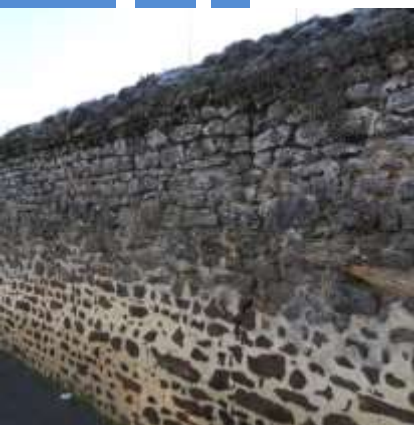


# Plan Local d'Urbanisme d'Unverre

*Dossier d'approbation – Janvier 2017*



*Rapport de présentation*

## *Projet d'Aménagement et de développement durable*

*Orientations d'aménagement  
et de programmation*

*Règlement*

*Liste des emplacements réservés*

*Servitudes d'utilité publiques*

*Annexes*

Vu pour être annexé à la délibération du .....



## Sommaire

<b>I.</b>	<b>Les enjeux de développement territorial</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Les orientations générales des politiques urbaines</b>	<b>4</b>
A.	Un développement modéré	4
1.	<i>Accompagner la croissance démographique</i> .....	4
2.	<i>Diversifier l'offre de logements et les formes d'habitat</i> .....	4
3.	<i>Renforcer la densité du bourg et limiter la consommation de l'espace</i> .....	5
4.	<i>Préserver les espaces naturels et les espaces présentant un risque</i> .....	5
B.	Politique d'aménagement, d'équipements et de déplacement	6
1.	<i>Les entrées de bourg</i> .....	6
2.	<i>Les espaces publics</i> .....	6
3.	<i>Les cheminements dans le bourg</i> .....	6
4.	<i>Le développement des communications numériques</i> .....	6
<b>III.</b>	<b>Les orientations générales des politiques de développement durable</b>	<b>7</b>
A.	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	7
1.	<i>Préservation des paysages</i> .....	7
2.	<i>Préservation du patrimoine bâti et des hameaux</i> .....	7
B.	Préservation et restauration des continuités écologiques	8
C.	Favoriser la construction et l'aménagement urbain durables	10
<b>IV.</b>	<b>Les orientations générales des politiques de développement économique</b>	<b>11</b>
A.	Maintenir la dynamique agricole	11
B.	Accueillir des activités économiques	11
C.	Maintenir les activités commerciales et artisanales	11
<b>V.</b>	<b>Objectif de réduction de la consommation des espaces</b>	<b>12</b>
<b>VI.</b>	<b>Carte de synthèse</b>	<b>13</b>

Le code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'une recodification au cours de l'élaboration du PLU, voici le lien vers la table de concordance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance>



## I. Les enjeux de développement territorial

---

Le PADD a vocation, sur le fondement du diagnostic, à définir, dans le respect des équilibres résultant des grands principes du développement durable, les orientations générales de la politique de la commune sur la base des objectifs et des principes d'équilibre énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

La politique d'aménagement et de développement durable de la Commune de Unverre s'appuie sur les enjeux de développement précisés dans le rapport de présentation.

On retiendra dans un premier temps la volonté de **soutenir une dynamique existante** afin de maintenir une vie économique et sociale de proximité, passant par l'attrait de nouveaux jeunes ménages, la diversification de l'offre de logements et le maintien du commerce et de l'artisanat.

En parallèle, **la préservation des atouts patrimoniaux, qu'ils soient naturels, paysagers ou bâtis**, reste une priorité afin de maintenir et de renforcer la qualité du bourg et de la campagne. Celle-ci se traduit également par la maîtrise du développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune.



## II. Les orientations générales des politiques urbaines

---

### A. Un développement modéré

#### 1. *Accompagner la croissance démographique*

Faute d'une offre de nouveaux logements à proposer, et malgré la demande constante d'installation de nouveaux habitants sur la commune, la croissance démographique d'Unverre s'est nettement ralentie entre 2009 et 2012 : + 1.28% par an alors qu'elle était de +2,07% par an entre 1999 et 2009.

Au regard des perspectives démographiques et des besoins en logements induits, les élus souhaitent poursuivre une dynamique d'accueil mais à un rythme plus modéré et maîtrisé que la période 1999-2009. **L'objectif d'une augmentation de la population est fixé à environ 120 habitants en 10 ans, soit un rythme de +0,9% par an**

Il s'agit en effet de poursuivre l'accueil d'une population de jeunes ménages actifs, afin notamment de maintenir en équilibre la pyramide des âges de la commune au regard de la tendance au vieillissement démographique. La commune souhaite également répondre à cette demande constante de nouveaux logements sachant qu'elle dispose des équipements suffisants pour poursuivre l'accueil progressif de nouveaux habitants.

**Cet objectif démographique induit de créer en moyenne 5 à 6 nouveaux logements par an.**

#### 2. *Diversifier l'offre de logements et les formes d'habitat*

Afin de favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune, il est nécessaire de poursuivre la diversification de l'offre de logements à Unverre. En effet, le parc de résidences principales et notamment les logements locatifs, qu'ils soient privés ou publics, ne souffre pas de vacance.

Accompagnant la création d'une offre nouvelle de logements individuels purs en réponse à la demande, le développement de petits logements et de logements locatifs dans le bourg à proximité des commerces et des services permettra de favoriser l'accueil de jeunes actifs et de personnes âgées.

La création de nouveaux logements locatifs sociaux peut également répondre à certaines demandes liées notamment à des situations de décohabitation.

L'accession sociale à la propriété peut enfin être encouragée dans le cadre des futures opérations d'ensembles.

Cette offre nouvelle de logements doit également se traduire par des formes d'habitats plus diversifiées favorisant la recherche de compacité dans la partie agglomérée (logements individuels groupés notamment), tout en veillant à leur insertion architecturale, urbaine et paysagère.



### 3. Renforcer la densité du bourg et limiter la consommation de l'espace

Le développement de l'urbanisation se fera selon un principe majeur de concentration dans les zones déjà urbanisées ou à leur pourtour immédiat afin de limiter l'étalement urbain, très consommateur en espaces. Cette politique s'accompagne par la bonne intégration des nouveaux secteurs d'urbanisation dans le contexte bâti et naturel de la commune.

Aussi, les élus souhaitent une croissance raisonnée de la commune et ne souhaitent pas autoriser de nouvelles constructions pour l'habitation dans les hameaux.

Ce choix est motivé par :

- Une volonté de préserver le caractère du bourg en évitant un apport trop important de nouvelles constructions
- Une nécessité d'accueillir de nouveaux habitants en limitant les investissements
- Une envie de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants en évitant une arrivée de masse.

Cet axe de développement se traduit donc par des objectifs de modération de la consommation des espaces. La densité moyenne des constructions sera donc de 15 constructions à l'hectare. Le besoin en surface pour l'accueil des cinquante nouveaux foyers envisagés au cours des 10 prochaines années serait de l'ordre de 3 à 3,5 hectares. Afin de préserver l'espace agricole, et après analyse des dents creuses au niveau du bourg, mais également dans les hameaux de la commune, des logements vacants sur la commune, une dizaine de foyer pourrait faire construire dans les dents creuses ou reprendre des logements vacants. Par conséquent, le besoin de nouvelles surfaces constructibles ne serait plus que de 1,5 à 2 hectares.

### 4. Préserver les espaces naturels et les espaces présentant un risque

Les espaces naturels les plus remarquables seront préservés de tout développement de l'urbanisation en matière d'occupation directe ou de proximité pouvant engendrer des dégradations sur ces milieux.

Il en sera de même pour les secteurs pouvant présenter, même occasionnellement, un risque d'inondation voire une humidité incompatible avec la construction ; notamment au niveau de la Sainte Suzanne qui traverse le bourg.



## **B. Politique d'aménagement, d'équipements et de déplacement**

### *1. Les entrées de bourg*

Afin d'apporter une qualité urbaine et paysagère supplémentaire à l'approche du village, le traitement paysager des entrées de bourg devra être pris en compte lors de chaque projet d'aménagement dès lors qu'il est contiguë ou desservi par un de ces axes.

En outre, ces aménagements auront vocation à sécuriser les traversées du village par des solutions de limitations de vitesse et à limiter les nuisances pour les riverains.

### *2. Les espaces publics*

Les élus de la commune souhaitent renforcer l'espace public, à proximité de l'école afin de pouvoir accueillir les différentes manifestations pouvant exister sur la commune.

### *3. Les cheminements dans le bourg*

Les élus souhaitent favoriser les déplacements piétons entre les extensions futures, les terrains qui seront ouverts à l'urbanisation, mais également à l'intérieur de ceux-ci.

### *4. Le développement des communications numériques*

Les extensions futures seront pourvues de fourreaux afin d'accueillir la fibre optique quand celle-ci arrivera sur la commune.



### III. Les orientations générales des politiques de développement durable

#### A. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

##### 1. *Préservation des paysages*

###### a. *Préservation des haies et des boisements*

La commune d'Unverre possède de nombreuses zones boisées de plus ou moins grande superficie ; or, ces milieux offrent une biodiversité et une qualité paysagère indéniable et remarquable. Ils sont, en effet, des milieux naturels riches du fait de l'association de milieux fermés, de milieux ouverts (clairières...) et de différents milieux intermédiaires (lisière des bois, secteurs en friche...) s'opposant totalement à l'ouverture du paysage régional, dominé par l'activité agricole.

Ces zones boisées présentent ainsi un intérêt écologique de sorte que leur protection s'avère importante tout comme celle des haies et bosquets qui structurent le paysage agricole et participent à l'harmonie et à la qualité du patrimoine naturel de la commune.

###### b. *Les vues sur le bourg*

Afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions, les élus envisagent de border les extensions futures par une haie bocagère. Parallèlement, une attention particulière devra être portée sur les paysagements des lotissements, aussi bien sur le domaine public que privé.

###### c. *Préservation du paysage rural associé aux vallées*

La commune d'UNVERRE compte trois vallées d'importance variable ; la plus marquante dans le paysage étant la vallée de la Sainte Suzanne qui traverse le bourg. Ces vallées présentent un aspect paysager remarquable par l'association de terres agricoles (prairies notamment), de haies, bosquets et boisements de tailles variables dans des milieux plus ou moins humides, sources de richesse faunistique et floristique.

Afin d'assurer la préservation de ces milieux, des dispositions seront donc prises pour préserver le caractère de ces espaces et répondre à la présence d'un risque d'inondation notamment au niveau de la Sainte Suzanne qui traverse le bourg.

La préservation du paysage rural passe également par l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles. Les bardages devront éviter les couleurs claires. Ces nouveaux bâtiments devront être entourés d'une haie de type bocager dans la mesure où celle-ci n'empêche pas une utilisation optimum du bâtiment.

##### 2. *Préservation du patrimoine bâti et des hameaux*

La commune d'UNVERRE souhaite entretenir, par des dispositions réglementaires adaptées, une image architecturale de qualité dans les secteurs d'urbanisation ancienne. L'objectif est de renforcer



l'identité urbaine traditionnelle du bourg et des hameaux qui offrent des caractéristiques traditionnelles préservées.

Ainsi, en complément au développement de l'urbanisation et dans un souci de préservation des caractéristiques urbaines de chaque îlot bâti, des dispositions réglementaires seront prises en vue de protéger le bâti le plus remarquable mais aussi pour assurer le prolongement de l'ordonnancement et de l'aspect des constructions et aménagements extérieurs (tels que clôtures, espaces libres...) au sein de ce bâti traditionnel.

Cette orientation s'engage également pour les constructions futures dont l'intégration dans le bâti traditionnel et le paysage préservé de la commune constitue un enjeu majeur de développement. Les hameaux sur la commune abritant de belles bâtisses et corps de bâtiments, ne permettront plus les nouvelles constructions, afin notamment de préserver leurs qualités architecturales et paysagères.

En ce qui concerne le choix de la végétation, les essences indigènes devront être prioritaires. Les plantes exotiques comme les oliviers ou bananiers seront bannies des hameaux, autant que possible. Les haies entourant les parcelles devront être des haies de type bocager, champêtre ou fleuri. Les haies à essence unique seront à proscrire, ainsi que les haies de résineux.

## **B. Préservation et restauration des continuités écologiques**

L'objectif est donc d'assurer la protection des milieux naturels de la commune, de préserver la biodiversité et la continuité des paysages tout en les ouvrant aux populations dans le respect des capacités intrinsèques de ces milieux.

Cette réflexion pourrait s'engager dans une optique double visant à associer protection et mise en valeur du patrimoine naturel et comprendre également la réalisation de liaisons douces entre le bourg et ces différents espaces (cheminements piétonniers, promenades...).

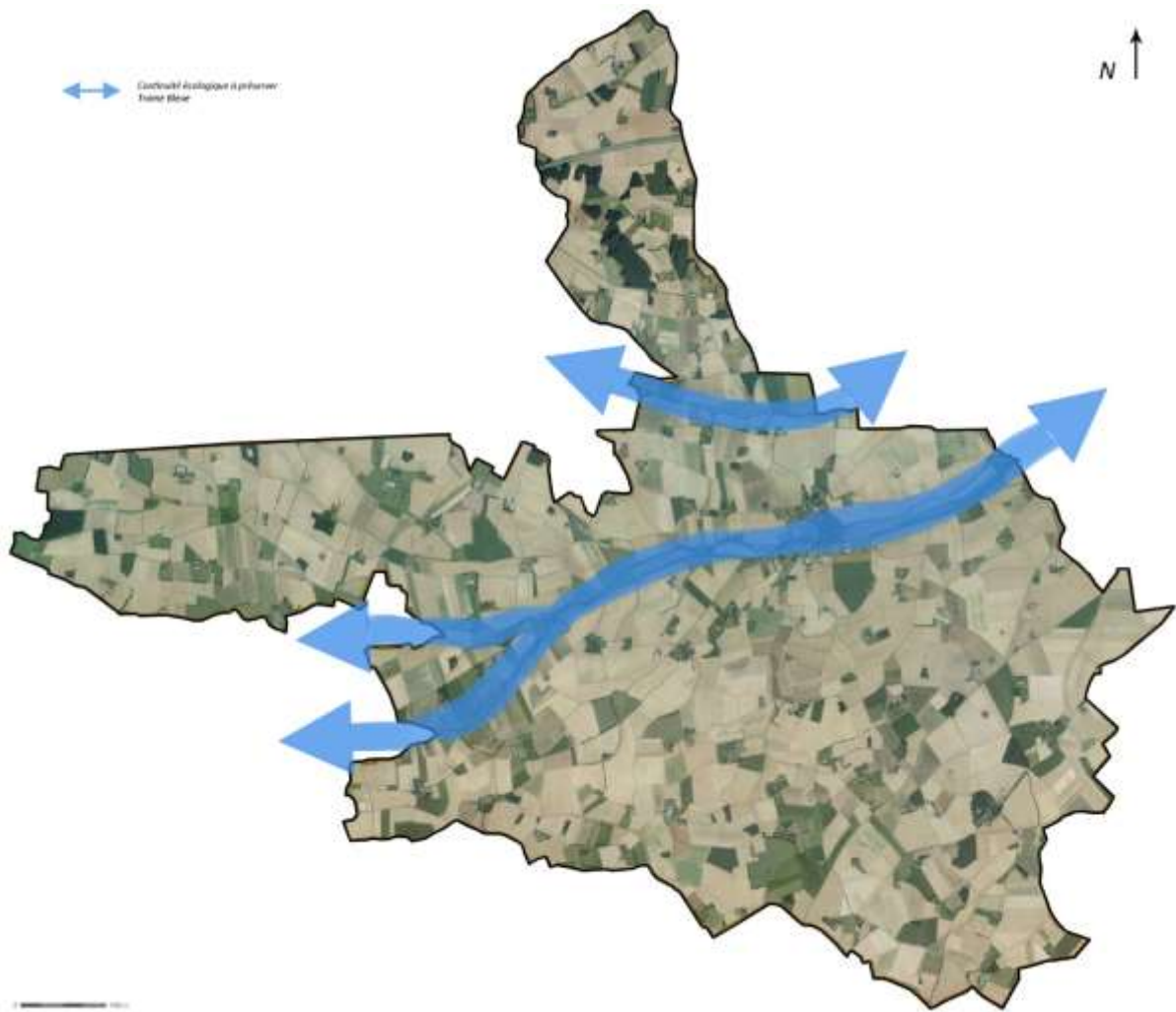
La seule réelle continuité existante sur le territoire de Unverre s'avère être la vallée de Sainte Suzanne, avec son cours d'eau et sa ripisylve.

Parallèlement, les zones humides devront être préservées.





### Continuité écologique sur la commune d'Unverre



Source : Géoportail et AFB Urbanisme

*Transcription dans les documents graphiques et règlementaires :*

- *classement de ces trames bleues et vertes en zone naturelle*
- *règlement strict pour ces zones naturelles*



## C. Favoriser la construction et l'aménagement urbain durables

Dans un contexte général de lutte contre le changement climatique et d'intégration systématique des enjeux économiques, sociaux et environnementaux aux projets, le questionnement des enjeux suivants sera nécessaire lors des phases de conception des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble :

- Maîtriser les consommations et la demande en énergie des bâtiments (solutions bioclimatiques, performance énergétique du bâti, ...)
- Promouvoir les énergies renouvelables
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements
- Gérer le patrimoine naturel
- Réduire les impacts potentiels de l'environnement urbain sur la santé publique (bruit, qualité de l'air, ...)
- Favoriser la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (logement social, accessibilité des personnes à mobilité réduite, ...)
- Permettre une offre de services de qualité, adaptée à la population.
- Assurer la cohésion sociale (mixité sociale et intergénérationnelle, offre de lieux d'échanges et de dialogue, etc.).
- Encourager le recours aux ressources et aux matériaux locaux.



## IV. Les orientations générales des politiques de développement économique

### A. Maintenir la dynamique agricole

La commune d'UNVERRE se trouve à la limite entre Beauce et Perche et accueille une activité agricole importante. Cette activité fait vivre de nombreuses exploitations agricoles qui ont leur siège sur le territoire communal. De plus, la majeure partie des espaces non urbanisés possède une vocation agricole qu'il convient de préserver afin d'assurer le maintien des exploitations existantes dans un contexte général de régression de cette activité. Pour ce faire, les terres agricoles les plus propices à l'exploitation seront préservées de tout changement d'affectation.

Les dispositions réglementaires assureront la pérennité des exploitations agricoles existantes ainsi que le maintien du caractère agricole des terres actuellement utilisées à des fins agricoles.

Ainsi, le développement et les aménagements futurs de la commune ne devront pas nuire à l'activité agricole. L'extension urbaine devra être mesurée et de préférence sur des parcelles d'une moindre valeur agricole. Les hameaux ne pourront être développés afin de limiter la présence de tiers dans l'espace agricole.

Il sera également permis aux exploitants agricoles de développer des activités secondaires, comme la vente à la ferme, l'accueil à la ferme, etc.

Cependant, les anciennes stabulations ne pourront pas faire l'objet de changements d'affectation. À l'opposé, les vieilles granges en pierres pourront faire l'objet d'un changement d'affectation, mais seulement si celles-ci font partie de la même unité foncière que celle de la maison liée à l'activité agricole.

Les vieilles granges en pierres isolées pourront faire également l'objet d'un changement d'affectation si les réseaux passent à proximité et si cette grange a une valeur patrimoniale.

La création de gîtes ou logements pourra être acceptée si ceux-ci font partie de la même unité foncière que la maison liée à l'activité agricole.

### B. Accueillir des activités économiques

La commune n'a pas vocation à accueillir une nouvelle zone artisanale. L'installation de nouvelles activités économiques consommatrices d'espaces auront plutôt vocation à rejoindre le Parc d'Activités du Perche Eurélien (PAPE) à Luigny. Pour autant, l'accueil de nouvelles entreprises à Unverre reste encouragé dans les secteurs à vocation économique et artisanale existants.

### C. Maintenir les activités commerciales et artisanales

Il apparaît essentiel au développement de Unverre de continuer à offrir aux populations résidentes un emploi et des services sur place dans le respect des capacités de développement de la commune.

Le projet de développement économique de la commune s'appuie donc préférentiellement sur l'accueil d'activités au sein même du bourg, voire des hameaux. En effet, la mixité d'occupation du sol

(activité/habitat) semble adaptée à la structure du bâti et existe déjà de sorte qu'il convient de prolonger cette association. Ce dispositif sera notamment permis pour l'ensemble des activités compatibles avec la proximité des habitations et notamment les commerces ou le petit artisanat par exemple.

Afin de ne pas voir le patrimoine bâti de campagne être abandonné, les élus souhaitent également permettre l'implantation d'artisans sur les anciens bâtiments agricoles sans y permettre la construction de nouveaux bâtiments.

## V. Objectif de réduction de la consommation des espaces

---

Sur la commune de Unverre on constate une part importante de logements en dehors du bourg (53 %). Ce développement a contribué à un mitage agricole important du territoire de Unverre

Les élus souhaitent à partir de maintenant rompre avec cette consommation de l'espace agricole en limitant fortement le développement des hameaux et la construction en dehors du bourg.

Dans la perspective des 10 prochaines années, les élus souhaitent accueillir environ 50 nouveaux ménages, soit une vingtaine de moins par rapport à la dernière décennie.

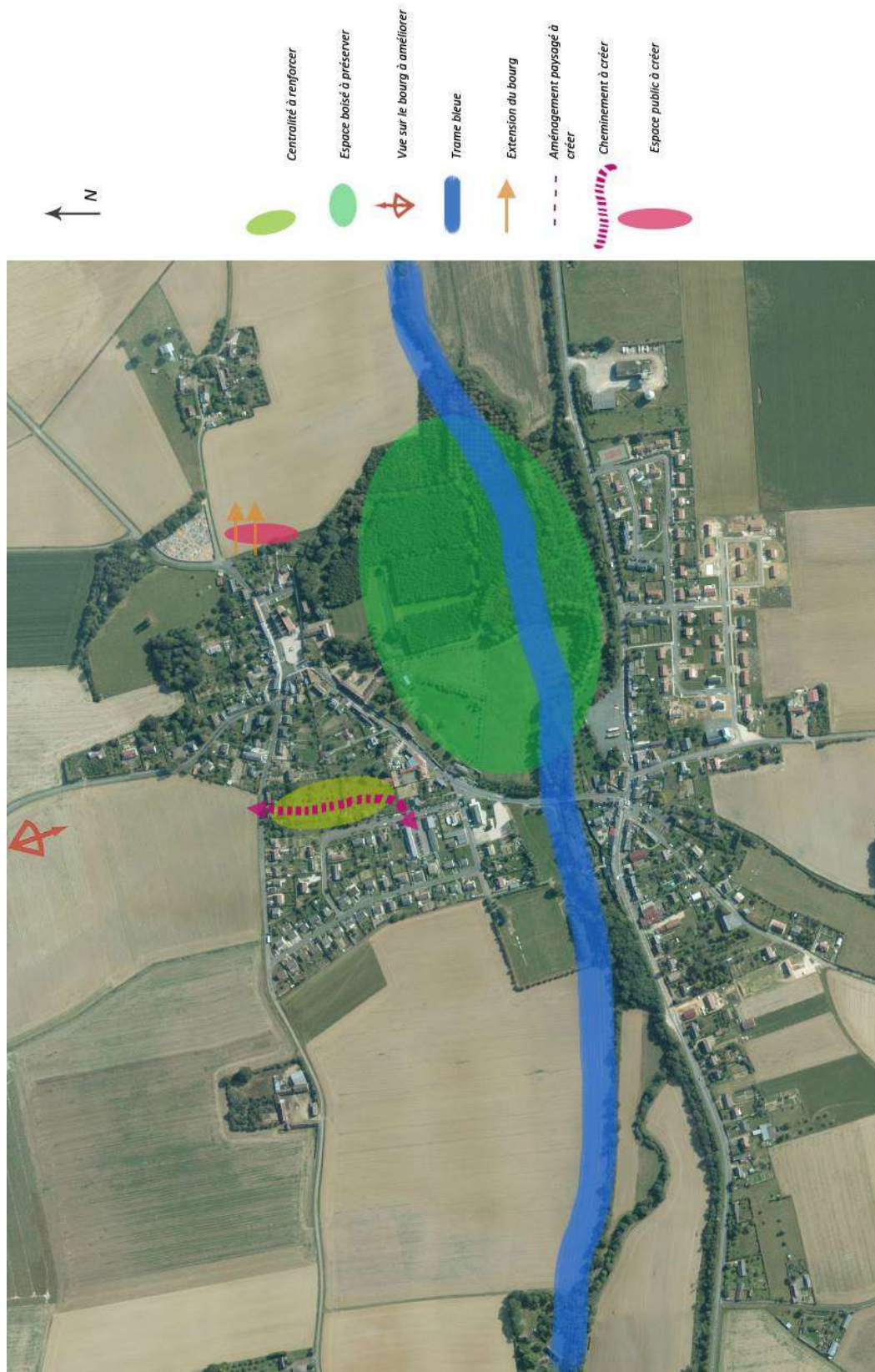
La vacance sur le territoire communal est faible. Le peu de logements vacants ne correspondent plus aux normes de confort actuel. Par conséquent, pour accueillir ces nouveaux ménages, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la surface nécessaire pour 50 nouvelles constructions. Afin de poursuivre dans la concentration de l'habitat, la préservation de l'espace, les élus ont fait le choix d'une densité moyenne de 15 logements par hectare, et de limiter la construction d'habitations en dehors du bourg.

Au cours des années 1970-1980, la densité des constructions sur la commune de Unverre était de 8 constructions à l'hectare au niveau du bourg. La densification s'est légèrement accentuée dans les années 2000 avec une densité de 9 constructions à l'hectare. Au cours des 10 dernières années (2004-2014), il a été consommé pour la construction d'habitations, 5,7 hectares pour 39 logements soit une densité de 7 logements par hectare.

Afin de limiter au maximum la consommation de terres agricoles, les élus souhaitent augmenter la densité par rapport aux années passées, avec une densité de 15 logements à l'hectare minimum pour la zone Auh.

Parallèlement, les élus estiment que durant la décennie à venir, seulement 10% des nouveaux logements envisagés pourront se développer au cœur même du bourg. La densification est rendue difficile au cœur du bourg, par la difficulté de créer des accès pour atteindre la partie non construite des grandes parcelles.

## VI. Carte de synthèse



Source : Géoportail, AFB Urbanisme