

## **Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Perche Senonchois**

### **RÉVISION À PROCÉDURE ALLÉGÉE N°1**

#### **Pièce n° 1 : Notice de présentation**

**Révision à procédure allégée n°1**  
**Approuvée le :**

# SOMMAIRE

<b>I. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJET DE LA REVISION A PROCEDURE ALLEGEE DU PLUI .....	3
1.2. ENJEUX DU SITE DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEGEE DU PLUI.....	5
1.3. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEGEE .....	11
<b>2. CONTENU DE LA REVISION A PROCEDURE ALLEGEE DU PLUI .....</b>	<b>16</b>
2.1. PERIMETRE DE LA REVISION A PROCEDURE ALLEGEE DU PLUI .....	16
2.2. LE ZONAGE.....	16
2.3. LE REGLEMENT.....	16
2.4. AUTRES PIECES.....	17
<b>3. INCIDENCES DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEGEE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....</b>	<b>18</b>
3.1. LE MILIEU NATUREL.....	18
3.2. L'ESPACE AGRICOLE.....	19
3.3. LE PAYSAGE.....	19
3.4. LES VOIES DE COMMUNICATION, LES DEPLACEMENTS ET LES NUISANCES .....	19

# I. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE

## 1.1. OBJET DE LA REVISION A PROCEDURE ALLEGEE DU PLUI

---

Par délibération en date du 19 décembre 2008, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Perche-Senonchois a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, amendée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le PLUI a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : mise à jour le 8 février 2010, révisions simplifiées le 14 avril 2011 et le 29 mars 2012, modification normale le 29 mars 2012 et modification simplifiée en 2014.

Depuis, la Communauté de Communes des Forêts du Perche, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 suite à la fusion des Communautés de Communes de l'Orée du Perche et du Perche Senonchois, est désormais compétente en matière de documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes des Forêts du Perche réaffirme au quotidien sa volonté de poursuivre le développement de l'activité socio-économique sur son territoire et notamment sur la commune de Senonches.

Ainsi, la Communauté de Communes souhaite aujourd'hui que puisse se réaliser un projet socio-économique et de tourisme-loisirs dans un petit secteur classé Nh au PLUI approuvé et localisé 25 route du Buisson à Senonches.

Pour ce faire, la volonté communautaire est de créer en lieu et place du secteur Nh existant, et ce conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nhl de 1,8 ha ha environ permettant la réalisation du projet.

Afin de pouvoir mettre en œuvre l'objectif communautaire portant sur la poursuite du développement des activités économiques par la création du STECAL, une révision à procédure allégée du PLUI est donc nécessaire.

Cette révision à procédure allégée porte donc sur :

- le règlement modifié
- les plans de zonage révisés de la commune de Senonches

Le dossier de révision à procédure allégée N°1 du PLUI comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la révision à procédure allégée (objet du présent dossier),
- le règlement modifié
- les plans de zonage révisés de la commune de Senonches.

Les autres pièces du dossier de PLUI restent inchangées.

Le Conseil Communautaire a lancé cette procédure de révision à procédure allégée N°1 du PLUI par délibération du 12 septembre 2019.

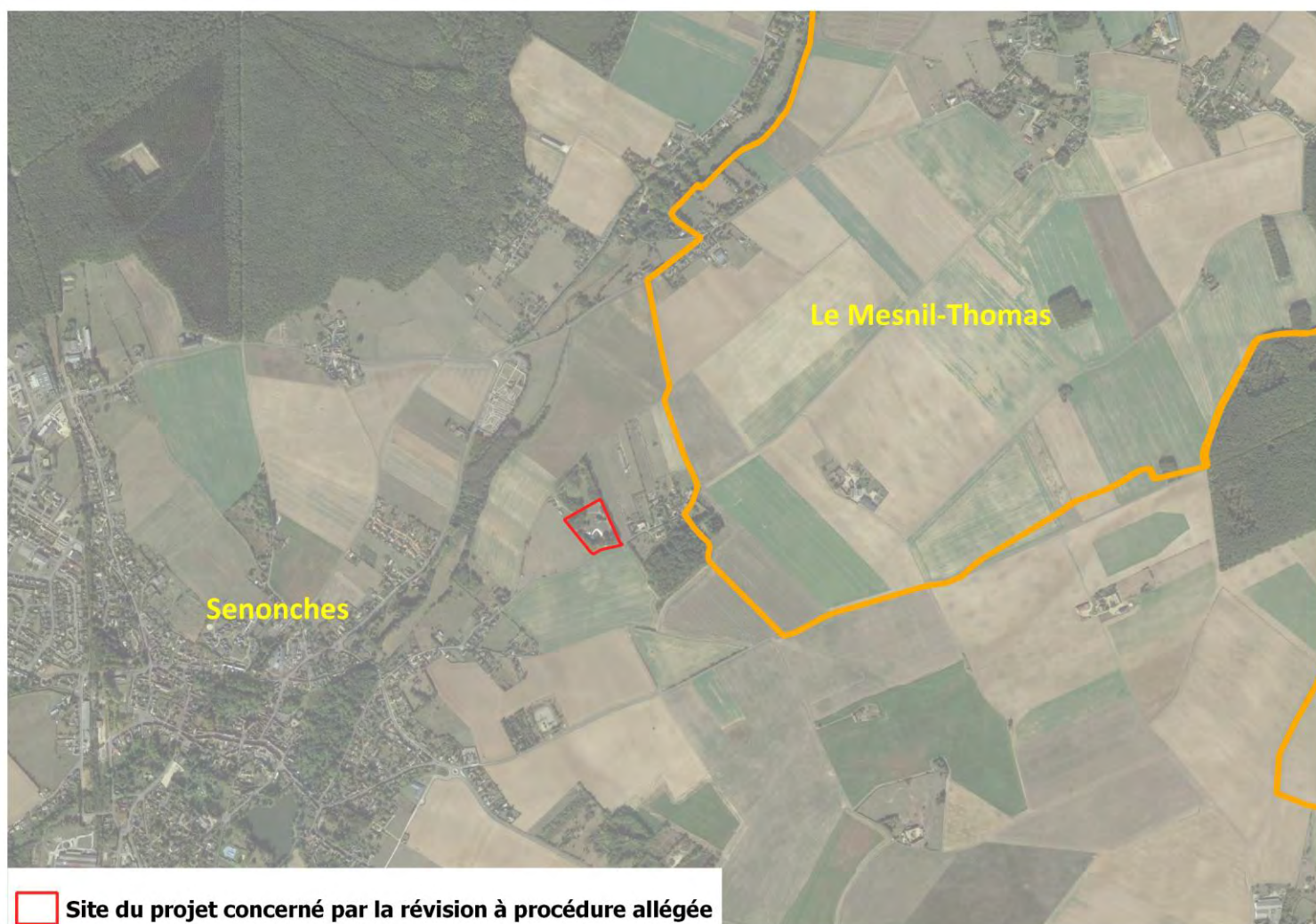
Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la présente révision à procédure allégée du PLUI ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables du PLUI approuvé.

## 1.2. ENJEUX DU SITE DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEE DU PLUI

Le site du projet concerné par la révision à procédure allégée du PLUI (création du STECAL Nhl) est localisé 25 route du Buisson (RD 320.2) sur la commune de Senonches.

Ce site correspond à une propriété bâtie des années 70 implantée entre la partie agglomérée du bourg de Senonches et le hameau du Buisson ; cette propriété bâtie est distante de 400 mètres environ de l'extrémité du bourg de Senonches et d'une centaine de mètres des premières maisons du hameau.

Elle est entourée d'espaces agricoles délimités au Nord-Ouest par le ruisseau de Saint-Cyr et au Sud-Est par la route de Jaudrais (RD 140).





Le site du projet en tant que tel d'une surface de 1,8 ha est occupé par une maison d'habitation, un garage, une piscine découverte, un court de tennis, des espaces verts.

Il est ceint par une clôture grillagée et délimité par des plantations de haute tige qui l'isolent totalement de l'extérieur, notamment sur le plan paysager.



*Vue sur le Sud-Ouest du site depuis la RD 320.2*

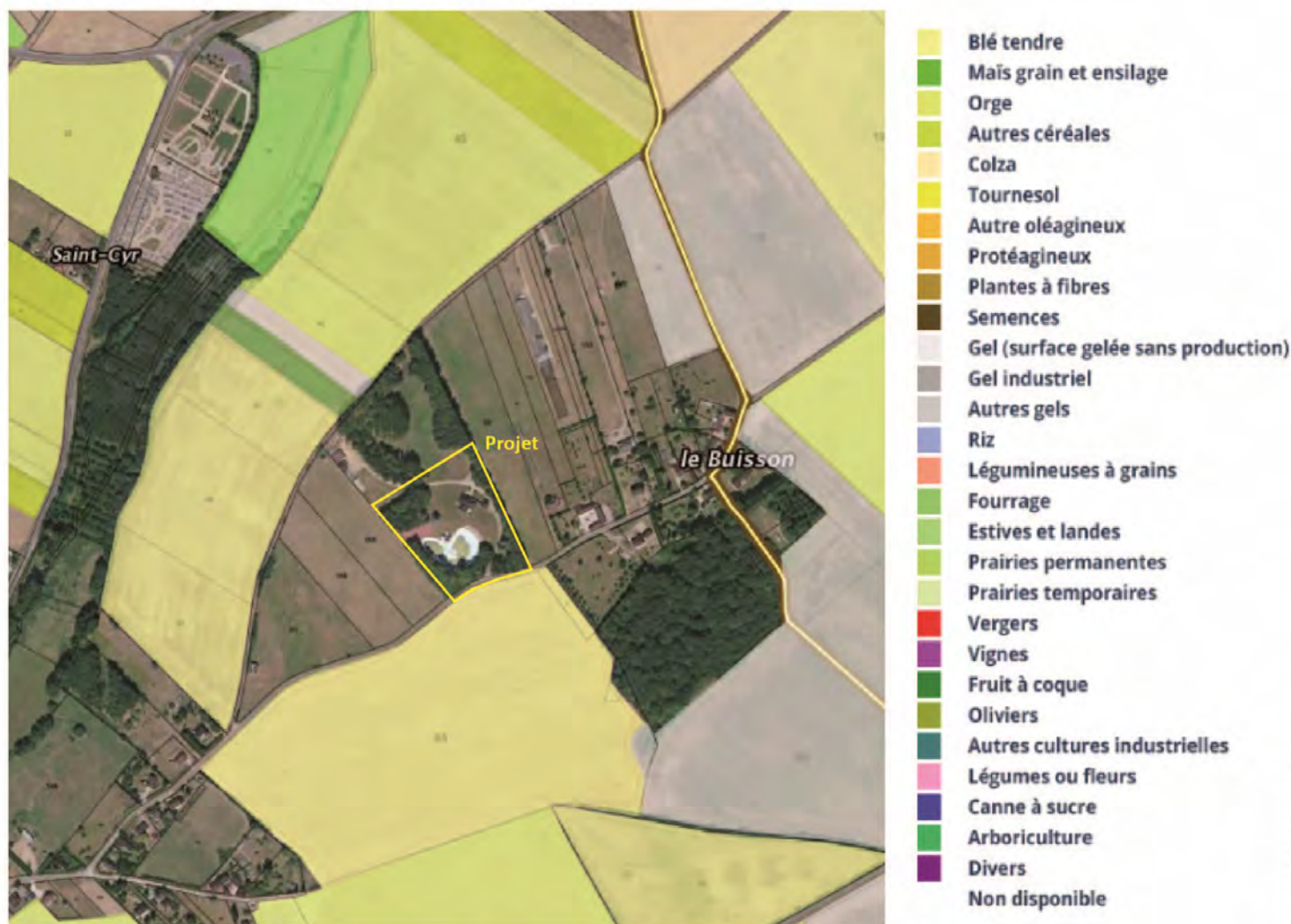


Vue sur le Sud-Est du site depuis la RD 320.2

### Contexte agricole

Le site du projet est entouré par l'espace agricole. Au Nord du chemin qui limite la propriété et au Sud de la route du Buisson, les espaces agricoles sont déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC) comme cela est présenté sur la carte ci-dessous.

### Extrait du Registre Parcellaire Agricole (2017)



Source : géoportail.gouv.fr

Immédiatement à l'Est et à l'Ouest du site du projet, sont présentes des prairies clôturées qui ne sont pas déclarées à la PAC.

Le site du projet avec l'occupation telle qu'elle a été définie précédemment n'est donc pas utilisé à des fins agricoles et ne correspond pas à des terres cultivées.

### **Contexte environnemental**

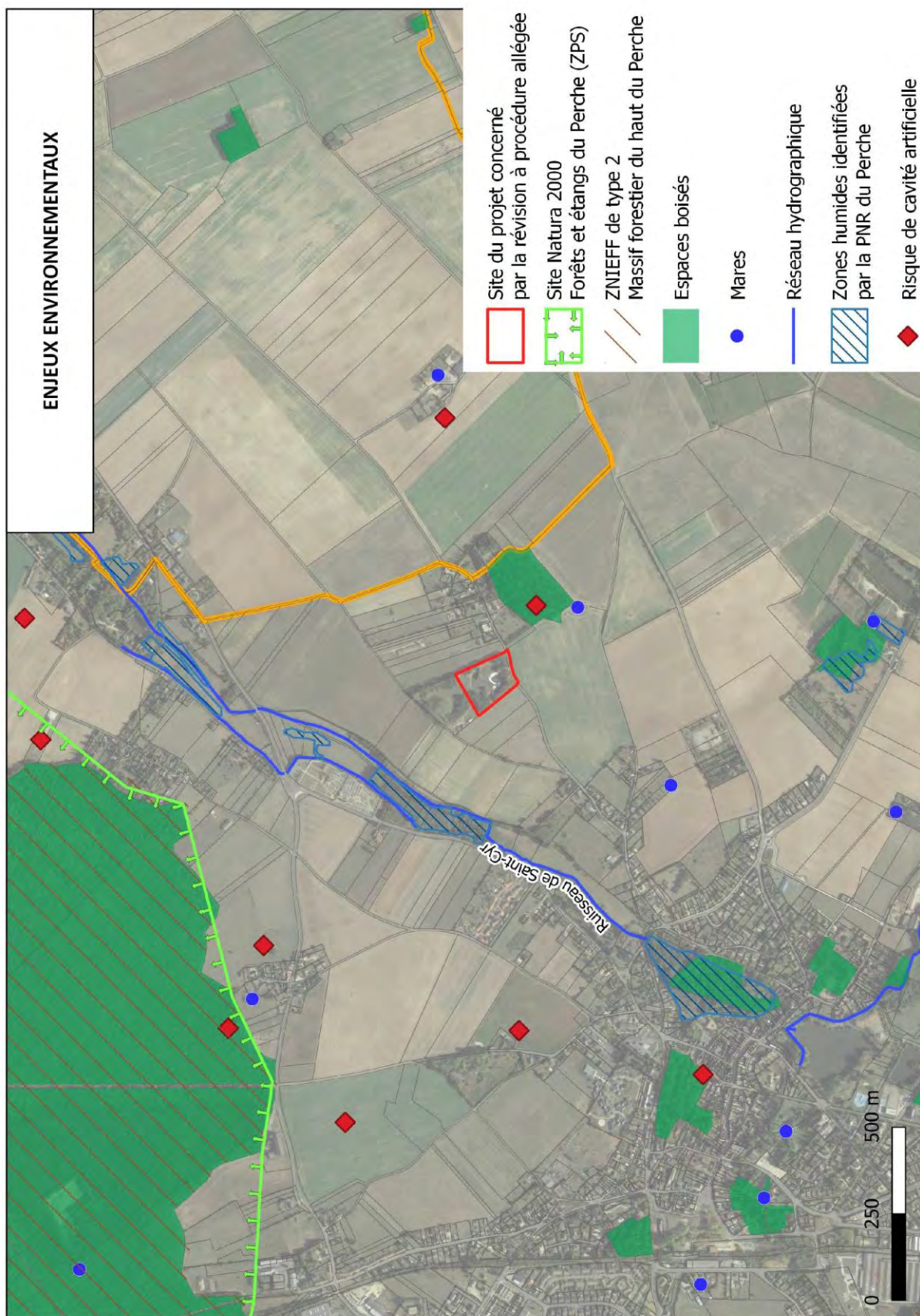
Le site du projet est situé dans un contexte rural, entre le bourg de Senonches et le hameau du Buisson, où prédomine l'espace agricole.

Les enjeux environnementaux les plus proches du site du projet sont les suivants (voir carte ci-jointe) :

- La forêt de Senonches à 1,5 km environ qui fait partie du site Natura 2000 « Forêts et étangs du Perche » (Zone de Protection Spéciale) et de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 « Massif forestier du haut du Perche ». La forêt de Senonches fait également partie des réservoirs forestiers de la sous-trame forestière de la trame verte de la Communauté de communes des Forêts du Perche identifiée par le Parc Naturel Régional (PNR) du Perche.  
Le site Natura 2000 correspond à un vaste écosystème à forte dominance d'habitats forestiers, mais renfermant aussi des landes et de nombreux milieux humides : étangs, mégaphorbiaies, tourbières, prairies humides.  
La qualité des habitats, leurs liens fonctionnels et la quiétude globale du site sont particulièrement favorable aux espèces d'oiseaux à affinité forestière.  
Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), il n'y pas de menace particulière identifiée sur ce site. Il faut veiller à intégrer les objectifs assignés à la zone dans la gestion forestière actuellement pratiquée.
- Le boisement d'environ 3 ha, localisé au Sud du hameau du Buisson à 100 mètres environ du site du projet, qui fait partie de la sous-trame forestière de la trame verte de la Communauté de communes des Forêts du Perche identifiée par le PNR.
- Le ruisseau de Saint-Cyr à 300 mètres environ du site du projet qui fait partie des sous-trames cours d'eau et zones humides de la trame bleue de la Communauté de communes des Forêts du Perche identifiées par le PNR. Le val de Saint Cyr présente le long de son cours des zones humides avérées et des réservoirs zones humides. Il présente également un verger qui fait partie de la sous-trame bocagère de la trame verte de la Communauté de communes des Forêts du Perche identifiée par le PNR.
- Quelques mares (la plus proche étant située à 120 mètres environ du site du projet) éloignées les unes des autres qui font partie de la sous-trame mares et étangs de la trame bleue de la Communauté de communes des Forêts du Perche identifiées par le PNR.
- La présence d'un risque de cavité artificielle au Sud du hameau du Buisson : les cavités artificielles correspondent aux anciennes marnières qui ont été exploitées jusqu'aux années cinquante. Ces marnières réapparaissent souvent lors des épisodes pluvieux. Il est fréquent que les puits, autrefois colmatés en fin d'exploitation par des madriers et des branchages, puis par un remblai de tout-venant, se purgent brusquement. Dans la majorité des cas, les risques sont



circonscrits au diamètre de l'œil, qui peut atteindre 2 à 3 m au maximum, et concernent surtout les zones agricoles. Parfois cependant, ce sont les cavités elles-mêmes qui s'effondrent lors du passage d'engins lourds.



Le site du projet de révision à procédure allégée du PLUI en tant que tel est éloigné de ces enjeux environnementaux et ne présente pas en lui-même d'enjeu environnemental du fait de son occupation actuelle largement artificialisée (maison d'habitation, piscine découverte, court de tennis, bâtiments annexes, pelouse) et de l'absence de protection réglementaire au titre de l'environnement.

Le site du projet ne présente pas également d'enjeu vis à vis de la trame verte et bleue dans la mesure où, d'après l'étude menée par le PNR, il n'y a pas de lien fonctionnel entre le site du projet et les éléments de la trame verte et bleue recensés aux alentours.

### 1.3. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEGEE

La volonté de la Communauté de communes des Forêts du Perche de poursuivre le développement de l'activité socio-économique sur son territoire et notamment sur la commune de Senonches nécessite que puisse se réaliser un projet socio-économique et de tourisme-loisirs sur ce petit secteur classé Nh au PLUI approuvé.

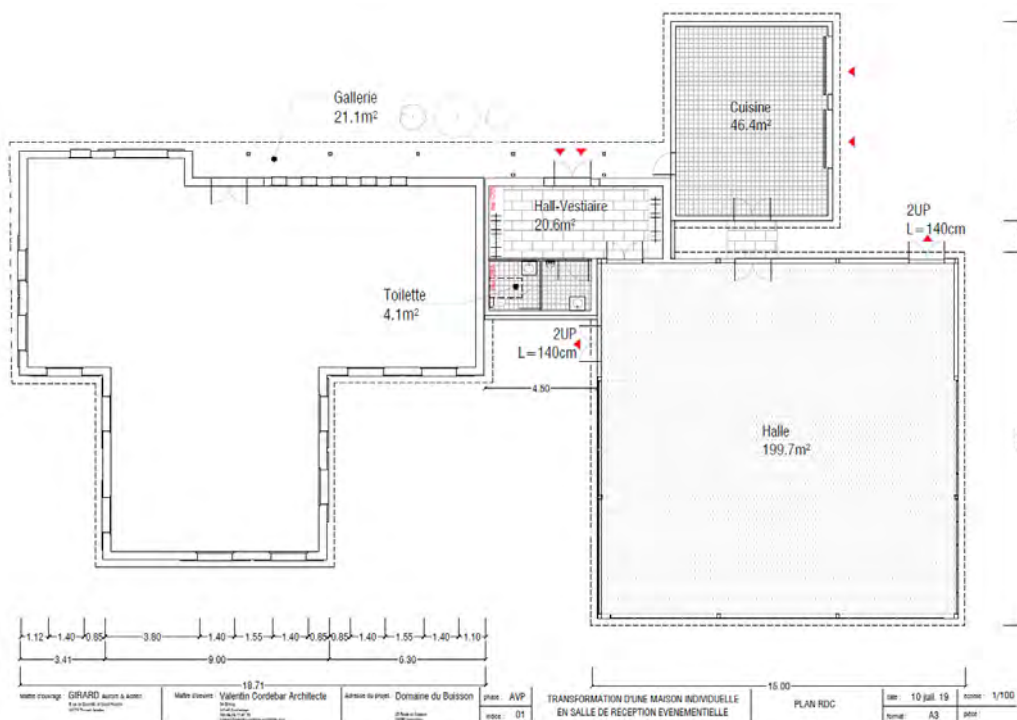
Il s'agit d'un projet porté par un entrepreneur professionnel de l'événementiel haut de gamme dont l'ambition est de créer **une salle de réception événementielle en extension de la maison d'habitation existante** sur le site du 25 route du Buisson à Senonches.



Cet entrepreneur expérimenté et très attaché au secteur de Senonches souhaite créer un réseau professionnel avec les différentes salles existantes sur le département d'Eure-et-Loir afin de pouvoir partager les ressources.

Le projet présente les caractéristiques suivantes :

- Une salle de réception événementielle de type Orangerie d'une capacité prévue de 225 personnes (pour 225 m<sup>2</sup>) conçue en extension de la maison d'habitation existante.



- la maison d'habitation existante sera transformée en hébergement avec chambres d'hôtes d'une capacité de 15 couchages.



La commune de Senonches présente actuellement une activité économique importante et constitue un pôle d'attractivité local sur les communes de la communauté de communes des Forêts du Perche et sur les communes situées à proximité.

Ce projet, situé à proximité du bourg de Senonches, présente un intérêt général sur le plan économique de manière directe et indirecte car :

- il va permettre la création d'emplois sur place
- il va permettre de favoriser le tissu économique local existant comme certains commerces de bouche, fleuriste, hôtellerie etc... qui verront leur activité s'accroître avec le projet
- il constitue un vecteur de communication important dans la découverte de la région par la population qui fréquentera le site ; cela pourra induire des retombées touristiques et économiques nouvelles.

En cela, il participe de la volonté de développer l'activité économique et de tourisme-loisirs sur Senonches et ses environs.

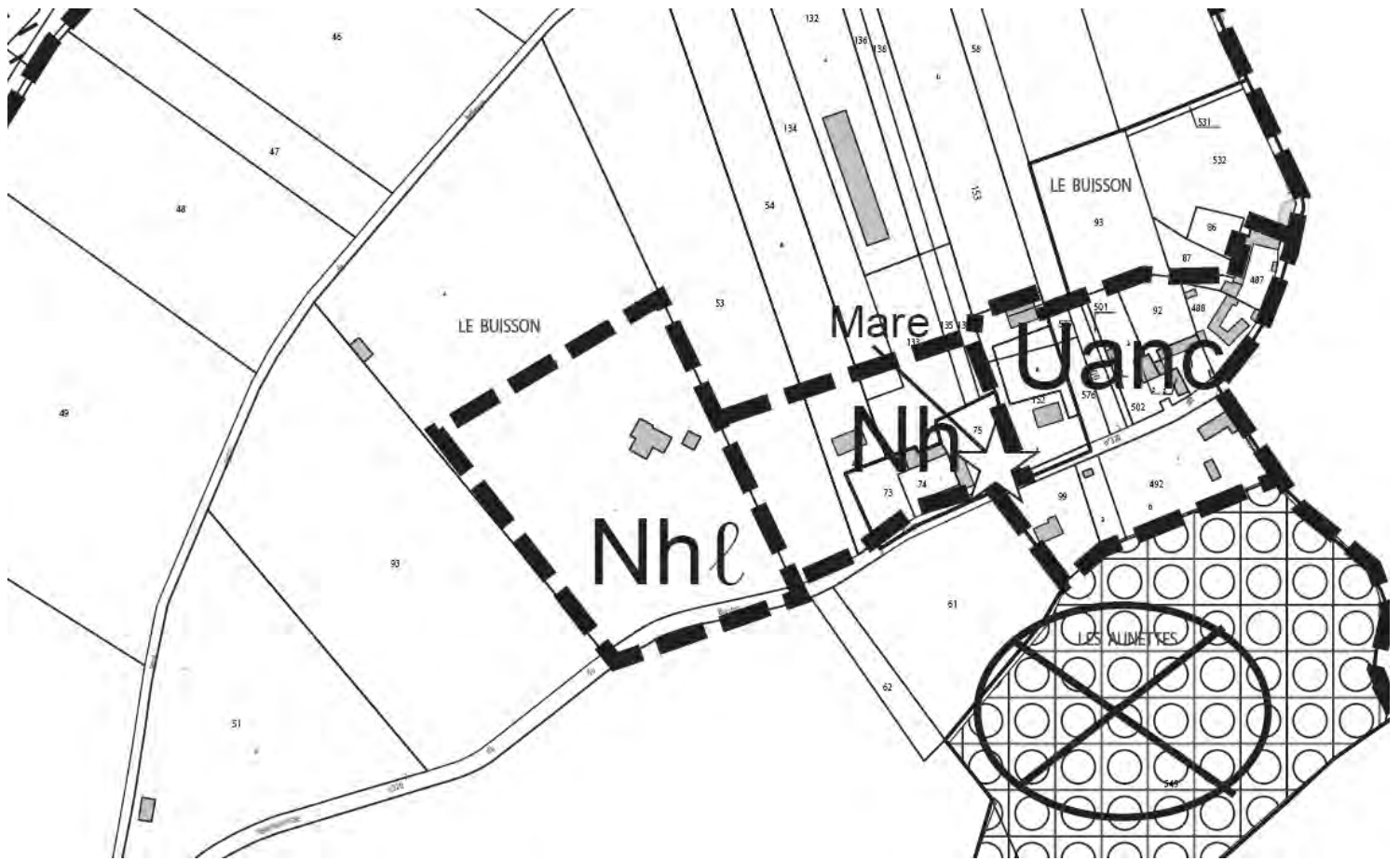
Ce projet vient enfin conforter les axes stratégiques prévus au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI approuvé. En effet, il répond à l'orientation de renforcer :

- la dynamique économique et commerciale avec la volonté d'accueillir des activités « diffuses » sur le territoire intercommunal
- le développement du tourisme sur l'ensemble du territoire par le développement de petites infrastructures d'accueil, (gîtes, chambres d'hôtes...)

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT LA REVISION A PROCEDURE ALLEGEE**



**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE APRES LA REVISION A PROCEDURE ALLEGEE**



## **2. CONTENU DE LA REVISION A PROCEDURE ALLEGEE DU PLUI**

### **2.1. PERIMETRE DE LA REVISION A PROCEDURE ALLEGEE DU PLUI**

---

Le périmètre de la révision à procédure allégée correspond à un espace de 1,8 ha au 25 route du Buisson à Senonches, classé en secteur naturel (Nh) au PLUI approuvé (voir plan page 14).

### **2.2. LE ZONAGE**

---

Dans le cadre de la révision à procédure allégée du PLUI (voir plan page 15), le secteur Nh existant est reclassé, et ce conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, en un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nhl permettant la réalisation du projet.

Les plans de zonage révisés de la commune de Senonches figurent à la pièce N° 4.

### **2.3. LE REGLEMENT**

---

Dans le cadre de la révision à procédure allégée du PLUI, le règlement de la zone N est modifié afin d'y insérer le secteur Nhl destiné à permettre la réalisation d'un projet à vocation socio-économique et de tourisme-loisirs.

Ainsi, le secteur Nhl est réglementé sur plusieurs articles.

#### **Justifications des règles édictées aux articles 2, 9 et 10**

Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Afin de pouvoir réaliser le projet à vocation socio-économique et de tourisme-loisirs, il est autorisé dans le règlement :

- l'aménagement et/ou le changement de destination des constructions existantes
- l'extension à destination d'activités économiques et de tourisme-loisirs dans la continuité du bâtiment d'habitation préexistant sur le secteur, dans la limite de 225 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'extension
- les aires de stationnement paysagées à revêtement naturel perméable.
- les affouillements ou exhaussements du sol ne sont admis que si leur réalisation ne fait pas obstacle à l'écoulement, permanent ou temporaire, des eaux.

Article 9 : emprise au sol

Afin de limiter l'emprise au sol au besoin du projet, il est imposé que l'emprise au sol de l'extension du bâtiment d'habitation préexistant sur le secteur, ne doit pas excéder 225 m<sup>2</sup>.

Article 10 : hauteur maximale des constructions



Afin de limiter la hauteur des constructions au besoin du projet, il est imposé que l'aménagement et/ou le changement de destination des constructions existantes ne doit pas modifier la hauteur du bâtiment initial et que la hauteur de l'extension du bâtiment d'habitation préexistant sur le secteur ne doit pas excéder un niveau en Rez de Chaussée.

## **2.4. AUTRES PIECES**

---

Le projet de révision simplifiée du PLUI comporte les pièces suivantes :

- un rapport de présentation de la révision simplifiée (objet du présent dossier),
- le règlement modifié
- les plans de zonage révisés sur la commune de Senonches.

Les autres pièces du dossier de PLUI restent inchangées.

### **3. INCIDENCES DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEGEE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI n'étant pas modifiées dans le cadre de la révision à procédure allégée, l'évolution apportée au PLUI, n'aura globalement pas d'incidences négatives nouvelles importantes sur l'environnement par rapport au PLUI approuvé en 2008.

#### **3.1. LE MILIEU NATUREL**

---

Le secteur Nhl, créé par la révision à procédure allégée du PLUI, ne fait actuellement l'objet d'aucune protection réglementaire sur le plan écologique.

Il est occupé par une maison d'habitation, un garage, une piscine découverte, un court de tennis, des espaces verts.

L'extension envisagée de la maison d'habitation afin d'accueillir une salle de réception événementielle, sera réalisée sur le gazon et n'impactera pas les espaces arborés.

#### **Incidence NATURA 2000**

La zone NATURA 2000 la plus proche du secteur concerné par la révision à procédure allégée du PLUI est située à environ 1,5 km et correspond au périmètre du site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale) «Forêts et étangs du Perche» (voir partie 1.2 sur les enjeux environnementaux).

On peut considérer l'absence d'incidence notable de la révision à procédure allégée du PLUI sur le site Natura 2000 et qu'elle n'est pas de nature à remettre en cause l'objectif de sa conservation dans la mesure où :

- le secteur concerné par la révision à procédure allégée du PLUI est éloigné du site Natura 2000 d'environ 1,5 km ;
- qu'il s'agit d'un projet d'extension d'un bâtiment d'habitation existant, de ce fait très limité dans l'espace, et se développant sur un espace largement artificialisé ;
- le secteur ne se développe en aucune façon sur des espaces naturels d'intérêt du territoire de la Communauté de communes.

### **3.2. L'ESPACE AGRICOLE**

---

La création du secteur Nhl dans le cadre de la révision à procédure allégée du PLUI va être sans incidence sur l'espace agricole dans la mesure où ce secteur est déjà construit (propriété bâtie) et ne fait pas partie de l'espace agricole.

En d'autres termes, la surface de la zone agricole A du PLUI après révision à procédure allégée est identique à celle du PLUI approuvé.

### **3.3. LE PAYSAGE**

---

La création du secteur Nhl dans le cadre de la révision à procédure allégée du PLUI va être sans incidence sur le paysage dans la mesure où ce secteur est déjà ceint par des plantations de haute tige qui l'isolent totalement de l'extérieur. Dans ce contexte l'extension du bâtiment d'habitation ne sera pas visible de l'extérieur.

### **3.4. LES VOIES DE COMMUNICATION, LES DEPLACEMENTS ET LES NUISANCES**

---

La route du Buisson permet de desservir actuellement le secteur Nhl.  
L'accès sécurisé au secteur est déjà existant depuis la route du Buisson.

Le développement de l'activité socio-économique et de tourisme-loisirs sur le secteur Nhl engendrera une augmentation occasionnelle et limitée du trafic routier sur la route du Buisson sans pour autant altérer le fonctionnement général de la circulation sur cette route peu fréquentée.

Cette augmentation occasionnelle et limitée du trafic automobile induira de faibles nuisances localisées en matière de bruit et de qualité de l'air pour la population riveraine.

De même, l'activité socio-économique et de tourisme-loisirs développée sur le secteur induira peu de nuisances en matière de bruit pour la population riveraine dans la mesure où la première habitation est distante d'une centaine de mètres.