

# PLUi - La Lettre n°1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

décembre 2019

Par délibération du 17 juillet 2018, la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand a prescrit l'élaboration de son PLUi à l'échelle des **16 communes** qui composent son territoire. Actuellement, plusieurs communes disposent de leur propre document d'urbanisme. Un PLUi à l'échelle de l'ancienne communauté de Communes du Pays Bellêmeois est actuellement en vigueur. Le nouveau PLUi permettra de **mettre en œuvre un projet ambitieux et cohérent** à l'échelle de l'ensemble du nouveau territoire communautaire.

L'étude du PLUi se déroulera sur plusieurs années. Dans l'attente de la validation de ce nouveau document, les documents d'urbanisme en vigueur continueront de s'appliquer. Une fois validé, le PLUi sera la nouvelle référence pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

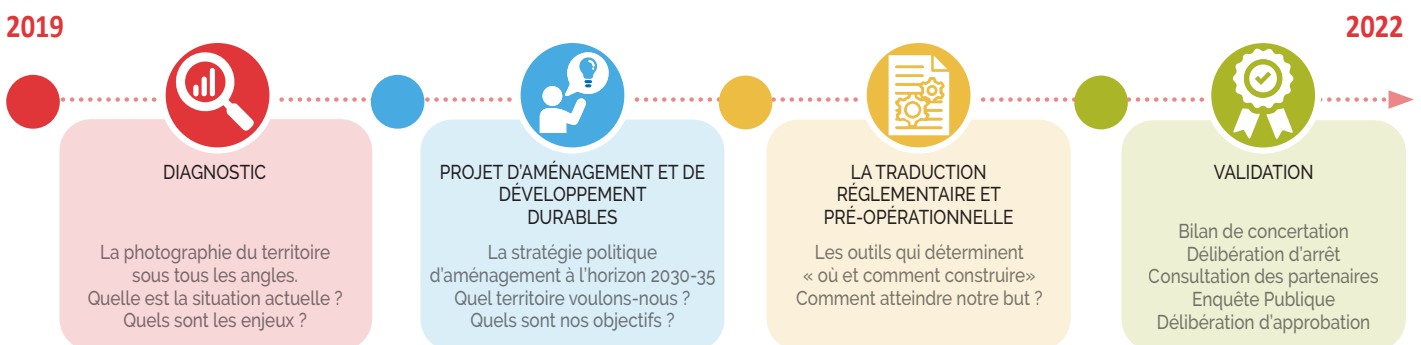
## LE PLUi : C'EST QUOI ?

Un document unique pour un projet commun

- **DOCUMENT STRATÉGIQUE**, le PLUi dessine les grandes orientations d'aménagement et de développement durable du territoire pour les 10 à 15 ans à venir : urbanisation, population, habitat, économie, équipements, déplacements, patrimoine, environnement, etc.
- **DÉMARCHE CONCERTÉE**, le PLUi permet la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Il est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Perche ornais.
- **OUTIL RÉGLEMENTAIRE**, le PLUi régleme le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée, et est opposable aux autorisations d'urbanisme. Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme actuels.

## QUE CONTIENT-IL ?

- Un **Rapport de présentation** qui établit un diagnostic et un état initial de l'environnement, justifie les choix et la cohérence du projet.
- Un **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui décline les objectifs à atteindre et les orientations stratégiques pour les 10 à 15 ans à venir.
- Un **Règlement**, composé d'un plan de zonage qui découpe le territoire en zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) et d'un règlement écrit qui définit les règles d'urbanisme par zones.
- Des **Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)** qui prévoient les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs de projet.
- Des **Annexes**, Servitudes d'utilité publique, informations et obligations diverses, qui se superposent à l'application du règlement.



## UN PROJET CONCERTÉ

Tout au long de cette procédure, la concertation est organisée auprès de la population, des acteurs du territoire, des élus pour mieux comprendre les besoins et les attentes.



### S'INFORMER

Site internet dédié : [www.perchenormand.fr](http://www.perchenormand.fr)  
Lettres du PLUi / Articles périodiques dans les bulletins communautaires et communaux / Dossier de concertation en mairies



### ÉCHANGER / DÉBATTRE

Les Balades du PLUi / Réunions publiques :  
Présentation du diagnostic et du PADD / Boutiques d'informations Éphémères

La première étape de l'élaboration du PLUi consiste en l'élaboration d'un diagnostic territorial, qui dresse le portrait de la Communauté de Communes. Ce diagnostic partagé doit permettre d'identifier les grands enjeux du territoire et de les objectiver.

## ENVIRONNEMENT

La Communauté de Communes est composée d'une mosaïque d'espaces naturels marqués par la présence de boisements, d'eau, de bocage, de prairies, etc. offrant une palette exceptionnelle de perspectives paysagères.

Ces éléments composent en partie la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Cet ou-

til permet la préservation des espèces et de leurs habitats, en tenant compte de leur cycle biologique. La TVB intercommunale est définie en fonction des éléments identifiés aux échelles plus larges (région Normandie, Pays du Perche ornaï), et des territoires limitrophes permettant des connexions entre les réservoirs identifiés.

### ENJEUX

- Protéger l'environnement et les espaces naturels qui participent à la biodiversité et aux continuités écologiques
- Reconstituer un maillage permettant le déplacement des espèces, y compris dans les zones artificialisées
- Mettre en valeur les paysages, les perspectives et le patrimoine bâti, en portant une attention particulière à l'intégration des extensions urbaines

## POPULATION ET HABITAT

Le territoire enregistre une inversion démographique depuis 2006, atteignant les 12 690 habitants en 2016, contre 13 420 en 2006.

La composition du parc de logements doit s'adapter aux conséquences de la dimi-

nution de la taille des ménages : à population égale, il est aujourd'hui nécessaire de réaliser d'avantage de logements pour la maintenir. Le nombre de constructions annuel diminue : 10 à 12 logements/an sont construits entre 2011 et 2018 (43 logements/an entre 2008 et 2011).

### ENJEUX

- Accueillir la population à l'échelle du territoire en répondant à ses besoins en habitat, emplois, équipements...
- Maintenir l'accueil de la population dans sa diversité et sa mixité : sociale, générationnelle...
- Accompagner le vieillissement de la population
- Renforcer la production globale de logements sur tout le territoire

## ÉCONOMIE ET EMPLOI

La Communauté de Communes des Collines du Perche Normand dispose d'une activité économique génératrice d'emplois. Elle accueille l'un des bassins industriels les plus importants du département.

L'agriculture est également une composante de l'économie locale avec 7% des emplois, et des paysages avec une utilisation des 2/3 de la superficie du territoire.

### ENJEUX

- Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi sur le territoire
- Assurer la pérennité et le développement de l'agriculture et des activités qui l'accompagnent
- Maintenir et renforcer les commerces et services dans les centres et dans les bourgs en tant que facteurs d'attractivité résidentielle

**Les espaces naturels** (boisements, rivières, ruisseaux...) constituent la **richesse du territoire**



**12 690 habitants**

Près de 4 000 habitants ont moins de 30 ans

**7 550 logements**

300 nouveaux logements depuis 10 ans



**Plus de 5 000 emplois**

1 258 entreprises

65% d'ouvriers et employés