

Communauté de
Communes

CŒUR DU
PERCHE

Enquête publique
portant sur le
projet
d'élaboration du
Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

Enquête publique
du 16 octobre
2019 au 15
novembre 2019

--
Référence dossier :
n° E19000053/14

--
Décision du Tribunal
administratif de Caen



SOMMAIRE

- 1 - Objet et déroulement de l'enquête
- 2 – Le dossier d'enquête
- 3 - Les observations du public
- 4 – Conclusions et avis motivés

1 - Objet et déroulement de l'enquête

L'enquête relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été réalisée à la demande du Président de la Communauté de Communes Cœur du Perche – arrêté communautaire n° A55-2019 du 30 septembre 2019.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification et de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

La Communauté de Communes Cœur du Perche, de par sa compétence « planification à l'échelle communautaire », a proposé de mettre en place un document d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur tout son territoire dont le motif de l'élaboration du projet sont les trois raisons suivantes :

- 1 - **organiser** le développement résidentiel et économique du nouveau territoire intercommunal
- 2 - **se conformer** aux attentes du SCOT du Pays du perche Ornaïs
- 3 - **définir** un projet de territoire qui servira de feuille de route pour la nouvelle communauté de communes

Présentation de la Communauté de Communes

Depuis le 18 décembre 2017, la Communauté de Communes Perche Sud et la Communauté de Communes Perche Rémalardais ont décidé de fusionner pour constituer : **la Communauté de Communes Cœur du Perche**.

Précédemment, ces deux communautés de communes avaient, pour chacune d'elles, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Ces deux PLUi se trouvent donc intégrés, par la fusion des deux communautés de communes, au sein de la Communauté de Communes Cœur du Perche pour devenir un seul et unique PLUi.

Le contexte

La Communauté de Communes Cœur du Perche est constituée de 12 communes et s'étend sur près de 39 000 hectares pour près de 12 000 habitants. 2015 reflète une nouvelle légère baisse de la population (11 600 habitants).

Composition de la Communauté de Communes

Les 12 communes de la Communauté de Communes ont été réparties de la façon suivante :

- 1 - Berd'huis
- 2 - Bretoncelles
- 3 - Cour Maugis (commune nouvelle) composée de : Boissy-Maugis, Courcerault, Maisons Maugis et Saint Maurice-sur-Huisne
- 4 - La Madeleine Bouvet
- 5 - Moutiers-au-Perche
- 6 - Perche-en-Nocé (commune nouvelle) composée de : Dancé, Nocé, Préaux-du-Perche, Saint Jean de la Forêt, Saint Aubin des Grois
- 7 - Rémalard-en-Perche (commune nouvelle) composée de : Bellou-sur-Huisne, Dorceau, Rémalard
- 8 - Sablons-sur-Huisne (commune nouvelle) composée de : Condé-sur-Huisne, Condeau, Coulonges les Sablons
- 9 - Saint-Cyr-la-Rosière
- 10 - Saint Germain des Grois
- 11 - Saint Pierre la Bruyère
- 12 - Verrières

Les actions

La Communauté de Communes, de par sa compétence « planification à l'échelle communautaire », a proposé de mettre en place un document d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur tout son territoire et de définir **quatre** objectifs :

A) Objectifs généraux -

- 1 – Renforcer l'esprit identitaire de la C.D.C. par un projet d'urbanisme commun ;
- 2 – Conforter les 5 pôles principaux et les pôles d'appui ;
- 3 – Organiser le développement intercommunal en fonction des équipements existants ;
- 4 - Gérer l'espace de façon économe afin de rentabiliser au mieux les réseaux et équipements existants ;
- 5 – Renforcer les services à la population et l'attractivité des jeunes populations ;
- 6 – Maintenir et développer les moyens et axes de communication (numérique, ferroviaire, routiers, etc...) afin d'éviter l'enclavement du territoire ;

B) Aménagement du territoire – Environnement -

- 1 – Valoriser la typicité des paysages ;
- 2 – Protéger les ressources naturelles notamment l'eau (zones humides, fonds de vallées, têtes de bassins, mares, etc...) ;
- 3 – Préserver les terres agricoles, les terres forestières et les réseaux de haies de l'urbanisation ;
- 4 – Anticiper l'évolution des bâtiments agricoles ainsi que leurs usages futurs ;
- 5 – Protéger et valoriser la richesse du patrimoine bâti et la structure des centre-bourgs ;
- 6 – Préserver, développer et valoriser des chemins de randonnées ;

C) Développement économique –

- 1 – Entretenir un équilibre entre une économie productive et une économie présentielle ;
- 2 – Accompagner les projets structurants des entreprises (foncier, immobilier, etc...)
- 3 – Favoriser et maintenir les commerces de proximités en utilisant notamment le droit de préemption sur les fonds commerciaux ;
- 4 – Poursuivre le développement de la filière touristique en identifiant et en accompagnant les porteurs de projets ;
- 5 – Anticiper les enjeux futurs du secteur agricole dont notamment le soutien à la transformation des produits agricoles locaux ;
- 6 – Intégrer les enjeux prochains de la revalorisation des valeurs locatives et de la mise en place de la taxe professionnelle unique ;

D) Logement –

- 1 – Prévoir une capacité d'accueil croissante de la population ;
- 2 – Proposer une offre variée de logements répondant aux différents publics tout en prévoyant une mixité sociale et générationnelle ;
- 3 – Réduire les consommations énergétiques dans une démarche de développement durable ;
- 4 – Densifier les centres bourgs en résorbant les dents creuses et en mobilisant le logement vacant évitant ainsi un étalement urbain.

Articulations

Le projet de PLUi doit s'articuler avec les documents supérieurs, à savoir, pour ce projet :

La charte de Parc Naturel Régional du Perche

Les PNR ont pour principales missions :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel,
- l'aménagement du territoire,
- le développement économique et social,
- l'accueil, l'éducation et l'information du public,
- l'expérimentation dans ces quatre missions.

La charte du Parc Naturel Régional du Perche a été reconnue Agenda 21 par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie le 10 août 2009.

Le schéma de cohérence territoriale

Le territoire du Cœur du Perche est concerné par le schéma de cohérence territoriale du Pays du Perche Ornaïs approuvé le 21 septembre 2018.

Les Plans de gestion du risque inondation

La communauté de communes est concernée par les PGRI du bassin Seine-Normandie et par celui du bassin Loire-Bretagne. Le plan local d'urbanisme intercommunal doit être compatible avec les orientations de ces documents stratégiques.

Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)

La communauté de communes est concernée par les SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie et par les SAGE des Bassins de L'Huisne, de l'Avre, de l'Iton, et du Bassin Sarthe amont.

Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)

Le SRCE Normandie est adopté par l'État depuis 2014 et a pour objectif principal la définition et la protection de réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui ont été définis à l'échelle régionale et dans un contexte de changement climatique.

Le schéma régional climat air énergie (Srcae)

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientation régionale à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectif la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'ensemble des débats ont amené les élus à organiser ce projet de territoire autour de cinq axes thématiques ci-après énumérés et déclinés en une vingtaine d'objectifs.

La hiérarchisation des axes n'est pas anodine. Le souhait est prioritairement d'organiser le territoire en vue de préserver, voire de créer de l'emploi et non d'accueillir des habitants pour constituer une « cité dortoir ».

- **Axe 1 - Renforcer le dynamisme économique du territoire** du point de vue de l'économie productive et de celle des services
- **Axe 2 - Organiser un développement résidentiel en lien avec les territoires voisins :**
L'objet est de définir le potentiel de développement résidentiel sur le territoire de la CDC et cela sous forme de gradient depuis les pôles d'emploi voisins, en accompagnant le dynamisme

de la frange Est du territoire, en renforçant les pôles de Nocé et de Rémalard et en assurant le renouvellement de la population dans les franges Ouest du territoire.

- **Axe 3 - Adapter l'offre territoriale à la demande**, en termes d'offre de logement et d'équipements-services, selon la structure et l'âge de la population actuelle et future.
- **Axe 4 - Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie et l'identité locale** (biodiversité, paysage et identité locale).
- **Axe 5 - Modérer la consommation d'espace**, en mobilisant le potentiel dans le tissu bâti et en exploitant au mieux la nécessaire consommation d'espace.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1) Les orientations sectorielles :

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les opérations d'ensemble doivent respecter dans l'esprit les objectifs d'intégration aux contextes urbain et paysager de manière à optimiser qualitativement et quantitativement l'urbanisation des espaces concernés. 38 orientations sectorielles ont été instituées sur le territoire intercommunal, savoir :

1. Bretoncelles, Zone 1AU ;
2. Bretoncelles, Zone 1AUx ;
3. Bretoncelles, Hameau Les Aunais ;
4. Bretoncelles, Hameau Le Chênay ;
5. Bretoncelles, Hameau La Dougère ;
6. Bretoncelles, Hameau La Godefraise ;
7. Bretoncelles, Hameau Jonville ;
8. Bretoncelles, La Moitillère ;
9. Cour Maugis sur Huisne, Boissy Maugis ;
10. Cour Maugis sur Huisne, Coucerault ;
11. La Madeleine Bouvet ;
12. Moutiers au Perche, Zone 1AU ;
13. Rémalard en Perche, Bellou, rue de l'Huisne ;
14. Rémalard en Perche, Bellou, entrée Ouest ;
15. Rémalard en Perche, Dorceau, entrée Est ;
16. Rémalard en Perche, Dorceau, Centre ;
17. Rémalard en Perche, Dorceau, La Vigne ;
18. Rémalard en Perche, Rémalard, le Crapaud ;
19. Rémalard en Perche, Rémalard, les Tesnerais ;
20. Rémalard en Perche, Rémalard, Stade ;
21. Rémalard en Perche, Rémalard, le Parc ;
22. Rémalard en Perche, Rémalard, Zone d'activité ;
23. Sablons sur Huisne, Condé sur Huisne ;
24. Sablons sur Huisne, Condé sur Huisne ;
25. Berd'huis, Zone 1AU ;
26. Perche en Nocé, Colonard-Corubert ;
27. Perche en Nocé, Dancé ;
28. Perche en Nocé, Nocé ;
29. Perche en Nocé, Préaux du Perche, Zone 1AU Nord ;
30. Perche en Nocé, Préaux du Perche, Zone 1AU Sud ;
31. Saint Cyr la Rosière ;
32. Saint Germain des Grois, Zone 1 AU ;
33. Saint Germain des Grois, Hameau la Davillière ;
34. Saint Germain des Grois, Hameau le Verger ;

- 35. Saint Pierre la Bruyère, Les Perriers ;
- 36. Saint Pierre la Bruyère, Zone 1AU ;
- 37. Verrières, La Noé-Renard ;
- 38. Verrières, Rue de la Croix Saint Marc ;

Il est à noter qu'une 39ème OAP est matérialisée sur le plan de la commune de Berd'huis, zone 1AUX, mais qu'elle ne fait pas l'objet d'un détail particulier.

Ce projet impacte pour le développement à vocation urbaine 34 ha et à vocation d'activité 29,5 ha.

2) Les orientations thématiques :

- Trame verte et bleue :

Le PLUI se veut être un outil de préservation et de restauration des continuités écologiques du territoire. Les OAP Trame verte et bleue déclinent une série de prescriptions et de recommandations spécifiques en vue de renforcer lesdites continuités et se présentent sous la forme de deux objectifs

1. *Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement*
Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception de celui-ci.
2. *Préserver et améliorer le réseau bocager*
Les déplacements des espèces sont favorisés lorsque le maillage de haies est en bon état de conservation, en conséquence cette orientation vise à préserver ou à rétablir ce réseau lorsqu'il est fragilisé.

- Paysages :

Le territoire de la CDC offre des paysages identitaires qui participent notamment à l'attractivité résidentielle et économique. Le PLUI cherche à les préserver et à les mettre en valeur. L'OAP se décline de la manière suivante :

1. *Les paysages de fond de vallée*
L'objectif est d'ouvrir les fonds de vallée pour valoriser les vues et l'accès à l'eau, de maintenir la densité du réseau bocager, ainsi que de préserver les continuités écologiques.
2. *Les paysages de collines*
Il est préconisé d'implanter des haies en limites des opérations potentiellement visibles d'un coteau à l'autre et de réfléchir à l'intégration paysagère (par exemple, interdiction des constructions sur la ligne de point haut en crêtes).
3. *Les paysages de crêtes*
L'enjeu réside dans le maintien, voire la reconquête du maillage bocager et l'intégration des aménagements.
4. *Les paysages de plateaux*
Il est préconisé de limiter les constructions sur les points hauts ou d'allonger les proportions pour respecter les lignes d'horizon.

- Aménagement des espaces publics :

Afin de ne pas succomber à la standardisation des constructions et de conserver une identité locale au travers des formes urbaines traditionnelles (bourgs et hameaux), cette orientation vise à éviter la banalisation des formes urbaines au travers de deux objectifs, eux-mêmes déclinés :

1. *Révéler le caractère percheron des places et villages encadrées*

- Marquer les centres bourgs
- Assurer la cohérence des aménagements
- Préserver les vues de qualité, mettre en valeur le patrimoine notamment les monuments
- Valoriser et harmoniser les fronts bâtis
- Le cas échéant, capter les flux de véhicules
- Drainer les secteurs périphériques vers les centres bourgs par des modes de déplacement actifs
- Apaiser la circulation

2. *Structurer les espaces publics ouverts*

- Assurer la cohérence des aménagements
- Préserver les vues de qualité et la mise en valeur du patrimoine, notamment les monuments
- Le cas échéant, capter les flux de véhicules

3. *Intégrer les zones à urbaniser destinées à l'habitat :*

Cette orientation vient en complément des précédentes.

4. *Intégrer le caractère percheron en construction neuve :*

Les futures constructions neuves, clôtures et traitement des abords doivent au maximum intégrer les dispositions figurant dans les guides du Parc Naturel Régional du Perche.

2 – Le dossier d'enquête

L'élaboration du projet a été menée par le cabinet GILSON – 2 rue des Côtes 28000 Chartres en collaboration avec le service urbanisme de la Communauté de Communes Cœur du Perche. Un dossier complet et original était à la disposition du public au siège de la Cdc Cœur du Perche dont le siège est à Rémalard-en-Perche et dans les communes composant le territoire.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours du 16 octobre 2019 au 15 novembre 2019. Une permanence a eu lieu dans chaque commune du territoire de la CDC (y compris Préaux-du Perche) et deux au siège de l'enquête.

Ce dossier mis à l'enquête était important. Les documents graphiques étaient, quant à eux, difficilement exploitables et lisibles. Ce sentiment a été également ressenti par le public. En effet, beaucoup de thématiques étaient absentes sur les plans tels que l'identification des communes historiques, les hameaux, la matérialisation et le libellé des routes, la présence des zones humides, des captages, des exploitations agricoles, des légendes, etc.....

3 - Les observations du public

A l'issue de la période de l'enquête publique, la commission d'enquête a enregistré 139 observations au total dont :

- . 98 observations ont été déposées sur les registres papiers.
- . 41 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé (dont une par mail sur le registre dématérialisé)

Au cours des permanences, la commission d'enquête a reçu la visite de 89 personnes alors que le registre dématérialisé a comptabilisé 614 visites et de 1.988 téléchargements par le public. Les principaux thèmes évoqués et traités :

THEMES	NOMBRE
Zonage	75
OAP	22
Environnement	17
Règlement écrit	7
Règlement graphique	11
Habitat	5
Réseaux	2
TOTAL	139

4 – Conclusions et avis motivés

Rappelant que la commission d'enquête n'a qu'un rôle consultatif et a pour mission principale d'accueillir les administrés, de les renseigner, de recueillir leurs observations orales ou écrites,

Au terme de cette enquête de 31 jours, la commission d'enquête analyse et se prononce sur la recevabilité du projet après avoir émis des conclusions motivées.

Considérant qu'en l'espèce, et conformément aux dispositions du code de l'environnement ainsi qu'aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment :

- . L'article L. 103-2, L. 123-1 et suivants, L. 126-1, L. 132-7, L. 132-9, L. 153-3 à 19, L. 300-2 (CU)
- . L'article R. 153-10 et suivants (Code de l'Environnement)
- . Ordonnance N° 2015-1174 DU 23/09/2015 relative à la partie législative du livre I du CU
- . Décret n° 2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre I du CU,
- . Application de la Loi NOTRe

Considérant que l'enquête publique a permis d'examiner la conformité des projets avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui doivent, quant à elles, être en parfaite articulation avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et avec les dispositions des documents supra-communaux,

Il apparaît que :

- La publicité et l'information du public ont été effectuées (publicité dans deux journaux régionaux 15 jours avant le début de l'enquête et rappel dans les 8 premiers jours après l'ouverture de l'enquête).
- Avis sur le site internet de la CDC et sur le site du registre dématérialisé, ainsi que l'affichage réglementaire dans les communes. De ce fait,
- Un dossier a été mis à disposition du public dans les 12 communes composant le territoire y compris Préaux-du-Perche, Rémalard-en-Perche et le siège de la Communauté de Communes, sur le site internet et sur le site du registre dématérialisé,
- Un poste informatique a été mis à disposition du public au siège de l'enquête publique,
- Les trois membres de la commission d'enquête ont tenu 14 permanences dont deux permanences en commun (ouverture et clôture de l'enquête publique),
- L'arrêté communautaire a été respecté dans son ensemble,
- Aucun incident notoire n'a été relevé dans le déroulement de cette enquête,
- La fréquentation du public a été relativement importante et a pu s'exprimer sans difficulté.

Considérant que :

- Les recommandations émises dans l'avis de l'Autorité Environnementale établi par la MRAe,
- Les demandes de modifications concernant les différentes thématiques soulevées par le Parc Naturel Régional du Perche, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF, l'UDAP, la Préfecture ont été validées pour la majorité.
- La majorité des demandes du public et des Personnes Publiques Associées ont été validées, à savoir :
 - Modifications ou ajouts de zonage,
 - Modification de phasage de certaines zones à urbaniser - passage de 1AU en 2au,
 - Suppression ou modification de délimitation de plusieurs OAP,
 - Modification des règlements écrit et graphique pour une meilleure compréhension et lisibilité,
- La Communauté de Communes Cœur du Perche a pris des engagements pour répondre aux attentes des différents organismes et du public, à savoir :

Attendu que :

- Le projet de PLUi répond aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées par le Code de l'Urbanisme,
- La concertation faite au préalable notamment auprès des maires, des personnes publiques associées et du public laisse entrevoir une transparence et une volonté d'aboutir dans le projet,
- Les orientations de la politique d'urbanisation et de construction sur l'ensemble des communes ont été modifiées, pour partie, afin de répondre au mieux aux observations,
- Le projet envisagé est en cohérence avec les dispositions des documents supra-communaux, notamment la prise en considération des demandes de modification émanant du :
 - SCOT PAYS du PERCHE ORNAIS,
 - Parc Naturel Régional du Perche
 - SAGE de l'Huisne

Pris note :

- Que les prescriptions de certaines OAP seront renforcées pour améliorer l'intégration paysagère,
- Qu'une harmonisation des OAP sectorielles sera effectuée en complétant celles-ci par des données telles que (surface des zones, logements.....)

- Que l'OAP manquante de Berd'huis sera ajoutée. Par contre, elle ne comportera pas de phasage (comme sur les autres secteurs de développement économique),
- Que les emprises foncières seront mentionnées dans chaque fiche OAP,
- Que des justifications quant aux besoins en nombre de logements seront complétées,
- Que le rapport de présentation sera complété pour justifier des besoins en matière de développement économique,
- Qu'une limitation du nombre et de la superficie des STECAL a été acceptée pour partie,
- Que l'ajout d'un plan comportant les contraintes des cavités souterraines sera effectué,
- Que les règles de protection des haies seront revues en donnant davantage de poids à la commission intercommunale. L'ensemble du réseau sera d'office protégé (déclaration obligatoire),
- Que la compatibilité du PLUi avec les dispositions du SAGE sera davantage étayée dans le rapport de présentation,
- Qu'en matière de consommation d'espace le document du PLUi sera ajusté en y intégrant des notions de paysage pour mieux maîtriser le phénomène d'artificialisation des sols.
- Qu'une grande carte format A0 des trames verte et bleue sera ajoutée en annexes,
- Que des fiches de servitudes publiques T1 et CG3P de SNCF seront annexées au PLUi et ajout de la servitude T7 relative aux zones de dégagements aéronautiques,
- Que des plans de Servitude d'utilité Publique (SUP) spécifiques et zoomés (captages, MH.....) seront réalisés,
- Que le résumé non technique sera revu pour remplir entièrement sa mission. Il intégrera les éléments d'explication et de justification du projet,
- Que des dispositions et notamment l'ajout des noms des communes historiques et les lieux-dits sur les plans de zonage seront effectués,
- Que les zonages d'assainissement et d'eaux pluviales seront ajoutés au dossier d'approbation,
- Que la méthode de repérage au titre du L. 151-19 sera basée sur l'antériorité du bâti à 1950. Un renvoi vers les prescriptions du CAUE (fiches architecturales et paysagères du Perche) sera également envisagé,
- Qu'une légende sera apposée sur chaque planche graphique et des emplacements réservés seront identifiés avec leur destination et leur emprise foncière,
- Que la rédaction du règlement écrit et du rapport de présentation sera modifiée en fonction des observations,
- Que le règlement de la zone Uj sera simplifié en n'indiquant pas de règle d'emprise au sol maximum (retrait de la règle des 10%).

Au vu de tous ces éléments et de la réponse du porteur du projet, la commission d'enquête est en mesure d'émettre :

1 - Un **AVIS FAVORABLE assorti d'une réserve que** les engagements pris suite aux observations des Personnes Publiques Associées, du public, de la commission d'enquête et les recommandations de l'Autorité Environnementale soient en totalité respectés et actés.

2 - Un **AVIS FAVORABLE assorti de quatre recommandations :**

1°) revoir la rédaction de l'article 7 du règlement écrit (dispositions générales) qui permet des dérogations au cas par cas sans critère objectif d'appréciation. Mettre en cohérence avec les dispositions du règlement.

2°) Revoir l'analyse des mesures visant à Eviter, Réduire et Compenser les incidences négatives du projet de PLUi sur l'environnement,

3°) Approfondir les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour acter des orientations plus précises et concrètes.

4°) Etablir une liste numérotée des pièces constituant le dossier du PLUi.

Fait le 16 décembre 2019,

La Présidente de la Commission,

Les membres titulaires,

Odile MORON

Marie-Rose ZEYMES

David LAMBERT