



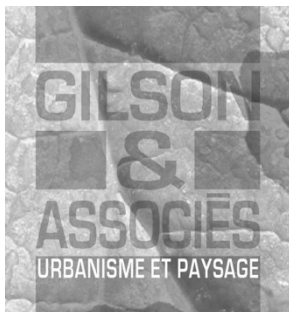
Plan local d'urbanisme intercommunal

Plu prescrit le 29 août 2018
Projet de Plu arrêté le 24 avril 2019
Plu approuvé le 4 mars 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 04/03/20 approuvant le plan local d'urbanisme de la communauté de communes des Hauts du Perche

Le président,
Guy Monhée

Délibérations du conseil communautaire et arrêts



Date :

24 février 2020

Phase :

Approbation

Pièce n° :

Communauté de communes des Hauts du Perche

Place Louis-Debray 61190 Tourouvre
tél : 02 33 83 30 64, cdc-longny@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT PERCHE**

Séance du 16 octobre 2014

Nombre en exercice : 34
Nombre de présents : 30
Nombre de votants : 33

Convocation : 09.10.2014
Affichage : 09.10.2014

Le 16 octobre 2014 à 19 heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle Brassens sur la commune de Tourouvre sous la présidence de Monsieur Guy MONHEE, après convocation légale du 9 octobre 2014.

Etaient présents : MM. Guy MONHEE, Gérard VILLETTE, Francis PILFERT, Bernard COLIN, Jean-Claude LEROY, Emmanuel REMPENAUT, André LAVERTY, Dominique JOUANDET, Franck POIRIER, André MICHEL, Patrick MORVAN, Jean-Luc MALFILATRE, Gilles BACCALA, Christian DUGUET, MME BANCELIN Geneviève, MME Evelyne REVET, MM. Bruno MELEUX, Pascal HOULLE, Eric PHILIPPE, Jean-Pierre PREVOST, Didier AGIN, MME Frédérique RAVINET, MM. Bernard BAGOT, Jean-Claude JUSZEZAK, Philippe STORTI, MME Jocelyne MARTIN, MM. Michel NORMANDEL, MME Jacqueline DEBRAY, M. Michel LEYZOUR, MME Céline BOIS.

Absents-Excusés : MM. BLANCHARD Cyril, PERRET Guy (donne pouvoir à Monsieur PREVOST Jean-Pierre), BOUETIER Jean-Jacques (donne pouvoir à Madame RAVINET Frédérique), Gérard POULAIN (donne pouvoir à Monsieur JUSZEZAK Jean-Claude).

Assistaient également : M. BRILHAULT Alain, Trésorier Payeur, MME FOLLIOU Irène Directrice Générale des Services, MME VALERY Nelly, Rédacteur.

Monsieur Emmanuel LE SECQ est désigné secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2014-10- 161

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET CONCERTATION - AUTORISATION DE LANCER UNE CONSULTATION AUPRES DE CABINETS D'URBANISMES SOUS LA FORME D'UNE PROCEDURE ADAPTEE

Par délibération du 16 octobre 2013, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration d'un PLUI selon un planning prévisionnel défini comme suit :

- phase diagnostic

2015

- phase projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

2015/2016

- phase d'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement et du zonage

2016

- Approbation

2017

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a délibéré sur les modalités de concertation et notamment d'association du public.

Le coût estimatif de cette opération est fixé à 200 000 euros TTC. Ce projet donnera lieu à un financement pluriannuel sur 3 années.

Il convient donc de lancer une consultation sous la forme d'une procédure adaptée afin de consulter des cabinets d'urbanisme qui seront chargés de l'élaboration du PLUI et de la concertation.

Les membres du Bureau réunis le 9 octobre 2014 ont émis un avis favorable à l'ensemble de cette proposition.

Les membres du Conseil Communautaire sont invités à en délibérer et à autoriser Monsieur le Président à lancer la consultation et signer tous les documents y afférents.

Fait et délibéré, mois, an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

**Le Président,
Guy MONHEE**

Certifié exécutoire après réception en sous-préfecture, le
Et publication du



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date de convocation : 04 Décembre 2014

L'an deux mille quatorze, le Onze Décembre à dix-huit heures, le Conseil de Communauté du Pays de LONGNY AU PERCHE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de la Commune de Longny au Perche sous la présidence de Monsieur André GRUDÉ.

Membres :

En exercice : 28
Présents : 23
Votants : 28

Présents : Mesdames et Messieurs GRUDÉ, BAILLIF, ORY, ROYER-BERGER, BLOTTIERE, MICHEL-FLANDIN, FORESTIER, VIANDIER, DUJARDIN, LALAOUNIS, LÉPY LECARPENTIER, LAUNAY, EDOU, MARTIN, ENCELIN, MAHEUX, VAUGON, VIEILLEROBE, BRAULT, LESSIEU, PIEUSSERGUES et NAEL.

Absents excusés : Madame HERLEDAN a donné pouvoir à Monsieur BLOTTIERE
Monsieur BOULAY a donné pouvoir à Monsieur NAEL
Monsieur COUDRAY a donné pouvoir à Monsieur BAILLIF
Monsieur SOUTIF a donné pouvoir à Monsieur VAUGON
Monsieur VIRLOUVET a donné pouvoir à Madame ROYER-BERGER

Le quorum étant atteint, le Conseil de Communauté peut délibérer.

Conformément au code des Collectivités Territoriales, Monsieur VIEILLEROBE a été désigné secrétaire de séance.

ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Monsieur le président rappelle au conseil communautaire que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permettra de disposer d'un document d'urbanisme opérationnel favorisant la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement à l'échelle intercommunale. Il s'agira de construire un projet de territoire partagé par l'ensemble des communes, dans un objectif de développement durable et d'utilisation économe de l'espace. Monsieur le président précise ensuite les objectifs assignés à cette démarche autour de 4 axes:

Aménagement durable du territoire de la communauté :

- Renforcer l'esprit identitaire de la communauté de communes par un projet d'urbanisme commun à l'ensemble des collectivités ;
- Conforter le pôle de centralité de Longny au Perche, le pôle secondaire de Neuilly sur Eure (ex : pérennité des commerces) et les communes rurales;
- Organiser le développement intercommunal en fonction des équipements collectifs existants et notamment en fonction des équipements scolaires et sportifs de l'intercommunalité ;
- Planifier les équipements d'intérêt collectif communautaire dans le cadre d'un projet global d'urbanisme et conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT);
- Instaurer un Droit de Prémption Urbain pour servir la politique d'aménagement ;
- promouvoir les modes de déplacement doux (vélos, piétons) ;
- favoriser l'accessibilité du territoire avec la proximité de la région parisienne notamment par le train, car ... ;
- planifier et mettre un œuvre le schéma directeur d'aménagement du numérique : priorité au très haut débit

Développement des activités :

- préserver les terres agricoles et forestières de l'urbanisation (zonage reconnaissant la spécificité de cette activité) ;
- conforter les zones d'activités industrielles et artisanales existantes, notamment la zone structurante de Longny au Perche et secondaire de Neuilly sur Eure et réutiliser prioritairement les friches et sites en reconversion

Politique de l'Habitat :

- Identifier les logements vacants et privilégier leur réemploi ;
- Densifier la ville pôle et les centre-bourgs (notamment les dents creuses, les friches urbaines...) afin d'éviter un étalement urbain
- Définir et mettre en œuvre une véritable politique locale de l'habitat (type PLH) à l'échelle des villes pôle et secondaire et engager un dialogue avec les acteurs du logement ;
- Soutenir les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et actions qui contribuent à la transition énergétique (économies d'énergie...) et à l'adaptation des logements aux personnes âgées...

Protection et mise en valeur du patrimoine :

- Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, caractéristique du Pays du Perche ;
- Développement de la filière touristique basée sur la proximité de l'Ile de France;
- Poursuivre la préservation et la mise en valeur des entrées de bourgs (réglementer l'affichage publicitaire sur l'ensemble du territoire par exemple) ;
- Protection de l'environnement, de l'eau, des paysages, prise en compte des chemins de randonnée ...

**Après avoir entendu l'exposé du président et en avoir délibéré,
Le conseil communautaire, à l'unanimité :**

Vu le code général des collectivités territoriales;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants et L.300-2;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 Juin 2014 modifiant les statuts de la communauté de communes du Pays de Longny au Perche en lui conférant, notamment, la compétence d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal;

Vu la conférence intercommunale en date du 11 Décembre 2014 réunissant les maires des communes membres de la communauté de communes du Pays de Longny au Perche.

Vu le procès-verbal établi à l'issue de cette conférence intercommunale ;

DECIDE, à l'unanimité : de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la totalité territoire de la communauté de communes ;

DIT que :

- conformément aux dispositions de l'article L.300.2 du code de l'urbanisme, une concertation associera, pendant toute la durée de l'élaboration, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole ;

- Les modalités de concertation seront définies comme suit :

- Mise à disposition de la population et des associations locales, en continu et pendant toute la durée d'élaboration du PLU communautaire, dans les différentes mairies des communes membres de la Communauté De Communes et au siège de la Communauté De Communes, d'un dossier reflétant l'état d'avancement de la réflexion autour du projet et d'un registre destiné à recevoir les observations et contributions formulées par le public,

- Réalisation de réunions publiques portant sur l'élaboration du projet,

- Information à travers divers supports de communication (publication de bulletins d'information, site internet des communes en possédant un, exposition...).D'autres modalités de la concertation pourront être définies ultérieurement.

- conformément à l'article L.123.9 du code de l'urbanisme, un débat aura lieu au sein du conseil communautaire et de chaque conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123.1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal;

- conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet,

- au Président du Conseil Régional,

- au Président du Conseil Général,

- au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,

- au Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,

- au Président de la Chambre d'Agriculture,

- au Président du Parc Naturel Régional du Perche,

- au Président du syndicat mixte Développement du Territoire Perche (SIDTP) chargé du SCoT du Pays du Perche,

PRECISE :

- qu'elle sera également transmise :

- au Président de la communauté de communes du Perche Rémalardais,

- au Président de la communauté de communes du Haut Perche

- au Président de la communauté du Bassin de Mortagne au Perche

- au Président de la Communauté de Communes de l'Orée du Perche

- au Président de la Communauté de Communes du Perche Senonchois

- au Président de la Communauté de Communes des Portes du Perche

- au Maire de Boissy-Maugis

- au Maire de Maison-Maugis

- au Maire de la Chapelle Montligeon

- au Maire de Saint Mard de Réno

- au Maire de Feings

- au Maire d'Auteuil

- au Maire de la Ventrouze

- au Maire de Tourouvre

- au Maire de la Poterie
- au Maire de Saint Maurice les Charencey
- au Maire de Moussonvilliers
- au Maire de la Ferté Vidame
- au Maire des Ressuintes
- au Maire de Manou
- au Maire de Saint Jean les Murgers - Meaucé
- au Maire de la Madeleine Bouvet
- au Maire de Moutiers au Perche
- au Maire de Rémalard
- au Président du syndicat de l'Energie de l'Orne
- au Président du syndicat de l'Eau de l'Orne
- au centre régional de la propriété forestière pour information conformément aux dispositions de l'article R.130.20 du code de l'urbanisme.
- que, conformément aux articles R. 123-24 et 25 du code de l'urbanisme, elle sera affichée au siège de la communauté de communes ainsi que dans toutes les mairies membres pendant au moins un mois et fera l'objet d'une insertion dans le journal « LE PERCHE » diffusé dans le département.

DONNE délégation au président pour :

- signer tout marché d'études, contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant l'élaboration du PLUi;
- solliciter de l'Etat, conformément aux décrets n° 83-1122 du 22 Décembre 1983 modifié et n° 89-44 du 5 septembre 1989 ; qu'une dotation soit allouée à la communauté de communes pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du PLUi ;
- candidater à l'appel à projet national PLUi et déposer un dossier à ce titre ;
- inscrire au budget, section investissement, de l'exercice considéré les crédits destinés au financement des dépenses afférentes;

Certifié exécutoire
Reçu en Sous-préfecture
le

Fait et délibéré le jour, mois et
an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Affiché le 12 Décembre 2014
Pour copie conforme,
le 12 Décembre 2014
Le Président,
André GRUDÉ
André GRUDÉ



Reçu à la Sous-Préfecture de MORTAGNE-AU-PERCHE	
LE	24 DEC. 2014

**EXTRAIT DU REGISTRE DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS DU
PERCHE
SEANCE DU JEUDI 16 MARS 2017**

Nombre en exercice : 38

Convocation le 3 mars 2017

Nombre présents : 35

Affichage le 3 mars 2017

Nombre de votants : 36

Le 16 mars 2017 à 19 heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle Georges Brassens sur la commune de TOUROUVRE sous la présidence de monsieur Guy MONHEE, président, après convocation légale du 3 mars 2017.

Etaient présents : M. BACALA Gilles, BAILLIF Christian, Mme BANCELIN Geneviève, M. BLOTTIERE Philippe, BOUITIER Jean-Jacques, BRAULT Francis, COLIN Bernard, Mme DE CHASTENET Maddy, EDOU Bernadette, ENCELIN Elyane, M. GRUDE André, HOULLE Pascal, JUSZEZAK Jean-Claude, Mme LALAOUNIS Danièle, LE SECQ Emmanuel, Mme LECARPENTIER Anne-Marie, M. LEPY Claude, LEROY Jean-Claude, LESSIEU Claude, LEYZOUR Michel, Mme MARTIN Jocelyne, M. MICHEL-FLANDIN Patrice, MONHEE Guy, MORVAN Patrick, NAEL Jean-Marc, NORMANDEL Michel, ORY Gille, PERRET Guy, PILFERT Francis, POIRIER Franck, POULAIN Gérard, REMPENAUT Emmanuel, Mme REVET Evelyne, , M. VIANDIER Marcel, VILLETTE Gérard.

Etaient absents-excuses : M. COUDRAY Pascal, M. VAUGON Pierre, Mme ROYER-BERGER Frédérique (donne pouvoir à Mme ENCELIN Elyane)

Assistait également : M. Matthieu PICHON et M. Arnaud HANSSE de l'Agence GILSON, Mme FOLLIOU Irène, DGS.

DELIBERATION N° 075.03.2017

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal

Délibération prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables

Vu le nouveau code de l'urbanisme, ses articles L. 103-2 à 6, L.132-10 à 13, L. 151-1 à 2 et 11 à 48, L.152-1 à 9, L. 153-1 à 47 et R 123-15 à R 123-25 ;

Vu l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Un débat a lieu au sein du conseil sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme* »,

Vu la délibération en date du 16 octobre 2013 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire de la communauté de communes du Haut Perche,

Vu la délibération en date du 11 décembre 2014 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Longny,

Après l'établissement d'un diagnostic territorial sur les deux territoires (aujourd'hui regroupés au sein de la communauté de communes des Hauts du Perche), les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été soumises au débat en séance du conseil communautaire.

Le conseil communautaire prend acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des Hauts du Perche.

Les enjeux forts que traduit transversalement le PADD sont :

- le renforcement et l'organisation de l'offre d'emploi,
- l'accessibilité aux équipements et services,
- la stabilisation démographique,
- la prise en compte du vieillissement de la population,
- l'environnement.

Ils se traduisent par les orientations générales suivantes :

- axe 1 : Renforcer l'emploi local,
- axe 2 : Organiser le territoire intercommunal autour d'une armature fondée sur la proximité,
- axe 3 : Adapter l'offre de logements à la demande,
- axe 4 : Adapter l'offre d'équipements et de services à la demande,
- axe 5 : Préserver la qualité du cadre de vie et l'identité locale,
- axe 6 : Modérer la consommation d'espace.

Les élus réaffirment leur volonté d'inscrire le renforcement de l'emploi local en première orientation ; il s'agit de mettre en lumière la stratégie du territoire qui s'appuie en premier lieu sur le dynamisme économique. C'est à partir de cela que le territoire sera attractif pour accueillir de nouveaux habitants (et pas l'inverse). Il est également rappelé que le PLUI devra permettre à l'activité économique de se développer et d'évoluer sur le territoire.

Sur l'axe 2 relatif à la répartition des objectifs démographiques, les élus souhaitent renforcer les polarités du territoire dans le but de conforter leur rôle d'accueil d'emploi, commerces, services et équipements. Ils confirment également que pour les autres communes, il faut faire la distinction entre celles qui ont connu une croissance démographique ces dernières années (les communes des plateaux sur la partie est du territoire) et celles qui connaissent un vieillissement de la population accru, et une perte d'attractivité. Pour les premières, il s'agira d'accompagner ce dynamisme en tirant parti de la proximité des bassins d'emplis voisins, et pour les secondes, de veiller au maintien de la population (et à un certain équilibre générationnel) en s'appuyant notamment sur la qualité du cadre de vie.

Sur la partie relative à l'adéquation entre l'offre de logement à la demande actuelle et future, les élus valident les premiers objectifs exposés. Un élu rappelle qu'il faudra être vigilant dans la rédaction du règlement pour ne pas multiplier les contraintes engendrant des surcoûts à la construction (excluant par conséquent les jeunes familles et les primo-accédants, cœur de cible du projet de territoire). S'agissant de la mobilisation des logements vacants, un élu alerte sur le fait que ce genre de politique ne peut être qu'à caractère incitatif, et qu'en n'aucun cas on pourra remobiliser l'ensemble de ces logements.

L'ensemble des élus confirme que le PLUI aura pour ambition d'adapter l'offre d'équipements et de services aux besoins de deux types de population :

- les familles,
- les aînés.

Il est d'ailleurs rappelé que le territoire a vocation à permettre aux personnes âgées de rester à domicile, si elles le souhaitent, le plus longtemps possible. Il s'agira donc d'adapter l'offre de logements, les services et équipements proposés.

Sur la préservation de la qualité du cadre de vie et de l'identité locale, les élus souhaitent que l'on passe d'une politique de préservation à une mise en valeur du territoire. Il ne s'agit pas au travers de ce projet de mettre sous cloche le territoire, mais de s'appuyer sur ses *aménités* pour lui permettre d'évoluer.

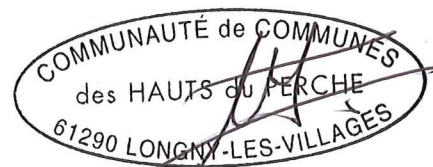
Il est rappelé que le dernier axe relatif à la modération de la consommation d'espace est un passage obligatoire pour le PLUI. Il est nécessaire dans un premier temps de s'appuyer sur le potentiel existant dans le tissu bâti (dents creuses, renouvellement urbain). Sur les dents creuses, les élus réaffirment leur volonté de mobiliser la totalité du potentiel, quelle que soit la taille du tissu bâti existant partant du principe que le tissu bâti du Perche est par nature disparate (à la différence de la Beauce).

Après un débat nourri de près d'une heure trente, les élus s'accordent à dire que les orientations générales proposées pour le projet d'aménagement et de développement durables traduisent bien à la fois leur vision du territoire pour la quinzaine d'années à venir et les enjeux ressortant du diagnostic.

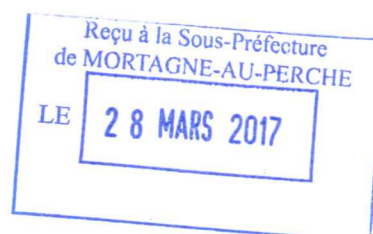
La version corrigée du projet de PADD est annexée à la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois, an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme

**Le Président,
Guy MONHEE**



Certifié exécutoire après réception en sous-préfecture, le
Et publication du



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS DU PERCHE – SEANCE DU 29 AOUT 2018

Nombre en exercice : 38

Nombre de présents : 33

Nombre de votants : 36

Convocation du 21.08.2018

Affichage du 21.08.2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-neuf août à dix-neuf heures, s'est réuni le conseil communautaire des Hauts du Perche à la salle des fêtes à Longny-au-Perche suite à la convocation du 21 août 2018, affichée le 21 août 2018.

Etaient présents : M. BACALA Gilles, BAILLIF Christian, Mme BANCELIN Geneviève, M. BLOTTIER Philippe, BOUTTIER Jean-Jacques, BRAULT Francis, COLIN Bernard, COUDRAY Pascal, Mme EDOU Bernadette, ENCELIN Elyane, JUSZEZAK Jean-Claude, Mme LALOUNIS Danièle, M. LE SECQ Emmanuel, Mme LECARPENTIER Anne-Marie, M. LEPY Claude, LEROY Jean-Claude, LESSIEU Claude, M. LEYZOUR Michel, Mme MARTIN Jocelyne, M. MELEUX Bruno, MICHEL-FLANDIN Patrice, MONHEE Guy, MORVAN Patrick, NAEL Jean-Marc, NORMANDEL Michel, ORY Gilles, PERRET Guy, PILFERT Francis, POIRIER Franck, PREVOST Jean-Pierre, REMPENAUT Emmanuel, M. VAUGON Pierre, VILLETTE Gérard.

Etaient absents-excuses : M. BOUTTIER Jean-Jacques (donne pouvoir à M. PILFERT Francis), Mme DECHASTENET Maddy, M. HOULLE Pascal (donne pouvoir à M. JUSZEZAK Jean-Claude) Mme REVET est remplacée par son suppléant M. MELEUX Bruno, Mme ROYER-BERGER Frédérique, M. VIANDER Marcel (donne pouvoir à M. BAILLIF Christian).

M. BRILHAULT Alain, Trésorier.

Assistait également : Mme FOLLIOU Irène, DGS.

M. BACALA Gilles est désigné secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2018 -08-228

PRESCRIPTION DU PLUI DES HAUTS DU PERCHE - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – FUSION DES 2 PLUIs

Vu, la délibération en date du 16.10.2013 du conseil communautaire du Haut Perche prescrivant l'élaboration d'un PLUI sur l'ensemble du territoire,

Vu, La délibération N° 14.142 en date du 4 décembre 2014 du conseil communautaire du Pays de LONGNY AU PERCHE prescrivant l'élaboration d'un PLUI sur l'ensemble du territoire,

Considérant l'article 153-9 du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement son alinéa II

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE, A L'UNANIMITE :

I - de fusionner les deux procédures d'élaboration de plans locaux d'urbanisme intercommunaux en cours (PLUI du Haut Perche et PLUI du Pays de Longny-au-Perche) afin d'élaborer le PLUI DES HAUTS DU PERCHE,

Il est précisé que les subventions obtenues pour l'élaboration du PLUI du Haut Perche et pour celui du Pays de Longny au Perche sont réaffectées de plein droit au financement du PLUI DES HAUTS DU PERCHE.

II- De définir les objectifs suivants pour le PLUI des HAUTS DU PERCHE :

A – AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE :

- 1) Renforcer l'esprit identitaire de la CDC par un projet d'urbanisme commun à l'ensemble des collectivités ;
- 2) Conforter les pôles principaux et les pôles d'appui ;
- 3) Organiser le développement intercommunal en fonction des équipements existants ;

- 4) Planifier les équipements d'intérêt communautaire dans le cadre d'un projet global d'urbanisme et conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- 5) Instaurer un droit de préemption urbain pour servir la politique d'aménagement,
- 6) Promouvoir les modes de déplacement doux (vélos, piétons),
- 7) Favoriser l'accessibilité du territoire avec la proximité de la région parisienne notamment par le train, car...,
- 8) Planifier et mettre en œuvre le schéma directeur d'aménagement du numérique : priorité au très haut débit,

B-DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES :

- 1) Préserver les terres agricoles et forestières de l'urbanisation (zonage reconnaissant la spécificité de cette activité),
- 2) Conforter les zones d'activités industrielles et artisanales existantes,

C-POLITIQUE DE L'HABITAT

- 1) Identifier les logements vacants et privilégier leur réemploi,
- 2) Densifier la ville pôle et les centre-bourgs (notamment les dents creuses, les friches urbaines...) afin d'éviter un étalement urbain secondaire et engager un dialogue avec les acteurs du logement,
- 3) Soutenir les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et actions qui contribuent à la transition énergétique (économies d'énergie...) et à l'adaptation des logements aux personnes âgées ...

D- PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

- 1) Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, caractéristique du Pays du Perche,
- 2) Développement de la filière touristique,
- 3) Poursuivre la préservation et la mise en valeur des entrées de bourgs,
- 4) Protéger l'environnement, l'eau, les paysages, prise en compte des chemins de randonnées.

III - de retenir les modalités de concertations suivantes pour l'élaboration du PLUI des Hauts du Perche :

. Réalisation de réunions publiques portant sur l'élaboration du projet,

. Information au travers des différents supports de communication (bulletins d'information intercommunaux, expositions, communiqués de presse),

Il est précisé que d'autres modalités de la concertation pourront être définies ultérieurement.

IV – de concerter et d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du PLUI des Hauts du Perche, les habitants, associations locales et autres personnes concernées conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme,

V- d'organiser un débat au sein du conseil communautaire et de chaque conseil sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au plus tard deux ans avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme intercommunal, conformément à l'article L 153-2 du Code de l'Urbanisme.

VI – D'autoriser le président de la communauté de communes des Hauts du Perche à signer tout document utile à ces fins,

VII – De notifier la présente délibération, conformément aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme :

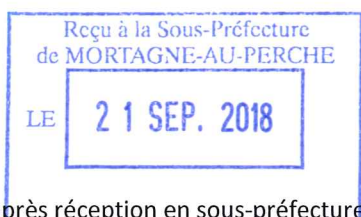
- . Au Préfet de l'Orne,
- . Au Président du Conseil Régional de Normandie,
- . Au Président du Conseil Départemental de l'Orne,
- . Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Portes de Normandie,
- . Au Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- . Au Président de la Chambre d'Agriculture,
- . Au Président du Syndicat Mixte du SCOT du Pays du Perche,
- . Au Président du SMIRTOM du Pays Perche,
- . Au Président du SMIRTOM de la Région de l'Aigle,
- . Au Président du PETR du Pays du Perche,
- . Au Président du SIAEP du Pas Saint l'Homer,
- . Au Président du SIAEP du Perche,
- . Au Président du SIAEP de la Région de Longny-au-Perche,
- . Au Président du Syndicat d'Electrification Départemental,
- . Au Président du SAGE du Bassin de l'Huisne
- . Au Président du Territoire Energie 61

Il est précisé que la présente délibération sera également transmise aux présidents des communautés de communes limitrophes :

- . CDC DES Collines du Perche Normand,
- . CDC Cœur du Perche,
- . CDC du Bassin de Mortagne au Perche

Il est précisé en outre que la présente délibération sera affichée au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres pendant un mois et fera l'objet d'une insertion dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré, les jours, mois an ci-dessous
Pour extrait certifié conforme



Certifié exécutoire après réception en sous-préfecture, le

**Le Président,
Guy MONHEE**



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES

Nombre en exercice : 38

Nombre de présents : 29

Convocation du 17.04.2019

Nombre de votants : 33

Affichage du 17.04.2019

L'an deux mille dix-neuf, le ~~dix-sept~~ ^{vingt quatre} avril à 18 heures, s'est réuni le conseil communautaire des Hauts du Perche à la salle Georges Brassens à TOUROUVRE suite à la convocation du 17 avril 2019, affichée le 17 avril 2019.

Etai~~ent~~ présents : M. BACALA Gilles, Mme BANCELIN~~E~~ Geneviève M. BLOTTIERE Philippe, BOUTTIER Jean-Jacques, BRAULT Francis, COLIN Bernard, COUDRAY Pascal, Mme DECHASTENET Maddy, ENCELIN Elyane, M. HOULLE Pascal, JUSZEZAK Jean-Claude, Mme LALAOUNIS Danièle, M. LE SECQ Emmanuel, Mme LECARPENTIER Anne-Marie, M. LEROY Jean-Claude, M. LEYZOUR Michel, Mme MARTIN Jocelyne, M. MICHEL-FLANDIN Patrice remplacé par M. FORESTIER, MONHEE Guy, ORY Gilles, PILFERT Francis, POIRIER Franck, PREVOST Jean-Pierre, REMPENAU~~L~~T Emmanuel, Mme REVET Evelyne, Mme ROYER-BERGER Frédérique, M. VAUGON Pierre, VIANDER Marcel, VILLETTE Gérard.

Etai~~ent~~ absents-excuses : M. BAILLIF Christian (donne pouvoir à M. Gilles ORY), M. BLOTTIERE Philippe, Mme EDOU Bernadette, M. LEPY Claude (donne pouvoir à Mme Anne-Marie LECARPENTIER), M. Claude LESSIEU (donne pouvoir à Mme ENCELIN Elyane), M. NAEL Jean-Marc, M. MORVAN Patrick, M. Guy PERRET (donne pouvoir à M. NORMANDEL Michel), Mme ROYER-BERGER Frédérique, Messieurs VILLETTE, LE SECQ et PREVOST sont présents au conseil à partir de 18 H 30 (présentation du sujet sur le PLUI)

M. BRILHAULT Alain, Trésorier,

Assistait également : Mme FOLLIO~~T~~ Irène, DGS.

Monsieur Jean-Jacques BOUTTIER est désigné secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2019.04.123

Objet : Aménagement du territoire – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme intercommunal et bilan de la concertation

Le Président rappelle la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre et le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation, le débat qui s'est tenu au sein du conseil communautaire et des communes membres sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, les principales options, orientations et règles que contient le projet de plan local d'urbanisme intercommunal ;

Il rappelle également que le conseil communautaire a débattu, lors de sa séance du 16 mars 2017 sur le projet d'aménagement et de développement durables (Padd).

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14, L. 300-2 et R. 153-3 ;

Vu la loi NOTRe,

Vu la délibération n° 2018.08.228 en date du 29.08.2018 du conseil communautaire prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Hauts du Perche, résultant de la fusion des deux procédures d'élaboration de PLUI (PLUI du Haut du Perche et du PLUI du pays de Longny) et ayant fixé les modalités de la concertation rappelées ci-dessous ;

Cette délibération du 29.08.2018 précisait les objectifs suivants :

A – AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE :

- 1) Renforcer l'esprit identitaire de la communauté de communes des hauts du Perche par un projet d'urbanisme commun à l'ensemble des collectivités,

- 2) Conforter les pôles principaux et les pôles d'appui,
- 3) Organiser le développement intercommunal en fonction des équipements existants,
- 4) Planifier les équipements d'intérêt communautaire dans le cadre d'un projet global d'urbanisme et conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- 5) Instaurer un droit de préemption urbain pour servir la politique d'aménagement,
- 6) Promouvoir les modes de déplacement doux (vélos, piétons),
- 7) Favoriser l'accessibilité du territoire avec la proximité de la région parisienne notamment par le train, car...,
- 8) Planifier et mettre en œuvre le schéma directeur d'aménagement du numérique : priorité au très haut débit,

B-DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES :

- 1) Préserver les terres agricoles et forestières de l'urbanisation (zonage reconnaissant la spécificité de cette activité),
- 2) Conforter les zones d'activités industrielles et artisanales existantes,

C-POLITIQUE DE L'HABITAT

- 1) Identifier les logements vacants et privilégier leur réemploi,
- 2) Densifier la ville pôle et les centre-bourgs (notamment les dents creuses, les friches urbaines...) afin d'éviter un étalement urbain secondaire et engager un dialogue avec les acteurs du logement,
- 3) Soutenir les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et actions qui contribuent à la transition énergétique (économies d'énergie...) et à l'adaptation des logements aux personnes âgées ...

D- PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

- 1) Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, caractéristique du Pays du Perche,
- 2) Développement de la filière touristique,
- 3) Poursuivre la préservation et la mise en valeur des entrées de bourgs,
- 4) Protéger l'environnement, l'eau, les paysages, prise en compte des chemins de randonnées.

DÉCIDE

1°) De tirer un bilan favorable de la concertation ;

Le président rappelle que la délibération fusionnant les deux procédures d'élaboration de plan local d'urbanisme intercommunaux a été prise le 29.08.2018 (n° 2018.08.228) ;

Il précise que la concertation s'est effectuée en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et principalement de la façon suivante conformément aux modalités actées par la délibération du conseil communautaire du 16.03.2017 précisant les modalités de concertation suivantes :

III - de retenir les modalités de concertations suivantes pour l'élaboration du PLUI des Hauts du Perche :

- . Réalisation de réunions publiques portant sur l'élaboration du projet,
- . Information au travers des différents supports de communication (bulletins d'information intercommunaux, expositions, communiqués de presse),

Il est précisé que d'autres modalités de la concertation pourront être définies ultérieurement.

IV – de concerter et d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du PLUI des Hauts du Perche, les habitants, associations locales et autres personnes concernées conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme,

Toutes les informations ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage ou d'avis.

- L'affichage de la délibération du conseil communautaire a été effectué à partir du 3.03.2017 jusqu'au 4.04.2017 ;
- une concertation avec le monde agricole basée sur **17 réunions** d'octobre à décembre 2016 et des appels téléphoniques ayant permis d'atteindre un taux de réponse de 85 % permettant ainsi d'obtenir un diagnostic agricole fin et accroché aux réalités du terrain
- une réunion publique de présentation du diagnostic le 27 janvier 2018 à Longny-au-Perche, menée un samedi matin pour permettre à l'ensemble de la population d'y participer
- Dans le journal « Le Perche » du 31 janvier 2018, un article a permis de présenter une synthèse de la réunion publique qui s'est tenue le 27 janvier 2018 et ainsi de permettre aux personnes n'ayant pu venir de rester informées
- Dans la lettre des Hauts du Perche de mars 2018, un article « les élus réfléchissent à l'avenir des Hauts du Perche » présentait la première réunion publique organisée à Longny au Perche le 27 janvier 2018
- une réunion publique de présentation du projet d'aménagement et de développement durables le 2 juin 2018 à Tourouvre menée un samedi matin pour permettre à l'ensemble de la population d'y participer
- dans le journal « Le Perche » du 10 octobre 2018, un article présenté le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mené en conseil communautaire le 4 octobre 2018
- préalablement à l'arrêt du projet, une exposition au siège de la communauté de communes (du 15 au 30 avril 2019) a permis d'expliquer ce qu'est un Plui, les principaux éléments du diagnostic, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, la façon dont ses objectifs ont été déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le plan de zonage.

Lors de la réunion publique du 27 janvier 2018, une soixantaine de personnes assistait à la réunion. Elle a permis de conforter les élus sur leur volonté de ne pas centraliser le développement dans les pôles mais de permettre le renouvellement de population dans l'ensemble des communes voire un peu de développement démographique. L'importance d'attirer des jeunes ménages a également été confirmée nécessitant la production de logements adaptés. Les participants se sont inquiétés de l'impact des nouvelles constructions sur l'identité du territoire. Le président et le chargé d'étude ont rappelé que le Plui prend en compte cette identité et la qualité des paysages pour que le développement se fasse dans le respect de l'identité.

La réunion publique du 2 juin 2018 a permis de présenter les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables pour permettre à la population de se prononcer sur l'avenir de leur territoire. Une vingtaine de participants était présente. Sur le fond les participants étaient en phase avec les orientations du projet. Sur la forme, une personne a demandé que les futurs zonages soient présentés dans chaque commune, ce à quoi les élus ont répondu que ce ne serait matériellement pas possible, qu'il s'agit bien d'un Plu intercommunal et que les particuliers pourront consulter le zonage de chaque commune lors de l'enquête publique. Les élus ont également rappelé que la concertation ne peut concerner que l'intérêt général, or la présentation des zonages dans le cadre de la concertation a tendance à focaliser les débats sur l'intérêt particulier.

Conclusion de la concertation :

Les points forts qui ressortent de la concertation sont les suivants : le maintien de droits à construire dans le tissu bâti existant, le maintien de la faisabilité d'une urbanisation dotant la communauté de communes d'un véritable projet couplant paysage, biodiversité, économie, déplacements, maîtrise de l'urbanisation notamment vis-à-vis de l'activité agricole et des zones humides, la protection du paysage notamment d'un coteau à l'autre ainsi que la prise en compte du patrimoine. Ces points rejoignent les enjeux définis à l'issue du diagnostic, et le projet de plan local d'urbanisme maintient un développement maîtrisé en protégeant les espaces naturels et agricoles, en préservant le cadre de vie et le patrimoine d'une communauté de communes restée très attractive.

La concertation du monde agricole a permis d'obtenir un diagnostic agricole fin et accroché aux réalités du terrain et ainsi une prise en compte objective de cette activité.

Les échanges durant la concertation ont permis d'expliquer et de justifier l'élaboration du projet, ont conforté la collectivité dans ses choix lors de l'établissement des documents réglementaires notamment en produisant un règlement souple de façon à favoriser la mixité sociale et à affirmer l'utilisation économe de l'espace tout en maintenant le dynamisme des pôles, des bourgs en y autorisant des occupations et utilisations du sol qui respectent le paysage. Les arbitrages ont été faits et il a été expliqué que le plan local d'urbanisme intercommunal pourra évoluer pour permettre des opérations qui pour l'instant ne sont pas encore envisagées.

Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure.

Après avoir entendu l'exposé et après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

CONSIDÈRE comme favorable le bilan de la concertation présentée,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil communautaire le 27 mars 2017,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques et les annexes,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.

Entendu l'exposé du président,

Les membres du conseil communautaire, après en avoir délibéré, décident avec 32 voix Pour et 1 abstention (M. FORESTIER) :

2°) D'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Hauts-du-Perche tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

3°) De soumettre pour avis ce PLUI aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet dont notamment :

- le préfet de l'Orne et la DDT,
- les présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- les présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre de Métiers, de la Chambre d'Agriculture,
- les présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins,
- les maires des communes voisines,
- les présidents du Centre Régional de la Propriété Forestière
- l'INAO
- le Syndicat mixte du SCOT du Pays du Perche
- le SMIRTOM du Perche Ornaïs,
- le SMIRTOM de la Région de l'Aigle,
- Le PETR du Pays du Perche Ornaïs,
- Le SIAEP du Pas Saint l'Homer,
- Le SIAEP du Perche,
- Le SIAEP de la Région de Longny au Perche,
- Le syndicat d'électrification départemental,
- Le Te 61,
- Le SAGE du Bassin de l'Huisne,
- la mission régionale de l'autorité environnementale à Caen,
- l'agence régionale de santé,
- l'inspection académique,
- la DRAC,
- la DREAL,
- et toute personne publique associée,

Conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de plan local d'urbanisme intercommunal, tel qu'arrêté par le conseil communautaire, est tenu à la disposition du public. La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en communauté de communes durant un mois. Elle sera également transmise à la Préfecture de l'Orne.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

POUR COPIE CONFORME,



Le Président,

Guy MONHEE



2019/2020

**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A L'APPROBATION du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS DU PERCHE**

Le Président de la Communauté de Communes des Hauts du Perche,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Communautaire des Hauts du Perche en date du 29 août 2018 acceptant la fusion des deux procédures en cours d'élaboration des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (Communauté de Communes du Haut Perche et du Pays de Longny-au-Perche),

Vu la délibération du Conseil Communautaire des Hauts du Perche en date du 24 avril 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et relatant le bilan de la concertation,

Vu les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur les 10 communes faisant partie de la Communauté de Communes des Hauts du Perche, et soumis à l'enquête publique,

Vu la décision n° E19000080/14 en date du 12/09/2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen désignant une commission d'enquête,

Vu le projet de P.L.U.I arrêté par délibération du Conseil communautaire du 24 avril 2019,

Considérant qu'en application des dispositions du Code de l'Environnement, il convient de procéder à une enquête publique avant que le conseil communautaire n'approuve définitivement le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

ARRETONS

ARTICLE 1 : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 10 communes constituant le territoire des Hauts du Perche :

- *Longny-les-Villages,*
- *Tourouvre au Perche,*
- *Charencey,*
- *Bizou,*
- *L'Hôme-Chamondot,*
- *Le Mage,*
- *Les Menus,*
- *Le Pas-Saint-l'Homer,*
- *Beaulieu,*
- *La Ventrouze,*

ARTICLE 2 : Autorité compétente pour statuer et décisions au terme de l'enquête

L'autorité responsable du projet – objet de la présente enquête publique – est la communauté de communes des Hauts du Perche, dont le siège est situé 2 rue du Vieux Moulin, Longny-au-Perche, 61290 LONGNY-LES-VILLAGES,

A l'issue de l'enquête publique, la communauté de communes se prononcera définitivement sur l'approbation du PLUi.

ARTICLE 3 : Commission d'enquête

Afin de conduire l'enquête, le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné :

- . Dominique PACORY, Président
- . Michel MARSÉ-GUERRA, membre titulaire
- . Didier SOYER, membre titulaire

ARTICLE 4 : Date d'ouverture et durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du 10 décembre 2019 à **09h00** au 13 janvier 2020 à **16h00** soit une durée consécutive de 35 jours.

ARTICLE 5 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- . les pièces administratives liées à l'enquête publique conformément au Code de l'Environnement,
- . le projet de PLUi tel qu'arrêté par le conseil communautaire des Hauts du Perche, en date du 24/04/2019,
- . l'évaluation environnementale,
- . les avis des Personnes Publiques Associées, les communes limitrophes ainsi que les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui ont demandé à être consultés,
- . un registre permettant de recevoir les observations ou propositions du public,

ARTICLE 6 : Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, en version papier, ainsi que le registre d'enquête seront tenus à la disposition du public au siège de l'enquête publique à la CDC des Hauts du Perche à Longny-les-Villages ainsi que dans les mairies des communes et communes déléguées suivantes :

- *Tourouvre,*
- *Longny-au-Perche,*
- *Saint-Maurice-lès-Charencey,*
- *Randonnai,*
- *Neuilley-sur-Eure*
- *L'Hôme-Chamondot,*
- *Le Mage,*
- *Les Menus.*

aux jours et horaires habituels d'ouverture des sites ci-dessus désignés et ce, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête est également consultable en version numérique sur le site :

<https://www.registre-dematerialise.fr/1726>

Un poste informatique sera tenu à disposition du public à la Communauté de Communes des Hauts du Perche aux jours et heures habituels d'ouverture au public afin de permettre la consultation du dossier.

ARTICLE 7 : Modalités de dépôt des observations et propositions du public

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra faire ses observations et ses propositions :

- . sur les registres d'enquête papier établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par un membre de la commission d'enquête, mis à disposition dans les lieux d'enquête fixés à l'article 6 du présent arrêté, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public,

- . de préférence sur le registre dématérialisé accessible : <https://www.registre-dematerialise.fr/1726>

- . ou par courriel électronique à l'adresse suivante :

enquete-publique-1726@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé susmentionné : <https://www.registre-dematerialise.fr/1726>

- . par voie postale en adressant un courrier au Président de la commission d'enquête à la Communauté de Communes des Hauts du Perche situé 2 rue du Vieux Moulin, Longny-au-Perche, 61290 LONGNY-LES-VILLAGES,

ARTICLE 8 : Permanences de la commission d'enquête

La commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres se tiendra à la disposition du public pour l'informer sur le projet et recevoir ses observations écrites ou orales au siège de la communauté de communes des Hauts du Perche et dans les 8 mairies selon le calendrier suivant :

Sites	Permanences
CDC des Hauts du Perche	Lundi 13 janvier 2020 : 14h00 à 16h00
Tourouvre	Mardi 10 décembre 2019 : 9h00 à 12h00 Jeudi 19 décembre 2019 : 14h00 à 17h00 Vendredi 10 janvier 2020 : 9h00 à 12h00
Longny-au-Perche	Mercredi 11 décembre 2019 : 9h00 à 12h00 Jeudi 2 janvier 2020 : 14h00 à 17h00 Lundi 13 janvier 2020 : 9h00 à 12h00
Saint-Maurice-lès-Charencey	Mardi 10 décembre 2019 : 15h00 à 17h00 Mercredi 8 janvier 2020 : 15h00 à 17h00
Randonnai	Jeudi 19 décembre 2019 : 9h00 à 11h00 Mercredi 8 janvier 2020 : 9h00 à 11h00
Neuilly-sur-Eure	Mercredi 11 décembre 2019 : 15h00 à 17h00 Jeudi 2 janvier 2020 : 9h00 à 11h00
L'Hôme-Chamondot	Vendredi 10 janvier 2020 : 15h00 à 17h00
Le Mage	Mardi 17 décembre 2019 : 10h00 à 11h00
Les Menus	Mardi 17 décembre 2019 : 14h00 à 15h00

ARTICLE 9 : Publication

Un avis au public faisant connaître la tenue de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux :

- *Le Perche*
- *Ouest France*

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'avis d'enquête sera affiché à la Communauté de communes des Hauts du Perche et dans chacune des mairies dont la liste est à l'article 1 de ce présent arrêté, aux lieux ordinaires d'affichage des actes administratifs et éventuellement, par tout autre procédé en usage dans ces communes.

L'avis sera également publié sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/1726>

L'accomplissement de cet affichage sera certifié par le maire de chacune des communes et communes déléguées concernées.

ARTICLE 10 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres et les documents annexés seront remis à la commission d'enquête pour être clôturés. A réception de ces documents, la commission d'enquête établira un procès-verbal dans lequel sera communiqué l'ensemble des observations et propositions du public. Ce document sera remis dans un délai de huit jours, au président de la Communauté de Communes des Hauts du Perche. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire à la commission d'enquête ses réponses aux observations et propositions.

Le dossier avec son rapport sur le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées seront remis au Président de la communauté de communes des Hauts du Perche dans un délai de trente jours à l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 4 du présent arrêté.

ARTICLE 11 : Consultation du rapport et conclusions

Le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et conclusions et avis de la commission d'enquête seront consultables pendant un an au siège de la communauté de communes des Hauts du Perche, et sur le site internet (pour le rapport et conclusions et avis de la commission d'enquête) : <https://www.registre-dematerialise.fr/1726>.

Un exemplaire sera transmis à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

ARTICLE 12 : Exécution

Madame FOLLIOT Irène, Directrice Générale des Services, est chargée de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 13 : Notification et affichage

Une copie du présent arrêté sera notifiée aux maires des 10 communes concernées qui devront procéder à l'affichage de celui-ci.

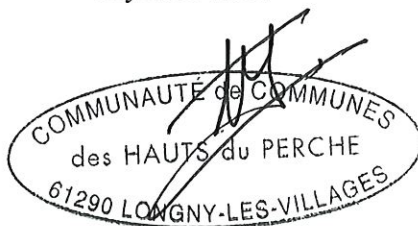
ARTICLE 13 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut, s'il est contesté, faire l'objet des recours suivants :

- . recours administratif gracieux
- . recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Caen, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés.

Fait à Longny-les-Villages, le 18 novembre 2019

Le Président,
Guy MONHEE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS DU PERCHE – SEANCE du 4 MARS 2020

Nombre en exercice : 38

Nombre de présents : 34

Nombre de votants : 36

Convocation du 26.02.2020

Affichage du 26.02.2020

L'an deux mille vingt, le quatre mars, s'est réuni le conseil communautaire des Hauts du Perche à la salle Georges Brassens à TOUROUVRE suite à la convocation du 26.02.2020, affichée le 26 février 2020.

Etaient présents : M BAILLIF Christian, Mme BANCELIN Geneviève, M BLOTTIERE Philippe, M BOUETTIER Jean-Jacques, M COLIN Bernard, M COUDRAY Pascal, Mme EDOU Bernadette, Mme ENCELIN Elyane, M HOULLE Pascal, M JUSZEZAK Jean-Claude, Mme LALAOUNIS Danièle, M LE SECQ, Mme LECARPENTIER Anne-Marie, M LEPY Claude, M.LEROY Jean-Claude, M.LESSIEU Claude, M LEYZOUR Michel, Mme MARTIN Jocelyne, M MICHEL-FLANDIN Patrice, M. GRUDE André, M MONHEE Guy, M NAEL Jean-Marc, NORMANDEL Michel, ORY Gilles, PERRET, Guy, PILFERT Francis, M.POIRIER Franck, M PREVOST Jean-Pierre, M REMPENAUULT Emmanuel, Mme REVET Evelyne, Mme ROYER-BERGER, M Frédérique, M VAUGON Pierre, M VIANDER Marcel, M VILLETTE Gérard.

Etaient absents-excuses : M. BACALA Gilles (donne pouvoir à M.LEYZOUR Michel), M. BRAULT Francis, Mme DE CHASTENET (donne pouvoir à M. LESSIEU Claude), M. MORVAN Patrick,

Assistait également : M. GRANGE Denis DGS, M. HANSSE Arnaud et M. Mathieu Pichon du Cabinet Gilson.

Mme BANCELIN Geneviève est désignée secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2020.02.78

Approbation du PLUI

Objet : monsieur le Président précise que la présente délibération a pour objet l'approbation de plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du territoire de la Communauté de Communes des Hauts du Perche.

Rappel des objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUI

Monsieur le Président rappelle les objectifs tels que défini par délibération n°2018-08-228, en date du 29.08.2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes des Hauts du Perche et ayant fait l'objet des mesures de publicité requises.

Il précise que cette prescription d'élaboration résulte de la fusion des deux procédures d'élaboration de PLUI (PLUI de la Communauté de Communes du hauts Perche et celui de la Communauté de Communes du pays de Longny, élaborations prescrites par délibérations, respectivement le 16 octobre et 4 décembre 2014).

Au titre de l'aménagement durable du territoire :

- Renforcer l'esprit identitaire de la Communauté de Communes des Hauts du Perche par un projet d'urbanisme commun à l'ensemble des collectivités
- Conforter les pôles principaux et les pôles d'appuis
- Organiser le développement intercommunal en fonction des équipements existants
- Planifier les équipements d'intérêts communautaires dans le cadre d'un projet global d'urbanisme et conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- Instaurer un droit de préemption urbain pour servir la politique d'aménagement
- Promouvoir les modes de déplacements doux (vélos, piétons)

- Favoriser l'accessibilité du territoire avec la proximité de la région parisienne notamment par le train, le car...
- Planifier et mettre en œuvre le schéma directeur d'aménagement du numérique : priorité au très haut débit

Au titre du développement des activités :

- Préserver les terres agricoles et forestières de l'urbanisation (zonage reconnaissant la spécificité de cette activité)
- Conforter les zones d'activités industrielles et artisanales existantes

Au titre de la politique de l'habitat :

- Identifier les logements vacants et privilégier leur réemploi
- Densifier la ville pôle et les centres-bourgs (notamment les dents creuses, les friches urbaines...) afin d'éviter un étalement urbain secondaire et engager un dialogue avec les acteurs du logement
- Soutenir les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions qui contribuent à la transition énergétique (économie d'énergie...) et à l'adaptation des logements aux personnes âgées...

Au titre de la protection et la mise en valeur du patrimoine :

- Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, caractéristique du Pays du Perche
- Développer la filière touristique
- Poursuivre la préservation et la mise en valeur des entrées de bourgs
- Protéger l'environnement, l'eau, les paysages, prendre en compte les chemins de randonnées.

Débats sur les orientations du PADD

Le conseil communautaire par Délibération n° 075.03.2017 du 16 mars 2017, a acté le bon déroulement et le contenu du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Cette délibération faisait suite aux réunions des concertations des élus et des PPA qui se sont tenues :

- Pour le diagnostic du territoire et les enjeux du PLUI, réunions avant fusion de la procédure, le 25 novembre 2016 (CdC du Haut Perche) et le 24 octobre 2016 (CdC du Pays de Longny au Perche)
- Pour les enjeux et les grandes orientations du PADD (après fusion de la procédure) les 5 janvier et 6 février 2017

Bilan de la concertation et arrêt du PLUI

En complément du bilan de la concertation tiré par délibération du 24 avril 2019, le président précise :

- qu'une première réunion publique a été menée le 27 janvier 2018 en mairie de Longny-les-Villages pour la présentation du diagnostic, elle a rassemblé une soixantaine de personnes. Elle

a permis de préciser certains points du diagnostic et mettre en lumière les enjeux du territoire en matière d'aménagement.

- qu'une exposition au siège de la Communauté de Communes, s'est déroulée du 15 au 30 avril 2019, reprenant le diagnostic, les orientations générales du PADD, la déclinaison de ses objectifs à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit et les plans de zonage mais n'avait pas été reprise car aucun administré n'en avait profité pour porter une contribution sur le registre mis à disposition.

Par délibération n°2019.04.123 du 24 avril 2019 Le Conseil Communautaire a tiré un constat favorable du bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUI

Association des personnes publiques associées et des Communes membres de la Communauté de Communes

La délibération n°2018-08-228, en date du 29.08.2018 de prescription du PLUI a été notifiée au PPA et aux Communes, dans le prolongement des notifications des procédures d'élaboration des PLUI prescrites par les deux anciennes Communauté de Communes ayant fusionnées en une Communauté de Communes des Hauts du Perche.

Les PPA et élus des Communes membres de la Communauté de Communes ont été conviés systématiquement à l'ensemble des réunions de présentation ou de travail organisées depuis le lancement de la procédure d'élaboration du PLUI (avant et après fusion des procédures).

La délibération n°2019.04.123 du 24 avril 2019 d'arrêt du PLUI et constatant favorablement le bilan de la concertation, avant enquête publique, a été notifiée au PPA et aux Communes le 5 Juillet 2019.

Lors des deux dernières réunions de concertation, les 31 janvier et 17 février 2020, il a été débattu et a été présenté aux élus et PPA, respectivement, le mémoire en réponse établi suite au procès-verbal de Synthèse de la commission d'Enquête Publique et les évolutions à apporter avant l'approbation définitif du PLUI, au regard des avis des PPA, de la Commissions d'enquête et des observations du public.

Une Synthèse des avis de PPA sur le projet de PLUI arrêté par la CDC est annexée à la présente délibération.

Il est à noter que :

- 2 avis sont défavorables (préfecture de l'Orne et Chambre d'Agriculture de l'Orne)
- 1 avis est défavorable en partie (CDPENAF)
- 3 avis sont favorables avec réserves (Pays du Perche ornais, Parc naturel régional du Perche, SAGE de l'Huisne)
- 1 avis fait part de recommandations (MRAE)
- 1 avis fait part d'observations (Syndicat départemental de l'eau)

Pour rappel les Conférences intercommunales rassemblant les Maires et Maires associés ont eu lieu :

- Le 8 mars 2019 : retours sur la réunion des PPA concernant les pièces réglementaires. et un point sur les modifications à apporter d'ici à l'arrêt du projet de PLUI.
- le 04.10.2019 : présentation de l'avis du CDPENAF.

- Le 31 janvier 2020 : présentation du mémoire en réponse fait suite au procès-verbal de Synthèse de la commission d'enquête publique.
- Le 17.02.2020 : présentation du rapport des commissaires enquêteurs et présentation des modifications à apporter avant approbation du PLUI.

Organisation de l'enquête publique du 10 décembre 2019 au 13 janvier 2020

Par délibération du 17 octobre 2019 et arrêté du Président du 18 novembre 2019, Le Président de la Communauté de Communes a prescrit l'organisation d'un enquête publique unique du 10 décembre 2019 au 13 janvier 2020 (34 jours), portant sur :

- Le projet de PLUI
- L'abrogation des cartes Communale, motivés par la décision du Tribunal Administratif de CAEN du 19 septembre 2019 d'étendre l'enquête publique à l'abrogation des cartes communales existantes.

A cette occasion 38 observations ont été déposées sur les registres papiers et 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 3773 téléchargements.

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 communauté de Communes des Hauts du Perche a produit à cette occasion un mémoire en réponse en date du 5 février.

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

Le rapport de la commission d'enquête a été rendu le 13 février 2020.

La commission d'enquête a émis un avis favorable pour le projet de PLUI assortis de 3 réserves :

- Respecter les engagements pris dans le cadre de la consommation foncière,
- Présenter des STECAL et des OAP de façons exhaustives 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 3 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'Etat pour utiliser les nouveaux dispositifs législatifs disponibles à ce sujet.

Prise en compte des Avis des PPA et des résultats de l'enquête publique

Après analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des résultats de l'enquête publique, le projet de PLUI a été modifié sur certains points pour tenir compte, d'une part des avis de PPA, et d'autres parts des résultats de l'enquête publique et du rapport évolutions apportées aux différents documents le composant.

Une synthèse des évolutions apportées ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLUI ni le PADD a été annexé à la présente délibération.

Les réponses aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique et les éventuelles évolutions induites figurent à l'extrait du rapport de la commission d'enquête joint à la présente délibération

Présentation de projet de PLUI

Le projet de PLUI comprend :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un règlement écrit et des documents graphiques dont les plans de zonage
- Des annexes

Le dossier de PLUI prêt à être approuvé a été transmis aux élus communautaires par lien électronique Gofile.me le 27 février 2020.

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-1, L.101-3, L.101-6, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 29.08.2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation pour cette procédure ;
- Vu le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de développement Durable ayant eu lieu les 5 janvier et 6 février 2017
- Vu le débat complémentaire sur les orientations du Projet d'Aménagement et de développement Durable ayant eu lieu au sein du Conseil Communautaire le 16 mars 2017 et la délibération établie par la Conseil communautaire ce même jour, actant le bon déroulement et le contenu du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en découlant ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 24 avril 2019 constatant favorablement le bilan de la concertation et arrêtant le PLUI ;
- Vu la décision du tribunal administratif de CAEN en date du 19 septembre 2019 d'étendre l'enquête publique à l'abrogation des cartes communales existantes
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 17 octobre 2019 et l'arrêté du Président en date du 18 novembre 2019, portant organisation d'une enquête publique unique relative au projet de PLUI ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 décembre 2019 au 13 janvier 2020 ;
- Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable de la commission d'enquête en date du 13 février 2020 ;

- Vu les conférences intercommunales rassemblant les Maires et Maires associés du 8 mars 2019, 4 octobre 2019, 31 janvier 2020 et du 17 février 2020 ;
- Vu les différents pièces composant le projet de PLUI annexées à la présente délibération ;

Considérant que les orientations générales du PADD sont traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation définies pour certains secteurs ainsi que dans le règlement et le zonage du PLUI.

Considérant que les observations de Personnes Publiques Associées et les résultats de l'enquête publique nécessitent d'apporter au projet de PLUI des modifications ne remettant pas en cause ni l'économie générales du PLUI, ni les orientations du PADD.

Considérant la présentation des évolutions apportées au Plui pour tenir compte des observations de Personnes Publiques Associées et des résultats de l'enquête publique, dont une synthèse a été présentée préalablement au vote.

Considérant que la Carte Communale de Beaulieu a fait l'objet d'une abrogation.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire à l'unanimité des votants décident :

- L'approbation du PLUI,
- dit que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage, pendant un mois, au siège de la Communauté de Communes et dans chaque mairies de l'intercommunalité. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Le dossier de PLUI tel qu'approuvé par le Conseil Communautaire, peut être consulté au siège de la Communauté de Communes des Hauts du Perche aux heures et jours habituels d'ouverture.

La présente délibération et les dispositions résultant de l'élaboration du PLUI ne seront exécutoires qu'après transmission au préfet et accomplissement des mesures de publicités visées ci-dessus (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il a été effectué).

*Fait et délibéré, les jours, mois, an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme*

**Le Président,
Guy MONHEE**

*Certifié exécutoire après réception en sous-préfecture, le
Et publication du*



SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS APPORTÉES SUITE :

- À L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES ET CONSULTÉES
- À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les objectifs démographiques et les besoins en logements ont été ajustés pour renforcer la compatibilité avec le Scot.

Le potentiel de logements dans le tissu bâti existant a été affiné et sa formalisation améliorée.

L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont été mis à jour et complétés en fonction des propositions de la mission régionale d'autorité environnementale.

AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un plan prescrivant les continuités de liaisons douces à maintenir (en complément du PDIPR) a été ajouté.

Des densités minimum de logements ont été ajoutées pour les secteurs de hameaux et les dents creuses.

Pour les zones d'activités ont été ajoutées des orientations d'aménagement et de programmation permettant de mieux prendre en compte l'environnement et notamment le paysage.

La forme des prescriptions relatives aux trames verte et bleue a été améliorée.

La Lande-sur-Eure : L'Oap a été ajustée pour préserver le verger. Le principe d'alignement a été supprimé sur la parcelle 189.

Neuilly-sur-Eure : la présence de la zone Natura 2000 voisine a été mieux prise en compte.

Authueil, La Gazerie : le projet a été drastiquement réduit.

Prépotin, Le Perrier : une Oap a été créée pour préserver le caractère boisé en limite de la Rd 930.

Tourouvre, Oap frange Ouest : les orientations d'aménagement et de programmation de la frange ouest sur le caractère « humide » ont été renforcées.

Tourouvre, La Verrerie : L'Oap sur ce secteur a été renforcée pour assurer la qualité des vues lointaines sur ce coteau et assurer l'intégration paysagère des constructions.

AU ZONAGE

Les surfaces à urbaniser ont été ajustées en fonction de l'évolution du potentiel de logements dans le tissu bâti existant.

Les sièges agricoles ont été plus finement localisés et sont dorénavant tous en zone A

Les demandes des administrés ayant eu un retour favorable de la part de l'intercommunalité ont été prises en compte dans l'évolution du zonage. Il s'agit notamment :

- du passage en zone constructible de parcelles en A ou N faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité ;
- du passage en zone constructible de parcelles enclavées ou en continuités du tissu bâti dont l'urbanisation paraît effectivement cohérente avec la zone bâtie existante
- du passage en Ux des activités qui auraient été situées en zone A ou N ;
- du passage en Nl des activités liées aux loisirs et au tourisme ;

Les mares ont été repérées au titre de l'article L.151-23

Les moulins ont été repérés au titre de l'article L.151-19

Les ruines du château l'Hôme-Chamondot ont été repérées au titre de l'article L.151-19

L'emplacement réservé n°1 à Saint-Maurice-les-Charencey a été ajusté

Les toponymes du cadastre ont été ajoutés

Les surfaces Uh et Nh ont été ajustées en fonction des remarques de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Champs, lieu-dit la Gare, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été supprimé.
- Autheuil, lieu-dit la Gazerie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été drastiquement réduit.
- Monceaux-au-Perche, lieu-dit la Brosse, **Réponse et évolutions apportées** : la densité de ce Stecal* a été augmentée
- Beaulieu, lieu-dit la Crepellière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été réduit.
- Neuilly-sur-Eure, lieu-dit les Ferrettes, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été supprimé.
- Buberté, lieu-dit le Taillis, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été réduit.
- Tourouvre, lieu-dit la Chesnaie. : **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Givardière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Verrerie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été réduit.
- Tourouvre, lieu-dit les Boulais, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été supprimé.
- St-Victor-de-Reno, lieu-dit la Cosnardière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été réduit et des orientations d'aménagement et de programmation assurent la qualité du bâti et de l'entrée du hameau.
- Prepotin, lieu-dit la Briqueterie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été supprimé.
- Moussonvilliers, lieu-dit la Bruyère, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été ajusté.
- Bivilliers, le Bourg, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Babonnière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Petite Ecoté, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été réduit.
- Neuilly-sur-Eure, lieu-dit l'Ecotay, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été ajusté.

- Les Menus, lieu-dit les Loges. **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal* a été réduit (comme demandé par la Copenaf).

Les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination sont remplacés par des critères listés au règlement

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont remplacés par des critères formulés au règlement.

AU RÈGLEMENT

Pour les constructions faisant l'objet d'un repérage, intégration de quelques dispositions réglementaires figurant dans les fiches conseils du Caue, relative au volume des constructions, au rythme des ouvertures...

Précisions sur les prescriptions relatives à l'abattage, l'arrachage, la coupe à blanc comportant l'abattage d'arbres de haut jet, d'un linéaire d'au moins 50 mètres, qui est soumis à déclaration préalable et pourra être subordonné à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par l'avis de la commission intercommunale compétente pour les haies, avis appuyé :

En Ux est maintenant autorisé l'hébergement dans le bâti existant.

En zone Uj, l'emprise au sol maximum est supprimée.

Intégration de souplesse pour les annexes et extensions.

L'évolution de sites agricoles existants en zone urbaine est autorisée.

En secteur Ap, les constructions agricoles sont maintenant autorisées si elles ne remettent pas en cause le bon fonctionnement des continuités écologiques.

En secteur Ap, les abris pour animaux sont maintenant autorisés puisque leur impact sur l'environnement est faible.

En secteur Ap, la hauteur des constructions est passée de 4,5 m à 6 m.

En N, l'évolution des sites agricoles existants est maintenant autorisée.

En N, les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont maintenant autorisées.

En secteur Nl, sont autorisés les constructions à destination d'hébergement, les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à la pratique collective des sports, du tourisme (camping par exemple), au tourisme forestier (randonnées, découverte de la nature...), aux activités cynégétiques et halieutiques sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale ; les constructions ne pourront pas constituer d'habitation et leur emprise au sol ne pourra excéder 150 m² ;

En secteur No, L'imperméabilisation des sols est maintenant interdite.

EN secteur No, sont maintenant autorisés, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les abris pour animaux.

AUX ANNEXES

Ajout des données permettant d'attester de la capacité des réseaux d'eau potable et assainissement.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable ont été mis à jour dans les servitudes d'utilité publique.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Extrait du rapport de la commission d'enquête

Tome I

Enquête publique du 10 décembre 2019 au 13 janvier 2020

- **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CDC des Hauts du Perche**
 - **Abrogation des cartes communales existantes**
-

Pour faire suite aux observations du public et questions de la commission d'enquête

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, ces dernières ayant été annexées à ce procès-verbal de synthèse.

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

N° Question PVS	N° registre	Communes	N° registre dématérialisé		PJ	Nom	Thèmes
1			1	Dématérialisé	Non	Leroux Daniel	Zonage
2			3	Dématérialisé	Oui	Leroux Daniel	Zonage
3	2	Cdc des Hauts du Perche	4	Dématérialisé	Non	De Stoutz Bernard	Zonage
4	1	Tourouvre	6 et 33	Dématérialisé	Oui	Massard Manuel	Zonage
5	1	Randonnai	7	Dématérialisé	Oui	Belluco Claude	Zonage
6	3 et 3	Tourouvre / Cdc Hauts du Perche	8 et 35	Dématérialisé	Oui	Leprêtre Laurent	Zonage
7			9	Dématérialisé	Oui	Declercq	Zonage
8	2	Longny les Villages	11	Dématérialisé	Oui	Altan Isa	Zonage
9			17	Dématérialisé	Non	Jean-Yves Peguet	Zonage
10	5	Cdc des Hauts du Perche	19	Dématérialisé	Oui	Bernard Benesti - Olivier et Marie Noelle Lewille - Dominique Pefferkorn - Michel et Annick Van Der Biest - Gérard Devise - Marcel Alory	Zonage
11			20	Dématérialisé	Non	Philippe Gallioz	Zonage
12	6	Cdc des Hauts du Perche	21	Dématérialisé	Oui	Launay Pascal Maryline	Zonage
13	7	Cdc des Hauts du Perche	23	Dématérialisé	Oui	Marcel Alory - Gérard Devise	Zonage
14	2	Charencey	24	Dématérialisé	oui	Gérard Lebeaut	Zonage
15	1	LeMage			Oui	Allain Martin	Zonage
16			26	Dématérialisé		Jean Pierre Mottin - Sablière de la Heslière	Zonage
17			27, 39 et 41	Dématérialisé	Oui	Bouna Brice	Zonage
18	8	Cdc des Hauts du Perche	29	Dématérialisé	oui	Chauvin Gilles	Zonage
19	2	Tourouvre	31, 67	Dématérialisé	Oui	Giraud Philippe	Zonage
20	4	Tourouvre			Non	Lenoir Jean Pierre	Zonage
21	5	Tourouvre	32	Dématérialisé	Oui	Gay Françoise	Zonage
22	6	Tourouvre	34	Dématérialisé	Oui	Rose Bernard	Zonage
23	7	Tourouvre	36	Dématérialisé	Oui	Jegou Mulier Sophie	Zonage
24			38	Dématérialisé	Oui	Lewille Olivier et Marie-Noelle	Zonage
25	1	L'Home Chamondot	40	Dématérialisé	Oui	Leys Eric	Zonage
26			48	Dématérialisé	oui	Sportes André	Zonage
27			50	Dématérialisé	oui	Doin Arnaud	Zonage
28			51	Dématérialisé	Non	Aignan Sandra	Zonage
29			52	Dématérialisé	Non	Girard Fabian	Zonage

30			53	Dématérialisé	Oui	Cimetière Jérôme	Zonage
31			56	Dématérialisé	Oui	Fontaine Laurent	Zonage
32	2	Neuilly sur Eure			Oui	Nael Jean Marc Maire délégué	Zonage
33	2	Le Mage			Non	Mairie du Mage	Zonage
34	3	Le Mage			Non	Mairie du Mage	Zonage
35	10	Cdc des Hauts du Perche			Non	Deschamps Michel	Zonage
36	11	Cdc des Hauts du Perche			Non	Deschamps Laure	Zonage
37	12	Cdc des Hauts du Perche			Non	Dutertre Eric	Zonage
38	13	Cdc des Hauts du Perche	60	Dématérialisé	Oui	Coudray Pascal	Zonage
39	4	Longny les Villages			Non	Kervaon Yvon	Zonage
40	5	Longny les Villages			Non	Rousseau Johann Sarl	Zonage
41	6	Longny les Villages			Non	Collin Didier	Zonage
42			62	Dématérialisé	Oui	Le Secq Emmanuel	Zonage
43			63	Dématérialisé	Oui	Courtois Stéphane	Zonage
44			64	Dématérialisé	Oui	Enée Gerald	Zonage
45			66	Dématérialisé	Oui	Caignard Micheline	Zonage
46			68	Dématérialisé	Oui	Legrand Philippe	Zonage
47			69	Dématérialisé	Oui	Legrand Philippe et Christelle	Zonage
48			70	Dématérialisé	Oui	Gontard Carol Bonin Anabelle	Zonage
49	3	Longny les Villages	15	Dématérialisé	Non	Bertholom Michèle	Zonage - Paysage et patrimoine

50	1	Charencey	2	Dématérialisé	Oui	Detaille Giot	OAP STECAL
51	1	Longny les Villages			Oui	Celine Sachs-Jeannet	OAP STECAL
52			47	Dématérialisé	Non	Contrel Thierry	OAP STECAL
53			55	Dématérialisé	Oui	Blottière Philippe - Maire de Bizou	OAP STECAL

54			49	Dématérialisé	Oui	Leys Eric	Règlement graphique
----	--	--	----	---------------	-----	-----------	---------------------

55	1	Neuilly sur Eure	12	Dématérialisé	Oui	Verhille Lydie	Transport déplacement
----	---	------------------	----	---------------	-----	----------------	-----------------------

56			13	Dématérialisé	Non	Pierre Jean Yves	Paysage et patrimoine
57			28	Dématérialisé	Oui	De Laguiche Christiane	Paysage et patrimoine
58			46, 59 et 61	Dématérialisé	oui	M et Mme André et Pimprennelle Quiblier	Paysage et patrimoine
59			57	Dématérialisé	oui	Leys Eric	Paysage et patrimoine

60			58	Dématérialisé	oui	Pierroux Armelle	Paysage et patrimoine
61			14	Dématérialisé	Non	Meut Catherine	Energie renouvelable
62			45	Dématérialisé	oui	Association Les Amis des Moulins 61 - M André Quiblier	Energie renouvelable
63	2	L'Home Chamondot			Non	Maire de L'Home Chamondot	Energie renouvelable
64			10	Dématérialisé	Non	Coussin Jean Raymond	Emplacement Réserve
65			22	Dématérialisé	Non	Le Maire de Charencey	Emplacement Réserve
66			25	Dématérialisé	oui	Lamy Christine	Biodiversité
67			42	Dématérialisé	oui	Brandel François	Biodiversité
68			54	Dématérialisé	oui	ASS Groupe Mammalogique Normand	Biodiversité
69	1	Cdc des Hauts du Perche		Dématérialisé	Oui	Cognon Claude	Divers
70	4	Cdc des Hauts du Perche	18	Dématérialisé	Oui	Gaget	Divers
11	9	Cdc des Hauts du Perche	30	Dématérialisé	Oui	Lelievre Pierre	Divers
72	8	Tourouvre	37	Dématérialisé	Oui	Monhée Guy	Divers
73			43	Dématérialisé	Non	Devedjian Meunier-Colin Béatrice	Divers
74			44 et 65	Dématérialisé	Non	Merel Yann et Sylvia	Divers
75			71	Dématérialisé	Non	Hubert Laurence	Divers
76			72	Dématérialisé	Non	Anonyme	Divers
.../...			16	Dématérialisé	Non	Anonyme	Divers
77 et suivantes			Les questions de la commission d'enquête				

6.3.1 Thème –Zonage

Question n°1

M Daniel Leroux - observation n° 1 registre dématérialisé

Parcelle ZH 40 sur LONGNY LES VILLAGES / C.U. délivré le 19/11/2019 positif pour construction d'une maison individuelle d'habitation - Zone UC au PLU approuvé le 25/01/2007.

Vu au plan du nouveau P.L.U. que la parcelle était en zone N.

Demande de rétablissement de la parcelle en zone constructible (UC) afin d'éviter aux acquéreurs que nous avons d'être confrontés au désagrément d'un refus de tout permis de construire si le PLU est approuvé ainsi

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

On propose de remettre la partie de la parcelle concernée par le projet de construction. Voir Cub.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°2

M Daniel Leroux - observation n° 3 registre dématérialisé

Je suis propriétaire de la parcelle ZE n° 112 sur LONGNY LES VILLAGES. J'aimerais pouvoir implanter sur cette parcelles (classée en zone N) une structure bois, type chalet ou éventuellement un mobil home afin d'avoir un pied à terre sur cette parcelle.

Je vous remercie de prendre en compte ma demande.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Accord pour passer la parcelle en NI. Compte tenu des différentes remarques, les secteurs NI seront précisés au zonage.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°3

M Bernard de Stoutz - observation n° 4 registre dématérialisé

Mes observations concernant le hameau de la Toubellerie sur la commune de Moulicent. Le PLUI intègre en zone agricole les terrains (nombre d'entr'eux déjà construits) situés de part et d'autre de la voie principale émergeant de la départementale D 11 et qui dessert la Toubellerie, ainsi que ceux bordant les voies secondaires du hameau.

Ce classement incongru constitue une véritable anomalie. Pourquoi ?

- 1° Le hameau de la Toubellerie comporte 18 habitations, résidences principales et secondaires, dont certaines sont de construction toute récente. Ces habitations sont identifiées le long des voies par des numéros propres comme il convient en zone urbaine. La Toubellerie, sise à quelques centaines de mètres du bourg de Moulicent, constitue pour ces motifs une zone urbanisée au sens des articles 111-1-2 et suivants du code de l'urbanisme et de la jurisprudence du Conseil d'Etat.
- 2° Nombre des terrains sur lesquels sont ériges les constructions à usage d'habitation sont plutôt de grande superficie : 1/2 à 1 hectare. Pour la plupart, ils constituent des dépendances directes de ces habitations et n'ont depuis des décennies eu aucune vocation agricole et ne pourront en raison de ce caractère jamais avoir cette destination.
- 3° Ces terrains sont desservis par les réseaux, eau, électricité, téléphone.....
- 4° Ces terrains sont enclavés entre les voies de desserte et le bois au sud et entre les habitations au nord. Nombre d'entre eux ont été reconnus constructibles, pour preuve les constructions érigées récemment.
- 5° Les fermes et espaces agricoles sont bien au-delà du hameau au nord.
- 6° Le classement tel que défini aboutit in fine au classement de toutes les composantes de la Toubellerie (habitations et dépendances dont les terrains) en zone agricole. La Toubellerie y perd son caractère de zone urbanisée.

Son extension en zone agricole est tout à fait contestable.

En conclusion, tel qu'établi avec cette classification administrativement, juridiquement et de fait tout à fait incongrue, le projet de PLUI est contraire au droit positif applicable. Il encourt immanquablement son annulation devant la juridiction administrative, ce qui se produira s'il maintient l'inconstructibilité de cette

zone. Il n'est de l'intérêt de personne que l'autorité publique s'engage dans cette voie erronée et un tel processus conduirait à des charges et délais inutiles et à subir toutes les contraintes consécutives à une annulation.

Je demande en conséquence l'annulation des dispositions du PLUI relatives à ce classement.

Certes, j'ai un intérêt à agir, puisque je possède depuis 1985 un terrain qui a constitué une dépendance de mon habitation (intégré dans taxe foncière) dont la constructibilité a été régulièrement certifiée et renouvelée lors de mes demandes de CU.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Non. La législation actuelle tend vers une limitation des écarts. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir davantage d'habitations. Le règlement de la zone A permettra l'évolution du bâti existant.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°4

M Manuel Massard - observations n° 6 et 33 registre dématérialisé – 1/ Tourouvre

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Non. Il s'agit d'extension sur l'espace agricole.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°5

M – Claude Belluco observation n° 7 registre dématérialisé 1/Randonnai

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Demande acceptée. Seule l'habitation passera en Ua et le reste du jardin en Uj.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°6

M – Laurent Leprêtre observations n° 8 et 35 registre dématérialisé 2 Tourouvre

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Les élus proposent de passer cette parcelle en zone Nh (ajout d'une dent creuse sur un terrain de 1000m2)

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°7

M et Mme Declercq observation n° 9 registre dématérialisé 2 Tourouvre

Suite à la réunion d'enquêtes publiques du PLUI sur la commune de Longny au Perche le 02/01/2020 et après consultation de ce PLUI, nous avons constaté 2 anomalies concernant notre terrain constitué des parcelles ZM78 et ZM79 classées aujourd'hui en zone N.

Or, sur notre permis ces 2 parcelles étaient composées de 2500m² constructibles (parcelle ZM78) et la parcelle ZM79 composée de 1425m² (accolée à la parcelle ZM78) constructible également, plus 8575 m² non constructible (voir plan de masse du permis n°PC06123012P0009-02 du 07/12/2016 accepté).

Nous nous sommes aperçus que notre maison n'existe pas sur la partie constructible (1425m²) de la parcelle ZM79. Voir en PJ l'attestation d'achèvement des travaux du 19/09/2018.

Merci de bien vouloir effectuer les modifications et de reclasser les zones concernées en zone constructibles comme initialement. - Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Pour l'absence de la nouvelle construction : problème non mise à jour du cadastre.

Pour la demande de remise en zone constructible : Non. Le règlement de la zone N permettra l'évolution de l'habitation actuelle (annexes et extension). Par contre, pas d'habitations supplémentaires.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°8

M Isa Altan observation n° 11 registre dématérialisé 1 Neuilly

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Oui. On ajoute la partie sud de la parcelle 60 avec un objectif de densité de 3 logements.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°9

M Jean-Yves Peguet observation n° 17 registre dématérialisé

Anomalie de zonage.

La construction et le terrain dont je suis propriétaire ont été classés en zone A. Je considère qu'ils devraient être en zone Uh comme l'ensemble des hameaux qui sont à proximité.

- Ils font formellement partie de la zone de hameaux comme le montre l'adresse postale et le panneau d'entrée du hameau qui se situe au niveau de la propriété.

- L'utilisation de la construction et du terrain ne sont pas et ne seront pas à usage agricole. Il s'agit d'une résidence actuellement à usage secondaire qui pourrait devenir principale dans le futur.

- la construction, ancienne, n'est pas positionnée selon les prescriptions de la zone A, elle se trouve le long de la route.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Pas de changement de zonage. Le classement en zone A n'interdit le passage de la résidence secondaire en principale. Ce classement permet l'évolution du bâti (annexe et extension).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°10

M et Mmes Bernard Benesti - Olivier et Marie Noelle Lewille - Dominique Pefferkorn - Michel et Annick Van Der Biest - Gérard Devise - Marcel Alory observation n° 19 registre dématérialisé 3 Cdc des Hauts du Perche

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Possibilité de simplifier le zonage en maintenant l'ensemble du secteur en zone N. Volonté de ne pas accueillir de nouvelles constructions sur ce secteur (limitation du mitage conformément aux dispositions législatives actuelles). Par contre, le classement en zone N permet l'évolution du bâti existant (annexes et extensions).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°11

M Philippe Gallioz observation n°20 registre dématérialisé

Sur le zonage du Bourg de Bivilliers vous indiquez qu'une partie de la parcelle A 155 est en secteur de Hameaux (Uh). Les gérants de l'entreprise Moulin de la Peltrie SARL ont, depuis 15 ans, fait opposition à tous projets de construction de maisons d'habitation sur la totalité de cette parcelle. Nos oppositions ont toujours trouvé le soutien de Monsieur le Préfet ainsi que de l'ensemble des services de l'état qui sont intervenus. L'entreprise Moulin de la Peltrie SARL est soumise à déclaration auprès de la préfecture. L'activité de l'entreprise génère des contraintes : poussières, bruits, fumées... Des mesures de niveau sonore ont été prises sur 24 heures sur la totalité de la parcelle par un organisme agréé. Les conclusions de ce rapport sont : « Quel que soit l'endroit dans lequel on se situe dans la parcelle A155, les émergences sonores diurnes et nocturnes maximales prévues dans l'arrêté type n°2260 ne pourront être respectées ». Ainsi ces mesures sont toutes au-dessus des normes sur la totalité de la parcelle A 155. Jusqu'à aujourd'hui nous n'avons jamais eu de remarques de notre voisinage concernant ces contraintes. Si vous faite classer une partie de cette parcelle en secteur de Hameaux vous prenez le risque qu'un jour il y ait une maison construite dont les habitants se plaignent de ces contraintes. Alors nous renverrons la responsabilité aux services de l'état concernés et à l'intercommunalité.

Nous demandons que la totalité de la parcelle A 155 reste classée en Zone naturelle et forestière. Ainsi tous problèmes de voisinage seront évités et l'activité et le développement de l'entreprise Moulin de la Peltrie SARL seront préservés.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

L'ensemble de la parcelle A 155 sera classée en N. Cela répond également aux préconisations de la CDPENAF, et avait été proposé dans le mémoire en réponse aux avis des Personnes publiques associées.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°12

M et Mme Launay Pascal Maryline observation n° 21 registre dématérialisé 3 Cdc des Hauts du Perche

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Ce cœur d'îlot passera en Ub puisqu'il ne génère pas de nouvelle dent creuse.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°13

M Gérard Devise - Marcel Alory observation n° 23 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Même réponse que la question n°10

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°14

M Lebeaut Gérard observation n° 24 registre dématérialisé 2 / Charencey

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Pour les parcelles numérotées 1 et 2 : On propose de les classer en zone Ub (ajout de potentielles dents creuses).

Pour les parcelles numérotées 3 et 4 : Il s'agit des zones 1AU et 2AU, ce qui correspond aux zones à urbaniser dans les prochaines années. Ce classement permettra de gérer l'aménagement d'ensemble du secteur par le biais des Orientations d'aménagement et de programmation (Oap).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°15

M Allain Martin observation n° 1 / Le Mage

Je dépose ce jour un courrier en mairie de Le Mage expliquant mes observations sur la parcelle cadastrée section A n° 335 et 337 que j'ai acquis en 2018 comme terrain à bâtir et qui répertoriée en zone A dans le projet de l'élaboration du PLUI de la communauté de communes des Hauts du Perche.

Réponse du porteur de projet

On propose d'ajuster le plan de zonage en classant les parcelles 335 et 337 (au nord du bourg) en zone Ub (ajout d'une dent creuse).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°16

M Mottin Jean Pierre - Sablière de la Heslière observation n° 26 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Le zonage sera mis à jour pour intégrer les évolutions du projet de la sablière.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°17

M Bouna Brice observations n° 27, 39 et 41 registre dématérialisé

.../...

Je me permets de venir vers vous, je réside au 33 Grande Rue 61290 Le Mage.

Le lundi 06 janvier 2020, Madame La Maire m'a contacté pour m'informer que deux parcelles 164 et 168 de mon terrain qui était constructible (information du 28/12/2019 lors de mon achat chez le notaire) est devenu non constructible, avec classification en zone N (naturelle).

Je ne comprends point cette classification car ces parcelles sont en plein bourg, avec des habitations sur ces cotes et surtout en dehors de zone agricole. Mon terrain est à usage de particulier.

Nous contestons cette décision de mise en zone naturelle pour mes parcelles 164 et 168 et ayant acquis cette propriété en résidence principale.

Je sollicite vos services et vous demandons de reconsidérer notre situation ayant acquis cette propriété en bien immobilier avec ces parcelles cadastrales constructible le 28 décembre 2018.

PJ : le cadastre parcelle 164

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Le zonage est maintenu en N.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°18

M Chauvin Gilles observation n° 29 registre dématérialisé – CDC des Hauts du Perche

Voir courrier en annexe

Réponse du porteur de projet

Les quelques activités existant en zones A et N passeront en Ux.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°19

M Giraud Philippe observations n° 31 et 67 registre dématérialisé – 2/Tourouvre

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Les élus proposent de laisser en Ux et n'autoriser que l'hébergement directement lié aux activités autorisées dans la zone.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°20

M Lenoir Jean Pierre observation - 4/ Tourouvre

Sur un terrain en N, déjà construit, est-il possible de réaliser une véranda avec un toit ? Ou en verre ?

Est-il possible de réaliser un garage en dur ?

Ou est-il possible de réaliser un appentis en bois ?

Merci d'avance pour les réponses.

Réponse du porteur de projet

Voir règles sur les annexes et extensions ...

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°21

Mme Gay Françoise observation ° 32 registre dématérialisé – 5/Tourouvre

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

On maintient le classement actuel sur ces parcelles pour limiter le mitage (exigences législatives). Le classement en zone N permet l'évolution du bâti existant sur la parcelle ZA 151/152.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°22

M Rose Bernard observation n° 34 registre dématérialisé – 6/Tourouvre

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Pour les zones inondables : On ajuste le plan de zonage en conséquence sur le secteur concerné.

Pour la zone NI : On propose de la supprimer car il n'y a plus de projet communal

Pour le règlement écrit : La seule parcelle comprenant l'étang sera classée en NI pour permettre la construction de l'abri, en effet, cet étang a historiquement été exploité comme étang de pêche (carte de pêche) et cette activité pourrait utilement être relancée. Pour répondre à plusieurs demandes similaires formulées à l'enquête publique, les abris pour animaux en zones A et N ne seront plus nécessairement ouverts sur un côté et les secteurs NI ajustés en fonction de la réalité des projets.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte néanmoins la commission s'étonne de la réponse car elle semble répondre à des objectifs non formulés dans la question.

Question n°23

Mme Jegou Mulier Sophie observation n° 36 registre dématérialisé 7/ Tourouvre

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

On maintient le zonage actuel. Parcelle en extension du hameau repéré par la CDPENAF.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°24

M et Mme Lewille Olivier et Marie-Noelle observation n° 38 registre dématérialisé – Tourouvre

Suite à la consultation du PLUI, nous constatons que nos parcelles numérotés 23 et 81 où se trouve notre maison et notre jardin, sont partagées en deux zones différentes (A agricole pour le parcelle n°23 et N Naturelle et forestière) pour le parcelle n°81).

Nous contestons cette décision de mise en zone agricole et mise en zone Naturelle et forestière, n'étant ni l'un ni l'autre agriculteur et ayant acquis cette propriété en résidence secondaire.

Cette situation entraînant plus que des désagréments :

Dévaluation financière à la revente, impossibilité d'agrandissement ou d'aménagement,

Nous vous demandons de reconsidérer notre situation ayant acquis cette propriété, en 2015, en bien immobilier et non en bien agricole.

Dans l'attente d'une modification de cette codification de zonage,

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Même réponse qu'à la question n°10.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°25

M Leys Eric observation n° 40 registre dématérialisé – L'Home Chamondot

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

On maintient le zonage actuel. Parcelle en extension du hameau.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°26

M Sportes André observation n° 48 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

La demande est refusée, il s'agit d'extension.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°27

M Doin Arnaud observation n° 50 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Dont acte.

Observations de la commission d'enquête : Néant

Question n°28

M Aignan Sandra observation n°51 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

On propose de reclasser la totalité de la parcelle en zone Uh.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°29

M Girard Fabian observation n° 52 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

On maintient le zonage actuel. Le classement d'une partie de la parcelle en zone agricole n'interdit pas l'évolution du bâti existant (annexes et extensions).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°30

M Cimetière Jérôme observation n° 53 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Pour le développement de l'atelier de menuiserie : On propose de revoir le règlement écrit pour permettre le développement de l'activité (voir réponse à la question n°21).

Pour la construction de nouvelles habitations : Non, on maintient le zonage actuel (donc inconstructible) pour limiter le mitage et les accès sur la départementale).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°31

M Fontaine Laurent observation n° 56 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

On propose de basculer ces parcelles en zone N. Le règlement de cette zone permettra le développement des activités économiques existantes (voir réponse à la question n°21).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°32

M Nael Jean Marc Maire délégué observation n° 2 registre Neuilly sur Eure

Demande de modification

Suppression partielle ouest de l'OAP comme sur le plan.

Rajouter la parcelle située au minerais comme sur le plan.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Dont acte.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°33

Mairie de Le Mage observation n° 2 registre Le Mage

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Parcelle AB n°2 entrée de bourg de Le Mage : la demande est refusée car en extension du bourg.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°34

Mairie de Le Mage observation n° 3 registre Le Mage

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

La demande est acceptée. Il s'agit d'une dent creuse.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte.

Question n°35

M Deschamps Michel observation n° 10 registre Cdc des Hauts du Perche

Propriétaire de la parcelle réf 23 reclassée en zone A achetée en zone C en 2008 (constructible). Je demande le reclassement de cette parcelle.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Non. Cette parcelle est, pour partie, incluse dans le périmètre du Ppri. Il s'agit également d'un secteur favorable aux continuités écologiques (trame bleue notamment). De surcroît, l'urbanisation de ce secteur en entrée de bourg ne répond pas aux objectifs de limitation de l'étalement urbain. Enfin, la topographie est défavorable et l'accès à la route départementale difficile.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°36

M Deschamps Laure observation n° 11 registre Cdc des Hauts du Perche

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Non. Cette parcelle est, pour partie, incluse dans le périmètre du Ppri. Il s'agit également d'un secteur favorable aux continuités écologiques (trame bleue notamment). De surcroît, l'urbanisation de ce secteur en entrée de bourg ne répond pas aux objectifs de limitation de l'étalement urbain. Enfin, la topographie est défavorable et l'accès à la route départementale difficile.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°37

M Dutertre Eric observation n° 12 registre Cdc des Hauts du Perche

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Dont acte. Une dent creuse supplémentaire.

Observations de la commission d'enquête Dont acte.

Question n°38

M Coudray Pascal observation n° 60 registre dématérialisé et 13 registre Cdc des Hauts du Perche

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Dont acte. On passe la parcelle ZA 109a du Pas Saint l'Homer en zone A (et non plus Ap).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°39

M Kervaon Yvon observation n° 4 registre Longny les Villages

Suite à ma visite pour un terrain rue du Dr. Vivarès, je viens contester votre décision pour mon terrain ZD 261 et 106 dont je suis propriétaire. La parcelle ZD 261 est la partie où se trouve l'habitation et garage. La parcelle 106 en zone A. Je souhaitais que la parcelle 106 soit reclassée en Uh.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Le zonage arrêté sera maintenu. La parcelle ZD106 passera de A à N, ce qui correspond mieux à la réalité du terrain et permettra de favoriser les continuités écologiques le long de la vallée de la Jambée (voir atlas TVB en annexe, parcelle incluse en secteur favorable à la préservation des zones humides).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°40

M Rousseau Johann Sarl observation n° 5 registre Longny les Villages

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Les quelques activités existant en zones A et N passeront en Ux.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°41

M Collin Didier observation n° 6 registre Longny les Villages

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Dont acte pour l'unique partie bâtie de la parcelle au sud, et non pour la parcelle nord (extension zone agricole).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°42

M Le Secq Emmanuel observation n° 62 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Dont acte.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°43

M Courtois Stéphane observation n° 63 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Voir réponse précédente.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°44

M Enée Gerald observation n° 64 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Voir réponse précédente.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°45

M Caignard Micheline observation n° 66 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

La demande concerne toute la parcelle. Le projet est concerné par un Cub (opérationnel) en cours de validité. Pour que seul ce projet soit possible, seule la partie sud sera en Nh.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°46

M Legrand Philippe observation n° 68 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

cf réponse à la question n°19.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°47

M Legrand Philippe et Christelle observation n° 69 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Pour la parcelle 239 : possibilité de faire évoluer le bâti existant (annexes et extensions)

Pour la parcelle 240 : Non. On maintient le zonage actuel pour limiter l'étalement urbain et éviter une extension linéaire du bourg. Par ailleurs, les choix de développement se sont davantage portés sur le secteur au nord de la route de Marchainville (potentiellement 35 logements sur les zones 1AU et 2AU). .

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°48

M Gontard Carol - Bonin Anabelle observation n° 70 registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

La demande est refusée car la construction de 2 abris est possible en zone A.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°49

Mme Bertholom Michel n° 15 registre dématérialisé

Je suis propriétaire de trois terrains situés à Longny-au- Perche, rue aux Cordiers, cadastrés ZD 310, ZD 311 et ZD 312, de surfaces respectives : 942m2, 760m2 et 1240 m2.

Je possède pour les parcelles ZD 310 et ZD311 les prorogations de certificats d'urbanisme datant du 27/09/2019 , dont la date de validité va jusqu'au 11/10/2020, et pour la parcelle ZD 312, une prorogation de certificat d'urbanisme du 1/04/2019 valable jusqu'au 19/06/2020.

C'est avec un grand étonnement que je découvre sur le plan du projet du PLUI arrêté par le Conseil Communautaire des Hauts du Perche le 24/04/2019, que mes parcelles sont passées de zone UC, en zone N, et donc devenues inconstructibles.

De plus, la date de deux de mes CU est postérieure à la date du projet du PLUI.

Compte tenu de ces éléments, le projet du PLUI est contradictoire avec la délivrance des CU.

Il serait donc logique de reclasser ces terrains en zone UC.

Ces parcelles, vu leur configuration et leurs surfaces, ne peuvent pas faire l'objet d'une exploitation agricole et deviendraient donc des friches.

Par ailleurs, elles sont mitoyennes du cimetière qui est une limite du bourg, et des maisons d'habitation de la rue aux Cordiers desservie par tous les réseaux.

Elles sont proches du centre du bourg et respectent donc tout à fait les idées de « densification de la population au lieu d'un étalement » et va dans le sens de mobiliser le potentiel dans le tissu bâti afin de rentabiliser au mieux la consommation d'espaces» comme le préconisait l'agence GILSON dans l'article du journal LE PERCHE du 10 octobre 2018 (« Quel sera le territoire de demain? »). « La tendance n'étant plus à grignoter les terres agricoles » étant alors le projet du futur PLUI à ce moment. De plus, la loi ALUR du 24/03/2019 vise à limiter l'étalement urbain, donc à utiliser les parcelles proches du centre bourg.

Si la proximité de la Chapelle, monument historique classé, semble être le souci, il existe déjà des habitations entre la Chapelle et mes parcelles, et des habitations sur ces terrains ne nuiraient pas du tout à la vision du monument.

Depuis La Chapelle, on ne les verrait pas puisqu'elles sont situées en contrebas du cimetière, et depuis la rue aux cordiers, des maisons à cet endroit n'empêcheraient pas de voir la Chapelle. Etant proches de ce monument historique, il est évident que ces constructions devraient répondre à des caractéristiques strictes définies par le bâti Percheron.

J'espère avoir une réponse logique, franche et impartiale face à cette situation.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Les services de l'État ce sont clairement opposés à ce projet.

Observations de la commission d'enquête : la commission demande une réponse plus explicite de la CDC.

6.3.2 Thème –OAP - STECAL

Question n°50

M Mme Detaille Giot - observation 2 registre dématérialisé - Charencey

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

On maintient le zonage actuel. La mobilisation de la parcelle 175 en arrière de cette propriété répond à l'objectif de densification des zones urbaines prôné par les dernières lois en matière d'urbanisme. On propose cependant d'ajuster l'Oap pour gérer la transition avec les habitations existantes à proximité immédiate du site.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°51

Mme Sachs-Jeannet Céline- observation 1 Longny les Villages

OAP

Triangle Sud de l'OAP devrait être replanté pour préserver la biodiversité (verger + haie du côté où il n'y en a pas, à l'est de la parcelle) donc redonner à cette pointe la destination originelle – Le verger.

D'ailleurs sur le document graphique cette pointe est clairement identifiée comme naturelle. Ambiguïté de l'OAP qui précise qu'il y aura à long terme un développement mais sans préciser la nature de celui-ci.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

On propose de conditionner le développement de la pointe sud à l'achèvement de la première tranche du lotissement. D'ici là, le classement en zone N permet un reboisement.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°52

M. Contrel Thierry- observation 47 Registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Dont acte pour modifier l'Oap comme proposée.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°53

M. Blottière Philippe - Maire de Bizou observation 55 Registre dématérialisé

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

La demande est refusée.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

6.3.3 Thème – Règlements écrit et graphique

Question n°54

M Leys Eric - observation n° 49 registre dématérialisé

J'ai consulté le projet du P.L.U.I. concernant la communauté de Communes des Hauts du Perche en mairie de L'HOME-CHAMONDOT (orne 61290) le vendredi 10 janvier 2020 dans le cadre de l'enquête publique.

Je déplore la mauvaise "lisibilité des plans"; en effet, même en connaissant bien une commune ; il faut faire un réel effort de concentration pour arriver à situer tel ou telle parcelle en l'absence d'indications des principaux lieux-dits d'une commune. Il y aussi un manque de nuances pour le coloriage des zones (par exemple de grandes étendues de "bleu soutenu" pour des secteurs dits en zone humide alors que cette couleur "bleu soutenu" s'applique généralement à des étangs ou pièces d'eau). De plus, les feuilles concernant chaque commune ne sont pas identifiables spontanément.

Dans une commune, l'église où la mairie pourrait ressortir de manière évidente, ce qui permettrait de se repérer.

Par contre, le commissaire enquêteur présent est d'une grande disponibilité et écoute.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Les plans de zonage seront complétés dans le dossier d'approbation. On y ajoutera les toponymes présents sur le cadastre pour faciliter la lecture du zonage.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

6.3.4 Thème –Transport – déplacement - réseaux

Question n°55

Mme Verhille Lydie - observation n° 12 registre dématérialisé – 1/ Neuilly

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Pas l'objet du Plui.

Observations de la commission d'enquête : Néant

6.3.5 Thème –Paysage et patrimoine

Question n°56

M Pierre Jean-Yves - observation n° 13 registre dématérialisé

Suite à la lecture de votre projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I), je m'aperçois que mon domicile, situé dans le bourg de la commune de Moulicent (référence cadastrale 41), est repéré au titre de l'article L.151-19.

Je m'interroge sur ce repérage pour deux raisons :

- Toutes les maisons voisines sur la place ne sont pas repérées
 - Je n'ai trouvé aucune explication justifiant ce repérage dans l'ensemble des documents publiés.
- Je souhaite donc que vous puissiez, à l'occasion de cette enquête publique répondre à ces deux interrogations. De plus, je me permets également de demander formellement la fiche descriptive permettant de justifier ces mesures de protection tel que le décrit l'article de loi.

Sans ces informations aussi indispensables que légitimes, mon avis sur ce projet est négatif.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Ce repérage ne sera pas maintenu dans le Plui approuvé. Il est proposé de le remplacer par une règle générale inscrite au règlement écrit. L'objectif étant d'énoncer des règles de protection du patrimoine bâti sur l'ensemble des bâtiments construits avant 1950. Il est proposé de se rapporter aux préconisations formulées par le CAUE sur le patrimoine percheron.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°57

Mme De Laguiche Christiane observation n° 28 registre dématérialisé

Nous sommes propriétaires du seuil du Moulin de la Forge sur la commune de LE MAGE. Nous voulons conserver cet ouvrage, témoin de l'Histoire, tout en étant sensible à la protection de notre patrimoine naturel.

Il faut savoir qu'à l'origine (19ème), le cours d'eau - la Corbionne- passait pas l'étang de la Forge situé à proximité. Ce cours d'eau a été dévié à la demande de l'Administration de l'époque afin qu'il ne passe plus par l'étang. Toutefois, une prise d'eau pour l'étang a été conservé d'où la présence des vannes. vous trouverez ci-joint le rapport de l'ingénieur ordinaire de 1867.

Aujourd'hui, afin de respecter nos obligations, les vannes restent ouvertes en permanence. Cet ouvrage est situé très à proximité de la source de la rivière. Compte tenu des connaissances que nous avons sur cet ouvrage tant dans ses dimensions que dans les raisons de sa création, il constitue une mémoire de la vie rurale de l'époque.

Par ailleurs, Les retenues formées par les seuils de moulin sont souvent les seuls endroits où on trouve encore de l'eau en période de sécheresse comme celle que nous avons connue en 2019, seul endroit où il peut y avoir encore un peu de vie aquatique et ce fut le cas pour le seuil du moulin de la Forge. La baisse de la ligne d'eau en l'absence de seuil, conduit inévitablement à un assèchement du lit de la rivière et pour qu'il y ait continuité écologique, il faut encore qu'il y ait de l'eau.

On peut penser que les seuils permettent l'installation d'habitats diversifiés pour différentes espèces aquatiques : en amont, au pied du seuil avant la chute et après la chute et en aval. Le supprimer aboutirait à un milieu uniforme et sélectif. Des observations font état que dans les 6 premiers mois de l'effacement, les milieux résistent mais qu'ensuite dans le temps ils se modifient de façon négative.

De plus, Dans certain cas, la présence d'ouvrage contribue à la production d'énergie renouvelable. A l'heure où la planète souffre en raison notamment du dérèglement climatique, faudrait-il interdire à certains propriétaires de produire une énergie renouvelable non polluante ?

Compte tenu de sa faible distance entre la naissance de sa source de la Corbionne et l'ouvrage, et du caractère historique de cet ouvrage et considérant que les vannes sont toujours ouvertes, nous souhaitons conserver cet ouvrage en l'état.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Les élus acceptent cette demande.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°58

M et Mme Quiblier André et Pimprenelle - observations n° 46,59 et 61 registre dématérialisé

Vous trouverez en PJ notre contribution au PLUI des Hauts du Perche

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien y porter

Merci de trouver en PJ le courrier concernant les risques technologiques.

une nouvelle coquille page 16 voir PJ, il y'en a peut-être d'autres.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

I. Dont acte pour compléter la page 53 du rapport de présentation

II. On reprendra les toponymes du cadastre.

III. On propose de classer l'ensemble du secteur en zone N pour correspondre au classement des Znieff sur l'ensemble du territoire.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°59

M Leys Eric observation n° 57 registre dématérialisé

Suite à un précédent message relatif au projet de PLUI sur la communauté de communes des Hauts du Perche et plus particulièrement sur le territoire de la commune de L'HOME-CHAMONDOT; je souhaite que

soit mentionné si possible dans le cadre ce projet l'existence des Ruines Inscrites à L'Inventaire Supplémentaire (ISMH) du château de GANNES (ISMH en date du 11 octobre 1933);

En effet, les vestiges de cette ancienne forteresse sont situés en section F sous le n°147 pour une contenance totale de 13 a 50 ca tel qu'il figure au cadastre.

Les vestiges existants (hauts murs) forment encore un quadrilatère irrégulier de 120 m de périmètre, cerné par un étang . Cette zone est située en zone dite humide (bleu) sur le plan et je pense qu'il serait bon d'identifier comme il convient ces vestiges qui ont traversés les siècles et dont nous devons assurer la pérennité et une partielle réhabilitation dans le respect de la réglementation existante en ce domaine. A ce sujet; une réflexion est actuellement menée en vue de conforter ces ruines encore imposantes et chargées d'histoire en vue de leur préservation.

Je vous remercie donc à l'avance de bien vouloir tenir compte de mon intervention à ce sujet. Avec mes sentiments respectueux.

Eric LEYS, propriétaire du site et président de l'association PIERRES ET NATURE à L'HOME-CHAMONDOT (Orne 61290).

Réponse du porteur de projet

On propose de repérer ces ruines au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°60

Mme Pierroux Armelle observation n° 58 registre dématérialisé

Je vous prie de trouver ci-joint les remarques du Conservatoire d'espaces naturels de Normandie. Restant à disposition pour tout échange.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Pour le rapport de présentation : La cartographie des trames vertes et bleues est issue d'un travail collaboratif entre les élus, le parc naturel régional du Perche, et des habitants du territoire. Il n'est pas opportun de remettre en cause l'ensemble de ce travail de synthèse à l'issue de l'enquête publique. En matière de traduction, on rappelle que les enjeux des corridors doivent être pris en compte par le biais de l'Oap « Trame verte et bleue », ce qui s'appliquera à l'ensemble des projets à venir sur ces secteurs.

Pour l'évaluation environnementale : Il s'agit d'une position d'équilibre entre les enjeux environnementaux et agricoles. Ces zones tampons devront être prises en compte par le biais de l'Oap « Trame verte et bleue ».

Pour l'état initial de l'environnement : La prise en compte des landes et des mares dans la TVB sera vérifiée. La collecte des données auprès des associations ne figurait pas au cahier des charges. Cette collecte représente un coût financier, elle n'a pas été jugée indispensable du fait de la présence du PNR, qui a transmis de nombreuses données.

Pour les Orientations d'aménagement et de programmation : quid de la règle sur les haies ? On rappelle que la traduction réglementaire du Plui doit se regarder sur l'ensemble des pièces (Oap, zonage et règlement écrit). Plusieurs autres dispositions se retrouvent inscrites dans le règlements écrit.

Pour le règlement écrit : Ne pas oublier que le règlement écrit se compose de 2 grandes parties tout aussi importante l'une que l'autre, à savoir : les dispositions générales (où l'on retrouve plusieurs éléments demandés à l'article 8), et les dispositions applicables aux zones.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

6.3.6 Thème –Energie renouvelable

Question n°61

Mme Meut Catherine - observation n° 14 registre dématérialisé

Je souhaite ainsi qu'une majorité "silencieuse" d'habitants de ma commune que la zone agricole située entre Beaulieu et Normandel passant par La Vallée soit protégée contre l'implantation d'éoliennes géantes industrielles telles celles envisagées par RES qui a démarché les lieux et les maires de Charencey et de Moussonvilliers. Une majorité d'habitants mal informée ou désinformée de ces trois communes (Charencey, n'est pas informée de ces questions ni celles de PLUI par le conseil municipal.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Les élus rappellent que le Plu respectent le schéma régional éolien. Il sera maintenu tel que présenté à l'enquête publique.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°62

Association Amis des Moulins 61 M André Quiblier observation n° 45 registre dématérialisé

Merci de prendre connaissance du dossier joint

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

I. On propose de compléter la page 53 du rapport de présentation.

II. Dont acte.

III. Le référentiel utilisé est le Référentiel national des Obstacles à l'Écoulement établi par l'ONEMA (devenue ONB le 1^{er} janvier 2020) dans un but de recensement national de l'ensemble des ouvrages faisant obstacles à l'écoulement naturel des eaux (et donc faisant obstacle aux continuités écologiques et sédimentaires). Les types d'ouvrage (tels que « barrage ») et hauteur de chutes d'eau détaillés dans les états initiaux de l'environnement sont repris de ce référentiel, rien n'a été inventé, mais rien n'a été contrôlé ou complété par le bureau d'étude, ceci n'étant pas l'objet du PLUi.

La mention au PLUi du Coeur du Perche sera corrigée.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°63

Mairie de L'Home Chamondot observation n°2 registre de L'Home Chamondot

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Le Plui respecte les dispositions du schéma régional éolien.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

6.3.7 Thème –Emplacement réservé

Question n°64

M et Mme Jean Raymond et Cousin Nadine - observation n° 10 registre dématérialisé

Après examen du dossier d'enquête publique, nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs observations liées notamment au projet de création d'un emplacement réservé sur notre propriété sur la commune de Charencey. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une nouvelle voie de circulation dont le tracé nous interpelle.

Vous trouverez ci-joint une lettre exposant plus en détail les raisons pour lesquelles nous ne pouvons qu'être défavorables à ce projet de création d'emplacement réservé sur notre propriété au profit d'une création de voie de circulation qui ne présente aucune cohérence en terme d'aménagement urbain, de requalification du centre-bourg, de préservation des qualités environnementales et paysagères de cette partie de la commune.

Nous vous demandons donc de bien vouloir revoir ce projet et retirer ce projet d'emplacement réservé qui ne présente aucune justification.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Demande acceptée.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°65

M le Maire de Charencey observation n° 22 registre dématérialisé

Bien vouloir déplacer l'emplacement réservé n° 1 pour le faire arriver en face de la parcelle cadastré 114.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Accord pour aligner l'emplacement réservé sur la parcelle 114. Mieux justifier cet emplacement réservé, les élus rappellent qu'il avait été conseillé par le Sous Préfet

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

6.3.8 Thème –Biodiversité

Question n°66

Mme Lamy Christine - observation n° 25 registre dématérialisé

Veillez trouver ci-joint mon observation sur la prise en compte de la biodiversité dans le projet de PLUI des Hauts du Perche.

Voir Observations en annexe

Réponse du porteur de projet

On rappelle que la prise en compte de la biodiversité au travers des trames verte et bleue a été réalisée en partenariat avec les équipes du Parc naturel régional du Perche. Des groupes de travail avec les élus et les habitants du territoire ont permis de mettre en lumière les secteurs à enjeux. La traduction réglementaire proposée dans le dossier arrêté du Plui fait également état des longues discussions entre les différentes parties prenantes d'un document d'urbanisme, et d'un certain équilibre entre les enjeux de préservation de l'environnement et les enjeux de développement du territoire (développement résidentiel, économique, préservation de l'activité agricole ...) qu'il semble difficile de remettre en cause à l'issue de l'enquête publique.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°67

Mme Brendel François - observation n° 42 registre dématérialisé

Comme convenu lors de mon entretien avec Monsieur le commissaire enquêteur présent jeudi 2 janvier 2020 à la mairie de Neuilly sur Eure, je vous remercie de prendre en considération les points suivants :

1. Omission de certaines zones humides matérialisées par des plantes telles que des joncs et d'autres reprises à l'Annexe I : Liste floristique page 81 à 94 de l'Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Ex-Communauté de communes du Pays de Longny-au-Perche ;
2. Absence de recensement des mares qui d'un point de vue environnemental participent au même titre que les haies à l'équilibre biologique de l'écosystème, alors que page 35 du document cité précédemment il est repris particulièrement au chapitre 2.3.5. Mares et étangs « Les mares, lorsqu'elles sont végétalisées et n'accueillent pas de poissons, abritent une faune aquatique intéressante et diversifiée telle que les Amphibiens et les Odonates. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire, aussi bien en milieu forestier que dans le bocage et constituent ainsi un réseau important et bien connecté »,
(pour ces deux premiers points cf. pièce jointe LES FERRETTES ZONES HUMIDES ET MARES) ;
3. Absence d'étude environnementale par le cabinet missionné pour la faire au niveau de l'OAP de L'Ecottay avec également omission de la limite de la Zone Natura 2000 (FR2512004) qui longe cette OAP. (cf. pièces jointes Evaluation environnementale 3.3.3, Géoportail NATURA 2000, ZNIEFF TYPE II et ZICO) ;
4. Sur la cartographie, au niveau du bois de Neuilly, absence de matérialisation d'un chemin d'exploitation forestière réalisé depuis peu dans la Zone Natura 2000 (cf. pièce jointe CHEMIN EXPLOIT FORET).

Je resterai uniquement factuel, en rappelant de ne pas oublier les objectifs 1 et 2 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et en espérant que ces points abordés soient intégrés et contribuent à la finalisation d'un document qui ne génère pas de doute sur le professionnalisme et l'impartialité des rédacteurs.

Voir Observations en annexe

Réponse du porteur de projet

1. Ces zones humides seront reprises dans le dossier d'approbation.
2. Les mares seront repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
3. L'Oap sur le secteur de l'Ecottay sera reprise et ajustée pour prendre en compte la proximité de la zone natura 2000.
4. Il s'agit d'élément de cadastre qu'il n'appartient pas au Plui de mettre à jour.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°68

ASS Groupe Mammalogique Normand -- observation n° 54 registre dématérialisé

Avis du Groupe Mammalogique Normand en pièce jointe.

Voir Observations en annexe

Réponse du porteur de projet

(1) Les données du PNR du Perche ont été intégrées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et dans l'évaluation environnementale. La collecte des données auprès des associations ne figurait pas au cahier des charges. Cette collecte représente un coût financier, elle n'a pas été jugée indispensable du fait de la présence du PNR, qui a transmis de nombreuses données.

L'état initial et l'évaluation environnementale sera complétée par les données mentionnées dans cette observation.

2) Les statuts de protection seront corrigés.

3) Le PLUi ne conduit pas à la destruction de cavités souterraines.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

6.3.9 Thème –Divers

Question n°69

M Cognon Claude - observation n° 5 registre dématérialisé – 1/ CDC Hauts du Perche

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

1. Logements : La production de logements sur la commune de Longny-au-Perche sera mieux organisée dans le dossier d'approbation (zone 1AU et 2AU), ce qui permettra une consommation d'espace plus maîtrisée dans le temps et répondant davantage aux besoins réels de la commune. L'enjeu de résorption de la vacance a également été pris en compte. Le Plui s'appuie sur des éléments objectifs pour définir les objectifs de remise sur le marché de ces logements (logements vacants depuis moins de 2 ans et offrant au moins 60m² de surface).

2. Développement économique : Le projet du Plui se base principalement sur la volonté de créer des emplois sur le territoire (première étape avant d'accueillir de nouveaux habitants). En ce sens, le projet s'inscrit dans la droite ligne de l'étude de l'Insee. Le diagnostic a montré que la communauté de communes était en manque de foncier en zone d'activités, ce qui justifie une consommation d'espace nécessaire sur les pôles du territoire. Les Orientations d'aménagement et de programmation réalisées sur ces différents secteurs ont, entre autres, pour but de viser un aménagement qualitatif de ces futures zones d'activités.

3. Paysages et patrimoine bâti : On propose de revoir les règles de repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (voir réponse à la question n°56).

4. Énergie : On propose d'ajuster le rapport de présentation pour mettre en avant cet enjeu. On rappelle également que le règlement écrit accompagne le développement des énergies renouvelables par le biais de l'article 8 des dispositions générales.

5. Document graphique des cours d'eau : Pas l'objet du Plui.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°70

M et Mme Gaget observation n° 18 registre dématérialisé 2 Cdc des Hauts du Perche

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Le zonage actuel permet ce projet.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°71

M Lelievre Pierre observation n° 30 registre dématérialisé Tourouvre

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Les zones agricoles et naturelles permettent l'évolution du bâti existant (annexes et extensions). Cela permettra de maintenir le caractère dispersé du bâti percheron tout en répondant aux objectifs de limitation du mitage prônés par les dernières évolutions législatives (pas de nouvelles habitations en dehors des principaux bourgs).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte

Question n°72

M Monhée Guy observation n° 37 registre dématérialisé Tourouvre

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Dont acte.

Observations de la commission d'enquête : Néant

Question n°73

Mme Devedjian Meunier-Colin Béatrice observation n° 43 registre dématérialisé

Quel avenir pour nos campagnes !

Tant d'énergie déployée par toutes les « forces vives »,

Tant d'années de réflexions, d'études, de réunions,

Tant de moyens humains et technologiques avancées, pour enfin, accoucher d'un PLUI couvrant le territoire de la communauté de communes des Hauts du Perche en 2 volumes.

PLUI, certes documenté, mais non satisfaisant et incompréhensible, aux yeux de toutes les personnes qui le consulte et qui n'osent pas forcément s'exprimer.

Découpage des zonages incongrus, classifications incohérentes des parcelles, le tout réduisant à figer notre territoire en village gaulois.

En effet, il paraît impossible à la lecture de ce document de pouvoir développer l'habitat de façon harmonieuse, logique et raisonnée auprès des hameaux déjà existants dans les écarts. La politique étant de se contenter de boucher les dents creuses dans les bourgs, alors que tout le monde le constate, la démographie est largement décroissante d'année en année.

Conséquence : Perte des services et des commerces, éloignement de la jeunesse contrainte à quitter le foyer familial pour trouver du travail, population vieillissante...

Il ne s'agit pas de recréer du mitage, car il existe déjà ! Mais de composer ponctuellement, avec le charme de ce paysage que l'on découvre au détour des chemins, sans s'imposer, comme le font certains lotissements. Mais de conserver et faire vivre nos campagnes, par ailleurs oubliées.

Fini l'espoir de maintenir un tissu viable sur notre beau territoire, prisé des « accourus » de l'île de France notamment, recherché pour sa proximité, sa qualité de vie, son architecture, ses paysages verdoyants, son histoire et bien d'autres choses...

Alors que tout est axé sur le développement du tourisme et comment retenir le potentiel économique indéniable sur les Hauts du Perche. Que faire pour qu'il ne soit pas qu'un lieu de passage mais bien un lieu de vie ?

Je pense, et ne suis pas la seule à le penser, que vous en détenez la clé.

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

Sans commentaires.

Observations de la commission d'enquête : Néant

Question n°74

M et Mme Merel Yann et Sylvia observations n° 44 et 65 registre dématérialisé

1-Au lieu-dit La Lochetière, les bâtiments présentés sur les plans de votre étude ne sont pas conformes à la réalité. Nous avons déjà signifié ces différences. Par exemple, sur la parcelle cadastrale n°9, il y a un bâtiment agricole existant (hangar et ancienne bergerie) non indiqué sur le plan du PLUI.

2-Chemins : nous sommes surpris qu'il n'y ait aucune mention concernant les chemins communaux de Charencey et plus précisément ceux de Normandel. Ayant un hébergement touristique, il est important que les chemins soient conservés, répertoriés et protégés pour le développement économique local.

Est-il prévu quelque chose pour les chemins dans le cadre du PLUI ? Dans le cas contraire, il est impératif de prévoir ces chemins qu'ils soient pédestres, cyclistes ou équestres.

En complément de nos observations (n° 44) et devant l'évolution et le développement touristique de notre territoire, ne serait-il pas judicieux de classer en zone NL tous les chemins pédestres, équestres et cyclistes de la CDC des Hauts du Perche ?

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

1. Pas l'objet du Plui.

2. On propose d'ajouter une Oap spécifique pour la préservation des chemins de randonnée. Non pour le classement en zone NI qui n'apporterait rien en matière de protection.

Observations de la commission d'enquête : La commission s'interroge sur la réponse et notamment sur l'ajout d'une OAP spécifique.

Question n°75

Mme Hubert Laurence observation n° 71 registre dématérialisé

Veillez trouver en PJ les remarques sur le projet de PLU

Voir observations en annexe.

Réponse du porteur de projet

1. Le document intitulé « additif » fait simplement état des probables évolutions que les élus estiment nécessaire pour répondre aux avis des différentes personnes publiques associées. En l'état, il fait davantage office de mémoire en réponse à ces avis. L'objectif poursuivi étant de délivrer au public une information la plus complète sur l'évolution du dossier.

2. Délibération et concertation : Les délibérations jointe au dossier d'arrêt du Plui font effectivement état d'une procédure marquée par la fusion de deux Plui engagés fin 2014. Leur fusion a été officialisée par la délibération du 29 août 2018. Il y est précisé les objectifs poursuivis par la Communauté de communes, ainsi que les modalités de concertation. Une erreur s'est bien glissée au point V. de cette délibération. La référence à l'article L153-12 du code de l'urbanisme stipule que « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ». Pour autant, il n'a pas été jugé utile de réorganiser de débat sur le Padd puisqu'un débat a été tenu le 16 mars 2017 (acté par délibération) et que les orientations générales de ce dernier n'avaient pas évolué entre temps. En somme :

- 16 octobre 2014 : Prescription Plui du Haut du Perche

- 4 décembre 2014 : prescription Plui Pays de Longny-au-Perche

- 16 mars 2017 : Débat sur les orientations générales du Padd du Plui des Hauts du Perche

- 29 août 2018 : Délibération pour acter la fusion des 2 Plui intervenue fin 2016

S'agissant des modalités de concertation, le bilan ne fait pas état de l'ensemble des réunions publiques organisées ; Outre la réunion du 2 juin 2018, il faut mentionner la réunion du 27 janvier 2018 à Longny-au-Perche, de présentation des grandes enseignements du diagnostic. Le compte-rendu de cette réunion est annexé au présent mémoire en réponse. Il n'est également pas fait état de l'exposition organisée au printemps 2019 dans les locaux de la communauté de communes mais elle a bien eu lieu, cela peut-être prouvé.

3. Le dossier d'approbation du Plui sera complété et approfondie sur les justifications en matière de prise en compte de l'enjeu de densification (ajout des plans des dents creuses) et de limitation de la consommation (compatibilité avec les objectifs du Scot).

4. En accord avec l'Udap suite à son avis, le repérage patrimonial sera simplifié. Une règle générale sera défini dans les dispositions générales du règlement écrit pour l'ensemble des bâtiments construits avant 1950. On se référera aux préconisations du CAUE pour le patrimoine percheron.

Observations de la commission d'enquête : *La commission prend acte des arguments de réponse de la CDC mais souligne qu'ils auraient pu être mieux explicité dans le projet initial comme les éléments liés à la concertation (voir extrait des annexes du mémoire en réponse). De plus la commission considère bien évidemment que la consommation d'espaces, l'enjeu de la densification et la compatibilité avec le SCOT sont des éléments essentiels à prendre en compte.*

Question n°76

Anonyme observation n° 72 registre dématérialisé

Aménagements prévus section Ue angle Rue du Docteur Boulay - Rue du Docteur Vivarès :

Quels sont les bâtiments détruits et quels sont ceux qui seront restaurés (Maison de retraite de Longny les Villages)

Quels sont les projets précis d'extension de la Maison de Retraite ?

Quels sont les projets de recalibrage de la rue Docteur Boulay ?

Quels sont les mesures de protection des riverains de cette rue ?

Réponse du porteur de projet

Pas l'objet du Plui.

Observations de la commission d'enquête : Néant

6.4 Pour faire suite aux questions de la commission d'enquête

6.4.1 Thème –Généralité

Question n°77

La commission d'enquête

Les documents mis à l'enquête publique font état d'éléments non concordants notamment sur les éléments démographiques, la consommation d'espace, les besoins en logements et la densification. Dans le document dénommé « additif », qui semble s'apparenter à un mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées, vous présentez des ajustements aux zonages, à certaines Orientations d'Aménagement et Programmation et des éléments de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale.

Certains termes employés, comme par exemple « secteurs préférentiels » d'implantation, « nombre maximum de logements approximativement prévus », entretiennent un doute sur vos intentions finales.

La commission souhaite savoir si une présentation complète, claire et explicite est envisagée dans le document qui sera soumis à approbation, notamment sur la consommation foncière, une présentation exhaustive des Orientations d'Aménagement et Programmation et des éléments affirmant qu'ils répondent aux prescriptions du SCOT.

Réponse du porteur de projet

Sur la terminologie des Oap : les termes « préférentiels » et « approximativement » seront supprimés.

Sur la compatibilité avec le Scot : On propose effectivement de revoir en profondeur le chapitre relatif à la justification de la compatibilité du Plui avec le Scot. Y figurera une analyse fine de la consommation d'espace, et du potentiel de densification (ajout en annexe des plans de dents creuses sur l'ensemble du territoire).

Observations de la commission d'enquête : Prend acte des réponses de la CDC et rappelle l'aspect essentiel de la compatibilité du PLUI et SCOT.

Question n°78

La commission d'enquête

OAP de la commune de Moulicent.

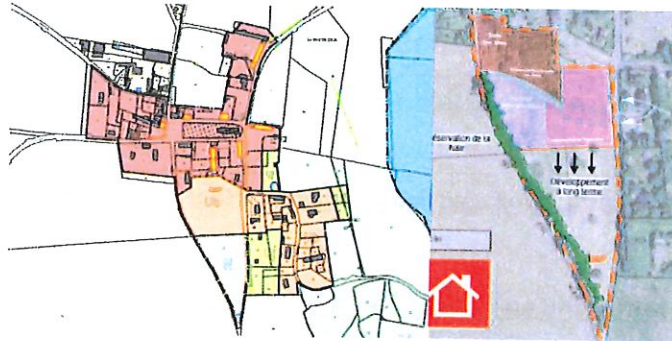
Extrait du document « Évaluation environnementale », pages 44 et 45, du projet de PLUI :

"Il s'agit d'un ancien verger dont la plupart des arbres ont été coupés. Les haies abritent probablement des Oiseaux protégés. Enjeux : Milieu naturel : présence probable d'Oiseaux protégés dans les haies.

OAP concernée totalement par un verger identifié dans la Trame Verte et Bleue comme corridor de la sous trame bocagère (verger en grande partie détruit entre 2012 et 2015 ; source Google Earth et IGN)"

Le règlement graphique définit clairement deux zones Ub et N contrairement à la page 35 du document OAP, pièce n°3, qui présente la zone N comme site de "développement à long terme".

La commission souhaite connaître quel sera le définitif de cette OAP ?



Réponse du porteur de projet

Le développement de la pointe sud sera conditionné à l'achèvement de la première tranche du lotissement. D'ici là, le classement en zone N permet un reboisement.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte mais la commission reste dubitative sur le réel classement de cette zone.

6.4.2 Thème –Consommation foncière

Question n°79

La commission d'enquête

Dans le cadre de la planification de leur territoire les collectivités locales sont invitées à réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Afin de mieux protéger ces zones et conformément au code de l'environnement, il est demandé, par exemple, aux dites collectivités de limiter le droit à construire, d'optimiser les dents creuses et les friches urbaines disponibles, de favoriser la densification et de limiter la surface des zones AU.

La commission souhaite connaître les superficies (en ha) par commune des zones U, A, N, 1AU, 2AU, des dents creuses et des zones en extensions

La commission souhaite savoir si un recensement des dents creuses et des friches urbaines a été réalisé et si oui quel en est le bilan ?

Réponse du porteur de projet

Cf. tableau de synthèse des surfaces en dents creuses et en extension Le travail d'estimation du potentiel en dents creuses a bien été réalisé au cours de la phase d'élaboration. Il sera formalisé et annexé au dossier d'approbation.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte mais la commission engage la CDC à concrétiser cette démarche et à procéder à la mise à jour du règlement graphique soumis à l'approbation. Les données des surfaces seront annexes au présent rapport – Voir extrait des annexes du mémoire en réponse. Sur le travail du potentiel liée aux dents creuses la commission encourage la CDC à se rapprocher des services de l'état pour mobiliser les moyens disponibles comme par exemple les Opérations de Revitalisation de Territoires (ORT).

6.4.3 Thème –Règlement écrit et graphique

Question n°80

La commission d'enquête

A de nombreuses reprises la question de la possibilité de constructions à usage d'habitation a été posée au cours de cette enquête publique.

La réponse pour le public n'est pas évidente à la lecture du règlement écrit (Chap.IV, page 30) qui, pour les zones Uh, peut s'interpréter comme une interdiction...

La commission souhaite savoir s'il est envisagé de clarifier le règlement écrit, concernant les zones de bâti aggloméré groupés en hameaux et de préciser clairement que les constructions à usage d'habitation sont autorisées en zones Uh. Cette demande concerne également les zones Ua et Ub.

Réponse du porteur de projet

On propose d'ajouter dans chaque « chapeau » de zone du règlement écrit, un résumé permettant de clarifier la constructibilité de la zone.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte.

Question n°81

La commission d'enquête

Les documents graphiques ont suscité à leur lecture de vives interrogations de la part du public (absence de nom de communes, de lieu-dits, de légende, de nom et de numéros de plans, annotations en caractères microscopiques) La commission souhaite savoir s'il est envisagé d'apporter des modifications au règlement graphique pour en faciliter sa lecture ?

Réponse du porteur de projet

Les plans de zonage seront revus pour faciliter la lecture. On propose notamment d'ajouter les toponymes du cadastre de manière lisible sur l'ensemble des plans.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte.

6.4.4 Thème –Biodiversité

Question n°82

La commission d'enquête

Les haies ont été identifiées au titre de l'article L 151-23 à la suite d'un inventaire remarquable réalisé par un groupe de travail emmené par le Parc Naturel du Perche.

Par leur non-lisibilité, les documents graphiques produits dans le cadre de l'enquête publique ne restituent pas ce travail par ailleurs accessible sur le site du Parc Naturel du Perche par un lien internet spécifique.

La commission souhaite savoir comment la CDC entend-elle rendre lisible cet inventaire ?

Réponse du porteur de projet

Il n'est pas prévu de modifier les plans de zonage. Augmenter l'épaisseur des linéaires de haies sur ces plans les rendrait totalement illisibles. Le lien internet vers le Sig du Parc naturel régional, inscrit dans l'Oap « Trames verte et bleue », permettra aux élus de la commission intercommunale de définir les enjeux associés (enjeux paysagers, écologiques, ou hydraulique). Il n'était pas possible techniquement de traduire ces enjeux sur les plans de zonage.

Observations de la commission d'enquête : La commission précise que l'information relative aux haies repérées au titre de l'article L151-23 doit bien figurer sur le document graphique et fait remarquer son manque de visibilité sur ce dernier. Elle prend acte des éléments complémentaires qui sont disponibles sur le SIG du PNR.

Question n°83

La commission d'enquête

Concernant les mares, et en complément de la remarque du Parc Naturel du Perche, la Commission souhaite savoir si la CDC va procéder à l'inventaire des mares de la même façon que l'inventaire des haies ?

La commission souhaite savoir comment les zones No représentant les milieux humides ont été déterminées ?

Réponse du porteur de projet

Le travail de recensement des mares avait déjà été réalisé. Il sera ajouté dans le dossier d'approbation.

Identification des secteurs No

L'identification des zones humides du territoire intercommunal a été réalisée en 2017 par le PNR du Perche.

Ce travail d'inventaire des zones humides se base sur le pré-inventaire DREAL 2014 sur les anciennes Communautés de communes du Haut-Perche et du Pays de Longny. En effet, la DREAL de Basse-Normandie a engagé depuis 2004 en collaboration avec différents partenaires du territoire une cartographie des zones humides. Pour cela, elle s'appuie en partie sur l'exploitation de la BDOrtho de 2001 et 2006.

Ces données DREAL ont été compilées avec des données internes au Parc puis éditées sous forme d'atlas « zones humides ». Ils ont été transmis à l'ensemble des 28 communes historiques du territoire afin de vérifier la véracité des espaces délimités en tant que zones humides. Pour cela chaque commune a constitué un groupe de travail de cinq personnes environ (agriculteurs, chasseurs, naturalistes...) afin de mettre à jour les données et de les compléter si besoin. Lorsque des doutes étaient émis, une vérification par inventaires floristiques et/ou pédologiques a été réalisée. Les données actualisées ont ensuite été intégrées sous format SIG puis les atlas de nouveau édités et envoyés au 28 communes pour validation de ces zones humides sur leur territoire.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte.

6.4.5 Thème –Paysage et patrimoine

Question n°84

La commission d'enquête

Le PLUI n'aborde pas le dénombrement et l'identification des moulins qui bordent les cours d'eau de la CDC des Hauts du Perche.

Ces moulins peuvent présenter un intérêt historique et/ou patrimonial, voire se révéler unités de production d'énergie.

La CDC a-t-elle procédé à l'identification de ces moulins ainsi qu'à leur protection ?

Dans la négative, cette action qui pourrait être entreprise par une commission, est-elle envisageable ?

La production d'une énergie renouvelable peut-elle être prise également en considération dans ce cadre ?

Réponse du porteur de projet

Les élus proposent de repérer les moulins présents sur le territoire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (repérage des éléments de patrimoine bâti).

Observations de la commission d'enquête : La commission souhaite que les associations en lien avec les moulins soient associées à cette démarche.

Question n°85

La commission d'enquête

Éléments identifiés sur la commune de Moulicent au titre Article L151-19 :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration...."

Dans le bourg de Moulicent quelques bâtiments et murs ont été identifiés à ce titre et d'autres pas, dont la similitude architecturale est cependant flagrante, voire d'un caractère patrimonial plus affirmé.



Exemple : seule la maison de droite a été identifiée (Art L 151-19).

Des identifications similaires ont été réalisées sur les communes de Le Mage, Les Menus, Longny les Villages, Moussonvilliers et Randonnai.

La commission demande sur quels critères ces identifications ont été réalisées ?

Réponse du porteur de projet

Ce repérage sera supprimé pour plus de cohérence et en réponse à l'avis de l'Udap. Il sera remplacé par une règle générale inscrite au règlement écrit. L'objectif étant d'énoncer des règles de protection du patrimoine bâti sur l'ensemble des bâtiments construits avant 1950. On propose de se rapporter aux préconisations formulées par le CAUE sur le patrimoine percheron.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte.

6.4.6 Thème – Transport – déplacement - réseaux

Question n°86

La commission d'enquête

La commission remarque que le projet de 2 x 2 voies sur la RN 12 n'est pas mis en exergue dans le dossier soumis à enquête.

Le rapport de présentation fait état en page 52 d'un réseau de chemins de randonnée illustré par une carte établie par la Bureau de l'Environnement du Conseil Départemental de l'Orne.

Les modes de "déplacements doux" n'ont pas été traités dans le projet de PLUI alors que la CDC dispose un véritable maillage de chemins divers (hors circuits et GR).

En conséquence, la commission demande s'il est possible d'identifier les différentes voies de communication en fonction des modes de déplacement (de la 2 X 2-voies au sentier piétonnier) et que cette identification puisse se faire en application de l'article L 151 - 38 du code de l'urbanisme et/ou sur un document annexe permettant une vision synthétique des principales voies de communication en fonction des modes de déplacement.

Réponse du porteur de projet

Concernant la Rn12 : Le rapport de présentation sera complété avec la mise en avant de l'importance de cet axe pour le territoire. Une carte de synthèse des différents axes (typologie et importance) sera réalisée à l'échelle de la Cdc.

Concernant les chemins de randonnée : On propose d'ajouter une Oap spécifique (thématique) pour la préservation des chemins de randonnée.

Observations de la commission d'enquête : Dont acte la commission s'interroge néanmoins sur le contenu de cette OAP et des contraintes pouvant s'y rapporter.

Question n° 87

La commission d'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique comporte quelques plans des réseaux d'eau potable, d'une part et d'assainissement d'autre part.

Ces atlas cartographiques ne sont pas exhaustifs et ne permettent pas de connaître les capacités d'alimentation en eau potable et encore moins de connaître les lieux assainis de façon collective, semi collective ou non collective.

La commission souhaite savoir si ces informations seront complétées par les données détenues par les différents gestionnaires de ces réseaux et intégrées dans le dossier ?

Réponse du porteur de projet

Ces informations seront complétées dans le dossier d'approbation. Elles seront également utilisées pour justifier des capacités d'accueil du territoire (cf. avis de l'État).

Observations de la commission d'enquête : Dont acte.

SYNTHÈSE DES AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ÉVOLUTIONS INDUITES

AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Recommandation n° 1/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de présenter l'ensemble de la démarche itérative suivie, particulièrement pour déterminer les zones de développement du plan local d'urbanisme intercommunal, en lien notamment avec la concertation opérée.

Recommandation n° 2/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial, par l'ajout d'inventaires et d'analyses de terrain portant à minima sur les zones de développement prévues.

Recommandation n° 3/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences du projet de PLUi sur l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de zones humides, et la santé humaine, et de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensations adaptées.

Recommandation n° 4/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de présenter la justification des choix opérés, notamment concernant le scénario d'évolution de la population, le calcul du besoin en logements et l'implantation des zones de développement.

Recommandation n° 5/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande, en lien avec l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences à compléter, de déterminer et de présenter les mesures visant à éviter, réduire voire compenser les incidences négatives du projet de PLUi sur l'environnement.

Recommandation n° 6/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de développer davantage les indicateurs de suivi de l'application du PLUi et de préciser les valeurs de référence ou cibles pour chaque indicateur, ainsi que les mesures correctrices à mettre en œuvre en cas d'écart aux cibles ou d'impacts négatifs imprévus.

Recommandation n° 7/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude de délimitation des zones humides au regard du code de l'environnement et de reconsidérer en conséquence la démarche « éviter, réduire, compenser » du projet de PLUi.

Recommandation n° 8/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de compléter la justification du projet de développement économique et d'habitat du PLUi et invite la collectivité à inscrire plus

résolument le projet de PLUi des Hauts du Perche dans une perspective de limitation de l'artificialisation des sols, conformément à l'ambition nationale de zéro artificialisation nette à terme. Elle recommande également de préciser l'objectif inscrit au PADD de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles, en prenant en compte notamment l'ouverture en zones N et Uh de nouveaux droits à construire (STECAL) et l'ouverture à l'extension urbaine à vocation économique.

Recommandation n° 9/ MRAe :

Afin de s'inscrire délibérément dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, l'autorité environnementale recommande à la collectivité de conforter son projet en matière de mobilité décarbonée, de recours aux énergies renouvelables et d'économies d'énergies dans les bâtiments.

Sur ce dernier point, l'autorité environnementale recommande en particulier à la collectivité de recourir, dans le règlement, à la possibilité offerte par l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme d'imposer dans certains secteurs la réalisation de constructions ayant des performances énergétiques et environnementales renforcées, telles que les constructions passives à énergie positive ou autonomes.

Réponse des élus et évolutions apportées

2) Comme précisé au chapitre 7.2 de l'évaluation environnementale, des inventaires ont été réalisés sur les zones de développement en juin 2017 (2 jours), octobre 2017 (1 jour) et en juin 2018 (3 jours).

Les observations de terrain concernant ces zones ont été présentées dans l'évaluation environnementale, chapitre « ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT À L'ÉCHELLE DES SECTEURS À PROJET ». Les données figurent aussi dans l'état initial, soit dans le texte pour les espèces patrimoniales, soit en annexe dans les tableaux (données « 2017-2018 ») pour les espèces communes, ce qui représente la majeure partie des observations. Certaines zones de développement n'ont pu être visitées car leur délimitation a été transmise trop tardivement.

3) L'évaluation des incidences a été complétée et des mesures ERC ont été proposées.

4) Les justifications ont été améliorées.

5) Des mesures ERC ont été présentées.

6) Les indicateurs de suivi ont été complétés et agrémentés de mesures correctrices.

7) La méthodologie de l'étude de délimitation des zones humides réalisée par le PNR du Perche est précisée

9) Des principes de liaisons douces entre les secteurs de développement et les centres bourgs ont été prescrit aux orientations d'aménagement et de programmation.

AVIS DE LA PRÉFECTURE

Avis Défavorable

Observation n° 1 / Prét:

Demande :

- d'ajuster les besoins en logement pour être compatible avec le SCoT (1);
- de définir des objectifs de densité, notamment dans les secteurs de hameaux (2);
- d'évaluer précisément le potentiel disponible en densification en prenant en compte les secteurs Nh (3);
- d'ajuster les surfaces à urbaniser aux besoins réels en extension, compte tenu du potentiel en densification (4);
- de réduire les surfaces Uh et Nh tel que préconisé par la CDPENAF (5);
- de réduire les surfaces dédiées au développement économique en tenant compte des surfaces disponibles (6);
- d'analyser de manière plus précise les conditions de dessertes en eau potable et de démontrer la capacité des systèmes d'assainissement à répondre aux besoins futurs (7).

Réponse des élus et évolutions apportées

(1) Les ajustements de zonage proposés dans le mémoire en réponse à l'enquête publique permettent de respecter les objectifs de logements du Scot. Le projet de Plui, intégrant les derniers ajustements faisant suite à l'enquête publique

(2) Les Oap sectorielles proposent déjà des objectifs de densité. Des objectifs de densité sur les secteurs en dents creuses (plans des dents creuses ajoutés au dossier d'approbation) ont été ajoutés aux orientations d'aménagement et de programmation.

(3) Le potentiel constructible des secteurs Nh ont été mieux évalués (objectifs de densité définis sur les secteurs en extension et en dents creuses).

(4) Le projet intègre des phasages sur les secteurs en extension (zone 1AU et 2AU) qui permettront d'ajuster la consommation d'espace aux besoins réels du territoire.

(5) Les évolutions du plan de zonage prennent en compte les préconisations de la CDPENAF pour une majeure partie, voir la réponse faite aux services sur le même sujet.

(6) Les surfaces dédiées au développement économique ont été ajustées.

(7) Les annexes sanitaires ont été complétées avec les données permettant d'attester de la capacité des réseaux..

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Avis Défavorable

Observation n° 1 / CA :

Réserve portant sur Le projet de développement de la CDC des Hauts du Perche ambitieux (habitants / logements / développement économique) et la notion de compatibilité avec le SCoT (accueil démographique et production de logements).

Observation n° 2 / CA :

Réserve portant sur la consommation foncière plutôt excessive induite par le projet de PLUi.

Observation n° 3 / CA :

Réserve portant sur La prise en compte de l'activité agricole et la préservation des espaces ruraux.

Réponse des élus et évolutions apportées

Réponse O1 : Les objectifs démographiques ont été ajustés pour répondre encore mieux au Scot.

Réponse O2 : la consommation d'espace a été ajustée suite aux évolutions proposées en matière de définition des zones d'extension et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.

Réponse O3 : Le projet de Plui s'appuie sur un équilibre entre les enjeux agricoles et environnementaux. Il a fait l'objet d'une co-construction avec les PPA qu'il ne paraît opportun de remettre en cause.

AVIS COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATIONS DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Avis défavorable en partie

Observation n° 1 / CDPENAF :

Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme relatif aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), et compte tenu du SCOT qui préconise qu'il convient de proscrire l'extension des hameaux et privilégier la densification/épaississement dans le respect de l'enveloppe urbaine constituée d'un minimum de 7 à 8 logements, la commission a émis :

un avis défavorable sur 15 STECAL :

- Champs, lieu-dit la Gare, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Autheuil, lieu-dit la Gazerie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été drastiquement réduit.
- Malétable, lieu-dit le Bois Thomas, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.
- Monceaux-au-Perche, lieu-dit la Brosse, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu et sa densité augmentée
- Beaulieu, lieu-dit la Crepelière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit.
- Neuilly-sur-Eure, lieu-dit les Ferrettes, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Buberté, lieu-dit le Taillis, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit.

- Tourouvre, lieu-dit la Chesnaie, : **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Givardière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Verrerie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit.
- Tourouvre, lieu-dit les Boulais, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- St-Victor-de-Reno, lieu-dit la Cosnardière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit et des orientations d'aménagement et de programmation assurent la qualité du bâti et de l'entrée du hameau.
- St-Victor-de-Reno, lieu-dit la Bonnière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.
- Beaulieu, lieu-dit la Louverie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.
- Longny-au-Perche, lieu-dit les Riolettes : extension en linéaire **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.

un avis favorable avec réserves sur 8 STECAL

- Prepotin, lieu-dit la Briqueterie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Moussonvilliers, lieu-dit la Bruyère, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été ajusté.
- Bivilliers, le Bourg, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Babonnière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Petite Ecoté, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit.
- Tourouvre, lieu-dit Sainte Anne, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.
- Neuilly-sur-Eure, lieu-dit l'Ecotay, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été ajusté.
- Les Menus, lieu-dit les Loges. **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit (comme demande par la Cdpénaf).

Observation n° 2 / CDPENAF :

Au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme relatif aux extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N : la commission a émis un avis défavorable sur la proposition de règlement sur les extensions et annexes des habitations existantes en demandant que le règlement sur les annexes soit revu pour être conforme à la doctrine de la CDPENAF validée le 5 avril 2016. En effet, le règlement proposé ne prévoit aucune limite chiffrée.

Réponse des élus et évolutions apportées

Réponse O1 : voir les réponses directement formulées pour chaque demande

Réponse O2 : les élus estiment que la rédaction proposée à l'enquête publique permet d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

AVIS PAYS DU PERCHE ORNAIS

Avis favorable avec réserves

Observation n° 1 / PETR :

Réserve portant sur la zone économique nouvelle (La Ventrouze) .

Observation n° 2 / PETR :

Réserve portant la Trame Verte et Bleue.

Observation n° 3 / PETR :

Observations portant :

- sur le rapport de présentation,
- Sur les OAP thématiques,
- Sur les OAP sectorielles,
- Sur les Règlements écrit et graphique.

Observation n° 4 / PETR :

Propositions complémentaires :

- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit.

Réponse des élus et évolutions apportées

Réponse O1 : Secteur de développement le plus favorable sur le territoire (proximité du carrefour entre la Rn12 et l'axe N/S entre l'Aigle et Nogent-le-Rotrou). Une orientation d'aménagement et de programmation permet maintenant de prendre en compte l'environnement et notamment le paysage

Réponse O2 : Le projet de Plui s'appuie sur un équilibre entre les enjeux agricoles et environnementaux. Il a fait l'objet d'une co-construction avec les Ppa qu'il ne paraît opportun de remettre en cause.

Réponse O3 : les demandes ont été intégrées au dossier approuvé.

Réponse O4 : les demandes ont été intégrées au dossier approuvé.

AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU PERCHE

Avis favorable avec réserves

Observation n° 1 / PNR P :

Remarques générales :

(1) Les éléments concernant l'analyse de la consommation de l'espace prend en compte la période 1999 - 2012 alors que le diagnostic démographique va jusqu'en 2015. Or si l'on prend les données sur 1999-2015, l'évolution de la population est nettement inférieure aux 3,58 % annoncés (plutôt 1,4 %). Il n'est donc pas certain de pouvoir parler de consommation de l'espace plus efficace et de densification.

L'objectif de développement global affirmé par les élus semble très ambitieux au regard des objectifs définis par le SCOT (nombre de logements prévus dans le PLUi (606) supérieur au nombre prévu dans le SCOT (485)) et au regard de la Charte du Parc (objectif opérationnel 8 « *Evaluer le plus raisonnablement possible les besoins futurs en urbanisation* »).

Les perspectives de développement sur les pôles secondaires prévues entre 1,3%/an et 2%/an semblent trop ambitieuses compte tenu de la situation actuelle (perte d'habitants sur 2 des 3 pôles secondaires).

(2) La recherche de densification affirmée dans le rapport de présentation ne semble pas se traduire dans le zonage puisque dans toutes les communes ce sont moins de 60% de logements en densification.

(3) Le PLUi prévoit de résorber 59 logements vacants sur seulement 5 communes. 23 communes historiques n'affichent aucun objectif de résorption de logements vacants.

Observation n° 2 / PNR P :

Remarques sur le zonage et les OAP concernant l'urbanisme.

Observation n° 3 / PNR P :

Remarques concernant l'environnement :

(1) Contrairement à ce qui est écrit dans le rapport de représentation, aucune mare n'a été identifiée au titre du L151-23 du code de l'urbanisme en vue d'être préservée

(2) Une remarque sur le tableau des compensations de l'OAP TVB : si le principe est très intéressant et soutenu par le Parc, la compréhension du tableau est compliquée notamment pour savoir quelle compensation demander dans le cas de haies qui cumulent deux enjeux différents (écologique et hydraulique ou écologique et paysager). Par ailleurs, la carte associée à ces compensations a le mérite de pointer les secteurs où le bocage est fragilisé mais peut être difficile dans la mise en œuvre de compensation sur les secteurs ciblés.

(3) Le règlement des zones Ap et N est très permissif pour la création d'annexes et d'extensions, (pas de limite à 30% ou 50m² par rapport au volume principal).

(4) La prescription (p63) concernant l'emprise au sol des constructions du secteur No est contradictoire avec les autres paragraphes du règlement (emprise de 20m²/ interdite sauf abri pour animaux pouvant aller à 100m²),

(5) Les cartes de la TVB (p52 et 54 de l'état initial de l'environnement) sont illisibles car trop petites comme le souligne l'évaluation environnementale, certains réservoirs de la TVB n'ont pas été classés en zones N ou No.

Observation n° 4 / PNR P :

Remarques concernant les zones humides :

Règlement du zonage No :

- dans la liste des atteintes aux ZH interdites, il pourrait être utile de rajouter « imperméabilisation des sols »,
- les abris pour animaux restent autorisés, le pâturage étant un des moyens de gestion de ces milieux. Il aurait pu être intéressant de préciser cependant que le mode constructif de ces abris (pouvant aller jusqu'à 100m²) devait avoir le moins d'impact sur la circulation de l'eau (sur plots, sur pilotis, etc).

Observation n° 5 / PNR P :

Remarques sur Natura 2000 :

Il est fait référence aux seules espèces citées dans le document d'objectifs des sites, alors que des inventaires plus récents et plus complets (dont les données ont été fournies au bureau d'études) sont disponibles ; à d'autres endroits, il n'est pas tenu compte des espèces potentiellement présentes : il est rappelé que l'absence de données (non transcritible sur une carte) ne prouve pas l'absence de l'espèce sur le site.

L'analyse ne se base pas sur les chauves-souris (espèces de la Directive pour le site Habitats).

L'argumentation sur l'absence d'impacts pour N2000 n'est pas basée sur une analyse de l'écologie des espèces, croisée avec les zones concernées (potentiels d'accueil de ces zones d'un point de vue nourriture, nidification, repos...) même si ces zones à urbaniser sont hors ZPS.

Observation n° 6 / PNR P :

Prises en compte des remarques secondaires.

Réponse des élus et évolutions apportées

Réponse O1 : (1) Les objectifs démographiques et de production de logements ont été ajustés comme évoqué dans le mémoire en réponse présenté à l'enquête publique. Quant au projet démographique sur les pôles secondaires, le développement est phasé avec des zones 1AU et 2AU.

(2) Des objectifs de densité sont maintenant prescrits sur les secteurs de dents creuses.

(3) Le projet prévoit effectivement la réhabilitation d'une soixantaine de logements vacants. C'est largement supérieur aux attentes du Scot. Par ailleurs, on rappelle que l'on se base uniquement sur les logements vacants depuis moins de 2 ans et offrant plus de 60m² de surface. L'idée étant de proposer un objectif réalisable et pas seulement théorique.

Réponse O2 : les observations sur les Oap ont été prises en compte dans le Plui approuvé:

- Le Pas Saint l'Homer : le secteur le long de la Rd280 a été maintenu. Ce n'est pas de la consommation d'espace (ancienne scierie). Le terrain appartient à la commune et avait été acquis pour offrir un secteur constructible.
- La Lande-sur-Eure : Le secteur de développement évoqué a été maintenu. L'Oap a été ajusté pour préserver le verger. Le principe d'alignement a été supprimé sur la parcelle 189.
- Malétable : la zone Nh proche de l'église a été maintenue
- Neuilly-sur-Eure : cela a été ajusté
- Autheuil, La Gazerie : le projet a été drastiquement réduit.
- Lignerolles : la bande constructible est maintenue puisque le chemin proche constitue une limite physique au-delà de laquelle l'urbanisation ne s'étendra pas.
- Prépotin, Le Perrier : une Oap a été créée pour préserver le caractère boisé en limite de la Rd 930.
- Tourouvre, Oap frange Ouest : les orientations d'aménagement et de programmation de la frange ouest sur le caractère « humide » ont été renforcées.
- Tourouvre, La Verrerie : L'Oap sur ce secteur a été renforcée pour assurer la qualité des vues lointaines sur ce coteau et assurer l'intégration paysagère des constructions

Réponse O3 : (1) Les mares repérées ont été ajoutées au plan de zonage.

(2) Les règles de compensation ont été ajustées pour plus de cohérence. Le secteur de compensation sera maintenu pour information.

(3) Les élus estiment que la rédaction proposée à l'enquête publique permet d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. au code de l'urbanisme.

(4) Dont acte. On supprime la règle d'emprise au sol. On garde les dispositions figurant à l'article N - Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités. L'imperméabilisation des sols y est maintenant interdite.

(5) ces plans ont été annexés au dossier de Plu au format A0 pour une meilleure lisibilité.

Réponse O4 : Dont acte.

Réponse O5 : L'évaluation des incidences Natura 2000 a été complétée en prenant en compte l'écologie des espèces d'intérêt communautaire pour chaque zone à urbaniser, ainsi que les espèces patrimoniales non observées mais potentiellement présentes.

Réponse O6 : ces quelques erreurs de forme ont été corrigées

AVIS DU SAGE DE L'HUISNE

Avis favorable avec réserves

Observation n° 1 / SAGE :

L'examen du dossier transmis me permet de constater que la préservation des zones humides et des haies a bien été intégrée au projet de PLUi. En revanche, certains points relevant de la gestion des eaux pluviales et des zones d'expansion des crues (au-delà des zones inondables identifiées dans le PPRi) méritent d'être développés. L'analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec le SAGE me semble donc incomplète et doit donc être précisée (Article n°5 du règlement du SAGE: Encadrer la réalisation d'ouvrages dans les zones d'expansion de crues.)

Réponse des élus et évolutions apportées

Le rapport de présentation justifie de la compatibilité du Plu avec le Scot, ce dernier est intérateur des dispositions du Sage.

AVIS DU SYNDICAT DEPARTEMENTAL DE L'EAU

Observation n° 1 / SDE :

Sur le Plan des Servitudes d'utilité publique, pour certains périmètres de protection de captage d'eau potable, vous avez fait apparaître les plans des Périmètres de protection éloignée (PPE) et pour d'autres non. Il manque les PPE des captages suivants :

- Les Boulteries à Sainte-Céronne les Mortagne et Champs,
- Le Pré-Beauvais à Longny-au-Perche La Cucuyère au Mage.

Observation n° 2 / SDE :

Les arrêtés préfectoraux des 8 captages ayant une DUP doivent être annexés au PLUi.

Réponse et évolutions apportées :

Réponse O1 : les servitudes d'utilité publique ont été mises à jour en fonction.

Réponse O2 : ces éléments n'ont pas à figurer en annexe au Plu, comme le précise le code de l'urbanisme.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS DU PERCHE – SEANCE du 4 MARS 2020

Nombre en exercice : 38

Nombre de présents : 34

Convocation du 26.02.2020

Nombre de votants : 36

Affichage du 26.02.2020

L'an deux mille vingt, le quatre mars, s'est réuni le conseil communautaire des Hauts du Perche à la salle Georges Brassens à TOUROUVRE suite à la convocation du 26.02.2020, affichée le 26 février 2020.

Etaient présents : M BAILLIF Christian, Mme BANCELIN Geneviève, M BLOTTIERE Philippe, M BOUTTIER Jean-Jacques, M COLIN Bernard, M COUDRAY Pascal, Mme EDOU Bernadette, Mme ENCELIN Elyane, M HOULLE Pascal, M JUSZEZAK Jean-Claude, Mme LALAOUNIS Danièle, M LE SECQ, Mme LECARPENTIER Anne-Marie, M LEPY Claude, M.LEROY Jean-Claude, M.LESSIEU Claude, M LEYZOUR Michel, Mme MARTIN Jocelyne, M MICHEL-FLANDIN Patrice, M. GRUDE André, M MONHEE Guy, M NAEL Jean-Marc, NORMANDEL Michel, ORY Gilles, PERRET, Guy, PILFERT Francis, M.POIRIER Franck, M PREVOST Jean-Pierre, M REMPENAUULT Emmanuel, Mme REVET Evelyne, Mme ROYER-BERGER, M Frédérique, M VAUGON Pierre, M VIANDER Marcel, M VILLETTE Gérard.

Etaient absents-excuses : M. BACALA Gilles (donne pouvoir à M.LEYZOUR Michel), M. BRAULT Francis, Mme DE CHASTENET (donne pouvoir à M. LESSIEU Claude), M. MORVAN Patrick,

Assistait également : M. GRANGE Denis DGS, M. HANSSE Arnaud et M. Mathieu Pichon du Cabinet Gilson.,

Mme BANCELIN Geneviève est désignée secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2020.02.77

Abrogation de la Carte Communale de Beaulieu

Objet : la présente délibération a pour objet l'abrogation de la carte communale de la Commune de Beaulieu.

Monsieur le Président expose les éléments suivants :

Dans le contexte de l'élaboration du plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il convient d'abroger la carte communale de la commune de Beaulieu, seule carte communale existante sur le territoire de l'intercommunalité.

A ce titre le Président de Communauté de Communes, motivé par la décision du Tribunal Administratif de CAEN du 19 septembre 2019 d'étendre l'enquête publique à l'abrogation des cartes communales existantes, a prescrit par arrêté du 18 novembre 2019 (conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 17 octobre 2019) l'organisation d'une enquête publique unique du 10 décembre 2019 au 13 janvier 2020 (34 jours), portant sur :

- Le projet de PLUI
- L'abrogation des cartes Communale,

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.

Aucune observation concernant l'abrogation de la carte communale de Beaulieu n'a été enregistrée au cours de l'enquête publique.

La Communauté de Communes des Hauts du Perche a produit à cette occasion un mémoire en réponse en date du 5 février.

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

Le rapport de la commission d'enquête a été rendu le 13 février 2020.

Dans ce rapport la commission d'enquête a rappelé que l'abrogation de la carte communale est liée à l'élaboration du PLUI et présente bien un intérêt conforme aux objectifs visés, mais que sa mise en œuvre est nécessairement conditionnée à la réalisation des engagements pris par la Communauté de Communes des Hauts du Perche dans son mémoire en réponse et ce, avant son adoption.

La commission d'enquête a jugé utile de rappeler que la Communauté de Communes des Hauts du Perche devra spécifier dans l'arrêté d'approbation du PLUI l'abrogation de la carte communale de Beaulieu.

En conséquence elle a émis un avis favorable à cette abrogation.

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-1, L.101-3, L.101-6, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 29.08.2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation pour cette procédure ;
- Vu le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de développement Durable ayant eu lieu les 5 janvier et 6 février 2017
- Vu le débat complémentaire sur les orientations du Projet d'Aménagement et de développement Durable ayant eu lieu au sein du Conseil Communautaire le 16 mars 2017 et la délibération ce même jour, actant le bon déroulement et le contenu du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), en découlant ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 24 avril 2019 portant bilan favorable de la concertation et arrêt du PLUI ;
- Vu la décision du tribunal administratif de CAEN en date du 19 septembre 2019 d'étendre l'enquête publique à l'abrogation des cartes communales existantes
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 17 octobre 2019 et l'arrêté du Président en date du 18 novembre 2019, portant organisation d'une enquête publique unique relative au projet de PLUI ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 décembre 2019 au 13 janvier 2020 ;
- Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable de la commission d'enquête en date du 13 février 2020 ;
- Vu les conférences intercommunales rassemblant les Maires et Maires associés du 8 mars 2019, 4 octobre 2019, 31 janvier 2020 et du 17 février 2020.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président, avoir recueilli l'accord de Monsieur le Maire de la Commune de Beaulieu et en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire à l'unanimité des votants :

- Approuve l'abrogation de la carte communale de la Commune de Beaulieu,
- dit que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage, pendant un mois, au siège de la Communauté de Communes et dans chaque mairies de l'intercommunalité. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Le dossier d'abrogation de la Carte communale de Beaulieu tel qu'approuvé par le Conseil Communautaire, peut être consulté au siège de la Communauté de Communes des Hauts du Perche aux heures et jours habituels d'ouverture.

La présente délibération et les dispositions résultant de l'abrogation de la Carte communale de Beaulieu ne seront exécutoires qu'après transmission au préfet et accomplissement des mesures de publicités visées ci-dessus (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il a été effectué).

*Fait et délibéré, les jours, mois, an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme*

**Le Président,
Guy MONHEE**

*Certifié exécutoire après réception en sous-préfecture, le
Et publication du*

