rapides vers les pôles d'emplois, commerciaux et de formations.

### Des objectifs communs à l'ensemble du territoire

- Protéger les paysages percheros notamment en soutenant les filières agricoles et forestières respectueuses de l'environnement
- Mettre en valeur les bourgs grâce à une réhabilitation des logements et locaux d'activités vacants et le patrimoine culturel et naturel dans les nouveaux projets de construction
- Sensibiliser les habitants et acteurs du territoire aux thématiques environnementales
- Poursuivre le déploiement du numérique et encourager le développement des nouveaux usages qu'il permet
- Développer une offre de loisirs basée sur les caractéristiques du territoire
- Permettre à tous les habitants du territoire un bon accès aux équipements, services et commerces tout en anticipant les besoins futurs liés, notamment, au vieillissement de la population (santé...)

## Axe 3 : Aménager le territoire

Le projet et la volonté politique du territoire vise à accueillir de nouvelles populations au cours des 20 prochaines années (2021-2041) dans un cadre économique favorable et un environnement préservé. En ce sens, le projet de territoire a pour but de développer l'économie en y apportant des innovations et en proposant des emplois à ces nouveaux habitants.

Vecteur d'attractivité résidentielle, économique, touristique, et au service d'un cadre de vie de qualité, l'environnement local est l'un des atouts principaux du territoire qui doit être protégé.



Image 26. Travaux d'aménagement du Parc Daupeley, Nogent-le-Rotrou

**1 Accueillir une population supplémentaire d'ici 2041 selon un scénario volontariste**

Après une période passée de faible croissance démographique, la volonté des élus du territoire est d'impulser une **nouvelle tendance à la hausse** afin d'accueillir environ **3 100 habitants supplémentaires** sur la période 2021-2041. Cela représente **155 nouveaux habitants par an** pour un **taux de croissance annuel moyen de 0,35 %**. Si ce taux peut apparaître comme ambitieux, il s'adosse néanmoins à une volonté politique d'accroître l'attractivité résidentielle et économique du territoire. Cet objectif de croissance démographique porterait la population totale du territoire de 42 829 en 2021 à 45 929 habitants en 2041.

Dans la mesure du possible, le projet vise à répartir cette nouvelle population selon un **pourcentage d'accueil par typologie de commune** dans une logique de renforcement des polarités du territoire.

- Le pôle de centralité (Nogent-le-Rotrou/Arcisses) accueillerait 40 % des nouveaux habitants (1 240 nouveaux habitants),
- Les quatre pôles de proximité accueilleraient 30 % des nouveaux habitants (930 nouveaux habitants),
- Enfin, les pôles ruraux et les villages accueilleraient respectivement 15 % des projections, en privilégiant la proximité au pôle de centralité et aux quatre pôles de proximité (930 nouveaux habitants au total).

Ainsi, le projet vise à **redynamiser le secteur de Nogent-le-Rotrou/Arcisses et à maintenir le rôle essentiel des pôles de proximité** en créant des conditions favorables à l'accueil de nouvelles populations et à la pérennisation du tissu commercial et économique. Le développement des pôles ruraux et des villages est envisagé mais de manière moins importante en raison d'un certain nombre de facteurs : déficit de services et de commerces, accessibilité moindre aux pôles principaux, préservation du cadre rural, etc.

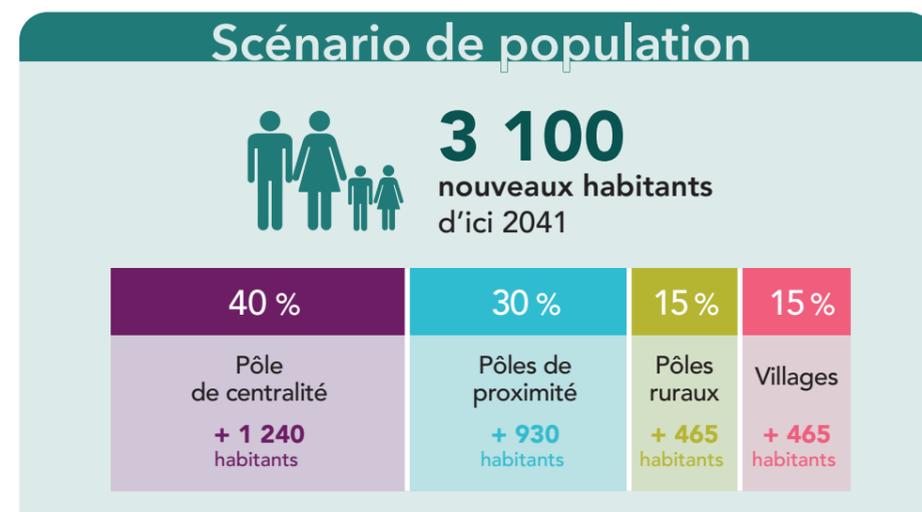


Figure 3. Scénario d'accueil de la nouvelle population à l'horizon 2041

Typologie des communes	Pôle de centralité Nogent-le-Rotrou/Arcisses	Pôles de proximité 4 communes	Pôles ruraux 21 communes	Villages 33 communes	TOTAL 60 communes
Densité brute moyenne minimale	20	15	10	10	13,75

Tableau 1. Projections d'accueil de la nouvelle population et des densités minimales de logements par hectares selon la typologie des communes

**2 Répondre au besoin de création de logements et au renouvellement du parc résidentiel**

Pour maintenir les populations sur le territoire et accueillir de nouveaux habitants, **2 242 logements seront nécessaires pour la période 2021-2041** dont 750 logements liés au desserrement des ménages. Durant les cinq dernières années (Insee 2017), le nombre de résidences secondaires a augmenté d'environ 80 sur le territoire. En admettant un scénario « au fil de l'eau », soutenu par les conséquences de la crise sanitaire sur l'« envie de nature » de nombreux franciliens, il faudrait environ 320 logements supplémentaires afin de compenser cette hausse des **résidences secondaires**, dans les vingt prochaines années. Si l'apport de population, même temporaire, représente une opportunité pour le Perche d'Eure et Loir (maintien des commerces et de l'artisanat, sauvegarde du patrimoine bâti, lutte contre la désertification), il s'avère nécessaire de veiller à maintenir une production de logements « à prix abordables » afin de garantir un accès au marché immobilier local, notamment aux jeunes ménages ou à ceux et/à revenu modeste. Au total, le besoin en logements s'élèverait à **2 562 unités, soit environ 128 par an**.

Compte tenu de ce besoin en logements et des densités minimales définies par les élus selon la typologie de communes (tableau 1), la consommation foncière s'élèverait à **115 hectares** entre 2021 et 2041. Néanmoins, une étude en date de 2017 renforcée par des chiffres de 2021 (PETR Perche de l'Eure et Loir, Études des tendances du marché immobilier et foncier : guide prospectif de reconquête, 81p.) soulignait la faible disponibilité du territoire en matière de foncier à vocation économique (12 hectares). Compte tenu des ambitions du projet de développement porté par les élus, s'ajouterait donc au besoin résidentiel, environ **100 hectares** (voire davantage en fonction des besoins des entreprises et du rythme de consommation foncière estimée pour le logement) dédiés au développement des activités économiques et aux autres projets d'équipements ou infrastructures qui seraient susceptibles de consommer de l'espace. Au total, 215 hectares pourraient être artificialisés au maximum lors des 20 prochaines années (10,75 hectares par an), soit une démarche volontariste qui permettrait de tendre vers une réduction de 50 % du

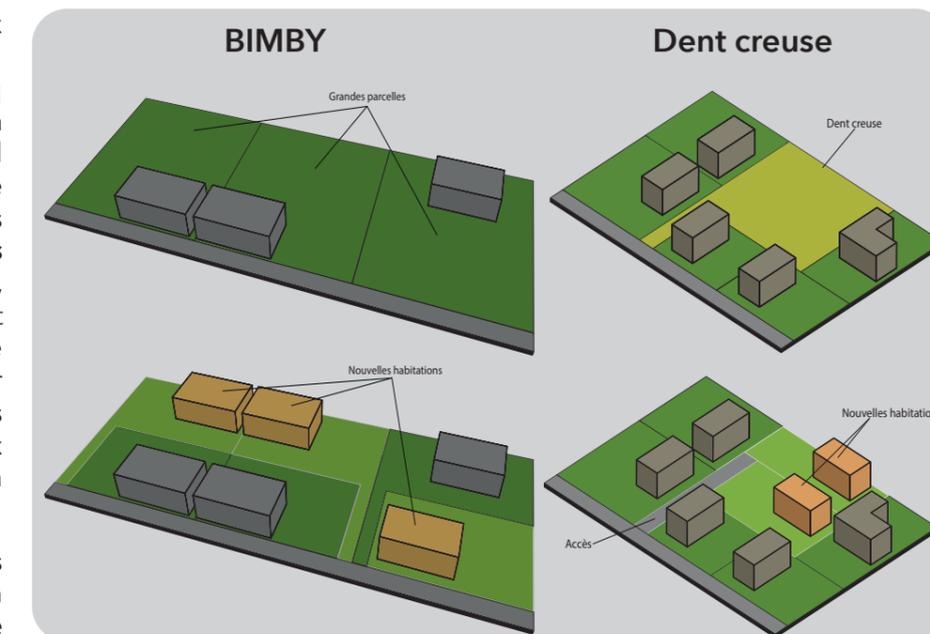


Figure 4. La remobilisation du foncier (démarche BIMBY et dent creuse)

rythme de consommation foncière dans les 10 prochaines années par rapport à l'artificialisation observée ces 10 dernières années (18,8 hec./an).

**Conscients des enjeux liés à la lutte contre l'artificialisation des sols et la promotion de la densification**, notamment dans les enveloppes urbaines, les élus envisagent de remobiliser le foncier existant et disponible (logements et locaux d'activités vacants, dents creuses et parcelles divisibles) et d'étendre la consommation d'espace de façon raisonnée si ces espaces vacants n'étaient pas suffisants ou indisponibles. Une étude du potentiel de remobilisation du foncier au sein des

enveloppes urbaines et hameaux/écarts du territoire a permis de conduire une réflexion sur les objectifs chiffrés de densification. En ce sens, cette politique s'appuierait sur la répartition suivante :

- **20 % des logements vacants**, soit 512 logements ;
- **15 % des dents creuses** disponibles sur le territoire, pouvant permettre la création de 384 logements ;
- et **10 % de parcelles pouvant être divisées** (BIMBY - *Build In My Back Yard*), permettant la création de 256 logements supplémentaires.

Si la politique de densification est une ambition clairement défendue par les élus, elle doit être définie en adéquation avec les réalités de la demande immobilière, l'état du bâti vacant, sa forme et sa localisation précise, la volonté des propriétaires privés ou encore les moyens financiers publics pouvant être mobilisés. Il en va de même pour la préservation du caractère rural et de la cohérence au niveau de la morphologie des communes. Ainsi, les élus se sont positionnés sur un premier potentiel raisonnable de remobilisation du foncier, en s'appuyant sur la taille médiane du parcellaire observé selon la typologie des communes, et ce dans le respect de la moyenne de logements à l'hectare définie dans le tableau 1. Concernant la réhabilitation du bâti ancien, une attention particulière devra être portée aux différents projets afin d'éviter le saccage du patrimoine identitaire (partitionnement de granges ou longères en multiple logements, par exemple).

Ainsi, au sein des enveloppes urbaines, environ **1 152 logements** (58 logements par an) pourraient être construits ou repris sur la vacance ; sans compter les logements qui seront remis sur le marché de façon conjoncturelle et les logements vacants vétustes pouvant être réhabilités. Cette démarche contribuera alors à **diminuer la consommation foncière totale et pourrait aussi, le cas échéant, soutenir le développement du territoire** lié à des flux migratoires de ménages en provenance de la région parisienne, à la recherche d'un cadre de vie plus rural. Cette tendance risque de s'accélérer suite à la crise sanitaire de la Covid-19 (télétravail, maison avec jardin, etc.). La remobilisation du bâti

vacant (préemption), sous forme de logements locatifs communaux par exemple, ou encore la division parcellaire au sein des enveloppes urbaines pourraient également contribuer à répondre à la diversification des types de logements et limiter, le cas échéant, les effets de hausse des prix liée à la demande en résidence secondaire.

Certains secteurs du territoire, comme par exemple la Communauté de communes du Perche qui intègre le pôle de centralité de Nogent-le-Rotrou/Arcisses, veulent anticiper les effets liés à l'arrivée de nouvelles populations.

En effet, la CC du Perche bénéficie d'un **positionnement attractif** en termes de bassin d'emploi et de bassin de vie, également orienté vers l'Orne. Aujourd'hui, la CC du Perche fait partie de **plusieurs dispositifs qui constituent des leviers de redynamisation territoriale** : « territoire d'industrie », « action cœur de ville » et plus récemment « petites villes de demain ». À ce titre, le besoin en logements de la CC du Perche sera certainement impacté à la hausse.

Ces dix dernières années, la CC du Perche a construit peu de logements et a enregistré la démolition d'un certain nombre de biens immobiliers. Mais, afin de renouveler son parc résidentiel et soutenir une stratégie



**Image 27.** Logement individuel, La Ferté-Vidame



**Image 28.** Logement collectif, Senonches

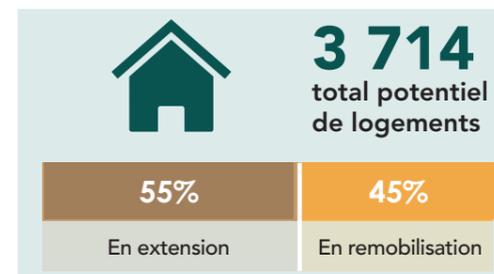
ambitieuse d'accueil de nouveaux habitants, elle ambitionne de mener une politique plus volontariste de remobilisation du foncier. **En appliquant également des densités supérieures aux densités minimales envisagées dans le PADD**, cela réduirait d'autant plus les prévisions de consommation foncière pour les vingt prochaines années, permettant ainsi de répondre pleinement aux objectifs de l'art. 47 de la loi « Climat et Résilience » (22/08/2021). Cette démarche serait également envisageable sur les Communautés de communes des Forêts du Perche et Terres de Perche.

Ces mesures visant la réduction de l'artificialisation des sols seront accompagnées de recommandations quant à l'urbanisation en extension urbaine qui devrait être conditionnée par le respect du principe d'urbanisation continue afin de limiter les effets de mitage. Le projet de territoire vise également à définir un faible nombre de hameaux pouvant faire l'objet d'une densification (environ 420 sur les 1 278 identifiés par le SAUH-DDT28) : un seuil de 10 constructions minimum a été retenu dans la définition des hameaux/écarts. Les élus tendent à conditionner également le développement des hameaux à l'existence préalable de réseaux et de voirie permettant de supporter cette densification.

Ainsi, l'urbanisation extensive en couloir, notamment le long des axes routiers, ne devra pas être soutenue afin de promouvoir des formes urbaines plus compactes. L'inclusion de voies douces de circulation, l'insertion dans le paysage ou encore l'harmonisation architecturale du bâti devront être encouragées.

Les **pollutions et nuisances** identifiées dans le diagnostic peuvent également être préjudiciables pour la santé des habitants. Dans ce cadre, le projet de territoire tente d'amoindrir le danger sur les zones résidentielles sans venir contraindre les activités qui peuvent être à l'origine de ces difficultés.

- Préférer l'urbanisation dans les enveloppes urbaines par rapport à l'extension, afin de limiter l'étalement urbain et favoriser la redynamisation des centres-bourgs (dents creuses, logements vacants...)
- Permettre la densification des hameaux de plus de 10 constructions en prenant en compte notamment, la présence préalable de réseaux et de voirie adaptés
- Maîtriser la qualité de l'extension urbaine en accord avec le paysage, le cadre de vie et l'architecture du territoire et sans discontinuité du bâti pour éviter les effets de mitages aux abords des communes
- Travailler sur les fronts bâtis des villages pour marquer les entrées de communes et établir une limite lisible entre zones urbanisées et zones agricoles, zones de forêts ...
- Redynamiser les friches commerciales en centre-bourg / centre-ville



### 3 Organiser une offre de logements diversifiés

Le projet de territoire vise à développer une nouvelle offre de logements qui pourrait répondre à des demandes spécifiques et favoriser un parcours résidentiel plus facile au sein du territoire. Dans ce cadre, la volonté du PADD est de **diversifier l'offre de logements** à travers des opérations d'aménagements futures.

Parmi les logements disponibles, certains ne répondent plus aux besoins de la population actuelle et future (logements trop grands, mal isolés, excentrés des commerces et services, etc.). Afin de garantir une offre de logements répondant à la **demande de tous les besoins et âges de la vie**, le projet tend à rééquilibrer l'offre disponible sur le territoire, notamment au sein des pôles qui accueilleront la plus grande part des projections démographiques à l'horizon 2041. Ainsi, les actions pourront se baser sur la typologie des formes bâties avec pour objectifs **l'économie de foncier, la maîtrise de l'étalement urbain et l'optimisation des déplacements** des habitants. Dans ce contexte, le projet de territoire souhaite développer une offre de petits à grands logements sur des **parcelles économes en foncier** en référence aux densités brutes moyennes minimales des opérations d'aménagement (cf. tableau 1).

En outre, le projet de territoire tient également compte de la demande des publics spécifiques, **personnes âgées et jeunes**, et entend répondre à leurs besoins en s'assurant de proposer des **logements adaptés**, que ce soit pour pallier à des contraintes physiques ou financières. La localisation de ces logements spécifiques sera étudiée pour faciliter l'accès aux services et commerces, transports en commun et lieux de vie du territoire, pour faciliter la vie quotidienne des résidents.

L'ensemble de ce projet vise également à diversifier le **type d'occupation des logements** (propriétaire, locataire) du territoire et

augmenter son stock de logements en locatif (parc privé ou social) afin de faciliter l'arrivée des jeunes ménages. Cela répond également à la problématique du desserrement de ménages et de la mixité sociale.

Afin de diversifier son offre de logements et de remettre en avant l'architecture percheronne, le PADD entend favoriser la **reprise des logements vacants** et potentiellement dégradés en limitant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles sur l'ensemble de son territoire. À travers cet objectif, le PADD souhaite accompagner la revitalisation des bourgs qui souffrent parfois d'un taux de vacance important, que ce soit en termes d'habitats ou de locaux commerciaux.

- Travailler avec les aménageurs afin de diversifier la typologie des logements et mettre en place différents systèmes d'accès à la propriété ou à la location
- Réaménager les centres-bourgs actuels pour proposer des logements qui répondent à une demande spécifique de maison avec jardin (droit de préemption ...) quand possible
- Proposer une offre de logements garantissant un parcours résidentiel intégral sur le territoire, en quantité suffisante pour répondre à la demande
- Encourager l'achat et la réhabilitation des logements vacants anciens
- Encourager à la remise aux normes énergétiques des logements, notamment en termes d'isolation
- Permettre l'installation d'unités individuelles de production énergétique renouvelable lorsque leur installation ne vient pas en contradiction avec des éléments de patrimoine (à préciser dans les PLUi)

### 4 Améliorer et repenser les déplacements

La position géographique et le caractère peu dense du PETR du Perche en font un territoire où l'usage de la voiture individuelle est dominant dans la part des déplacements. Dans la continuité des objectifs du SRADDET de la Région Centre-Val de Loire, le projet de territoire compte revoir les **alternatives à l'usage de la voiture** en vue de réduire l'autosolisme (le fait d'utiliser son véhicule seul).

Outre le service dédié principalement au ramassage scolaire, aucune offre de transport en commun ne semble correspondre à la problématique des déplacements domicile-travail qui constitue la cause principale de mobilité sur le territoire. Les faibles densités du territoire ne permettent pas de déployer une véritable offre de **transports en commun** pertinente. Seule la commune de Nogent-le-Rotrou bénéficie déjà d'un réseau de transport de bus et navettes (NOSBUS).

Dans ce contexte, le projet de territoire souhaite revoir les habitudes de déplacement de ses habitants en proposant des alternatives à l'autosolisme, comme : le **covoiturage, l'autopartage et l'autostop encadré**, par le biais d'aménagements spécifiques (parkings, plateforme en ligne, etc.). Aussi, par le déploiement du numérique (cf. partie ,axe 1), le PETR a l'intention d'améliorer l'accessibilité virtuelle (télé médecine et télétravail), réduisant ainsi les déplacements physiques.

En termes de desserte ferroviaire, le territoire dispose de **deux gares** (Nogent-le-Rotrou et La Loupe) parmi les mieux desservies et les plus fréquentées de la région. Le projet de territoire espère renforcer davantage leur fréquentation grâce à des aménagements urbains particuliers en étudiant le potentiel de densification aux abords des gares. La volonté des acteurs du territoire est de faire de ces gares des **lieux d'intermodalités** en les réaménageant afin de permettre l'arrêt et le stationnement des différents modes de transports passifs ou actifs : voiture, transport en commun, taxi, vélo, etc. La présence de ces gares constitue plusieurs avantages pour le territoire. D'abord, cela permet de

rejoindre les plus grands bassins d'emploi les plus proches tels que Chartres et Le Mans, en moins d'une heure. Puis, les gares situent le Perche à 1 h 30 de Paris, ce qui constitue l'un des principaux arguments à l'accueil de cadres franciliens sur le territoire au cours des années à venir. Les élus locaux souhaitent en effet mettre l'accent sur la qualité de ce service et inciter les actifs qui travaillent dans l'agglomération à préférer l'utilisation de ce type de transport plutôt que leur véhicule personnel.

Le projet de territoire entend aussi développer au mieux le réseau dédié aux **modes doux de transport**. Si celui-ci reste assez limité pour le moment, un effort sera fait plus localement et sur des secteurs plus précis qui seront identifiés au sein des PLUi des Communautés de communes membres du SCoT.

- Faciliter les déplacements internes au territoire par un maillage cohérent entre les différents lieux de vie desservis par des modes de transports diversifiés et innovants
- Rester vigilant au maintien d'une offre TER suffisante et de qualité
- Développer les offres multimodales de transports desservant les deux gares présentes sur le territoire
- Favoriser les autres modes de déplacements que la voiture dans les nouvelles opérations d'aménagements
- Encourager l'installation de bornes de recharge électrique ou des stations hydrogènes pour alimenter des véhicules propres
- Encourager les initiatives privées et coopératives de services de transport à la demande

### 5 Mettre en place un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Le PCAET a vocation à planifier des objectifs d'atténuation des changements climatiques, de développement des énergies renouvelables et de maîtrise de la consommation énergétique d'un territoire dans le but de le rendre plus vertueux/résilient au sens du développement durable. Son but est donc de permettre aux populations d'un territoire de pouvoir mieux vivre malgré les changements qui sont amenés à survenir dans les prochaines décennies, de leur garantir une qualité de l'air acceptable et de réduire les pollutions.

Le PADD a tenu compte des objectifs nationaux et régionaux quant au climat et à l'énergie présents dans le Schéma Régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) adopté le 19 décembre 2019. Ces objectifs régionaux ont bien entendu été repris et contextualisés lors de l'élaboration du PCAET du Perche d'Eure-et-Loir. Ce dernier a été approuvé et arrêté par le Comité syndical du Pôle Territorial du Perche le 5 juillet 2021.



Image 29. Borne de recharge électrique, Beaumont-les-Autels

Le PCAET court sur la période 2021-2027. Il est composé :

- d'un diagnostic climat-air-énergie
- d'une stratégie territoriale déclinée à travers des objectifs quantitatifs et des orientations stratégiques
- d'un plan d'actions

Il concerne tous les secteurs d'activité (parc bâti, transport, agriculture, industrie, etc.) et a vocation à mobiliser l'ensemble des acteurs économiques, sociaux et environnementaux du territoire.

#### Les grands enjeux du PCAET du Perche d'Eure-et-Loir sont les suivants

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux activités du territoire
- Réduire les besoins en énergie par la sobriété et l'efficacité et décarboner le mix énergétique en limitant le recours aux énergies fossiles
- Optimiser et faire évoluer les réseaux énergétiques afin qu'ils prennent en compte les dynamiques en matière de production et de consommation énergétiques
- Développer les énergies renouvelables en s'appuyant sur les caractéristiques du territoire et en réfléchissant aux solidarités possibles avec les territoires voisins
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques et garantir la cohérence des actions de lutte contre le changement climatique et la problématique de qualité de l'air
- Mieux contrôler l'urbanisation du territoire et développer le stockage carbone
- Renforcer et faire essaimer les actions favorisant l'adaptation du territoire

### 6 Prévenir les risques, pollutions et nuisances et protéger les populations

Les principaux risques, pollutions et nuisances auxquels le territoire est exposé sont :

- Les inondations pour 24 communes, dont 2 soumises au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) de L'Huisne,
- Une diminution de la ressource en eau à cause de sécheresses plus récurrentes en période estivale,
- Une pollution des eaux souterraines et eaux de surfaces,
- Une forte érosion des sols,
- La pollution de certains sols (BASIAS, certaines zones agricoles).

Dans les années à venir, l'objectif est d'anticiper les risques auxquels les populations pourraient être soumises et de les protéger du mieux possible

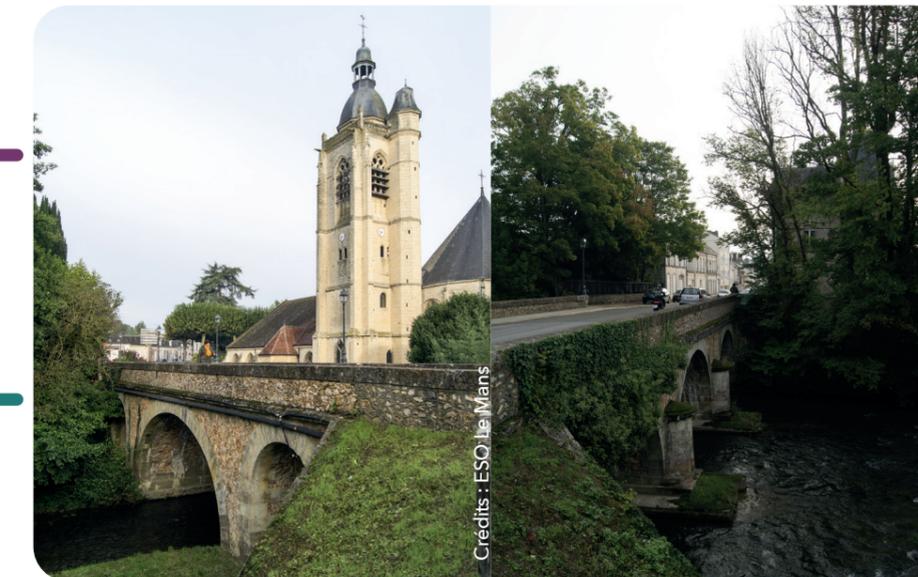


Image 30. L'Huisne, Nogent-le-Rotrou

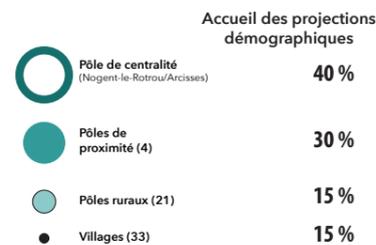
ainsi que leurs biens. Dans un contexte de changement climatique et d'augmentation probable de la fréquence de certaines catastrophes d'origine naturelle (inondations ...), le projet de territoire vise à ne pas aggraver le potentiel de risques, voire à les minimiser lorsque cela est possible.

Les **pollutions et nuisances** identifiées dans le diagnostic peuvent également être préjudiciables pour la santé des habitants. Dans ce cadre, le projet de territoire tente d'amoinrir le danger sur les zones résidentielles sans venir contraindre les activités qui peuvent être à l'origine de ces nuisances, notamment l'agriculture, qui occupe une place importante dans le territoire, tant pour son action sur les paysages et l'environnement que pour son importance dans l'économie du territoire.

- Prendre en compte l'ensemble des risques naturels (inondations, mouvement de terrain, feux de forêts...) industriels et technologiques dans toutes nouvelles opérations d'aménagement (bruit ...) et limiter les projets d'aménagements qui mettraient en danger des individus même en l'absence de servitude d'utilité publique
- Veiller à limiter l'imperméabilisation des sols en réfléchissant à une stratégie d'urbanisation et d'aménagement cohérente avec les enjeux du territoire
- Promouvoir une gestion de l'eau responsable (consommation réfléchie, maintien des couverts végétaux, gestion raisonnée des intrants dans l'agriculture, conformité des assainissements...)
- Encourager la diminution de la production de déchets et veiller à une valorisation et un traitement efficace et cohérent des déchets et pollutions
- Veiller à la remise en état des sols pollués identifiés
- S'assurer de la réalisation des objectifs du PCAET qui concernent l'adaptation aux changements climatiques
- Prendre en compte la trame noire en encourageant l'optimisation de l'éclairage artificiel nocturne

## Axe 3 : Aménager le territoire

### Organiser l'accueil des populations



Organiser une offre de transport multimodale depuis les gares

Organiser une offre de transport alternative et innovante à la voiture depuis ces pôles : co-voiturage, bornes électriques, bus ...

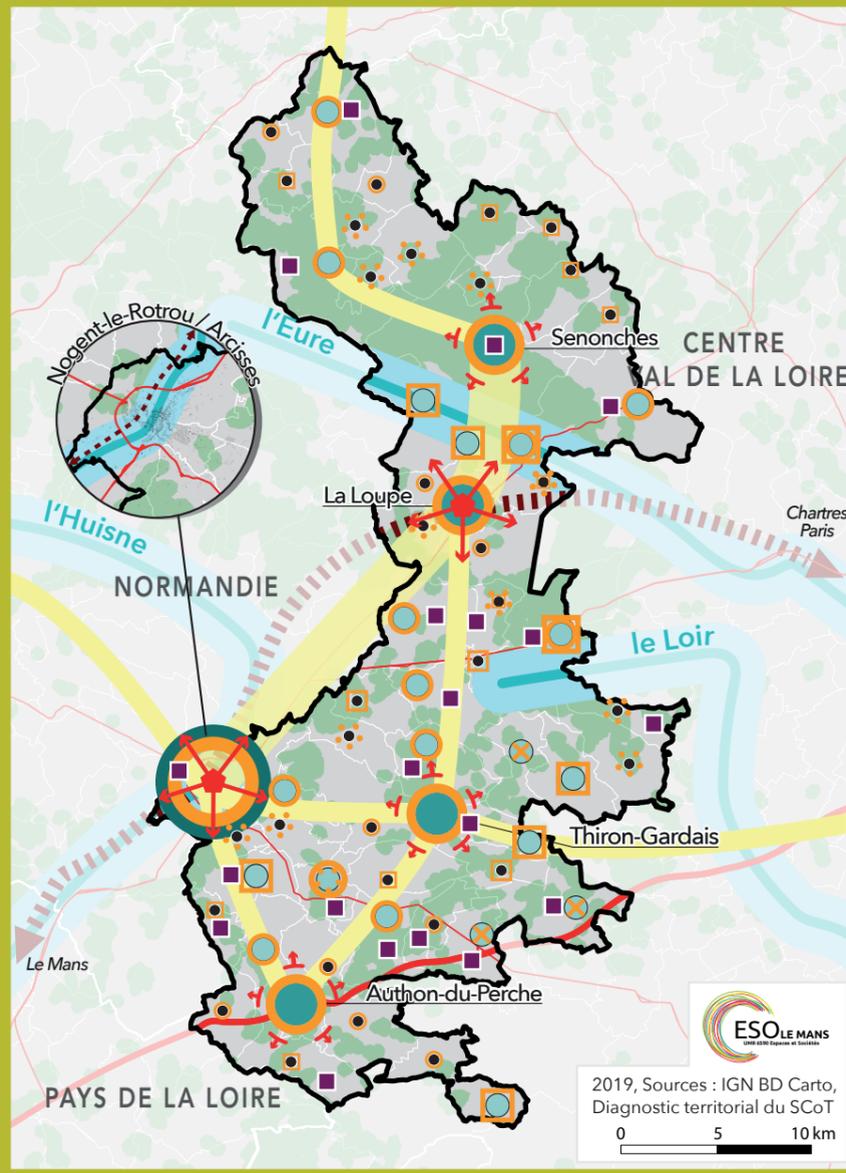
Axes prioritaires de développement d'une mobilité innovante et adaptée au milieu peu dense

### Protéger les populations des risques

Veiller à ne pas autoriser l'installation de populations ou d'activités dans les zones où il existe un risque d'inondations, même en l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations

Porter une attention particulière au risque feu de forêt dans un contexte où les périodes de sécheresse sont amenées à être plus nombreuses

Pour limiter les risques liés au sol, le projet vise : la limitation de l'imperméabilisation des sols et de leur pollution, le maintien des sols végétalisés et la prise en compte des risques dans les nouveaux projets d'aménagements (cavités souterraines, retrait-gonflement des argiles ...)



### Préserver le caractère historique du territoire en assurant l'accueil de nouvelles populations

Veiller à maîtriser une extension urbaine de qualité, qui s'insère dans les paysages, le cadre de vie et l'architecture des communes et met en valeur le patrimoine bâti.

Urbanisation radio-concentriste à conserver : favoriser la densification dans les enveloppes urbaines ; veiller à conserver une cohérence morphologique et architecturale dans les nouveaux projets et à les relier aux centres-bourgs.

Urbanisation en forme de village-rue dont il faut limiter l'étalement en priorisant les nouvelles constructions en remobilisation foncière (dent creuse ou BIMBY), et promouvoir des aménagements sécurisés pour des modes de transports doux : marche à pied, vélo, etc. Urbanisation dispersée où il convient de densifier les hameaux (11 habitations et plus) et les petits bourgs tout en lançant une réflexion sur les mobilités vers pôles les plus importants.

Urbanisation qui longe au moins deux axes routiers et dont le centre se situe au croisement de ceux-ci. Il conviendra de limiter l'étalement linéaire des ces communes en favorisant si possible remobilisation du foncier en enveloppe urbaine.

### Des objectifs communs à l'ensemble du territoire

Préférer l'urbanisation dans les enveloppes urbaines plutôt que l'extension, sans toutefois l'empêcher ; veiller dans les deux cas à maîtriser la qualité du développement urbain, en adéquation avec les paysages et l'architecture du territoire

Développer une offre de logement garantissant un parcours résidentiel intégral

Améliorer la qualité du parc de logements et des bâtiments liés à des activités économiques

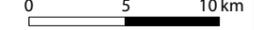
Encourager le développement des énergies renouvelables à l'échelle territoriale (parc photovoltaïque, réseau de chaleur ...) y compris l'installation d'unités individuelles de production

Promouvoir une gestion de l'eau responsable (limiter l'imperméabilisation, conformité des assainissements, etc.)

Prendre en compte les risques industriels et technologiques dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement

Encourager les initiatives publiques et privées de services de transport à la demande

2019, Sources : IGN BD Carto, Diagnostic territorial du SCOT



## Introduction

Qu'est-ce que le PADD ? p. 6

La concertation p. 6

Armature territoriale p. 9

## Axe 1 : Développer le rayonnement économique du territoire

Une activité économique, dynamique et innovante p. 12

Repenser l'offre économique de services et commerces p. 13

Des secteurs agricoles et forestiers qui connaissent un renouveau économique p. 15

Soutenir le développement d'une économie touristique s'appuyant sur les atouts patrimoniaux et culturels du territoire p. 16

## Axe 2 : Maintenir la qualité du cadre de vie support des activités humaines

Proposer une offre équilibrée d'équipements et de services à la population p. 20

Attirer les jeunes ménages par une offre complète de services, commerces, équipements et loisirs p. 21

Développer les usages du numérique p. 22

Valoriser les paysages du Perche et le patrimoine culturel p. 23

Veiller à une utilisation raisonnée des ressources naturelles du territoire p. 24

Protéger les réservoirs et corridors écologiques du territoire et leur biodiversité p. 25

## Axe 3 : Aménager le territoire

Accueillir une population supplémentaire d'ici 2041 p. 28

Répondre au besoin de création de logements et au renouvellement du parc résidentiel p. 29

Organiser une offre de logements diversifiés p. 32

Améliorer et repenser les déplacements p. 33

Mettre en place un Plan Climat Air Énergie Territorial p. 34

Prévenir les risques, pollutions et nuisances et protéger les populations p. 35

## IMAGES

<b>Image 1.</b> Abbaye de la Sainte-Trinité de Tiron, Thiron-Gardais	p.1
<b>Image 2.</b> Thiron-Gardais	p.5
<b>Image 3.</b> Concertation menée sur le territoire	p.7
<b>Image 4.</b> Concertation menée sur le territoire	p.7
<b>Image 5.</b> Concertation menée sur le territoire	p.7
<b>Image 6.</b> Zone d'activité, Luigny	p. 11
<b>Image 7.</b> Entreprise Eurofeu, Senonches	p. 11
<b>Image 8.</b> Marché de producteurs, Arcisses	p. 13
<b>Image 9.</b> Le Chardon, Nogent-le-Rotrou	p. 14
<b>Image 10.</b> Exploitation forestière, Champrond-en-Gâtin	p. 15
<b>Image 11.</b> Exploitation agricole, Chasant	p. 15
<b>Image 12.</b> Parcours touristique, Brunelles	p. 16
<b>Image 13.</b> Percheron, La Ferté-Vidâme	p. 16
<b>Image 14.</b> Église Notre-Dame, Frazé	p. 16
<b>Image 15.</b> Point de vue, Nogent-le-Rotrou	p. 19
<b>Image 16.</b> Point de vue, Brunelles	p. 19
<b>Image 17.</b> Maison de santé, La Loupe	p. 21
<b>Image 18.</b> Base Aquatique, Fontaine-Simon	p. 21
<b>Image 19.</b> Wild Code School, La Loupe, ESO	p. 22
<b>Image 20.</b> Élevage bovins, Arcisses	p. 23
<b>Image 21.</b> Château des comtes du Perche, Nogent-le-Rotrou	p. 24
<b>Image 22.</b> Château de Frazé, Frazé	p. 24
<b>Image 23.</b> Château de la Ferté-Vidame, La Ferté-Vidame	p. 24
<b>Image 24.</b> L'arcisses, Arcisses	p. 25
<b>Image 25.</b> Openfields, Brunelles	p. 25

<b>Image 26.</b> Aménagements du Parc Daupeley, Nogent-le-Rotrou	p. 27
<b>Image 27.</b> Logement individuel, La Ferté-Vidame	p. 30
<b>Image 28.</b> Logement collectif, Senonches	p. 30
<b>Image 29.</b> Borne de recharge électrique, Beaumont-les-Autels	p. 34
<b>Image 30.</b> L'Huisne, Nogent-le-Rotrou	p. 35

## CARTES

<b>Carte 1.</b> Répartition géographique de l'armature territoriale	p. 10
<b>Carte de conclusion de l'axe 1</b>	p. 17
<b>Carte de conclusion de l'axe 2</b>	p. 26
<b>Carte de conclusion de l'axe 3</b>	p. 36

## FIGURES

<b>Figure 1.</b> Extrait du support de la concertation générale	p. 5
<b>Figure 2.</b> Extrait du support de la concertation générale	p. 8
<b>Figure 3.</b> Scénario d'accueil de la nouvelle population	p. 28
<b>Figure 4.</b> La remobilisation du foncier	p. 29

## TABLEAUX

<b>Tableau 1.</b> Projections d'accueil de la nouvelle population et des densités minimales de logements par hectares selon la typologie des communes	p.28
---	------