PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires
SAH / BPU
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Annexe de l'avis de l'État
sur le projet de PLUi arrêté des Forêts du Perche

Cette annexe reprend de façon plus détaillée les éléments exposés dans le corps de l'avis de l'État, ainsi que des remarques complémentaires que la communauté de communes devra prendre en considération dans la version approuvée de son PLUi.

I) Généralités

Pour répondre à l'objectif démographique communautaire de 8 200 habitants, l'EPCI exprime un besoin d'environ 380 logements à l'horizon 2040 (cf. rapport de présentation pièce 2b et PADD).

Le potentiel en densification est ainsi de 170 logements (en prenant l'hypothèse d'un taux de rétention de 30 %), les zones concernées par des projets en extension de l'urbanisation permettent la construction de 288 logements et les changements de destination permettent la réalisation de 34 logements.

Les derniers chiffres de l'INSEE (pour l'année 2020) montrent que 70 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes, alors que 72 % des logements sont de type T4 / T5.
Au vu de l'inadéquation entre la taille des ménages et celle des logements, il sera pertinent de diversifier l'offre en augmentant la proportion de petits logements types T1/T2. Des petits logements collectifs, adaptés aux revenus de la population et à son vieillissement, pourront être envisagés, dans le parc public ou privé, dans un objectif de maîtrise de production des logements par les élus.

Une part notable de logements sont vacants (10,3% en 2020). Il convient de reconquérir ces logements vacants notamment dans les pôles les plus dynamiques comme Senonches, Digny et la Ferté-Vidame/Lamblore afin de revitaliser les centres-bourgs.

L'objectif affiché de réduction de la vacance est de 122 logements re-mobilisables sur les 486 de l'INSEE.

Il convient de compléter l'analyse de la modération de consommation d'espace, car plusieurs parcelles en extension ne sont pas comptabilisées dans la projection de consommation d'espaces. Par ailleurs, l'échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser ne répond pas de façon satisfaisante à l'objectif de temporalité d'ouverture des OAP.

Il n'y a pas de chronologie de développement des différentes communes puisque l'ouverture sera simultanée sur l'ensemble des communes sauf pour Senonches et Digny. Ceci risque de favoriser l'éparpillement des constructions et le mitage des zones urbanisables. Il convient de réaliser un phasage plus prescriptif sur plusieurs OAP.

<u>Le rapport de compatibilité avec le SCoT et le principe de constructibilité limitée</u>

Le document indique s'appuyer sur l'armature territoriale du schéma de cohérence territoriale (SCoT), le rapport de justification ne précise pas que les élaborations du SCoT et du PLUi ont volontairement été construites en parallèle, dans le but de limiter au maximum les risques d'incompatibilité entre les deux documents.

Le PLUi est prévu pour une durée de 19 ans, ce qui est en décalage par rapport aux autres PLUi du territoire couverts par le SCoT (qui sont prévus sur une douzaine d'années). Globalement, les PLU / PLUi sont réalisés sur une période de 10 ans. Si ce temps long a pour objectif de se caler sur la durée du SCoT, cela n'a pas réellement d'intérêt dans la mesure où les zones d'ouverture à l'urbanisation peuvent l'être dans un délai très court. La durée du PLUi est généralement programmée en fonction de l'échéancier que le territoire se fixe pour se développer.

La communauté de communes des Forêts du Perche est couverte par un SCoT approuvé mais encore non opposable. Le SCoT a été arrêté le 29 septembre 2022 et approuvé le 06 décembre 2023. Par conséquent, le territoire est soumis au principe de constructibilité limitée tant qu'il n'est pas opposable.

Cela signifie qu'en l'absence de demande de dérogation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme, toutes les zones à urbaniser, en extension, les STECAL et emplacements réservés en dehors des zones U ne pourront être construites.

II/ Remarques portant sur les différentes pièces du document

1) Rapport de présentation : volet diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement (P2a)

Ce diagnostic porte une attention particulière au patrimoine des communes et à l'esthétique des paysages. Le chapitre 11, consacré au diagnostic urbain et paysager de chaque commune, est l'un des points forts de ce dossier. La description critique des entrées de village incite ouvertement à la préservation ou à l'amélioration des abords de la commune.

Certaines données du rapport de présentation (RP) nécessitent d'être actualisées dans la version approuvée :

- page 7 : les chiffres de population (INSEE) utilisés pour présenter la communauté de communes sont ceux de l'année 2015, alors que ceux de 2020 sont disponibles.

- page 28 : le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été révisé en mai 2023. Il est valable pour la période 2023-2029.

Dans le diagnostic du rapport de présentation, il convient d'améliorer ou de corriger les points suivants :

- page 31 : concernant le parc immobilier et son évolution, les chiffres sur le rythme de construction de logements à La Ferté-Vidame ne sont pas cohérents. Dans un premier temps, le constat est de 22 logements construits entre 2009 et 2019, alors que, dans le paragraphe suivant, ce sont 29 logements qui ont été construits sur la période 2014-2019.

- pages 105 à 107 : les cartes illustrant la sous-trame des mares et étangs sont difficilement lisibles et leur élaboration (2015) commence à être ancienne.

Dans ce diagnostic, en lien avec le dossier complet du PLUi, il est important :

- page 35 : de mettre en œuvre l'enjeu de diversification du logement notamment à Senonches, Digny et La Ferté-Vidame. Or une seule OAP (le secteur « route du buisson » à Senonches) prévoit une disposition imposant une diversification du type et de la taille des logements.

- pages 115 à 123 : de programmer une campagne d'inventaire dans le temps de l'élaboration du PLUi pour appuyer cette série de tableaux qui recense un certain nombre d'espèces

protégées sur le territoire de la communauté de communes (de différentes sources : INPN, directive habitats, etc) dont les sources sont hétérogènes et ne sont plus forcément à jour.

2) Rapport de présentation : volet analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, justifications des choix retenus (P2b)

a) Considérations générales sur l'analyse de la capacité de densification

L'idée générale suggérée au paragraphe 1. c) p 25 est primordiale. Elle stipule que toute construction neuve, quels que soient sa taille, sa destination ou son emplacement, doit pouvoir s'intégrer à son environnement naturel et architectural.

Elle est d'autant plus importante lorsque la construction se situe dans une « dent creuse », c'est-à-dire au sein d'une zone urbaine préexistante, et souvent bien plus ancienne. Les dents creuses désignent un espace, dans un front bâti, laissé libre à la suite d'une destruction ou d'un projet de construction inabouti. Au sein d'une zone pavillonnaire, une parcelle non bâtie peut être qualifiée de « dent creuse », à condition qu'elle se situe entre deux autres parcelles bâties de taille similaire.

Pour autant, bien que la sobriété foncière oblige à une certaine densification, il est parfois souhaitable de laisser libres de toute construction certaines zones (elles sont listées dans la partie relative au règlement graphique). Afin de conserver leur caractère, il convient de préserver ces espaces à l'aide du zonage adéquate. Il est essentiel que la densification du bâti, en entrée et en sortie des hameaux soit particulièrement encadrée voire limitée.

Le nombre de jardins ou vergers, situés en centre-bourg reste important. La densification des bourgs anciens dans les petites communes rurales doit aller au-delà d'une logique fondée sur des calculs de surface et prendre en compte des considérations architecturales et paysagères.

Cette réflexion est également valable pour l'aménagement des espaces publics en zone rurale, qui ne doivent pas rompre l'harmonie architecturale et paysagère des communes rurales. Il est essentiel d'éviter toute rupture d'échelle et de contexte lors de ces aménagements. Il convient d'éviter les aménagements trop urbains.

b) Choix relatifs au scénario démographique et à la production de logements

- page 9 : d'après les données du portail de l'artificialisation des sols 53 ha ont été artificialisés entre 2011 et 2021, tandis que le calcul présenté est d'environ 56 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommés sur la même période.

- page 22 : 157 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés. L'hypothèse retenue prévoit qu'un tiers de ces possibilités, soit 34 logements, seront réalisables pour la destination habitat. Cette estimation nécessite d'être expliquée. De même des fiches associées à ces bâtiments peuvent être produites, afin d'estimer la faisabilité de ces changements de destination et si le bâtiment est fléché pour accueillir des logements ou de l'activité économique.

Le territoire compte environ 10,3 % de logements vacants en 2019. L'objectif est de diminuer ce taux par la reconquête de 122 logements vacants sur une période de 19 ans (soit en moyenne 6 logements/an). Dans cette optique, il faudrait développer la politique prévue en matière de réhabilitation et de remobilisation de bâtiments.

- page 24 : l'étude de densification recense un potentiel de 238 logements auquel est appliqué un taux de rétention foncière de 30 %. Ainsi, environ 166 logements seraient réalisés en densification.

- page 26 : les nouveaux secteurs de développement urbain doivent, dans la mesure du possible, proposer une diversité de taille de parcelles, ce qui n'est pas le cas dans les OAP actuelles.

- page 36 : un des critères de choix des secteurs soumis aux OAP est une superficie supérieure à 3000 m². Il serait intéressant de baisser ce seuil à 2000 m², voire moins en fonction de la forme de la parcelle (plus sa géométrie est simple, plus il est profitable de l'encadrer).

- page 38 : dans le paragraphe justification de programmation de logements, une densité d'environ 15 logements/ha sur Senonches et d'environ 10 logements/ha sur les autres communes est à respecter : il vaut mieux utiliser le terme « au minimum » à la place « d'environ », comme c'est le cas, par exemple pour le règlement de la zone UB, qui fixe une densité minimale sur les communes concernées.

c) Informations nécessitant une correction ou une reformulation

- page 10 : la définition d'un hameau constitué cite le critère de 10 constructions. Il devrait être remplacé par la notion de logements. Il conviendra de reprendre la définition ajoutée dans le SCoT avant son approbation.

Il est indiqué qu'un espace est considéré « en extension de l'urbanisation s'il est situé en lisière de l'urbanisation [...] et s'il est relativement éloigné des constructions existantes ». Il convient de préciser le terme « relativement » : en l'état, ce critère est subjectif et trop permissif.

- page 24 : la distinction entre zones à urbaniser et zones urbaines en extension n'a pas lieu d'être. Une zone à urbaniser est une zone en extension d'une zone urbaine pré-existante. Ces deux catégories doivent être comptabilisées dans la consommation d'espace.

- page 40 : concernant les hameaux principaux classés en Uanc, le critère devrait être fixé à 10 constructions minimum. En lien avec le SCoT, il convient de citer le critère de 10 logements minimum.

- page 120 : le fait de revoir à la baisse le nombre de zones AU et l'emprise des OAP n'est pas en soit une mesure d'évitement.

d) Remarques sur le volet diagnostic agricole

- Le diagnostic agricole est succinct, et peu analysé. En revanche les données sur la base du recensement agricole 2020 sont en majorité à jour.

Il serait utile d'ajouter une analyse de la qualité agronomique des terres (à différencier de l'analyse des sols présente dans l'étude), l'identification d'éventuelles friches agricoles (et non pas les jachères, intégrées à la rotation culturale), une analyse plus fine de la dynamique foncière (départ, agrandissement, installation), un détail des agriculteurs avec commercialisation en circuits courts/ à la ferme/ sous labellisation, une revue des projets (installation, mise en œuvre d'une activité dans le prolongement de l'activité agricole, etc.).

Le diagnostic révèle un enjeu fort de maintien de l'élevage à souligner davantage et à mettre en lien avec l'enjeu de maintien des éléments paysagers bien identifié.

- Concernant le sondage, il est important de veiller à nuancer l'ensemble des résultats vis-à-vis de l'échantillonnage faible (29 % de réponses sur un sondage déjà ancien, datant de 2016). Ces résultats permettent toutefois de constater qu'il y a un réel enjeu sur le départ en retraite et l'agrandissement des exploitations.

- Le développement des énergies renouvelables est mis en avant, sans forcément identifier de zones préférentielles d'installation. Afin d'éviter un accaparement des terres agricoles productives par l'installation de panneaux solaires (hormis dans le cas de projets agrivoltaïques), il est conseillé d'avoir une réflexion globale en amont sur ce sujet.

Les aires d'alimentation de captage (AAC) sont bien repérées dans le dossier mais le lien n'est pas fait dans le diagnostic agricole, alors que l'enjeu de pollution diffuse agricole y est plus fort.

e) Remarques au titre de l'environnement et du suivi du PLUi

- Page 34 : l'objectif chiffré de modération de consommation d'espace est de 39 ha environ à l'horizon 2040.

Cependant l'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser est perfectible. Il ne concerne que les communes qui ont deux zones AUh et le délai de 3 ans avant l'ouverture d'une deuxième zone n'est pas suffisant. Au bout de 3 ans toutes les zones pourront être ouvertes en même temps, et le risque est un dépôt des autorisations d'urbanisme aléatoire sans réel cadrage de l'aménagement et sans optimisation des zones AUh. Par conséquent cette consommation d'espace pourrait être réalisée bien avant 2040.

- Page 136-137 : l'étude d'impact des zones à urbaniser ne prévoit pas de compensation alors que quatre des emplacements choisis ont un impact modéré sur l'environnement : secteur Pipe Souris à la Ferté-Vidame, les deux zones AUh et la zone AUx de Senonches.

- Page 192 : il manque une référence pour cinq des indicateurs cités pour l'analyse des résultats de l'application du PLUI (évolution des équipements publics présents sur le territoire, nombre de dispositifs d'énergie mis en œuvre chez les particuliers, nombre d'accidents, linéaire créé de piste cyclable ou de cheminements inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, création de nouvelles places d'hébergement).

3) Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Une mise en cohérence entre les données du PADD, du rapport de présentation et du règlement est nécessaire :

- page 3 : le conseil communautaire se fixe comme objectif d'inverser la tendance de diminution de population et de promouvoir un développement socio-économique à l'horizon 2040.

- page 9 : le PADD indique que « Le commerce de proximité joue un rôle important dans l'économie et l'animation locale. Il évite les déplacements pour les achats courants et offre, dans des lieux à dominante résidentielle, un élément supplémentaire de vie et d'attractivité pour les habitants. Il est donc essentiel d'assurer la pérennité de cette offre en créant des conditions réglementaires favorables sur les zones concernées ». Toutefois, afin de permettre de poursuivre le développement des activités économiques (page 19), « sur la commune de Senonches une superficie de 7,8 ha environ dont environ 2,2 ha sont dévolus à une zone d'aménagement commercial » : il convient d'expliquer en quoi le développement de ce commerce périphérique est d'intérêt intercommunal et sans impact sur le commerce de centre bourg.

- page 19 : la disposition visant à « préserver les terres agricoles à l'exclusion des espaces prévus pour le développement de l'habitat ou des autres activités économiques » semble contradictoire au regard de la volonté du projet qui est de pérenniser et développer l'activité agricole. Aussi, les zones AUh et AUx sont toutes prévues sur des terres agricoles et la ré-utilisation de bâtiments existants (réhabilitation, changements de destination) est peu développée dans le scénario de développement.

4) Plans de zonage

a) Généralités

Il n'est pas nécessaire de classer en EBC les boisements de plus de 4 ha, ceux-ci étant soumis à autorisation de défrichement, conformément à l'arrêté du 10 novembre 2005. Par contre, les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement, ce qui semble être le cas pour ce PLUi.

Défrichement et forêts

La réglementation sur le défrichement n'est pas rappelée dans le règlement du PLUi.

Page 16 du règlement concernant les arbres d'alignement : l'article L.151-23 du code de l'urbanisme n'est pas réservé aux arbres d'alignement. C'est l'article L.350.3 du code de l'environnement qui s'applique.

Biodiversité

Le règlement comprend une rubrique sur la protection du cadre naturel. Celle-ci liste les éléments naturels à protéger. Ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage. Elle décrit les préconisations à appliquer pour chacun de ces éléments. Ces préconisations concernent notamment les haies et les mares.

Les haies à préserver sont identifiées dans une annexe du plan de zonage. Le règlement du PLUi indique que l'arrachage ou la modification des haies identifiées est soumis à déclaration et le cas échéant à compensation. Les modalités de compensation sont aussi fixées dans le règlement et dépendent du type d'enjeu identifié sur le plan de zonage des haies (paysager, écologique ou hydraulique). L'impact réel de la protection décrite dans le règlement est difficile à évaluer. En effet, il manque une description précise de la méthodologie utilisée pour réaliser cette annexe.

Il n'est pas précisé si le recensement est exhaustif, ni quels critères ont été utilisés pour identifier les enjeux. La fréquence d'actualisation de ce document n'est pas non plus précisée. Par conséquent, il n'est pas certain que les haies issues de compensation seront elles-mêmes considérées comme étant à préserver.

La destruction des mares, étangs et plan d'eau doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Tout projet de construction ou d'installation ne doit pas porter atteinte à leur conservation. La compensation en cas de destruction d'un de ces éléments se limite à celle prévue par la réglementation.

Secteur Nh

La présence d'un secteur Nh sur la commune de la Ferté Vidame, secteur destiné à la construction d'une seule habitation se situe dans un réservoir de biodiversité. Sa présence rentre en contradiction avec les orientations du PADD concernant la préservation de la trame verte et bleue. Il sert également un intérêt personnel ; il est donc demandé la suppression de ce zonage.

Emplacement réservé

Les parcelles restantes de la voie ferrée font l'objet d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un chemin piéton au profit de la communauté de communes. Le ministère des Armées va demander à la communauté de communes d'acquérir les parcelles concernées (ZH0068 et ZH 0215) sur la commune de La Framboisière sans délai.

b) Focus par commune

Senonches

Le besoin identifié (page 5 du PADD) pour la commune de Senonches est de 180 logements, ce qui correspond au potentiel identifié dans le règlement graphique et le dossier.

Il convient cependant de s'interroger sur la pertinence de conserver les parcelles suivantes :

- Dans le hameau « Boussard », les parcelles E 485, E 486 et ZK 32 (sud-est) de 2 756 m² (zone 1) et les parcelles ZK 46, E 325 et E 326 (nord-ouest) de 2 281 m² (zone 24 du volet étude de densification) constituent des zones, composées entre autres de vergers. Ces parcelles ont été classées en zone A, en cohérence avec le zonage environnant.

Au vu de l'aspect encore naturel de ce hameau, les zones 15, 16, 18, 19, 20 et 21 (du volet étude de densification) ne peuvent être qualifiées de zone en densification. Ce hameau aurait pu être reclassé en zone A ou N.

- Dans « la Laudigerie », sur la parcelle ZI 70 (zone 3 du volet étude de densification), il n'est pas souhaitable de bâtir en second rideau, ce type de développement urbain étant contraire à toute extension naturelle et traditionnelle des bourgs qui se fait le long des rues ou autour d'une place.

- Dans le hameau de « Tardais », zone 4 : cette zone, jouxtant l'église, devrait être laissée libre de toute construction.

- Au sud-est du bourg de Senonches, le nord de la parcelle A 1254 (zone 12) constitue une entrée de ville encore préservée, il conviendra d'être vigilant sur les projets de constructions supplémentaires.

- au sud-est du bourg de Senonches, la présence d'un lotissement (zone 29 du volet étude de densification du RP) et d'une zone d'aménagement commercial (OAP de la Croix Sainte-Anne) sur 8,13 ha à cet endroit dénaturerait significativement le paysage à l'arrivée dans la commune, actuellement très préservé (vue remarquable sur Senonches depuis la route de Digny (D 24) avec l'église en arrière-plan). L'OAP indique bien une disposition sur la préservation de la vue sur le clocher de l'église, mais cette extension mérite d'être réduite. Il serait utile de détailler la thématique de l'insertion paysagère notamment en impliquant une « urbanisation » progressive et d'expliquer l'intérêt de cette zone qui risque de faire une forte concurrence aux petits commerces des communes.

Par ailleurs, la superficie de l'emplacement réservé n°9 (cheminement piéton sur l'ancienne voie ferrée) est différente entre les tableaux associés aux plans de zonage et le tableau récapitulatif des emplacements réservés page 60 du rapport de présentation. L'emprise exacte de cet emplacement réservé est à harmoniser.

Pôles relais

Sur le territoire, le besoin théorique pour les pôles relais est de 100 logements à répartir entre les communes de Boissy-lès-Perche, Digny, La Ferté-Vidame et Lamblore. Il faut ajouter environ 15 possibles changements de destination, ainsi les possibilités sont compatibles avec le besoin. Cependant, des interrogations subsistent sur les zones exposées ci-dessous.

Boissy-lès-Perche

Au regard des données fournies par le dossier de PLUi, il convient de procéder aux ajustements suivants :

- Les parcelles L 129 et L 26 d'une superficie cumulée de 4 747 m² ne peuvent être qualifiées de « potentiel en densification », celles-ci sont localisées dans un secteur entre une zone agricole et des parcelles assez boisées. Ces parcelles font bien l'objet d'une OAP, mais il serait utile de réduire la superficie de cette zone ou d'y instaurer un phasage.

Digny

Les recommandations suivantes peuvent être prises en considération :

- La parcelle R 64 (partie est) de 6 487 m² (zone 8 du volet étude de densification) est une zone AUh. Afin de préserver l'entrée du bourg, l'OAP pourrait être plus précise sur les attendus d'un point de vue du traitement paysager sur cette zone et notamment ce qui peut être mis en place pour préserver la vue sur l'église.

- Dans le hameau d'Aumoy, la parcelle YL 10 (zone 6 du volet étude de densification du RP) est un verger ; il est préjudiciable, pour le caractère du hameau, de remplacer un verger par des constructions nouvelles, en le considérant comme une dent creuse.

- Le sud de la parcelle B 343 (zone 3 du volet étude de densification) de 1 147 m², vu son emplacement en second rideau et à proximité d'une zone potentiellement inondable (cf p 8 du volet étude de densification du RP) n'est pas un choix cohérent comme potentiel en densification.

La Ferté-Vidame

Le besoin théorique est estimé à 26 logements ; or d'après les plans, il est possible de réaliser environ 36 logements (sans compter les changements de destination). Par conséquent, il convient de procéder aux ajustements suivants :

- La parcelle B 71 (zone 1 du volet étude de densification du RP), permet une introduction en douceur au bourg ancien depuis le bel alignement d'arbres de la D 4 ; la vue actuelle est très qualitative et mériterait d'être conservée.

- Les parcelles ZA 15 et ZA 54 (nord-ouest) dans le secteur de « pipe souris » d'une superficie de 2,48 ha sont identifiées en zone AUh. Étant donné la localisation et la superficie de cette zone, il conviendra de justifier son utilité.

Lamblore

Le besoin théorique est estimé à 13 logements ; or d'après les plans, il est possible de réaliser environ 18 logements (sans compter les changements de destination). Ainsi, il convient de modifier le projet pour ajuster les possibilités de construction au besoin.

- Les parcelles ZL 245, ZL 246 et ZL 247 partie nord-est de 7 300 m² (zone 2 du volet étude de densification du RP) ne peuvent être qualifiées de potentiel en densification. Ces secteurs sont à reclasser en zone A hormis pour les parcelles faisant l'objet de coups partis, en limite des constructions autorisées. Ces coups partis doivent entrer dans le décompte total.

Espaces ruraux polarisés

La Chapelle-Fortin

Le besoin théorique est estimé à 10 logements ; or d'après les plans, il est possible de réaliser environ 15 logements (sans compter les changements de destination).

Les ajustements suivants sont nécessaires :

- les parcelles ZE 148, ZE 146 et ZE 147 (partie nord) sur 1 183 m² (zone 7 du volet étude de densification) sont identifiées en potentiel en densification. L'urbanisation de ces zones risque de dégrader une entrée de bourg actuellement très préservée. Il serait opportun de les reclasser en A.

- Le sud de la parcelle ZE 210 (zone 9 du volet étude de densification) de 3 974 m² est une zone en extension qu'il convient de supprimer.

- La partie ouest de la parcelle ZE 104 dans le bourg (zone 4 du volet étude de densification) est une zone en extension. Ce choix se justifie uniquement si le secteur fait l'objet d'un « coup parti ».

- Au hameau « la Joudière », trois zones sont fléchées en « potentiel en densification » (zones 1, 2 et 3). Au regard de toutes les possibilités destinées à l'habitat, il est conseillé de supprimer ce potentiel et de reclasser le hameau en zone A.

- La parcelle ZE 127 en sa partie ouest (zone 8 du volet étude de densification du RP) offre également une bonne visibilité de l'église, l'urbanisation de cette zone dégradera une entrée de bourg actuellement très préservée.

La Framboisière

- la parcelle ZE 153 (zone 1 volet étude de densification) est une zone non construite, qui rythme l'entrée du village, et donne un effet de densification progressive. Il serait donc souhaitable de la laisser telle quelle, sachant par ailleurs qu'elle permet l'accès à la parcelle ZE 154.

- les zones 2 et 4 du volet étude de densification doivent faire l'objet d'une OAP pour donner des prescriptions d'implantation des constructions dans ces lotissements.

La Puisaye

Le besoin théorique est estimé à 15 logements.

- Les parcelles ZI 44, partie est et ZI 214 partie sud (Zones 1 et 2 du volet étude de densification) sont en entrée de village. Ce secteur perdrait à être trop densifié, d'autant plus que la zone 1 a été plantée d'arbres fruitiers. Il convient de prévoir une OAP sur ces 2 zones.

- La parcelle ZI 233 (zone 3 du volet étude de densification) est en surplomb par rapport à la route et en forte co-visibilité avec l'église, ce terrain gagnerait à rester non constructible et doit être reclassé en A.

La Saucelle

R.A.S.

Le Mesnil-Thomas

Le besoin théorique est estimé à 15 logements ; or d'après les plans, il est possible de réaliser environ 20 logements (sans compter les changements de destination). Ainsi, il convient de procéder aux ajustements suivants :

- La partie sud de la parcelle AB 72 (zone n°15 volet étude de densification) est située à proximité de l'église. Une OAP est prévue sur ce terrain dont une partie est dédiée à l'aménagement de la place, mais il parait essentiel de sauvegarder un espace vert sans construction à proximité directe du monument.

- La parcelle AB 90 (zone n°17 du volet étude de densification) localisée en entrée de bourg, actuellement très préservée, serait altérée par l'extension de l'urbanisation. Par ailleurs, il serait souhaitable que l'église, située à proximité immédiate, demeure en lisière du bourg. Cet espace devrait être classé en AUe (secteur à vocation d'équipement) et l'OAP serait destinée à cadrer l'aménagement autour de l'église ; il est également possible de prévoir un emplacement réservé pour le projet d'aménagement (sans inclure de possibilité d'habitations).

- Le hameau « le Pommier Benoist » doit être reclassé en zone A, car il est peu structuré, n'offre qu'une possibilité de densification, et n'est pas nécessaire pour l'atteinte de l'objectif démographique.

Les Ressuintes

- Dans le hameau « les Salandières », où les constructions sont assez distantes les unes des autres, les parcelles ZA 64 (partie ouest) et ZA 66 (moitié nord) (zones 8 et 11) ne sont pas pertinentes comme potentiel en densification et ne sont pas utiles pour la poursuite de l'objectif démographique. Ce hameau devra être reclassé en zone A.

Louvilliers-lès-Perche

- Dans le hameau « les Mittereaux », les parcelles ZA 16 et ZA 17 de 4 692 m² et ZA 58 de 3 529 m² (zones 5 et 6 du volet étude de densification du rapport de présentation) sont en extension de la zone urbanisée. Ces deux extensions restent mobilisables, en échange de la suppression de 2 possibilités localisées dans le bourg.

Morvilliers

Le besoin théorique est estimé à 8 logements.

- La parcelle ZI 153 et le nord-ouest de la parcelle ZI 005 (zone n°5 du volet étude de densification) d'une superficie de 3 222 m², sont qualifiées de potentiel en zone urbaine en extension. Vu leur emplacement, ces parcelles auraient pu être reclassées en zone A.

Rohaire

Le besoin théorique est estimé à 7 logements ; or d'après les plans il est possible de produire environ 10 logements (sans compter les changements de destination). Ainsi, il convient de procéder aux ajustements suivants :

- Dans le hameau « la Brosse », les deux secteurs (6 et 7) repérés en potentiel de densification ne sont pas pertinents vu l'absence de structuration de ce hameau proche du bourg. Ce hameau est à reclasser en zone A.

- Dans le hameau « la Bruyère » la partie est de la parcelle F 104 (zone 2 du volet étude de densification) d'une superficie de 1 831 m², se trouve dans un environnement bâti traditionnel, jusqu'alors préservé. Ce potentiel qui n'est pas utile pour répondre au besoin en habitat, pourrait être enlevé de la zone Uanc.

- au sud du « moulin de Mazurier » le nord de la parcelle ZH 032 d'environ 1 500 m² peut-être assimilé à une extension de l'urbanisation. Sauf à justifier d'un « coup parti » ce secteur devra être reclassé en zone A ou N.

c) Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

- Nh (La Ferté-Vidame) : la création d'un secteur Nh pour une seule maison d'habitation ne correspond pas à l'objet d'un STECAL. Cette maison étant de plus au bénéfice d'un intérêt particulier, le STECAL Nh est à supprimer.

- Nprl (Huttopia de Senonches) : la superficie de ce STECAL est trop importante (11,17 ha) et ne correspond pas à l'objet d'un STECAL.

- Ntl (Domaine de Tardais Senonches) : il convient de davantage préciser le projet évoqué.

5) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a) OAP thématiques

Le PLUi promeut de façon ambitieuse la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions, dans le respect du patrimoine traditionnel.

L'importance de l'adaptation de tout projet à son environnement bâti et naturel est mise en valeur, de même que la nécessité de tenir compte de la qualité architecturale du bâtiment pour les travaux d'isolation.

b) OAP sectorielles habitat

Le dossier mentionne un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones en extension. Cependant, l'échéancier s'applique dans les communes comportant au moins 2 secteurs classés en zone à urbaniser (Senonches et Digny). Il indique que l'urbanisation d'une nouvelle zone à urbaniser ne peut être autorisée qu'au-delà d'un délai de 3 ans à compter de la délivrance de l'autorisation relative au secteur précédent.

De plus sur les autres communes une urbanisation concomitante des secteurs à vocation d'habitat est possible. Par conséquent, cette orientation répond de façon insatisfaisante à l'objectif d'échelonnement de l'accueil des nouvelles populations afin d'assurer leur intégration au sein des villages.

Les OAP précisent l'implantation des constructions (exemple de l'OAP de Lamblore route de la Chapelle, qui indique une bande d'implantation des constructions). Le cahier de recommandations (pièce 9f) donne, également, des conseils d'implantation et d'orientation des constructions.

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales. Même si l'OAP thématique traite ce sujet des

eaux de ruissellement et de la gestion alternative des eaux pluviales, certaines OAP sectorielles devraient proposer une disposition supplémentaire sur ce sujet, en lien avec la disposition du règlement des zones AUh relative à l'assainissement des eaux pluviales.

Les OAP à vocation d'habitat portent sur les zones à urbaniser et sur plusieurs secteurs en zones urbaines (cf.partie zonage ci-dessous), mais certaines zones du fait de leur superficie (supérieure à 2000 m²), devraient également faire l'objet d'OAP.

Toutes les OAP indiquent un nombre « d'environ 15 logements par hectare » à Senonches et « d'environ 10 logements par hectare » dans les autres communes. Elles devraient imposer un nombre minimal de logements par hectare, à adapter si nécessaire en fonction de la forme des parcelles et de l'environnement de chaque secteur, en ayant à l'esprit que ces densités sont faibles au vu des objectifs de sobriété foncière.

Boissy

- Secteur 2 : l'unique accès desservant quatre logements engendrera une voie en impasse, a priori contraire à tout développement naturel des bourgs – qui se fait le long des rues ou autour d'une place ; afin de pallier cet inconvénient, il convient d'anticiper l'implantation des constructions en travaillant leur cohérence, de sorte à créer un seul ensemble (et non quatre unités).

- secteur 4 : il convient de prévoir une continuité de circulation afin d'éviter la création d'une voie en impasse.

Digny

- Secteur 1 : plutôt qu'une placette de retournement, il serait préférable d'aboutir à la RD 30 ; il convient de ne pas marquer excessivement les carrefours d'accès aux secteurs, afin de ne pas créer une séparation entre ces secteurs et le reste du bourg, particulièrement en zone rurale où les giratoires doivent être proscrits. Il serait utile de préciser l'aménagement attendu, notamment en limitant la hauteur des murs de clôture, afin de réaliser ou poursuivre un « traitement paysager pour pérenniser des entrées de village de qualité ».

- Secteur 3 : une voie en impasse est, dans la plupart des cas, contraire au développement traditionnel du bourg. Si la situation rend difficile la continuité de circulation, il serait malgré tout judicieux de prévoir cette possibilité.

- Secteur 4 : il faut préciser le nombre d'entrées et de sorties sur ce secteur. Il faudrait préciser l'aménagement attendu, notamment en limitant la hauteur des murs de clôture, afin de réaliser ou poursuivre un « traitement paysager pour pérenniser des entrées de village de qualité ».

La Chapelle-Fortin

Secteur La Joudière : une voie en impasse est, dans la plupart des cas, contraire au développement traditionnel du bourg. La proposition d'implantation des constructions est un ajout utile. Il faudrait aussi travailler la cohérence, de sorte à créer un seul ensemble (et non trois unités).

La Puisaye

Secteurs 1 : l'OAP de ce secteur a été modifiée, mais il conviendrait de laisser la possibilité d'un accès automobile (localisation de principe) sur le modèle de l'OAP rue de Perthuis de Manou à Senonches.

Le Mesnil-Thomas

Secteurs 1 et 2 : l'encerclement de l'église par des constructions nouvelles dénaturerait le bourg du Mesnil-Thomas (voir aussi partie 4) ; par ailleurs la création de « liaison douce » n'est pas forcément appropriée pour une commune rurale de 350 habitants (éviter la création d'aménagements de type chemin en bitume avec de multiples marquages au sol, qui seraient en rupture avec l'aspect rural).

Sur le secteur 2 , la voie d'accès à la zone logement passe à travers la zone réservée à l'équipement collectif. Il serait plus pertinent d'englober la zone d'équipement avec l'aménagement du carrefour et permettre un accès aux habitations du secteur 2 par la RD 20.

Louvilliers-lès-Perche

- Secteur 1 (bourg) : une voie en impasse est, dans la plupart des cas, contraire au développement traditionnel des bourgs, il convient d'anticiper l'implantation des constructions et de laisser la possibilité de concevoir un deuxième accès (localisation de principe).

Morvilliers

- Secteur 1 : il serait pertinent de prévoir la possibilité d'un deuxième accès afin d'éviter une voie en impasse. Il convient d'anticiper l'implantation des constructions en travaillant leur cohérence, de sorte à créer un seul ensemble (et non quatre unités).

b) OAP zone d'activités économiques et mixtes

Le besoin en extensions à vocation économique n'est pas suffisamment justifié ; le dossier devrait fournir des informations supplémentaires sur les entreprises qui ont manifesté leurs projets, leurs besoins précis et ainsi prévoir une extension adaptée au plus juste de ces besoins.

Senonches

ZAC « La Croix Saint-Anne » : comme indiqué plus haut, l'urbanisation de ces secteurs va dénaturer l'entrée de ville depuis la route de Digny. Pour information, ces secteurs étant inclus dans le périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de Senonches, l'avis de l'ABF y est conforme.

6) Documents réglementaires

a) Règlement écrit

*Concernant les règles et dispositions applicables de la zone UA :

- page 44 : « ardoises naturelles ou en matériaux similaires » : il est plus prudent de préciser exhaustivement les matériaux tolérés ;

*Concernant les règles et dispositions applicables à la zone A et à la zone N :

- pages 141 et 151 : pour les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, il convient d'ajouter une contrainte limitant la surface des potentielles extensions (dans la limite de x m^2) sur le modèle de la disposition relative aux annexes des constructions. En effet, des extensions de 30 % de la surface de plancher existante paraissent importantes s'agissant d'une zone où la consommation d'espace doit être la plus limitée possible.

*Concernant les règles et dispositions applicables à la zone A :

- Éoliennes domestiques : le premier paragraphe faisant appel à l'intérêt collectif et au service public permet la construction d'éoliennes non domestiques. Il n'est pas possible d'interdire ces dernières.

Pour rappel, l'article L151-42-1 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023) indique que *« Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement, est soumise à conditions, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant ».*

- Si la zone Ap sert à prendre en compte la directive paysagère, les prescriptions de hauteur, la palette chromatique et la palette végétale doivent être retranscrites dans le règlement du

PLUi. Le règlement ne peut se limiter de renvoyer aux annexes relatives à la directive paysagère.

- Les constructions et installations de stockage (silos industriels ou assimilés) sont à construire en zone Ux. Il convient d'ajouter des contraintes de taille ou de volume de stockage afin d'éviter l'implantation d'installations conséquentes qui ne seraient pas adaptées en zone agricole.

*Concernant les éléments à préserver :

- Les haies sont identifiées dans une annexe du zonage, et le règlement écrit du PLUi indique que l'arrachage ou la modification des haies identifiées est soumis à déclaration et le cas échéant à compensation. Les modalités de compensation sont aussi fixées dans le règlement, et dépendent du type d'enjeu identifié sur le plan de zonage des haies (paysager, écologique ou hydraulique). L'impact réel de la protection décrite dans le règlement est cependant difficile à évaluer.

- La destruction des mares, étangs et plans d'eau, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Tout projet de construction ou d'installation ne doit pas porter atteinte à leur conservation.

- Le repérage du patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et la création de fiches pour chacun d'eux est appréciable. La présence de prescriptions rapportées à ces bâtiments dans le règlement est également une bonne initiative.

- Le traitement des panneaux photovoltaïques est bien développé, mais afin d'assurer une réelle qualité esthétique, il convient d'ajouter qu'ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public – cette remarque vaut particulièrement pour Senonches et la Ferté-Vidame, qui se proposent de devenir Sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Les communes de Senonches, la Ferté-Vidame, Digny et Lamblore sont soumises aux servitudes de type AC1 relatives aux monuments historiques et à leurs abords. A ce sujet, il paraît pertinent de doter la Ferté-Vidame d'un périmètre délimité des abords (PDA), afin de rationaliser le périmètre automatique actuel. Les équipes de l'UDAP se tiennent à la disposition de la collectivité pour la mise en œuvre dudit PDA.

c) Fiches du patrimoine bâti

- Il conviendrait de faire une vérification générale de la concordance entre les plans de zonage et les fiches d'éléments recensés. A titre d'exemple, une ancienne ferme (parcelle OD 0125) et deux pavillons (parcelles OD 0123 et OD 0124) sont repérés sur les plans de zonage de La Ferté-Vidame et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme mais ces éléments n'ont pas de fiches associées.

7) Servitudes d'utilité publiques

- Concernant la servitude PT3, le gestionnaire Orange rappelle qu'il incombe à la collectivité préalablement à tous travaux, de consulter le guichet unique et de procéder aux DT/DICT utiles, y compris en domaine privé.