

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CDC des Hauts du Perche



## Table des matières

<b>1</b>	<b>GENERALITES</b>	<b>3</b>
1.1	L'OBJET DE L'ENQUETE	3
1.2	LA PRESENTATION DE LA CDC DES HAUTS DU PERCHE	3
1.3	LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	5
<b>2</b>	<b>L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>5</b>
2.1	L'INFORMATION DU PUBLIC	5
2.2	LES PERMANENCES	6
2.3	LA PARTICIPATION ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
2.4	2.4 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE	6
<b>3</b>	<b>LES CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>L'AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>	<b>9</b>

## 1 GENERALITES

### 1.1 L'objet de l'enquête

A la demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes (CDC) des Hauts du Perche le Président du Tribunal Administratif de Caen a décidé de la désignation d'une commission d'enquête le 19 septembre 2019 sous le numéro E 19000080/14 afin de procéder à une enquête publique ayant pour objet

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal concernant la CDC des Hauts du Perche (communes de Beaulieu, Bizou, Charencey, La Ventrouze, Le Mage, Le Pas-Saint-Homer, Les Menus, L'Hôme-Chamondot, Longny les Villages et Tourouvre au Perche),
- L'abrogation des cartes communales existantes.

**Le présent document concerne donc les conclusions et avis relatifs au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CDC des Hauts du Perche.**

### 1.2 La présentation de la CDC des Hauts du Perche

#### 1.2.1 Le rappel historique

Pour mémoire, la CDC des HAUTS DU PERCHE a été créée le 01/01/2017 par fusion des communautés de communes du Hauts du Perche et du Pays de Longny au Perche.

La CDC des HAUTS DU PERCHE d'une superficie de 39 000 ha (390 km<sup>2</sup>) fédère 8 500 habitants (2015) sur 10 communes dont 3 communes nouvelles.

- ✓ Commune nouvelle de LONGNY LES VILLAGES issue du regroupement de 8 communes :
  1. Longny au Perche
  2. Moulicent
  3. Malétable
  4. Monceaux au Perche
  5. Saint Victor de Réno
  6. Marchainville
  7. La Lande sur Eure
  8. Neuilly sur Eure
- ✓ Commune nouvelle de TOUROUVRE AU PERCHE issue du regroupement de 10 communes :
  1. Tourouvre
  2. Authueil
  3. Bivilliers
  4. Bubertré
  5. Lignerolles
  6. Champs
  7. Prépotin
  8. Bresollettes
  9. Randonnai
  10. La Poterie au Perche
- ✓ Commune nouvelle de CHARENCEY issue du regroupement de 3 communes :
  1. Saint Maurice les Charencey
  2. Moussonvilliers
  3. Normandel
- ✓ Commune de BEAULIEU
- ✓ Commune de BIZOU
- ✓ Commune de L'HÔME CHAMONDOT
- ✓ Commune de LE MAGE
- ✓ Commune de LES MENUS
- ✓ Commune de LE PAS SAINT L'HOMER
- ✓ Commune de LA VENTROUZE



Elle est compétente en matière d'urbanisme. C'est donc à ce titre qu'elle élabore le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CDC des Hauts du Perche a prescrit le 29 aout 2018 l'élaboration du PLUi.

### 1.2.2 La situation géographique

Le territoire de la CDC des HAUTS DU PERCHE est situé au Nord Est de la ville de Mortagne au Perche et au Sud de la ville de l'Aigle. Au Nord de son territoire la CdC est traversée par la Route Nationale 12 qui relie Paris à la Bretagne (2x2 voies en partie).

Le secteur situé entre le fond de vallée de la Commeauche au sud, la forêt domaniale du Perche et de la Trappe au nord et du bois de Charencey à l'est est un secteur de bocage.

On note un secteur de vallées encaissées en suivant les rivières de la Commeauche, de la Jambée et de la Corbione.

La présence de plusieurs grands massifs boisés permet aussi de retrouver des paysages de clairières situés dans la forêt de Tourouvre, le Bois de Charencey, les forêts de Longny-au-Perche et de la Ferté Vidame.

On remarque également des paysages de plateau agricole tournés vers les départements de l'Eure et d'Eure-et-Loir.

Enfin, il existe un paysage de collines douces correspondant à l'image « d'Epinal » du Perche dans le secteur du Mage et de Bizou.

### 1.2.3 La population

Le territoire de la CDC des Hauts du Perche, d'une superficie de 38774 ha (387,74 km<sup>2</sup>), compte 8353 au recensement 2016 (contre 8450 habitants en 2015). A ce jour les communes nouvelles de Tourouvre au Perche, Longny les Villages et Charencey représentent 84.04 % de la population.

Ce territoire compte 21 hab/km<sup>2</sup> en comparaison le département de l'Orne qui compte 46 hab/km<sup>2</sup> et au niveau national il est de 117 hab/km<sup>2</sup>.

### 1.2.4 L'activité économique – services – commerces – enseignement

Le territoire est davantage tourner vers les activités dites de services (commerces, artisanat) avec 370 unités (45 %) puis les activités liées à l'agriculture avec 221 unités (25 %), les activités liées à l'administration, l'enseignement, la santé et l'action social avec 100 unités (12 %), les activités liées à la construction avec 95 unités (11 %) et enfin l'industrie avec 61 unités (7%).

### 1.2.5 Le réseau routier – déplacements

Ce secteur est situé sur l'axe Est/Ouest : Paris / Bretagne qui est un axe structurant du territoire régional.

Cet axe routier est important pour les flux de biens et de personnes.

Les pôles urbains les plus proches ou l'on note des déplacements domicile/travail sont Mortagne au Perche, l'Aigle, Verneuil sur Avre, La Ferté Vidames, Senonches, La Loupe et Nogent le Rotrou.

Le territoire de la CDC des Hauts du Perche étant un territoire rural, la voiture est largement nécessaire pour se déplacer, aussi bien pour le travail que pour le commerce, la scolarité ou les loisirs.

### 1.3 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

En respect des textes législatifs et réglementaires à savoir:

Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-19 et les articles L.151-1 et suivants,

Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-5 et suivants,

-----

La délibération 075-03-2017 du 16 mars 2017 du Conseil Communautaire de la CDC des Hauts du Perche,

La délibération 2018-08-228 du 29 août 2018 du Conseil Communautaire de la CDC des Hauts du Perche,

Délibération 2019-04-123 du 24 avril 2019 du Conseil Communautaire de la CDC des Hauts du Perche,

-----

L'arrêté E 19000080/14 en date du 19 septembre 2019 du président du Tribunal Administratif de Caen,

L'arrêté 2019/2020 en date du 18 novembre 2019 du Président de la CDC Des Hauts du Perche,

Le projet a été soumis à une enquête publique.

**Ainsi, la commission d'enquête considère que le dossier mis à l'enquête publique est conforme à la réglementation.**

## 2 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 L'information du public

Cette information a été réalisée conformément à l'arrêté 2019/2020 en date du 18 novembre 2019 du président de La CDC des Hauts du Perche par affichage dans les lieux de consultation, par voie de presse (deux parutions) dans les journaux Ouest France, et le Perche, sur le site internet du registre dématérialisé et par la diffusion en décembre de sa « Lettre des Hauts du Perche » à destination de la population..

Dans chaque lieu de consultation, le public avait la possibilité de consulter le dossier soumis à l'enquête publique.

La CDC des Hauts du Perche a mis en place un registre dématérialisé sur lequel le public pouvait consulter et avait la possibilité de télécharger les informations relatives à l'enquête publique.

**Ainsi, la commission d'enquête considère que le public a été informé conformément à la loi, de l'existence de cette enquête publique.**

## 2.2 Les permanences

Les membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public au cours des permanences. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident.

**Ainsi, les membres de la commission d'enquête considèrent qu'ils ont pu tenir des permanences et recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.**

## 2.3 La participation et les observations du public

Entre le 10 décembre 2019 et le 13 janvier 2020, le public a eu la possibilité de déposer des observations sur les registres papier, sur le registre dématérialisé, par courrier ou par courriel et de rencontrer la commission d'enquête ainsi :

- 38 observations ont été déposées sur les registres papiers ;
- 78 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ;

Au cours des permanences, la commission d'enquête a reçu la visite de 101 personnes alors que le registre dématérialisé a comptabilisé 964 visites et 3733 téléchargements.

La commission d'enquête a procédé à un examen de toutes les observations déposées lors de l'enquête publique. Une grande partie de ces observations a fait l'objet d'un dépôt de pièces jointes, annexées au procès-verbal de synthèse :

Plusieurs collectivités territoriales ont complété leurs avis au cours de l'enquête.

Les observations ont été classées en plusieurs thématiques :

- Zonage;
- OAP - STECAL
- Règlements écrit et graphique
- Transport - déplacement
- Paysage – patrimoine - réseaux
- Energie renouvelable
- Espace réservé
- La biodiversité
- Divers

**Ainsi, la commission d'enquête considère que la participation du public a été moyenne en terme de dépôt d'observations mais importante par le nombre de visites et de téléchargements et qu'elle s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

## 2.4 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse

La commission d'enquête a rendu un procès-verbal de synthèse le 21 janvier 2020 rendant compte de l'analyse des observations du public complétée par ses propres questions.

La CDC des Hauts du Perche produit un mémoire en réponse en date du 5 février 2020.

La commission d'enquête a émis ses observations aux réponses de ce mémoire dans son rapport.

**Ainsi, la commission d'enquête considère que ce document apporte des informations utiles et complémentaires au dossier tout en maintenant des incertitudes. La commission a émis ses observations aux réponses de ce mémoire dans son rapport.**

### 3 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission rappelle :

- Qu'elle a pris en compte, pour étayer ses considérations les différentes orientations exprimées avant et pendant l'enquête mais qu'elle s'est aussi appuyée sur ses connaissances complétées par ses propres investigations, rencontres et visites,

- Que si le projet a rencontré un écho favorable, il a néanmoins fait l'objet d'un nombre conséquent d'observations du public et des PPA et notamment des avis défavorables de la part de la Préfecture, de la Direction Départementale des Territoires, la Chambre d'Agriculture et la CDEPENAF.

La commission a pris connaissance, avec un grand intérêt, du mémoire en réponse venant compléter ses considérations. Elle souligne qu'après examen de ce mémoire en réponse une grande partie des réponses ou des compléments d'information apportés ont été correctement argumentés et/ou ont emporté son approbation.

La commission considère que les documents proposés présentent un projet équilibré qui a pu être abondé suite aux différents avis, aux demandes du public et aux observations de la commission d'enquête traduisant ainsi une certaine écoute des élus.

#### **La commission a enregistré avec satisfaction les réponses apportées par la CDC :**

- La commission est en accord avec les décisions de la CDC qui n'a pas globalement donné suite aux diverses demandes du public concernant l'extension des zones constructibles dans le respect des dispositions légales. La commission souligne la prise en compte et les solutions apportées suite aux difficultés de zonage soulevées par certains professionnels notamment sur les communes de Tourouvre au Perche, Le Mage, Le Pas St L'Homer, Longny les Villages et Charencey.
- La commission est sensible aux arguments avancés ayant permis le classement des haies, certains secteurs représentant, les milieux humides en zone No en s'appuyant sur les données de la DREAL et de ses partenaires abondées par les informations du PNR du Perche.
- La commission considère que la réponse apportée par la CDC à l'identification des bâtiments repérés et des moulins est appropriée même si elle trouverait intéressant de reprendre ces identifications par le biais d'une commission locale mixte comprenant les élus et les associations liées aux patrimoines et/ou avec le concours de l'UDAP.
- La commission enregistre que concernant le projet de 2 x 2 voies de la RN12 le rapport de présentation sera complété pour mettre en avant l'importance de cet axe pour le territoire et qu'une carte de synthèse des différents axes (typologie et importance) sera réalisée à l'échelle de la CdC.
- La commission accueille avec satisfaction la volonté des élus de renforcer la compatibilité du PLUI avec le SAGE et notamment pour mieux appréhender les risques d'inondation sur le secteur de Longny les Villages qui pourraient être liées à la rivière « la Jambée ».
- Bien que prenant en compte les modifications qui seront apportées au règlement écrit et au règlement graphique, la commission considère toutefois qu'un point de vigilance devra être apporté à ce sujet.

### **Par ailleurs et concernant le sujet sensible de la consommation foncière et de la densification :**

La commission a souhaité connaître avec précision les surfaces exactes concernant les différentes zones du projet. Ainsi elle a pris note de la réponse apportée à ce sujet dans le mémoire en réponse à savoir que sur les 38 000 hectares de la CDC :

- Les zones A représenteront 19 938 hectares, soit 54 % ,
- Les zones N représenteront 16 574 hectares, soit 44 % dont 6,48 hectares en dents creuses et 3 hectares en extension,
- Les zones U représenteront 656 hectares, soit 1,76% dont 40 hectares en dents creuses et 8 hectares en extension,
- Les zones 1 AU représenteront 15 hectares, soit 0,04 % dont 5,20 hectares en extension,
- et les zones 2 AU représenteront 8,5 hectares, soit 0,02 %.

La commission a été sensible aux arguments avancés par les élus, rencontrés sur chaque permanence et lors des réunions, qui tout en respectant les attentes de la loi, désirent également faire vivre leurs territoires ruraux et se donner la possibilité d'accueillir de nouveaux résidents principalement sur les communes de Tourouvre au Perche (ex : La Verrerie) et de Longny les Villages (ex : Neuilly sur Eure). Ces arguments étant de disposer de parcelles suffisamment grande et attractive dans un secteur très rural (deux fois moins d'habitants au km<sup>2</sup> que sur le reste du département lui-même a faible densité) pour essayer de maintenir la population sur ces communes, faire vivre les petits commerces encore ouverts et de disposer d'un nombre d'enfants raisonnable pour faire fonctionner les écoles.

La commission rappelle que la consommation foncière présentée doit être mise en parallèle avec une volonté des élus de préserver la biodiversité si s'est manifestée entre autre par une représentation non négligeable des zone No, qu'hormis Longny les Villages le territoire de la CDC n'est pas fortement impacté par les risques d'inondation, que les efforts de densifications concernent bien les communes disposant déjà de réseaux et d'équipements collectifs et que le projet est conforme au SCOT,

### **La commission a observé que les élus ont pris en compte des avis des PPA sur ce sujet et qu'ils ont revu le projet initial :**

- Par une diminution des zones en extension passant de 32 hectares à 16 hectares,
- Par un travail d'identification des dents creuses et leurs représentations graphiques,
  
- Par la mise en place d'un phasage plus conséquent avec une augmentation des zones 2AU, en remplacement des zones 1AU sur les communes Charencey (St Maurice les Charencey), Longny les Villages (Longny au Perche et Neuilly sur Eure) et Tourouvre (Tourouvre, Randonnai).
- Par une meilleure densification pour se conformer aux prescriptions du SCOT notamment sur les communes de Tourouvre au Perche, Longny les Villages et Neuilly sur Eure disposant d'équipements collectifs et de réseaux.
- Par un changement de comportement en réduisant les Stecal sur les communes de Beaulieu, Longny les Villages (Longny au Perche, Neuilly sur Eure, St Victor de Réno), Les Menus et Tourouvre au Perche (Autheuil, Bivilliers, Bubertré, Champs, Prépôtin et Tourouvre).

Toutefois la présentation des STECAL et des OAP a été jugé très perfectible par la commission d'enquête,

Ainsi sur ce sujet spécifique, la commission:

- A pris en compte les arguments avancés par les élus et leur volonté de faire vivre le monde rural en leur laissant la possibilité de maintenir le nombre d'habitants sur la CDC et éventuellement de l'accroître,



- Constate que la consommation foncière reste malgré tout faible sur un territoire essentiellement rural, représentant pour la surface totale de la CDC, 16 hectares en extension soit 0,04 % et 47,25 hectares de dents creuses soit 0,12 %,
- Souligne les modifications du projet initial par la révision à la baisse des zones en extension et des STECAL, le phasage plus important effectué en zone 2 AU et le travail d'identification des dents creuses réalisé dont le rendu doit être amélioré.
- Mais la commission tient à souligner que les élus devront respecter strictement leur engagement sur la planification de la consommation des espaces, sur une densification raisonnée et d'une utilisation optimale des dents creuses. Pour ce faire, ils devront se rapprocher des services de l'état pour mobiliser les nouveaux dispositifs législatifs disponibles comme par exemple les Opération de Revitalisation de Territoires (ORT).

**Au final la commission considère que le projet de la CDC des Hauts du Perche concernant l'élaboration de ce PLUI est globalement justifié prenant en compte les enjeux du territoire.**

#### **4 L'AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

- Après avoir examiné l'ensemble des éléments relatifs au projet,
- Après une étude et une analyse du dossier d'enquête mis à disposition du public,
- Après examen de la réglementation,
- Après plusieurs réunions avec le président de CDC des Hauts du Perche afin de recueillir leurs explications, leurs observations et/ou leurs ressentis sur ce dossier,
- Après avoir effectué plusieurs visites sur les lieux, rencontres avec les élus, les associations et les professionnels pour mieux appréhender tous les aspects du projet,
- Après avoir contrôlé les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans les lieux publics et ainsi que les informations mises à disposition sur le site dématérialisé utilisé par la CDC des Hauts du Perche,
- Après avoir pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale,
- Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées,
- Après avoir siégé et tenu 16 permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident,
- Après l'analyse des observations du public et du mémoire en réponse,

Sur la forme,

La commission d'enquête estime que :

- les conditions d'organisation de l'enquête ont été respectées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur,
- le dossier d'enquête déposé dans les 8 mairies, au siège de la CDC des Hauts du Perche et visible sur le site dématérialisé permettait au public de consulter le dossier dans de bonnes conditions. Son contenu était conforme aux textes en vigueur donnant la possibilité au public d'appréhender tous les objectifs de l'enquête.

Sur le fond :

La commission d'enquête juge utile de rappeler :

- Que le PLUI présente bien un intérêt conforme aux objectifs fixés, mais que sa mise en œuvre est nécessairement conditionnée à la réalisation des engagements pris par la CDC des Hauts du Perche dans son mémoire en réponse et ce, avant son adoption,
- Que la CDC des Hauts du Perche devra spécifier dans l'arrêté d'approbation du PLUI l'abrogation des cartes communales existantes en l'espèce la carte communale de Beaulieu,
- Et que tout changement substantiel du document arrêté tel qu'il a été soumis à l'enquête publique est susceptible d'entraîner un recours.

En conséquence, la commission d'enquête émet :

**UN AVIS FAVORABLE**

Assorti de trois réserves :

- Respecter les engagements pris dans le cadre de la consommation foncière,
- Présenter des STECAL et des OAP de façon exhaustive et différenciée en prenant en compte les modifications apportées au cours de l'enquête et les engagements pris dans le mémoire en réponse notamment sur la densification,
- Présenter des documents graphiques opposables aux tiers parfaitement lisibles et compréhensibles.

Et assorti de trois recommandations

- S'attacher à répondre concrètement aux questions posées par le public et les PPA,
- Fournir les informations sur l'identification et la projection graphique des dents creuses.
- Se rapprocher des services de l'état pour utiliser les nouveaux dispositifs législatifs disponibles à ce sujet.

A Longny les Villages le 13 février 2020

La Commission d'Enquête :

Dominique PACORY

Michel MARSE - GUERRA

Didier SOYER