PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Chartres, le 11 JAN. 2024

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Forêts du Perche, arrêté par délibération du conseil communautaire du 05 octobre 2023 et reçu en Préfecture le 13 octobre 2023.

Votre projet a fait l'objet d'un premier arrêt le 22 décembre 2022. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et les services de l'État ont donné un avis défavorable basé notamment sur une consommation d'espaces trop importante et un manque de justification des choix portés par la collectivité dans le dossier en avril 2023. Plusieurs échanges ont eu lieu depuis cette date entre les services de l'État et la communauté de communes durant l'élaboration de cette nouvelle version du PLUi et notamment dans le but d'améliorer le projet avant un second arrêt. L'objectif était d'identifier précisément les points à retravailler.

Je salue les efforts consentis et les évolutions apportées au projet de PLUi. La majorité des évolutions demandées par les services de l'État ont été prises en compte et les choix qui président à cette nouvelle version du document mieux explicités et justifiés.

La prise en compte des remarques suivantes permettront à votre document de satisfaire pleinement aux objectifs fixés par les politiques publiques et par la collectivité dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans l'intérêt du territoire.

Monsieur Xavier NICOLAS
Président de la CC des Forêts du Perche
Maire de Senonches
2 rue de Verdun
28250 SENONCHES

1) Objectifs chiffrés de la modération de consommation d'espaces

La communauté de communes a consommé 56 ha d'espaces naturels et agricoles sur la période 2011-2021. Le projet de PLUi projette une consommation d'espaces de 39 ha sur la période 2022-2040. Un effort de modération de la consommation a donc été fait puisque le 1er projet annonçait 45,5 ha.

Par ailleurs, la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) a été retravaillée. Quelques-uns ont été supprimés ou réduits afin d'être reclassés en zone N et Ux (ex : STECAL Ns, site de Stellantis). La plupart de ces STECAL ont subi une réduction d'emprise pour se concentrer sur les zones où des constructions sont envisagées (ex : STECAL Na, site de loisirs de Digny). Dans cette version, seuls deux STECAL n'ont pas été modifiés. Il s'agit, pour le premier du STECAL Nprl Huttopia qui est resté en l'état, justifié par d'éventuels futurs développement de cette activité touristique.

Le second STECAL de 0,32 ha identifié Nh est situé en zone naturelle de la commune de La Ferté-Vidame. Il a été créé afin de permettre un projet de construction de maison pour un particulier. Le document d'urbanisme est un projet de développement du territoire portant l'intérêt général et n'a pas à porter la somme d'intérêts privés. Par conséquent, ce dernier STECAL devra impérativement être supprimé.

2) Production de logements et dispositions des orientations d'aménagement programmés (OAP)

La croissance démographique projetée est d'environ 0,35 %/an (soit 8 200 habitants à l'horizon 2040) comme dans le 1er projet. L'objectif est ambitieux, au regard du vieillissement de la population et de la baisse démographique (– 0,34 %/an) observée entre 2009 et 2019. Les calculs du besoin en logements liés au taux de croissance envisagé sont proches de la première version. Les zones en extension ont augmenté du fait de la volonté des élus de préserver des espaces naturels au sein du tissu urbain.

Dans le projet actuel, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été mis en place. Cependant une problématique persiste concernant le rythme d'ouverture de ces zones à urbaniser (AU). Seules les communes de Digny et Senonches, qui disposent de plusieurs zones en extension, ont prévu de phaser les projets de constructions mais uniquement sur 3 ans. Ensuite toutes les zones en extensions pourront être ouvertes simultanément.

Le principe de phasage imposé par le code de l'urbanisme dans les OAP n'est pas représenté spatialement. Ceci induit un risque de constructions aléatoires au fil des dépôts de permis qui serait contraire à l'objectif de programmation et de maîtrise souhaité. Ce phasage est particulièrement attendu sur les communes de Senonches et Digny. De plus, il aurait été souhaitable de mettre en place des dispositifs permettant de maîtriser la production quantitative de logements sur une période plus longue de 6 ou 9 ans, en lien avec le projet de PLUi qui prévoit son développement sur 20 ans. Ce dernier point est précisé dans l'annexe jointe à cet avis.

D'un point de vue qualitatif, il serait souhaitable que les OAP prennent mieux en compte les dispositions relatives à la diversification des logements (accession, location, taille et typologie). Ce complément de prescriptions renforcerait la volonté de l'EPCI exprimée dans le PADD d'encourager une diversification de l'habitat en proposant une variété de tailles de parcelles garantes d'une mixité sociale et générationnelle.

3) Prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux

Le document porte une attention certaine aux particularités patrimoniales des communes et à l'esthétique des paysages. Si les OAP sont fragiles quant à la maîtrise de leur développement, elles sont plus qualitatives sur l'aspect paysager et témoignent d'une attention à l'environnement de chaque site et aux situations urbaines particulières. Des principes d'aménagement intéressants sont proposés : protection/installation de haies, esprit rue de village par l'alternance de façade et de pignons ou implantation des constructions autour d'un accès automobile sécurisé.

Sur les OAP, il convient de clarifier ce qui est attendu concernant la végétalisation. La différence entre « créer un écran paysager semi-transparent » ou « une haie champêtre ou bocagère » n'est pas facile à appréhender, particulièrement si un rendu visuel est attendu. Il pourrait être utile de préciser l'aménagement souhaité, notamment en limitant la hauteur des murs de clôtures, dans la disposition visant à composer des entrées de villes de qualité.

Il convient de rappeler que le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir, document de rang supérieur dont vous dépendez, a été récemment approuvé. Le territoire reste donc soumis au principe de constructibilité limitée pour le moment. Les zones à urbaniser, qu'elles soient à destination d'habitat ou d'économie ne pourront être constructibles qu'à partir du moment où le SCoT sera opposable, soit deux mois après sa transmission au titre du contrôle de légalité.

Considérant ces éléments, j'émets un **avis favorable** à votre projet de PLUi en vous demandant de prendre en compte, dans le document définitif que vous approuverez, les remarques ci-dessus et singulièrement la suppression impérative du STECAL de La Ferté-Vidame, ainsi que les observations concernant la forme et le contenu du dossier que vous trouverez en annexe.

Je vous invite également à tenir compte des avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Préfet

Hervé JONATHAN