

## **Enquête publique relative au**

- projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Forêts du Perche



## **Conclusions et Avis du commissaire enquêteur.**

## Table des matières

1	Préambule.....	3
1.1.	Généralités .....	3
1.2.	La procédure amont, l'enquête et son déroulement.....	3
2.	Le projet et les principales difficultés soulevées par le projet lors de l'enquête.....	5
2.1.	Objectifs et enjeux.....	5
2.2.	Les dispositifs pour atteindre ces objectifs.....	5
2.3.	Les difficultés particulières concernant le projet et sa mise en œuvre. ....	6
3.	Conclusions sur les difficultés les plus importantes.....	7
3.1.	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la nécessité d'un échéancier plus précis.....	7
3.2.	La création d'une zone d'activité économique de 8,13 ha à Senonches correspondant à l'OAP « La Croix Sainte-Anne » comprenant une zone d'aménagement commercial de 2 ha.	8
3.3.	Les demandes d'inscription de parcelles en zone constructible.....	9
3.4.	Les STECAL et les demandes de création de ce type de secteur.....	9
3.5.	La création d'une zone Aj. ....	12
3.6.	L'OAP « Pipe Souris » à La Ferté-Vidame.....	12
3.7.	L'OAP secteur 1 à Lamblore, zone 2 du volet de densification. ....	13
3.8.	Les modifications de zonage. ....	15
3.9.	La suppression de zone à urbaniser et leur reclassement. ....	15
4.	Conclusions relatives à des observations mineures.....	16
4.1.	La diversification des tailles de logements et le maintien du taux de logements sociaux. 16	
4.2.	La réduction de certaines surfaces ouvertes à l'urbanisation sur certaines parcelles.	16
4.3.	La création d'OAP supplémentaires pour satisfaire un aménagement de qualité. ....	16
4.4.	La prise en compte de possibilité de changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.....	16
4.5.	La prise en compte des haies. ....	17
4.6.	La modification de l'emplacement liée à la création d'un giratoire à l'entrée de Senonches.....	17
4.7.	Des adaptations mineures du règlement écrit et graphique. ....	17
5.	Avis et réserves. ....	18

# 1 Préambule

## **1.1. Généralités.**

La présente enquête publique est une enquête unique qui a deux objets :

- le projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes des Forêts du Perche ;
- la révision du schéma d'assainissement de La Ferté-Vidame et Lamblore

La communauté de communes possède les compétences pour ces deux projets.

Selon l'article R123-7 du code de l'environnement, bien qu'un seul rapport d'enquête soit rédigé, l'enquête publique unique donne lieu à **des conclusions motivées pour chacun des projets.**

## **1.2. La procédure amont, l'enquête et son déroulement.**

Le cadre général

La Communauté de Communes des Forêts du Perche a été créée le 1er janvier 2017. Cette création a consisté en la fusion des communautés de communes de l'Orée du Perche et du Perche Senonchois. Ainsi, les communes de Boissy-lès-Perche, La Chapelle-Fortin, Digny, La Ferté-Vidame, La Framboisière, Jaudrais, Lamblore, Louvilliers-lès-Perche, Mesnil-Thomas, Morvilliers, La Puisaye, Les Ressuintes, Rohaire, La Saucelle et Senonches sont regroupées au sein du même EPCI. L'urbanisme de cette nouvelle entité est régi par deux plans locaux et d'urbanisme intercommunal (PLUi) et une commune au règlement national d'urbanisme (RNU).

**Le 1er février 2018, l'élaboration de ce projet de PLUi a été lancée par délibération du Conseil communautaire le 1er février 2018.**

La concertation préalable.

Le projet a fait l'objet d'une concertation associant les élus de chacune des communes, d'une part et le public d'autre part. Cette concertation a mis en œuvre, notamment des panneaux d'informations, des réunions publiques, des registres de consultation. Le bilan effectué de la concertation montre que celle-ci a été d'une grande qualité.

L'arrêt du projet.

Lors d'une première consultation des personnes publiques associées, l'avis défavorable de la CDPENAF a conduit la communauté de communes à annuler son projet et à le reprendre.

Le présent projet de PLUi a été arrêté en date du 5 octobre 2023.

Date, à partir de laquelle, les personnes publiques associées ont été consultées. On dénombre ainsi six avis contenant des observations, des prescriptions, dont certaines impératives et des remarques

- Avis de la direction départementale des territoires.
- Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).
- Avis du Parc naturel régional du Perche.
- Avis de la Communauté de communes entre Beauce et Perche.
- Avis de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été pris le 22 janvier 2024, par le président de la communauté de communes.

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du lundi 12 février au jeudi 14 mars 2024.

Les dossiers d'enquête, les registres des observations et les 8 permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu dans les locaux des mairies de Digny, La Ferté-Vidame et Senonches.

Les dossiers étaient également disponibles sur le site Internet de la communauté de communes et une adresse électronique permettait de déposer ses observations.

Un avis d'enquête a été publié à trois reprises dans deux journaux locaux, le premier avis comportait une erreur sur la date de clôture de l'enquête.

Les avis ont été affichés dans l'ensemble des 15 communes de la communauté.

La participation du public a été relativement modérée, 31 personnes sont venues lors des permanences, 15 courriels ont été adressés et 5 courriers ont été déposés dans les registres.

La faible participation du public contraste avec le nombre et la densité des observations et des prescriptions contenues dans les avis des personnes publiques associées et leur annexe. Par exemple, la MRAe a produit onze recommandations et l'avis de la direction départementale des territoires était accompagné d'une annexe de treize pages.

La clôture des registres a été réalisée le 14 et 15 mars 2024 et les registres ont été récupérés par le commissaire enquêteur.

Aucun incident ne s'est produit lors de l'enquête.

**En conclusion, le public a pu être correctement informé et a pu déposer ses observations sans difficulté.**

## 2. Le projet et les principales difficultés soulevées par le projet lors de l'enquête.

### **2.1. Objectifs et enjeux.**

La communauté de communes des Forêts du Perche connaît depuis une quinzaine d'années une diminution démographique et un vieillissement de sa population. Afin d'enrayer et d'inverser cette tendance, le projet du présent PLUi repose sur le souhait de favoriser un développement mesuré de la population sur l'ensemble du territoire. Ainsi, il est envisagé un objectif démographique d'environ 8200 habitants à l'horizon 2040, soit une croissance annuelle moyenne de 0,35 %. Cet objectif est conforme à celui du SCOT.

Sur l'ensemble des zones et sites d'activités économiques existant sur le territoire communautaire, il ne reste que 2 ha environ disponibles pour l'accueil de nouvelles activités.

Or une certaine demande d'installation d'activités industrielles existe sur le territoire. D'où d'une part, la pérennisation des espaces de développement économique existants et remplis et d'autre part, l'ouverture de certains espaces.

Le territoire des Forêts du Perche se caractérise par une superficie importante de boisements (forêts de la Ferté-Vidame et Senonches). Le projet prévoit leur préservation.

Le PADD retient quatre orientations majeures pour l'avenir de la communauté de communes

- Accueillir une nouvelle population en garantissant un développement urbain durable.
- Accompagner et soutenir le développement de la population.
- Renforcer la dynamique économique, vecteur d'attractivité du territoire.
- Préserver et valoriser l'identité Percheronne du territoire communautaire.

### **2.2. Les dispositifs pour atteindre ces objectifs.**

Sur le plan démographique, l'accueil des populations se porte dans le pôle principal qu'est Senonches et secondairement les trois pôles relais que sont Digny, l'entité urbaine de La Ferté Vidame/Lamblore et Boissy-lès-Perche. **Pour répondre à l'objectif démographique communautaire, il convient de réaliser environ 380 logements à l'horizon 2040.** Ce nombre prend en compte le desserrement des ménages, la reconquête des logements vacants, le renouvellement.

Afin de répondre à l'objectif démographique et au point mort prospectif, il est nécessaire d'envisager la réalisation d'environ 214 logements en extension des espaces urbanisés existants. **Ce qui correspond à une consommation d'un peu moins de 19 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Sur le plan économique, les besoins de création et d'extension des zones d'activités sont estimés à **une consommation de 15.3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Le constat effectué dans le rapport de présentation indique que sur l'ensemble des zones et sites d'activités économiques existant sur le territoire communautaire, il ne reste qu'environ 2 ha environ disponibles pour l'accueil de nouvelles activités.

A ces deux consommations s'ajoutent ;

- 1 ha correspondant au développement des équipements publics.
- 2.3 ha correspondant à des emplacements réservés pour l'amélioration du fonctionnement urbain.
- 1.3 ha pour le développement des activités de loisirs.

Le bilan s'élève, sur la période allant jusqu'en 2040 à un peu moins de 40 ha soit une moyenne de 2 ha par an à comparer au 5,6 ha par an durant la période 2011 à 2021.

### **2.3. Les difficultés particulières concernant le projet et sa mise en œuvre.**

Elles sont de différents ordres, d'ordre majeur :

- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la nécessité d'un échéancier plus précis.
- La création d'une zone d'activités économiques de 8,13 ha à Senonches correspondant à l'OAP « La Croix Sainte-Anne » comprenant une zone d'aménagement commercial de 2 ha.
- Les demandes d'inscription de parcelles en zone constructible.
- Les STECAL à la Ferté-Vidame et à Senonches et la demande de création d'un STECAL au domaine de Malabry sur la commune de Boissy-lès-Perche.
- La création de la zone Auh correspondant au secteur 1 de l'OAP « Pipe Souris » dans la commune de la Ferté-Vidame, d'une surface de 2,4 ha.
- L'OAP secteur 1 à Lamblore, zone 2 du volet de densification.
- Des modifications mineures de zonage.
- La suppression de zone à urbaniser et leur reclassement

D'ordre mineur :

- La diversification des tailles de logements et le maintien du taux de logements sociaux.
- La réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation sur certaines parcelles.
- La création d'OAP supplémentaires pour satisfaire un aménagement de qualité.
- La prise en compte de possibilité de changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.
- La prise en compte des haies.
- La prise en compte des jardins familiaux de Senonches.
- La modification de l'emplacement liée à la création d'un giratoire à l'entrée de Senonches
- Des adaptations mineures du règlement écrit et graphique.

Chacun de ces points sera repris et analysé dans le chapitre suivant qui tente de conclure.

### 3. Conclusions sur les difficultés les plus importantes.

#### **3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la nécessité d'un échéancier plus précis.**

La limitation de la consommation des espaces, naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est un problème majeur au niveau national. Cette consommation est liée en partie à l'objectif de croissance démographique définie tant au niveau de la communauté de communes que du SCOT. Cet objectif vise une augmentation de la population de 0,35 % par an. Une autre partie provient des besoins liés à l'activité économique, les surfaces encore disponibles sont réduites. Dans son avis, la MRAe recommande de reconsidérer cet objectif. Cette recommandation s'appuie sur la baisse démographique constatée depuis 10 ans sur la communauté de communes.

Le projet prévoit une consommation des espaces, naturels, agricoles et forestiers de 2 ha par an sur la période allant jusqu'en 2040. Pour le projet arrêté, il s'agit d'une réduction importante puisqu'elle est à comparer aux 5,6 ha par an durant la période 2011 à 2021.

Cependant, l'objectif fixé au niveau national est une baisse de 50 % de la consommation des espaces, naturels, agricoles et forestiers sur la période. D'où la nécessité d'établir un échéancier d'ouverture des zones constructibles en extension de la zone urbaine qui garantisse cet objectif. Les deux dates clés prévues dans la mise en œuvre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) doivent être prises comme référence.

Il s'agit :

- du 22 février 2028, date à laquelle la déclinaison territoriale (SRADDET, SCOT) de l'objectif de réduction de l'artificialisation devra être pris en compte dans les PLU.
- Du 1<sup>er</sup> janvier 2031, date à laquelle l'objectif chiffré n'est plus la consommation des ENAF, mais devient la consommation mesurée en termes d'artificialisation des sols.

**L'OAP relative à l'échéancier des zones à urbaniser devra être corrigée dans l'objectif de garantir la réduction de l'artificialisation de 50 % sur la période 2021-2031. Une réserve sera formulée sur ce point.**

Une observation pointe une contradiction entre les besoins de création et d'extension des zones d'activités estimés à 15,3 ha et les objectifs du SCOT qui limite les extensions de ces zones à 15 ha pour la communauté de communes. Cette observation oublie le « caractère fongible » des enveloppes retenues dans le SCOT. Ainsi le SCOT indique : 15 ha pour le développement économique et 5 ha pour les besoins en équipements. Il est précisé que selon les besoins exprimés localement, ces enveloppes peuvent être fongibles à l'échelle intercommunale.

### **3.2. La création d'une zone d'activité économique de 8,13 ha à Senonches correspondant à l'OAP « La Croix Sainte-Anne » comprenant une zone d'aménagement commercial de 2 ha.**

La création de cette zone commerciale est prévue, à titre exceptionnel, dans le SCOT qui mentionne explicitement la « ZACOM<sup>1</sup> » de Senonches. Le Scot indique que cette zone pourrait accueillir un aménagement commercial de type 1 ou 2 dont la surface de vente est comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>. Cependant, la surface mentionnée de 2 ha est surdimensionnée par rapport à la surface de vente mentionnée dans le SCOT. En gros, un rapport de 4 ou 5 entre la surface de vente et la surface de la zone est généralement suffisant. Une observation formulée par un conseil de la grande surface Intermarché située également sur la commune de Senonches demande sa suppression. Quels que soient les arguments présentés dans cette observation, la création de cette zone s'inscrit dans le droit à la libre concurrence et à l'égalité des acteurs économiques. Je la considère comme légitime.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la communauté de communes se dit favorable pour encadrer la surface de vente ainsi que les aménagements paysagers nécessaires dans l'OAP « La Croix Sainte-Anne »

**Une réserve sera formulée sur ce point pour définir la surface de vente et limiter la surface de la zone d'activités commerciale.**

---

<sup>1</sup> Zacom : Zone d'activités commerciales.

### **3.3. Les demandes d'inscription de parcelles en zone constructible.**

La communauté de communes a réduit dans la quasi totalité des communes les surfaces ouvertes à l'urbanisation afin de réduire la consommation d'ENAF. De ce fait, des demandes de classer telles ou telles parcelles en zone constructible est compréhensible. Cependant, à l'examen, aucune de ces demandes ne peut être prise en considération sans remettre en cause l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette).

### **3.4 Les STECAL et les demandes de création de ce type de secteur.**

Les STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, définis dans les plans locaux d'urbanisme, à l'intérieur des zones agricoles et naturelles, et permettant l'implantation de nouvelles constructions. Ils doivent revêtir un caractère exceptionnel afin d'éviter l'extension de l'urbanisation. En retenant, la création de huit STECAL dans le projet de PLUi, la communauté de communes, respecte le caractère exceptionnel. Mis à part le STECAL, Nh sur la commune de La Ferté-Vidame, les sept autres STECAL correspondent à des activités existantes. Il s'agit dans la plupart des cas des activités touristiques ou de loisirs.

Deux STECAL ont fait l'objet d'observations de la CDPENAF et de la DDT. Il s'agit du STECAL NPrl sur la commune de Senonches et du STECAL Nh sur la commune de La Ferté-Vidame.

#### **Le STECAL NPrl sur la commune de Senonches.**

Le Parc Résidentiel de Loisirs « HUTTOPIA » existant depuis une quinzaine d'années à Senonches accueille une offre d'hébergement touristique importante sur le territoire des Forêts du Perche. Dans leur avis, la CDPENAF et la DDT s'interrogent sur la taille importante de ce secteur qui est de 11,7 ha. Dans ce contexte, j'ai adressé un courrier à la société Huttopia afin de mieux cerner leur besoin. Dans leur observation, cette société a précisé que la structure actuelle :

- Apporte aujourd'hui plus de 25 000 nuitées touristiques dans le Pays Senonchois.
- Comporte 77 emplacements, d'hébergement locatif, ce qui compte tenu des contraintes liées à ce type d'activité ne permet d'assurer une rentabilité financière.
- Rappelle que le permis d'aménager vise l'objectif de 126 emplacements.
- Constate que le projet constitue une réduction d'environ 2 ha par le passage d'une zone de camping en zone naturelle ou agricole.

Un des attraits de la communauté de communes des forêts du perche réside dans son aspect naturel et forestier. Si une des solutions pour pallier le déficit constaté en 2022 et 2024 de l'ordre de 400 000 € pourrait résider dans la renégociation du contrat de DSP, l'autre solution consiste à conserver des possibilités de développement en vue d'atteindre 120 à 130 emplacements.

L'intérêt économique d'une telle activité est certain et la préservation de sa rentabilité financière est nécessaire. J'estime nécessaire :

- Augmenter le pourcentage d'emprise au sol.
- Autoriser, comme prévu, la construction d'un logement de gardien.
- Autoriser une surface de piscine d'au moins 150 m<sup>2</sup>.
- Ne pas imposer de distance entre la piscine et les habitations.

Tout en conservant la surface de 11,7 ha, ce qui contraint à une certaine densification nécessaire pour éviter la consommation des ENAF.

**Une réserve sera formulée sur ce point.**

**Le STECAL Nh sur la commune de La Ferté-Vidame.**

Dans leur avis, la CEDEPENAF et la DDT demandent que le STECAL Nh soit impérativement supprimé.

L'argumentation de la DDT repose sur les motifs suivants : 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.

Le propriétaire de la parcelle concernée informé des deux avis mentionnés ci-dessus a émis une longue observation. Il rappelle :

- Qu'il a acheté ce terrain, en 1991, date à laquelle il était constructible.
- Que ce terrain est desservi par les réseaux en eaux et électricité.
- Qu'il a réalisé un aménagement paysager conséquent en vue de réaliser sa maison d'habitation.
- Qu'il a obtenu un certificat d'urbanisme (CUB).
- Qu'il estime qu'une erreur administrative portant sur les dates a conduit à lui refuser ce permis.
- Que lors de la réalisation du PLUi de la communauté de communes de l'Orée du Perche, une erreur a été commise. Ainsi le CUB a été placé dans la partie nord du Bourgneuf et non sur son terrain.

Si le bilan de la concertation montre un certain soutien de la communauté de communes des Forêts du Perche en faveur de la création de ce STECAL, tel n'est plus le cas aujourd'hui, ainsi que précisé dans la réponse au procès-verbal de synthèse.

Considérant que rien n'interdit de prévoir un STECAL pour une habitation, que l'interdiction liée à la préservation d'un espace naturel doit demeurer proportionnée, j'ai interrogé monsieur le préfet d'Eure-et-Loir afin d'obtenir plus de précisions.

Dans sa réponse en date du 12 avril 2014, monsieur le préfet d'Eure-et-Loir indique :

- Qu'en 2013, le PLUi de la communauté de communes de l'Orée du Perche a rendu inconstructible ce terrain ainsi que les parcelles voisines.
- Que les constructions nouvelles à caractère d'habitation ne peuvent être autorisées sur la base d'un STECAL que si le bourg ne peut pas être densifié et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit alors le mentionner et l'expliquer.
- Que le projet de la famille SEGON ne correspond à aucun de ces cas.

- Enfin, le SCoT du Perche, approuvé le 6 décembre 2023, n'autorise la densification que pour les hameaux constitués (plus de 10 logements). Le hameau de Bourgneuf ne répond pas à ce critère.

Je comprends le désarroi du propriétaire de ce terrain qui depuis 1991 n'a eu qu'une seule idée : construire, sur ce lieu qu'il a aménagé avec soin, sa maison d'habitation. J'ai bien noté qu'il s'estime victime de plusieurs erreurs administratives ayant conduit à la situation actuelle et que la seule issue possible est la création de ce STECAL.

Cependant, l'appréciation portée par le commissaire enquêteur répond à certaines règles précises :

- Il ne peut porter un jugement sur les actes administratifs passés même si des erreurs auraient pu avoir lieu.
- Il doit considérer le projet tel qu'il est soumis à la présente enquête et à partir de la situation antérieure.
- Il doit veiller à une égalité de traitement entre les propriétaires privés lorsqu'il porte son appréciation et donne son avis.
- Il est contraint, aujourd'hui plus qu'hier, d'éviter une extension des zones construites, notamment dans les hameaux non constitués.
- Il constate que dans le cas présent le hameau de Bourgneuf ne répond pas au critère de hameau défini par le SCOT.

Compte tenu de tous ces éléments et malgré le souhait du propriétaire qui se sent victime de déboires administratifs que j'entends et je comprends, **la suppression de ce STECAL s'impose.**

**Une réserve sera formulée en ce sens.**

**La demande de création d'un STECAL du domaine de MALABRY à Boissy-lès-Perche.**

Dans la réponse au procès-verbal de synthèse, la communauté de communes indique « ne pas être favorable à cette demande dans la mesure où une procédure judiciaire est en cours avec le demandeur au sujet de constructions illégales sur sa propriété. »

Tant que ce contentieux n'est pas purgé, il ne sera pas donné suite à cette demande. Ce qui risquerait d'interférer avec la procédure en cours.

**La demande de création d'un STECAL sur la parcelle cadastrée ZI 103 à La Chapelle Fortin.**

Compte tenu de l'égalité de traitement entre les propriétaires privés, il ne sera pas donné suite à cette demande.

### 3.5. La création d'une zone Aj.

L'association « Les jardiniers Senonchois » demande de prendre la ou les mesures nécessaires pour permettre l'implantation de serres et d'abris de jardin sur le terrain municipal utilisé par les jardiniers.

La création d'une zone agricole Aj permet de répondre à cette demande. En outre, il semble souhaitable d'inclure dans le PADD la conservation des jardins familiaux.

**Une réserve sera formulée en ce sens.**

### 3.6. L'OAP « Pipe Souris » à La Ferté-Vidame.

Plusieurs observations signalent que le secteur 1 de l'OAP appelée « Pipe Souris » est une zone humide, donc à protéger.

La présence probable des zones humides est confirmée par la lecture de la carte issue du « Réseau partenarial des données sur les zones humides » (base nationale de données sur les milieux humides). La carte présente un couloir de zone humide de direction nord-ouest-sud-est.



Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes indique que dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme sur cette zone, une étude pour la définition de filière d'assainissement non collectif a été réalisée par un bureau d'études. Et qu'il ressort de cette étude que « les constatations faites le jour de la visite confirment que l'intégralité de la parcelle est effectivement une zone humide caractérisée. »

Le PADD prévoit la préservation des « zones humides avérées localement. »

L'OAP thématique de la trame verte et bleue précise :

Il convient de préserver, valoriser, restaurer les mares et les milieux humides présents sur le territoire par :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.

Il n'est donc pas possible de créer une zone constructible à cet endroit.

Mme Catherine Stroh, maire de La Ferté-Vidame, ayant appris que le secteur 1 de l'OAP appelée « Pipe Souris » risquait de ne pas voir le jour, m'a appelé le 11 avril 2014. Elle m'a indiqué que ce secteur était le seul permettant une construction significative de logements. Elle m'a signalé que ce secteur avait été mis en balance avec un autre secteur de La Ferté-Vidame qui pouvait accueillir des logements. Il s'agit des parcelles **B 17, B 22, B 31, B 33 et B 756** qui forment une même propriété. Par mail en date du 12 avril 2014, madame le maire propose que ces parcelles puissent faire l'objet d'une zone à urbaniser Uah.

La suppression de cette OAP crée un déséquilibre important au niveau de la répartition souhaitée dans le PADD du SCOT entre les différents pôles. La Ferté Vidame fait partie des trois pôles ruraux de la communauté de communes sur les vingt-et-un pôles listés dans le PADD du SCOT. Cette suppression prive la commune d'un potentiel important de logement, alors que dans un passé récent, elle a perdu 22 % de sa population entre 2009 et 2020 (de 748 hab à 581 hab) et qu'elle connaît un fort taux de desserrement des ménages. Le nombre moyen d'habitants par ménage est particulièrement bas, il est de 1,74.

Il n'est pas possible d'effectuer dans le cadre de la présente procédure un échange entre le secteur dit de « Pipe-Souris » et le secteur correspondant aux parcelles **B 17, B 22, B 31, B 33 et B 756**. En effet, une telle modification nécessite d'informer le public et les PPA. Il n'en demeure pas moins que compte tenu de la situation démographique de cette commune, la mise en œuvre d'une telle alternative est primordiale au risque de voir cette commune dépérir alors qu'elle possède un passé historique remarquable. C'est pourquoi j'estime urgent d'étudier une telle alternative et de la soumettre à une procédure de consultation dans le cadre d'une modification du PLUi.

**Une réserve sera formulée en ce sens.**

### **3.7. L'OAP secteur 1 à Lamblore, zone 2 du volet de densification.**

Dans les annexes de son avis, la DDT indique : Les parcelles ZL 245, ZL 246 et ZL 247 partie nord-est de 7 300 m<sup>2</sup> (zone 2 du volet étude de densification du RP) ne peuvent être qualifiées de potentiel en densification. Elle demande le reclassement en zone A.

La route de La Chapelle, où sont situées ces parcelles, présente un urbanisme hétéroclite et des ruptures importantes dans l'urbanisation. Le plan, ci-dessous, permet d'appréhender ce caractère hétéroclite.



L'aménagement urbain s'est produit en ordre dispersé alternant des constructions d'habitations et des hangars de part et d'autre de la route et laissant apparaître des parcelles vides de toute occupation.

La proposition de réaliser une OAP de 7 300 m<sup>2</sup> ne contribue pas à structurer l'espace urbain de manière satisfaisante en respectant. Elle conduit, notamment, la réalisation de constructions en second rideau.

Dans sa réponse la communauté de communes propose de réduire la zone 2 du volet en intégrant les parcelles ZL 245 et 246 et la partie de la parcelle ZL 247 située dans le prolongement des deux parcelles précédentes. Elle précise que tout l'arrière de la parcelle ZL 247 sera reclassé en zone A.

Cette proposition réduit la consommation d'espace naturel, agricole et forestier de manière significative, mais ne résout pas la dissymétrie de la route de La chapelle. Ainsi, la parcelle ZL 238 constitue une dent creuse et le classement de la parcelle ZL 172 mériterait d'être repensé au moins sur une partie. Il s'agit de réaliser un aménagement urbain de qualité. Il faut noter que dans le PLUi actuel ces deux parcelles sont en zone constructible. Cependant, une telle modification nécessite d'informer le public et les PPA. De ce fait, il est souhaitable d'étudier une telle alternative et de la soumettre à une procédure de consultation dans le cadre d'une modification du PLUi.

**Une réserve sera formulée en ce sens.**

### 3.8. Les modifications de zonage.

#### La Framboisière.

La parcelle ZH87 correspond à une exploitation agricole enclavée dans le bourg. Elle ne va plus être en activité très longtemps. Les possibilités de reprise des bâtiments semblent nulles. Compte tenu de la taille des engins agricoles actuels et du caractère enclavé de cette ferme au sein de l'urbanisation, la demande de reclassement de cette parcelle en zone Uanc a reçu un avis favorable de la communauté de communes.

**Une réserve sera formulée en ce sens.**

#### SENONCHES — Hameau de Laudigerie.

Les propriétaires des parcelles ZH 835, ZH 837 et ZH 838 et des parcelles ZH 842 et ZH 580 au hameau de Laudigerie demandent un déclassement — reclassement de zone, selon le schéma suivant :



Leur proposition présente un bilan positif en faveur des ENAF, entre 600 et 900 m<sup>2</sup>. L'exploitation agricole est améliorée. De ce fait, leur proposition semble favorable.

**Une réserve en ce sens sera rédigée.**

### 3.9. La suppression de zone à urbaniser et leur reclassement.

#### La Chapelle-Fortin.

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes se dit favorable à ce que le sud de la parcelle ZE 210 (zone 9 de l'étude de densification, OAP secteur 1) soit supprimé et reclassé en zone à protéger.

## **SENONCHES — Hameau de Laudigerie.**

Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes est favorable à ce que le fond de parcelle Z 170 soit reclassé en zone agricole.

**Une réserve en ce sens sera rédigée pour ces deux parcelles.**

### **4. Conclusions relatives à des observations mineures.**

#### **4.1. La diversification des tailles de logements et le maintien du taux de logements sociaux.**

Le nombre de logements de petite taille a diminué sur le territoire de la communauté de communes entre 2009 et 2020. Pour les T1 et T2 le nombre passe de 253 à 219 selon les sources de l'INSEE. Seul le nombre de logements de plus de 5 pièces augmente. De même, le nombre de logements sociaux sur le territoire a diminué sur la même période passant de 377 à 347.

Les précisions données dans les OAP ne permettent pas de corriger ces tendances. Alors que le PADD demande de favoriser la production de petits logements et de diversifier les catégories des logements. **Une réserve en ce sens sera émise.**

#### **4.2. La réduction de certaines surfaces ouvertes à l'urbanisation sur certaines parcelles.**

La limitation des surfaces constructibles, sur certaines parcelles, doit permettre d'éviter une densification trop importante qui nuirait au caractère des bourgs et des hameaux. Cela permettrait d'éviter des constructions en second rideau, et créerait des espaces de verdure au cœur des îlots. **Une réserve en ce sens sera émise sur plusieurs parcelles.**

#### **4.3. La création d'OAP supplémentaires pour satisfaire un aménagement de qualité.**

Certaines entrées de bourgs ou de hameaux doivent faire l'objet d'OAP afin de préserver le caractère du lieu. Il s'agit de prendre en compte certaines remarques pertinentes contenues dans l'annexe à l'avis de la DDT. **Une réserve en ce sens sera émise sur plusieurs parcelles.**

#### **4.4. La prise en compte de possibilité de changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.**

Des demandes en zone A et N ont été formulées pour permettre le changement de destination au titre de l'article mentionné ci-dessus. **Une réserve en ce sens sera émise sur plusieurs parcelles.**

#### 4.5. La prise en compte des haies.

Le conseil départemental demande que l'orientation relative à la trame verte et bleue prévoie une dérogation relative à la compensation de l'arrachage de haie réalisé dans le cadre d'un programme de restauration de la ripisylve des cours d'eau. **Une réserve en ce sens sera émise.**

#### 4.6. La modification de l'emplacement liée à la création d'un giratoire à l'entrée de Senonches.

Dans un avis reçu après la fin de l'enquête, le conseil départemental a transmis un plan relatif au futur giratoire. Le projet de création d'un tel aménagement à l'intersection de la RD 20 avec la RD 319-2 à Senonches nécessite une emprise au sol qui doit être traduite par un emplacement réservé au profit du conseil départemental.

**Une réserve en ce sens sera émise.**

##### Description

- Le projet consiste en la création d'un aménagement de type giratoire à l'intersection de la RD 20 avec la RD 319-2 afin de sécuriser les deux intersections actuelles en T et en baïonnette.



#### 4.7. Des adaptations mineures du règlement écrit et graphique.

Dans le règlement de la zone N, l'article 2-1, alinéa 2 (Volumétrie et implantation, Hauteur des constructions), ne permet pas de modifier la hauteur de la construction. Il est donc nécessaire d'ajouter une exception pour les cas particuliers, lorsque le réaménagement ou la réfection du toit conduit à une élévation, afin de respecter une pente du toit de 45% minimum, telle qu'elle est mentionnée à l'article 2-2, (Qualité urbaine, etc, toit et couverture, page 151). **Une réserve en ce sens sera émise.**

Dans les différents avis émis par les PPA plusieurs modifications rédactionnelles ou demande de précisions sont demandées, il sera demandé de les incorporer.

## 5. Avis et réserves.

Je considère :

- Que l'enquête a permis au public de s'informer et de déposer ses observations de manière satisfaisant.
- Qu'il s'agit d'un projet équilibré, compte tenu de la volonté politique d'inverser la décroissance démographique.
- Que le territoire présente une certaine attractivité pour les entreprises tant industrielles que de loisirs. Ce qui contraste avec le point précédent.
- Que deux dates clés, prévues dans la trajectoire de la loi ZAN, imposeront à s'interroger et à apporter des corrections éventuelles au présent projet.
- Que la question fondamentale demeure quand l'absence d'approbation du présent projet, ce sont les deux PLU existants ou le RNU (Boissy-lès-Perche) qui s'appliquent. Ce qui pourrait conduire à une consommation plus importante des espaces naturels, agricoles ou forestiers et s'opposerait à une meilleure prise en compte de l'environnement. **La mise en œuvre du présent projet de PLUi est donc urgente.**
- Que les recommandations de la MRAe doivent être examinées dans ce contexte.
- Que les difficultés constatées sont loin d'être rédhibitoires et nécessitent uniquement quelques réserves. Quoique leur nombre puisse être considéré comme important, les réserves ne constituent pas une modification substantielle du projet, mais visent son amélioration.
- Deux OAP, celle de « Pipe Souris » et celle du secteur 1 à Lamblore (zone 2 du volet de densification) font l'objet de réserves, soit en suppression, soit en réduction de leur surface, avec reclassement en zone A. L'impact de ces réserves conduit à supprimer des logements sur les communes de La Ferté-Vidame et Lamblore, dont le déclin démographique est « préoccupant ». C'est pourquoi ces deux réserves sont accompagnées d'une demande de reprise des études dans le cadre d'un projet modificatif du futur PLUi.

**Je donne un avis favorable au projet du plan local et d'urbanisme intercommunal des Forêts du Perche, avec les réserves suivantes.**

### Réserve n° 1.

**L'OAP relative à l'échéancier des zones à urbaniser devra être corrigée, elle devra s'assurer que l'objectif de la réduction de l'artificialisation de 50 % sur la période 2021-2031 ne soit pas dépassé.**

### Réserve n° 2.

**L'OAP « La Croix Sainte-Anne » devra être reprise. La surface de vente devra être précisée, elle ne pourra excéder la limite prévue dans le SCOT, c'est-à-dire 2 500 m<sup>2</sup>. De ce fait, la surface totale de la zone commerciale ne pourra donc excéder environ 10 000 m<sup>2</sup>, non compris les aménagements paysagers. Les**

dispositions pour préserver l'entrée de la commune de Senonches devront être améliorées.

**Réserve n° 3.**

Le STECAL NPrl sur la commune de Senonches devra être modifié, afin de :

- Augmenter le pourcentage d'emprise au sol à 12 %.
- Autoriser la construction d'un logement de gardien.
- Autoriser une surface de piscine d'au moins 150 m<sup>2</sup>.
- Ne pas imposer de distance entre la piscine et les habitations.

**Réserve n° 4.**

Le STECAL Nh sur la commune de La Ferté-Vidame devra être supprimé.

**Réserve n° 5.**

Aux fins de pérenniser les jardins familiaux cultivés dans le cadre de l'Association des « Jardins Senonchois », une zone Aj devra être créée sur les parcelles cultivées par cette association. La pérennisation de ce type de jardins familiaux pourra être intégrée au PADD.

**Réserve n° 6.**

Le secteur 1 de l'OAP appelée « Pipe Souris » devra être supprimé. En revanche la communauté de communes devra engager la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLUi en vue de créer une zone Uah sur les parcelles B 17, B 22, B 31, B 33 et B 756. L'objectif est de pouvoir soumettre à l'instruction cette modification dans un délai d'un an.

**Réserve n° 7.**

L'OAP du secteur 1 à Lamblore (zone 2 du volet de densification) devra être revue, la zone urbanisée devra être limitée et les constructions en second rideau supprimées. En revanche, l'aménagement de la route de La Chapelle devra faire l'objet d'une étude de reclassement en zone constructible. Cette étude portera sur les parcelles ZL 238 et ZL 172. Cette étude pourrait conduire à une procédure de modification du PLUi.

**Réserve n° 8.**

Inscrire en zone Uanc la parcelle ZH87 à La Framboisière

Modifier la zone Uanc à Senonches — hameau de Laudigerie, au niveau des parcelles ZH 835, ZH 837 et ZH 838 et des parcelles ZH 842, selon le schéma du chapitre 3.7.

### **Réserve n° 9.**

**Pour toutes les OAP permettant plusieurs constructions, des prescriptions relatives à la taille des logements devront être précisées afin de permettre un parcours résidentiel des jeunes ménages sur le territoire de la communauté de communes. Il est souhaitable que ces prescriptions s'expriment en pourcentage. Il en est de même pour les logements sociaux.**

### **Réserve n° 10.**

**Il s'agit de réduire la taille des parcelles constructibles en reclassant l'arrière des parcelles en zone à protéger. La réduction de la superficie du secteur des parcelles suivantes doit être envisagée.**

- BOISSY-LÈS-PERCHE. Pour les parcelles OL129 et OL 26.
- LA CHAPELLE-FORTIN — Au hameau « La Joudière ». Pour les parcelles ZA 109 et ZA 127 (zone 1 et 3 de l'étude densification).
- MORVILLIERS. Pour la parcelle E 363 (OAP secteur 1).

### **Réserve n° 11.**

**Il s'agit de créer des OAP pour des secteurs urbanisables afin de préciser le type d'urbanisme souhaité, ou de modifier à la marge une OAP.**

- DIGNY. Dans le hameau d'Aumoy pour la parcelle YL 10. (protection du verger)
- DIGNY. Pour la parcelle B 343 (limitation du nombre des constructions, de leur hauteur et diversification du type de logement).
- DIGNY. Pour l'OAP Secteur 1, il faut intégrer la parcelle ZK 47 (accès à la RD30).
- LA CHAPELLE-FORTIN. Pour les parcelles ZE 148, ZE 146 et ZE 147 (partie nord) sur 1183 m<sup>2</sup> (zone 7 du volet étude de densification) entrées de bourg
- LA CHAPELLE-FORTIN. Pour les parcelles ZE 0075 et ZE 0076. (zone 8 du volet étude de densification)
- LA PUYSAYE. Pour les parcelles ZI 44 dans sa partie est et ZI 214 partie sud (Zones 1 et 2 du volet étude de densification).
- LE MESNIL-THOMAS. L'OAP correspondant au secteur 2 devra être reformulée, un emplacement réservé devra être créé aux fins de la réalisation d'un espace vert.
- MORVILLIERS. L'OAP correspondant au secteur 1 devra être réduite en profondeur.
- ROHAIRE — Hameau de La Bruyère : une OAP sur le secteur 2 du volet de densification devra être créée pour maîtriser l'urbanisation.

### **Réserve n° 12.**

**Il s'agit de permettre à des propriétaires de déposer auprès de la CDPENAF des dossiers de demandes de changement de destination. L'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire. Ces changements de destination concernent :**

- DIGNY dans le hameau du Charmoy-Gontier pour la parcelle OE 633.
- DIGNY pour la parcelle située 5 rue des Richardières, parcelle YA 50.
- LA FERTÉ-VIDAME. pour la parcelle 000 ZH 41 (Bourgneuf).

### **Réserve n° 13.**

**Une dérogation relative à la compensation de l'arrachage de haie réalisé dans le cadre d'un programme de restauration de la ripisylve des cours d'eau devra être incluse dans l'OAP relative à la trame verte et bleue.**

### **Réserve n° 14.**

**Création d'un emplacement réservé au profit du conseil départemental pour la réalisation d'un rond-point entre la RD 20 et la RD 319.2. L'OAP du secteur « route de Longny » sur la commune de Senonches et ses accès devront être repris.**

### **Réserve n° 15.**

**Modification de l'article 2-1, alinéa 2 de la zone N et de l'article 2-1 alinéa 5 de la zone A, dans le cas de réfection de toiture, lorsque l'augmentation de la hauteur de la construction existante vise à assurer une pente des toits de 45 degrés.**

**Prise en compte des améliorations rédactionnelles proposées dans les avis des personnes publiques associées, notamment en ce qui concerne la hauteur des éoliennes.**

Fait à Maintenon, le 16 avril 2024

Le commissaire enquêteur.

*Jean-Paul Puyfaucher*  
