

Enquête Publique Unique portant sur :

**Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la
Communauté de communes du Perche**

et

**L'abrogation des cartes communales des communes
de Coudreceau, Les Étilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge, et Vichères.**

Sujets portés par la communauté de communes du Perche.

Enquête Publique Unique réalisée

du lundi 12 décembre 2024 à 14h00 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h30

Arrêté n° 2024-017 du 17 novembre 2024 de la Communauté de Communes du Perche prescrivant l'Enquête Publique Unique.

Nomination de la commission d'enquête par décision du Tribunal Administratif d'Orléans N°E24000141/45 du 21 octobre 2024.

Rapport et conclusions motivées de la commission d'enquête

Sommaire

Partie 1 – Rapport de la commission d’enquête.....	4
1- Généralités.....	4
1.1 - Préambule.....	4
1.2 - Cadre général du projet.....	5
1.3 - Objet de l’enquête publique.....	6
1.4 - Cadre juridique.....	7
1.5 - Présentation du projet.....	8
1.6 - Composition du dossier.....	12
2 - Organisation de l’enquête publique.....	14
2.1 - Désignation de la commission d’enquête.....	14
2.2 - Arrêté soumettant le projet à enquête publique (<i>cf. annexe 1</i>).....	14
2.3 - Préparation de l’enquête publique.....	14
3 - Déroulement de l’enquête publique.....	15
3.1 - Dates de l’enquête.....	15
3.2 - Mesures de publicité et information du public (<i>cf. annexes 2, 3, 4 et 5</i>).....	15
3.3 - Permanences de la commission d’enquête.....	15
3.4 - Climat de l’enquête.....	16
3.5 - Clôture de l’enquête.....	16
3.6 - Procès-verbal de synthèse des observations (<i>cf. annexes 6 et 7</i>).....	16
4 - Évaluation environnementale.....	16
4.1 - État initial de l’environnement et dossier d’évaluation environnementale.....	16
4.2 - Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe).....	18
4.3 - Mémoire en réponse à l’avis de la MRAe.....	19
5 – Avis des services et collectivités consultés.....	20
5.1 - Avis des services.....	20
5.2 - Avis des collectivités.....	21
5.3 - Mémoire en réponse aux avis des services et des collectivités.....	22
6 – Analyse des observations et des réponses de la CDC du Perche.....	23
6.1 - Observations du public.....	23
6.2 - Observations de la commission d’enquête.....	34
Partie 2 – Conclusions motivées sur le projet de PLUi de la CDC du Perche.....	43
1 – Cadre général du projet.....	43
1.1- Préambule.....	43
1.2 - Le territoire de la communauté de communes du Perche.....	43

2 - Présentation sommaire du projet.....	44
3 - Déroulement de l'enquête publique.....	46
4 - Analyse de la commission d'enquête.....	47
4.1 - Sur la pertinence la démarche.....	47
4.2 - Sur le contenu du projet.....	47
4.3 - Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête.....	51
4.4 - Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.....	52
4.5 - Sur les observations formulées par le public.....	53
5 - Conclusions motivées et avis final.....	54
Partie 3 - Conclusions motivées sur le projet d'abrogation de quatre cartes communales.....	57
1 – Cadre général du projet.....	57
1.1 - Préambule.....	57
1.2 - Régime juridique.....	57
2 - Présentation sommaire du projet.....	58
3 - Déroulement de l'enquête publique.....	58
4 - Analyse de la commission d'enquête.....	59
4.1 – Sur la pertinence la démarche et le contenu du projet.....	59
4.2 - Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête.....	60
4.3 – Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.....	60
4.4 – Avis sur les observations formulées par le public.....	60
5 - Conclusions motivées et avis final.....	61
- ANNEXES -.....	62

PARTIE 1 – RAPPORT DE LA COMMISSION D’ENQUÊTE

1- Généralités

1.1 - Préambule

Le territoire de la Communauté de Communes (CDC dans la suite du rapport) du Perche se situe à la frontière ouest du département d’Eure-et-Loir, à l’articulation des départements de la Sarthe, de l’Orne et du Loir-et-Cher. La CDC, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre créée en 2006, regroupe 20 communes, avec la création en 2019 de deux communes nouvelles : Arcisses, par la fusion des communes Margon, Brunelles et Coudreceau, et Authon-du-Perche, par fusion des communes d’Authon-du-Perche et de Soizé. 9 communes font partie du canton de Nogent-le-Rotrou et 11 communes de celui de Brou.

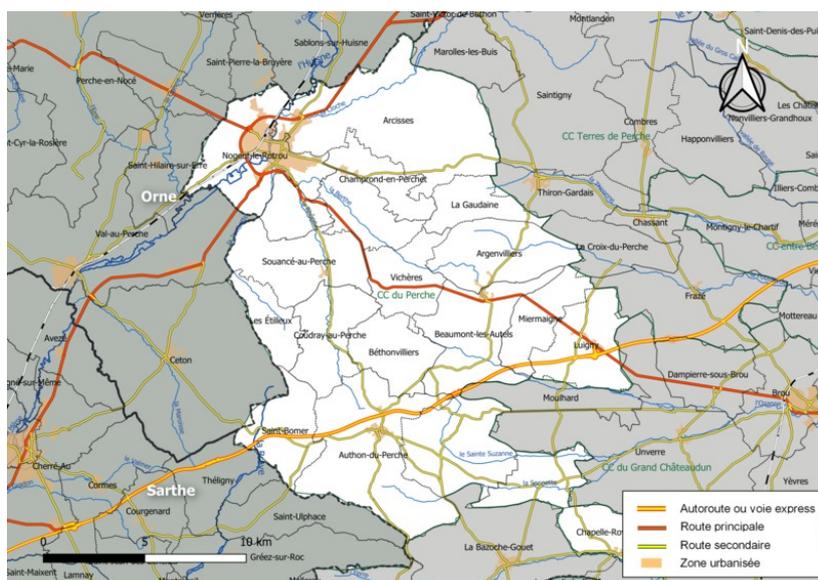
Ses compétences, actualisées en 2023, comprennent l’aménagement de l’espace pour la conduite d’actions d’intérêt communautaire, dont le plan local d’urbanisme. La protection et la mise en valeur de l’environnement, la politique du logement et du cadre de vie, en font aussi partie.

Son siège est situé à Nogent-le-Rotrou, le président est M. Jérémie CRABBE, maire de Nogent-le-Rotrou. Le conseil communautaire se compose de 46 conseillers, dont 22 pour Nogent-le-Rotrou, 4 pour Arcisses et 3 pour Authon-du-Perche.

La population intercommunale est de 17 975 habitants (base INSEE 2021), la commune principale étant Nogent-le-Rotrou, avec 9 341 habitants. La démographie est en diminution de 10,7 % depuis 2010 et 40% de la population a plus de 60 ans (22 % au plan national).

Le projet de PLUi s’articule autour de plusieurs pôles. Ainsi, le rapport de présentation regroupe les 20 communes du territoire du Grand Châteaudun selon les 4 catégories suivantes :

- un pôle urbain : Nogent-le-Rotrou et Arcisses ;
- deux pôles de proximité : Authon-du-Perche et l’unité urbaine constituée de Beaumont-les-Autels et Argenvilliers ;
- cinq pôles ruraux : Champrond-en-Perchet, Chapelle-Royale, Coudray-au-Perche, Luigny et Souancé-au-Perche ;
- dix villages : Béthonvilliers, Charbonnières, La Gaudaine, Les Autels-Villevillon, Les Étilleux, Luigny, Miemaigne, Saint-Bomer, Trizay-Coutretot-Saint-Serge, Vichères.



Enquête Publique Unique portant sur le projet de Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la CDC du Perche et le projet d’abrogation des quatre cartes communales de Coudreceau, les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères portés par la CDC du Perche. Nomination de la CE par le TA d’Orléans N°E24000141/45 du 21 octobre 2024 - Arrêté CdC du Perche du 11 novembre 2024 – **Rapport - Conclusions et Avis.**

Le territoire est inclus dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Perche d'Eure-et-Loir, approuvé le 6 décembre 2023, qui regroupe 57 communes sur 3 intercommunalités : CDC du Perche, CDC Terres de Perche et CDC des Forêts du Perche.

Le territoire comprend 1 250 entreprises pour 9 000 emplois. Il accueille 9 zones d'activité, les 3 principales se situent à Nogent-le-Rotrou (zones de la Messesselle et des Terres Fortes, zone de l'Aunay) et à Luigny, près de l'échangeur avec l'autoroute A11. Le nombre d'emplois est en recul, notamment dans le secteur de l'industrie historiquement très présent sur le territoire, avec 2 265 emplois industriels, alors qu'il en accueillait environ 4 000 dans les années 1980. Nogent-le-Rotrou partage le rôle de pivot économique avec La Ferté-Bernard sur le bassin économique de la vallée de l'Huisne.

La CDC a été retenue dans le cadre de 3 appels à projets de l'État : « Territoire d'industrie de la vallée de l'Huisne » ; « Cœur de ville à Nogent-le-Rotrou » ; « Petites Villes de Demain » et « Bourg-centre » à Authon-du-Perche. A Nogent-le-Rotrou, le quartier « Le Val » a été retenu « quartier prioritaire de la ville » (QPV).

La gare de Nogent-le-Rotrou, située sur la ligne TER Paris / Le Mans, permet un transport à Paris Montparnasse en 1h45, à Chartres ou au Mans en 45 minutes. Un accès à l'autoroute A11 Paris – Chartres – Le Mans est implanté sur la commune de Luigny. Nogent-le-Rotrou est également desservie par la RD 923, ex-RN 23 Paris – Nantes. La piste cyclable « Véloscénie », qui relie Paris au Mont Saint-Michel, traverse la CDC.

Pour les équipements, le territoire comprend : 3 collèges et 3 lycées à Nogent-le-Rotrou, 1 collège à Authon-du-Perche ; le centre hospitalier de Nogent-le-Rotrou avec 100 lits médicaux et un service d'urgence, ainsi que le centre hospitalier psychiatrique Henry Ey. La fibre optique à l'abonné couvre la totalité de la CDC.

17 communes font partie du Parc Naturel Régional du Perche (PNR), créé en 1991, 3 sont en dehors du Parc (Luigny, Les Autels-Villevillon et Chapelle-Royale).

Le site du réseau Natura 2000 de « la Cuesta cénomaniennne du Perche » est présent sur 9 communes du territoire, où figure également 7 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et 7 sites à l'inventaire du patrimoine géologique national (IPGN).

Le territoire contient 19 bâtiments inscrits ou classés aux monuments historiques, dont 11 dans le centre-ville de Nogent-le-Rotrou. Il présente une offre touristique, culturelle et paysagère de qualité.

1.2 - Cadre général du projet

Le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi et arrêté les modalités de concertation, par deux délibérations du 5 février 2018, avec 6 objectifs :

- engager un projet d'aménagement de développement partagé sur le territoire ;
- impulser une croissance démographique du territoire ;
- maintenir et développer l'attractivité et la compétitivité économique du territoire ;
- renforcer l'esprit identitaire du territoire et mise en valeur du patrimoine local ;
- diversifier et faciliter tous les types de déplacements ;
- prendre en compte les enjeux de développement durable.

L'étude du PLUi a été freinée par la pandémie COVID et les travaux d'élaboration du SCoT du Perche, par la nécessité d'assurer la compatibilité entre le SCoT et le projet de PLUi.

Les services de l'État avaient émis le 2 mai 2023 un avis défavorable sur la première version du PLUi arrêtée le 7 novembre 2022, concernant notamment l'estimation des besoins en logement, les surfaces dévolues à l'extension de l'urbanisation et la compatibilité avec le projet de SCoT. Le bureau d'études ayant changé, la société Futur Proche a repris le dossier en mars 2023 et de nouveaux contacts ont été établis avec les services de l'État.

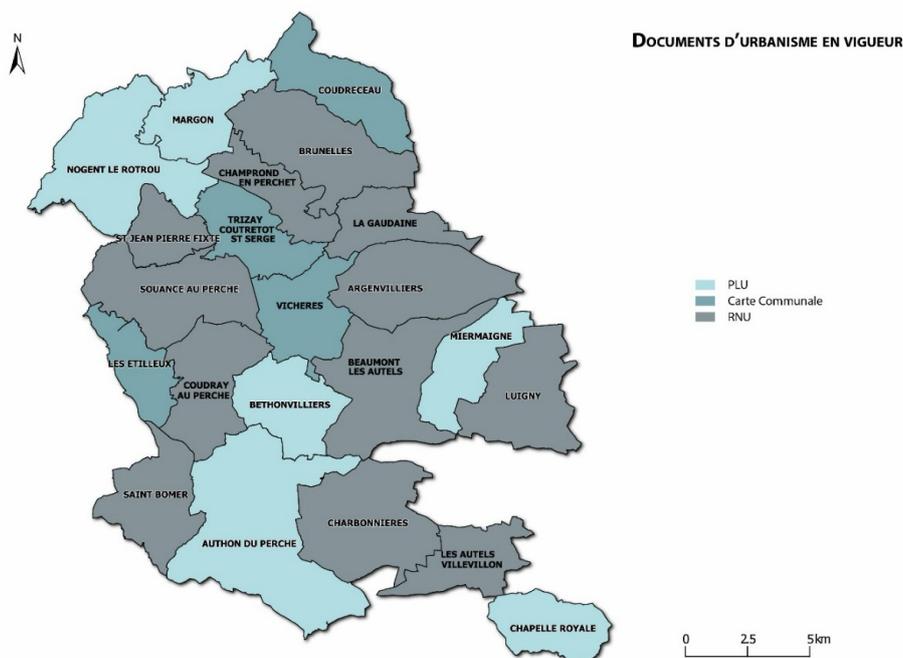
Le 18 juin 2024, un nouvel arrêt du projet a été délibéré favorablement à l'unanimité par l'assemblée communautaire. Le dossier approuvé est celui qui fonde l'enquête publique.

Il a été transmis en juillet 2024 aux personnes publiques associées : la Préfecture du Loir-et-Cher, le Conseil Régional Centre-Val de Loire, le Conseil départemental du Loir-et-Cher, les communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports, les EPCI et les organismes de gestion des parcs naturels, la chambre de commerce et d'industrie, les chambres de métier et la chambre d'agriculture du Loir-et-Cher, les établissements publics en charge du SCoT du Perche et des SCoT limitrophes. Le projet de PLUi a également été transmis pour avis à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire et à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Loir-et-Cher.

Par lettre du 30 septembre 2024, le Préfet d'Eure-et-Loir a donné un avis favorable au projet revu, sous réserve de : modérer encore la consommation d'espace et l'artificialisation de sols ; assurer la compatibilité entre les différents documents du PLUi ; poursuivre le travail de reconquête des logements vacants ; prévoir la possibilité d'installations photovoltaïque en zone agricole. Le Préfet a également demandé la prise en compte des observations de la direction départementale des territoires (DDT) d'Eure-et-Loir jointes en annexe, ainsi que de l'avis de la CDPENAF du Loir-et-Cher et de la MRAe Centre-Val de Loire.

1.3 - Objet de l'enquête publique

L'enquête publique unique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CDC du Perche et le projet d'abrogation des quatre cartes communales de Coudreceau, Les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères.



Enquête Publique Unique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la CDC du Perche et le projet d'abrogation des quatre cartes communales de Coudreceau, les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères portés par la CDC du Perche. Nomination de la CE par le TA d'Orléans N°E24000141/45 du 21 octobre 2024 - Arrêté CdC du Perche du 11 novembre 2024 – **Rapport - Conclusions et Avis.**

Les 20 communes de la communauté sont concernées, avec une situation hétérogène pour la planification de l'urbanisme, y compris sur les 2 communes regroupées Arcisses et Authon-du-Perche :

- celles déjà couvertes par un PLU : Arcisses (partie Margon), Authon-du-Perche (partie Authon-du-Perche), Nogent-le-Rotrou, Béthonvilliers, Chapelle Royale, Miermaigne ;
- celles couvertes par une carte communale : Arcisses (partie Coudreceau), Les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères ;
- celles couvertes par un POS devenu caduc et pour lesquelles s'applique le règlement national d'urbanisme (RNU) : Champrond-en-Perchet et Saint-Jean-Pierre-Fixte ;
- celles pour lesquelles un PLU a été prescrit, mais non achevé, pour lesquelles s'applique le RNU : Arcisses (partie Brunelles), Argenvilliers, Coudray-au-Perche, La Gaudaine, Luigny, Souancé-au-Perche ;
- celles pour lesquelles une carte communale a été prescrite, mais non achevée, pour lesquelles s'applique le RNU : La Gaudaine, Saint Bomer ;
- celles pour lesquelles aucun document d'urbanisme n'a été élaboré, avec application du RNU : Authon-du-Perche (partie Soizé), Beaumont-les-Autels, Charbonnières, Les Autels Villevillon.

1.4 - Cadre juridique

Volet urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ont remplacé les plans d'occupation des sols (POS) depuis la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les PLU intercommunaux (PLUi) ont été encouragés et redéfinis par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II ». En 2014, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR », a prévu le transfert de la compétence PLU de la commune à l'intercommunalité, qui devient responsable des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). L'intégration des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des plans de déplacement urbain (PDU) est facultative.

Le PLU(i) comprend, en application des articles L 151-2 à 43 du code de l'urbanisme :

- un rapport de présentation incluant : un diagnostic territorial ; l'état initial de l'environnement ; les orientations générales retenues pour le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le zonage ; les incidences prévisibles sur l'environnement ; la compatibilité au regard des lois et règlements ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le zonage, le règlement et les documents graphiques du règlement ;
- des annexes.

La procédure d'élaboration du PLU(i) est décrite aux articles L. 153-11 à 26 du code de l'urbanisme.

L'article L 153-19 prévoit que **le projet de PLUi arrêté est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

L'article L 153-21 indique qu'à l'issue de l'enquête, le PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par l'organe délibérant de la CDC à la majorité des suffrages exprimés

après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de la CDC .

Concernant **l'abrogation des 4 cartes communales**, le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique¹. Puisque l'abrogation des cartes communales s'accompagne de l'élaboration d'un PLUi, l'enquête publique est unique et porte à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLUi, en veillant à ce que la délibération finale emporte à la fois l'approbation du PLUi et l'abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet.

Volet environnemental

L'article L 104-1 du code de l'environnement prévoit que les PLU(i) font l'objet d'une évaluation environnementale, qui est intégrée au rapport de présentation. L'article L 414-4 du même code prévoit également que les PLU(i), lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée " Évaluation des incidences Natura 2000 ".

L'évaluation environnementale intègre les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation du PLUi. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux.

Réalisation de l'enquête publique

L'enquête est régie par les articles L 123-1 à 18 du code de l'environnement et déclinée dans les articles R 123-1 à 24 de la partie réglementaire du code.

La compatibilité avec d'autres plans et programmes

Le PLUi doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Perche d'Eure-et-Loir qui, lui, est compatible ou prend en compte tous les documents de planification de rang supérieur :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Centre-Val de Loire, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Centre-Val de Loire ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire – Bretagne, les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des bassins du Loir et de l'Huisne.
- la charte du Parc naturel régional du Perche 2010-2022, prolongée jusqu'en 2025. La révision de la charte est en cours, qui fixera les nouveaux objectifs pour la période 2025-2040.

1.5 - Présentation du projet

Le porteur de projet

Le projet est porté par le Président de la CDC du Perche.

Les acteurs ayant contribué à l'élaboration du dossier

Les prestataires ayant contribué à la réalisation du dossier sont :

¹ Question écrite à l'assemblée nationale :

<https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE39836>

- le bureau d'études Futur Proche, situé à Saint-Herblain, puis le bureau d'étude Gilson & Associés, situé à Chartres, à partir du 2^{ème} semestre 2023.
- l'équipe du Parc naturel régional du Perche, pour l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ;
- la chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir, pour le diagnostic agricole.

La concertation avec les élus et la population

Au début de la démarche, 20 rencontres communales (une par commune) ont eu lieu du 28 mai 2019 au 18 juin 2019, puis 5 ateliers thématiques se sont déroulés avec le concours du PNR du Perche et de la Chambre d'agriculture entre le 27 juin et le 16 septembre 2019. Une présentation aux Personnes Publiques Associées (PPA) a été réalisée le 18 novembre 2019. Un atelier élus-habitants a eu lieu le 9 décembre 2019 et une balade urbaine le 16 décembre 2019 à Authon-du-Perche.

Les orientations générales du projet ont fait l'objet de 4 ateliers thématiques entre le 21 novembre et le 9 décembre 2019, complétés après l'épidémie de Covid, par un atelier de synthèse le 21 septembre 2021.

Une présentation aux PPA a été effectuée en octobre 2021 et trois temps de concertation ont été organisés avec la population en novembre et décembre 2021.

Les orientations générales du PADD ont été débattues entre le 18 mars et le 25 avril 2022 en conseils municipaux, puis le 26 avril 2022 en conseil communautaire.

Caractéristiques du bâti actuel

Le poids des logements récents est assez faible, puisque 59% du parc a été construit avant 1970 et les premières normes thermiques. A l'inverse, seulement 13,7% des logements ont été construits à partir de 1990, ce qui est assez faible. Le parc ancien est majoritaire sur le territoire de l'intercommunalité, ce qui pourrait poser la question de la réhabilitation d'une partie de ce parc pour répondre aux besoins modernes et éviter un décrochage du territoire.

Une concentration des logements sociaux s'effectue à Nogent-le-Rotrou. Le quartier du Val, dans lequel les logements sociaux représentent 97% du parc total de logements, concentre 62% du total des logements sociaux de l'intercommunalité, dans des logements datant des années 60.

La CDC du Perche s'est inscrite dans le plan national « Action cœur de ville » le 13 juillet 2018, pour la redynamisation du centre-ville de Nogent-le-Rotrou.

Le tissu urbain percheron est relativement monolithique sur l'ensemble des communes, il présente une faible diversification architecturale avec une prédominance de maisons individuelles. Le bâti des nouvelles opérations s'inscrit dans la continuité du modèle pavillonnaire de ces dernières années. Les lots sont en majorité de taille moyenne (600 à 800 m²), rarement inférieurs à 500 m².

Le potentiel estimatif de logements réalisables au sein des enveloppes urbaines (dents creuses, friches, îlots vacants, ainsi que grandes parcelles déjà bâties déduction faite de la partie construite) est estimé à 973 logements et 98 hectares.

Le projet présenté

Le projet concerne la réalisation du PLU intercommunal de la CDC du Perche, avec la volonté d'un projet ambitieux et cohérent à l'échelle du territoire communautaire, puisque la situation des 20 communes est très hétérogène sur la planification de l'urbanisme (cf. 1.3).

Le projet est construit avec une perspective de 15 000 habitants en 2032, soit une décroissance d'environ 3 000 habitants, à un rythme de 1,25 % par an.

Les ambitions initiales de l'intercommunalité ont été traduites sur 5 axes dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- Axe 1 – Un projet de territoire ambitieux et partagé ;
- Axe 2 – Une nouvelle donne démographique :
 - o Retrouver une attractivité résidentielle en veillant aux équilibres du territoire ;
 - o Organiser les espaces résidentiels de manière adaptée et raisonnée.
- Axe 3 – Une attractivité et une compétitivité économique renforcée :
 - o Organiser les espaces économiques de manière équilibrée et raisonnée ;
 - o Maintenir et développer le commerce dans les centralités ;
 - o Préserver l'agriculture et valoriser les activités associées ;
 - o Promouvoir le tourisme et les loisirs.
- Axe 4 – Une identité locale et patrimoniale affirmée :
 - o S'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité ;
 - o Valoriser les paysages et le patrimoine ;
 - o Gérer durablement les ressources ;
 - o Prendre en compte les risques.
- Axe 5 – Des mobilités diversifiées et facilitées :
 - o Favoriser l'accessibilité pour tous de l'ensemble du territoire ;
 - o Développer les mobilités douces et partagées.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent :

- Trois orientations thématiques transversales et communes à toutes les opérations d'aménagement, qui définissent les actions et opérations nécessaires pour optimiser le foncier, encourager les mobilités douces, mettre en valeur les continuités écologiques.
- Les OAP thématiques : optimiser le foncier à vocation d'habitat ; encourager les mobilités douces ; mettre en valeur les continuités écologiques.
- 60 orientations sectorielles : 42 pour les secteurs à vocation d'habitat, 14 pour ceux à vocation économique et 4 pour ceux à vocation d'équipement. Elles concernent, sur les secteurs à enjeux, les opérations à mettre en œuvre sur un quartier ou un secteur identifié comme support pour le développement du territoire. Les orientations portent sur : les conditions d'urbanisation des secteurs, l'organisation de la desserte et des accès, la mise en valeur de l'environnement, du paysage, de la biodiversité et du patrimoine ; la programmation de l'aménagement.

Le projet de règlement porte sur une division du territoire en 4 zones : les zones urbaines « U », les zones à urbaniser « AU », les zones agricoles « A » et les zones naturelles et forestières « N », la répartition sur l'ensemble du territoire étant :

Zones	Surfaces des zones (ha)	% du territoire
U	1 021,90	3,10%
AU	83,67	0,25%
A	25 119,43	76,16%
N	6 755,81	20,48%
Total	32 980,81	

Le règlement décrit les dispositions applicables à ces zones et comporte une annexe sur les espèces végétales à proscrire ou à recommander, ainsi que des références aux guides de construction en terrain argileux.

En complément, le dossier identifie 14 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour une surface cumulée de 19 ha, secteurs délimités au sein des zones inconstructibles du PLUi (10 en zone A et 4 en zone N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

Il prévoit aussi 143 changements de destination possibles en zones A et N.

Patrimoine à protéger ou à préserver

Le dossier comprend l'identification du patrimoine à protéger ou à préserver au titre du code de l'urbanisme :

- patrimoine à protéger : 827 ha d'espaces boisés classés, 175 ha de bois, 84 ha de vergers, 599 ha de zones humides, 756 bâtiments de patrimoine bâti, 180 bâtiments de petit patrimoine bâti, 115 arbres isolés, 486 mares, 257 km de cheminements doux ;
- patrimoine à préserver : 1 063 km de haies sur un total de 1 794 km, 17 ha de jardins, 5 840 m de commerces.

Volet agricole

Le diagnostic agricole effectué en novembre 2019 par la Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir indique que le potentiel agronomique est hétérogène avec une qualité des sols moyenne à très bonne. Le secteur est très agricole, avec des exploitations historiquement orientées vers l'élevage. Les principales cultures sont le blé, l'orge, le colza, le maïs ensilage et les prairies, avec un territoire diversifié et polyculturel.

Le nombre d'exploitations est en baisse depuis 1988, la taille des exploitations augmente et la population agricole est vieillissante. Les exploitants agricoles sont, comme sur la majorité du département, principalement locataires et non propriétaires des terres qu'ils exploitent.

Les exploitants du territoire, ont en moyenne, un potentiel de production économique plus faible que les autres communes du département.

Le dossier présente également par communes le bilan de l'enquête territoriale auprès des 255 exploitations recensées, avec les résultats obtenus de 125 d'entre elles.

Consommation foncière

Le diagnostic fait part d'une évolution urbaine en croissance depuis 30 ans, traduite par un processus de périurbanisation, consommateur d'espace.

Entre 2011 et 2021, la CDC a artificialisé 107,7 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, toutes destinations confondues, soit une moyenne d'environ 11 ha par an, portant sur 60 % pour l'habitat (65 ha) et 30 % pour l'activité économique.

L'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, prévue sur la période 2020-2032 du projet de PLUi dans les zones AU et les STECAL est globalement de 95,2 ha, soit **une moyenne de 8 ha par an**.

Concernant l'habitat, à partir de l'étude de plusieurs scénarios sur une période de 12 ans jusqu'en 2032, le PLUi prévoit la construction de 1 200 logements, dont 560 (45 %) dans l'enveloppe urbaine actuelle : 60 par résorption de la vacance, 270 en valorisant les dents creuses et 230 par division

des grandes parcelles bâties. L'extension des zones urbaines permettrait la construction de 660 logements, avec une consommation foncière nouvelle d'environ 39,5 ha. Il a été retenu une densité de référence de 20 logements par hectare pour Nogent-le-Rotrou, 15 pour les 2 pôles de proximité, 12,5 pour les pôles ruraux et 10 pour les villages.

Concernant les zones d'activités, recouvrant aujourd'hui environ 209 ha, un total de 32,6 ha est actuellement constructible : 4,58 ha de surface immédiatement commercialisable, 5,94 ha pour des terrains disponibles mais non immédiatement commercialisables et 22,08 ha de réserves pour des entreprises existantes. Le projet de PLUi prévoit environ 53,6 ha d'extension de l'urbanisation, dont 22,33 ha sont pré-fléchés pour des besoins actuels ou des projets matures.

La répartition suivant les zones du règlement graphique mentionnées dans le Tome 3a – Justifications du rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale, est la suivante :

Zone	Description de la zone	Surfaces (en ha)	%
Ua	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	238,61	0,72 %
Ue	Zone urbaine à vocation d'équipements collectifs	74,85	0,23 %
Uhp	Zone urbaine péricentrale à vocation d'habitat plutôt pavillonnaire	407,75	1,24 %
Uhd	Zone urbaine dense à vocation d'habitat plutôt collectif	21,00	0,06 %
Uhr	Zone urbaine de hameaux constitués à vocation d'habitat	19,53	0,06 %
Uhc	Zone urbaine centrale à vocation d'habitat des centres-bourgs	186,88	0,57 %
Uha	Zone urbaine centrale à vocation d'habitat du centre-ville de Nogent-le-Rotrou	73,29	0,22 %
N	Zones naturelles et forestières	3 750,58	11,37 %
Np	Secteur à vocation de protection des paysages	495,01	1,50 %
Nf	Secteur à vocation d'exploitation forestière	2 361,11	7,16 %
Nt	Secteur à vocation de tourisme dans les espaces naturels et forestiers	7,52	0,02 %
NL	Secteur à vocation d'équipements de loisirs de plein air	141,59	0,43 %
A	Zones agricoles	25 107,94	76,13 %
Aa	STECAL à vocation d'activités	9,94	0,03 %
Ah	STECAL à vocation d'habitat	1,55	0,00 %
1AUa	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques	42,80	0,13 %
1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements collectifs	2,12	0,01 %
1AUh	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	35,33	0,11 %
2AUh	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	2,58	0,01 %
2AUa	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques	0,84	0,00 %
		32 980,82	100,00 %

1.6 - Composition du dossier

Le dossier d'enquête, constitué de 1 739 pages et 58 plans, comprend :

- l'arrêté du 13 novembre 2024 prescrivant l'enquête publique (annexe 1) ;
- l'avis d'enquête publique (annexe 2) ;
- les délibérations du Conseil Communautaire du 5 février 2018 prescrivant le PLUi, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de collaboration avec les Communes ;
- la première délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2022 approuvant le bilan de la concertation et approuvant le projet de PLUi ;
- la délibération du Conseil Communautaire du 18 juin 2024 arrêtant le projet de PLUi et approuvant le bilan de la concertation ;
- le rapport de présentation, comprenant :
 - o le diagnostic territorial [204 pages A4] ;
 - o l'état initial de l'environnement réalisé en septembre 2019 [100 pages A4] ;

- la synthèse des enjeux et besoins répertoriés, la justification des choix et la compatibilité du PLUi [134 pages A4] ;
- l'annexe 1 : les secteurs de capacités d'accueil et de taille limitées (STECAL) [17 pages A3] ;
- l'annexe 2 : les changements de destination [145 pages A3]
- le diagnostic agricole réalisé en novembre 2019 [463 pages A4] ;
- l'évaluation environnementale [156 pages A4] ;
- le projet d'aménagement et de développement durables [30 pages A4] ;
- la présentation des orientations d'aménagement et de programmation [129 pages A4] ;
- le règlement écrit [117 pages A4] ;
- le règlement graphique, comprenant :
 - un atlas de 48 planches comportant le projet de zonages sur les différentes communes (échelles non précisées sur les plans) et un plan de distribution des atlas ;
 - un plan de distribution cartographique du zonage et 7 planches de règlement graphique ;
- des annexes, concernant :
 - le plan des contraintes ;
 - le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) de la rivière l'Huisme et de ses affluents [23 pages A4] ;
 - les annexes sanitaires [22 pages A4] ;
 - le Secteur d'Information sur les Sols (SIS) sur la commune de Nogent-le-Rotrou [9 pages A4] ;
 - les servitudes d'utilité publique [81 pages A4], et le document graphique associé [4 pages A3].
- Les avis des personnes publiques associées [91 pages A4] :
 - L'avis favorable avec réserves du 30 septembre 2024 du Préfet et de la DDT d'Eure-et-Loir ;
 - L'avis favorable du 10 juillet 2024 de la chambre des métiers et de l'artisanat Centre-Val de Loire ;
 - L'avis réservé du 9 septembre 2024 du PNR du Perche ;
 - L'avis avec observations du 26 août 2024 de la SNCF ;
 - L'avis avec observations du 10 décembre 2024 du Conseil départemental d'Eure-et-Loir ;
- L'avis favorable sous réserves du 31 octobre 2024 de la CDPENAF [1 pages A4] ;
- L'avis délibéré du 4 octobre 2024 de la MRAe Centre-Val de Loire, comportant 7 recommandations [8 pages A4] ;
- L'annexe datée du 2 décembre 2024 émanant de la CDC du Perche, intitulée « Synthèse des avis PPA et propositions de réponses » [5 pages A4].

Par ailleurs, le dossier d'enquête comporte également :

- une notice relative à l'abrogation des cartes communales ;

- une copie des cartes communales suivantes :
 - o carte communale de Coudreceau, créée par arrêté préfectoral n°2006-0322 du 20 mars 2006,
 - o carte communale des Étilleux, créée par arrêté préfectoral n°2012 159.0001 du 7 juin 2012,
 - o carte communale de Trizay-Coutretôt-Saint-Serge, créée par arrêté préfectoral n°2007-0996 du 15 octobre 2007 et mise à jour le 8 novembre 2016,
 - o carte communale de Vichères, approuvée tacitement par le Préfet le 23 février 2010.

2 - Organisation de l'enquête publique

2.1 - Désignation de la commission d'enquête

Le Tribunal Administratif d'Orléans, dans sa décision N° E2400141/45 du 21 octobre 2024 à la demande de la CDC du Perche pour le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

- Président : M. Michel CARQUIS.
- Membres titulaires. M. Luc GRANIER et M. Pascal GALLON.
- Membre suppléant : M. Thierry BOUFFORT.

2.2 - Arrêté soumettant le projet à enquête publique (cf. annexe 1)

L'arrêté 2024-017 établi par la CDC du Perche en date du 11 novembre 2024 a été signé de M. le président de ladite CDC du Perche, il prescrit l'enquête publique unique portant sur :

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la CDC du Perche.
- Le projet d'abrogation des quatre cartes communales de Coudreceau, les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères.

2.3 - Préparation de l'enquête publique

Le 30 octobre 2024, la commission d'enquête a rencontré M. CHEVÉE, vice-président en charge de l'urbanisme et les représentants du service de l'urbanisme à la CDC pour une présentation détaillée du dossier. Le représentant du bureau d'étude Gilson&Associés en charge de l'élaboration du dossier était en téléconférence.

Le 16 décembre la commission d'enquête a rencontré le représentant de la DREAL pour un point sur ce dossier.

3 - Déroulement de l'enquête publique

3.1 - Dates de l'enquête

L'enquête publique unique a été ouverte, **pour une durée de 36 jours consécutifs, du jeudi 12 décembre 2024 à 14h00 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h30** conformément à l'arrêté de prescription.

3.2 - Mesures de publicité et information du public (cf. annexes 2, 3, 4 et 5)

Les publications légales ont été effectuées :

- Par la publication de l'avis d'enquête publique dans 2 journaux locaux :
 - o L'Écho Républicain (Eure-et-Loir), les 21 novembre et 17 décembre 2024 ;
 - o L'Action l'Écho (Eure-et-Loir), les 22 novembre et 20 décembre 2024.
- Par l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage des 20 mairies de la CDC du Perche et sur le panneau d'affichage de la CDC du Perche, affichage effectué quinze jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de l'enquête.

L'information du public a été complétée par :

- une information sur la page internet des communes équipées d'un site internet,
- une info « PanneauPocket » ou « Intramuros » pour les 17 mairies utilisant ces applications,
- un affichage sur écran d'information dans les communes ayant un ou plusieurs écrans d'informations municipales.

En fin d'enquête publique, M. CHEVÉE, vice-président de la CDC, a transmis :

- un certificat d'affichage effectif de l'avis d'enquête dans les 20 communes de la CDC du Perche,
- un certificat du dépôt du dossier d'enquête dans les mairies de Beaumont-les-Autels et d'Authon-du-Perche, ainsi qu'au siège de la CDC à Nogent-le-Rotrou.

3.3 - Permanences de la commission d'enquête

Les 7 permanences de la commission d'enquête ont été tenues conformément à l'agenda suivant :

- Au siège de la CDC du Perche ; 3 rue Doullay, 28400 Nogent-le-Rotrou :
 - o Jeudi 12 décembre 2024 de 14h00 à 16h00
 - o Samedi 11 janvier 2025 de 10h00 à 13h00
 - o Vendredi 17 janvier 2025 de 9h30 à 12h30
- A la mairie d'Authon-du-Perche ; 1 Place de la Mairie, 28330 Authon-du-Perche :
 - o Mercredi 18 décembre 2024 de 14h00 à 17h00
 - o Mercredi 15 janvier 2025 de 14h00 à 17h00
- A la mairie de Beaumont-les-Autels ; 30 rue Emmeline, 28480 Beaumont-les-Autels :
 - o Mercredi 18 décembre 2024 de 10h00 à 12h00
 - o Mercredi 15 janvier 2025 de 10h00 à 12h00

Lors de chaque permanence, le commissaire enquêteur présent a constaté la complétude du dossier du lieu d'enquête.

3.4 - Climat de l'enquête

La participation du public a été très bonne, même si elle a été plus importante lors des 4 dernières permanences, après les fêtes de fin d'année. Les permanences se sont déroulées dans le calme et sans incident particulier.

3.5 - Clôture de l'enquête

Le vendredi 17 janvier 2025, la commission d'enquête a clôturé le registre de la CDC du Perche et les deux registres des mairies d'Authon-du-Perche et de Beaumont-les-Autels, après que la CDC du Perche les ait collectés.

3.6 - Procès-verbal de synthèse des observations (cf. annexes 6 et 7)

À la suite de la clôture de l'enquête, la commission d'enquête a établi un procès-verbal de synthèse, résumant l'ensemble des contributions du public et précisant ses propres observations, qu'elle a remis « en mains propres » le jeudi 23 janvier 2025 à 14h00 au représentant de la CDC du Perche, soit dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête.

M. CHEVÉE, vice-président de la CDC, a transmis par courriel du 5 février 2025 le mémoire en réponse de la CDC au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête.

4 - Évaluation environnementale

4.1 - État initial de l'environnement et dossier d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale figure au dossier d'enquête. Elle comprend également l'étude de l'état initial de l'environnement, réalisée par le Parc naturel régional du Perche.

Le territoire, composé pour environ 11 % d'espaces naturels, présente une grande richesse environnementale :

- le site Natura 2000 de la Cuesta cénomaniennne, classée en zone spéciale de conservation, qui a la particularité d'être découpé en 24 petites entités. Il concerne 9 communes du territoire, avec une grande diversité de milieux, dont 6 espèces communautaires. Aucune zone du projet n'est établie à moins d'1 km de ces sites.
- 5 ZNIEFF de type 1 définis par la présence d'espèces ou de milieux rares et remarquables, ainsi que 2 ZNIEFF de type 2 de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau) riches et peu modifiés ;
- 7 sites répertoriés à l'Inventaire du patrimoine géologique national ;
- 3 700 ha de forêts, dont 85 % de feuillus et 1 705 km de haies inventoriées par le PNR ;
- 582 ha de zones humides et 466 mares ;
- des rivières, dont l'état est préoccupant, puisque seules 13 % sont en bon ou très bon état.

L'état initial de l'environnement évoque également des ressources en eau potable de qualité préoccupante : 13 captages sont recensés, toutes les communes sont classées en zone vulnérable aux nitrates, Arcisses étant en zone d'action renforcée. La présence d'atrazine a également été relevée.

Les principaux risques concernent : le caractère inondable de la vallée de l'Huisne et de ses affluents, qui a motivé la réalisation d'un plan de prévention des risques naturels d'inondation,

avec la protection de zones d'expansion de crues ; l'aléa retrait-gonflement des argiles avec des zones d'aléas moyen à fort ; la présence d'une usine à seuil Seveso bas à Luigny (CMS Hightech).

Le résumé non technique de l'évaluation environnementale (pages 12 à 22) présente :

- une synthèse des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement : environnement physique, biologique, gestion des ressources naturelles, risques.
- la hiérarchisation des enjeux environnementaux : milieux naturels, patrimoines et paysages ; gestion de l'espace et modèle de développement ; ressources, services environnementaux et sociétaux ; cadres de vie, santé et risques ; énergies et changement climatique.
- la justification des choix retenus pour les différents enjeux ;
- les principaux effets notables et prévisibles sur l'environnement, avec une comparaison entre effets positifs et négatifs, ces derniers concernant la consommation d'espaces ouverts à l'urbanisation ; l'analyse des secteurs de développement déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; l'impact sur la protection du site Natura 2000 ; les mesures prises pour Eviter, Réduire, Compenser (ERC) les incidences sur l'environnement ; le dispositif de suivi du PLUi sur 9 ans.

Tout en notant l'effort de la collectivité pour en minimiser les effets, l'évaluation environnementale indique à plusieurs reprises les conséquences négatives de la consommation d'espace :

- la consommation d'espace, en particulier agricole, reste une conséquence négative vis-à-vis des enjeux environnementaux (p.19) ;
- pour les OAP des secteurs en développement, l'évaluation signale que « certaines posent question par leur localisation en extension de bourg, le long de routes principales en entrées de villes » (p.20).
- l'analyse des secteurs de projets mentionne 7 projets ayant une incidence modérée sur l'environnement, le plus important en surface étant celui de l'OAP « Les Porettes » à Nogent-le-Rotrou (p.98). Pour cette opération, il n'est mentionné que la seule surface classée en zone naturelle N de 3,33 ha, alors que la surface globale de l'OAP est de 15,4 ha d'urbanisation nouvelle (cf p.88 à 90 du document de présentation des OAP).

L'évaluation effectuée conclut que le PLUi :

- préserve les grands équilibres environnementaux par une consommation de foncier relativement maîtrisée et par une préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue locale, dont les implications sont multiples (paysagères, protection de la ressource en eau...);
- est compatible avec les documents de portée supérieure et est cohérent grâce à une bonne déclinaison entre enjeux, orientations et traduction réglementaire ;
- porte une réflexion de projet global et transversal avec des déclinaisons réglementaires compatibles entre elles. L'analyse du PLUi ne révèle pas de contradiction majeure. L'addition des nombreuses mesures prévues n'induit pas d'impacts cumulés pour l'environnement.
- n'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000.

4.2 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

L'avis de la MRAe Centre-Val de Loire² porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi.

Une première saisine de l'autorité environnementale avait eu lieu le 6 février 2023, à la suite de l'élaboration d'un premier projet du PLUi. La MRAe Centre-Val de Loire avait alors rendu son avis N° 2023-4073 en date du 5 mai 2023 constatant notamment « un projet insuffisamment justifié en termes de besoin en logements et en foncier au regard des dynamiques démographiques du territoire et en décalage avec les objectifs nationaux et régionaux de modération de la consommation d'espace ». L'avis comportait 9 recommandations.

La saisine du projet revu a été effectuée le 2 juillet 2024. Il a fait l'objet le 4 octobre d'un nouvel avis délibéré N° 2024-4754, après consultation de l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire.

Le nouvel avis comporte 7 recommandations, avec comme conclusion : « L'autorité environnementale constate entre les deux projets de PLUi une absence de prise en compte de ses recommandations dans la grande majorité des cas. Le second projet de PLUi repose sur une hypothèse démographique moins ambitieuse, la justification du projet reste toutefois largement perfectible et la compatibilité du projet avec le SCoT n'est pas démontrée. Il en résulte un nouveau projet de PLUi qui comporte les mêmes lacunes et insuffisances, et qui conduit l'autorité environnementale à devoir reconduire la plupart des recommandations émises dans son précédent avis ».

Les 7 recommandations invitent la CDC à :

- compléter le dossier par une synthèse exposant les évolutions opérées entre les deux versions du projet de PLUi et précisant dans quelle mesure ces évolutions prennent en compte les recommandations formulées dans les différents avis rendus sur le premier projet.

La MRAe constate en effet que les principales modifications ayant conduit à la deuxième version du PLUi concernent : une ambition démographique revue à la baisse ; une production de logements et une consommation d'espace revues à la baisse.

La MRAe base son analyse sur les données démographiques de la période 2015-2021, plus récente que la période 2011-2016 sur laquelle est construite le diagnostic territorial. La MRAe note cependant favorablement la réduction du nombre de logements supplémentaires prévus d'ici 12 ans, soit environ 1 200 logements supplémentaires au lieu des 1440 à 1800 prévu dans le projet initial du PLUi.

- revoir à nouveau la politique de résorption de la vacance, dans le cadre d'une trajectoire ambitieuse et justifiée.

La MRAe constate en effet que le scénario retenu prévoit de mobiliser 5 logements par an, soit un important recul par rapport au projet initial, qui prévoyait la remobilisation de 24 à 30 logements vacants par an.

- reprendre le scénario et les besoins en construction de manière à assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir.

Le SCoT approuvé le 6 décembre 2023 est désormais opposable. La MRAe constate que le PLUi prévoit la production d'une centaine de logements par an, soit près de 80% des

² L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur l'opportunité du projet. Il peut comporter des recommandations. Il vise à permettre d'améliorer sa conception ainsi que l'information du public.

prévisions à l'échelle des 3 intercommunalités du SCoT, ce qui n'est donc pas compatible avec ses orientations.

- mettre à jour le travail d'identification du potentiel réellement mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine.

La MRAe indique que la mise à jour des espaces mobilisables apparaît d'autant plus nécessaire que depuis 2022, des constructions ont été constatées sur certaines dents creuses.

- inscrire son projet de territoire dans les objectifs nationaux et régionaux de modération de la consommation d'espaces.

Sur les 12 ans du PLUi, le nouveau projet prévoit une légère baisse de la consommation d'espace par rapport au projet initial, soit 95,2 ha au lieu de 102,35 ha, mais la réduction de la consommation d'espaces par rapport à la période la plus récente reste la même (12%), en raison d'un décalage de la période de référence. La baisse de l'artificialisation des sols est donc trop peu ambitieuse pour participer réellement aux objectifs régionaux et nationaux en la matière.

- se donner les moyens d'une meilleure protection du linéaire bocager du territoire afin d'enrayer sa régression et d'assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT.

Le SCoT oblige en effet les collectivités à repérer l'ensemble du linéaire de haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et de décliner une stratégie de protection à plusieurs niveaux (protection stricte et protection relative).

- établir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée aux continuités écologiques plus contraignante, en définissant des prescriptions.

4.3 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

La CDC du Perche a apporté le 2 décembre 2024 des premiers éléments de réponses aux différents avis émis par les PPA, la CDPENAF et la MRAe, en privilégiant une approche par thématiques :

- elle indique que la compatibilité avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir sera renforcée, en réponse à la recommandation de la MRAe de reprendre le scénario et les besoins en construction.
- elle note le possible risque d'incompatibilité du projet avec les objectifs de modération de la consommation d'espace des politiques nationales et régionales, en rappelant que le PLUi est tenu de répondre aux objectifs définis à l'échelle du SCoT en tant que document de référence à l'échelle locale ;
- sur les besoins en logements, elle mentionne une diminution, légère, de leur évaluation entre le premier et le deuxième arrêt de projet du PLUi. Le diagnostic initial a été complété afin de mettre en lumière la réalité de la vacance des logements sur le territoire, relativisant tant le nombre de logements impactés, que la réelle possibilité de les remettre sur le marché pour des logements trop vétustes ou nécessitant trop d'investissements. La CDC du Perche évoque les nombreux dispositifs (OPAH, Action cœur de ville, petites villes de demain ...) qui permettront de répondre a minima à l'objectif du PLUi.
- pour la protection du bocage, la CDC s'engage à renforcer les dispositions en faveur de la protection du linéaire de haies, avec un linéaire de haies inarrachables et un linéaire de haies soumis à compensation. Un atlas cartographique comportant ces éléments sera annexé au règlement du PLUi, les deux niveaux de protection pouvant déjà être consultés sur le site de la cartographie interactive du PNR du Perche.

La protection des mares sera assortie aux mesures compensatoires des zones humides.

- enfin, la CDC précise que le développement de l'agrivoltaïsme peut aujourd'hui s'envisager suite au récent cadrage national dans ce domaine.

5 – Avis des services et collectivités consultés

5.1 - Avis des services

Les services consultés qui ont apporté une réponse ont été :

- la préfecture d'Eure-et-Loir : le Préfet a d'abord mis l'accent sur les améliorations portées par rapport à la première version de novembre 2022 en soulignant toutefois les fragilités du projet. Il demande de prendre en considération :
 - les objectifs de réduction de la consommation d'espace du SRADDET ;
 - la cohérence de l'expression réglementaire (cartes et règles écrites) avec le rapport de présentation et les pièces annexes ;
 - le faible objectif de réduction de la vacance de logements par rapport aux objectifs du SCoT et la nécessité de justifier l'augmentation des surfaces d'OAP à Miermaigne et aux Etilleux ;
 - l'autorisation d'installations photovoltaïques en zone agricole.

Le Préfet émet un avis favorable, sous réserve de prendre en compte les observations de la DDT d'Eure-et-Loir, de la CDPENAF d'Eure-et-Loir et de la MRAe Centre-Val de Loire.

- la DDT d'Eure-et-Loir, dans l'annexe à la lettre du Préfet d'Eure-et-Loir, structure ses demandes en 2 parties :
 - des pistes d'amélioration du projet :
 - des incohérences à corriger dans les pièces du document ;
 - veiller à la production, en neuf et dans l'ancien, de nouvelles typologies de logements pour varier l'offre proposée et permettre un parcours résidentiel ;
 - revoir l'analyse de la consommation d'espace ;
 - le potentiel de production de logements reste assez élevé et représente près de 70% des objectifs du SCoT ;
 - des remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document :
 - l'ancienneté des données du diagnostic, souvent antérieures à 2016, et celle de l'état initial de l'environnement ;
 - la périurbanisation faisant concurrence aux centres-villes et, outre la surconsommation d'espace, le risque d'augmentation des phénomènes de vacance entre centre-ville / centre bourg ;
 - des erreurs manifestes sur l'analyse des enveloppes urbaines ;
 - la vigilance sur la qualité de l'eau potable sur la commune d'Arcisses et de 5 autres communes, qui pourrait conduire à limiter l'urbanisation. Tous les sites et sols pollués devraient aussi être identifiés, avec une restriction dans l'usage des sols concernés.

- le PLUi respecte le principe de modération de la consommation d'espace avec une diminution de 10 % par rapport à la décennie 2011-2021 ;
- la faisabilité de la production de logements dans les enveloppes urbaines actuelles n'est pas démontrée ;
- les surfaces à vocation touristique n'ont pas été intégrées dans les STECAL ;
- les changements de destination ont été mobilisés de manière très disparate suivant les communes ;
- des remarques particulières sur le contenu des pièces du dossier :
 - PADD, en soulignant que la construction de 660 logements n'est pas cohérente avec la baisse attendue de 2 500 habitants ;
 - OAP, avec le détail des demandes pour chacune des communes de mise en cohérence des pièces du dossier et de justifications complémentaires. Les demandes de réduction ou de suppression de zones constructibles sont nombreuses, les plus importantes en surface étant celle de « Les Porettes » à Nogent-le-Rotrou qualifié « d'ensemble pavillonnaire démesuré » et l'entrée de ville Sud – RD13 à Authon-du-Perche ;
 - Règlement écrit, en indiquant l'adaptation nécessaire des prescriptions aux différentes zones et la présence de trop nombreuses exceptions.
- la CDPENAF d'Eure-et-Loir a émis un avis favorable, avec les observations :
 - revoir le règlement des zones Nt et NI, de manière à réduire les surfaces constructibles ;
 - supprimer le zonage Ua de la ZA La Cochellerie à La Chapelle Royale inclus dans la zone 1AUa ;
 - argumenter l'interdiction de l'éolien domestique.
- le Parc naturel régional du Perche a émis un avis favorable avec les réserves suivantes :
 - rendre obligatoire dans le règlement les mesures compensatoires sur les haies ;
 - prévoir des mesures compensatoires dans le cas de destruction de mares ;
 - en application du SCoT, prévoir de protéger la totalité des haies.
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir a émis un avis très favorable.
- la SNCF a transmis les informations visant à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement et sa valorisation.

La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir, la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir, le Centre national de la propriété forestière (CNPf) Ile-de-France / Centre-Val de Loire et la société COFIROUTE ont été consultés sans apporter de réponse.

5.2 - Avis des collectivités

Les collectivités consultées début juillet 2024 ont été :

- Le Conseil Régional Centre Val de Loire ;
- Le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir ;
- Le pôle d'équilibre territorial et rural du Perche d'Eure-et-Loir ;
- La CDC Terres de Perche et la CDC Cœur du Perche ;

- la CDC de L'Huisne Sarthoise, la CDC des Collines du Perche Normand et la CDC du Grand Châteaudun ;

Seul le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a apporté une réponse, indiquant qu'il n'avait pas d'observation notable, mais un certain nombre de remarques qu'il serait souhaitable de retranscrire dans le PLUi. Ces remarques, transmises dans une annexe de 53 pages, demandent principalement :

- le paragraphe abordant la qualité de l'eau serait à actualiser ;
- dans son ensemble, le PLUi ne tient pas compte du risque de remontées de nappes ;
- pour les servitudes, il serait nécessaire d'ajouter les arrêtés de DUP de chacun des captages d'eau potable avec les servitudes propres à chacun ;
- pour les milieux aquatiques, la nécessité de mettre à jour l'état initial de l'environnement, suite à la validation du SRADDET par la Région Centre-Val de Loire le 8 juillet 2024 ;
- pour l'assainissement non collectif, les projets envisagés sur une surface trop restreinte à la suite d'une division parcellaire peuvent aboutir à un avis défavorable lors d'un avis de conception ;
- une nouvelle ZNIEFF de type 1 a été créée en juin 2024 et un projet d'espace naturel sensible dit du « Coteau de Margon (Arcisses 28) » est en cours de validation ;
- des chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) devraient être ajoutés, les chemins ruraux inscrits au PDIPR devant figurer sur la liste et sur le plan des contraintes du PLUi.

5.3 - Mémoire en réponse aux avis des services et des collectivités

La CDC du Perche a joint au dossier d'enquête le mémoire « Synthèse des avis PPA et propositions de réponses » de 5 pages, daté du 2 décembre 2024.

Après un résumé des avis recueillis, la communauté a apporté des « premiers éléments de réponses » en privilégiant une approche par thématiques :

- cohérence du dossier et des justifications : le rapport de présentation sera ajusté à l'issue de l'enquête publique pour supprimer toute incohérence entre les documents réglementaires (règlement écrit et graphique, OAP) et les justifications, en s'appuyant sur l'annexe au courrier de l'avis de l'État qui présente un état des lieux assez exhaustif.
- compatibilité avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir : elle sera renforcée sur les points développés ci-après, ainsi qu'au travers des justifications du dossier (tome 3a).
- modération de la consommation d'espace : la communauté évoque le possible risque d'incompatibilité du projet de PLUi avec les objectifs de modération de la consommation d'espace des politiques nationales et régionales, en soulignant la suspension de la procédure en cours de modification du SRADDET et de sa traduction à l'échelle du SCoT.
- les besoins en logements et la résorption de la vacance : la diminution, même légère, des besoins en logement a été notée dans plusieurs avis entre le premier et ce second arrêt du PLUi. Elle permet de répondre en partie à la question de la compatibilité du projet avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir. Le rapport de présentation et ses justifications seront renforcés.

Par ailleurs, l'État et la MRAE pointent la faible ambition en matière de résorption de la vacance : le diagnostic a été complété afin de mettre en lumière la réalité de la vacance des logements et le territoire actionne aujourd'hui de nombreux dispositifs en la matière

(OPAH, Action cœur de ville, petites villes de demain ...), ce qui permettra de répondre a minima à l'objectif du PLUi et de renforcer une nouvelle fois le rapport de présentation avant l'approbation du PLUi.

S'agissant du recensement du potentiel de logements mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine, il a été décidé de ne pas mettre à jour cette analyse partant du principe que les évolutions depuis 2022 sur ces secteurs semblent très mesurées.

- la protection du bocage et des éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale : la communauté s'engage à renforcer les dispositions en faveur de la protection du linéaire de haies, avec un linéaire de haies inarrachables et un linéaire de haies soumis à compensation sur une base minimale de « 1 pour 1 », et le maintien des fonctionnalités (écologique, hydraulique, ou paysagère) équivalente. La protection des mares sera assortie aux mesures compensatoires des zones humides.
- le développement des énergies renouvelables : la CDC souhaite réinterroger le positionnement des projets d'agrivoltaïsme et de l'éolien domestique à l'aune des dernières avancées législatives. Le développement de l'agrivoltaïsme peut aujourd'hui s'envisager suite au récent cadrage national et au renforcement du contrôle de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF.

6 – Analyse des observations et des réponses de la CDC du Perche

6.1 - Observations du public

6.1.1 - Types de contributions émises par le public

Pendant toute la durée de l'enquête :

- **24 personnes** se sont présentées lors des sept permanences, dont 2 personnes venues pour de simples renseignements qui n'appellent pas de réponse.
- **23 contributions** ont été portées sur les registres d'enquête, en intégrant les documents remis en séance et complétant ces contributions, dont : 4 à Authon-du-Perche, 4 à Beaumont-les Autels et 15 à Nogent-le-Rotrou.
- **12 regroupements de courriels** avec, le cas échéant, une ou plusieurs pièces jointes, ont été délivrés sur l'adresse courriel dédiée, dont 9 ont été émis par des personnes ayant déjà émis des remarques dans un des registres d'enquête. *Lorsque plusieurs courriels ont été transmis à la suite par un même interlocuteur (pour joindre plusieurs documents), la commission a considéré qu'il s'agissait d'un seul courriel.*
- **3 courriers** ont été transmis à la CDC de Nogent-le-Rotrou, à l'attention de la commission d'enquête. L'un des courriers a été signé par 6 habitants.
- Une même contribution peut comporter plusieurs observations sur des thèmes différents.

Les observations sont reproduites ci-après par thème, suivant leur ordre d'arrivée et numérotées suivant la nomenclature suivante :

- **NLRxx** - Registre CDC du Perche à Nogent-le-Rotrou,
- **ADPxx** - Registre à la mairie d'Authon-du-Perche,
- **BLAxx** - Registre à la mairie de Beaumont-les-Autels
- **Mxx** - Messages électroniques (courriels/méls) sur l'adresse de messagerie dédiée,

- **Lxx** - Lettres transmises à l'attention du président de la commission d'enquête.

Pour chaque observation un ou plusieurs thèmes lui sont attribués suivant la nomenclature suivante :

1. opposition à l'artificialisation des sols
2. demande de classement en zone constructible
3. autre modification de classement
4. changement de destination
5. STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
6. énergies renouvelables
7. haies à préserver
8. patrimoine à préserver
9. règlement écrit
10. demande de renseignements

6.1.2 - Nombre d'observations émises par thème

Thème	Nombre personnes intervenues	Nombre d'observations					
		ADP	BLA	NLR	Mél	Lettre	Total
1 - artificialisation sols	10		1	3		1	5
2 - clt en zone constructible	10		2	6	2		10
3 - autre modification class.	8	1	2	2	2	2	9
4 - changement destination	1	1			1		2
5 - STECAL	1			1	1		2
6 - énergies renouvelables	3	1			3		4
7 - haies à préserver	3	1		2	2		5
8 – patrimoine à préserver	3	1		1	2		4
9 - règlement écrit	2			1	2		3
10 - demande renseign.	2		1	1			2
Total	43	5	6	17	15	3	46

6.1.3 - Liste des observations du public par thème et réponses de la CDC du Perche

N°	date	Synthèse des contributions du public
1 – opposition à l'artificialisation des sols		
NLR02	12/12/24	Un habitant de Nogent-le-Rotrou est contre l'urbanisation de la parcelle voisine BC170, aménagée actuellement en verger.
et		Cf. lettre L01 du 14/01/25.
L01	14/01/25	Cf. NLR02 du 12/12/24.

Enquête Publique Unique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la CDC du Perche et le projet d'abrogation des quatre cartes communales de Coudreceau, les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères portés par la CDC du Perche. Nomination de la CE par le TA d'Orléans N°E24000141/45 du 21 octobre 2024 - Arrêté CdC du Perche du 11 novembre 2024 – **Rapport - Conclusions et Avis.**

N°	date	Synthèse des contributions du public
		<p>Une pétition signée par 6 personnes demande le maintien du statut non constructible du terrain jouxtant le lotissement du verger (parcelle BC170) pour préserver un écrin de verdure, pour la faune et la flore locales et le bien-être des habitants du quartier.</p> <p>La création d'un lotissement aux Porettes devrait permettre de répondre aux besoins en logements de la commune de Nogent-le-Rotrou.</p>
	Réponse CDC	Réponse favorable pour la protection du verger par un classement en zone N de la parcelle BC170 et un repérage au titre du L151-23 au titre de la biodiversité. Il s'agit d'un espace naturel qui n'a pas été identifié.
NLR04	12/12/24	<p>Une habitante de Nogent-le-Rotrou est contre l'urbanisation de la parcelle voisine BC170, aménagée actuellement en verger.</p>
	Réponse CDC	Réponse favorable pour la protection du verger par un classement en zone N de la parcelle BC170 et un repérage au titre du L151-23 au titre de la biodiversité. Il s'agit d'un espace naturel qui n'a pas été identifié.
NLR08	11/01/25	<p>Deux habitants de Nogent-le-Rotrou dénoncent le nombre trop important de bâtiments industriels et commerciaux construits depuis une vingtaine d'années sur les communes de Nogent-le-Rotrou et Arcisses, dont certains sont déjà sous-employés. Cela a entraîné la désaffectation d'autres bâtiments et de nombreux commerces dans le centre-ville. L'ensemble de ces friches représente plusieurs dizaines d'hectares. C'est donc une très grande surface qui est perdue ou sous-employée et qui devrait être prioritairement utilisée pour les projets de construction.</p> <p>Or le projet de PLUi prévoit une nouvelle extension considérable des zones d'activités au détriment des zones agricoles ce qui n'incitera pas à la réutilisation des friches car il est toujours moins coûteux à court terme de construire sur des terrains vierges que sur des terrains précédemment occupés.</p> <p>Par ailleurs, les promesses d'implanter des haies percheronnes de grande taille autour des nouveaux bâtiments industriels n'ont jamais été tenues.</p> <p>Enfin, le recensement du bâti ancien remarquable a été beaucoup mieux réalisé dans certaines communes que dans les hameaux ruraux autour de Nogent.</p>
	Réponse CDC	Le PLUi permet effectivement une extension des zones dévolues aux activités économiques et commerciales, mais intègre également les possibilités de mutation des friches existantes. Il prend cependant en compte les difficultés inhérentes à la transformation de ces espaces privés ; la seule volonté politique ne peut pas tout. Il convient dès lors de ne pas entraver le développement du territoire, de surcroît labellisé Territoire d'industrie. Quant à l'enjeu d'insertion paysagère et de plantation de nouvelles haies, la Communauté de communes rappelle qu'il a irrigué l'ensemble des réflexions aboutissant aux OAP et qui devront être respectées au même titre que le règlement (écrit et graphique). Enfin, s'agissant du repérage patrimonial, il a fait l'objet d'un travail collaboratif entre la Communauté de communes et ses communes membres. La commune de NLR totalise 87 éléments d'intérêt patrimonial (p.106 du diagnostic), et se classe en 3^{ème} position en nombre d'éléments par rapport à l'ensemble des 20 communes.
BLA03	15/01/25	<p>Sur le plan qui concerne le village de Brunelles, une zone 1AUh est prévue en extension en entrée de bourg (terres cultivables) de chaque côté de la RD110. Il s'agit d'une consommation de l'espace agricole qui induira probablement une incidence sur le paysage.</p> <p>Trop de terrains agricoles sont classés en zones constructibles dans ce projet de PLUi...</p>

N°	date	Synthèse des contributions du public
	Réponse CDC	Il s'agit d'un arbitrage politique visant à renforcer le développement des bourgs historiques des communes au détriment des secteurs de hameaux.
Analyse des réponses de la CDC du Perche sur l'opposition à l'artificialisation des sols		
Concernant le problème de l'artificialisation des sols, il convient de se référer aux observations n° 2 et 3 de la commission d'enquête au § 6.2 du présent rapport.		
Les éléments de réponse apportées par la CDC n'appellent pas d'autre remarque de la commission d'enquête.		
2 – demande de classement en zone constructible		
NLR01	12/12/24	Les propriétaires de la parcelle AD106 à Authon-du-Perche ont vu la partie constructible notablement réduite alors que d'autres parcelles, situées dans le voisinage, sont devenues constructibles. Cf. mél M02 du 06/01/25.
et		
M02	06/01/25	Cf. NLR01 du 12/12/24. Le projet de PLUi propose de sortir la parcelle AD106 de l'enveloppe urbaine, sur la commune d'Authon-du-Perche, et de la classer en totalité en zone naturelle N, sauf pour une mince bande de terrain d'environ 4.000 m ² qui part de l'entrée rue de la Libération pour englober les bâtiments, créant ainsi deux dents creuses de part et d'autre, et amputant de près de 75%, soit environ 12.000 m ² , la zone constructible Ub. Dans le même temps, le projet de PLUi propose que les parcelles ZN177-190-191-184, totalisant 2,41ha, soient intégralement classées en zone constructible Uhp, amputant ainsi d'environ 15.000 m ² la zone naturelle N du Bois de la Touche. Le propriétaire demande, pour la parcelle AD106, le maintien de la totalité de la superficie classée actuellement en zone Ub, donc constructible, dans son tracé actuel, soit environ 16.000 m ² . Le Maire d'Authon-du-Perche lui aurait indiqué appuyer favorablement cette demande. Plusieurs schémas explicitant ces observations ont été joints au courriel.
	Réponse CDC	Au regard de l'ancienne réglementation, la partie concernée était constructible mais la communauté de communes a fait le choix de préserver les grandes propriétés et de mettre en valeur la préservation du patrimoine et des espaces naturels. L'étude de densification a montré une rupture d'urbanisation, et la partie concernée ne peut être incluse dans l'enveloppe urbaine. Les parcelles comparées, n'ayant pas la même configuration (ni la même situation au sein du bourg), ont fait l'objet d'un traitement différent.
NLR05	17/12/24	Le propriétaire de la parcelle F287 à Souancé-au-Perche, située dans le prolongement de la zone Uhp, demande que celle-ci soit constructible. Il existe déjà une maison et un hangar sur ce terrain.
	Réponse CDC	L'enveloppe constructible pourra être revue, car au regard de l'occupation réelle du sol, la parcelle n'est pas considérée comme un espace agricole et semble déjà urbanisée.
NLR06	11/01/25	Les propriétaires de la parcelle BB185 à Nogent-le-Rotrou, constituée d'une maison d'habitation et d'un fond de jardin, contestent que le projet de PLUi prévoit qu'une partie du jardin soit classé en zone naturelle, l'autre partie restant en zone à urbaniser (1AUh). Sachant que depuis 10 ans ils payent une taxe foncière comme « propriété non bâtie » (terres non agricoles), ils souhaitent que toute la parcelle reste en zone 1AUh.
	Réponse CDC	La demande sera prise en compte car au regard des possibilités d'accès par d'autre secteur, le cheminement vert peut être modifié.

N°	date	Synthèse des contributions du public
NLR10	11/01/25	La propriétaire de la parcelle 0B235 à Arcisses précise que le terrain concerné, qui constitue une dent creuse, est en cours de vente pour permettre la construction d'une habitation. L'acquéreur prévu de ce terrain s'est rétracté en décembre 2024 pour raison de santé. La propriétaire demande de maintenir la partie haute de ce terrain en zone constructible, contrairement au nouveau zonage prévu par le projet de PLUi, afin de lui permettre de le vendre sereinement.
	Réponse CDC	Le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir interdit toute extension des hameaux. Il permet cependant les opérations de densification au sein des hameaux « constitués » (c'est-à-dire les hameaux respectant certains critères : au moins 10 logements, une densité urbaine suffisante, bonne accessibilité, caractéristiques du bâti percheron, et une distance raisonnable vis-à-vis des principaux centres-bourgs). Il s'agit bien d'une possibilité offerte aux documents d'urbanisme locaux.
BLA03	15/01/25	Des petits terrains inexploitable en agriculture pourraient être constructibles. Pourquoi sont-ils exclus ?
	Réponse CDC	Pour répondre aux objectifs de la loi qui vise notamment à limiter le mitage des zones agricoles.
BLA04 et M07	15/01/25	Projet sur la parcelle AD101 à Arcisses (Margon). Cf. mél M07 du 15/01/25.
	15/01/25	Cf. BLA04 du 15/01/25. Demande de révision sur une demande de certificat d'urbanisme n° CU 028 236 24 00009 à MARGON, sur 1000 m ² , que le propriétaire souhaiterait vendre à son petit-fils.
	Réponse CDC	La demande ne peut être satisfaite. L'extension demandée est en dehors de l'enveloppe urbaine sur des terrains actuellement exploités par l'agriculture.
NLR12	17/01/25	Demande de modification du règlement graphique pour la parcelle B433 sur la commune de Trizay-Coutretôt-St-Serge, dont une partie peut être mise en zone à urbaniser dans le cadre du PLUi. En effet, le terrain est actuellement libre, sans bail agricole. Il se situe à proximité immédiate des réseaux (eau potable, électricité, téléphone) et il est desservi par un accès direct depuis la voie publique. Il s'agit d'une dent creuse entourée d'habitations sur trois côtés. Des constructions récentes existent aux abords, notamment face au terrain rue de la Métairie.
	Réponse CDC	La demande ne peut être satisfaite. L'extension demandée est en dehors de l'enveloppe urbaine sur des terrains actuellement exploités par l'agriculture.
NLR15	17/01/25	La propriétaire des parcelles CC14, 82 et 84 à Nogent-le-Rotrou souhaite que la partie nord de la parcelle CC14, située à proximité d'autres maisons, devienne constructible.
	Réponse CDC	La demande ne peut être satisfaite. Nous sommes en présence d'un hameau (lieu-dit) sur des terrains naturels.
Analyse des réponses de la CDC du Perche sur les demandes de classement en zone constructible		
La commission d'enquête constate l'extension de la zone Uhp dans plusieurs parcelles jouxtant le Bois de la Touche à Authon-du-Perche, précédemment classées en zone naturelle et espace boisé classé, ce qui semble en contradiction avec la position prise sur d'autres parcelles situées à proximité.		
Les éléments de réponse apportées par la CDC n'appellent pas d'autre remarque de la commission d'enquête.		
3 – autre modification du classement		

N°	date	Synthèse des contributions du public
ADPO2 et M03	18/12/24 10/01/25	<p>Les propriétaires des parcelles AC0762, 0700, 0701 et 0449 souhaitent faire modifier le périmètre de la partie constructible de la parcelle AC0700 (sans changer sa surface de 1000 m²) afin d'éviter que la construction d'une nouvelle habitation soit trop proche de leur véranda. Cf. mél M03 du 12/01/25.</p> <p>Ce courriel complète les informations données le 18/12/24 (cf. ADPO2) en joignant plusieurs documents.</p>
	Réponse CDC	Le demande ne permet pas de rester dans l'enveloppe urbaine, elle ne peut pas être prise en compte.
NLR07 et L03	11/01/25 17/01/25	<p>L'exploitant d'une ISDI (installation de stockage de déchets inertes) à Nogent-le-Rotrou, soumise à autorisation préfectorale, précise que celle-ci va nécessiter une demande de prolongation du délai d'exploitation au-delà de novembre 2027. Le projet de PLUi ne permet pas de régulariser cette situation. Cf. lettre L03 du 17/01/25.</p> <p>Cf. NLR07 du 11/01/25.</p> <p>L'exploitant d'une ISDI (installation de stockage de déchets inertes) à Nogent-le-Rotrou, (lieu-dit Le Margas et Les Sablons) indique qu'une nouvelle plateforme de recyclage et de valorisation des déchets inertes doit être intégrée au droit de l'ISDI, limitant ainsi le stockage définitif de déchets non valorisables et prolongeant la durée d'exploitation de l'ISDI, dans la mesure où sa capacité n'est pas atteinte (prolongation d'exploitation estimée à 6 ans). Cette plate-forme est donc désormais soumise à la réglementation des ICPE et nécessite une nouvelle autorisation préfectorale. L'ISDI ayant été autorisée en novembre 2007 et en juin 2013 (pour 20 ans et une capacité de 492 400 tonnes) avant le PLU de 2009, bénéficiait de l'antériorité, mais dans le cadre de cette nouvelle demande d'autorisation, le site devra être compatible avec le projet de PLUi. Les parcelles BX99 et BW12, concernées par ces activités, sont encore classées en zone agricole. C'est pourquoi, la sté Pigeon TP Centre Ile de France demande un classement du site en zonage approprié aux installations industrielles.</p>
	Réponse CDC	Le projet est d'intérêt général et devra faire l'objet d'une déclaration de projet comprenant très certainement une évaluation environnementale et étude d'impact lors de la demande de prolongation d'exploitation.
BLA01 et L02	15/01/25 16/01/25	<p>Deux adjoints au maire de Vichères indiquent qu'un courrier sera prochainement transmis pour préciser les choix de la commune de Vichères. Cf. lettre L02 du 16/01/25.</p> <p>Cf. BLA01 du 15/01/2025.</p> <p>M . Gérard MORAND, Maire de Vichères, explique qu'un grand nombre de parcelles initialement classées en zones Uhp sont menacées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle ZE0106 : comment permettre à cet artisan, tailleur de pierre installé sur la ZE0105, d'étendre son activité avec création d'emplois ? - Parcelle ZE001: La partie est de cette parcelle peut facilement supporter une habitation. - Parcelle ZL0064 : cette parcelle de 10 000 m² est actuellement exploitée partiellement (sur environ 8 000 m²). Il est impossible de manœuvrer avec du matériel agricole dans son extrémité ouest. Un certificat d'urbanisme a été déposé le 03/07/2023 pour cette parcelle. - Parcelle ZL0071 : Peut effectivement être retirée de la zone Uhr.

N°	date	Synthèse des contributions du public
		<p>- Parcelle B 0081 : Celle-ci doit rester constructible, étant considérée comme une dent creuse.</p> <p>- Parcelles ZL096, ZL110, et ZL111 : Considérées comme des dents creuses dans ce hameau. Aujourd'hui ce sont presque des friches. Un certificat d'urbanisme est en cours sur la parcelle ZL111.</p> <p>- Parcelles ZL037 et ZL095 : Parcelles déjà construites.</p> <p>Lors de la dernière révision de ce PLUI, courant juin, il a été accepté le déclassement de plusieurs parcelles initialement constructibles.</p> <p>Après cette analyse, comment ce village de 290 habitants peut-il espérer grossir légèrement ? Tout cela pour conserver des terres agricoles, alors qu'à quelques dizaines de kilomètres, on n'a pas hésité à prendre de la très bonne terre agricole pour y créer une zone de logistique de 150 ha plus 150 ha d'un échangeur autoroutier.</p>
	Réponse CDC	Dont acte.
BLA03	15/01/25	<p>La commune nouvelle d'Arcisses comprend 2 hameaux portant le même nom « La Grande Maison », ce qui a entraîné plusieurs confusions précisées dans le courrier remis lors de la permanence.</p> <p>Le hameau de la Grande-Maison Arcisses-Brunelles/Champrond-en-Perchet n'a pas été pris en compte. Pourquoi ? Ce hameau, comprenant 11 habitations et un local artisan forme une unité urbaine suffisante pour être classée en zone Uhr.</p>
	Réponse CDC	Ce hameau ne respecte pas l'ensemble des critères permettant de le considérer comme un hameau constitué au sens du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir. Aussi, les quelques terrains non bâtis devraient nécessairement être maintenus en jardins (permettant de garantir un cadre de vie préservé).
M06	15/01/25	La parcelle B277 à Béthonvilliers est signalée en zone agricole bien qu'y figurent deux bâtiments à usage d'habitation.
	Réponse CDC	La présence de constructions à usage d'habitation n'est pas incompatible avec le classement des terrains en zone agricole. Aussi, le règlement écrit de la zone A permet d'autoriser des extensions et des annexes limitées (évolution du bâti existant).
NLR13	17/01/25	Une personne du voyage, souhaitant se sédentariser avec sa famille, a acquis la parcelle BZ65 équipée d'un compteur d'eau. Il souhaite bénéficier d'une alimentation électrique pour installer une caravane ou un bungalow. A défaut, il souhaite qu'on lui propose un terrain sur Nogent-le-Rotrou lui permettant de s'installer, sachant qu'il a toujours vécu sur Nogent-le-Rotrou et que ses enfants y sont scolarisés comme lui-même l'a été.
	Réponse CDC	La demande ne peut être satisfaite. La parcelle est totalement isolée en zone agricole.

Analyse des réponses de la CDC du Perche sur les autres modifications du classement

L'installation de stockage de déchets inertes, exploitée par la société PIGEON TP sur la commune de Nogent-le-Rotrou, est autorisée depuis 2007. Il conviendrait de modifier le zonage sur les parcelles concernées, actuellement classées en zone agricole.

Le courrier de M. Gérard MORAND, Maire de Vichères, vise à répondre aux remarques émises par la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Eure-et-Loir. La CDC souhaite le maintien des dispositions retenues dans le projet de PLUi.

Les éléments de réponse apportées par la CDC n'appellent pas d'autre remarque de la commission d'enquête.

N°	date	Synthèse des contributions du public
4 – changement de destination		
ADP01	18/12/24	Acquisition en cours des parcelles ZK0042, ZK005 et ZK0053 à Authon-du-Perche pour réalisation de 2 gîtes. Un seul bâtiment est autorisé au changement de destination, mais il est souhaité que les 3 bâtiments situés sur la parcelle ZK0042 puissent changer de destination. De même, pour un bâtiment actuellement en ruine situé sur la parcelle ZK005. Cf. méf M04 du 13/01/24.
et		
M04	13/01/25	Ce courriel complète les informations données le 18/12/24 (cf. ADP01) en joignant plusieurs documents.
	Réponse CDC	Le document intégrera l'ajout du potentiel changement de destination sur les 2 bâtiments restants de la parcelle ZK0042 et sur le bâtiment présent sur la parcelle ZK005. Il est précisé qu'au regard des photographies fournies, les bâtiments ne sont pas considérés comme étant en ruine.
Analyse des réponses de la CDC du Perche sur le changement de destination		
Les éléments de réponse apportés par la CDC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		
5 – STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités)		
NLR11	17/01/25	Une personne a déposé un courrier pour un projet de pension équestre à la Cour Jopha à Arcisses, sans élevage, valorisation équestre ou cours d'équitation). Il s'agit d'une ferme entourée de 15 ha de prairies (parcelles B61 à B69, B83 et B182) qui permettrait un hébergement et des événements particuliers. La parcelle B67 contient une maison d'habitation en cours de rénovation et une grange. Le propriétaire souhaite avoir la possibilité de changer la destination de la grange et ajouter des infrastructures pour accueillir les propriétaires de chevaux, créer un clubhouse (espace de détente comprenant des toilettes, un coin repas et un espace convivial pour mise à l'abri des intempéries). Cf. méf M09 du 17/01/25.
et		
M09	17/01/25	Cf. NLR11 du 17/01/25. Ce courriel précise les informations données lors de la permanence du 17/12/24 (cf. NLR11) sur le projet de STECAL pour permettre l'exploitation d'une pension équestre à la Cour Jopha à Arcisses,
	Réponse CDC	Le changement de destination du bâtiment pourra être ajouté au potentiel changement de destination. La réglementation actuelle permet les abris pour animaux, mais en nombre limité. Cependant au regard du nombre d'animaux et des activités envisagées, le projet devra être géré par le statut d'agriculteur. Tout autre statut entraînerait une consommation d'espace trop importante.
Analyse de la réponse de la CDC du Perche sur un STECAL		
<i>Selon la jurisprudence, les activités équestres de « pur loisir » ne sont pas admises dans les zones agricoles. Toutefois, selon le plan joint au courriel M09, la surface du STECAL n'excéderait pas 3,8 ha et n'imposerait pas d'artificialisation du sol supplémentaire autre que quelques abris pour les chevaux et le stockage de foin. La commission d'enquête est favorable à la création de ce STECAL permettant une activité de pension équestre qui semble compatible avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, sous réserve de l'avis de la CDPENAF.</i>		

N°	date	Synthèse des contributions du public
6 – énergies renouvelables		
ADP04 et M12	15/01/25	En attente d'un courrier concernant la parcelle ZC21 en sortie d'Authon-du-Perche vers Nogent-le-Rotrou. Demande de changement de zonage en zone UA en vue d'une opportunité de construction d'un parc photovoltaïque au sol. Cf. méls M12 du 17/01/25.
	17/01/25	Cf. ADP04 du 15/01/25. La parcelle ZC21 (01ha 46a 40ca), attribuée suite au remembrement lié à la construction de l'autoroute, a servi d'entrepôt de terre de remblais et de gravats. Son exploitation agricole est impossible compte-tenu de la nature du sol et de son relief. Son propriétaire, qui a un projet d'implantation d'un parc photovoltaïque, a joint plusieurs documents et photos justifiant le bien-fondé de son projet, nécessitant une modification de zonage.
	Réponse CDC	En l'état, la communauté de communes ne peut se prononcer favorablement et considère qu'une étude d'opportunité et de faisabilité est nécessaire afin de s'assurer du respect de l'intérêt général.
M08	16/01/25	La société Charbonnières PV, filiale de la société TSE, projette l'implantation d'ombrières agrivoltaïques sur la commune de Charbonnières, sur une superficie de 47,8 ha, parcelles ZP16, 17, 91, 92 et ZR1, 2, 3, 78, hors parcelle boisée. La puissance projetée est de 16,98MWc, permettant la production de 19,73GWh/an d'électricité. Le projet répond à l'ensemble des critères de définition de l'agrivoltaïsme issus de la loi APER et du décret d'application du 8 avril 2024, relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. Le site n'est pas concerné par un zonage naturel et ne présente pas d'enjeu de patrimoine, mais est situé en zone agricole dans le projet de PLUi. Ainsi, au regard des développements présentés dans la pièce jointe au courriel, il semble opportun de faire évoluer les dispositions relatives à la zone agricole afin notamment de permettre l'implantation d'une installation agrivoltaïque. Une telle évolution, visant à autoriser l'implantation d'installations agrivoltaïques permettrait notamment à la société Charbonnières PV et à l'exploitant agricole en place de mener à bon terme leur projet d'installation agrivoltaïque. L'évolution du PLUi arrêté pourrait également consister en la création d'un sous-secteur Apv ainsi que d'un règlement dédié aux installations agrivoltaïques et en autorisant l'implantation.
	Réponse CDC	La commune de Charbonnières n'a pas identifié de zone d'accélération de la production d'énergies renouvelables. En conséquence, il n'est pas envisagé de créer une zone spécifique. Tout projet agrivoltaïque sur le territoire devra répondre aux dispositions de l'article L314-36 du code de l'énergie.
M10	17/01/25	M. Jérémie CRABBE, maire de la commune de Nogent-le-Rotrou, demande la modification du zonage du projet de PLUi en vue de permettre la création d'une chaufferie collective biomasse sur la parcelle AL0066 de cette commune. Cette chaufferie pourrait alimenter le réseau de distribution de chaleur, actuellement relié à une chaufferie fonctionnant au gaz, alimentant 700 logements au sein du quartier des Gauchetières ainsi que le Pôle Enfance Jeunesse. Elle permettrait également d'alimenter des équipements publics, comme le nouveau collège Pierre Brossette, l'école primaire Paul Langevin et un

N°	date	Synthèse des contributions du public
		<p>complexe sportif.</p> <p>L'étude de faisabilité est en cours. Le terrain concerné, à proximité de la déviation, est actuellement situé en zone UE du PLU actuel et doit basculer en zone agricole dans le cadre du PLUi.</p> <p>Deux plans et un compte-rendu de Nogent Perche Habitat sont joints à cette demande.</p>
	Réponse CDC	Le projet entre trop tard dans le PLUi. Ce projet d'équipement public devra faire l'objet d'une déclaration de projet.
Analyse des réponses de la CDC du Perche sur les énergies renouvelables		
<p>Concernant les projets photovoltaïques, il convient de se référer à l'observation n° 8 de la commission d'enquête au § 6.2 du présent rapport.</p> <p>Par ailleurs, si le projet de chaufferie biomasse à Nogent-le-Rotrou se confirme, la commission d'enquête considère qu'il serait plus judicieux d'anticiper le zonage requis à cet effet, comme pour l'installation de stockage de déchets inertes situé sur la même commune (cf. thème 3 ci-dessus).</p>		
7 – haies à préserver		
ADP01	18/12/24	Plusieurs haies mentionnées sur le plan de zonage d'Authon-du-Perche, sur les parcelles ZK0053 et ZK0005, n'existent plus.
et		Cf. mél M04 du 13/01/24.
M04	13/01/25	Ce courriel complète les informations données le 18/12/24 (cf. ADP01) en joignant plusieurs documents.
	Réponse CDC	La demande sera prise en compte dans le document définitif.
NLR09	11/01/25	Un habitant de Coudreceau a une remarque sur la hauteur des haies bordant la RD305.
et		Cf. mél M05 du 14/01/25.
M05	14/01/25	Cf. NLR09 du 11/01/25.
		Concernant les haies d'arbustes en bordure de voirie (notamment la RD305), sur la parcelle D127 de la commune de COUDRECEAU, le propriétaire souhaite que leur hauteur, en regard des propriétés bâties, soit limitée à 3,5 mètres par rapport à l'axe de la route, et ce en vue de préserver l'ensoleillement de ces dites habitations souvent situées en contre-bas de la voirie.
	Réponse CDC	Après vérification sur place, il s'avère que la hauteur de la haie est équivalente à ce qui existe le long des routes sur le territoire du Perche. Toutefois, la demande sera étudiée avec les services compétents du Parc Naturel Régional du Perche.
NLR12	17/01/25	<p>Demande de modification du statut d'une haie qui borde la parcelle B330 sur la commune de Trizay-Coutretôt-St-Serge. Dans le projet de règlement graphique du PLUi, la parcelle B330 est bordée de haies « à préserver pour des critères hydrauliques ».</p> <p>S'il semble judicieux de classer ainsi la haie composée d'essences locales qui borde le terrain agricole située au Sud, il n'est en revanche d'aucune utilité de classer la haie de thuyas (dont une partie des arbustes sont morts) située au Nord qui borde la route. Les thuyas n'ayant que très peu de racines, cette haie n'a en l'état aucune fonction hydraulique. La pente y est ici faible et cette haie ne retient aucunement la terre.</p>
	Réponse CDC	Dont acte. On rappelle par ailleurs que le repérage des haies, ainsi que les dispositions s'y appliquant vont évoluer d'ici à l'approbation pour répondre spécifiquement à l'avis du PNR du

N°	date	Synthèse des contributions du public
		Perche.
Analyse des réponses de la CDC du Perche sur les haies à préserver		
Les éléments de réponse apportées par la CDC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		
8 – patrimoine à préserver		
NLR09 et M05	11/01/25	Un habitant de Coudreceau a évoqué le classement d'une collection de frênes sur sa propriété. Cf. mél M05 du 14/01/25.
	14/01/25	Cf. NLR09 du 11/01/25. La propriété portant le nom de « la Maison des Fresnes », sur la parcelle D127 de la commune de COUDRECEAU, comprend une collection d'une trentaine de frênes de variétés toutes différentes et dont certains sont issus de différents pays. Ils ont tous été acquis dans des pépinières portant le n° de phytosanitaire. Le propriétaire souhaite qu'ils soient protégés et soient référencés dans le PLUi au même titre que les arbres remarquables.
	Réponse CDC	La demande sera prise en compte dans le document définitif.
ADP03 et M06	15/01/25	En attente d'un courrier concernant une erreur sur les cartes de zonage. Un patrimoine à préserver apparaît sur la parcelle B277, de la commune de Béthonvilliers, alors que le bâtiment n'existe plus. Cf. mél M06 du 15/01/25.
	15/01/25	Cf. ADP03 du 15/01/25. Sur la carte du terrain B277 à Béthonvilliers, un bâtiment rasé depuis une dizaine d'années figure toujours avec la mention « Patrimoine à Préserver ».
	Réponse CDC	La demande sera prise en compte dans le document définitif.
Analyse des réponses de la CDC du Perche sur le patrimoine à préserver		
Les éléments de réponse apportées par la CDC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		
9 – règlement écrit		
NLR03 et M01	12/12/24	Cf. mél M01 du 13/12/24.
	13/12/24	Cf. NLR03 du 12/12/24. Le propriétaire des parcelles BV0161, 0132, 0131, 0128, 0130 et 0162 s'est vu refuser son permis de construire (n° PC 02828024A0010) à Nogent-le-Rotrou, permettant de remettre en état son habitation située en zone naturelle, pour non-conformité au PLU actuel. Toutefois, selon le projet de PLUi, cette habitation serait située désormais en zone agricole et les nouvelles règles, étant plus souples, permettraient de réhabiliter cette habitation. Il subsiste toutefois une ambiguïté en page 91 du règlement écrit : - il est indiqué « sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de construction principale à laquelle elle se rapporte », - au 3ème alinéa plus bas, il est écrit « sous réserve de ne pas dépasser 3,50m de hauteur ». Cette dernière contrainte semble ne concerner que les annexes d'une construction principale,

N°	date	Synthèse des contributions du public
		mais cela reste à confirmer. <i>Nota de la commission d'enquête : la même ambiguïté apparaît en page 102 du règlement écrit, concernant les mêmes prescriptions en zone naturelle.</i>
	Réponse CDC	Le règlement écrit sera précisé sur ces deux points (zone A et N). Il s'agit effectivement d'une distinction à faire entre les règles applicables aux extensions et celles applicables aux annexes.
M11	17/01/25	Une personne décrit de possibles contradictions entre l'esprit du règlement des zones U permettant d'ajuster la morphologie et l'aspect des constructions neuves à l'environnement du bâti existant. En effet, s'agissant spécifiquement du lotissement La Boulaye : - le nouveau règlement impose des toitures deux pentes entre 45 et 55 degrés alors que l'ensemble des constructions déjà réalisé dispose de toitures de 30 à 40 degrés. - les alignements sur la voie publique sont prévus à 0 ou 5m dans le nouveau règlement : cette disposition est inapplicable s'agissant de parcelles comprenant une place de midi (emplacement vide devant un garage) dans l'espace public et de morphologie non rectangulaire compte tenu de la topographie et la forme des voiries. Le règlement gagnerait en cohérence si des exceptions spécifiques liées à ces problématiques pouvaient être apportées pour garantir une continuité avec l'existant.
	Réponse CDC	Sur les pentes de toitures, on propose d'autoriser une dérogation pour les constructions nouvelles sous condition de s'inscrire dans la continuité de l'existant. Sur les alignements, même principe s'il existe un alignement de fait.
Analyse des réponses de la CDC du Perche sur le règlement écrit		
La commission d'enquête prend bonne note de l'engagement de la CDC à répondre favorablement aux observations du public émises sur ce thème.		
10 – demande de renseignements (n'appelant pas de réponse)		
BLA02	15/01/25	Une personne a vérifié que ses terrains de Vichères étaient bien constructibles.
NLR14	17/01/25	Une propriétaire de deux parcelles situées en zone naturelle à Nogent-le-Rotrou s'est présentée pour quelques renseignements qui l'ont satisfaite.

6.2 - Observations de la commission d'enquête

Observation N°1 – réponses aux avis émis par les services et personnes publiques associées

La CDC du Perche a joint au dossier un addendum de 5 pages, daté du 2 décembre 2024 intitulé « Synthèse des avis PPA et propositions de réponses ». Ce document apporte « des premiers éléments de réponses aux différents avis » émis et donne des orientations générales sur les observations émises sur la consommation d'espace, les besoins en logement et la résorption de la vacance. Des réponses plus précises sont toutefois données sur la protection du bocage, la trame verte et bleue, et le développement des énergies renouvelables.

Comment la CDC du Perche envisage de prendre en compte les réponses à toutes les observations émises par le Préfet et la DDT d'Eure-et-Loir, la CDPENAF, la MRAe et le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir, dans la version finale du PLUi ?

Réponse de la CDC

Enquête Publique Unique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la CDC du Perche et le projet d'abrogation des quatre cartes communales de Coudreceau, les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères portés par la CDC du Perche. Nomination de la CE par le TA d'Orléans N°E24000141/45 du 21 octobre 2024 - Arrêté CdC du Perche du 11 novembre 2024 – **Rapport - Conclusions et Avis.**

La Communauté de communes du Perche confirme l'ensemble des éléments inscrits à l'addendum porté au dossier d'enquête publique. De manière plus concrète, dans sa version approuvée, il est notamment prévu :

- De reprendre les éléments faisant office d'étude de densification (enveloppe urbaine et potentiel en dents creuses),
- De reprendre l'atlas des STECAL et le tableau des OAP inscrits au rapport de présentation pour coller aux pièces réglementaires (règlement écrit et graphique et OAP),
- De supprimer les incohérences, pointées dans les divers avis, et notamment s'agissant des éléments de justifications du projet,
- De revoir les règles de constructibilités (notamment relatives à l'emprise au sol) pour les secteurs NI et Nt pour répondre aux remarques de l'État et de la CDPENAF,
- De renforcer la justification de l'interdiction des éoliennes (en s'appuyant sur les dispositions du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir),
- D'intégrer les itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR (selon la demande du Conseil départemental),
- De compléter le rapport de présentation sur le volet gestion de la ressource en eau (éléments pointés dans l'avis du Conseil départemental).

Enfin, il est aussi prévu de retravailler la justification de la compatibilité du PLUi avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir notamment sur le poids du nombre de logements à créer par rapport aux autres territoires du SCoT.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que l'addendum intégré au projet soumis à l'enquête publique avait apporté, a minima, quelques éléments de réponse sur les observations du Préfet et de la DDT d'Eure-et-Loir, de la CDPENAF, de la MRAe et du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir.

La commission d'enquête prend acte de l'engagement de la CDC de compléter le dossier dans sa version définitive, soumise à l'approbation du conseil communautaire, afin de prendre en compte de façon exhaustive et détaillée les observations des services et organismes ci-dessus nommés.

Observation N°2 – consommation d'espace

Le PLUi se base sur une projection sur la période 2020-2032. Cinq années se sont déjà écoulées, on est désormais proche de la mi-parcours de cette projection.

La commission relève un pic de consommation d'espace en 2011-2012 pour l'habitat et en 2012 pour l'activité économique, avec le caractère exceptionnel de l'aménagement de la zone d'activité de Luigny (17,3 ha). Pour les 9 dernières années 2013-2021, la consommation d'espace s'établit à 61,8 ha, soit une moyenne d'environ 7 ha par an (dont 5 ha/an pour l'habitat et 1,5 ha/an pour l'activité économique). La consommation de l'année 2022³, globalement de 7,13 ha (6,1 ha pour l'habitat et 1 ha pour les activités), confirme ce constat.

La CDC du Perche peut-elle confirmer la consommation d'espace des 5 dernières années connues ? En conséquence, quels enseignements peut-elle tirer sur les hypothèses de consommation d'espace du PLUi ? Les projections effectuées sont-elles en rapport avec les constats de ces dernières années, pour les zones d'habitat et les zones d'activité ?

³ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

Réponse CDC : La Communauté de communes s'appuie sur les données du portail national de l'artificialisation des sols qui recense une consommation de 68,9 ha pour la période 2013-2022, soit effectivement près de 7 ha consommée par an. L'hypothèse du PLUi d'une consommation annuelle moyenne de 11 ha s'appuie sur un double constat : Tout d'abord, cette période de référence (2011-2021) correspond à une période de forte contrainte en matière de développement territorial du fait de l'application du principe d'extension limitée en l'absence de SCoT (articles L142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme). De plus, dans les communes non pourvues de document d'urbanisme, toute extension d'urbanisation a été refusée. Ensuite, l'exercice de la planification implique une part d'incertitude (notamment de rétention foncière) qui implique une surestimation des besoins fonciers.

Quant à la répartition entre les besoins liés à l'habitat et ceux liés au développement économique, il est à noter que l'avis de l'État note que le PLUi respecte l'objectif de modération de la consommation d'espace (p.8 des annexes). Sur le volet habitat, ce constat se vérifie (p.2 des annexes). Pour les besoins liés au développement économique, on rappelle qu'il n'est pas possible d'apporter les éléments de justification demandés ; le respect de la clause de confidentialité engage les acteurs du territoire.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que la CDC reconnaît que les hypothèses d'artificialisation du projet de PLUi sont en nette augmentation par rapport au constat des consommations d'espace des 10 dernières années.

Les orientations nationales, déclinées dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir, s'orientent cependant vers des « politiques d'aménagement du territoire s'employant à ne plus artificialiser, ou tout du moins à compenser toute nouvelle artificialisation ».

Il ne s'agit donc pas de surestimer les besoins fonciers, mais, comme le demande la prescription P 58 du SCoT, « les documents d'urbanisme doivent en priorité mobiliser le potentiel en densification avant de prévoir d'éventuelles zones d'extension urbaine. Dans ce cas, ils veilleront à faire la démonstration du réel besoin en extension (si le potentiel en densification n'apparaît pas suffisant) ».

Pour la partie logement, la CDC reconnaît (cf. observation N°4 de la commission) qu'une production d'environ 75 logements par an serait en phase avec les orientations du SCoT, soit une diminution d'environ 25 logements par an et donc un besoin de logements en extension urbaine en baisse de moitié par rapport aux projections du PLUi.

La synthèse des OAP jointe au mémoire en réponse au PV de synthèse mobilise pour l'habitat 50 ha avec la production d'environ 600 logements, soit environ 50 logements par an, sur des parcelles essentiellement positionnées en zones 1AU en zones d'extension urbaine.

La commission d'enquête confirme donc une nette surestimation des prévisions de zones d'urbanisation en extension des zones urbaines. Elle préconise de mettre pleinement en œuvre les orientations du SCoT de privilégier au maximum la densification des tissus bâtis, en s'appuyant et sur l'inventaire effectué sur les « dents creuses » et les divisions parcellaires envisageables, mais aussi en réduisant la vacance et encourageant la rénovation des logements. La MRAe a recommandé de mettre à jour le travail d'identification du potentiel réellement mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour les activités économiques, la commission d'enquête est sensible à l'argument de la confidentialité préalable à l'implantation de nouvelles activités. Elle relève toutefois que la mobilisation effective de nouvelles surfaces a été d'environ 1 ha par an sur les dernières années, alors que 53,69 hectares sont identifiés pour les 8 prochaines années, la grande majorité étant classés en zone 1AUa (seuls 7,94 ha sont en 2AUa).

Une observation recueillie pendant l'enquête a mentionné les bâtiments industriels et commerciaux qui ne sont plus utilisés sur les communes de Nogent-le-Rotrou et Arcisses, ces friches représentant des surfaces importantes qui pourraient être à nouveau commercialisées.

Observation N°3 - les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Un nombre restreint de projets prévus dans les OAP augmente sensiblement le niveau d'artificialisation global du PLUi. C'est notamment le cas des opérations suivantes :

- pour le logement, 7 projets ayant une incidence résiduelle modérée sur l'environnement après application des mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC), le plus important en surface étant celui de l'OAP « Les Porettes » à Nogent-le-Rotrou, avec 12,07 ha urbanisés à court terme et 3,33 ha à moyen terme ;
- pour l'activité économique, les projets de Luigny ZA Entrée Est – RD955 (14,3 ha) et Nogent-le-Rotrou ZA de Launay 1 Nord (18,56 ha).

Une des orientations fortes du PADD est de « Préserver l'agriculture et valoriser les activités associées », avec notamment 2 objectifs : « Préserver et développer l'activité agricole et forestière [...] en veillant à limiter la pression de l'urbanisation et le mitage de l'espace rural » et « Ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage entre espace agricole / sylvicole et espace résidentiel »

La CDC du Perche peut-elle justifier davantage le choix de ces OAP, au regard du constat de la consommation d'espaces des dernières années, de la compatibilité avec le SCoT et plus généralement avec les orientations nationales de modération de l'artificialisation, reprises dans les avis des services de l'Etat et de la MRAe ?

Réponse CDC : Comme évoqué précédemment, la consommation d'espace globale issue de ce PLUi (et notamment de son volet habitat) apparaît compatible avec l'objectif de modération de la consommation d'espace. Aussi, la localisation de ces secteurs de projet répond à un arbitrage politique éclairé par l'évaluation environnementale et par l'ensemble des analyses présentées dans le rapport de présentation. Ces secteurs répondent au SCoT (DOO) comme étant des zones d'activités majeures.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission d'enquête renvoie à sa réponse émise sur l'observation N°2.

Elle confirme que pour le logement, l'opération la plus importante est « Les Porettes » à Nogent-le-Rotrou, avec une production de 150 logements, soit environ le quart de l'ensemble des OAP.

Pour les activités, l'opération la plus importante en surface, soit environ un tiers des extensions prévues, est la ZA de Launay 1 Nord à Nogent-le-Rotrou, classée 1AU et implantée sur une surface de 18,56 ha en extension de partie urbanisée, le long d'une route départementale. La partie agricole représente environ 12 ha, le reste est en partie arboré.

Plusieurs OAP à vocation d'habitat n'ont pas fait l'objet d'étude d'incidence dans l'évaluation environnementale (au § 7.3). Il en est de même pour l'OAP à vocation économique prévue à Arcisses (ZA entrée Nord - RD922) qui se trouverait en zone inondable. De plus, plusieurs OAP recensées dans les pages 113 et 114 du tome 3a (justifications du projet) du rapport de présentation, n'apparaissent pas dans le document décrivant chaque OAP.

Il est demandé à la CDC du Perche de transmettre une synthèse des OAP réellement prévues dans le projet de PLUi, en précisant leur surface réelle. En outre, la CDC peut-elle préciser quelles études d'incidence sont prévues pour les OAP qui n'en n'auraient pas fait l'objet dans l'évaluation environnementale ?

Réponse CDC : Les tableaux présentés aux pages 113 et 114 du tome 3a du rapport de présentation vont être mis à jour. La version définitive de ces tableaux est portée en annexe du présent mémoire en réponse. L'évaluation environnementale sera également complétée sur les OAP manquantes. Aussi, cette évaluation portera sur les mêmes études d'incidences que pour le reste des OAP.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'engagement de la CDC de compléter les études d'incidence, notamment celle concernant l'OAP « ZA Entrée Nord » à Arcisses, située en zone inondable.

Observation N°4 - volet logement

La CDC du Perche indique que « la compatibilité avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir sera renforcée » en réponse à la recommandation de la MRAe de reprendre le scénario et les besoins en construction.

La CDC peut-elle préciser comment elle envisage de « renforcer cette compatibilité » ?

Réponse CDC : Il est notamment prévu d'étayer cette démonstration en repartant de l'armature territoriale inscrite au SCoT du Perche d'Eure-et-Loir, et d'en déduire une répartition théorique de la production annuelle de logements par type de commune. En appliquant la clé de répartition inscrite au PADD du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir (p.28 du PADD du SCoT), on aboutit à la production théorique d'environ 75 logements par an (au regard des 130 logements estimés à l'échelle du SCoT). Le PLUi, avec une production estimée de l'ordre de 100 logements par an, apparaît donc relativement compatible (+ ou – 30%).

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission d'enquête renvoie à sa réponse émise sur l'observation N°2.

Observation N°5 - STECAL

Le STECAL de « Terres douces » mentionné dans le tableau de synthèse p.82 du Tome 3a - Justifications, n'apparaît pas dans le document du Tome 3b décrivant les STECAL (qui évoque les anciennes communes avant leur fusion).

La CDC du Perche peut-elle préciser ce qu'il en est et confirmer le nombre total de STECAL prévu au dossier soumis à enquête ?

Réponse CDC : Le tableau présenté à la page 82 du tome 3a du rapport de présentation (justifications) récapitule l'ensemble des STECAL du PLUi du Perche. Une fiche synthétique sera ajoutée au tome 3b pour le STECAL de « Terres douces ».

Commentaires de la commission d'enquête : Selon les informations précisées par la CDC, il est défini 14 STECAL dont celui des « Terres Douces », qui fera l'objet d'une fiche descriptive complémentaire.

Outre la possibilité de créer un STECAL pour établir une pension équestre à la Cour Jopha à Arcisses, la commission d'enquête n'a pas d'autre remarque sur les STECAL.

Les secteurs Ah correspondant aux STECAL concernent des hameaux de plus de 10 unités qui n'ont pas vocation d'exploitation agricole. Des évolutions modérées de l'existant sont autorisées, notamment la construction neuve en valorisation de dents creuses (Justifications – page 74). La commission observe que la délimitation de ces zones semble avoir été faite à partir des logements actuels.

Pour une bonne harmonisation territoriale avec les hameaux déjà construits en tenant compte de l'ensemble de leurs potentialités, la CDC du Perche a-t-elle envisagé d'étendre ce zonage Ah aux hameaux atteignant ce seuil de 10 unités, cumulant les logements déjà construits et ceux potentiellement constructibles sur les dents creuses ? La CDC du Perche peut-elle préciser comment ce seuil de 10 unités a été établi ?

Réponse CDC : Non, il n'est pas prévu d'augmenter le nombre de hameaux classés en zone Ah. Il est ici précisé que les hameaux constitués au sens du SCoT ont fait l'objet d'un classement en zone Uhr, et qu'ils répondent à une liste de critères (et non au seul seuil des 10 logements).

Commentaires de la commission d'enquête :

Le DOO du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir permet la densification des « hameaux constitués » tout en indiquant que leur extension n'est pas souhaitable. Il renvoie aux documents d'urbanisme la charge de définir précisément ce que l'on entend par « hameau constitué » et propose dans la prescription P60 une définition générique pour une déclinaison cohérente à l'échelle du territoire.

Sur le seuil des 10 unités, la commission d'enquête a intégré la réponse de la CDC : le zonage a été effectué après un décompte de logements (occupés ou non) déjà présents dans les hameaux, sans la prise en compte des possibilités de construire dans les dents creuses.

En outre, l'article L151-13 du code de l'urbanisme rend possible dans les STECAL l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La CDC peut-elle indiquer pourquoi cette possibilité n'a pas été mobilisée dans le règlement des zones Ah ?

Réponse CDC : La jurisprudence précise que c'est possible dès lors que la finalité de cette règle est de permettre le maintien d'exploitations agricoles dans ce secteur.

Commentaires de la commission d'enquête : Les éléments de réponse apportées par la CDC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.

Observation n°6 – emplacements réservés

Il est recensé 48 emplacements réservés dans le projet de PLUi représentant un total de 8,39 ha (page 96 des justifications), mais la consommation foncière de ces emplacements ne semble pas avoir été prise en compte.

La CDC du Perche est invitée à justifier, le cas échéant, leur prise en compte dans la consommation globale prévue par le projet de PLUi.

Réponse CDC : La consommation d'espace induite par les emplacements réservés n'a pas été prise en compte dans l'analyse globale. Cela s'explique par le caractère d'intérêt général qui sous-tend ces derniers.

Commentaires de la commission d'enquête :

Indépendamment de leur caractère d'intérêt général, la commission d'enquête estime que la consommation de plus de 8 ha par les emplacements réservés doit être prise en compte dans la consommation foncière globale.

Observation n°7 - zonage

La page 33 du règlement et son annexe 2 évoquent le risque des sols argileux en cas de sécheresse ou d'apports massifs d'eau, qui occasionnent des désordres considérables au plan national et au plan local, avec plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles sur la communauté. De nombreuses zones d'aléa moyen sont présentes sur le territoire (cf plan des contraintes au 1/30 000^{ème}) avec des conséquences financières et opérationnelles pour le vendeur, le maître d'ouvrage et le constructeur :

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/sols-argileux-secheresse-construction>

La commission souhaite savoir si la délimitation des zones AU ouvertes à l'urbanisation a fait l'objet d'examen préalable de la présence de sols argileux en aléa moyen, afin de connaître la situation du site au regard des risques et des dépenses supplémentaires pour de futures constructions.

Réponse CDC : Pour une meilleure équité, il aurait fallu faire une étude sur l'ensemble du territoire constructible. La CDC a préféré rappeler dans le contexte de chaque OAP, les caractéristiques physiques du secteur concerné.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission prend note de l'intérêt de la CDC à examiner la situation de l'ensemble des zones constructibles au regard du risque de retrait-gonflement des argiles. Le nombre moyen de ce type de sinistres déclarés au plan national est de 30 000 par an, le montant des indemnisations en 2022 à ce titre est supérieur au milliard d'euros.

La commission invite la CDC à indiquer de manière plus pédagogique les dispositions qui s'imposent aux vendeurs et aux acheteurs en zones de risques dans la rédaction de la partie M-Risques et nuisances du règlement (pages 33-34), notamment l'obligation – et non la recommandation – de réaliser une étude géotechnique préalable pour les terrains non bâtis situés en zone argileuse d'aléa moyen.

Observation N°8 - Règlement

Le développement des énergies renouvelables est une politique nationale comprenant des objectifs ambitieux pour le court, moyen et long terme. Des dispositions législatives ont défini les conditions dans lesquelles doivent être réalisées ces installations de production d'énergie. C'est notamment le cas du développement de l'agrivoltaïsme, avec la publication du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024, qui vise à concilier le développement de l'agriculture avec celui des installations d'énergie.

Le règlement écrit interdit la réalisation de certains projets, mais la commission a noté dans l'addendum que « la CDC souhaite réinterroger ce positionnement à l'aune des dernières avancées législatives », donc mettre en conformité le projet de règlement avec la législation.

Hors agrivoltaïsme, la CDC envisage-t-elle d'autoriser la réalisation de projets photovoltaïques au sol de puissance inférieure à 1MWc ?

Réponse de la CDC : Il conviendrait en effet d'organiser une réponse coordonnée à l'échelle de la Communauté de communes, et en collaboration avec les communes membres. Cependant l'impératif de finaliser rapidement le présent PLUi ne permet pas d'engager cette réflexion.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission d'enquête encourage la CDC à engager rapidement cette réponse coordonnée, qui pourrait être intégrée lors d'une révision du PLUi.

Sans attendre, hors secteurs de protection patrimonial, le règlement pourrait faire l'objet de plus de souplesse dans l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, le cas général étant qu'ils sont visibles de la voie ou de l'espace public.

L'adaptation au changement climatique en période de fortes chaleurs implique de faire évoluer les règles de construction et d'introduire pour les logements des dispositifs nouveaux comme des façades et toitures à fort albedo, des pergolas bioclimatiques, des marquises ou auvents, des protections solaires externes mobiles, des toitures végétalisées.

Hors secteurs de protection du patrimoine, le règlement du PLUi est-il compatible avec ces dispositifs de protection solaire ?

Réponse de la CDC : A la lecture du règlement, la pose de pergolas, marquises ou auvents et toitures à fort albedo, est possible si le projet s'harmonise dans l'environnement et ne dénature pas le caractère architectural des constructions. Les toitures végétales sont autorisées sauf dans les bourgs et sur les anciennes longères.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note de cette réponse qui va dans le sens de l'adaptation au réchauffement climatique.

Eaux pluviales : le règlement dans la partie DC9 comporte des prescriptions générales, sans faire référence à une politique de gestion par la CDC du Perche. L'élaboration d'un plan de zonage d'assainissement pluvial et d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) est évoqué p.58 de l'état initial de l'environnement. Des arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris pour les inondations et coulées de boue, le dernier à Nogent-le-Rotrou en octobre 2024.

La réalisation d'un plan de zonage d'assainissement pluvial, intégré ensuite au PLUi, est-elle envisagée par la CDC du Perche pour limiter les désordres dans les parties urbanisées et d'urbanisation future ?

Réponse de la CDC : La compétence de gestion de l'assainissement pluvial reste au niveau communal. Suite aux récentes inondations de certains secteurs du territoire, un plan d'actions a été présenté par Monsieur le Préfet. Après les études techniques en cours et l'accord des élus, il pourrait être envisagé un plan de zonage spécifique assainissement pluvial.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note positivement cette évolution et encourage la réalisation de ce plan de zonage intercommunal.

Fait à Orléans, le 14 février 2025

<p>Signé : Michel CARQUIS Président de la Commission d'enquête</p>	<p>Signé : Luc GRANIER Membre de la Commission d'enquête</p>	<p>Signé : Pascal GALLON Membre de la Commission d'enquête</p>
--	--	--

Fin du Rapport

PARTIE 2 – CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE PROJET DE PLUI DE LA CDC DU PERCHE

1 – Cadre général du projet

1.1- Préambule

Ce document constitue les conclusions motivées de la commission d'enquête sur le projet de PLUI de la communauté de communes du Perche (CDC dans la suite de ces conclusions) qui a été soumis à enquête publique unique, objet du rapport établi en première partie.

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête constitué de Michel Carquis (président), Luc Granier et Pascal Gallon (membres) pour cette enquête publique.

Le rôle de la commission d'enquête, a été de :

- participer à l'organisation de l'enquête publique ;
- veiller à la bonne information du public avant l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci ;
- recueillir les observations des citoyens, notamment en recevant le public lors des sept permanences.

À l'issue de l'enquête publique, il a été rédigé trois documents :

- **un rapport** relatant le déroulement de l'enquête publique et rapportant les observations du public, les observations de la commission d'enquête, les réponses de la CDC du Perche au procès-verbal de synthèse émis par la commission d'enquête le 23 janvier 2025, suivi des commentaires de la commission d'enquête sur ces observations et les réponses apportées par la CDC du Perche.
- **deux conclusions** dans lesquelles la commission d'enquête donne son avis motivé sur les chaque rubrique soumise à l'enquête publique.

Ces trois documents sont indépendants, mais complémentaires. Afin que le lecteur puisse s'informer sur l'ensemble de la procédure, ils ne doivent pas être dissociés. Ils doivent être tenus à la disposition du public pendant un an à partir de la clôture de l'enquête publique au siège de la CDC du Perche et sur son site internet.

L'avis qu'émet dans ces conclusions la commission d'enquête s'appuie sur les éléments qui ont été recueillis au travers :

- de la lecture du dossier ;
- des échanges avec les services de l'État et des représentants de la CDC du Perche ;
- du mémoire transmis par la CDC du Perche en réponse au procès-verbal de synthèse.

1.2 - Le territoire de la communauté de communes du Perche

Le territoire de la CDC du Perche se situe à la frontière ouest du département d'Eure-et-Loir, à l'articulation des départements de la Sarthe, de l'Orne et du Loir-et-Cher. La CDC, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre créée en 2006, regroupe 20 communes, avec la création en 2019 de deux communes nouvelles : Arcisses, par la fusion des communes Margon, Brunelles et Coudreceau, et Authon-du-Perche, par fusion des communes

d'Authon-du-Perche et de Soizé. 9 communes font partie du canton de Nogent-le-Rotrou et 11 communes de celui de Brou.

Son siège est situé à Nogent-le-Rotrou, le président est M. Jérémie CRABBE, maire de Nogent-le-Rotrou.

La population intercommunale est de 17 975 habitants (base INSEE 2021), la commune principale étant Nogent-le-Rotrou, avec 9 341 habitants. La démographie est en diminution de 10,7 % depuis 2010 et 40% de la population a plus de 60 ans (22 % au plan national).

Le territoire est inclus dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Perche d'Eure-et-Loir, approuvé le 6 décembre 2023, qui regroupe 57 communes sur 3 intercommunalités : CDC du Perche, CDC Terres de Perche et CDC des Forêts du Perche.

Le territoire accueille 9 zones d'activité, les 3 principales se situent à Nogent-le-Rotrou (zones de la Messesselle et des Terres Fortes, zone de l'Aunay) et à Luigny, près de l'échangeur avec l'autoroute A11. Le nombre d'emplois est en recul, notamment dans le secteur de l'industrie historiquement très présent sur le territoire.

La CDC a été retenue dans le cadre de 3 appels à projets de l'État : « Territoire d'industrie de la vallée de l'Huisne » ; « Cœur de ville » à Nogent-le-Rotrou ; « Petites Villes de Demain » et « Bourg-centre » à Authon-du-Perche. A Nogent-le-Rotrou, le quartier « Le Val » a été retenu « quartier prioritaire de la ville » (QPV).

17 communes font partie du Parc Naturel Régional du Perche (PNR), créé en 1991, 3 sont en dehors du Parc (Luigny, Les Autels-Villevillon et Chapelle-Royale).

Le site du réseau Natura 2000 de « la Cuesta cénomaniennne du Perche » est présent sur 9 communes du territoire, où figure également 7 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et 7 sites à l'inventaire du patrimoine géologique national (IPGN).

Le territoire contient 19 bâtiments inscrits ou classés aux monuments historiques, dont 11 dans le centre-ville de Nogent-le-Rotrou. Il présente une offre touristique, culturelle et paysagère de qualité.

2 - Présentation sommaire du projet

L'enquête publique unique porte sur le **projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** de la CDC du Perche et le **projet d'abrogation des quatre cartes communales** de Coudreceau, Les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères.

Les 20 communes de la communauté sont concernées, pour mettre fin à la situation très hétérogène existant actuellement pour la planification de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi avec 6 objectifs :

- engager un projet d'aménagement de développement partagé sur le territoire ;
- impulser une croissance démographique du territoire ;
- maintenir et développer l'attractivité et la compétitivité économique du territoire ;
- renforcer l'esprit identitaire du territoire et mise en valeur du patrimoine local ;
- diversifier et faciliter tous les types de déplacements ;
- prendre en compte les enjeux de développement durable.

Les ambitions initiales de l'intercommunalité ont été traduites sur 5 axes dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- Axe 1 – Un projet de territoire ambitieux et partagé ;
- Axe 2 – Une nouvelle donne démographique :
- Axe 3 – Une attractivité et une compétitivité économique renforcée :
- Axe 4 – Une identité locale et patrimoniale affirmée :
- Axe 5 – Des mobilités diversifiées et facilitées :

Le projet est construit avec une perspective de 15 000 habitants en 2032, soit une décroissance d'environ 3 000 habitants, à un rythme de 1,25 % par an.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent :

- 3 orientations thématiques transversales : optimiser le foncier à vocation d'habitat ; encourager les mobilités douces ; mettre en valeur les continuités écologiques.
- 60 orientations sectorielles couvrant une surface d'environ 112 ha : 42 pour les secteurs à vocation d'habitat, 14 pour ceux à vocation économique et 4 pour ceux à vocation d'équipement.

En complément, le dossier identifie 14 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour une surface cumulée de 19 ha, secteurs délimités au sein des zones inconstructibles du PLUi (10 en zone A et 4 en zone N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Il prévoit aussi 143 changements de destination possibles en zones A et N et 48 emplacements réservés représentant un total de 8,39 ha.

Il est envisagé la construction de 1 200 logements sur la période 2021 - 2032, dont 560 (45 %) dans l'enveloppe urbaine actuelle : 60 par résorption de la vacance, 270 en valorisant les dents creuses et 230 par division des grandes parcelles bâties. L'extension des zones urbaines sur environ 39,5 ha permettrait la construction de 660 logements. Il a été retenu une densité de référence de 20 logements/ha pour Nogent-le-Rotrou, 15 pour les 2 pôles de proximité, 12,5 pour les pôles ruraux et 10 pour les villages.

Pour les zones d'activités, le projet prévoit environ 53,6 ha d'extension de l'urbanisation, dont 22,33 ha pré-fléchés pour des besoins actuels ou des projets matures, s'ajoutant à un potentiel de 32,6 ha actuellement constructibles : 4,58 ha de surface immédiatement commercialisable, 5,94 ha pour des terrains disponibles mais non immédiatement commercialisables et 22,08 ha de réserves pour des entreprises existantes.

Le diagnostic décrit un processus de périurbanisation, consommateur d'espace : entre 2011 et 2021, la communauté de communes a artificialisé 107,7 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, soit une moyenne d'environ 11 ha par an, portant sur 60 % pour l'habitat (65 ha) et 30 % pour l'activité économique. L'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, prévue sur la période 2020-2032 du projet de PLUi est globalement de 95,2 ha, soit une moyenne d'environ 8 ha par an.

Le projet de règlement porte sur une division du territoire en 4 zones : les zones urbaines « U », les zones à urbaniser « AU », les zones agricoles « A » et les zones naturelles et forestières « N », la répartition sur l'ensemble du territoire étant :

Zones	Surfaces des zones (ha)	% du territoire
U	1 021,90	3,10%
AU	83,67	0,25%
A	25 119,43	76,16%
N	6 755,81	20,48%
Total	32 980,81	

L'évaluation environnementale conclut que le projet de PLUi préserve les grands équilibres environnementaux, n'induit pas d'impacts cumulés pour l'environnement et n'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000. Elle mentionne toutefois les conséquences négatives de la consommation d'espace pour certaines OAP qui posent question par leur localisation en extension de bourg, le long de routes principales en entrées de villes et analyse 7 projets ayant une incidence modérée sur l'environnement, le plus important en surface étant celui de l'OAP « Les Porettes » à Nogent-le-Rotrou avec le projet de 15,4 ha d'urbanisation nouvelle.

3 - Déroulement de l'enquête publique

Les conditions de déroulement de l'enquête étaient précisées dans l'arrêté de prescription de M. le président de la CDC du Perche en date du 11 novembre 2024 :

- L'enquête a effectivement été ouverte pendant 36 jours consécutifs du lundi 12 décembre 2024 à 14h00 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h30.
- Les avis de publicité dans la presse locale de l'Eure-et-Loir ont respecté la réglementation en vigueur.
- L'affichage de l'avis d'enquête dans les 20 communes de la CDC du Perche et au siège de la CDC du Perche a été effectué conformément à la réglementation.
- La CDC du Perche a produit un certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique pour les lieux d'affichage, retenus ci-dessus.
- En complément, une information « PanneauPocket » ou « Intramuros » a été réalisée par les 17 mairies utilisant ces applications.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête a été disponible dans les mairies d'Authon-du-Perche et de Beaumonts-les-Autels, au siège de la CDC du Perche et sur le site internet de la CDC du Perche. Il contenait toutes les informations nécessaires pour que le public soit informé du projet ; sa composition, comme son contenu, étaient conformes aux textes en vigueur.
- Le public a eu la possibilité pendant toute la durée de l'enquête de consigner ses remarques sur les registres à sa disposition dans les mairies d'Authon-du-Perche et de Beaumont-les-Autels, au siège de la CDC du Perche ou d'envoyer ses observations par courriel sur l'adresse électronique indiquée sur l'avis d'enquête.
- La commission d'enquête a assuré 7 permanences au total. Les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions d'organisation, d'accueil et d'accès au dossier.

Pendant toute la durée de l'enquête :

- **24 personnes** se sont présentées lors des sept permanences, dont 2 personnes venues pour de simples renseignements qui n'appellent pas de réponse.
- **23 contributions**⁴ ont été portées sur les registres d'enquête, en intégrant les documents remis en séance et complétant ces contributions, dont : 4 à Authon-du-Perche, 4 à Beaumont-les Autels et 15 à Nogent-le-Rotrou.

⁴Une même contribution peut comporter plusieurs observations sur des thèmes différents.

- **12 regroupements de courriels** avec, le cas échéant, une ou plusieurs pièces jointes, ont été délivrés sur l'adresse courriel dédiée, dont 9 ont été émis par des personnes ayant déjà émis des remarques dans un des registres d'enquête. *Lorsque plusieurs courriels ont été transmis à la suite par un même interlocuteur (pour joindre plusieurs documents), la commission a considéré qu'il s'agissait d'un seul courriel.*
- **3 courriers** ont été transmis à la CDC de Nogent-le-Rotrou, à l'attention de la commission d'enquête. L'un des courriers a été signé par 6 habitants.

4 - Analyse de la commission d'enquête

4.1 - Sur la pertinence la démarche

La réalisation du PLUi correspond au premier objectif de la CDC du Perche : élaborer une politique d'aménagement et de développement du territoire en harmonisant la planification de l'urbanisme, puisque coexistent pour l'application du code de l'urbanisme des situations hétérogènes, y compris sur une partie des communes fusionnées d'Arcisses et Authon-du-Perche.

Il existe en effet 6 possibilités : 6 communes (ou parties de communes) sont déjà couvertes par un PLU ; 4 sont couvertes (une pour partie) par une carte communale ; 2 sont couvertes par un POS devenu caduc et pour lesquelles s'applique le règlement national d'urbanisme (RNU) ; 6 (une pour partie) pour lesquelles un PLU a été prescrit, mais non achevé ; 2 pour lesquelles une carte communale a été prescrite, mais non achevée ; 4 (une pour partie) pour lesquelles aucun document d'urbanisme n'a été élaboré.

La commission d'enquête estime ainsi que la réalisation de ce PLUi est très pertinente pour que la CDC se donne la possibilité de maîtriser son développement de manière cohérente sur l'ensemble de son territoire.

4.2 - Sur le contenu du projet

Les aspects les plus sensibles relevés par la commission d'enquête concernent :

4.2.1 - Un niveau d'artificialisation qui poursuit les pratiques antérieures

La commission d'enquête a constaté que **les pratiques antérieures d'artificialisation de terrains en périphérie des agglomérations restaient un modèle de développement privilégié** pour les zones AU d'urbanisation future pour l'habitat et les activités économiques.

L'évaluation environnementale indique certes que « de nombreux secteurs à urbaniser ont été abandonnés ou considérablement réduits », mais mentionne ensuite que « certaines OAP posent également question par leur localisation en extension d'un bourg, le long de routes principales en entrées de villes ». Le diagnostic confirme « une évolution urbaine exponentielle depuis 30 ans, traduite par un processus de périurbanisation, consommateur d'espace ».

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a recommandé « d'inscrire le projet de territoire de la CDC dans les objectifs nationaux et régionaux de modération de la consommation d'espaces ». Elle souligne « une baisse de l'artificialisation des sols trop peu ambitieuse pour participer réellement aux objectifs régionaux et nationaux en la matière ».

Le Préfet d'Eure-et-Loir note la modération introduite par rapport au 1^{er} projet de PLUi, mais indique qu'elle ne respectera probablement pas les objectifs du SRADDET en cours de modification. La DDT d'Eure-et-Loir estime nécessaire de revoir l'analyse de la consommation d'espace en incluant toutes les zones susceptibles de consommer de l'espace. Elle souligne que la

périurbanisation fera concurrence à la redynamisation des centres-villes et risque d'amplifier la vacance des logements en centre-ville ou centre-bourg.

Un examen des possibilités de densification des zones urbanisées actuelles a été conduit pour l'identification des « dents creuses » et des grandes parcelles pouvant être divisées, permettant d'envisager la construction d'environ 500 logements d'ici 2032. Comme ces hypothèses restent soumises aux capacités des propriétaires à concrétiser des projets de construction et que les coûts actuels de rénovation des logements existants sont élevés, il est probable que l'urbanisation en périphérie « en pelure d'oignon » reste dominante.

Par ailleurs, l'artificialisation prévue sur la période 2020-2032 dans les zones AU et les STECAL est globalement de 95,2 ha – dont 39,5 ha pour l'habitat et 53,6 ha pour les zones d'activité – soit **une moyenne de 8 ha par an**, sans inclure les 8,39 ha consommés par les emplacements réservés.

La commission d'enquête relève cependant que la consommation d'espace des 10 dernières années 2013-2022 connues⁵ s'établit à environ 69 ha, soit **une moyenne d'environ 7 ha par an** (dont 5 ha/an pour l'habitat et 1,5 ha/an pour l'activité économique), ce qui s'explique par le pic de consommation d'espace en 2011-2012 pour l'habitat et en 2012 pour l'activité économique, avec le caractère exceptionnel de l'aménagement de la zone d'activité de Luigny (17,3 ha).

La commission souligne ainsi que **le niveau d'artificialisation prévu au PLUi est en hausse par rapport au constat des 10 dernières années**, ce que reconnaît la CDC du Perche dans sa réponse à l'observation N° 2 présentée par la commission d'enquête.

La CDC du Perche a justifié la surestimation des besoins fonciers par l'incertitude de la planification, mais le SCoT impose une démarche différente : avant de prévoir d'éventuelles zones d'extension urbaine, il s'agit de faire la démonstration du réel besoin en extension si le potentiel en densification n'apparaît pas suffisant.

Pour la partie logement, la CDC reconnaît également qu'une production d'environ 75 logements par an serait en phase avec le SCoT, soit **un besoin de logements en extension urbaine en baisse de moitié par rapport aux projections du PLUi**.

Pour les zones d'activité, l'écart est considérable entre le constat des zones artificialisées ces 10 dernières années, soit environ 1,5 ha/an et les 53,69 ha d'extension prévues à échéance 2032, la grande majorité étant classée en zone 1AUa (seuls 7,94 ha sont en 2AUa). Une souplesse est certes nécessaire pour permettre l'implantation optimale de nouvelles activités sur un territoire labellisé « Territoire d'industrie », mais **la création en extension de 12 nouvelles zones d'activité nous paraît disproportionnée** avec les perspectives de développement économique sur ce territoire.

Un examen de la réutilisation des espaces et des bâtiments industriels et commerciaux non utilisés sur les communes de Nogent-le-Rotrou et Arcisses nous paraît à encourager, en complément des surfaces immédiatement commercialisables et des 22 ha de réserves foncières constituées par les entreprises implantées dans le territoire.

4.2.2 - Une offre de logements à diversifier et une diminution des logements vacants à encourager

Le parc actuel de logements est ancien, 59 % ont été construits avant 1970. Le PLUi prévoit la construction de 1 200 logements, dont 560 (45 %) dans l'enveloppe urbaine actuelle : 60 par résorption de la vacance, 270 en valorisant les dents creuses et 230 par division des grandes parcelles bâties.

⁵ Source : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

La commission relève avec étonnement dans la partie justifications (pages 31 et 32) du rapport de présentation que, pour limiter la perte de population actuelle, l'offre de logements détermine les emplois et les services sur le territoire : « *l'enjeu prioritaire est bien de redynamiser avant tout la production de logements sur le territoire. C'est à cette condition que la communauté de communes pourra maintenir ses emplois et ses services en rapport avec les besoins évolutifs de la population, même si celle-ci devait diminuer* ». Elle estime au contraire que l'offre de logement doit accompagner le maintien ou le développement des emplois et services sur le territoire.

En revanche, **l'objectif de sortir du schéma « tout pavillonnaire »** qui perd de son attractivité **et d'adapter les logements aux besoins** (petits logements, logements locatifs, adaptés aux jeunes, personnes âgées, décohabitants, etc...) nous paraît très pertinent, en dépit d'une traduction peu visible dans le projet de PLUi.

Le Préfet d'Eure-et-Loir souligne également le travail de reconquête des logements vacants à poursuivre, la DDT d'Eure-et-Loir évoque la vacance en augmentation sur Nogent-le-Rotrou, en particulier pour les logements situés au-dessus des commerces et services. La MRAe recommande également de revoir la politique de résorption de la vacance et recommande de reprendre le scénario et les besoins en construction, de manière à assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT.

La commission estime ainsi nécessaire de **prolonger les efforts de réduction de la vacance**. L'action « Cœur de Ville » pour la requalification des centres anciens et l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec un volet renouvellement urbain peuvent y contribuer, en dépit de la mention portée dans le diagnostic territorial du faible intérêt des opérateurs pour investir sur le territoire.

La réalisation d'un **programme local de l'habitat** à l'échelle intercommunale, facultatif pour la CDC du Perche, pourrait faciliter l'appréhension des problèmes d'habitat et un suivi sur le long terme.

4.2.3 - Une attention marquée à protéger le patrimoine bâti

Le projet de PLUi a été l'occasion de recenser les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager, en vue de leur préservation et de leur valorisation, dans la perspective d'un développement des sites et hébergements touristiques. Une orientation du PADD est de mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité.

La commission **note avec satisfaction cet important travail de recensement patrimonial bâti**, qui devra se poursuivre et être actualisé dans la durée. Le zonage et le règlement du PLUi identifient les éléments concernés et les dispositions réglementaires associées.

4.2.4 - Hors artificialisation, un faible impact environnemental mais des secteurs à risques

L'évaluation environnementale effectuée par le parc naturel régional (PNR) du Perche conclut que le projet préserve les grands équilibres environnementaux, n'induit pas d'impacts cumulés pour l'environnement et n'a pas d'impact sur le réseau Natura 2000, composé de 24 entités de « la Cuesta cénomaniennne du Perche » présentes sur 9 communes du territoire.

La commission d'enquête **note l'important travail de recensement** distinguant le patrimoine à protéger (espaces boisés classés, bois, vergers, zones humides, arbres isolés, mares, cheminements doux) et le patrimoine à préserver (haies, jardins).

La MRAe a présenté deux recommandations : assurer une meilleure protection du linéaire bocager du territoire pour enrayer sa régression et définir des prescriptions plus contraignantes dans l'OAP thématique dédiée aux continuités écologiques. En réponse, la CDC s'est engagée à : renforcer les

dispositions en faveur de la protection du linéaire de haies avec un atlas cartographique qui sera annexé au règlement du PLUi ; assortir la protection des mares aux mesures compensatoires des zones humides.

Pour les chemins de randonnée, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a indiqué que les chemins ruraux inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) doivent figurer sur la liste et sur le plan des contraintes du PLUi, et en fournit la description.

4.2.5 – Des secteurs potentiellement à risques peu évalués dans le projet

La prévention des risques de crues de l'Huisne et de ses affluents a bien été prise en compte dans le projet.

La prévention contre les inondations d'eaux pluviales n'a cependant pas fait l'objet d'examen particulier, alors que certaines parties de la CDC y sont très sensibles. La commission d'enquête a noté avec satisfaction l'engagement de la CDC pour élaborer un **plan de zonage d'assainissement pluvial** à intégrer ultérieurement dans le PLUi. Le Préfet a d'ailleurs fait part d'une feuille de route État – collectivités dans le département sur ce sujet.

La commission a aussi noté la fragilité de 6 captages d'eau potable, avec des pollutions aux nitrates ou à l'atrazine, pourtant interdite depuis le début des années 2000.

Enfin, le risque faible ou modéré de retrait – gonflement des argiles concerne 14 communes de la CDC. La commission a pris note de l'intérêt de la CDC à examiner la situation de l'ensemble des zones constructibles au risque argile. Elle invite la CDC à revoir la rédaction de la partie M-Risques et nuisances du règlement en affichant clairement l'obligation – et non la recommandation – de réaliser une étude géotechnique préalable pour les terrains non bâtis situés en zone argileuse d'aléa moyen.

4.2.6 - Une prise en compte très progressive du développement des énergies renouvelables

Le Préfet et la DDT d'Eure-et-Loir ayant indiqué que le projet ne prévoyait pas l'implantation d'installations agrivoltaïques, la CDC a indiqué que le développement de l'agrivoltaïsme peut aujourd'hui s'envisager suite au récent cadrage national et au renforcement du contrôle de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF. La commission regrette cependant la réponse faite à l'observation sur le projet d'ombrières agrivoltaïques sur la commune de Charbonnières de la société Charbonnières PV (observation M08 dans le rapport), au motif que la commune n'a pas identifié de zone d'accélération de la production d'énergies renouvelables. Il existe un décalage entre les orientations affichées dans le PADD « Accompagner l'agriculture et la sylviculture dans la transition écologique et énergétique et le développement des énergies et matériaux renouvelables, en tenant compte des gisements et ressources locales », comprenant le solaire, et leur traduction concrète dans les dispositions du projet de PLUi.

Pour les champs photovoltaïques au sol, la CDC a fait part, lors de la remise du procès-verbal des observations, de sa prudence afin de ne pas encourager ce type d'installation le long de câbles de raccordement aux postes sources ENEDIS, en signalant également que ces postes sources étaient proches de la saturation dans le département.

La commission d'enquête a pris connaissance de la délibération communautaire N°18-12-2023/117 concernant les zones d'accélération pour les énergies renouvelables. La compilation des délibérations communales indique qu'il n'y a pas de zone définie pour le biogaz en méthanisation ou l'éolien, en cohérence avec la charte ENR du département d'Eure-et-Loir et de celle du PNR du

Perche. Pour l'énergie photovoltaïque, des zones ont été définies pour les seules communes de La Chapelle Royale et de Souancé-au-Perche.

La commission a certes noté l'intention de la CDC d'organiser pour le photovoltaïque une réponse coordonnée à l'échelle du territoire en lien avec ENEDIS, le PNR du Perche et les services de l'État, elle **souligne l'intérêt de faciliter dès à présent les projets de dimension plus réduite**, tout d'abord pour les constructions individuelles.

S'agissant des panneaux photovoltaïques en toiture, la commission d'enquête a en effet constaté une rigidité excessive du projet de règlement hors zones de protection du patrimoine : la rédaction permet d'abord les panneaux en surimposition, en demandant ensuite leur encastrement dans le cas le plus fréquent de visibilité de la voie ou de l'espace public. Elle est aussi très contraignante en demandant une pose au nu du rampant de la toiture. Toutes ces dispositions ayant pour effet de générer un surcoût sensible et de décourager les particuliers d'investir dans ce type d'équipement, **la commission d'enquête invite la CDC à assouplir cette rédaction.**

4.2.7 - Une compatibilité améliorée avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir

Les services de l'État ont noté une amélioration de la compatibilité du projet de PLUi par rapport à la première version du 7 novembre 2022. La DDT d'Eure-et-Loir indique que, bien que le besoin en logements soit réduit, le potentiel de production de logements reste élevé avec près de 70 % des prévisions du SCoT.

L'autorité environnementale a recommandé de reprendre le scénario et les besoins en construction de manière à assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT.

Dans sa réponse au procès-verbal des observations à la commission d'enquête, la CDC a indiqué que la production théorique d'environ 75 logements par an (au regard des 130 logements estimés à l'échelle du SCoT), rendait le PLUi compatible avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir.

La commission d'enquête reconnaît que cette réduction améliore la compatibilité du projet avec le SCoT et entraîne une réduction de moitié du nombre de logements prévus en extension d'urbanisation, comme cela est évoqué dans la partie 4.2.1. sur l'artificialisation.

De ce fait, **les besoins d'urbanisation en extension urbaine pour l'habitat devraient être réduits.** La principale zone d'urbanisation future, l'OAP « Les Porettes » à Nogent-le-Rotrou, avec le projet de 15,4 ha d'urbanisation nouvelle, nous paraît la zone à privilégier pour réduire cette extension urbaine à l'échéance du PLUi.

4.3 - Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête

4.3.1 – Un dossier d'enquête répondant à la réglementation

Le dossier de présentation du projet est volumineux, le dossier, constitué initialement par le bureau d'étude Futur Proche à Saint-Herblain (44), puis repris au 4^e trimestre 2023 par le bureau d'étude Gilson & Associés à Chartres (28), comprend les différents chapitres préconisés pour ce type de dossier.

Le dossier, référencé est constitué notamment de :

- un rapport de présentation incluant : un diagnostic territorial ; l'état initial de l'environnement ; les orientations générales retenues pour le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le zonage ; les incidences prévisibles sur l'environnement ; la compatibilité au regard des lois et règlements ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le zonage, le règlement et les documents graphiques du règlement ;
- des annexes.

La commission d'enquête considère que le dossier mis à la disposition du public était conforme aux exigences réglementaires, notamment à celles de l'article R123-8 du code de l'environnement, et comprenait les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

4.3.2 - Un dossier d'enquête dont le contenu aurait pu être actualisé

La commission a d'abord relevé les informations hétérogènes du diagnostic territorial et des justifications fondant les orientations du PLUi, puisque la partie ancienne des données se fonde principalement sur la base INSEE 2011-2016, d'autres plus récentes sur la base INSEE 2013-2018 disponible en 2021. **Le dossier, qui aurait mérité d'être actualisé pour partie, comporte ainsi des incohérences de données** liées aux différentes phases d'élaboration du PLUi, qui perturbent la bonne compréhension de l'ensemble du dossier d'enquête.

L'hypothèse démographique de 15 000 habitants en 2032, soit -1,27 % par an, nous apparaît toutefois réaliste et n'a pas fait l'objet de remarques de la part des personnes publiques associées (PPA).

Étant donné le volume des pièces écrites du dossier, 1 739 pages, la commission d'enquête aurait apprécié qu'il contienne un résumé non technique ou une présentation pédagogique à destination de tous publics pour faciliter la prise de connaissance de toutes les composantes du dossier.

4.4 - Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

Les principaux éléments retenus par la commission d'enquête sont que l'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions :

- du code de l'environnement (livre 1er, titre II), notamment des articles L123-1-A à L123-18 de la partie législative et des articles R123-1 à R123-27 de la partie réglementaire ;
- du code général des collectivités territoriales ;
- du code de l'urbanisme (livre 1er, titre V), notamment des articles L151-1 à L153-60 de la partie législative et des articles R151-1 à R153-22 de la partie réglementaire.
- de l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 modifié, relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique, de consultation et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;
- de la décision n° E24000141/45 du 21 octobre 2024, du Tribunal Administratif d'Orléans désignant les membres de la commission d'enquête ;
- de l'arrêté n° 2024-017 de la CDC du Perche prescrivant ladite enquête et ses modalités d'organisation.

L'avis de la commission d'enquête est que celle-ci s'est déroulée dans de très bonnes conditions suivant les dispositions de l'arrêté la prescrivant et sans qu'aucun incident ne soit venu la perturber.

4.5 - Sur les observations formulées par le public

La commission d'enquête a recensé 38 contributions émises par le public, ce qui représente 44 observations appelant une réponse de la communauté de communes du Perche.

Ces observations du public ont été classées par thème et, après analyse par la commission d'enquête des réponses apportées par la CDC, ont fait l'objet de plusieurs remarques reprises dans le tableau suivant :

N°	Thème	Nb observ.	Remarques de la commission d'enquête
1	opposition à l'artificialisation des sols	5	Concernant le problème de l'artificialisation des sols, il convient de se référer au § 4.2.1 ci-dessus.
2	demandes de classement en zone constructible	10	La commission d'enquête constate l'extension de la zone Uhp dans plusieurs parcelles jouxtant le Bois de la Touche à Authon-du-Perche, précédemment classées en zone naturelle et espace boisé classé, ce qui semble en contradiction avec la position prise sur d'autres parcelles situées à proximité.
3	autres modifications de classement	9	L'installation de stockage de déchets inertes, exploitée par la société PIGEON TP sur la commune de Nogent-le-Rotrou, est autorisée depuis 2007. Il conviendrait de modifier le zonage sur les parcelles concernées, actuellement classées en zone agricole. Le courrier de M. Gérard MORAND, Maire de Vichères, vise à répondre aux remarques émises par la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Eure-et-Loir. La CDC souhaite le maintien des dispositions retenues dans le projet de PLUi.
4	changements de destination	2	/
5	STECAL	2	Selon la jurisprudence, les activités équestres de « pur loisir » ne sont pas admises dans les zones agricoles. Toutefois, selon le plan joint au courriel M09, la surface du STECAL n'excéderait pas 3,8 ha et n'imposerait pas d'artificialisation du sol supplémentaire autre que quelques abris pour les chevaux et le stockage de foin. La commission d'enquête est favorable à la création de ce STECAL permettant une activité de pension équestre qui semble compatible avec les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, sous réserve de l'avis de la CDPENAF.
6	énergies renouvelables	4	Concernant les projets photovoltaïques, il convient de se référer au § 4.2.6 ci-dessus. Par ailleurs, si le projet de chaufferie biomasse à Nogent-le-Rotrou se confirme, la commission d'enquête considère qu'il serait plus judicieux d'anticiper le zonage requis à cet effet, comme pour l'installation de stockage de déchets inertes situé sur la même commune (cf. thème 3 ci-dessus).
7	haies à préserver	5	/
8	patrimoine à préserver	4	/
9	règlement écrit	3	La commission d'enquête prend bonne note de l'engagement de la

N°	Thème	Nb observ.	Remarques de la commission d'enquête
			CDC à répondre favorablement aux observations du public émises sur ce thème.

5 - Conclusions motivées et avis final

En conclusion, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à ce plan local d'urbanisme intercommunal, dont le projet a été élaboré par la communauté de communes du Perche, la commission d'enquête :

Estime que ce projet :

- est très pertinent pour proposer **des ambitions de développement** du territoire, concertées avec toutes les collectivités et leurs partenaires, notamment le PNR du Perche et la chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir ;
- **rend homogène les autorisations de construire** pour toutes les communes du territoire, qui possèdent jusqu'à présent comme cadre réglementaire soit un PLU, soit une carte communale ou soit le règlement national d'urbanisme. Le PLUi rend aussi visible des évolutions dans la manière de construire, notamment le fait de faciliter les divisions parcellaires des grands terrains et d'afficher des surfaces de référence en réduction par rapport aux pratiques antérieures.
- **protège les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager**, le projet ayant été l'occasion de leur recensement approfondi sur le territoire ;
- **est compatible avec la promotion d'un tourisme vert** ;
- **préserve les grands équilibres environnementaux** et n'a pas d'impact sur le réseau Natura 2000 très présent sur le territoire. La CDC s'est engagée à renforcer les dispositions en faveur des haies et la protection des mares et compléter l'inventaire des chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.
- **intègre la dynamique des initiatives** « Cœur de ville » et « quartier prioritaire de la ville » à Nogent-le-Rotrou, « Petites Villes de Demain » et « Bourg-centre » à Authon-du-Perche. Pour les activités, la CDC est insérée dans le territoire labellisé « Perche industrie ».

Regrette que ce projet :

- Ne comporte pas **un document de présentation du PLUi synthétique et pédagogique** à destination du public, pouvant faciliter pendant l'enquête publique la compréhension des ambitions du projet et des conséquences pour les habitants ;
- Repose sur un diagnostic et des projections construits avec **des données souvent anciennes**, fruits d'études initiées en 2018 et pour partie actualisées par le nouveau bureau d'études. L'hypothèse d'une population de 15 000 habitants en 2032 nous paraît cependant réaliste pour évaluer les besoins en logements futurs.
- Soit construit sur **un niveau d'artificialisation de terres agricoles ou naturelles trop élevé, dans la continuité des pratiques antérieures**, alors que les conséquences négatives sur le dérèglement climatique, la biodiversité, la dévitalisation des centres-bourgs, la réduction des surfaces cultivables, sont avérées. La localisation de nombreuses zones futures d'aménagement en zones AU le long des voies principales en extension des bourgs en

témoigne également. Ce phénomène de périurbanisation a été critiqué dans l'évaluation environnementale et par la plupart des services consultés.

- Affiche une ambition réduite pour **réduire la vacance des logements** et faciliter **une offre de logement nettement plus diversifiée** que les pratiques actuelles, qui visent à privilégier des constructions individuelles sur des terrains en périphérie des agglomérations.
- Ne **soit pas compatible avec les objectifs de construction de logements du SCoT** du PETR du Perche d'Eure-et-Loir, approuvé le 6 décembre 2023. Dans son mémoire en réponse au procès-verbal des observations, la CDC évoque la production théorique d'environ 75 logements par an, au lieu de 100 dans le projet de PLUi, ce qui paraît plus réaliste au regard des 130 logements estimés à l'échelle du SCoT. Il conviendrait donc que cette projection revue à la baisse se traduise dans les objectifs de construction de logements dans les zones AU : comme environ une cinquantaine de logements étaient prévus par résorption de la vacance et construction dans les dents creuses, **la nécessité d'extension de l'urbanisation à court et moyen termes devrait être sensiblement réduite. La création de l'OAP des Porettes, qui représente la surface la plus importante du projet, paraît excessive.**
- Prévoit **une surface d'artificialisation importante en zones 1AU pour les zones d'activité** par rapport aux consommations d'espace constatées ces dernières années, à l'absence de projets concrets d'installation à court ou moyen terme et aux surfaces commerciales ou artisanales non exploitées actuellement. **La partie agricole de la zone ZA de Launay 1 Nord à Nogent-le-Rotrou, la plus importante du projet, pourrait être classée en 2AU.**
- **N'intègre pas l'artificialisation générée par les emplacements réservés**, soit 8,39 ha, leur caractère d'intérêt général n'excluant pas leur intégration dans l'évaluation de l'artificialisation globale du projet ;
- A l'exception de la prévention des crues de l'Huisne et de ses affluents, **prend peu en compte les risques naturels** d'inondations, de retrait – gonflement des argiles et d'impact de l'urbanisation ou des activités agricoles sur la qualité de certains captages d'eau potable.
- Présente **une faible ambition pour le développement des énergies renouvelables** : le refus d'implantation d'éoliennes paraît justifié pour préserver les paysages et le caractère naturel du PNR du Perche qui comprend 17 des 20 communes, mais le développement de l'énergie photovoltaïque pourrait être encouragé tant pour les logements individuels que des parcs au sol insérés dans l'environnement.

Recommande :

- D'engager **la réalisation d'un programme local de l'habitat** à l'échelle intercommunale pour mieux répondre à la diversité des besoins en logement et proposer un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant.
- D'élaborer **un plan de zonage d'assainissement pluvial** à intégrer dans le PLUi, pour définir les zones et les mesures limitant l'imperméabilisation des sols tout en assurant la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales ;
- De **rendre visibles dans le règlement** les dispositions concrètes pour les vendeurs et acheteurs de terrains implantés dans les zones **d'aléa moyen au risque de retrait – gonflement des argiles** ;
- Hors zones de protection du patrimoine, **d'assouplir les dispositions du règlement pour les panneaux photovoltaïques en toiture** et d'initier sur le territoire de la CDC **une démarche**

d'identification des zones propices au développement de parcs photovoltaïques au sol, à intégrer ensuite dans le zonage et la partie réglementaires du PLUi ;

- En complément des réponses positives de la CDC aux observations du public :
 - o d'envisager la possibilité de créer un STECAL d'environ 3,8 ha pour l'implantation d'une pension équestre à la Cour Jopha à Arcisses, qui n'imposerait pas d'artificialisation du sol supplémentaire autre que quelques abris pour les chevaux et le stockage de foin ;
 - o d'intégrer la modification du zonage sur les parcelles de Nogent-le-Rotrou, actuellement classées en zones agricoles, concernées par l'installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et le projet de chaufferie biomasse.

La commission d'enquête émet à l'unanimité un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes du Perche,

sous la RÉSERVE de modifier le zonage des deux plus grandes zones d'extension d'urbanisation prévues, afin de passer de zones ouvertes à l'urbanisation de court ou moyen terme (1AU) à des zones de moyen ou long terme (2AU).

Pour le logement, la commission demande ainsi le passage en zone 2AU de toute la zone « Les Porettes » à Nogent-le-Rotrou, pour être proche des objectifs de réduction de l'artificialisation et d'assurer la conformité avec les prévisions de construction de logements du SCoT.

Pour les activités économiques, la commission demande le classement en zone 2AU des parcelles section AB N° 50, 182, 185, 187, 188 et 189 d'une surface cumulée d'environ 12 ha, du projet d'OAP « ZA de Launay 1 Nord » sur la commune de Nogent-le-Rotrou.

Fait à Orléans, le 14 février 2025

Signé : Michel CARQUIS Président de la Commission d'enquête	Signé : Luc GRANIER Membre de la Commission d'enquête	Signé : Pascal GALLON Membre de la Commission d'enquête
--	--	--

PARTIE 3 - CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE PROJET D'ABROGATION DE QUATRE CARTES COMMUNALES

1 – Cadre général du projet

1.1 - Préambule

Ce document constitue les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête sur le projet d'abrogation des quatre cartes communales des communes de Coudreceau, les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères, porté par la communauté de communes du Perche (CDC dans la suite de ces conclusions) et soumis à enquête publique unique, objet du rapport établi en première partie.

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête constitué de Michel Carquis (président), Luc Granier et Pascal Gallon (membres) pour cette enquête publique.

Le rôle de la commission d'enquête a été de :

- participer à l'organisation de l'enquête publique ;
- veiller à la bonne information du public avant l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci ;
- recueillir les observations des citoyens, notamment en recevant le public lors des sept permanences.

À l'issue de l'enquête publique, il a été rédigé 3 documents :

- **un rapport** relatant le déroulement de l'Enquête Publique rapportant les observations du public, les observations de la commission d'enquête, les réponses de la CDC du Perche au procès-verbal de synthèse émis par la commission d'enquête le 23 janvier 2025, suivi des commentaires de la commission d'enquête sur ces observations et les réponses apportées par la CDC du Perche.
- **deux conclusions** dans lesquelles la commission d'enquête donne son avis motivé sur les deux rubriques soumises à l'enquête publique.

Ces trois documents sont indépendants, mais complémentaires. Afin que le lecteur puisse s'informer sur l'ensemble de la procédure, ils ne doivent pas être dissociés. Ils doivent être tenus à la disposition du public pendant un an à partir de la clôture de l'enquête publique au siège de la CDC du Perche et sur son site internet.

L'avis qu'émet dans ces conclusions la commission d'enquête s'appuie sur les éléments qui ont été recueillis au travers :

- de la lecture du dossier ;
- des échanges avec les services de l'État, des représentants de la CDC du Perche ;
- du mémoire transmis par la CDC du Perche en réponse au procès-verbal de synthèse.

1.2 - Régime juridique

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Lorsque l'abrogation s'accompagne de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, il est nécessaire de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur

l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, en veillant à ce que la délibération finale emporte à la fois l'approbation du PLU et l'abrogation de la carte communale, qui relève d'une décision du Préfet.

2 - Présentation sommaire du projet

L'enquête publique porte sur le projet de PLUi de la CDC du Perche et le projet d'abrogation des quatre cartes communales de Coudreceau, Les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères.

Ces cartes communales ont été approuvées par arrêté préfectoral, après enquête publique :

- le 20 mars 2006, pour l'ancienne commune de Coudreceau, après approbation municipale par délibération du 3 février 2006. Cette commune est devenue déléguée le 1^{er} janvier 2019 au sein de la commune nouvelle d'Arcisses ;
- le 7 juin 2012, pour la commune de Les Etilleux, après approbation municipale par délibération du 17 mars 2012 ;
- le 15 octobre 2007, pour la commune de Trizay-Coutretôt-Saint-Serge après approbation municipale par délibération du 31 août 2007. La carte a fait l'objet d'une mise à jour le 8 novembre 2016 pour actualiser les servitudes d'utilité publique ;
- le 23 février 2010, pour la commune de Vichères, après approbation municipale par délibération du 15 décembre 2009 ;

Ces cartes communales ont précisé les modalités d'application du règlement national d'urbanisme. Les dispositions relatives aux cartes communales sont décrites aux articles L160-1 à L163-10 et R161-1 à R163-10 du code de l'urbanisme.

Après un diagnostic au regard des prévisions démographiques et économiques, ainsi qu'une analyse environnementale, ces cartes ont :

- précisé dans un plan de zonage les limites des zones constructibles et du droit de préemption urbain,
- indiqué le périmètre de protection des monuments historiques ;
- indiqué des recommandations d'aménagement dans les secteurs constructibles ;
- décrit les contraintes et servitudes applicables sur la commune ;
- listé le patrimoine et les cheminements protégés au titre de la réglementation ;
- pour la commune de Vichères, établi un tableau de classement des voies communales.

3 - Déroulement de l'enquête publique

Les conditions de déroulement de l'enquête étaient précisées dans l'arrêté de prescription de M. le président de la CDC du Perche en date du 11 novembre 2024.

- L'enquête a effectivement été ouverte pendant 36 jours consécutifs du lundi 12 décembre 2024 à 14h00 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h30.
- Les avis de publicité dans la presse locale de l'Eure-et-Loir ont respecté la réglementation en vigueur.
- L'affichage de l'avis d'enquête dans les 20 communes de la CDC du Perche et au siège de la CDC du Perche a été effectué conformément à la réglementation.
- e l'avis d'enquête publique pour les lieux d'affichage, retenus ci-dessus.

- En complément, une information « PanneauPocket » ou « Intramuros » a été réalisée par les 17 mairies utilisant ces applications.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête a été disponible dans les mairies d'Authon-du-Perche et de Beaumonts-les-Autels, au siège de la CDC du Perche et sur le site internet de la CDC du Perche. Il contenait toutes les informations nécessaires pour que le public soit informé du projet ; sa composition, comme son contenu, étaient conformes aux textes en vigueur.
- Le public a eu la possibilité pendant toute la durée de l'enquête de consigner ses remarques sur les registres à sa disposition dans les mairies d'Authon-du-Perche et de Beaumonts-les-Autels, au siège de la CDC du Perche ou d'envoyer ses observations par courriel sur l'adresse électronique indiquée sur l'avis d'enquête.
- La commission d'enquête a assuré 7 permanences au total. Les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions d'organisation, d'accueil et d'accès au dossier.

Pendant toute la durée de l'enquête :

- **24 personnes** se sont présentées lors des sept permanences, dont 2 personnes venues pour de simples renseignements qui n'appellent pas de réponse.
- **23 contributions**⁶ ont été portées sur les registres d'enquête, en intégrant les documents remis en séance et complétant ces contributions, dont : 4 à Authon-du-Perche, 4 à Beaumont-les-Autels et 15 à Nogent-le-Rotrou.
- **12 regroupements de courriels** avec, le cas échéant, une ou plusieurs pièces jointes, ont été délivrés sur l'adresse courriel dédiée, dont 9 ont été émis par des personnes ayant déjà émis des remarques dans un des registres d'enquête. *Lorsque plusieurs courriels ont été transmis à la suite par un même interlocuteur (pour joindre plusieurs documents), la commission a considéré qu'il s'agissait d'un seul courriel.*
- **3 courriers** ont été transmis à la CDC de Nogent-le-Rotrou, à l'attention de la commission d'enquête. L'un des courriers a été signé par 6 habitants.

4 - Analyse de la commission d'enquête

4.1 – Sur la pertinence la démarche et le contenu du projet

Une carte communale est un document d'urbanisme, approuvé à la fois par la commune et par le Préfet. Ainsi, en vertu du principe de parallélisme des formes et des procédures, une enquête publique exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée doit être organisée.

La CDC du Perche a donc prévu, à l'issue de l'enquête publique unique, de soumettre le projet d'abrogation des quatre cartes communales à l'approbation du Conseil communautaire avant transmission au Préfet d'Eure-et-Loir, en vue de leur abrogation par arrêté préfectoral.

La commission d'enquête reconnaît le bien-fondé de cette procédure qui permet d'éviter tout risque de contentieux en cas de non-abrogation formelle d'une carte communale lors de l'approbation d'un plan local d'urbanisme.

⁶ Une même contribution peut comporter plusieurs observations sur des thèmes différents.

4.2 - Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comportait principalement les pièces relatives au projet d'élaboration du PLUi de la CDC du Perche, auquel était joint :

- une notice relative à l'abrogation des cartes communales,
- une copie des quatre cartes communales.

La commission d'enquête considère que le dossier mis à la disposition du public était conforme aux exigences réglementaires.

4.3 – Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

Les principaux éléments retenus par la commission d'enquête sont que l'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions :

- du code de l'environnement (livre Ier, titre II), notamment des articles L123-1-A à L123-18 de la partie législative et des articles R123-1 à R123-27 de la partie réglementaire ;
- du code général des collectivités territoriales ;
- du code de l'urbanisme ;
- de l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 modifié, relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique, de consultation et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;
- de la décision n° E24000141/45 du 21 octobre 2024, du Tribunal Administratif d'Orléans désignant les membres de la commission d'enquête ;
- de l'arrêté n° 2024-017 de la CDC du Perche prescrivant ladite enquête et ses modalités d'organisation.

L'avis de la commission d'enquête est que celle-ci s'est déroulée dans de très bonnes conditions suivant les dispositions de l'arrêté la prescrivant et sans qu'aucun incident ne soit venu la perturber.

4.4 – Avis sur les observations formulées par le public

Lors des permanences des commissaires enquêteurs, les cartes communales ont pu être consultées pour comparer le zonage d'une parcelle avec celui retenu dans le projet de PLUi du territoire du Perche.

Toutefois, sur plus de 40 observations émises par le public lors de l'enquête, aucune n'a porté formellement sur l'abrogation des cartes communales.

5 - Conclusions motivées et avis final

En conclusion :

Après avoir examiné le projet d'abrogation des quatre cartes communales des communes de Coudreceau, les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères par la communauté de communes du Perche, la commission d'enquête :

Estime que :

- ce projet est indispensable pour permettre l'abrogation formelle des cartes communales par le préfet d'Eure-et-Loir et d'éviter ainsi tout risque de contentieux, lors de l'approbation du PLUi de la communauté de communes du Perche ;
- le dossier d'enquête mis à disposition du public était conforme à la réglementation ;
- l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions ;

Constate que : le public n'a pas émis d'observation particulière sur cette abrogation.

La commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE sans réserve** sur l'abrogation des quatre cartes communales des communes de Coudreceau, les Etilleux, Trizay-Coutretôt-Saint-Serge et Vichères.

Fait à Orléans, le 14 février 2025

Signé : Michel CARQUIS Président de la Commission d'enquête	Signé : Luc GRANIER Membre de la Commission d'enquête	Signé : Pascal GALLON Membre de la Commission d'enquête
--	--	--

- ANNEXES -

- 1. Arrêté prescrivant l'enquête publique de la CDC du Perche**
- 2. Avis d'enquête publique**
- 3. Copie des publications dans les journaux**
- 4. Certificat d'affichage de l'avis d'enquête**
- 5. Certificat de mise à disposition du dossier d'enquête**
- 6. Procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête**
- 7. Mémoire en réponse de la CDC au procès-verbal de synthèse**

Nota : Conformément aux dispositions de l'article R123-21 du code de l'environnement, « *L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.* »

Ces dispositions ne concernent pas les annexes qui n'ont pas vocation à être rendues publiques, car elles contiennent certaines informations non anonymisées.