

## PLUI Terres de Perche Consultation des PPA

Les PPA ont été consultées par mail du 12 octobre 2023 (Voir en annexe)

Liste des personnes consultées :

Liste des Personnes Publiques Associées			
Titre	Organisme	Adresse1	Code postal
Monsieur le Préfet		Place de la République CS 80537	28 019 CHARTRES CEDEX
Monsieur le Sous Préfet		45 rue St Laurent	28400 Nogent le Rotrou
Monsieur le Président	Conseil régional	9 rue Saint Pierre Lentin	45 000 ORLEANS
Monsieur le Président	Conseil départemental	1 Place Chatelet CS 70 403	28 026 CHARTRES CEDEX
Madame, Monsieur,	DRAC	15 place de la République	28 019 Chartres Cedex
Madame la Présidente	PETR	1 bis rue Doullay	28 400 NOGENT LE ROTROU
Monsieur le Président	PETR du Pays du Perche Ornaïs	8 rue du Tribunal	61 400 MORTAGNE AU PERCHE
Monsieur le Président	Chambre de Commerce et d'Industrie	5 bis avenue Marcel Proust	28 000 CHARTRES
Monsieur le Président	Chambre des Métiers	2 rue d'Aquitaine	28 110 Lucé
Monsieur le Président	Chambre d'Agriculture	10 rue Dieudonné Costes CS 10399	28 008 CHARTRES
Madame, Monsieur,	SAFER	10 rue Dieudonné Costes CS 10399	28 008 CHARTRES
Monsieur le Directeur	Centre régional de la Propriété forestière	5 rue de la Bourie Rouge CS 52349	45 023 ORLEANS Cedex 1
Madame la Présidente	Parc Natuel Régional du Perche	Courboyer	61 340 NOCE
Monsieur le Président	CDC Entre Beauce et Perche	2 rue du Pavillon	28 120 ILLIERS COMBRAY
Monsieur le Président	CDC Cœur de Perche	ZA Saint-Marc Ouest	61110 Rémalard-en-Perche
Monsieur le Président	CDC du Perche	3 rue Doullay	28 400 NOGENT LE ROTROU
Monsieur le Président	CDC des Forêts du Perche	2 Rue de Verdun	28250 Senonches
Monsieur le Président	CDC des Hauts du Perche	2 Rue du Vieux Moulin	61290 Longny les Villages
Monsieur le Président	CDC du Grand Chateaudun	2 route de Btois	28200 Châteaudun
Monsieur le Président	Territoire d'Énergie Eure et Loir	65 rue du Maréchal Leclerc	28 110 LUCE
Monsieur le Président	SICTOM	44 rue Villette Gaté	28 400 NOGENT LE ROTROU
Monsieur le Président	SIRTOM	Rue du 19 mars 1962	28190 Courville sur Eure
Monsieur le Président	SMO Eure et Loir Numérique	1 Place Chatelet CS 70 403	28 026 CHARTRES CEDEX
Monsieur le Président	SMAR	19 rue St Roch	28 800 BONNEVAL
Madame, Monsieur,	INAO	12 place Anatole France	37000 TOURS
Madame, Monsieur,	MRAE-DREAL	5 avenue Buffon CS 96407	45 064 Orléans Cedex 2
Madame, Monsieur,	CDPENAF	15 place de la République	28 000 Chartres
Monsieur le Maire		19 rue de l'Abbaye	28 240 BELHOMERT
Monsieur le Maire		72 Grande rue	28 240 CHAMPROND EN GATINE
Monsieur le Maire		10 rue des Acacias	28 480 CHASSANT
Monsieur le Maire		14 rue Eugène Fettu	28 480 COMBRES
Monsieur le Maire		11 rue du Perche et de la Beauce	28 240 LES CORVEES LES YYS
Monsieur le Maire		3 rue de l'église	28 480 LA CROIX DU PERCHE
Monsieur le Maire		2 place du château	28 160 FRAZE
Monsieur le Maire		12 rue de la mairie	28 240 FONTAINE SIMON
Monsieur le Maire		13 rue de l'église	28 480 HAPPOUVILLIERS
Monsieur le Maire		Place de l'Hotel de Ville	28 240 LA LOUPE
Monsieur le Maire		2 rue Louise Koppe	28 240 MANOU
Monsieur le Maire		7 rue de la Vinette	28 400 MAROLLES LES BUIS
Monsieur le Maire		7 rue de la Mairie	28 240 MEAUCE
Monsieur le Maire		Le Bourg	28 240 MONTIREAU
Monsieur le Maire		8 rue de la Mairie	28 240 MONTLANDON
Monsieur le Maire		4 place de l'église	28 120 NONVILLIERS GRANDHOUX
Monsieur le Maire		1 rue principate	28 480 SAINTIGNY
Monsieur le Maire		6 grande rue	28 240 ST ELIPH
Monsieur le Maire		2 rue de la Mairie	28 240 ST MAURICE ST GERMAIN
Monsieur le Maire		9 rue de la Liberté	28 240 ST VICTOR DE BUTHON
Monsieur le Maire		226 rue du Commerce	28 480 THIRON GARDAIS
Monsieur le Maire		1 rue de la Mairie	28 240 VAUPILLON

**Dates des réponses :**

Titre	Organisme	Date de réponse
Monsieur le Préfet		15/01/2024
Monsieur le Sous Préfet		
Monsieur le Président	Conseil régional	
Monsieur le Président	Conseil départemental	27/02/2024
Madame, Monsieur,	DRAC	08/12/2024
Madame la Présidente	PETR	
Monsieur le Président	PETR du Pays du Perche Ornais	
Monsieur le Président	Chambre de Commerce et d'Industrie	
Monsieur le Président	Chambre des Métiers	
Monsieur le Président	Chambre d'Agriculture	11/01/2024
Madame, Monsieur,	SAFER	
Monsieur le Directeur	Centre régional de la Propriété forestière	17/01/2024
Madame la Présidente	Parc Natuel Régional du Perche	14/11/2023
Monsieur le Président	CDC Entre Beauce et Perche	15/01/2024
Monsieur le Président	CDC Cœur de Perche	
Monsieur le Président	CDC du Perche	
Monsieur le Président	CDC des Forêts du Perche	25/10/2023
Monsieur le Président	CDC des Hauts du Perche	
Monsieur le Président	CDC du Grand Chateaudun	
Monsieur le Président	Territoire d'Energie Eure et Loir	
Monsieur le Président	SICTOM	
Monsieur le Président	SIRTOM	
Monsieur le Président	SMO Eure et Loir Numérique	
Monsieur le Président	SMAR	
Madame, Monsieur,	INAO	
Madame, Monsieur,	MRAE-DREAL	26/01/2024
Madame, Monsieur,	CDPENAF	02/02/2024
Monsieur le Maire	BELHOMERT	20/11/2023
Monsieur le Maire	CHAMPROND EN GATINE	11/12/2023
Monsieur le Maire	CHASSANT	06/01/2024
Monsieur le Maire	COMBRES	29/09/2023
Monsieur le Maire	LES CORVEES LES YYS	24/11/2023
Monsieur le Maire	LA CROIX DU PERCHE	11/12/2023
Monsieur le Maire	FRAZE	08/12/2023
Monsieur le Maire	FONTAINE SIMON	21/12/2023
Monsieur le Maire	HAPPONVILLIERS	08/12/2023
Monsieur le Maire	LA LOUPE	11/12/2023
Monsieur le Maire	MANOU	13/12/2023
Monsieur le Maire	MAROLLES LES BUIS	22/11/2023
Monsieur le Maire	MEAUCE	14/11/2023
Monsieur le Maire	MONTIREAU	06/02/2024
Monsieur le Maire	MONTLANDON	
Monsieur le Maire	NONVILLIERS GRANDHOUX	01/12/2023
Monsieur le Maire	SAINTIGNY	21/12/2023
Monsieur le Maire	ST ELIPH	13/12/2023
Monsieur le Maire	ST MAURICE ST GERMAIN	14/11/2023
Monsieur le Maire	ST VICTOR DE BUTHON	19/12/2023
Monsieur le Maire	THIRON GARDAIS	10/11/2023
Monsieur le Maire	VAUPILLON	21/11/2023

Réponses des PPA :

<https://we.tl/t-SCdkHPSLzr>

## Estelle Duez

---

**De:** Estelle Duez  
**Envoyé:** mercredi 11 octobre 2023 17:14  
**À:** CDC Terres de Perche  
**Objet:** Notification de l'arrêt du PLUi de la CDC Terres de Perche

Suivi:	Destinataire	Réception	Lire
	CDC Terres de Perche	Remis: 11/10/2023 17:14	
	pref-secretariat-pref@eure-et-loir		
	severine.kirchmann@eure-et-loir.g		
	ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.g		
	claud.jeay@eure-et-loir.gouv.fr		
	Anne-Marie.VIANA@centrevaledefr		
	cabinetpresident@eurelien.fr		
	udap.eure-et-loir@culture.gouv.fr		
	presidente@perche28.fr		
	ads.urbanisme@perche28.fr		
	direction@perche28.fr		
	urba@payspercheornais.fr		
	lisa.bruno@cci28.fr		
	cma28@cma-cvl.fr		
	accueil@eure-et-loir.chambagri.fr		
	safer@saferducentre.fr		
	ifc@cnpf.fr		
	florence.sbile@parc-naturel-perch		
	denis.guillemin@parc-naturel-per		
	direction@entrebeauceetperche.fr		
	administration@coeurduperche.fr		
	urbanisme@CC-PERCHE.FR		
	contact@foretsduperche.fr		
	accueil@cdchautsperche.fr		
	contact@grandchateaudun.fr		
	contact@energie28.fr		
	stephanieproust@ville-nogent-la		
	sirtomcourville@wanadoo.fr		
	benoit.dey@numerique28.fr		
	responsablestructure@smar-loir28		
	maae.dreal-centre@developpeme		
	contact@caue28.org		
	Belhomert Mairie - Mairie (mairie.belhomert@orange.fr)		
	contact@champrond-en-gatine.or		
	contact@mairie-de-manou.fr		
	Mairie de Chasant (mairie.chasant@wanadoo.fr)		
	mairie de combres Mairie		

Destinataire	Réception	Lire
Mairie de Croix du perche (croixduperche@wanadoo.fr)		
mairie de Frazé Mairie (mairie.fraze@wanadoo.fr)		
mairie de Marolles les Buis (mairie.marolles.buis@wanadoo.fr)		
Mairie de Montireau		
Mairie de Saintigny (mairie@saintigny.fr)		
mairie de Thiron sur site (lamairie@mairie-thiron-gardais.fr)		
Mairie Fontaine Simon		
Mairie La Loupe	Remis: 11/10/2023 17:14	
Mairie Les Corvees les Ys		
Mairie Nonvilliers Grandhoux (mairie@nonvilliers-gh.fr)		
Mairie St Eliph - Mairie (mairie@saint-eliph.fr)		
Mairie St Maurice St Germain		
Mairie St Victor de Buthon		
Mairie Vaupillon mairiehaponvilliers@wanadoo.fr		
Meaucé Mairie		
Montlandon Mairie		
Mairie de la Loupe		Lr: 11/10/2023 17:34

A l'attention des services urbanisme

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous transmettre, pour avis, le dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Terres de Perche tel qu'arrêté lors de la séance du Conseil communautaire du 19 septembre 2023.

Conformément aux articles R 153-4 et R153-5 du Code de l'urbanisme, nous vous remercions de bien vouloir nous faire part de votre avis dans un délai **de 3 mois** à compter de la réception du présent courrier. A défaut de réponse dans ce délai, votre avis sera réputé favorable.

Vous pouvez consulter l'ensemble des documents en suivant le lien

<https://we.tl/t-uSS1zo2k3T>

(Attention, ce lien n'est valable que 3 mois)

Recevez, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.



TERRES DE PERCHE  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Cordialement,

Eric GERARD  
Président



N°	PPA	Thème	Territoire concerné	Remarques	Réponses
1	Préfecture	Consommation	TDP	l'appréciation de la modération s'appuie sur la période 2011-2021, ce que le PLUI a bien fait. Cependant, ce qui a été consommé en 2022 et 2023, doit être comptabilisé dans la consommation du projet de PLUI	Faire le point sur les PC et PA autorisés en 2022 et 2023 et les caractérisés en fonction de leur localisation - au sein ou en dehors de l'enveloppe urbaine
2	Préfecture	STECAL	TDP	Certains STECAL ont des superficies trop importantes pour pouvoir répondre aux critères les définissant comme « secteur de taille et de capacité limités ». Il conviendrait de zoner au plus près du besoin en urbanisation, ces grands secteurs (les secteurs pour le tourisme à Manou et Champrond-en-Gâtine, par exemple), ce qui réduirait la surface à consommer dans le PLUI.	Reprendre les périmètres pour être au plus près notamment les secteurs NTZ (lien avec demande la CDPENAF).
3	Préfecture	Programmation	TDP	Le projet démographique repose sur plusieurs hypothèses devant faire l'objet d'une meilleure justification : <ul style="list-style-type: none"> <li>le desserrement des ménages (-0,007 pers/an/ménage) est prévu en diminution constante jusqu'en 2035 et induirait un besoin de 95 logements, alors que la tendance est à la stabilisation du nombre de personnes par ménage, au vu des chiffres INSEE sur la période 2014-2020 (2,26 personnes/ménage en 2014 et 2,19 personnes/ménage en 2020) ;</li> <li>le nombre de logements vacants va rester stable sur les 12 ans à venir, alors que la communauté de communes s'engage à mettre en place des leviers pour lutter contre la vacance, notamment par le dispositif Petites Villes de Demain</li> </ul>	à conforter même si il n'y a pas de remise en cause générale des hypothèses Pour le desserrement, on laisse car on dit la même chose qu'eux pour les logements vacants, à renforcer en précisant l'effort conséquent porté sur les logements à améliorer pour éviter leur entrer dans le parc de logements vacants et l'obligation de reconquête pour réussir à maintenir le volume.
4	Préfecture	Consommation	Nonvilliers-Grandhoux, Thiron, Chassant, Haponvilliers	Comparant les populations communales actuelles et nouvelles au vu des OAP calibrées systématiquement à 10 logements à l'hectare, les communes de Nonvilliers-Grandhoux, Manou ou Thiron-Grandhous peuvent atteindre un taux de croissance entre 0,55 %/an et 0,7 %/an, et, dans une moindre mesure, mais concernant des villages de 300 habitants environ: Chassant et Haponvilliers peuvent croître de 0,40 %/an	Attention particulière à porter sur les enveloppes urbaines sur ces communes et sur l'ouverture progressive à l'urbanisation des OAP notamment (phase court / moyen / long à définir). Exception de Thiron qui est une polarité
5	Préfecture	Programmation	TDP	Le phasage en court - moyen - long termes est peu utilisé (principalement « court et moyen termes » d'ailleurs toujours réunis). Un exemple qui va dans le bon sens est l'OAP rue de la mairie à Fontaine-Simon, qui prévoit 5 logements sur la période 2023-2030 et 5 logements sur 2030--2035. Pour autant, le schéma de principe le phasage d'ouverture pour les deux périodes n'est pas symbolisé, rendant inopérant la stratégie de maîtrise de l'urbanisation dans le temps	On peut proposer un phasage graphique mais "à titre informatif" dans la plupart des cas pour laisser de la souplesse dans la programmation aux communes
6	Préfecture	Programmation	TDP	Une diversification de l'habitat doit être mise en place, notamment dans les OAP, afin de faciliter une mixité sociale et générationnelle	OK pour inscrire des objectifs dans les OAP mais uniquement pour les communes pôles
7	Préfecture	Programmation	TDP	Les collectivités n'ont à ce jour pas d'outil opérationnel, type OPAH, pour traiter la vacance. Cependant, comme les communes les plus dynamiques (la Loupe et Champrond-en-Gâtine) ont un potentiel de réduction de la vacance, la stagnation du nombre signifie que dans les autres communes, la vacance va encore augmenter. Le manque de phasage concret dans les OAP, et le développement important de certaines communes rurales p r le logement neuf, induira une fragilisation des efforts des collectivités pour lutter contre la vacance dans l'existant.	Simple constat, pas de réponse à apporter
8	Préfecture	Programmation	TDP	Une douzaine d'espaces identifiés en « dents creuses » ont une superficie supérieure à 2000m <sup>2</sup> • Une OAP thématique « dents creuses » s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme dont le terrain d'assiette est situé en zones U et dispose d'une surface de plus de 2500 m <sup>2</sup> • • Cette OAP « demande la prise en compte de critères de programmation (densité minimale à atteindre) et de critères d'aménagement (voirie avec accès mutualisés, division latérale privilégiée) ». Or ces critères sont à respecter dans la mesure du possible car couvrant diverses situations. Il est préconisé de travailler au cas par cas, avec l'outil OAP (par secteur) dès que la superficie de la « dent creuse » est supérieure à 2000m <sup>2</sup> , ceci afin d'utiliser au mieux l'espace et de guider plus clairement l'aménagement des zones.	Pour l'OAP dents creuses, on laisse en l'état le cadre mais on peut proposer de localiser les dents creuses de plus de 2 500 m <sup>2</sup> concerné par ces OAP au règlement graphique
9	Préfecture	Programmation	TDP	De plus, le référentiel foncier repère des dents creuses sans donner de détail, ni expliquer pourquoi, de façon générale, il a été appliqué un taux de rétention de 50 % sur celles-ci (est-ce une moyenne objectivée au vu des parcelles identifiées ? Le CEREMA a mené une étude nationale en 2019 conduisant à un taux de rétention foncière moyen pour les communes rurales de 33 %).	Pour les coups parties, OK voir remarque n°1 sur la conso 22-23
					Préciser la volonté du territoire de développer des actions permettant de reconquérir les dents creuses sur le territoire.

10	Préfecture	Programmation	TDP	<p>Concernant les zones d'activités, le bilan réalisé par la collectivité indique un reliquat de 7 ha disponibles disséminés dans cinq d'entre elles, ce qui est peu pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises. Mais le rapport de présentation évoque des friches disponibles sur le territoire (84 ha), sans caractérisation permettant de comprendre les projets de la collectivité sur leur utilisation. Des projets de mobilisation pourraient être mis en œuvre.</p> <p>Au-delà du problème du volume de logements projetés (30 % environ de plus dans le PLU par rapport au SCoT proratisé sur l'EPCI et sur la même temporalité), une nouveauté est apparue à la suite à l'enquête publique du SCoT : le critère permettant la désignation comme hameau structurant, a été validé; il faudra au moins 10 logements (et non plus 10 constructions). Le PLU ayant été arrêté concomitamment, il conviendra de vérifier la compatibilité avec ce nouveau critère.</p>	<p>Mettre à jour le rapport de présentation en reprenant les seules friches existantes. Une partie des friches s'inscrit dans le tissu urbain et n'a pas vocation à conserver une fonction économique</p> <p>Chiffres à maintenir et actualiser par rapport à l'ensemble des choix uniquement.</p> <p>Pour les hameaux, prévoir un contrôle du zonage pour conserver la compatibilité</p>
11	Préfecture	Hameau	TDP	<p>Si le dossier porte globalement correctement la politique en faveur de l'environnement naturel, il convient de souligner les manquements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La réglementation sur- le défrichement n'est pas rappelée dans le règlement du PLU, ce qui expose à des oublis de la part des propriétaires;</li> <li>Les boisements de moins de 4 ha à préserver sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non classés en Espaces Boisés Classés, ce qui permet leur défrichement et donc la dégradation non maîtrisée des paysages. Une vérification des zones à vraiment préserver, serait utile;</li> <li>Les compensations pour l'arrachage de haies ne sont prévues que dans le cadre de la gestion de l'eau et de la préservation des paysages, et l'appréciation de la nécessité de déposer une demande est laissée au choix du pétitionnaire, ce qui en limite grandement la portée;</li> <li>L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf exception, mais ces exceptions ne prévoient pas de compensation. Il n'est pas non plus prévu de compensation pour la suppression des mares;</li> <li>L'enjeu de la préservation des coteaux calcaïques n'est pas pris en compte.</li> </ul> <p>Le zonage aurait pu être affiné avec un indice particulier pour les zonages naturels (Natura 2000 et ZNIEFF) afin de limiter les constructions.</p> <p>Les secteurs couverts par des OAP « rue Jean Moulin » à Combres et « impasse du gal soleil 2 » à Happonvilliers, sont situés en parties dans un réservoir de zones humides.-La mention « d'une attention particulière en vue du projet » n'est pas compatible avec la préservation de la zone humide. Il convient d'exiger une étude complémentaire pour confirmer l'étendue de la zone humide de la part du porteur de projet. En fonction du résultat de cette étude, l'espace pourrait rester sans aménagement.</p> <p>Certains secteurs en zone U constructible devraient être concernés par une OAP pren mt en compte les qualités environnementales du site et cadrant de façon stricte l'aménagement (ex: rue des 3 tilleuls à Vaupillon).</p>	<p>Rappel défrichement - OK</p> <p>Pour haies, bois et arbres, on intégrera les remarques du PNR.</p> <p>Pour les OAP concernant des zones humides, on peut ajouter la mention même si cela n'est pas légal. On ne peut exiger des études supplémentaires pour un PA ou un PC.</p> <p>Pour Vaupillon, on serait plutôt sur un zonage N pour le coeur d'îlot concerné</p>
12	Préfecture	Environnement	TDP	<p>Sur les STECAL: la création de ce type de secteur, est normalement motivée par l'existence d'une activité qui prévoit de s'étendre ou qui a commencé les démarches pour s'installer. Dès lors, les STECAL sont plus précis que des OAP, puisqu'ils sont écrits avec un porteur de projet existant. Pourtant, le dossier manque de justifications sur les STECAL. Par exemple, les STECAL à vocation touristique M1 et M2 sont-ils associés à des projets ou à un maintien d'activité (type camping) ? Les STECAL « agricole-économique » et « naturel-économique » couvrent-ils de petites surfaces (2,35 ha pour 10 zones Az ou Nz), que leur utilité peut être interrogée : les règles de la zone N offrent déjà des possibilités, relativement à la taille des secteurs ciblés (250 m2 existant+extension, sur une parcelle, par exemple, de 1000 m2 en zone N, permet un maintien de la vocation naturelle du site).</p>	<p>Conforter les justifications, différencier maintien / développement et création d'activités</p>
13	Préfecture	STECAL	TDP	<p>Sur les emplacements réservés : outre la question de la comptabilisation dans la consommation d'espaces (sur les parties réelles à urbaniser), la justification de leur existence est à apporter. Quand bien même c'est une collectivité qui porte un projet, il doit néanmoins faire l'objet d'une argumentation dans le PLU.</p>	<p>Intégrer les objets aux justifs du RP, pour l'exemple à Champrond vu l'objet d'espace de Jeux, reclasser en NL</p> <p>Adapter périmètre ER aux demandes du département pour le contournement</p>
14	Préfecture	ER	TDP	<p>Sur l'activité économique : toute urbanisation de taille conséquente doit être justifiée, par exemple par l'expression d'un besoin des entreprises locales ou l'engagement d'une nouvelle entreprise. Cela concerne La Loupe (13,39 ha) et Thiron-Gardais (7 ha).</p> <p>Sur l'habitat : un point spécial a été développé plus haut (2- Estimation de la production de logements). Il est rappelé ici que la démonstration du besoin en extension aux fins d'habitat, répond à l'exigence réglementaire de justifier l'urbanisation.</p>	<p>Vu dans les autres remarques</p>
15	Préfecture	Programmation	TDP		

16	Préfecture	Forme du dossier	TDP	<p>10) Cohérence des pièces entre elles L'effort de citation des sources des données est appréciable (cohérence externe). Il convient en plus, de veiller à la cohérence des informations fournies dans les différentes pièces du dossier (cohérence interne).</p> <p>Par exemple, il y a un problème : - d'incohérence ou d'absence de justifications entre les tableaux des dents creuses p14 du volet justifications des choix et p150 du diagnostic. Le total des possibilités en densification est de 29 ha dans les justifications contre 75 ha dans le diagnostic ; - de cohérence des chiffres : à propos du nombre de STECAL : l'atlas des STECAL dénombre 30 STECAL et le volet justifications des choix en dénombre 28 ou 31 selon le paragraphe. » - de l'estimation de la consommation d'espace engendrée par ces STECAL (0,8 ha estimation DDT d'après le règlement écrit et 1,75 ha d'après le document de justifications des choix). La différence de calcul pourrait venir des :</p> <p>1) Rapport de présentation : diagnostic et état initial de l'environnement p.32-33: « le phénomène de desserrement des ménages constaté sur la communauté de communes induit une diversité des besoins en logements et surtout une augmentation du besoin en nombre de logements &gt;&gt; porte une conclusion discutable.</p> <p>En effet, le desserrement des ménages est en phase de stabilisation; et les deux types de besoins vont être équivalents. Il y a bien un risque de décalage entre l'offre et la demande en logements comme évoqué dans le dossier. De ce fait, la mobilisation des logements disponibles: renouvellement du parc de logements, l'adaptation du parc et la diversification du parc sont à mieux mettre en valeur dans le dossier.</p> <p>p.45 : l'enjeu par lequel l'EPCI doit se saisir de la problématique des logements vacants n'est pas mis en évidence dans la suite du dossier (voir p14 et 16 des justifications des choix).</p> <p>p.53 : l'aire d'alimentation de captage (AAC) de Saint-Elioph pour le forage d'eau potable «Les Chipottes» classé sensible dans le SDAGE Seine Normandie du fait de la teneur des eaux captées en pesticides, n'est pas signalée dans le dossier. Un programme d'actions agricoles est en cours sur cette aire. De même, une AAC est en cours d'étude de délimitation pour le forage «F3» de La Loupe. Le Syndicat maître d'ouvrage est le SIPEPREL.</p> <p>Le projet calcule un besoin de 560 logements à l'horizon 2035 dont 260 logements pour l'objectif de croissance et environ 300 logements dédiés au point mort. Ce « point mort » rend compte du nombre de logements qu'il aurait fallu produire pour maintenir la population et il a été conçu pour des agglomérations urbaines. Ainsi, l'outil du point mort n'est pas forcément adapté au territoire de la communauté de communes. En tous les cas, il conduit à un besoin en logements trop important</p>
17	Préfecture	Forme du dossier	TDP	<p><i>Intégrer les remarques autant que possible</i></p>
18	Préfecture	Forme du dossier	TDP	<p>Faire le point sur les PC et PA autorisés en 2022 et 2023 et les caractérisés en fonction de leur localisation - au sein ou en dehors de l'enveloppe urbaine</p>

19	Préfecture	Référéntiel foncier	TDP	<p>Belhormet-Guéhouville</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le sud du bourg, les parcelles ZE0078 et ZE0108 d'une superficie d'environ 0,76 ha sont identifiées en dent creuse. Il serait souhaitable de prévoir une OAP sur ces parcelles en lien avec leur localisation.</li> <li>- Dans le secteur de Beauraupaire, les parcelles DS85 et D79 sur environ 3680 m2 sont identifiées comme potentiel en densification mais devraient faire l'objet d'une OAP de secteur afin de prévoir un aménagement d'ensemble.</li> <li>- La parcelle AB 0213 de 4750 m2 nécessite une OAP en lien avec la localisation et les constructions à proximité.</li> <li>- Combras</li> <li>- Dans le hameau /a bourgogne (au nord) la parcelle Z10128 de 2190 m2 est repérée en dent creuse. Il serait opportun de réduire la surface densifiable de cette parcelle, comme d'autres, vu l'aspect boisé du hameau.</li> <li>- Frazé</li> <li>- Dans le bourg, la parcelle AB0111 de 4100 m2 nécessite une OAP au vu de sa superficie et de sa localisation.</li> <li>- Haponvilliers</li> <li>- Dans le nord-ouest du bourg, les parcelles OD007 et OD 008 d'environ 0,47 ha sont identifiées comme dent creuse dans le référentiel foncier. Or ces parcelles sont un jardin ou espace paysager bénéficiant d'une protection au titre de l'article L151-23 dans le règlement graphique. Cet espace est donc à enlever des possibilités en densification.</li> <li>- Les Corvées-les-Yys</li> <li>- Dans les secteurs le château roux et houlbert, la parcelle ZH0063 de 2970 m2 est identifiée en dent creuse, mais celle-ci est en réalité une extension. Elle fait la jonction entre 2 hameaux et sa distance entre 2 constructions est supérieure à 50 m.</li> <li>- Saint-Eliph</li> <li>- Dans la résidence de la Trinité des bois, les parcelles Z5065 et Z5 066 d'environ 2100 m2 semblent correspondre à 2 lots disponibles dans le sud du lotissement. Il serait opportun de prévoir une OAP pour éviter la construction d'une maison à cheval sur ces 2 parcelles, sauf s'il y a déjà un coup part.</li> <li>- Saintigny</li> <li>- Dans le bourg de la commune déléguée de Saint-Denis-d'Authou, la parcelle Z10079 de 3040 m2 présente une surface importante pour une dent creuse. Cette parcelle nécessite une OAP.</li> </ul>	<p>A reprendre pour chacune des parcelles proposées. Chercher à réduire voir supprimer s'il n'y a pas de projet</p>
20	Préfecture	Forme du dossier	TDP	<p>Le dossier annonce qu'une majorité des 127 changements de destination repérés au zonage sont pour une vocation de tourisme, et de ce fait il n'y aurait que 13 changements de destination possibles pour de l'habitat (taux de réalisation de 20 %). Or, le nombre de bâtiments fléchés pour une transformation en habitat dans l'atlas des changements de destination semble équivalent entre tourisme et habitat.</p>	<p>à corriger</p>
21	Préfecture	PADD	TDP	<p>p.7: le PADD évoque un zonage approprié pour les coeurs de biodiversité mais les secteurs ayant un intérêt pour la biodiversité sont classés en zone N classique.</p> <p>p.10 : les efforts de modération de consommation d'espace sont abordés dans le PADD et mais il manque d's objectifs chiffrés (rappel : L'absence d'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace dans le PADD, constitue un manquement par rapport à l'article L151-5 du code de l'urbanisme).</p>	<p>Pour l'objectif, bien reprendre celui correspondant aux justifications finales</p>

22	Préfecture	OAP	TDP	<p>Chassant - rue Saint Lubin : cette OAP nécessite un passage clair vu sa configuration, sa localisation et le nombre de logements prévus. •</p> <p>Combres - rue Jean Moulin: une partie à l'est est située en zone humide. Il est impératif de sortir la zone humide de la zone constructible ou bien d'exiger que tous les aménagements soient réalisés en dehors de la zone humide.</p> <p>Combres - rue de la source : il convient de s'interroger sur le fait de conserver cette zone en extension vu les autres possibilités du territoire.</p> <p>Fontaine-Simon - rue de Perthuis : ouvrir un secteur à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe U et en linéaire le long des voies, ceci est contraire au principe de la charte du parc naturel régional du Perche (PNR). •</p> <p>Fontaine-Simon - rue de la mairie.: cette OAP nécessite un passage clair vu sa configuration, sa localisation et le nombre de logements prévus.</p> <p>Frazé - OAP rue du 8 mai (parcelle YA 61): cette OAP a un impact sur l'entrée de village: y a-t-il une volonté de bouclage viaire? Le principe de raquette de retournement est à éviter.</p> <p>Frazé- OAP rue des chateaux: cette OAP ne couvre pas la totalité de la-zone 1AUH.</p> <p>Happovilliers - impasse du gai soleil 2 : une zone humide est présente en partie sud- ouest - la zone AUH doit être réduite.</p> <p>Meaucé - rue de Gueslain: l'implantation et la forme de la zone sont à revoir. Le schéma interroge sur les accès voiries et le rapprochement avec les parcelles autour ou bien il faudra justifier des coups partis.</p> <p>Nonvilliers-Grandhoux - petit Chesnay : il faudrait réduire cette zone en extension vu les autres possibilités en</p>
23	Préfecture	Hameau	TDP	<p>.Belhomert-Guéhouville</p> <p>- Au sud du hameau de Fontaine-Aubert, la délimitation de la zone U est à réduire.</p> <p>Champrond-en-Gatine</p> <p>- Au nord-est du bourg, les parcelles 2E0180 et 2E 0181, d'une superficie d'environ 1600 m2 sont à afficher en extension ou bien le dossier doit justifier de « coups partis » sur ces parcelles.</p> <p>- Dans le secteur de Beaufrepaire, la parcelle 2L059 d'environ 2400 m2 est à considérer en extension ou bien celle-ci devrait être sortie de la zone U.</p> <p>- Dans le secteur de Beaufrepaire, la parcelle 2M0097 sur 1600 m2 devrait .être sortie de zone U au moins sur la partie en second rideau ainsi que les« fonds» de parcelles 2M095, 2M 079 et 2M024. •</p> <p>Chass nt</p> <p>- La parcelle 2B0014 d'environ 2000 m2 vu sa localisation est à reclasser en zone A ou N, saur à justifier d'un « coup parti ».</p> <p>Combres</p> <p>- Dans le hameau les champs, les parcelles 2C212 et ZC 044 (nord) d'une surface d'environ 1950 m2 sont à considérer en extension. En fonction de leur emplacement et de l'aspect de hameau, il est préconisé de reclasser ces parcelles en zone A ou N. •</p> <p>- Dans le hameau les champs, ZC030 (sud) d'environ 1800 m2 est à sortir de la zone U ou à afficher en extension.</p> <p>- Au nord-ouest du bourg, les parcelles OE440, 441 et 442 sont à afficher en extension si elles sont nécessaires à l'atteinte de l'objectif de croissance, ou il faudra justifier de coups partis sur ce secteur.</p> <p>- Dans le hameau la bourgogne les parcelles 21121 (sud), 21122, 21123, 21056 et 21057 représentent un espace assez boisé sur environ 3000 m2. En fo "nction des besoins du territoire, il convient soit de préserver ces parcelles par une protection paysagère, soit d'établir une OAP pour empêcher un aménagement non qualitatif.</p>

Intégrer les remarques avec pour le phasage, le caractère informatif

A reprendre pour chacune des parcelles proposées. Chercher à réduire voir supprimer s'il n'y a pas de projet

Confronter les zonages aux contraintes du SCOT de 10 habitations et non plus 10 constructions

24	Préfecture	Hameau	TDP	<p>Fontaine-Simon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le bourg de la commune, la parcelle 2E187 de 275_0m2 constitue une coupure d'urbanisation et devrait être comptée dans la consommation d'espace.</li> <li>- Dans le bourg, la parcelle AB 159 d'environ 4800 m2 est à considérer comme une extension. Son utilité pour l'atteinte de l'objectif de croissance est à questionner sauf si elle fait l'objet d'un coup parti.</li> <li>- Dans la ferrière la parcelle ZC65 d'environ 1,1 ha n'est occupée que par une seule maison. Vu l'aspect encore naturel de ce hameau, il n'est pas souhaitable de conserver cette possibilité à construire. Par ailleurs, le nord du hameau est un écart à reclasser en zone A ou N.</li> <li>- Dans la ferrière, la parcelle OA0136 de 2200 m2 permet de bâtir en second rideau. Ce type de développement est contraire à toute extension naturelle et traditionnelle des bourgs. Il faudrait réduire ou au moins cadrer ce potentiel par une OAP.</li> <li>- Au hameau la ferrière, les parcelles OA0156, OA422, OA419, OA418 et OA417 (nord) sur environ 2000 m2 sont à considérer en extension de l'urbanisation. Celles-ci devraient faire l'objet d'une OAP.</li> </ul> <p>Frazé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le hameau la grouillerie la parcelle YC20 de 1920 m2 est une parcelle à considérer en extension ou bien à exclure de la zone U. D'autre part la parcelle YC82, de 1450 m2 en tenant compte de son aspect et de sa localisation pourrait bénéficier d'une protection paysagère afin d'éviter une construction en second rideau.</li> <li>- Le hameau la grande grouardière ne présente pas de possibilités en densification d'après le référentiel foncier. Ce hameau conserve des espaces boisés et un aspect encore assez naturel, qu'il convient de garder en le reclassant en zone A ou N.</li> <li>- Le hameau les houdraises, au sud-est de la commune, semble peu structuré et offre un aspect encore préservé. Il n'y a pas de possibilités en dents creuses repérées et de ce fait il pourrait être reclassé en zone A ou N.</li> </ul> <p>Manou Meaucé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le hameau de haut-bois, une seule parcelle de 800 m2 est identifiée en dent creuse. La question de conserver ce hameau en zone U, doit être abordée au vu de l'équilibre du développement territorial.</li> </ul> <p>Montreau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le hameau les martinères les parcelles 2D119 et 2D120 d'une superficie de 930 m2 et 925 m2 sont à afficher en extension à moins de justifier d'un coup parti.</li> </ul> <p>Nonvilliers-Grandhaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au hameau de la charonnière, le sud de la parcelle 2C0031 est à reclasser en zone A car il s'agit d'une parcelle cultivée et il semble que ce soit une erreur de délimitation au vu de sa configuration. De plus, la parcelle la charonnière 2D040 de 1170 m2 est sortie de la zone U car elle peut-être considérée en extension.</li> </ul> <p>extension.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur de Grandhaux, 200298, 20297 et 20296 sur environ 4300 m2 nécessitent la mise en place d'une OAP qui devra, a priori, veiller à un accès à une parcelle agricole. - La parcelle 20 303 de 3160 m2 nécessite également une OAP en tenant compte de sa superficie.</li> <li>- Dans le hameau la bergerie, les parcelles 2C020, 2C06, 2D078, 2D072 et 2D069 sont repérées comme dents creuses sur environ 1,28 ha. Ce hameau est à considérer comme le groupement de 2 écarts, celui-ci est à reclasser en zone A ou N en lien avec son aspect encore assez naturel.</li> <li>- Au hameau la habiterie mondouctet, les parcelles 2R0094 et 2R0070 sont comptées dans les possibilités en -dents creuses. Elles sont plutôt à identifier comme .des extensions et nécessitent une OAP.</li> <li>- Dans le bourg de Nonvilliers; la parcelle 21134 (partie -est) est à afficher comme une extension de l'urbanisation ou il conviendra de justifier d'un coup parti.</li> </ul>
25	Préfecture	Hameau	TDP	<p>Saint-Elioh</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le bourg de la commune, la parcelle 2E187 de 275_0m2 constitue une coupure d'urbanisation et devrait être comptée dans la consommation d'espace.</li> <li>- Dans le bourg, la parcelle AB 159 d'environ 4800 m2 est à considérer comme une extension. Son utilité pour l'atteinte de l'objectif de croissance est à questionner sauf si elle fait l'objet d'un coup parti.</li> <li>- Dans la ferrière la parcelle ZC65 d'environ 1,1 ha n'est occupée que par une seule maison. Vu l'aspect encore naturel de ce hameau, il n'est pas souhaitable de conserver cette possibilité à construire. Par ailleurs, le nord du hameau est un écart à reclasser en zone A ou N.</li> <li>- Dans la ferrière, la parcelle OA0136 de 2200 m2 permet de bâtir en second rideau. Ce type de développement est contraire à toute extension naturelle et traditionnelle des bourgs. Il faudrait réduire ou au moins cadrer ce potentiel par une OAP.</li> <li>- Au hameau la ferrière, les parcelles OA0156, OA422, OA419, OA418 et OA417 (nord) sur environ 2000 m2 sont à considérer en extension de l'urbanisation. Celles-ci devraient faire l'objet d'une OAP.</li> </ul> <p>Frazé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le hameau la grouillerie la parcelle YC20 de 1920 m2 est une parcelle à considérer en extension ou bien à exclure de la zone U. D'autre part la parcelle YC82, de 1450 m2 en tenant compte de son aspect et de sa localisation pourrait bénéficier d'une protection paysagère afin d'éviter une construction en second rideau.</li> <li>- Le hameau la grande grouardière ne présente pas de possibilités en densification d'après le référentiel foncier. Ce hameau conserve des espaces boisés et un aspect encore assez naturel, qu'il convient de garder en le reclassant en zone A ou N.</li> <li>- Le hameau les houdraises, au sud-est de la commune, semble peu structuré et offre un aspect encore préservé. Il n'y a pas de possibilités en dents creuses repérées et de ce fait il pourrait être reclassé en zone A ou N.</li> </ul> <p>Manou Meaucé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le hameau de haut-bois, une seule parcelle de 800 m2 est identifiée en dent creuse. La question de conserver ce hameau en zone U, doit être abordée au vu de l'équilibre du développement territorial.</li> </ul> <p>Montreau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le hameau les martinères les parcelles 2D119 et 2D120 d'une superficie de 930 m2 et 925 m2 sont à afficher en extension à moins de justifier d'un coup parti.</li> </ul> <p>Nonvilliers-Grandhaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au hameau de la charonnière, le sud de la parcelle 2C0031 est à reclasser en zone A car il s'agit d'une parcelle cultivée et il semble que ce soit une erreur de délimitation au vu de sa configuration. De plus, la parcelle la charonnière 2D040 de 1170 m2 est sortie de la zone U car elle peut-être considérée en extension.</li> </ul> <p>extension.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur de Grandhaux, 200298, 20297 et 20296 sur environ 4300 m2 nécessitent la mise en place d'une OAP qui devra, a priori, veiller à un accès à une parcelle agricole. - La parcelle 20 303 de 3160 m2 nécessite également une OAP en tenant compte de sa superficie.</li> <li>- Dans le hameau la bergerie, les parcelles 2C020, 2C06, 2D078, 2D072 et 2D069 sont repérées comme dents creuses sur environ 1,28 ha. Ce hameau est à considérer comme le groupement de 2 écarts, celui-ci est à reclasser en zone A ou N en lien avec son aspect encore assez naturel.</li> <li>- Au hameau la habiterie mondouctet, les parcelles 2R0094 et 2R0070 sont comptées dans les possibilités en -dents creuses. Elles sont plutôt à identifier comme .des extensions et nécessitent une OAP.</li> <li>- Dans le bourg de Nonvilliers; la parcelle 21134 (partie -est) est à afficher comme une extension de l'urbanisation ou il conviendra de justifier d'un coup parti.</li> </ul>

26	Préfecture	Hameau	TDP	<p><b>Saintigny</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le bourg de Frétiigny, la partie sud-ouest de la parcelle 2B0242 de 1000 m2 est à considérer en extension de l'urbanisation et à compter dans la consommation d'espaces.</li> <li>- Dans le secteur les bordes et les croix chemins, plusieurs parcelles (2X0015, 2X 0080, 2K032 et 2K033) ne sont pas aménagées et ont un aspect naturel. De plus, deux espaces en dent creuse sont repérés sur 4400 m2, de ce fait ce hameau est peu structuré et il mérite un reclassement en zone en A ou N, sauf à justifier de coups partis ou de la nécessité pour le projet de territoire.</li> <li>- A /a maison lierue, la parcelle 21.0060 inclut une seule maison sur 0,5 ha. Cette parcelle, vu sa localisation au cœur du hameau et son aspect, devrait au moins faire l'objet d'une OAP.</li> <li>- Un secteur NPH est fléché pour des panneaux photovoltaïques (14,5 ha), Pour ne pas être comptabilisé dans la consommation d'espaces, ce secteur doit préciser des règles spécifiques, listées dans l'arrêté ministériel du 29 décembre 2023.</li> </ul> <p><b>Vaupillon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur du Plessis les parcelles ZH0136, AC096 et AC0213 couvrent environ 0,82 ha avec une qualité environnementale et paysagère certaine. Ces parcelles, au vu de leur intérêt, doivent faire l'objet d'une OAP qualitative, et une partie de cette surface devrait être couverte par une protection paysagère afin de limiter l'artificialisation. Par ailleurs, la parcelle 2D0054 de 0,34 ha est à compter dans la consommation d'espace. A considérer comme une extension, elle doit être couverte par une OAP.</li> <li>- Dans le hameau /a barre, la parcelle OD0783 de 2800 m2 est occupée par un bâtiment avec des Une signalétique pour repérer les sièges d'exploitations, aurait permis de mieux cibler les enjeux à proximité des zones en U. Il y a une incohérence entre l'Atlas agricole et le diagnostic sur le nombre de sièges d'exploitation Belhomert, Champrond, Chassant, ... Est- ce le fait qu'un document ait été actualisé et pas l'autre?</li> </ul> <p>Le dernier recensement agricole date de 2020 et les données sont disponibles sur le site Agreste. Un plan d'ensemble des communes serait utile pour vérifier les cheminements doux et la ligne verte. • On note la présence de carrières sur Montlondon et Belhomert Guehouville (dates de fin d'exploitation 2021 pour Montlondon &amp; 2031 pour Belhomert).</p>	<p>A reprendre pour chacune des parcelles proposées. Chercher à réduire voir supprimer s'il n'y a pas de projet</p> <p>Confronter les zonages aux contraintes du SCOT de 10 habitations et non plus 10 constructions</p>
27	Préfecture	Forme du dossier	TDP		<p>Vérifier les chiffres du nombre d'exploitation et corriger</p> <p>Pour les chiffres, on peut conserver. Idem cheminement, on laisse</p> <p>Pour les carrières, vérifier si des projets d'extension et privilégier un zonage dédié pour les périmètres autorisés</p>
28	Préfecture	Règlement	TDP	<p>Par exemple en secteur Az, page 83 le règlement admet « les nouvelles constructions (destination économique ou touristique) à destination d'artisanat ou d'industrie « à condition que la surface soit limitée à 250 m2 d'emprise au sol nouvellement créée ». Alors que page 85 le règlement inscrit « en secteur Az: l'emprise au sol à créer est limitée à 150 m2 ».</p>	<p>Mettre en cohérence en conservant 250m²</p>
29	CNPF	Zonage	TDP	<p>Intégration de l'ensemble des 41 forêts disposant d'un document de gestion durable en zone N exclusivement</p>	
30	CNPF	Règlement	TDP	<p>Ajout de la mention forestière au règlement écrit 89</p>	
31	MRAE	PADD	TDP	<p>Justifier les choix retenus pour élaborer la trajectoire démographique</p>	<p>cf. point 3</p>
32	MRAE	Justification des choix	TDP	<p>Préciser la compatibilité du PLUI avec les objectifs du SRADET</p>	
33	MRAE	Logement	TDP	<p>Préciser les actions mises en œuvre afin de résorber la vacance</p>	<p>Préciser les actions engagées par les communes dans le cadre de l'opération PVD notamment sur le territoire</p>
34	MRAE	OAP	TDP	<p>Préciser le phasage de mise en œuvre des projets (OAP)</p>	<p>Afin de ne pas restreindre les capacités de développement du territoire</p>
35	MRAE	STECAL	TDP	<p>Réduire le périmètre des STECAL (N2 de Champrond en Gâtine notamment)</p>	<p>Reprendre les périmètres pour être au plus près notamment les secteurs NTZ (lien avec demande la CDPENAF).</p>
36	MRAE	Consommation	TDP	<p>Relayer l'ambition du territoire en matière de consommation foncière</p>	<p>Voir réponse apportée à la préfecture</p>
37	MRAE	Impact enviro.	OAP	<p>Préciser sur les OAP (Combes, Happonvilliers, Manou) l'occupation prévisible du sol</p>	<p>Reprendre les secteurs d'OAP mentionnés</p>
38	MRAE	Evaluation	TDP	<p>Inscrire pour chacun des indicateurs les valeurs de référence</p>	<p>Les indicateurs seront élaborés</p>
39	MRAE	Forme du dossier	TDP	<p>Illustrer le résumé non technique</p>	
40	PNR	Règlement	TDP	<p>Elargir la demande de déclaration préalable à l'ensemble des travaux sur le bocage et supprimer de la liste des travaux autorisés : l'abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.</p>	
41	PNR	Règlement	TDP	<p>Préciser sur le règlement graphique les fonctionnalités des haies afin de faciliter la compensation</p>	
42	PNR	Environnement	TDP	<p>Intégrer une mesure compensatoire en cas de suppression d'arbre remarquable</p>	<p>Mention à ajouter dans le règlement</p>
43	PNR	Patrimoine	TDP	<p>Intégrer une protection au titre de l'article L.151-23 des mares et des vergers</p>	<p>A débattre</p>
44	PNR	Bati	TDP	<p>Proscrire les coffres de volets roulants</p>	
45	PNR	Aspect extérieur	TDP	<p>Modifier le règlement sur les aspects extérieur (cf avis)</p>	<p>Intégrer phrase proposée dans l'avis</p>
46	PNR	Cohérence	TDP	<p>Vérifier la distinction entre les règles appliquées en les zones UB et UBp</p>	



47	PNR	Energie renouvelable	TDP	Préciser l'encadrement envisagé pour le développement des trackers	A débattre et demander une formulation adaptée au PNR
48	PNR	Prairie	TDP	Exclure les prairies permantentes des zones NPH	A débattre
49	PNR	Densité	TDP	Relever les densités de bâti à 12 logements / hectare	
50	PNR	Forme du dossier	TDP	Mentionner dans l'évaluation environnementale le rôle du PNR (logo et mention sur la page de garde)	Modifier la pièce
51	UDAP	Urbanisation	Communes	Plusieurs projets font apparaître dans le rapport de présentation des secteurs à enjeux (Combres, Frazé, Les Corvées les Ys, Marolles les Buis, Saint Eliph, Saintigny, Vaupillon)	A débattre
52	UDAP	Patrimoine	TDP	Finaliser les travaux de recensement du patrimoine sur le territoire sur la base des travaux menés sur Thiron Gardais, Frazé, Saint Maurice Saint Germain, Manou, la Croix du Perche, Saint Victor de Buthon	
53	UDAP	Aspect extérieur	TDP	Renforcer les mesures d'encadrement des panneaux photovoltaïque en toiture	A débattre
54	CDPENAF	Haie	TDP	Identification des haies selon leur rôle (hydraulique ou paysager)	Précision à réaliser
55	CDPENAF	Emplacement réservé	TDP	Détailler les projets envisagés sur les différents emplacements réservés	Ajouter des précisions pour chacun des secteurs de projet sur la surface et temporalité de projet.
56	CDPENAF	OAP	TDP	Détailler les OAP envisagés sur chacun des secteurs à vocation économique	Ajouter des précisions pour chacun des secteurs de projet sur la surface et temporalité de projet.
57	CDPENAF	OAP	TDP	Privilégier des OAP sectorielles à la place de l'OAP densité	
58	CDPENAF	Zonage	TDP	Créer des secteurs de zonages pour les carrières	
59	CDPENAF	STECAL	TDP	Limiter l'emprise des STECAL	Redéfinir le périmètre les STECAL
60	CDPENAF	STECAL	TDP	Supprimer certaines STECAL au profit d'un zonage A ou N	Identifier les STECAL pour lesquelles sa suppression n'impacterait pas les projets
61	CDPENAF	Règlement	TDP	Mettre en cohérence le zonage de projet NPH avec l'occupation effective du sol	Ajouter une précision sur l'impact des projets photovoltaïques sur les activités agricoles
62	CA	Zonage	TDP	Redéfinir le périmètre de certains secteurs U en 1AU	Réponse à donner au cas par cas
63	CA	STECAL	TDP	Limiter l'emprise des STECAL	Redéfinir le périmètre les STECAL
64	CA	STECAL	TDP	Supprimer certaines STECAL au profit d'un zonage A ou N (ex. Frazé)	Identifier les STECAL pour lesquelles sa suppression n'impacterait pas les projets
65	CD	Eau potable	TDP	Mettre à jour le rapport de présentation et l'EIE afin d'intégrer les évolutions récentes	Ajouter à réaliser
66	CD	Eau potable	TDP	Intégrer les zones de répartitions des eaux en annexes	Ajouter en annexe
67	CD	Route	Frazé	Intégrer dans les annexes les alignements d'arbres sur les routes RD-15 et 124	Ajouter en annexe
68	CD	Route	La Loupe	Intégrer le projet de déviation de La Loupe dans les secteurs de zonage	
69	CD	Randonnée	TDP	Mettre à jour la cartographie des chemins ruraux inscrits au PDIPR	Actualiser en annexe

N°	Commune	Thème	Remarques	Réponses
1	La Croix du Perche	OAP	Absence de mention des remarques dans la délibération	
2	La Croix du Perche	Zonage	Absence de mention des remarques dans la délibération	
3	Happonnvilliers		Absence de justification de l'avis défavorable	
4	La Loupe	OAP	Reprendre les données du plan masse autorisé par le permis d'aménager	Modifier l'OAP en ce sens
5	La Loupe	Route	Adapter le barreau de contournement	
6	La Loupe	OAP	Alléger le schéma d'implantation du logement dans le secteur route Montécrot	Modifier l'OAP en ce sens
7	Marolles les Buis	Ensemble	La commune déplore une absence d'espace de projet sur la commune	
8	Belhomert	Zonage	La commune déplore le retrait de secteur de projet	



**PRÉFET  
D'EURE-  
ET-LOIR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DDT d'Eure-et-Loir**

**SAH/BPU**

Affaire suivie par : Laëtitia Gouny  
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres, le

15 JAN. 2024

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Terres de Perche, arrêté par délibération du conseil communautaire du 19 septembre 2023 et reçu en Préfecture le 17 octobre 2023.

Votre projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur trois axes principaux :

- élaborer un projet tout en préservant l'identité du territoire,
- assurer un développement cohérent et raisonné,
- préserver les ressources du territoire.

Plusieurs échanges se sont tenus avec l'État durant l'élaboration de ce PLUi, et je salue le travail accompli et les efforts consentis par les élus de votre territoire. Le volet environnemental, notamment, est d'une grande qualité. Cependant, des manques de cohérence entre les chiffres, de justifications et de définitions de critères, rendent fragile voire inopérante votre stratégie, qui me semble pourtant pertinente.

La prise en compte des remarques suivantes est nécessaire pour consolider juridiquement votre projet, ses justifications et l'atteinte des objectifs fixés par les politiques publiques.

### **1) Objectifs chiffrés de la modération de consommation d'espace**

Au titre de la modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles aux fins d'urbanisation, il s'agit de réduire classiquement d'au moins 10 % la consommation constatée entre 2011 et 2021.

D'après le rapport de présentation, qui reprend les chiffres du portail national de l'artificialisation des sols, l'urbanisation du territoire a consommé 59 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021. Le projet de PLUi projette une consommation d'espaces de 51 ha sur la période 2023-2035. Cependant, cet objectif chiffré de modération de la consommation d'espace n'est pas indiqué dans le PADD, et devra impérativement y figurer (article L151-5 du code de l'urbanisme). La modération serait ainsi de 14 %.

**M. Eric GERARD**  
Président de la CC des Terres de Perche  
Maire de La Loupe  
Place de l'hôtel de ville  
28240 LA LOUPE

Toutefois, l'analyse des éléments graphiques a relevé que certains secteurs non aménagés étaient affichés en zone U, alors que, par leur localisation en bordure de secteur urbanisé, ils auraient dû être comptabilisés dans la consommation. Ils représenteraient au total plus de 6 ha d'extension. La modération serait alors de seulement 4 %.

Qui plus est, les emplacements réservés sont également à comptabiliser, au moins sur leur partie à urbaniser (les 2100 m<sup>2</sup> à Champrond-en-Gâtine ne seront peut-être pas entièrement couverts par le projet).

## **2) Estimation de la production de logements**

La production de logements va de pair avec la revitalisation des communes. Aussi, son estimation doit être réalisée le plus raisonnablement possible, afin de ne pas détendre le marché immobilier, ce qui aurait pour conséquence d'accroître la vacance dans l'existant tout en augmentant les besoins en service (réseaux, école, etc.).

Le projet des Terres de Perche vise une croissance démographique à environ +0,35 %/an (soit 15 070 habitants à l'horizon 2035). L'objectif est ambitieux, puisque l'EPCI subit une diminution démographique (- 0,34 %/an entre 2009 et 2019), qui semble néanmoins se tasser (-0,15 % entre 2018-2020). Avec les hypothèses de renouvellement du parc sans résorption de la vacance, et de desserrement des ménages dont la taille pourtant s'est stabilisée (2,19 pers./ménage en 2020, 2,20 pers./ménage en 2019 et 2,26 pers./ménage en 2014), le projet calcule un besoin de 560 logements neufs d'ici 2035, dont 260 logements pour l'objectif de croissance.

Traduit sur le territoire dans le règlement graphique, ce potentiel de construction fait croître de façon importante certaines communes rurales (à l'exemple de Chassant, commune de 320 habitants, qui augmenterait de 12 % sa population).

Un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser est bien présent, qui permet de produire 216 logements sur la période 2023-2030 et 110 logements sur la période 2030-2035. Cependant, le phasage n'est pas représenté spatialement sur les OAP de secteurs ; le risque est un dépôt des autorisations d'urbanisme au fil de l'eau, qui peut entraîner une répartition aléatoire des logements, induisant des problèmes de voirie ou d'insertion des nouvelles constructions, mais aussi de capacité d'accueil des nouveaux arrivants.

De plus, le calcul du besoin ne tient pas compte du vieillissement de la population, qui générera à la fois des besoins spécifiques (petits logements accessibles) mais aussi une mise sur le marché de nombreux bâtis anciens.

Il conviendra donc de compléter les OAP de manière à structurer le développement de ces secteurs (en temporalité comme en diversité des logements – accession ou location, taille et typologie).

Au vu de ces éléments, il est difficile de faire le lien avec l'objectif d'assurer un développement cohérent et raisonné inscrit dans le PADD, ce qui crée une fragilité juridique.

## **3) Le rapport de compatibilité avec le SCoT**

Le premier SCoT du Perche d'Eure-et-Loir et les PLUi des trois communautés de communes ont été réalisés approximativement sur la même période, dans le but d'assurer la compatibilité et éviter de devoir reprendre les PLUi. Le SCoT ayant été approuvé le 6 décembre 2023, et en passe d'être opposable (printemps 2024), il est indispensable de vérifier le critère réglementaire de compatibilité du PLUi vis-à-vis dudit SCoT.

Le PLUi projette de réaliser 560 logements sur 12 ans, alors que le SCoT présente un besoin de 2 562 logements sur les trois communautés de communes. En tenant compte de l'armature territoriale, il est possible d'estimer que le SCoT attribue environ

700 logements à l'échelle des Terres de Perche sur 20 ans, ce qui induit que les possibilités ouvertes par le PLUi sont 30 % plus importantes. Il y a donc une incompatibilité notable sur ce point.

Le PLUi expose 40 % de logements à produire en comblement des espaces urbanisés, dus à une utilisation limitée des possibilités (la moitié des surfaces recensées) ; les logements en extension de l'urbanisation représenteront donc 60 %. Le SCoT propose un ratio de 45 % de logements à produire via de la remobilisation et 55 % de logements en extension. Le PLUi est donc compatible sur ce point, même s'il est nécessaire de justifier le taux de rétention des possibilités en tissu urbain.

#### **4) Solidité des justifications et cohérence interne du PLUi**

Le PLUi présente un manque de justifications sur les projets prévus dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), comme sur les zones d'activités et les emplacements réservés. Si ce point ne remet pas en question les zonages choisis, il est tout de même nécessaire d'y apporter les justifications pour conforter leur classement.

Plusieurs incohérences ont été relevées dans l'ensemble des documents qui composent le PLUi. Le total des possibilités en densification, est par exemple de 29 ha dans le volet des justifications, contre 75 ha dans le diagnostic du rapport de présentation.

Bien que le PLUi nécessite des compléments, il donne un cap raisonnable à la communauté de communes. C'est pourquoi j'émet un avis favorable sur le document arrêté, sous réserve de prendre en compte les points soulevés dans ce courrier, mais également dans l'annexe ci-jointe, produite afin de vous aider à les identifier précisément dans votre document. Je vous invite par ailleurs à tenir compte des avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val-de-Loire.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

  
Le Préfet  
Le Préfet,  
Hervé JONATHAN



**Annexe à l'avis de l'État  
sur le projet de PLUi arrêté des Terres de Perche**

La présente annexe expose les remarques portant sur l'élaboration du dossier et sur les différentes pièces du document. Elle complète techniquement l'avis de l'État.

## **I/ Généralités**

### **1) Modération entre 2011 et 2021, et consommation depuis 2022**

Depuis la loi Climat et résilience (article 194) de 2021, l'appréciation de la modération s'appuie sur la période 2011-2021, ce que le PLUi a bien fait. Cependant, ce qui a été consommé en 2022 et 2023, doit être comptabilisé dans la consommation du projet de PLUi.

Or, le document n'indique pas cette consommation récente, et, comme il ne recense pas les projets suffisamment avancés (les « coups partis » : Permis de construire accordés voire purgés, chantier en cours), il est impossible d'analyser ce point.

Par exemple, la grande parcelle d'un demi-hectare au nord de la mairie de Fontaine-Simon, est affichée en « dent creuse » alors que, par sa localisation en bordure du bourg, elle aurait dû être considérée comme extension. Or, un permis de 16 logements y a semble-t-il été délivré. Ainsi, il est logique de l'avoir incluse dans l'enveloppe urbaine, mais le 0,48 ha aurait dû être ajouté au 51 ha affichés par le document comme consommation « future ».

Certains STECAL ont des superficies trop importantes pour pouvoir répondre aux critères les définissant comme « secteur de taille et de capacité limitée ». Il conviendrait de zoner au plus près du besoin en urbanisation, ces grands secteurs (les secteurs pour le tourisme à Manou et Champrond-en-Gâtine, par exemple), ce qui réduirait la surface à consommer dans le PLUi.

### **2) Estimation de la production de logements par rapport aux capacités des communes**

Le projet démographique repose sur plusieurs hypothèses devant faire l'objet d'une meilleure justification :

- le desserrement des ménages (-0,007 pers/an/ménage) est prévu en diminution constante jusqu'en 2035 et induirait un besoin de 95 logements, alors que la tendance est à la stabilisation du nombre de personnes par ménage, au vu des chiffres INSEE sur la période 2014-2020 (2,26 personnes/ménage en 2014 et 2,19 personnes/ménage en 2020) ;
- le nombre de logements vacants va rester stable sur les 12 ans à venir, alors que la communauté de communes s'engage à mettre en place des leviers pour lutter contre la vacance, notamment par le dispositif Petites Villes de Demain ;





Les collectivités n'ont à ce jour pas d'outil opérationnel, type OPAH, pour traiter la vacance. Cependant, comme les communes les plus dynamiques (la Loupe et Champrond-en-Gâtine) ont un potentiel de réduction de la vacance, la stagnation du nombre signifie que dans les autres communes, la vacance va encore augmenter.

Le manque de phasage concret dans les OAP, et le développement important de certaines communes rurales par le logement neuf, induira une fragilisation des efforts des collectivités pour lutter contre la vacance dans l'existant.

### **5) Optimisation des dents creuses**

Une douzaine d'espaces identifiés en « dents creuses » ont une superficie supérieure à 2000m<sup>2</sup>. Une OAP thématique « dents creuses » s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme dont le terrain d'assiette est situé en zones U et dispose d'une surface de plus de 2500 m<sup>2</sup>.

Cette OAP « demande la prise en compte de critères de programmation (densité minimale à atteindre) et de critères d'aménagement (voirie avec accès mutualisé, division latérale privilégiée) ». Or ces critères sont à respecter « dans la mesure du possible » car couvrant diverses situations. Il est préconisé de travailler au cas par cas, avec l'outil OAP (par secteur) dès que la superficie de la « dent creuse » est supérieure à 2000m<sup>2</sup>, ceci afin d'utiliser au mieux l'espace et de guider plus clairement l'aménagement des zones.

De plus, le référentiel foncier repère des dents creuses sans donner de détail, ni expliquer pourquoi, de façon générale, il a été appliqué un taux de rétention de 50 % sur celles-ci (est-ce une moyenne objectivée au vu des parcelles identifiées ? Le CEREMA a mené une étude nationale en 2019 concluant à un taux de rétention foncière moyen pour les communes rurales de 33 %).

En parallèle, l'identification des parcelles déjà avec permis de construire accordé (« coups partis »), faciliterait la compréhension de certains espaces non fléchés comme dent creuse dans le document.

### **6) Mobilisation des friches**

Concernant les zones d'activités, le bilan réalisé par la collectivité indique un reliquat de 7 ha disponibles disséminés dans cinq d'entre elles, ce qui est peu pour permettre l'installation de nouvelles entreprises. Mais le rapport de présentation évoque des friches disponibles sur le territoire (84 ha), sans caractérisation permettant de comprendre les projets de la collectivité sur leur utilisation. Des projets de mobilisation pourraient être mis en valeur dans le dossier.

### **7) Le rapport de compatibilité du PLUi avec le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir**

Pour l'économie et les équipements, le PLUi annonce 21 ha de consommation d'espaces; ce qui est compatible avec les dispositions du SCoT du Perche qui prévoit 15 ha pour économie et 5 ha pour l'équipement sur le territoire des Terres de Perche.

Pour l'habitat, le tableau ci-dessous compare les éléments des deux documents :

Thème	SCoT du Perche		PLUi Terres de Perche	
	Sur la durée du SCoT	Ratio par an	Sur la durée du PLUi	Ratio par an
Durée estimée du document	20 ans		12 ans	
Période couverte	2021-2041		2023-2035	
Taux de croissance	7,00 %	0,35%/an	4,20 %	0,35%/an
Population INSEE 2019	40074	/	14205	/
Population visée	/	/	15070	/
Gain de population attendue	+ 3 100 hab	+ 155 hab	+620 hab	+50 hab
Besoin en logements, estimé	2562	128	560	46
Consommation prévue pour l'habitat (ha)	115 ha	5,75 ha/an	27,7 ha	2,3 ha/an

Au-delà du problème du volume de logements projeté (30 % environ de plus dans le PLUi par rapport au SCoT proratisé sur l'EPCI et sur la même temporalité), une nouveauté est apparue à la suite à l'enquête publique du SCoT : le critère permettant la désignation comme hameau structurant, a été validé ; il faudra au moins 10 logements (et non plus 10 constructions). Le PLUi ayant été arrêté concomitamment, il conviendra de vérifier la compatibilité avec ce nouveau critère.

### 8) Prise en compte des enjeux naturels

Si le dossier porte globalement correctement la politique en faveur de l'environnement naturel, il convient de souligner les manquements suivants :

- La réglementation sur le défrichement n'est pas rappelée dans le règlement du PLUi, ce qui expose à des oublis de la part des propriétaires ;
- Les boisements de moins de 4 ha à préserver sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non classés en Espaces Boisés Classés, ce qui permet leur défrichement et donc la dégradation non maîtrisée des paysages. Une vérification des zones à vraiment préserver, serait utile ;
- Les compensations pour l'arrachage de haies ne sont prévues que dans le cadre de la gestion de l'eau et de la préservation des paysages, et l'appréciation de la nécessité de déposer une demande est laissée au choix du pétitionnaire, ce qui en limite grandement la portée ;
- L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf exception, mais ces exceptions ne prévoient pas de compensation. Il n'est pas non plus prévu de compensation pour la suppression des mares ;
- L'enjeu de la préservation des coteaux calcicoles n'est pas pris en compte.

Le zonage aurait pu être affiné avec un indice particulier pour les zonages naturels (Natura 2000 et ZNIEFF) afin de limiter les constructions.

Les secteurs couverts par des OAP « rue Jean Moulin » à Combres et « impasse du gai soleil 2 » à Happonvilliers, sont situés en partie dans un réservoir de zones humides. La mention « d'une attention particulière en vue du projet » n'est pas compatible avec la préservation de la zone humide. Il convient d'exiger une étude complémentaire pour confirmer l'étendue de la zone humide de la part du porteur de projet. En fonction du résultat de cette étude, l'espace pourrait rester sans aménagement.

Certains secteurs en zone U constructible devraient être concernés par une OAP prenant en compte les qualités environnementales du site et cadrant de façon stricte l'aménagement (ex : rue des 3 tilleuls à Vaupillon).

## **9) Qualité des justifications**

Sur les STECAL : la création de ce type de secteur, est normalement motivée par l'existence d'une activité qui prévoit de s'étendre ou qui a commencé les démarches pour s'installer. Dès lors, les STECAL sont plus précis que des OAP, puisqu'ils sont écrits avec un porteur de projet existant. Pourtant, le dossier manque de justifications sur les STECAL. Par exemple, les STECAL à vocation touristique Nt1 et Nt2 sont-ils associés à des projets ou à un maintien d'activité (type camping) ? Les STECAL « agricole-économique » et « naturel-économique » couvrent de si petites surfaces (2,35 ha pour 10 zones Az ou Nz), que leur utilité peut être interrogée : les règles de la zone N offrent déjà des possibilités, relativement à la taille des secteurs ciblés (250 m<sup>2</sup> existant+extension, sur une parcelle, par exemple, de 1000 m<sup>2</sup> en zone N, permet un maintien de la vocation naturelle du site).

Sur les emplacements réservés : outre la question de la comptabilisation dans la consommation d'espaces (sur les parties réellement à urbaniser), la justification de leur existence est à apporter. Quand bien même c'est une collectivité qui porte un projet, il doit néanmoins faire l'objet d'une argumentation dans le PLUi.

Sur l'activité économique : toute urbanisation de taille conséquente doit être justifiée, par exemple par l'expression d'un besoin des entreprises locales ou l'engagement d'une nouvelle entreprise. Cela concerne La Loupe (13,39 ha) et Thiron-Gardais (7 ha).

Sur l'habitat : un point spécial a été développé plus haut (2- Estimation de la production de logements). Il est rappelé ici que la démonstration du besoin en extension aux fins d'habitat, répond à l'exigence réglementaire de justifier l'urbanisation.

## **10) Cohérence des pièces entre elles**

L'effort de citation des sources des données est appréciable (cohérence externe). Il convient en plus, de veiller à la cohérence des informations fournies dans les différentes pièces du dossier (cohérence interne).

Par exemple, il y a un problème :

- d'incohérence ou d'absence de justifications entre les tableaux des dents creuses p14 du volet justifications des choix et p150 du diagnostic. Le total des possibilités en densification est de 29 ha dans les justifications contre 75 ha dans le diagnostic ;
- de cohérence des chiffres à propos du nombre de STECAL : l'atlas des STECAL dénombre 30 STECAL et le volet justifications des choix en dénombre 28 ou 31 selon le paragraphe.
- de l'estimation de la consommation d'espace engendrée par ces STECAL (0,8 ha estimation DDT d'après le règlement écrit et 1,75 ha d'après le document de justifications des choix). La différence de calcul pourrait venir des STECAL Nt2 où le dossier compte 2500m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au lieu de 500m<sup>2</sup> comme indiqué dans le règlement écrit.

## **II/ Remarques portant sur les différentes pièces du document**

### **1) Rapport de présentation : diagnostic et état initial de l'environnement**

p.32-33 : « le phénomène de desserrement des ménages constaté sur la communauté de communes induit une diversité des besoins en logements et surtout une augmentation du besoin en nombre de logements » porte une conclusion discutable.

En effet, le desserrement des ménages est en phase de stabilisation, et les deux types de besoins vont être équivalents. Il y a bien un risque de décalage entre l'offre et la demande en logements comme évoqué dans le dossier. De ce fait, la mobilisation des leviers disponibles : renouvellement du parc de logements, l'adaptation du parc et la diversification du parc sont à mieux mettre en valeur dans le dossier.

p.45 : l'enjeu par lequel l'EPCI doit se saisir de la problématique des logements vacants n'est pas mis en évidence dans la suite du dossier (voir p14 et 16 des justifications des choix).

p.53 : l'aire d'alimentation de captage (AAC) de Saint-Eliph pour le forage d'eau potable «Les Chipotteries» classé sensible dans le SDAGE Seine Normandie du fait de la teneur des eaux captées en pesticides, n'est pas signalée dans le dossier. Un programme d'actions agricoles est en cours sur cette aire. De même, une AAC est en cours d'étude de délimitation pour le forage «F3» de La Loupe. Le Syndicat maître d'ouvrage est le SIPEPREL.

p.78 : les carrières de Belhomert-Guéhouville et Montlandon ne sont pas couvertes par un zonage spécifique, alors que ces carrières ont une emprise non négligeable et nécessitent des aménagements pour leur exploitation (ou pour une future réhabilitation).

p.143 : Il est écrit que le territoire a consommé 71,8 ha à l'échelle des 22 communes sur la période 2011-2021 ; ailleurs, le dossier cite 59 ha, issu du portail national de l'artificialisation.

p.144 : un graphique indique la localisation des surfaces consommées sur la période 2002-2016, cette donnée pourrait être mise à jour sur une période plus récente.

p.148 : il convient de fixer un seuil minimal de 10 logements pour les hameaux potentiellement densifiables en plus des autres critères cités, au lieu de 10 constructions.

## **2) Rapport de présentation : justifications des choix retenus et évaluation environnementale**

### **a) Déficit de justifications et incohérences du dossier**

Plusieurs incohérences ou absence de justifications ont été relevées :

- entre les tableaux des dents creuses p14 du volet justifications des choix et p150 du diagnostic. Le total des possibilités en densification est de 29 ha dans les justifications contre 75 ha dans le diagnostic ;

- les chiffres à propos du nombre de STECAL : l'atlas des STECAL dénombre 30 STECAL pour une superficie totale de 55 ha et le volet justifications des choix dénombre 28 ou 31 STECAL selon le paragraphe pour 55 ha délimités ;

- de reprise des informations du règlement écrit p84 et p87 du volet justifications des choix ; en secteur Nt1 l'extension mesurée est autorisée dans la limite de 80m<sup>2</sup> dans le règlement contre 50m<sup>2</sup> dans les justifications ; en secteur Nz, la réalisation d'annexes aux bâtiments à vocation d'activités (...) dans la limite d'une surface plancher de 30m<sup>2</sup>, n'est pas mentionnée dans le règlement, contrairement à ce qui est inscrit dans le volet justifications.

### **b) Choix relatifs au scénario démographique et à la production de logements :**

Le projet calcule un besoin de 560 logements à l'horizon 2035 dont 260 logements pour l'objectif de croissance et environ 300 logements dédiés au point mort. Ce « point mort » rend compte du nombre de logements qu'il aurait fallu produire pour maintenir la population et il a été conçu pour des agglomérations urbaines. Ainsi, l'outil du point mort n'est pas forcément adapté au territoire de la communauté de communes. En tous les cas, il conduit à un besoin en logements trop important.

### 3) Rapport de présentation : référentiel foncier

#### Belhomert-Guéhouville

- Dans le sud du bourg, les parcelles ZE0078 et ZE0108 d'une superficie d'environ 0,76 ha sont identifiées en dent creuse. Il serait souhaitable de prévoir une OAP sur ces parcelles en lien avec leur localisation.

#### Champrond-en-Gâtine

- Dans le secteur de Beurepaire, les parcelles D585 et D79 sur environ 3680 m<sup>2</sup> sont identifiées comme potentiel en densification mais devraient faire l'objet d'une OAP de secteur afin de prévoir un aménagement d'ensemble.

#### Chassant

- La parcelle AB 0213 de 4750 m<sup>2</sup> nécessite une OAP en lien avec la localisation et les constructions à proximité.

#### Combres

- Dans le hameau *la bourgogne (au nord)* la parcelle ZI0128 de 2190 m<sup>2</sup> est repérée en dent creuse. Il serait opportun de réduire la surface densifiable de cette parcelle, comme d'autres, vu l'aspect boisé du hameau.

#### Frazé

- Dans le bourg, la parcelle AB0111 de 4100 m<sup>2</sup> nécessite une OAP au vu de sa superficie et de sa localisation.

#### Haponvilliers

- Dans le nord-ouest du bourg, les parcelles OD007 et OD 008 d'environ 0,47 ha sont identifiées comme dent creuse dans le référentiel foncier. Or ces parcelles sont un jardin ou espace paysager bénéficiant d'une protection au titre de l'article L151-23 dans le règlement graphique. Cet espace est donc à enlever des possibilités en densification.

#### Les Corvées-les-Yys

- Dans les secteurs *le château roux* et *houlbert*, la parcelle ZH0063 de 2970 m<sup>2</sup> est identifiée en dent creuse, mais celle-ci est en réalité une extension. Elle fait la jonction entre 2 hameaux et sa distance entre 2 constructions est supérieure à 50 m.

#### Saint-Eliph

- Dans la résidence de la Trinité des bois, les parcelles ZS065 et ZS 066 d'environ 2100 m<sup>2</sup> semblent correspondre à 2 lots disponibles dans le sud du lotissement. Il serait opportun de prévoir une OAP pour éviter la construction d'une maison à cheval sur ces 2 parcelles, sauf s'il y a déjà un coup parti.

#### Saintigny

- Dans le bourg de la commune déléguée de Saint-Denis-d'Authou, la parcelle ZI0079 de 3040 m<sup>2</sup> présente une surface importante pour une dent creuse. Cette parcelle nécessite une OAP.

### 4) Changements de destination

Le dossier annonce qu'une majorité des 127 changements de destination repérés au zonage sont pour une vocation de tourisme, et de ce fait il n'y aurait que 13 changements de destination possibles pour de l'habitat (taux de réalisation de 20 %). Or, le nombre de bâtiments fléchés pour une transformation en habitat dans l'atlas des changements de destination semble équivalent entre tourisme et habitat.

## 5) Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

p.7 : le PADD évoque un zonage approprié pour les coeurs de biodiversité mais les secteurs ayant un intérêt pour la biodiversité sont classés en zone N classique.

p.10 : les efforts de modération de consommation d'espace sont abordés dans le PADD et mais il manque des objectifs chiffrés (rappel : L'absence d'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace dans le PADD, constitue un manquement par rapport à l'article L151-5 du code de l'urbanisme).

## 6) Orientations d'aménagement et de programmation

**Chassant** – rue Saint Lubin : cette OAP nécessite un phasage clair vu sa configuration, sa localisation et le nombre de logements prévus.

**Combres** - rue Jean Moulin : une partie à l'est est située en zone humide. Il est impératif de sortir la zone humide de la zone constructible ou bien d'exiger que tous les aménagements soient réalisés en dehors de la zone humide.

**Combres** – rue de la source : il convient de s'interroger sur le fait de conserver cette zone en extension vu les autres possibilités du territoire.

**Fontaine-Simon** - rue de Perthuis : ouvre un secteur à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe U et en linéaire le long des voies, ceci est contraire au principe de la charte du parc naturel régional du Perche (PNR).

**Fontaine-Simon** - rue de la mairie : cette OAP nécessite un phasage clair vu sa configuration, sa localisation et le nombre de logements prévus.

**Frazé** - OAP rue du 8 mai (parcelle YA 61) : cette OAP a un impact sur l'entrée de village : y a-t-il une volonté de bouclage viaire ? Le principe de raquette de retournement est à éviter.

**Frazé** – OAP rue des chateliers: cette OAP ne couvre pas la totalité de la zone 1AUh.

**Happonvilliers** – impasse du gai soleil 2 : une zone humide est présente en partie sud-ouest – la zone AUH doit être réduite.

**Meaucé** - rue de Gueslain : l'implantation et la forme de la zone sont à revoir. Le schéma interroge sur les accès voiries et le raccrochement avec les parcelles autour ou bien il faudra justifier des coups partis.

**Nonvilliers-Grandhoux** - petit Chesnay : il faudrait réduire cette zone en extension vu les autres possibilités en densification (sauf si d'autres possibilités sont réduites sur cette commune, par exemple au hameau *la bergerie*).

**Vaupillon** - rue du lavoir : cette extension est à réduire vu les autres possibilités en densification de la commune ; il convient de raisonner à l'échelle intercommunale pour les besoins du scénario démographique.

## 7) Règlement graphique

### a) Propositions d'améliorations du zonage

Tant pour le confortement de l'armature urbaine, que pour une meilleure modération de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, il convient de réduire la superficie des extensions à destination d'habitat, de reclasser certains hameaux en zone A ou N et enfin d'enlever certaines possibilités en densification qui ne seraient pas pertinentes.

Les propositions suivantes permettront d'atteindre cet objectif :

#### **Belhomert-Guéhouville**

- Au sud du hameau de Fontaine-Aubert, la délimitation de la zone U est à réduire.



### **Champrond-en-Gatine**

- Au nord-est du bourg, les parcelles ZE0180 et ZE 0181, d'une superficie d'environ 1600 m<sup>2</sup> sont à afficher en extension ou bien le dossier doit justifier de « coups partis » sur ces parcelles.
- Dans le secteur de Beaurepaire, la parcelle ZL059 d'environ 2400 m<sup>2</sup> est à considérer en extension ou bien celle-ci devrait être sortie de la zone U.
- Dans le secteur de Beaurepaire, la parcelle ZM0097 sur 1600 m<sup>2</sup> devrait être sortie de zone U au moins sur la partie en second rideau ainsi que les « fonds » de parcelles ZM095, ZM 079 et ZM024.

### **Chassant**

- La parcelle ZB0014 d'environ 2000 m<sup>2</sup> vu sa localisation est à reclasser en zone A ou N, sauf à justifier d'un « coup parti ».

### **Combres**

- Dans le hameau *les champeaux*, les parcelles ZC212 et ZC 044 (nord) d'une surface d'environ 1950 m<sup>2</sup> sont à considérer en extension. En fonction de leur emplacement et de l'aspect de hameau, il est préconisé de reclasser ces parcelles en zone A ou N.
- Dans le hameau *les champeaux*, ZC030 (sud) d'environ 1800 m<sup>2</sup> est à sortir de la zone U ou à afficher en extension.
- Au nord-ouest du bourg, les parcelles OE440, 441 et 442 sont à afficher en extension si elles sont nécessaires à l'atteinte de l'objectif de croissance, ou il faudra justifier de coups partis sur ce secteur.
- Dans le hameau *la bourgogne* les parcelles ZI121 (sud), ZI122, ZI123, ZI056 et ZI057 représentent un espace assez boisé sur environ 3000 m<sup>2</sup>. En fonction des besoins du territoire, il convient soit de préserver ces parcelles par une protection paysagère, soit d'établir une OAP pour empêcher un aménagement non qualitatif.

### **Fontaine-Simon**

- Dans le bourg de la commune, la parcelle ZE187 de 2750 m<sup>2</sup> constitue une coupure d'urbanisation et devrait être comptée dans la consommation d'espace.
- Dans le bourg, la parcelle AB 159 d'environ 4800 m<sup>2</sup> est à considérer comme une extension. Son utilité pour l'atteinte de l'objectif de croissance est à questionner sauf si elle fait l'objet d'un coup parti.
- Dans *la ferrière* la parcelle ZC65 d'environ 1,1 ha n'est occupée que par une seule maison. Vu l'aspect encore naturel de ce hameau, il n'est pas souhaitable de conserver cette possibilité à construire. Par ailleurs, le nord du hameau est un écart à reclasser en zone A ou N.
- Dans *la ferrière*, la parcelle OA0136 de 2200 m<sup>2</sup> permet de bâtir en second rideau. Ce type de développement est contraire à toute extension naturelle et traditionnelle des bourgs. Il faudrait réduire ou au moins cadrer ce potentiel par une OAP.
- Au hameau *la ferrière*, les parcelles OA0156, OA422, OA419, OA418 et OA417 (nord) sur environ 2000 m<sup>2</sup> sont à considérer en extension de l'urbanisation. Celles-ci devraient faire l'objet d'une OAP.

### **Frazé**

- Dans le hameau *la groullerie* la parcelle YC20 de 1920 m<sup>2</sup> est une parcelle à considérer en extension ou bien à exclure de la zone U. D'autre part la parcelle YC82, de 1460 m<sup>2</sup> en tenant compte de son aspect et de sa localisation pourrait bénéficier d'une protection paysagère afin d'éviter une construction en second rideau.
- Le hameau *la grande girouardière* ne présente pas de possibilités en densification d'après le référentiel foncier. Ce hameau conserve des espaces boisés et un aspect encore assez naturel, qu'il convient de garder en le reclassant en zone A ou N.

- Le hameau les *houdraises*, au sud-est de la commune, semble peu structuré et offre un aspect encore préservé. Il n'y a pas de possibilités en dents creuses repérées et de ce fait il pourrait être reclassé en zone A ou N.

#### **Manou**

- Dans le secteur *les thiboudières et les quatre vents*, le référentiel repère 2,36 ha de dents creuses sur une superficie d'environ 12 ha. Ces deux hameaux ne sont pas ou peu structurés, il convient donc de remettre en question les possibilités « en densification » et le caractère constructibles de ces espaces.

- Un secteur NPH est fléché pour des panneaux photovoltaïques (11,9 ha). Pour ne pas être comptabilisé dans la consommation d'espaces, ce secteur doit préciser des règles spécifiques, listées dans l'arrêté ministériel du 29 décembre 2023.

#### **Meaucé**

- Dans le hameau de haut-bois, une seule parcelle de 800 m<sup>2</sup> est identifiée en dent creuse. La question de conserver ce hameau en zone U, doit être abordée au vu de l'équilibre du développement territorial.

#### **Montireau**

- Dans le hameau *les martinières* les parcelles ZD119 et ZD120 d'une superficie de 930 m<sup>2</sup> et 925 m<sup>2</sup> sont à afficher en extension à moins de justifier d'un coup parti.

#### **Nonvilliers-Grandhoux**

- Au hameau de la *charonniere*, le sud de la parcelle ZC0031 est à reclasser en zone A car il s'agit d'une parcelle cultivée et il semble que ce soit une erreur de délimitation au vu de sa configuration. De plus, la parcelle *la charonniere* ZD040 de 1170 m<sup>2</sup> est sortir de la zone U car elle peut-être considérée en extension.

- Dans le secteur de *Grandhoux*, ZO298, ZO297 et ZO296 sur environ 4300 m<sup>2</sup> nécessitent la mise en place d'une OAP qui devra, *a priori*, veiller à un accès à une parcelle agricole. La parcelle ZO 303 de 3160 m<sup>2</sup> nécessite également une OAP en tenant compte de sa superficie.

- Dans le hameau *la bergerie*, les parcelles ZC020, ZC06, ZD078, ZD072 et ZD069 sont repérées comme dents creuses sur environ 1,28 ha. Ce hameau est à considérer comme le groupement de 2 écarts, celui-ci est à reclasser en zone A ou N en lien avec son aspect encore assez naturel.

- Au hameau *la habiterie mondoucet*, les parcelles ZR0094 et ZR0070 sont comptées dans les possibilités en dents creuses. Elles sont plutôt à identifier comme des extensions et nécessitent une OAP.

- Dans le bourg de Nonvilliers, la parcelle ZI134 (partie est) est à afficher comme une extension de l'urbanisation ou il conviendra de justifier d'un coup parti.

#### **Saint-Eliph**

- Dans le bourg, les parcelles ZM54 de 0,62 ha et AB112 de 0,73 ha nécessitent une OAP au vu de leur emplacement et de leur superficie importante.

- La zone 1AUH à l'est du bourg est-elle nécessaire ? Au niveau de l'intercommunalité, il convient d'évaluer l'option de réduire la surface de cette zone en extension ou bien d'envisager un phasage de l'OAP et de dûment justifier son existence.

#### **Saintigny**

- Dans le bourg de Frétigny, la partie sud-ouest de la parcelle ZB0242 de 1000 m<sup>2</sup> est à considérer en extension de l'urbanisation et à compter dans la consommation d'espaces.

- Dans le secteur *les bordes et les croix chemins*, plusieurs parcelles (ZX0015, ZX 0080, ZK032 et ZK033) ne sont pas aménagées et ont un aspect naturel. De plus, deux espaces en dent creuse sont repérés sur 44

00 m<sup>2</sup>, de ce fait ce hameau est peu structuré et il mérite un reclassement en zone en A ou N, sauf à justifier de coups partis ou de la nécessité pour le projet de territoire.

- A la maison *lierue*, la parcelle ZI 0060 inclut une seule maison sur 0,5 ha. Cette parcelle, vu sa localisation au coeur du hameau et son aspect, devrait au moins faire l'objet d'une OAP.

- Un secteur NPH est fléché pour des panneaux photovoltaïques (14,5 ha). Pour ne pas être comptabilisé dans la consommation d'espaces, ce secteur doit préciser des règles spécifiques, listées dans l'arrêté ministériel du 29 décembre 2023.

#### **Vaupillon**

- Dans le secteur du *Plessis* les parcelles ZH0136, AC096 et AC0213 couvrent environ 0,82 ha avec une qualité environnementale et paysagère certaine. Ces parcelles, au vu de leur intérêt, doivent faire l'objet d'une OAP qualitative, et une partie de cette surface devrait être couverte par une protection paysagère afin de limiter l'artificialisation. Par ailleurs, la parcelle ZD0054 de 0,34 ha est à compter dans la consommation d'espace. À considérer comme une extension, elle doit être couverte par une OAP.

- Dans le hameau *la barre*, la parcelle OD0783 de 2800 m<sup>2</sup> est occupée par un bâtiment avec des chevaux, il serait plus logique de classer cette parcelle en zone A.

- La parcelle ZA0085 de 2570 m<sup>2</sup> peut être vue comme une extension. Il convient de prévoir une OAP ou bien de reclasser cette zone en A ou N.

#### **b) Focus sur la zone agricole**

Une signalétique pour repérer les sièges d'exploitations, aurait permis de mieux cibler les enjeux à proximité des zones en U. Il y a une incohérence entre l'Atlas agricole et le diagnostic sur le nombre de sièges d'exploitation Belhomert, Champrond, Chassant, ... Est-ce le fait qu'un document ait été actualisé et pas l'autre ?

Le dernier recensement agricole date de 2020 et les données sont disponibles sur le site Agreste.

Un plan d'ensemble des communes serait utile pour vérifier les cheminements doux et la ligne verte.

On note la présence de carrières sur Montlandon et Belhomert Guehouville (dates de fin d'exploitation 2021 pour Montlandon & 2031 pour Belhomert).

#### **8) Règlement écrit**

Le règlement est bien rédigé, dans l'ensemble, bien que certaines formulations du règlement sont parfois contradictoires.

Par exemple en secteur Az, page 83 le règlement admet « les nouvelles constructions (destination économique ou touristique) à destination d'artisanat ou d'industrie à condition que la surface soit limitée à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ». Alors que page 85 le règlement inscrit « en secteur Az : l'emprise au sol à créer est limitée à 150 m<sup>2</sup> ».

**PÔLE AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT**

**Direction du développement des territoires**

Service valorisation et animation des territoires  
Dossier suivi par Marie-jeanne GOUY  
Tél : 02 37 23 61 25  
Marie-jeanne.gouy@eurelien.fr  
N/réf : MJG/AVIS01/2024

Monsieur Eric GERARD  
Président de la Communauté de  
communes Terres de Perche  
Hôtel de ville  
Place de l'Hôtel de ville  
28240 LA LOUPE



Chartres, le 27 FEV. 2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre PLUI, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu, le 13 octobre 2023, le nouveau projet arrêté par le Conseil communautaire du 19 septembre 2023, pour avis, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Comme nous vous l'avions indiqué dans notre précédent courrier, ce dossier de PLUI n'appelle pas d'observations notables du Conseil départemental. Néanmoins, un certain nombre de remarques qu'il serait souhaitable de retranscrire dans ce document vous a été transmis afin de les inclure au sein du dossier de PLUI.

Ces éléments n'ayant pas été intégrés au nouveau projet de PLUI, vous les trouverez de nouveau dans la note ci-jointe.

Madame Marie-Jeanne GOUY, de la Direction du développement des territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation du PLUI, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire papier et numérique du dossier. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents services (routier, foncier, environnement, etc.).

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

**LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

Par délégation,  
Le Directeur général adjoint  
Aménagement et développement

**Damien MICHEL**

## Avis des services

### L'Eau Potable :

La notice qui présente la situation de l'eau potable sur le territoire de la CC Terres de Perche ne reflète plus la réalité du terrain car elle date d'au moins 5 ans. Elle est à revoir tant sur les compétences exercées que sur la sécurisation à mettre en place (intégrer la nouvelle étude de sécurisation).

Sur le plan des contraintes, il manque la proposition des périmètres rapprochés pour le captage de Marolles-les-Buis pour lequel une procédure est en cours.

Le tableau de la page 53 du diagnostic et état initial de l'environnement est à revoir notamment sur le volet « Zone de protection de captage » qui ne se limite pas à un périmètre immédiat. Dans le diagnostic et état initial de l'environnement, l'état qualitatif de la ressource en eaux souterraines n'est pas abordé sous l'angle du suivi analytique de l'ARS. La problématique nitrates et pesticides a été mise de côté. De même, le volet quantitatif est oublié car un seul piézomètre (Frétigny) ne peut retranscrire la tension quantitative que rencontrent les Sables du Perche (Cénomaniens).

Dans le règlement graphique des communes concernées, les périmètres rapprochés n'ont pas été reportés.

Dans l'état initial de la ressource, il n'est pas fait mention du classement en zone de répartition des eaux qui a une incidence réglementaire sur la gestion de la ressource et sa protection.

Les Zones de Répartition des Eaux (ZRE) concernent des nappes d'eau souterraines et des bassins versants superficiels qui sont surexploités. Ces zones ont pour vocation de trouver l'équilibre entre la ressource disponible et les prélèvements par une juste répartition de ces derniers entre les usagers. Les Zones de Répartition des Eaux - ZRE - ont été instituées au niveau national par les décrets n° 94-354 du 29 avril 1994 et n°2003-869 du 11 septembre 2003, pris en application des articles L.211-2 et L.211-3 du code de l'environnement.

L'arrêté préfectoral du 15 mai 2006 modifié par l'arrêté du 17 novembre 2014 fixe pour le département d'Eure-et-Loir les communes incluses dans une zone de répartition des eaux, et les cotes correspondantes.

L'ensemble de la Communauté de Communes Terres de Perche est concerné par des zones de répartition des eaux. Les zones de répartition concernées sont l'Albien et le Cénomaniens.

### Les routes :

- De l'agence départementale d'ingénierie et d'infrastructures du Dunois :

Les plans d'alignement sur la commune de FRAZÉ sont absents du PLUi.

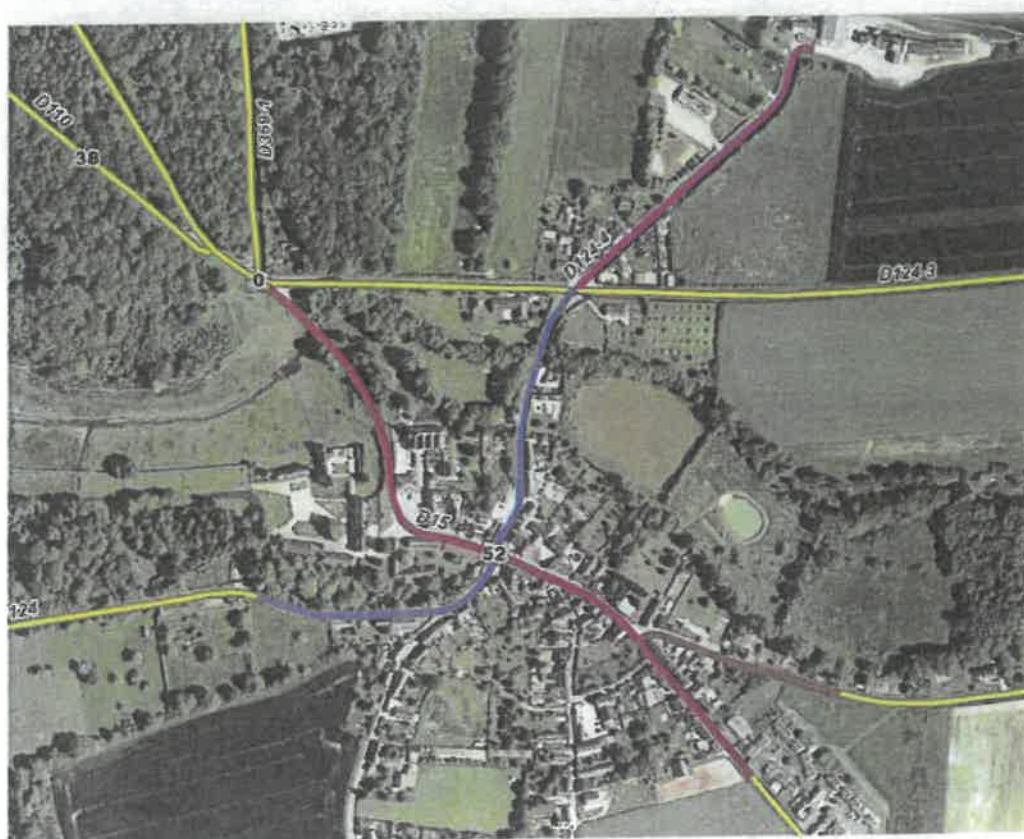
L'agence départementale avait préconisé la conservation des plans d'alignement référencés ci-après :

PA du 11/11/1856 - RD 15

PA du 22/07/1859 - RD 124 et 124-3

PA du 19/07/1913 - RD 124

Nous préconisons la conservation de tous ces plans.



### **Lieu-dit BOULAY**

PA du 19/05/1909 - RD 124

Nous préconisons de conserver ce plan.





- de l'agence départementale d'ingénierie et d'infrastructures du Perche :

La liste des anomalies portant sur les plans d'alignement :

**LA LOUPE** : RD 920 PA du 02/04/1853 (erreur sur la date).

**SAINT-ELIPH** : RD 941 PA du 03/07/1855 (erreur sur la date).

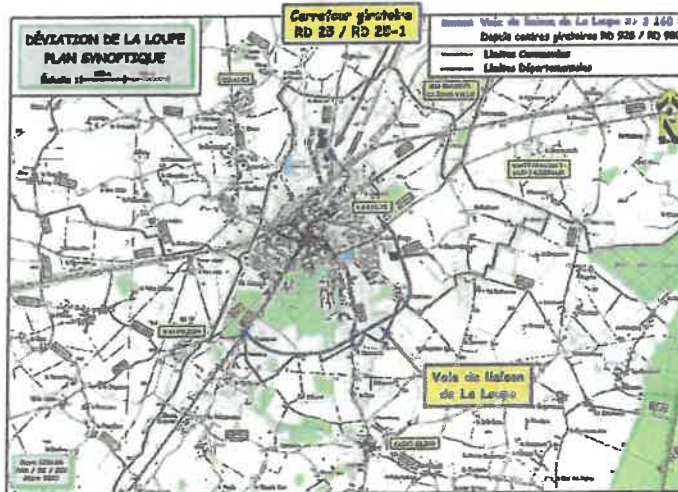
**MAROLLES LES BUIS** : RD 351 et 351/2 PA du 24/05/1889 (erreur sur le numéro de la RD mentionnée au document 5.2\_Notice\_Annexes).

**THIRON-GARDAIS** : RD 368/8 a été déclassée en voie communale (rue Alfred Chasseriaud)



- du service d'ingénierie routière (SIR) :

Le service d'ingénierie routière (SIR) de la Direction des Infrastructures (DI) précise qu'un projet situé sur la commune de LA LOUPE impactant le PLUi Terres de Perche (annexes ci-jointes), est en cours d'étude par le Service d'Ingénierie Routière.



PAD/DI/SIR - Le 17 Janvier 2024

#### Description

- Réalisation d'une voie de liaison entre la RD 928 Sud et la RD 920 à l'Est de la commune de La Loupe en continuation de la section existante entre la RD 920 Est et la RD 928 Nord.
- Réalisation d'un carrefour giratoire de type cacahuète à l'intersection des RD 25 / RD 25-1.



Giratoire  
RD 25 / RD 25-1  
Type cacahuète  
Rg=25m



#### Données techniques

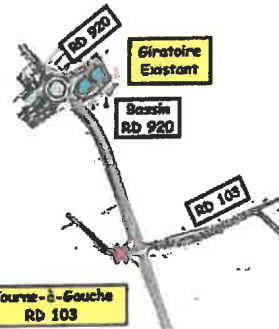
Sections courantes (hors giratoires)  $\Rightarrow$  environ 3 180 mètres

#### Aménagement d'intersections

- Giratoire RD 928  $\Rightarrow$  Rg = 25,00 m et avec anneau de 8,00 m de largeur
- Giratoire RD 25 / RD 25-1  $\Rightarrow$  Rg = 25,00 m et avec anneau de 8,00 m de largeur
- Tourne-à-gauche double RD 941
- Tourne-à-gauche simple RD 103

#### Assainissement

- Bassin RD 928  $\Rightarrow$  Bassin multifonctions – Traitement / Stockage  
 $\Rightarrow$  Clôturé – Talus 3 / 2
- Bassin RD 941  $\Rightarrow$  Double bassin multifonctions – Traitement et Stockage  
 $\Rightarrow$  Non clôturé – Talus 6 / 1
- Bassin RD 920  $\Rightarrow$  Double bassin multifonctions – Traitement et Stockage  
 $\Rightarrow$  Non clôturé – Talus 6 / 1



## **PDIPR :**

Les informations transmises dans le PAC de juin 2023 n'ont pas été reprises. Les chemins ruraux inscrits au PDIPR doivent figurer sur la liste et au plan des contraintes du PLU. (cartes en annexe 1)

A noter, les circuits indiqués ci-dessous sont, pour certains, en cours de modification. Le tracé est donc susceptible d'évoluer. L'évolution du tracé peut être consulté sur le site du Comité Départemental de Randonnée Pédestre : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7465/marando-en-eure-et-loir>

De même, le tracé des circuits sera diffusé sur [data.eurelien.fr](http://data.eurelien.fr) ainsi que sur le site et l'application développée par la Fédération française de Randonnée pédestre (FFRP) et le futur site départemental (en cours de refonte).

## **BELHOMERT-GUÉHOVILLE**

Par délibération du Conseil municipal en date du 13/09/2007 et du Conseil départemental en date du 09/11/2007, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

Statut de la voie	N° de voirie	Nom de la voie	N° sur la carte
Chemin rural	14 bis	De Fontaine-Aubert à la Fisilière	tr1.1
Chemin rural	16	Dit des petits sablons	tr4.1
Chemin rural	30	Dit du bois du puits	tr10.1
Chemin rural	41	Dit de César	tr11.1
Chemin rural	26	Dit des Aliziers	tr12.1
Chemin rural	18	Dit de la Vallée de St-Germain	tr19.1
Chemin rural	17	Dit des Marais	tr20.1
Chemin rural	6	Dit de l'étang	tr21.1
Parcelle communale	-	Parcelle 24 section ZD	tr22.1
Chemin rural	8	Dit de la Forêt	tr23.1
Chemin rural	10 bis	Dit des Pelards	tr24.1
Chemin rural	10	De Pontgouin à la Fisilière	tr25.1

Ces chemins sont inscrits sur une partie du tracé du GRPVE (GR de pays de la Vallée de l'Eure) et du GR 35. Ces itinéraires de Grande Randonnée sont en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

## **CHAMPROND-EN-GÂTINE**

Par délibération du Conseil municipal en date du 24/09/2009 et du Conseil départemental en date du 01/10/2010, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	10	dit chemin blanc	tr2.1
Chemin rural	25	de la Suharderie au Bois Landry	tr6.1
Chemin rural	33	dit chemin de la Garenne	tr7.1
Chemin rural	33	dit Chemin de la Garenne	tr7.2
Chemin rural	-	de Brimont au Bois Landry	tr8.1
Chemin rural	-	de Montfandon à Combres	tr10.1
Chemin rural	7	dit de l'étang de la justice	tr11.1
Chemin rural	-	de Montreau à Combres	tr12.1
Chemin rural	30	dit de la Croix de l'Archet	tr16.1
Chemin rural	36	dit des Hauts Fourneaux	tr17.1
Chemin rural	2	de la Loupe à Brou	tr18.1
Chemin rural	44	dit ruelle de la Tour	tr20.1
Chemin rural	16	du Bois Landry à la Massonnerie	tr22.1
Chemin rural	35	de Beaurepaire à Illiers	tr23.1
Chemin rural	17	de Beaurepaire à Beauvais	tr25.1
Chemin rural	28	de Beauvais aux Châtagniers	tr27.1
Chemin rural	8	dit des Lignerles	tr30.1
Chemin rural	37	dit des Orgies	tr31.1
Chemin rural	6	dit de l'Orgerie à l'Enfer	tr32.1
Chemin rural	11	dit Chemin de César	tr33.1
Chemin rural	27	dit Chemin des Mamières	tr34.1

La commune est aussi concernée par les circuits de promenade et de randonnée pédestre, « Les abbayes du Loir », valorisé sur la plateforme Cirkwi : <https://www.cirkwi.com/fr/circuit/484880-les-abbayes-du-loir> et « Bois Landry » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/CHAMPROND-Bois-Landry-RV-2019.pdf>

Une partie du circuit VTT n°16 « La butte de Piclos » est également présente sur la commune : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/La-butte-de-Piclos-Fretigny.pdf>

Enfin, ces chemins sont inscrits sur une partie du tracé du GR 35. Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

## CHASSANT

Par délibération du Conseil municipal en date du 03/09/2007 et du Conseil départemental en date du 09/11/2007, un chemin rural a été inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit du chemin suivant :

Statut de la voie	Numéro de voie	Nom de voie	Numéro sur la carte
Chemin rural	4	De Thiron-Gardais à Montigny-le-Chartif	Tronçon 1.1

La commune est concernée par un itinéraire de promenade et de randonnée pédestre, « Le Grand chemin de Chartres » : <https://centre.media.tourinsoft.eu/upload/Chartres-Le-Mont-Saint-Michel-Chartres.pdf>

Ces chemins sont inscrits sur une partie du tracé du GR 35. Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

## COMBRES

Par délibération du Conseil municipal en date du 29/08/2008 et du Conseil départemental en date du 05/12/2008, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

Statut de la voie	Numéro de la voie	Nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	21	-	tr1.1
Chemin rural	18	de l'Orgerie aux Champeaux par les Bois	tr2.1
Chemin rural	13	de la Cour aux Brosses à l'Enfer	tr5.1
Chemin rural	13	de la Cour aux Brosses à l'Enfer	tr5.2
Chemin rural	20	des Champeaux à l'Enfer	tr8.1
Chemin rural	50	du Bois Nézard aux Hautes Bourgères	tr9.1
Chemin rural	48	-	tr12.1
Chemin rural	4	-	tri 3.1
Chemin rural	1	des Davières à la Ville au Salmon	tri 5.1
Chemin rural	16	de la Cour aux Légers au Bois de Brémont	tri 8.1
Chemin rural	15	de la Cour aux Légers à la Cour aux Brosses	tri 9.1

La commune est concernée par un itinéraire de promenade et de randonnée pédestre, « Le Grand chemin de Chartres » : <https://centre.media.tourinsoft.eu/upload/Chartres-Le-Mont-Saint-Michel-Chartres.pdf>

## FONTAINE-SIMON

Par délibération du Conseil municipal en date du 22/06/2007 et du Conseil départemental en date du 03/10/2008, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

Statut de la voie	Numéro de voie	Nom de voie	Numéro sur la carte
Chemin rural	56	Dit de Sainte Anne	Tr 1.1
Chemin rural	56	Dit de Sainte-Anne	Tr 1.2
Chemin rural	3	Dit de la Grande Brèche	Tr 6.1
Chemin rural	57	Dit du Bois du Mineray	Tr 7.1
Sente rurale	62	-	Tr 8.1
Chemin rural	2	-	Tr 9.1

Par délibération de la Communauté de communes des Portes du Perche en date du 24/11/2008 et du Conseil départemental en date du 03/07/2009, un chemin rural supplémentaire a été inscrit au PDIPR sur la commune. Il s'agit du chemin suivant :

Parcelles communales 500-501 section A3	Numéro sur la carte : tr 4.1
---	------------------------------

La commune est concernée par le circuit de promenade et de randonnée pédestre suivant :

- « La forêt domaniale de Senonches ».

La carte-guide des forêts de Senonches et de La Ferté-Vidame représentant le tracé mis à jour de ces circuits est en cours de finalisation. Elle sera disponible prochainement.

Ces chemins sont également inscrits sur une partie du tracé du GRPVE (GR de pays de la Vallée de l'Eure). Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

## FRAZÉ

Par délibération du Conseil municipal en date du 29/10/2007 et du Conseil départemental en date du 10/12/2007, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	21	dit de la Pihourdière	tr2.1
Chemin rural	19	dit de Malitorne	tr3.1
Chemin rural	21-3	dit du moulin de Carcahut	tr5.1
Chemin rural	21-3 bis	de la Petite Garenne au But	tr6.1
Chemin rural	21	des Mabilrières à Carcahut	tr8.1
Chemin rural	21-4	de Carcahut à la Chevillière	tr9.1
Chemin rural	21-4 bis	dit de la Pichonnière	tr10.1
Chemin rural	56	dite de la Charonnière aux Petites Fleuveries	tr13.1
Chemin rural	4	chemin vicinal ordinaire	tr14.1
Chemin rural	18	de Frazé à la Charonnière	tr15.1
Chemin rural	1	de la Vincenterie	tr18.1
Chemin rural	1-1	du Désert à Malaquais	tr19.1
Chemin rural	4	de Chassant à Vieuvicq	tr20.1
Chemin rural	4	de Chassant à Vieuvicq	tr20.2
Chemin rural	3	de Souancé à Montigny le Chartif	tr21.1
Chemin rural	3	de Souancé à Montigny le Chartif	tr21.2
Chemin rural	3	de Souancé à Montigny le Chartif	tr21.3
Chemin rural	8	du Gravier à Ecossay	tr23.1
Chemin rural	8	du Gravier à Ecossay	tr23.2
Chemin rural	9	de Frazé aux Phayes	tr24.1
Chemin rural	9	de Frazé aux Phayes	tr24.2
Chemin rural	66	du Pont Couënon au Boulay Grimault	tr25.1
Chemin rural	69	dit des Frettes	tr28.1
Chemin rural	87	dit du Mesnil	tr29.1
Chemin rural	60	dit du Petit Essart	tr30.1
Chemin rural	60	dit du Petit Essart	tr30.2
Sente rurale	16	dit du Châtelier au Petit Essard	tr31.1
Chemin rural	5	de Grandhous à Brou	tr33.1
Chemin rural	5	de Grandhous à Brou	tr33.2
Chemin rural	8-2	dit des Phayes	tr34.1
Chemin rural	6	dit du Boulay du Parc	tr36.1
Chemin rural	64	dit du moulin de l'Étang à la Floudière	tr39.1
Chemin rural	65	dit chemin de la Supplicerie	tr40.1
Chemin rural	85	dit chemin des Demoiselles	tr41.1
Chemin rural	74	du Petit Ezanville aux Houdraises	tr43.1
Chemin rural	78	dit des Houdraises au bois de Mottereau	tr45.1

La commune est aussi concernée par les circuits de promenade et de randonnée pédestre :

- « le château de Frazé », valorisé dans le TopoPerche « le Perche... à pied » sous le n° PR 27 et labellisé FFRandonnée ;
- « Les manoirs », valorisé sur la plateforme Cirkwi : <https://www.cirkwi.com/fr/circuit/484848-les-manoirs>
- « le Grand Parc » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/41D-Montigny->

## GrandParc-2013.pdf ;

Ces chemins sont inscrits sur une partie du tracé du GR35. Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

La commune de Frazé est également concernée par :

- Un circuit VTT : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/BROU-7-3-GrandParc-2014.pdf> ;
- un itinéraire cyclable d'intérêt national inscrit par le Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire le 11 mai 2010 au Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V) : la Véloscénie, de Paris au Mont-Saint-Michel : <https://www.veloscenie.com/>

## HAPPONVILLIERS

Aucun chemin rural n'est inscrit au PDIPR.

## LA CROIX-DU-PERCHE

Par délibération du Conseil municipal en date du 18/11/2003 et du Conseil départemental en date du 01/12/2006, un chemin rural a été inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit du chemin rural n°2 dit des Petites Guinières (n° sur la carte annexée : tr.2.1).

La commune est concernée par un itinéraire cyclable d'intérêt national inscrit par le Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire le 11 mai 2010 au Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V) : la Véloscénie, de Paris au Mont-Saint-Michel : <https://www.veloscenie.com/>

## LA LOUPE

Par délibération du Conseil municipal en date du 13/06/2013 et du Conseil départemental en date du 08/11/2013, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	6	dit de Guéhouville	tr1.1
Chemin rural		dit de l'Ancien Tramway	tr3.1
Chemin rural	16	dit de l'Etang	tr11.1
Chemin rural	39	dit ancien chemin de Senonches	tr12.1
Chemin rural			tr13.1
Chemin rural	3	de St Eliph à Vaupillon	tr14.1
Chemin rural	12	dit du Goulet	tr18.1
Chemin rural	12	Dit du Goulet	Tr18.2
Parcelles communales		n°129-145-138-144-136-218-417	tr19.1
Chemin rural	84	dit du Goulet	tr24.1



La commune est aussi concernée par le circuit de promenade et de randonnée pédestre « Eau, bois, champs » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/LaLoupe-Eau-bois-pedestre-2013.pdf>

Ces chemins sont inscrits sur une partie du tracé du GRPVE (GR de pays de la Vallée de l'Eure). Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

## LES CORVÉES-LES-YYs

Par délibération du Conseil municipal en date du 23/10/2009 et du Conseil départemental en date du 01/10/2010, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	2	dit Chemin Ferré	tr2.1
Chemin rural	2	dit Chemin Ferré	tr2.2
Chemin rural	2	dit Chemin Ferré	tr2.3
Chemin rural	21	dit de la Guérinerie	tr4.1
Chemin rural	21	dit de la Guérinerie	tr4.2
Chemin rural	13	de Villesaison au Gravier	tr8.1
Chemin rural	12	dit de la Pièce du Gué	tr10.1
Chemin rural	9	de la Poterie au Theuil	tr12.1
Chemin rural	9	de la Poterie au Theuil	tr12.2
Chemin rural	8	de Saint Laurent à la Clochette	tr13.1
Chemin rural	5	de l'Alisier aux Petites Abbayes	tr14.1
Chemin rural	7	des Petites Abbayes aux Muses	tr15.1
Chemin rural	6	de Champrond aux Corvées	tr16.1
Chemin rural	34	de la Fouqueterie à Saint Denis des Puits	tr18.1
Chemin rural	34	de la Fouqueterie à Saint Denis des Puits	tr18.2
Chemin rural	32	du Point du Jour aux Fousserons	tr20.1
Chemin rural	26	du Grand Saint Lubin au Petit Bout du Bois	tr22.1
Chemin rural	26	du Grand Saint Lubin au Petit Bout du Bois	tr22.2

La commune est aussi concernée par le circuit de promenade et de randonnée pédestre « Entre Beauce et Perche ». Cette boucle est adaptée à la randonnée VTT : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Entre-Beauce-et-Perche-Les-Corvees-les-Yys.pdf>

## MANOU

Aucun chemin rural n'est inscrit au PDIPR.

## MAROLLES-LES-BUIS

Par délibération du Conseil municipal en date du 04/07/2007 et du Conseil départemental en date du 14/09/2007, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :



statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	7	de Marolles à la Saillanderie	tr2.1
Chemin rural	3	dit Chemin du Calvaire	tr4.1
Chemin rural	3	dit Chemin du Calvaire	tr4.2
Chemin rural	3	dit Chemin du Calvaire	tr4.3
Sentier rural	1	des Bréhaudières au Moulin Neuf	tr5.1
Chemin rural	4	de Rigny à la Côtère	tr6.1
Chemin rural	12	de la Côtère aux Forges	tr10.1
Chemin rural	6	dit Chemin Rouge	tr13.1
Chemin rural	1	d'Houdangeau au Moulin Radais	tr18.1
Chemin rural	2	d'Houdangeau aux Barres	tr19.1
Chemin rural	8	de la Cloche au RD103-11	tr20.1
Chemin rural	19	de la Bruyère au Bois Gaillot	tr24.1
Chemin rural	18	dit du Bois Gaillot	tr25.1
Chemin rural	-	sans nom, section ZN	tr27.1
Chemin rural	25	dit de Bouvereau à la Papotière	tr29.1
Chemin rural	27	dit de la RN 23 près d'Houdangeau à St Victor de Buthon	tr30.1
Chemin rural	26	dit des Bois d'Houdangeau	tr31.1
Chemin rural	16	des Pichardières à la Blonnière	tr33.1
Chemin rural	15	de Bourdigal-le-Haut aux Pichardières	tr35.1
Sente rurale	-	dit Ruelle Derrière l'Eglise	tr38.1

La commune est concernée par les circuits de promenade et de randonnée pédestre :

- « Le hameau de la Cloche » : <https://rando-perche.fr/api/fr/treks/3063/le-hameau-de-la-cloche.pdf> ;
- « La Côtère » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Marolles-Cotiere-pedestre-2013.pdf> ;
- « Vallée de la Vinette » : [https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7465/marando-en-eure-et-loir?mb\\_minnumpage=1&mb\\_maxnumpage=5&mb\\_texte\\_recherche=marolles%20les%20buis&mb\\_page=circuit&mb\\_id=478706&mb\\_titre=marolles-les-buis-vallee-de-la-vinette&mbScrollTo=module](https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7465/marando-en-eure-et-loir?mb_minnumpage=1&mb_maxnumpage=5&mb_texte_recherche=marolles%20les%20buis&mb_page=circuit&mb_id=478706&mb_titre=marolles-les-buis-vallee-de-la-vinette&mbScrollTo=module)

Des boucles VTT passent également sur la commune :

- Boucle n°10 « les Moulins de la Cloche » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Les-moulins-de-la-Cloche-Fretigny.pdf> ;
- Boucle n°13 « La vallée de la Cloche » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/La-vallee-de-la-Cloche-Margon-1.pdf> ;
- Boucle n°15 « Par monts et par vaux » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Par-monts-et-par-vaux-Saint-Victor-de-Buthon.pdf> ;
- Boucle n°16 « la butte de Piclos » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/La-butte-de-Piclos-Fretigny.pdf> .

La commune est aussi concernée par un itinéraire de promenade et de randonnée pédestre, « Le Grand chemin de Chartres » : <https://centre.media.tourinsoft.eu/upload/Chartres-Le-Mont-Saint-Michel-Chartres.pdf>

## MEAUCÉ

Aucun chemin rural n'est inscrit au PDIPR.

## MONTIREAU

Par délibération du Conseil municipal en date du 05/07/2007 et du Conseil départemental en date du 07/03/2008, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	2	-	tr2.1
Chemin rural	1	dit du Bois de Brunelles	tr3.1
Chemin rural	10	-	tr4.1
Chemin rural	29	dit du Château	tr5.1
Chemin rural	9	dit des Enfers	tr7.1
Chemin rural	10	dit de la Boulaise	tr8.1
Chemin rural	4	dit du Bois des Eronces	tr9.1

La commune est concernée par un circuit de promenade et de randonnée pédestre, « Les étangs de Perruchet »

La boucle VTT n°15 « Par monts et par vaux » traverse également la commune : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Par-monts-et-par-vaux-Saint-Victor-de-Buthon.pdf>

Le GR 35 traverse la commune. Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

## MONTLANDON

Par délibération du Conseil municipal en date du 29/05/2007 et du Conseil départemental en date du 14/09/2007, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	11	-	tr1.1
Chemin rural	10	dit des Usages	tr3.1
Chemin rural	14	dit du Bas des Bois	tr6.1
Chemin rural	25	-	tr7.1
Chemin rural	7	dit du Lavoir	tr8.1
Chemin rural	-	de Thiron à Montlandon	tr10.1
Chemin rural	7	dit des Bordes	tr11.1

La commune est concernée par un circuit de promenade et de randonnée pédestre « Bois Landry » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/CHAMPROND-Bois-Landry-RV-2019.pdf>

La boucle VTT n°15 « Par Monts et par vaux » traverse également la commune : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Par-monts-et-par-vaux-Saint-Victor-de-Buthon.pdf>

Le GR 35 traverse la commune. Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

## NONVILLIERS-GRANHOUX

Par délibération du Conseil municipal en date du 29/06/2007 et du Conseil départemental en date du 14/09/2007, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	27	-	tr1.1
Chemin rural	40	-	tr2.1
Chemin rural	30	de Rouland aux Forts	tr6.1
Chemin rural	26	des Forts aux Bouleaux	tr7.1
Chemin rural	28	du Bourg Joly à Illiers	tr9.1
Chemin rural	24	dît du Cormier	tr11.1
Chemin rural	25	des Forts à Saint Eman	tr12.1
Chemin rural	41	du Bout des Bruyères à Happonvilliers	tr13.1
Chemin rural	35	dît de Villebon	tr14.1
Chemin rural	38	dît de Villebon	tr14.2
Chemin rural	43	de la Péchardière à Rouland	tr15.1
Chemin rural	49	de Potron à Illiers	tr16.1
Chemin rural	46	dît de Touchechelin	tr21.1
Chemin rural	33	du Tenesay au Bois de Nogent	tr24.1
Chemin rural	32	dît du Bois de Nogent	tr25.1
Chemin rural	31	du Chesnay au Bois de Nogent	tr26.1
Chemin rural	15	du Chesnay à Saponceau	tr27.1
Chemin rural	15	du Chesnay à Saponceau	tr27.2
Chemin rural	14	dît de Saponceau	tr29.1
Chemin rural	6	dît du Ravin	tr31.1
Chemin rural	7	dît des Bois d'Illiers	tr32.1
Chemin rural	8	dît du Ravin de la Rairie	tr33.1
Chemin rural	9	dît de la Charonnière	tr35.1
Chemin rural	18	dît du Gros Caillou	tr36.1
Chemin rural	17	de la Crasseuserie au Petit Saint Lubin	tr39.1
Chemin rural	16	du Chesnay à la Crasseuserie	tr42.1

La commune est concernée par tout ou partie des quatre circuits de promenade et de randonnée pédestre suivants :

- « Le bois des forts » :  
[https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7465/marando-en-eure-et-loir?mb\\_minumpage=1&mb\\_maxumpage=2&mb\\_page=circuit&mb\\_id=507300&mb\\_titre=nonvilliers-grandhous-le-bois-des-forts&mbScrollTo=module](https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7465/marando-en-eure-et-loir?mb_minumpage=1&mb_maxumpage=2&mb_page=circuit&mb_id=507300&mb_titre=nonvilliers-grandhous-le-bois-des-forts&mbScrollTo=module)
- « A la limite du Perche » :  
[https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7465/marando-en-eure-et-loir?mb\\_minumpage=1&mb\\_maxumpage=2&mb\\_page=circuit&mb\\_id=507298&mb\\_titre=nonvilliers-grandhous-a-la-limite-du-perche&mbScrollTo=module](https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7465/marando-en-eure-et-loir?mb_minumpage=1&mb_maxumpage=2&mb_page=circuit&mb_id=507298&mb_titre=nonvilliers-grandhous-a-la-limite-du-perche&mbScrollTo=module)
- « Les sources du Loir » :  
<http://www.comcomdubonnevalais.com/images/PDFCHRISTOPHE/Tourisme/Illiers-Combray-Les-sources-du-Loir.pdf>
- « Le côté de Méséglise » :  
<http://www.comcomdubonnevalais.com/images/PDFCHRISTOPHE/Tourisme/Illiers-Combray-Le-cote-de-Meseglise.pdf>

## SAINT-ÉLIPH

Par délibération du Conseil municipal en date du 07/06/2013 et du Conseil départemental en date du 08/11/2013, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

N° de voie	nom de voie	numéro sur la carte
CR 43	de St Eliph à St Victor de Buthon	tr3.1
CR 43	de St Eliph à St Victor de Buthon	tr3.2
CR 19	de la ligne de la ferme du Bois Lecomte	tr6.1
CR14	de l'Augerie au Favril	tr11.1
CR 1	de St Eliph à St Maurice St Germain par Bellavoie	tr13.1
CR 1	de St Eliph à St Maurice St Germain par Bellavoie	tr13.2
CR 8	de La Loupe à Champrond en Gatine	tr14.1
CR 3	de St Eliph à Vaupillon	tr17.1
CR 32	-	tr18.1
CR 31	de St Victor de Buthon à la Loupe	tr20.1
CR 27	de Perruchet à la Loupe	tr22.1
CR 27	de Perruchet à la Loupe	tr22.2
CR 2	de St Eliph à Pontgouin	tr25.1
CR 15	de la grande Sergenterie à la Courterie	tr28.1
CR 53	de La loupe à la Cocherie	tr29.1
CR 6	de la Glonnerie à la Margotière	tr31.1
CR 84	dît du Goulet	tr32.1
CR 26	de Froid vent au Gaudry	tr33.1

La commune est concernée par tout ou partie des quatre circuits de promenade et de randonnée pédestre suivants :

- « La Trinité des bois » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/LaLoupe-Trinite-pedestre-2013.pdf>
- « Les étangs de Perruchet » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Les-etangs-de-Perruchet.pdf>
- « Eau, bois, champs » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/LaLoupe-Eau-bois-pedestre-2013.pdf>
- « Le Vaufermé » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Le-Vauferme-Saint-Eliph.pdf>

Le GR 35 traverse la commune. Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

## SAINT-MAURICE-SAINT-GERMAIN

Par délibération du Conseil municipal en date du 27/07/2007 et du Conseil départemental en date du 09/11/2007, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	8	de Saint-Germain à Fontaine-Aubert	tr1.1
Chemin rural	13	-	tr3.1
Chemin rural	23	dit du Clos Moussu	tr10.1

Ces chemins sont inscrits sur une partie du tracé du GRPVE (GR de pays de la Vallée de l'Eure) et du GR 35. Ces itinéraires de Grande Randonnée sont en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

### SAINT-VICTOR-DE-BUTHON

Par délibération du Conseil municipal en date du 03/07/2007 et du Conseil départemental en date du 07/03/2008, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

Statut de la voie	N° de voie	nom de voie	N° sur la carte
Chemin rural	9	dit Chemin de César	tr1.1
Chemin rural	22	du Goulet à Touraille	tr2.1
Chemin rural	25	de Touraille au Bois de Brunelles	tr4.1
Chemin rural	27	dit du Bois Joly	tr8.1
Chemin rural	62	d'Houdangeau aux Barres	tr7.1
Chemin rural	63	des Barres à la Cloche	tr8.1
Chemin rural	78	de la Cloche	tr9.1
Chemin rural	74	du Château d'Eau à la Borde	tr12.1
Chemin rural	74	du Château d'Eau à la Borde	tr12.2
Chemin rural	73	de Montroussel à la Borde	tr13.1
Chemin rural	71	de la Veillère à Montroussel	tr14.1
Chemin rural	67	des Sablons à la Pajotière	tr17.1
Chemin rural	65	de la Grande Route à l'Etang-Bas	tr20.1
Chemin rural	26	dit du Bois des Eronces	tr21.1
Parcelle communale	-	parcelle n° 30, section Z1, dite les Quetteries	tr25.1
Chemin rural	5	de la Madeleine au Goulet	tr26.1
Chemin rural	5	de la Madeleine au Goulet	tr26.2
Chemin rural	8	de Saint-Victor à la Grisonnière	tr28.1
Chemin rural	13	de la Borde à Maltourne	tr30.1
Chemin rural	15	du Clos des Demoiselles à la Barre aux Popelins	tr34.1
Chemin rural	14	de la Houlière au Clos des Demoiselles	tr35.1
Chemin rural	61	des Forges à la Lochonnière	tr38.1
Chemin rural	66	des Forges à la Thiésièrre	tr39.1
Chemin rural	48	de la Thiésièrre à la Houlière	tr40.1
Chemin rural	49	de l'Aubertièrre à la Houlière	tr41.1
Chemin rural	47	du Boulay Bijault à la Thiésièrre	tr43.1
Chemin rural	46	de Vaugouin au Boulay Bijault	tr49.1
Chemin rural	18	de la Clairière à la Flèche	tr52.1

La commune est concernée par un circuit de promenade et de randonnée pédestre, « Le chemin des demoiselles », valorisé sur la plateforme Cirkwi : <https://www.cirkwi.com/fr/circuit/368843-le-chemin-des-demoiselles>

La boucle VTT n°15 « Par Monts et par vaux » traverse également la commune : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Par-monts-et-par-vaux-Saint-Victor-de-Buthon.pdf>

## **SAINTIGNY (EX-FRÉTIGNY et ST DENIS D'AUTHOU)**

### **• Frétigny**

Par délibération du Conseil municipal en date du 12/11/2003 et du Conseil départemental en date du 01/12/2006, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

- o CR N° 2 de Pétonville à Villebon ( tronçon A sur la carte annexée)
- o C R N° 3 du Moulin de la Croix au Moulin Canet ( tronçon B)
- o C R N° 12 de Brimont à Montlandon ( tronçon C)
- o C R N° 13 de Beslou à Gaumicourt ( tronçon D)
- o C R de l'Aunay à la Dunoterie ( tronçon E)
- o C R sans nom, entre l'Aunay et la Bourgogne ( tronçon F)
- o C R sans nom, à la Garenne ( tronçon G)

La commune est concernée par un circuit de promenade et de randonnée pédestre « Bois Landry » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/CHAMPROND-Bois-Landry-RV-2019.pdf>

Des boucles VTT passent également sur la commune :

- Boucle n°10 « les Moulins de la Cloche » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Les-moulins-de-la-Cloche-Fretigny.pdf> ;
- Boucle n°15 « Par monts et par vaux » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Par-monts-et-par-vaux-Saint-Victor-de-Buthon.pdf> ;
- Boucle n°16 « la butte de Piclos » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/La-butte-de-Piclos-Fretigny.pdf> .

Le GR 35 traverse la commune. Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

### **• Saint-Denis d'Authou**

Par délibération du Conseil municipal en date du 22/10/2007 et du Conseil départemental en date du 07/03/2008, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

statut de la voie	numéro de voie	nom de voie	numéro sur la carte
Chemin rural	44	des Pédestres	tr2.1
Chemin rural	41	des Debrés	tr4.1
Chemin rural	42	des Jouselinières	tr5.1
Chemin rural	56	de la Petite Borde aux Gauleries	tr6.1
Chemin rural	58	de Villemaignre	tr9.i
Chemin rural	-	dit des Petites Hautes Bourgères	tr12.1
Chemin rural	35	du Bois Nézard	tr13.1
Chemin rural	49	rue des Rochers	tr16.1
Chemin rural	49	rue des Rochers	tr16.2
Chemin rural	-	sans nom, section G1 (dans les bois de Blainville)	tr19.1
Chemin rural	-	sans nom, section G1 (dans les bois de Blainville)	tr19.2
Chemin rural	54	des Bordes aux Gauleries	tr20.1
Chemin rural	54	des Bordes aux Gauleries	tr20.2
Chemin rural	1	de Loudonnière à Saint Hilaire des Noyers	tr21.1
Chemin rural	1	de Loudonnière à Saint Hilaire des Noyers	tr21.2
Chemin rural	1	de Loudonnière à Saint Hilaire des Noyers	tr21.3
Chemin rural	62	des Giraumonts	tr24.1
Chemin rural	6	du Moulin Diot	tr27.1
Chemin rural	5	du Domaine de la Vinette	tr28.1
Chemin rural	31	de Saint Hilaire à Authou	tr29.1
Chemin rural	8	du Bois Gaillot	tr30.1
Chemin rural	2	-	tr31.1
Chemin rural	32	-	tr34.1
Chemin rural	21	de César ou des Croix	tr35.1

La commune est concernée par deux circuits de promenade et de randonnée pédestre :

- « Autour du maquis de Plainville » : [https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7465/marando-en-eure-et-loir?mb\\_minnumpage=1&mb\\_maxnumpage=5&mb\\_page=circuit&mb\\_id=526621&mb\\_titre=saint-denis-d-authou-autour-du-maquis-de-plainville&mbScrollTo=module](https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7465/marando-en-eure-et-loir?mb_minnumpage=1&mb_maxnumpage=5&mb_page=circuit&mb_id=526621&mb_titre=saint-denis-d-authou-autour-du-maquis-de-plainville&mbScrollTo=module)
- « L'abbaye de Thiron-Gardais », valorisé sur la plateforme Cirkwi : <https://www.cirkwi.com/fr/circuit/368804-l-abbaye-de-thiron-gardais>

La commune est aussi concernée par un itinéraire de promenade et de randonnée pédestre, « Le Grand chemin de Chartres » : <https://centre.media.tourinsoft.eu/upload/Chartres-Le-Mont-Saint-Michel-Chartres.pdf>

Des circuits de marche nordique, labellisés par l'UFOLEP (Union Française des Oeuvres Laiques d'Education Physique) et valorisés sur la plateforme Cirkwi sont aussi présents sur la commune :

- Marche nordique : parcours bleu clair Saintigny UFOLEP : <https://www.cirkwi.com/fr/circuit/368896-marche-nordique-parcours-bleu-clair>
- Marche nordique : parcours vert Saintigny UFOLEP : <https://www.cirkwi.com/fr/circuit/368900-marche-nordique-parcours-vert>
- Marche nordique : parcours rouge Saintigny UFOLEP : <https://www.cirkwi.com/fr/circuit/368899-marche-nordique-parcours-rouge>
- Marche nordique : parcours bleu foncé Saintigny UFOLEP : <https://www.cirkwi.com/fr/circuit/368897-marche-nordique-parcours-bleu-fonce>

Des boucles VTT passent également sur la commune :



- Boucle n°6 « La vallée de la Vinette » :  
<http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/La-vallee-de-la-Vinette-Saint-Denis-d-Authou.pdf>
- Boucle n°10 « les Moulins de la Cloche » :  
<http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Les-moulins-de-la-Cloche-Fretigny.pdf> ;
- Boucle n°16 « la butte de Piclos » :  
<http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/La-butte-de-Piclos-Fretigny.pdf> ;
- Boucle n°17 « Autour des bois de Thiron » :  
<http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/17-THIRON-Berthe-VTT-2013.pdf> ;
- Boucle n°18 « En passant par le Goulet » :  
<http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/18-THIRON-Goulet-VTT-2013.pdf> ;
- Boucle n°19 « La vallée de la Berthe » :  
<http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/La-vallee-de-la-Berthe.pdf> .

Le GR 35 traverse la commune. Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

## THIRON-GARDAIS

Par délibération du Conseil municipal en date du 22/06/2007 et du Conseil départemental en date du 14/09/2007, des chemins ruraux ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit des chemins suivants :

Statut de la voie	N° de voie	Nom de voie	Numéro sur la carte
Chemin rural	22	De la Maison Rouge à Montigny	Tr3.1
Chemin rural	5	Dit de la Forest	Tr6.1
Chemin rural	4	Dit de Souancé au Perche	Tr7.1
Chemin rural	-	Dit Ruelle de la Motte	Tr11.1

La commune est concernée par une partie du circuit de promenade et de randonnée pédestre, « Par les chemins creux » : <http://cdt28.media.tourinsoft.eu/upload/Par-les-chemins-creux-Thiron-Gardais.pdf> ainsi que par un itinéraire de promenade et de randonnée pédestre, « Le Grand chemin de Chartres » : <https://centre.media.tourinsoft.eu/upload/Chartres-Le-Mont-Saint-Michel-Chartres.pdf>

Ces chemins sont inscrits sur une partie du tracé du GR 35. Cet itinéraire de Grande Randonnée est en cours de modification par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Eure et Loir : <https://eure-et-loir.ffrandonnee.fr/html/7142/modifications-des-gr-et-grp-en-eure-et-loir>

La commune est également concernée par un itinéraire cyclable d'intérêt national inscrit par le Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire le 11 mai 2010 au Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes (SN3V) : la Véloscénie, de Paris au Mont-Saint-Michel : <https://www.veloscenie.com/>



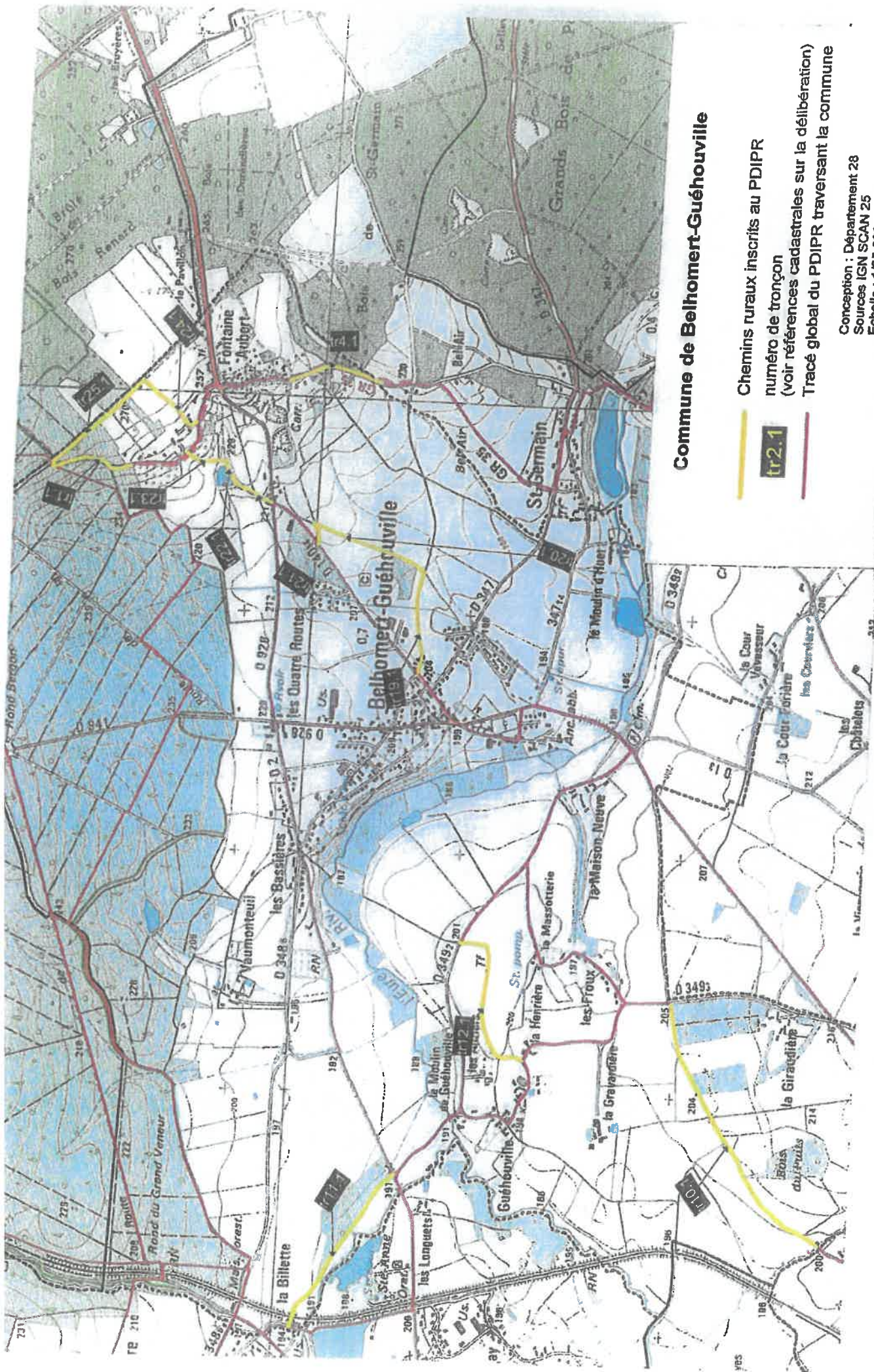
## **VAUPILLON**

Aucun chemin rural n'est inscrit au PDIPR.

Vous trouverez en annexe la localisation des tronçons inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) sur les communes citées

## **Annexe 1 :**

**Cartes PDIPR**



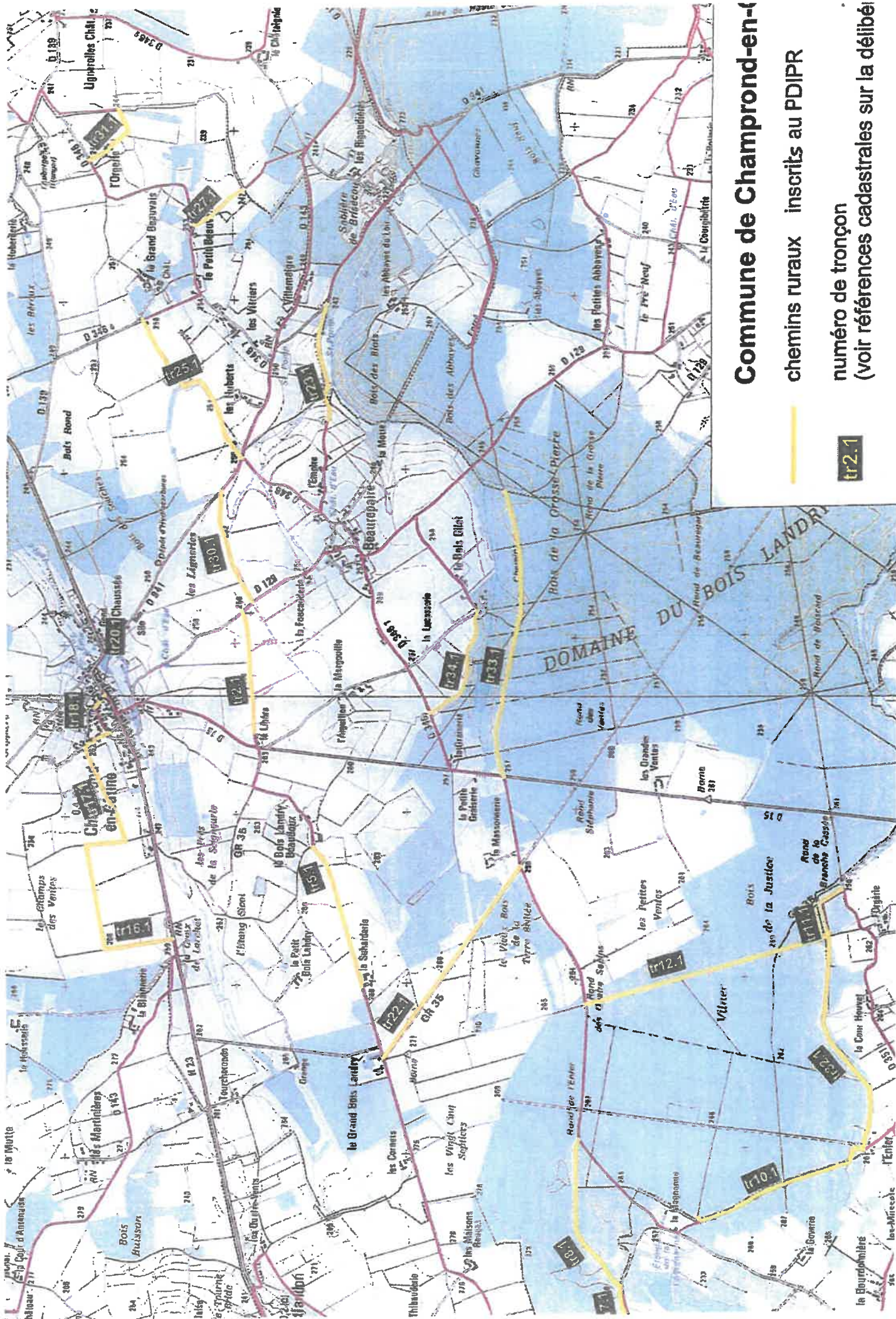
### Commune de Belhomert-Guéhouville

- Chemins ruraux inscrits au PDIPR
- numéro de tronçon  
(voir références cadastrales sur la délibération)
- Tracé global du PDIPR traversant la commune

tr2.1

Conception : Département 28  
Sources IGN SCAN 25  
Echelle : 1/25 000





## Commune de Champrond-en-F

chemins ruraux inscrits au PDIPR

numéro de tronçon  
(voir références cadastrales sur la délibé

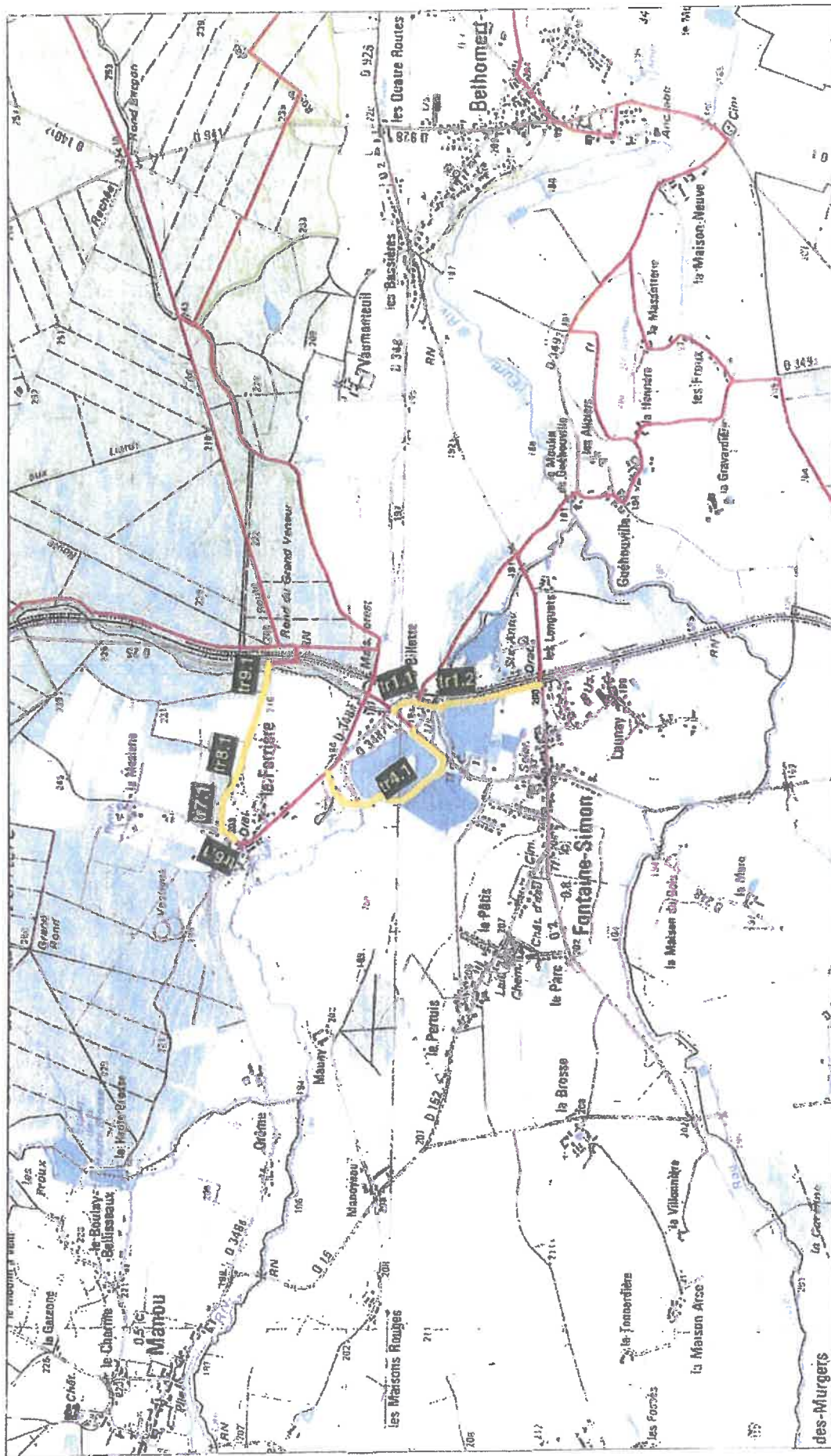
tr2.1







# Commune de FONTAINE-SIMON



chemins ruraux inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

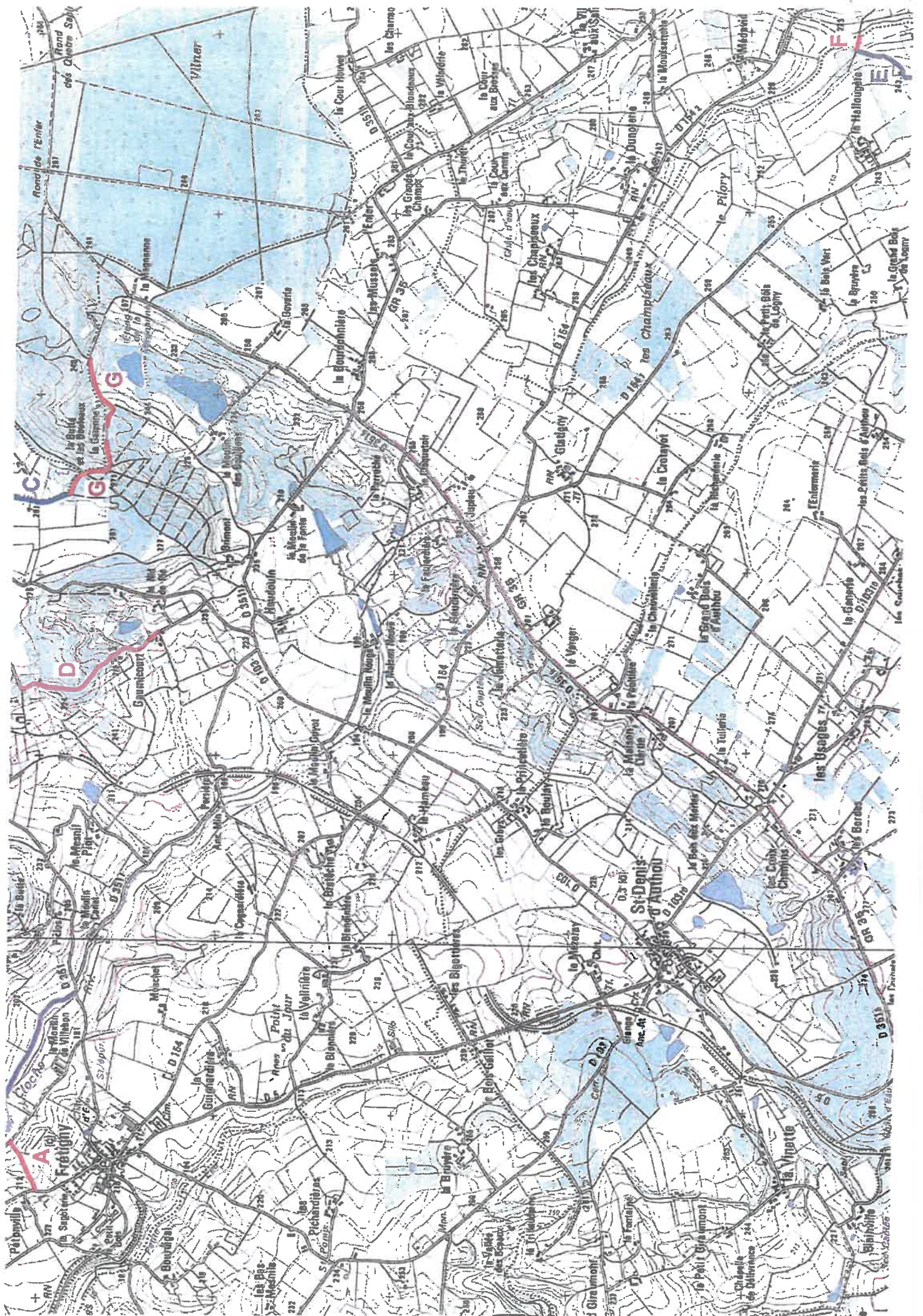
numéro de tronçon (voir références cadastrales sur la délibération)

tracé global des itinéraires traversant la commune









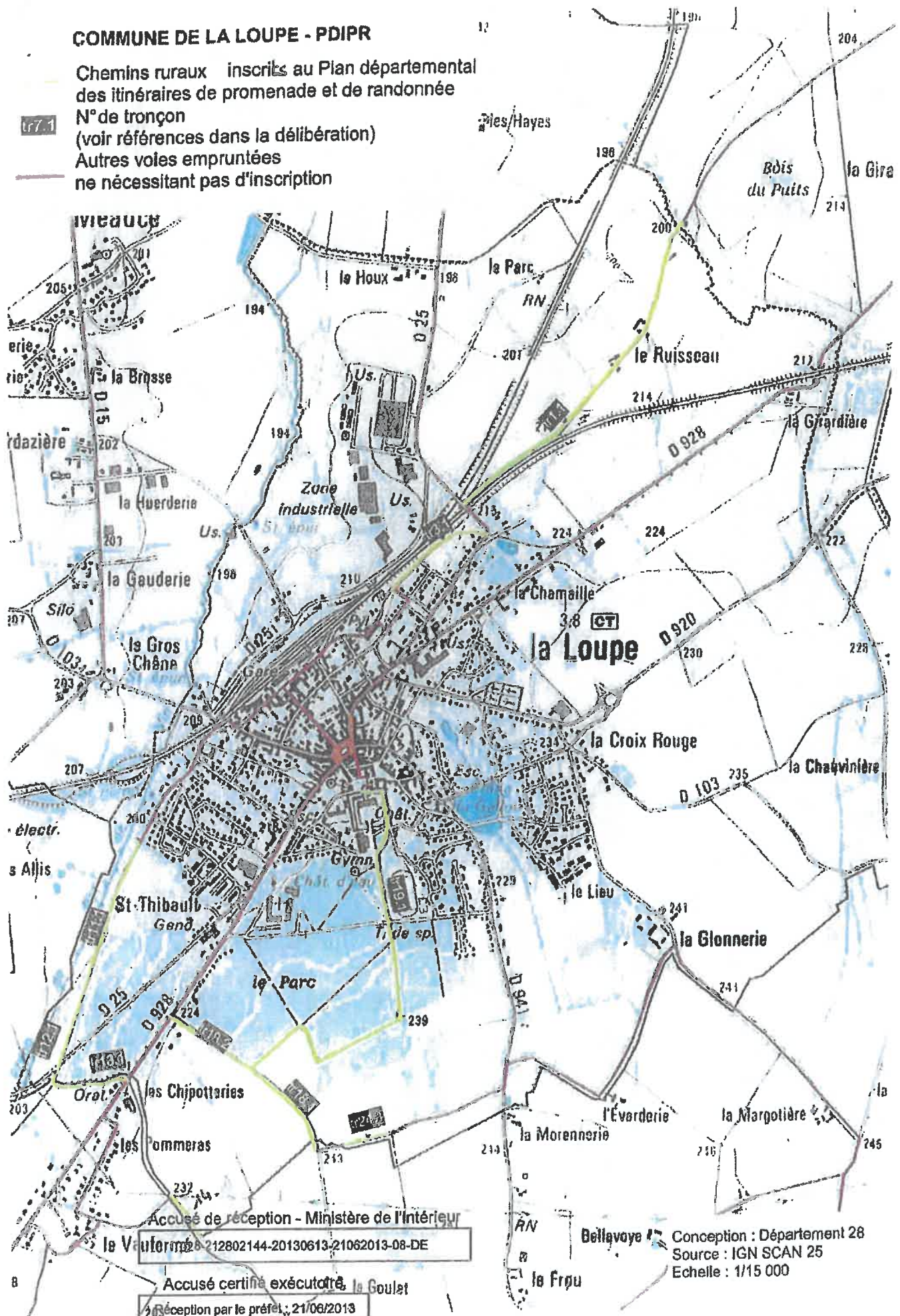


# COMMUNE DE LA LOUPE - PDIPR

Chemins ruraux inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

N° de tronçon  
(voir références dans la délibération)

Autres voies empruntées  
ne nécessitant pas d'inscription

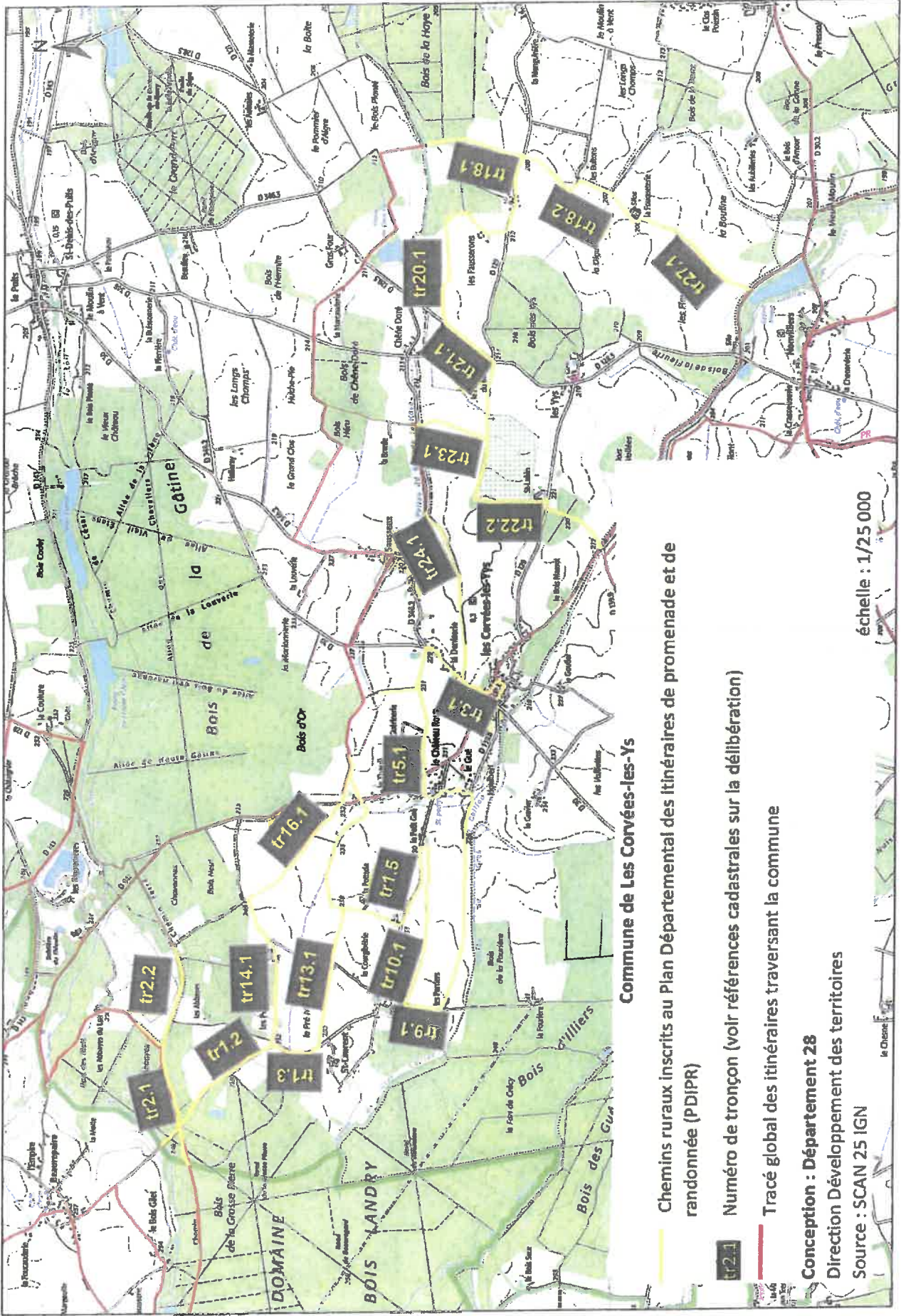


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
N° 212802144-20130613-21062013-08-DE

Accusé certifié exécutoire, le Goulet  
Réception par le préfet, 21/06/2013

Conception : Département 28  
Source : IGN SCAN 25  
Echelle : 1/15 000





**Commune de Les Corvées-les-Ys**

Chemins ruraux inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

Numéro de tronçon (voir références cadastrales sur la délibération)

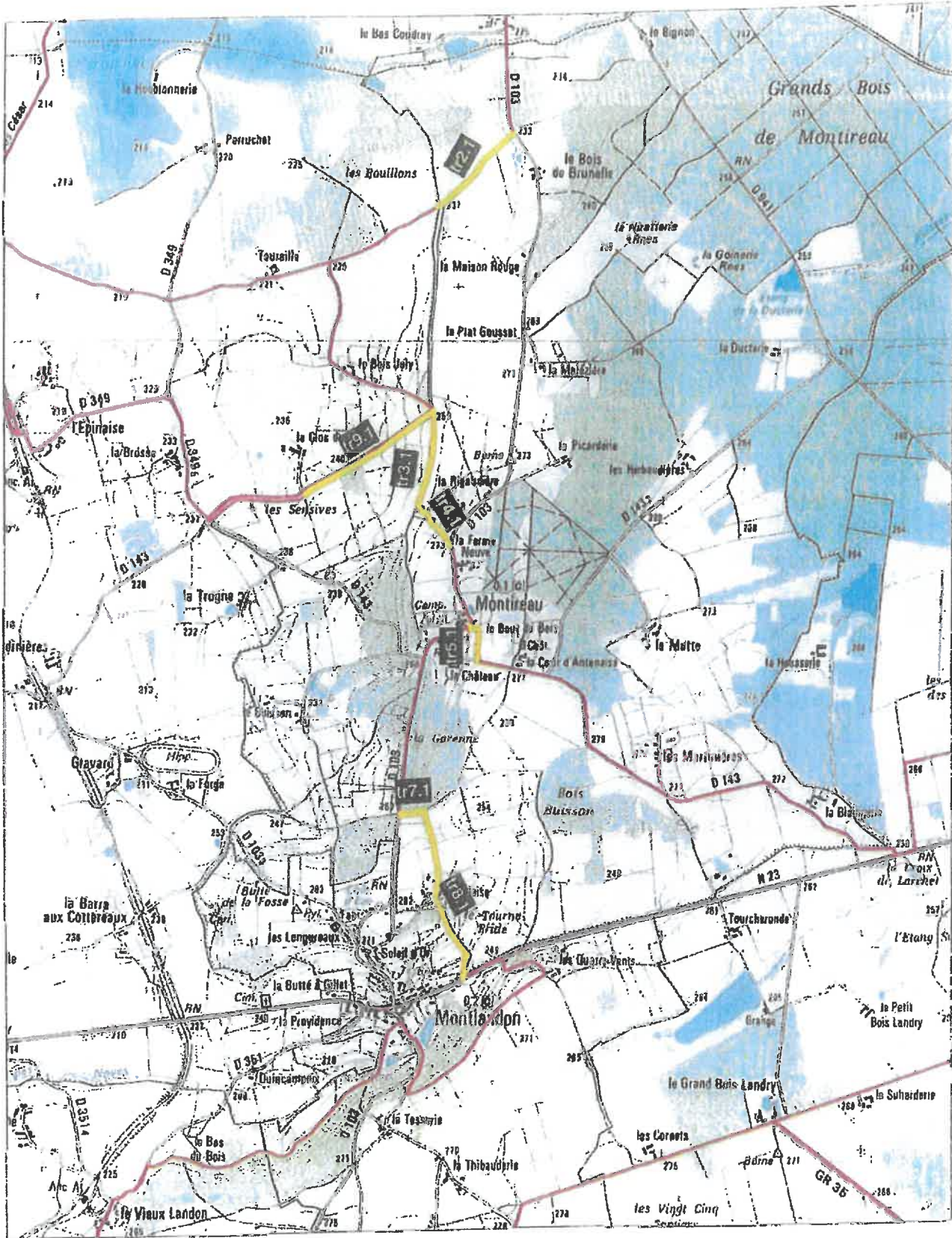
Tracé global des itinéraires traversant la commune

Conception : Département 28  
 Direction Développement des territoires  
 Source : SCAN 25 IGN

échelle : 1/25 000



# Commune de MONTIREAU



chemins ruraux inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

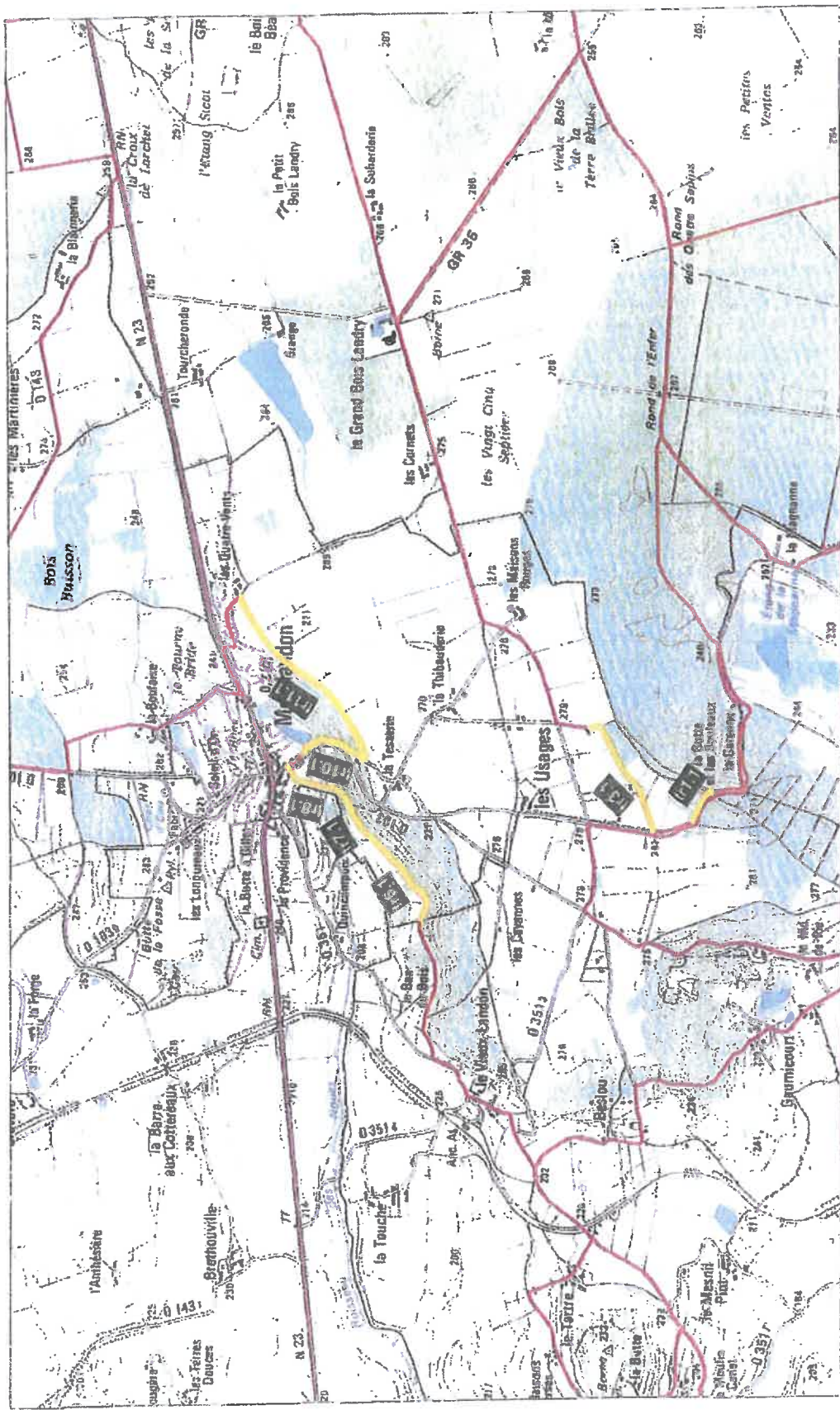
172.1

numéro de tronçon (voir références cadastrales sur la délibération)

tracé global des itinéraires traversant la commune



# Commune de MONTLANDON



chemins ruraux inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

numéro de tronçon (voir références cadastrales sur la délibération)

tracé global des itinéraires traversant la commune

conception : Département 28







# Commune de SAINT-DENIS-D'AUTHOU

chemins ruraux inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPIR)

numéro de tronçon (voir références cadastrales sur la délibération)

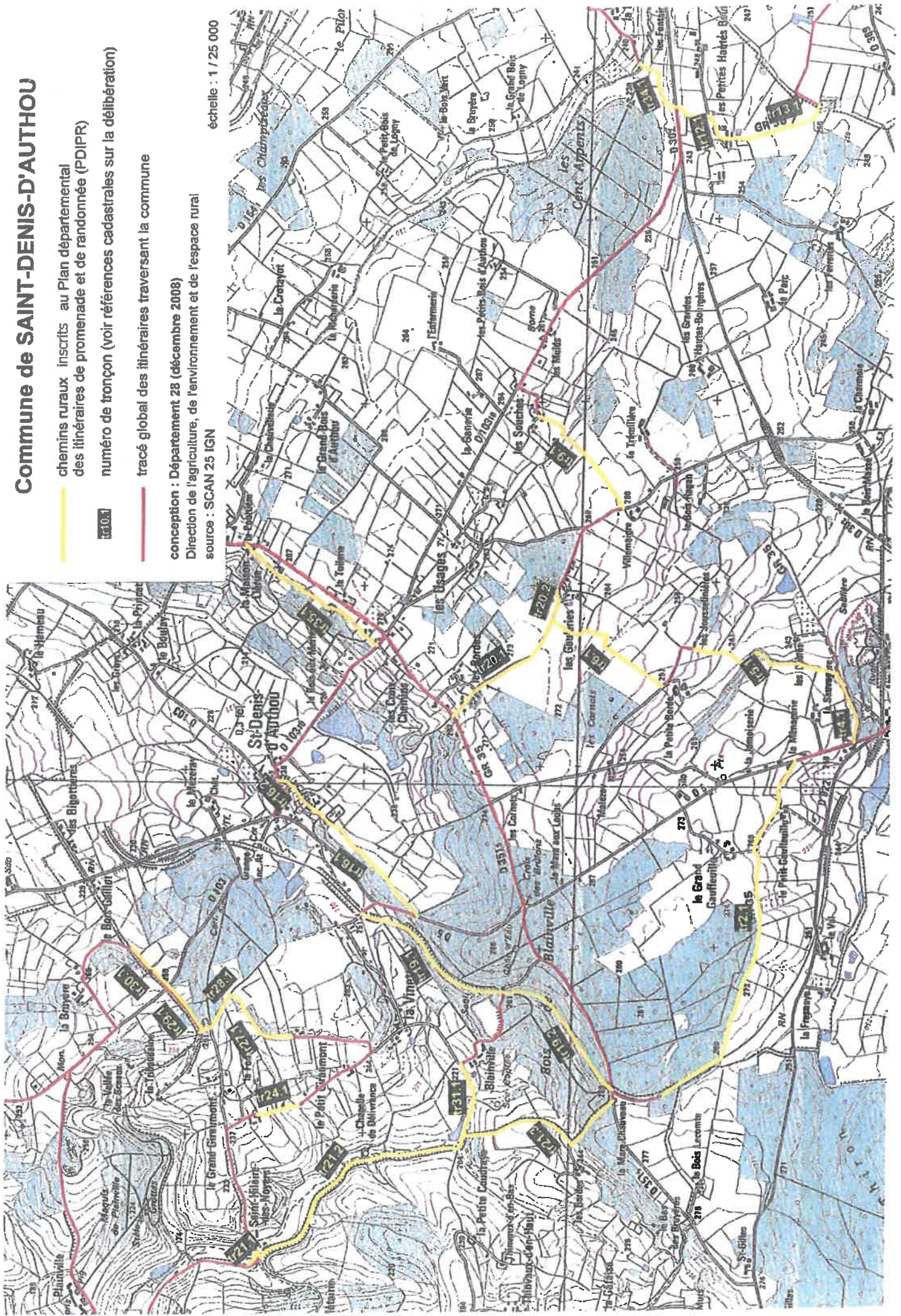
tracé global des itinéraires traversant la commune

conception : Département 28 (décembre 2008)

Direction de l'agriculture, de l'environnement et de l'espace rural

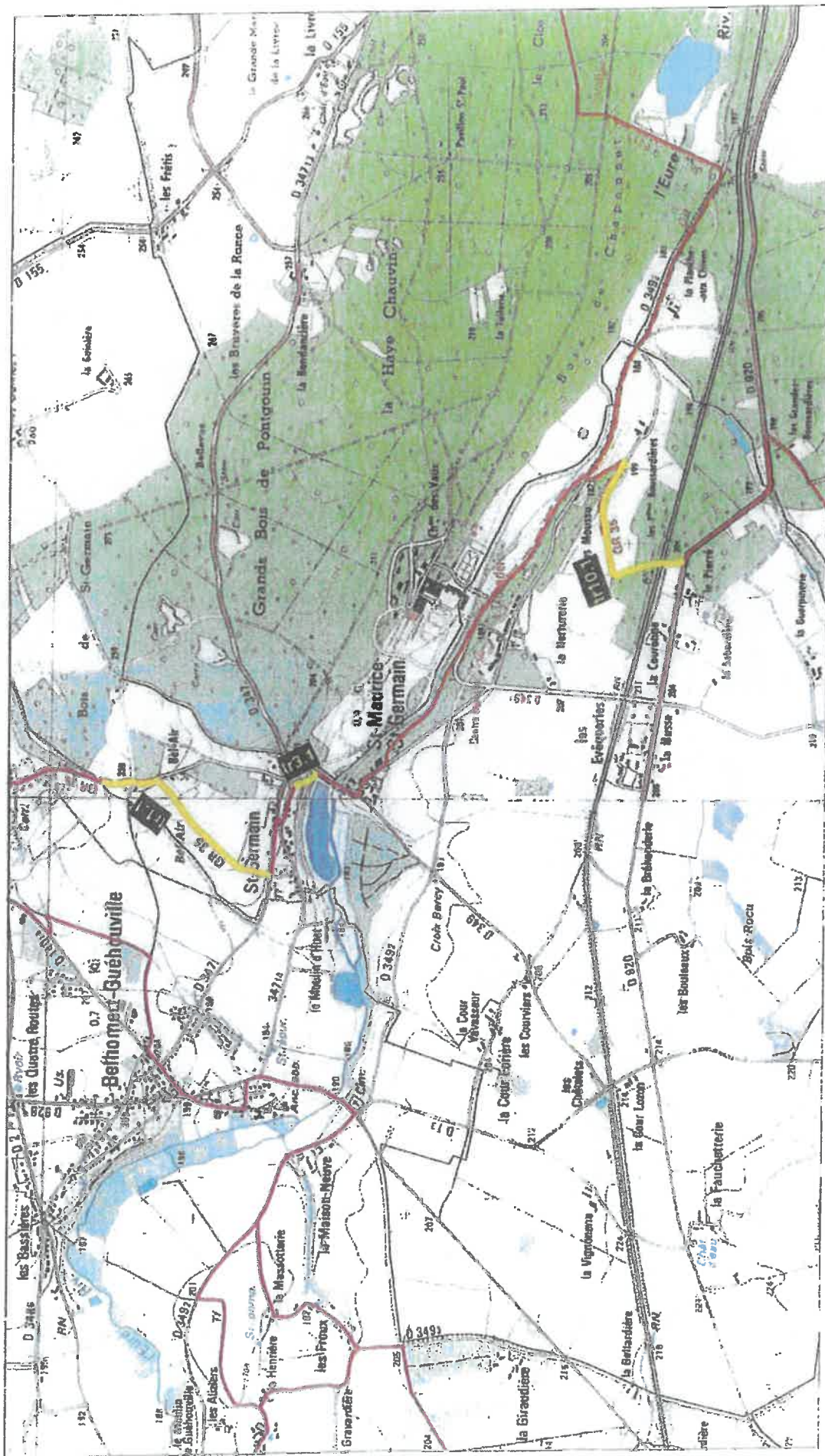
source : SCAN 25 IGN

échelle : 1 / 25 000





# Commune de SAINT-MAURICE-SAINT-GERMAIN



chemins ruraux inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

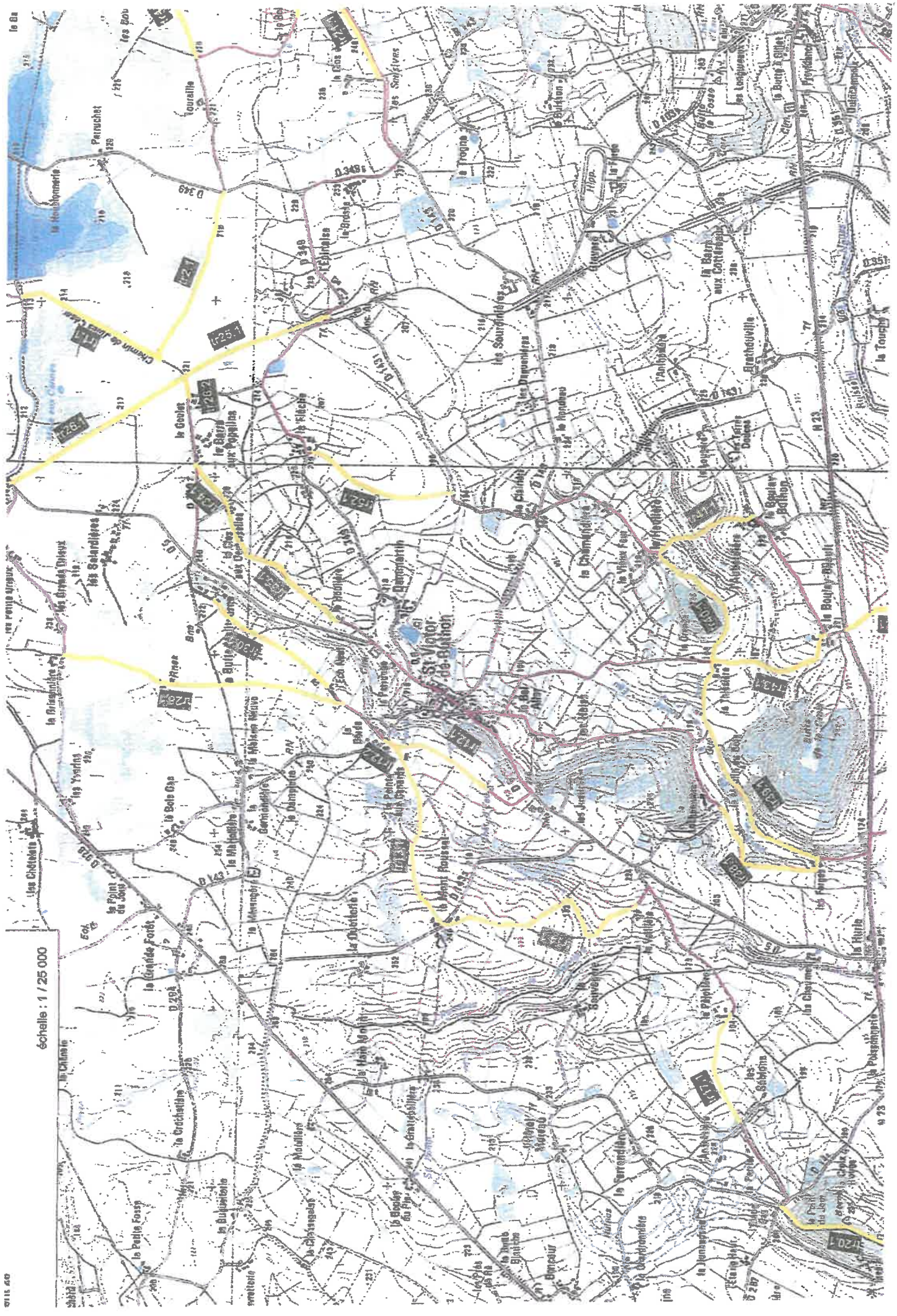
numéro de tronçon (voir références cadastrales sur la délibération)

tracé global des itinéraires traversant la commune

conception : Département 28



échelle : 1 / 25 000











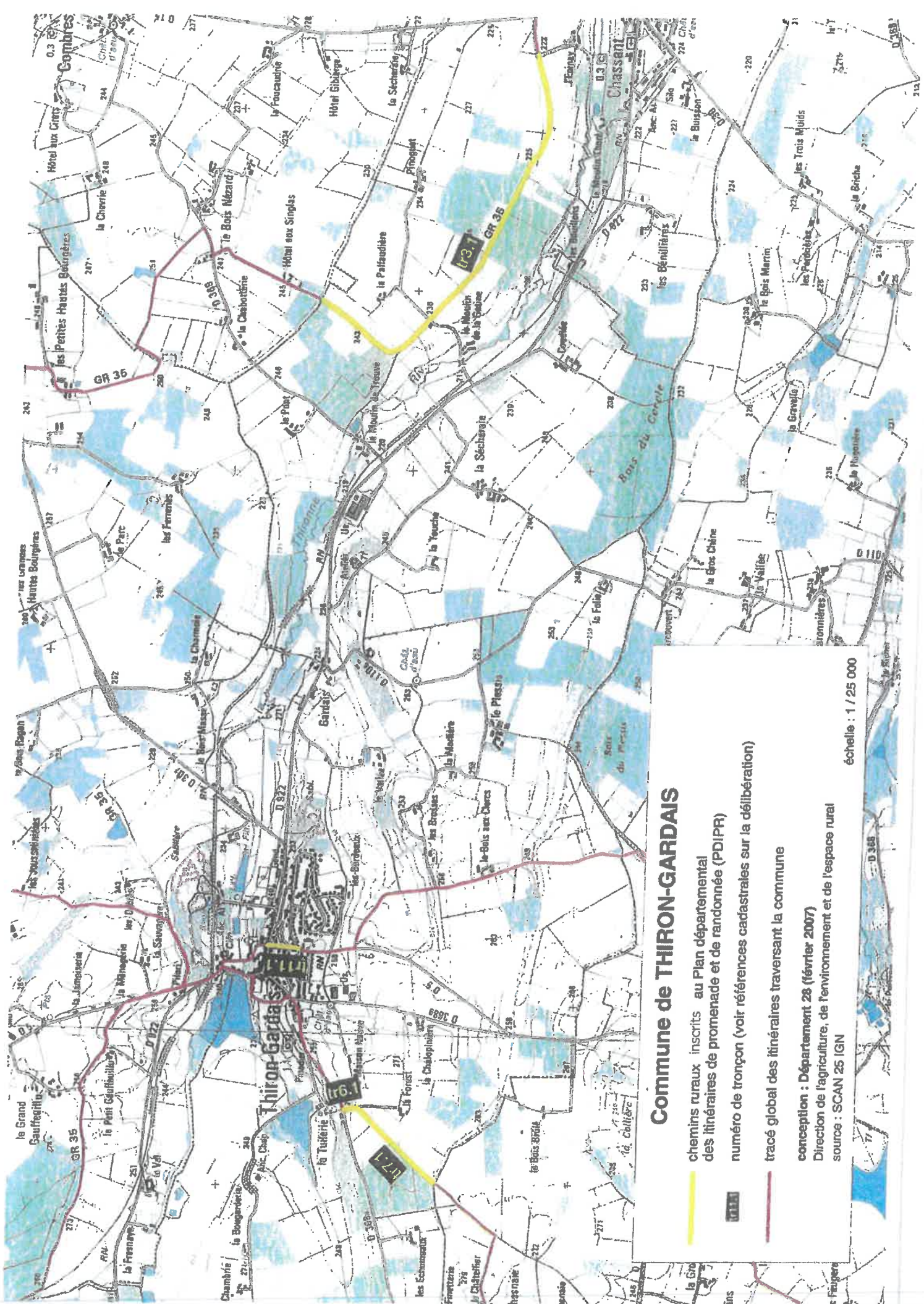












## Commune de THIRON-GARDAIS

chemins ruraux inscrits au Plan départemental  
des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPIR)

numéro de tronçon (voir références cadastrales sur la délibération)

tracé global des itinéraires traversant la commune

conception : Département 28 (février 2007)  
Direction de l'agriculture, de l'environnement et de l'espace rural  
source : SCAN 25 IGN

échelle : 1 / 25 000





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan  
02 37 36 34 34  
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 8 décembre 2023

Monsieur le Président  
Hôtel de Ville  
Place de l'hôtel de ville

28 240 La Loupe

**OBJET : Avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes  
Terres de Perche (28)**

REF. : Numéro

P.J. : 0

**Servitudes patrimoniales :**

- *FRAZE : Château*
- *FRAZE : Eglise Notre-Dame*
- *FRAZE : Manoir du Châtelier*
- *FRAZE : Manoir du Cormier*
- *LA CROIX-DU-PERCHE : Eglise Saint-Martin*
- *LES CORVEES-LES-YYs : Eglise Saint-Pierre*
- *LES CORVEES-LES-YYs : Eglise Saint-Georges*
- *MANOU : Ancienne commanderie hospitalière de la Renardière*
- *MONTIREAU : Eglise Saint-Barthélemy*
- *SAINT-VICTOR-DE-BUTHON : Eglise Saint-Victor*
- *SAINTIGNY (FRETIGNY) : Eglise Saint-André*
- *SAINTIGNY (SAINT-DENIS-D'AUTHOU) : Chapelle Saint-Hilaire des Noyers*
- *THIRON-GARDAIS : Ancienne abbaye de Thiron (nombreux bâtiments)*
- *THIRON-GARDAIS : Périmètre délimité des abords (PDA) de l'Ancienne abbaye*

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le PLUi de la Communauté de communes Terres de Perche par courrier du 11 octobre 2023.



Sauf erreur de notre part, la liste des monuments historiques présents sur le territoire n'apparaît dans aucun des documents. Seules les cartes présentant les servitudes d'utilité publique en attestent l'existence. Il est toutefois important, afin que la population en soit dûment informée, que ces monuments figurent également dans le rapport de présentation, le règlement graphique et le règlement écrit. Ce dernier document devrait également préciser que tout projet architectural situé en périmètre de monuments historiques fera l'objet d'une instruction par l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

### **Rapport de présentation**

Le diagnostic patrimonial est bien posé. Les caractéristiques urbaines et architecturales de la communauté de communes sont exactes et bien développées (par ex. pp. 131 à 136), de même que la méthode de calcul des « dents creuses » et l'approche de la densité urbaine : « *La densité n'est pas une fin en soi, il s'agit de permettre des constructions vertueuses en termes de consommations d'espaces respectant l'identité rurale du territoire* (p. 136). » Cette modération se retrouve dans le référentiel foncier, qui distingue un nombre restreint mais incontestable de dents creuses, garant d'un développement urbain à la mesure des communes rurales concernées.

Nous nous permettrons toutefois d'attirer votre attention sur les quelques terrains suivants :

- Combres (p. 16) – *terrain ouest* : cette parcelle offre une « terrasse » arborée sur la Mazure, qui gagnerait à être laissée telle quelle ;
- Frazé (p. 20) : ce secteur étant enclavé entre des fonds de parcelles, il convient d'être très vigilant à son urbanisation, afin d'éviter un développement urbain anarchique sans lien avec le reste de la commune (établie le long des routes d'accès) ;
- Les Corvées-les-Yys (p. 24) : il conviendra d'être particulièrement à l'implantation et à la qualité architecturale des futures constructions situées au pied de l'église, et à côté du cimetière, sachant, par ailleurs, que ce dernier doit traditionnellement rester isolé du reste du bourg ;
- Marolles-les-Buis (p. 30) : ce terrain offre une belle ouverture sur le paysage, et marque une respiration intéressante entre les deux parties du bourg ;
- Saint-Eliph (p. 42) – *terrain sud* : situé face au cimetière, il serait respectueux de la tradition de le laisser dégagé ;
- Saintigny (p. 44) : excepté les terrains situés en zone UP et UH, il serait préférable de ne pas bâtir sur les autres, situés à des endroits sensibles (abord de cimetière, entrées de bourg, etc...) ; par ailleurs, le bâti actuel est diffus et très homogène, et serait dévalorisé par un mitage de constructions contemporaines ;
- Vaupillon (p. 54) : afin d'intégrer ce secteur au reste du bourg, il conviendrait de créer une voie reliant la rue des Marnières à la rue des Trois tilleuls.

### **Projet d'aménagement et de développement durables**

Le PADD établit comme priorité la préservation de l'identité du territoire, à travers la valorisation du patrimoine naturel et la protection du patrimoine bâti. Que ces aspects soient développés dès le chapitre 1 témoigne de l'intérêt porté la communauté de communes à son cadre de vie.

Le repérage des éléments de patrimoine bâti, au titre de l'article 151-19 du code de l'Urbanisme, est significatif, bien qu'on ait pu s'attendre à ce que certaines communes se montrent plus ambitieuses dans ce domaine : aucun bâtiment n'a, par exemple, été repéré aux Corvées-les-Yys, outre l'église, protégé au titre des Monuments historiques. Dans le même ordre d'idée, on se félicite de trouver un véritable



diagnostic patrimonial pour les communes de Thiron-Gardais, Frazé, Saint-Maurice-saint-Germain, Manou, la Croix-du-Perche et Saint-Victor-de-Buthon, et on regrette que les autres villages n'aient pas bénéficié d'un tel diagnostic ; mais sans doute faut-il laisser au PNR du Perche le temps de poursuivre l'excellent travail qu'il a entrepris.

### **Orientations d'aménagement et de programmation**

La majorité des OAP proposées sont sans incidences sur le patrimoine ancien des bourgs, étant situées à l'écart des centres historiques et complétant des zones d'urbanisation récente. On notera toutefois que les OAP de secteurs contreviennent souvent à un principe général d'aménagement pourtant présenté en tête du document : un schéma de voirie en bouclage, et non en impasse. Cela est dû à la volonté d'urbaniser des zones enclavées, configuration qui rend difficile le raccordement des deux extrémités à des rues existantes. Par ailleurs, il aurait été utile de détailler les implantations potentielles et le nombre de logements pressentis par secteur urbanisé.

En revanche, l'enjeu de l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte urbain ou naturel est tout à fait pris en compte, particulièrement en entrée de bourg. On se permettra d'insister sur ce point, car la dénaturation du paysage est moins la conséquence de l'urbanisation que de la médiocrité architecturale de certaines constructions contemporaines.

### **Le règlement écrit**

Le règlement a pour principale qualité sa lisibilité et sa simplicité d'usage. Il apparaît toutefois comme une synthèse littéraire à laquelle manquerait un cahier technique. On aurait en effet attendu qu'il soit plus prescriptif et restrictif, notamment en ce qui concerne le bâti repéré au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (p. 16) et, d'une manière générale, l'aspect extérieur des constructions (Art. 2.5). Par ailleurs, la différence de traitement par secteurs – centres anciens et zones d'urbanisation récente – est minimale, ce qui porte préjudice aux premiers.

Enfin, les prescriptions concernant les panneaux photovoltaïques en toiture sont très insuffisantes. On ne saurait trop attirer votre attention sur le pouvoir de dénaturation de ces panneaux sur un ensemble bâti.

Nonobstant les quelques remarques qui précèdent, notre avis sur ce PLUi de la Communauté de communes Terres de Perche est favorable. Il est, dans sa globalité, garant de la préservation du patrimoine bâti et paysager de ses habitants.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées,

L'Architecte des Bâtiments de France  
chef de l'Unité Départementale  
de l'Architecture et du Patrimoine

Françoise Weets

Copie : Direction départementale des territoires



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
EURE-ET-LOIR

LE PRESIDENT

N/Réf. : ET/AL/CP  
Objet : Avis sur PLUI  
Terres de Perche

Communauté de communes Terres de  
Perche  
Monsieur le Président Éric GERARD  
Place de l'Hôtel de Ville  
28240 LA LOUPE



Chartres, le 11 janvier 2024

Monsieur le Président,

Notre établissement public à caractère administratif a pour mission, entre autres, d'émettre un avis sur les projets de document d'urbanisme. A ce titre, mes services doivent instruire les documents en concordance avec les textes réglementaires et supra-communaux (le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en particulier).

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis le 16 octobre dernier, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) Terres de Perche et vous en remercie.

Après une lecture attentive de l'ensemble des documents fournis, la Chambre de l'Agriculture émet un **avis favorable** à ce PLUI.

Néanmoins, nous vous suggérons d'opérer quelques ajustements :

Vous avez identifié 31 STECAL au sein de la Communauté de Communes, dont la taille est parfois disproportionnée au regard de leur usage (ex : STECAL de Manou). Nous vous proposons un ajustement de leur périmètre, afin d'être en adéquation avec leur activité. Par ailleurs, la désignation de certaines zones comme STECAL ne se justifie pas, nous vous suggérons de les requalifier (ex : STECAL de Frazé).

De nombreuses dents creuses ont été repérées en prévision d'opérations de densification de l'urbanisation, et classées en zone U. Cependant, plusieurs d'entre elles semblent plutôt constituer une extension de l'urbanisation, à classer en zone 1AU. Vous trouverez ci-joint une liste des zones concernées.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Éric THIROUIN



**Siège Social**

10 rue Dieudonné Costes  
CS 10399  
28008 CHARTRES Cedex  
Tél : 02 37 24 45 45  
Fax : 02 37 24 45 90

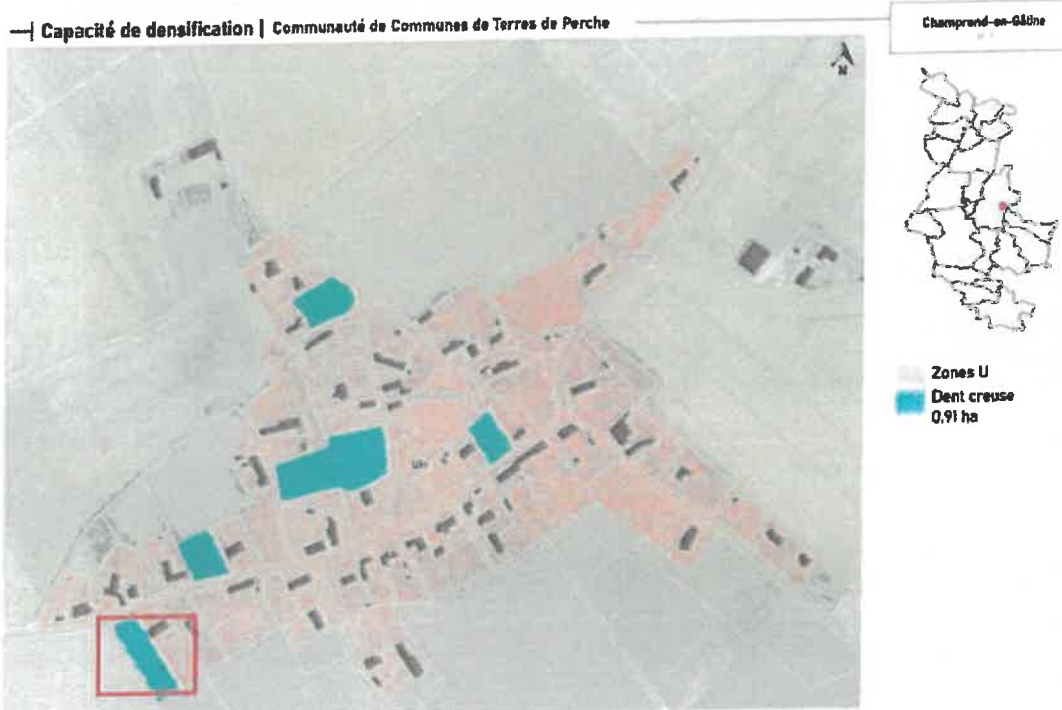
Email : [accueil@eure-et-loir.chambagri.fr](mailto:accueil@eure-et-loir.chambagri.fr)

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Etablissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 182 800 037 00018  
APE 9411Z

[www.eure-et-loir.chambagri.fr](http://www.eure-et-loir.chambagri.fr)

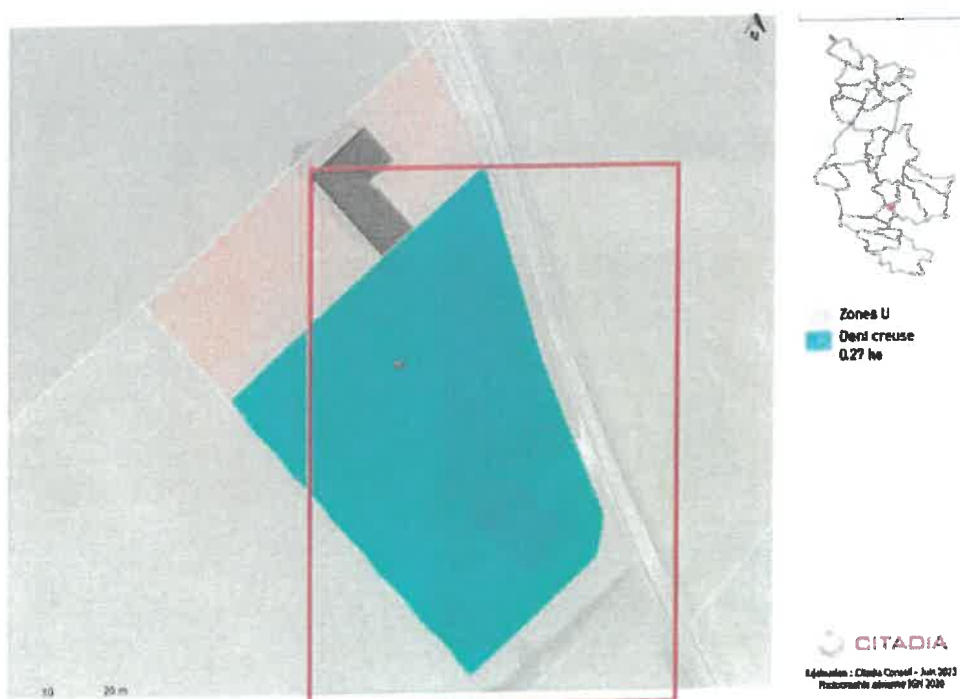
## Liste des dents creuses constituant une extension de l'urbanisation

### Champrond-en-Gâtine



*Zone U à requalifier en 1AU*

### Combres



*Zone U à requalifier en 1AU*

## La Croix du Perche



*Zone U à requalifier en 1AU*

## Meaucé



*Zone U à requalifier en 1AU*



*Zone U à requalifier en 1AU*

## Meucé (suite)



*Zone U à requalifier en 1AU*

## Nonvilliers-Grandhoux



*Zone U à requalifier en 1AU*



Centre National de la Propriété Forestière  
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Monsieur le Président  
C.C Terres de Perche  
Hôtel de Ville  
Place de l'Hôtel de Ville  
28 240 La Loupe

N/Réf : LP.GL 728

**Objet : Elaboration du PLUi des Terres de Perche**

Orléans, le 17/01/ 2024

Monsieur le Président,

Vous avez transmis au CRPF par courrier reçu le 24 octobre 2023 les documents arrêtés du PLUi des Terres de Perche et je vous en remercie.

A titre d'information, sur les 7345 hectares de bois et forêts de ce territoire, 95% sont de la forêt privée, comprenant 32 propriétés boisées dotées de Plan Simple de Gestion (PSG) agréé par le CRPF et en cours de validité, 7 dotées d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS+) et 2 d'un Règlement Type de Gestion (RTG). Ces 41 forêts avec un document de gestion durable représentent 4828 hectares.

C'est pourquoi nous vous proposons de classer les bois et forêts en zone N et de ne pas surajouter d'autre contrainte régie par le code de l'urbanisme ou de l'environnement. Par expérience, un empilement de réglementation constitue un frein à la gestion forestière ; or celle-ci étant multifonctionnelle, elle vise les fonctions environnementale, sociale et économique.

D'autre part, page 8 du PADD, il est prévu de protéger et/ou créer des chemins piétonniers ou cyclables pour la découverte et la mise en valeur des espaces naturels. Je me permets de vous rappeler que cela ne peut se faire que sur des chemins publics. Les chemins privés sont fermés au public, sauf accord explicite du propriétaire, via une convention de passage par exemple.

Au niveau du règlement écrit, page 89, il est écrit :

« Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous condition : (...)

Les travaux de mise aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du PLU sous réserve :



- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels, et aux activités agricoles » Merci d'ajouter « ou forestières »

A toutes fins utiles je vous adresse une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme et une fiche sur les zones humides.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT+ fiche sur les Zones Humides



# La trame verte et bleue (TVB)

Fiche n°8

Les fiches sylviculture et urbanisme du Centre National de la Propriété Forestière

« La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion, et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit » (ART. L371-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT).

## LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Élaboré par l'État et la Région, ce **document cadre met en œuvre la TVB à l'échelle régionale**. Ce schéma est encadré par le décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la TVB. Il a pour principal objectif la préservation et la remise en état des continuités écologiques. Il est désormais repris par le SRADDET depuis la loi NOTRe du 7 août 2015.

## LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le SRADDET a pour objectif de définir les grandes priorités d'aménagement du territoire régional et d'assurer la cohérence des politiques publiques concernées. Ce schéma transversal est un projet stratégique pour la région. Il contribue à sa construction et au renforcement de son attractivité, tout en respectant la diversité des territoires qui la composent. **Le SRADDET a une portée prescriptive.**

Il sera opposable aux documents d'urbanisme : Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Cartes Communales, Plans de Déplacement Urbain (PDU), Chartes de Parcs Naturels Régionaux, Plans Climat-Air-Energie Territoriaux (PCAET).

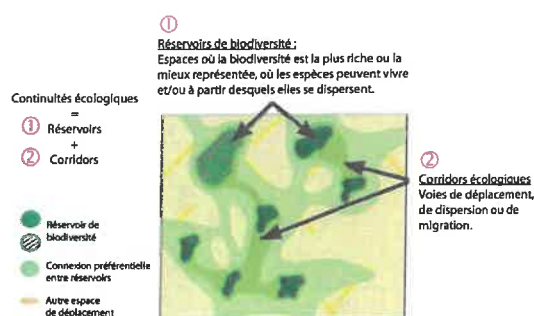
### LA TVB ?

La TVB est un réseau de continuités écologiques. Elle est constituée d'une part de :

- **réservoirs de biodiversité** : espaces riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie,
- **corridors écologiques** : liaisons continues ou discontinues (pas japonais) entre les réservoirs (haies et bosquets dans un champ, espaces verts dans une ville...).

La **trame verte** représente les milieux naturels et semi-naturels terrestres : forêts, prairies, etc.

La **trame bleue** correspond aux cours d'eau et aux zones humides : fleuves, rivières, étangs, marais...



## LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quant à elle, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (ART. L211-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT).

La localisation des zones humides s'appuie sur les inventaires existants et ceux qui peuvent être réalisés dans le cadre du PLU. Les dispositions du règlement du PLU sont adaptées selon les spécificités des zones humides en terme d'intérêt et de fonctionnement :

- Si la caractérisation, la fonctionnalité et le dimensionnement ne peuvent être déterminés précisément, la localisation des zones humides a une valeur indicative et informative. Elle est portée en annexe du PLU.
- Dès lors que des études approfondies ont été réalisées, les zones humides peuvent figurer dans le règlement graphique.

## LA TVB DANS LES PLU ET LES SCoT

La trame verte et bleue fait l'objet d'une approche spécifique des continuités écologiques à l'échelle du SCoT. Dans le PLU, elle doit être compatible avec la TVB du SCoT, quand elle existe, ou prendre en compte le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en l'absence du SCoT. Elle repose sur le croisement entre un diagnostic des continuités écologiques et des activités socio-économiques du territoire.



## TROIS NIVEAUX D'ENJEUX POUR LES ZONES HUMIDES

Dès lors que des études approfondies ont été réalisées, les zones humides peuvent figurer dans le règlement graphique. Selon leurs rôles et enjeux, les zones humides peuvent être qualifiées selon trois niveaux :

- **Zones humides stratégiques** pour la gestion de l'eau (ZSGE) ;
- **Zones humides d'intérêt environnemental particulier** (ZHIEP) ;
- Autres zones humides.

Des prescriptions adaptées sont proposées en conséquence en conformité avec le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE).

## CONSEILS PRATIQUES

Les forêts dotées de **documents de gestion durable** remplissent leur rôle de protection des enjeux de biodiversité, répondant ainsi aux objectifs de la TVB.

Il ne faut pas hésiter à s'appuyer sur **les cours d'eau, les zones humides, les landes et pelouses, le bocage, et le littoral**, en plus de la trame forestière, pour obtenir une TVB cohérente.

## Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre-Val de Loire

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

#### TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

#### OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

#### REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...): monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

#### CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*



Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois\*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- L'information du CRPF est **obligatoire** dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.
- La consultation du CRPF est **obligatoire** lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées à ce classement doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

## CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières. » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,.... L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...** ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;

---

\* art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations :** Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).
2. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement.  
Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

3. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

4. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrètement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.  
En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme** (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

## 5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ».

L'art. R. 421-12 précise : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans le champ de visibilité d'un monument historique (...), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- dans un site inscrit ou dans un site classé (...);
- dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- ou si « le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

## 6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## 7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.





Envoyé en préfecture le 20/12/2023  
Reçu en préfecture le 20/12/2023  
Publié le 20/12/2023  
ID : 061-256103888-20231211-2352BS-DE

## Délibération n°23-52

### Avis sur le PLUi de la communauté de communes Terres de Perche

Le 11 décembre 2023, le Bureau Syndical, légalement convoqué le 14 novembre 2023, s'est réuni à 14 h 30, dans les locaux du Parc à Perche-en-Nocé, sous la présidence de Mme Anick BRUNEAU, Présidente du Parc.

Présents : 13      Pouvoirs : 1  
Absents : 7      Suffrages exprimés : 18

#### Etaient présents représentants 17 voix

3 délégués du Conseil Départemental de l'Orne représentant 6 voix  
Mme Anick BRUNEAU, Présidente  
M. Jean-Vincent Du LAC, Vice-Président  
Mme Christelle RADENAC, Membre

1 délégué du Conseil Départemental de l'Eure-et-Loir représentant 2 voix  
Mme Stéphanie COUTEL, Vice-Présidente et 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente

#### Etaient absents :

M. Harold HUWART, Vice-Président  
M. Thierry LIGER, Vice-Président  
M. Laurent BEAUVAIS, Membre  
M. Jean-François BRIDET, Membre  
M. Bertrand DENIAUD, Membre  
M. Xavier NICOLAS, Membre  
M. Jean-Marc HAMON, Membre

Mandants :  
Brigitte LAURENT, Membre

Mandataires représentant 1 voix :  
Marie-José MICHEL

9 délégués des communes et des Communautés de communes représentant 9 voix

M. Pascal PECCHIOLI, Vice-Président  
M. Daniel CHEVEE, Membre  
Mme Annie GAL, Membre  
M. Victor PROVÔT, Membre  
Mme Brigitte des ABBAYES, Membre  
Mme Elodie BOSSENNEC, Membre  
Mme Marie-José MICHEL, Membre  
M. Sébastien BRADU, Membre  
Mme Brigitte PISTRE, Membre

#### Assistaient également à la réunion

M. Denis GUILLEMIN, Directeur

### **PREAMBULE :**

Madame Anick BRUNEAU, Présidente, présente l'avis sur le PLUi de la communauté de communes Terres de Perche. Le Parc reconnaît le travail important et de qualité conduit par les élus et le bureau d'études. Il est notamment à souligner que :

- Toutes les haies sont soumises à déclaration préalable, au titre du L151-23 ;
- Les zones humides sont cartographiées sur le plan de zonage par un tramage spécifique ;
- Un travail important d'identification du patrimoine bâti, en vue de le protéger au titre du L151-19, a été conduit.

Toutefois le projet de PLUi appelle des remarques. La majorité des remarques formulées ci-dessous ont déjà été transmises à la communauté de communes et au bureau d'études, lors de la réunion du 6 septembre dernier, mais le Parc regrette qu'elles n'aient pas été prises en compte.

### **DELIBERATION :**

Vu le décret du 1<sup>er</sup> septembre 1994 sur les Parcs naturels régionaux,  
Vu les articles L.5711-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu les statuts du Parc naturel régional du Perche,  
Vu la Charte du Parc naturel régional du Perche,  
Vu le mail reçu le 11 octobre 2023, la communauté de communes Terres de Perche a sollicité l'avis du Parc, en tant que personne publique associée, sur l'arrêt projet de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Après avoir pris connaissance de cette proposition et en avoir débattu,

### **Le Bureau Syndical, décide, à l'unanimité,**

de donner un avis favorable sur le PLUi de la communauté de communes Terres de Perche, en regrettant que les remarques formulées ci-dessous, n'aient pas été prises en compte en septembre dernier :



❖ **Remarques sur le règlement : les propositions d'ajouts sont mentionnées**

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

ID : 061-256103888-20231211-2352BS-DE

**Remarques valables dans toutes les zones U, AU, A et N :**

**Dispositions Générales**

Toutes les haies sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. C'est-à-dire que les travaux, en dehors de la mise en sécurité, ou de l'entretien courant, sont soumis à déclaration préalable. Ce point est positif et permet une communication plus facile auprès des habitants.

Toutefois, dans la liste des travaux qui ne nécessitent pas de déclaration préalable, figure *l'abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle*. Cependant, ces travaux s'apparentent à des travaux d'arrachage et devraient également faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est important d'identifier un linéaire de haies qui ne peuvent pas être arrachées, qui pourraient répondre aux critères suivants :

- Haies le long des ripisylves (enjeu hydraulique) ;
- Haies le long des chemins de randonnée inscrits au PDIPR (enjeu social et paysager) ;
- Haies présentes dans les corridors bocagers et forestiers identifiés sur la TVB (enjeu écologique) ;
- Haies plantées dans le cadre des programmes de plantations subventionnés.

Les mesures compensatoires prévoient l'obligation de replanter une haie présentant les mêmes fonctionnalités que l'élément arraché (*Compensation 1 pour 1*). Ces mesures méritent toutefois d'être précisées, pour faciliter la mise en œuvre, car les fonctionnalités des haies ne figurent pas sur le plan. Les services instructeurs et les maires ne seront donc pas en capacité de mettre en œuvre les mesures compensatoires. Ces précisions sur les mesures compensatoires pourraient figurer dans l'Orientation d'Aménagement et de Programme (OAP) *Patrimoine – paysage – continuité écologique* et être développées avec un gradient dans les mesures compensatoires, selon les enjeux identifiés (les compensations pourraient monter à 2 pour 1 pour les haies à enjeu hydraulique).

Aussi, pour garantir l'application du PLUi sur ce volet des haies, préciser les fonctionnalités des haies, et assurer le suivi de la mise en œuvre des mesures compensatoires (replantation), une commission *Haies* pourrait être créée, à laquelle le Parc se propose d'y participer.

**Il n'existe pas de mesures compensatoires en cas de suppression d'arbre remarquable.** Il conviendrait de l'ajouter dans le règlement.

Les mares sont identifiées sur les plans de zonages, mais rien n'est précisé pour les mares dans le règlement écrit : **pas de protection au titre du L 151-23** et donc pas de déclaration préalable lors de travaux ni de mesures compensatoires en cas de suppression d'une mare.

**Qu'en est-il des vergers ?** Certains sont-ils protégés au titre du L 151-23 ? Cette protection serait importante, notamment dans le cadre de l'AOP Cidre du Perche.

Les zones humides sont cartographiées sur le zonage à l'aide d'un tramage particulier et le règlement écrit stipule que « *Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation sont interdits* ». **Pourtant au moins deux secteurs constructibles (zone U à Saintigny ou AU à Happonvilliers) sont localisés sur des zones humides cartographiées ne permettant pas de garantir leur préservation, comme écrit dans le PADD et le règlement.** De nombreuses zones constructibles touchent également directement des zones humides.

**Règlement pour le patrimoine bâti protégé au titre du L 151-19**

Dans les généralités, rédigées pour protéger les éléments de patrimoine bâti au titre du L151-19, il serait important de rajouter les coffres de volets roulants dans la liste des éléments à proscrire : « *proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment [les coffres de volets roulants et] les supports publicitaires* ». Un point de rappel également pourrait également être fait pour souligner que la publicité est interdite en agglomération dans les Parcs naturels régionaux.

**Règlement (article 2.5) Aspect extérieur des constructions :** proposition de reformulation pour tenir compte des caractéristiques locales : « *Les toitures des constructions principales et de leurs extensions devront être couvertes [en tuiles plates, sans nez d'une densité d'au moins 18 / m2 de couleur brun-rouge foncé (aspect petit moule) ou en ardoises lorsqu'il en existe déjà sur les constructions anciennes environnantes] ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit-moule)*. [Les tuiles de rives à rabat sont à éviter ». Les tuiles mécaniques sont à proscrire ; on préférera des tuiles plates, éventuellement de grands formats s'il existe des contraintes budgétaires.

« *Les teintes des façades reprendront les teintes des sables locaux [et pourront s'inspirer des teintes préconisées dans le guide *Les couleurs du bâti percheron* édité par le Parc naturel régional du Perche]*. Une coquille est restée dans le texte de la zone U « *Le blanc pur est interdit. A vérifier Charte* »



**Clôtures** : rajouter la liste des essences du Parc en annexe.

Les grillages doublés ou non d'une haie d'essences locales variées [voir liste des essences du Parc en Annexe].

Les haies d'essences locales variées [voir liste des essences du Parc en Annexe].

« Sont interdits en clôtures sur rue : l'usage de claustras, canisses, palissades, [bâches] ou plaques et poteaux en ciment ».

### Dispositions particulières

Il est mentionné que ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Au contraire, les équipements publics mériteraient d'être exemplaires sur ces sujets.

### Règlement zone UBp

Un zonage UBp a été créé pour les bourgs patrimoniaux au sein desquels les règles d'aspects devraient être plus prescriptives. Pourtant, sauf erreur de notre part, les règles sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont identiques dans les zones UB et UBp.

### Règlement zone Agricole

Le Parc regrette qu'il n'ait pas été créé de zone Agricole protégée Ap destinée à préserver les périmètres de captage, les secteurs paysagers importants où la hauteur des constructions serait limitée (ce qui n'est pas le cas dans la zone A), ou des cônes de vue...

### La diversification

Méthanisation : le Parc rédige actuellement des préconisations sur les projets de méthanisation. Il serait important d'y faire référence dans le règlement de la zone A.

Installations photovoltaïques ou solaires thermiques autorisées : Il est écrit qu'à « titre exceptionnel, ces installations peuvent être réalisées au sol, sur des sites et sols pollués ou artificialisés ou sur des sols à faible valeur agronomique, sous réserve de démontrer du caractère irréversible de cette pollution et / ou artificialisation excluant tout retour possible à l'état naturel ou agricole des sols ». Il est à craindre que les prairies et les friches agricoles soient intégrées dans ces secteurs de sols à faible valeur agronomique, alors qu'elles constituent une formidable richesse écologique. Il conviendrait donc de retirer la possibilité d'installer les installations photovoltaïques ou solaires thermiques sur les sols à faible valeur agronomique.

### Trackers (ou suiveurs) solaires

Il est écrit « En secteur A, sont autorisées : les constructions et équipements de productions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

*- Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, à condition d'être limités en nombre, c'est-à-dire proportionnés aux justes besoins et usage auxquels ils sont destinés, d'être insérés dans l'environnement, et d'être implantés à proximité du site d'exploitation ».*

Cette rédaction trop floue ne permet pas une facile instruction par les services d'urbanisme. Il conviendrait mieux de conditionner le nombre de trackers à une production équivalente à la consommation de l'exploitation.

Concernant l'implantation, il est important de préciser « à proximité [des bâtiments] d'exploitation agricole » voire de limiter à moins de 100 mètres et de mentionner qu'en dehors de ces dispositions, il ne sera pas installé de trackers dans les champs de culture et les prairies.

NB : Le Parc va définir prochainement des critères d'acceptabilité pour le photovoltaïque au sol et l'agrivoltaïsme. Dans sa future Charte en cours de validation, la mesure 2.1.2 précise : « Limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des terres agricoles et naturelles lors des projets d'énergie renouvelable en privilégiant la réutilisation et la réversibilité. ». La mesure 2.3.3 précise également « Développer prioritairement la sobriété énergétique et l'efficacité énergétique des fermes et éventuellement la production des énergies renouvelables en maintenant la priorité à la production agricole pour l'alimentation et en limitant leurs impacts sur l'environnement et les paysages ».

### Règlement Zone Naturelle

Les zones Natura 2000 et les 10 ZNIEFF de type I et II, les coteaux calcaires et les réservoirs de biodiversité, présents sur le territoire, ont été classés en zone Naturelle (N) sans protection particulière et ne sont pas identifiables sur le plan de zonage.

Ces espaces à protéger, et identifiés comme tels dans l'OAP Patrimoine-Paysage et continuités écologiques, sont noyés dans la zone N pour laquelle le règlement permet des constructions, des installations et des ouvrages (même s'ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement) et permet également les affouillements et exhaussement pour les activités autorisées dans la

zone. Le règlement de la zone N n'apparaît donc pas suffisamment protecteur pour avec un règlement adapté permettrait de les protéger.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

ID : 061-256103888-20231211-2352BS-DE

Un secteur NPH est créé permettant les constructions et installations à la production est question de photovoltaïque au sol, idem que pour la zone A : la Charte en consommation d'espaces et l'artificialisation des terres agricoles et naturelles lors des projets d'énergie renouvelable en privilégiant la réutilisation et la réversibilité. » Le maintien des prairies a été érigée en priorité dans la nouvelle Charte, il apparaît donc essentiel d'exclure les prairies permanentes des zone NPH.

#### ❖ OAP dents creuses

Les densités attendues dans l'OAP sont de 15 logements par hectare sur La Loupe et Thiron-Gardais et 10 logements par hectare sur toutes les autres communes. Afin de garantir une optimisation du foncier pour s'inscrire dans les objectifs du ZAN, les communes considérées comme relais dans l'organisation du territoire (Fontaine-Simon, Champrond-en-Gâtine, Saintigny...) pourraient inscrire une densité d'au moins 12 logements par hectare.

#### ❖ OAP sectorielle

De façon générale, remplacer le terme « arrachement » par « arrachage ».

- **Combres** – rue Eugène Fettu : préciser que la haie à créer au nord soit sur talus, ou sur deux rangs, de sorte à protéger le ruisseau de la Mazure. Ce projet devra intégrer des mesures de réduction des impacts sur l'environnement et la zone humide à proximité. De plus, l'impact sur la préservation des terres agricoles est plus important dans la mesure où il ouvre à l'urbanisation un nouveau secteur, en dehors de l'enveloppe urbaine, en linéaire le long des voies et donc avec des formes urbaines contraires aux recommandations de la Charte du Parc (actuelle et future).
- **Combres** – rue Jean Moulin : il est précisé, dans le texte de l'OAP, qu'une petite partie à l'Est est située en zone humide : il est essentiel de réduire encore la zone constructible pour sortir toute la zone humide de la zone constructible (principe fort de préservation des zones humides). La zone n'en reste pas moins en zone de réservoir de zones humides et des mesures de réduction et de compensations devraient être rédigées.
- **Fontaine Simon** – rue du Perthuis : si l'impact du projet sur l'environnement n'a pas été signalé comme fort, l'impact sur la préservation des terres agricoles est plus important dans la mesure où il ouvre à l'urbanisation un nouveau secteur en dehors de l'enveloppe urbaine, en linéaire le long des voies et donc avec des formes urbaines contraires aux recommandations de la Charte du Parc.
- **Happonvilliers** – impasse du Gai Soleil : la zone urbanisable est située en partie Sud-Ouest sur une zone humide et nécessite donc d'être revue et restreinte comme cela a été signalé dans l'évaluation environnementale (principe fort de préservation des zones humides dans la Charte du Parc actuelle et future). La mention d'une *attention particulière en vue du projet* n'est pas compatible avec la préservation de la zone humide sauf à afficher dans l'OAP que ce sera un espace naturel du secteur sans aucune construction.
- **La Loupe** – avenue de Normandie : le site est potentiellement pollué d'après les données de Géorisque. Une étude de sol serait pertinente à prescrire sur ce site, en amont du projet.
- **Les Corvées-les-Yys** | le Château Roux : concernant la parcelle urbanisable à l'Ouest, il n'est pas fait mention de la présence d'un verger au nord, qui risque de disparaître avec le projet d'urbanisation. Les vergers sont identifiés comme étant des milieux à protéger dans la Charte du Parc. La séquence ERC mérite d'être déroulée sur ce projet.
- **Manou** - Route des Métièveries : il n'est pas fait mention de la proximité du site Natura 2000. Le projet devra vraisemblablement faire l'objet d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000.
- **Meaucé** – rue du Guesclin : l'implantation de la zone d'urbanisation interroge quant aux accès et voiries puisqu'elle ne vient pas s'accrocher directement sur les voiries existantes et laisse des parcelles non urbanisables en pourtour. De plus, l'implantation et la forme engendrent une aire de retournement, qui est un principe d'urbanisation à éviter. Il conviendrait de travailler des circulations complètes avec les axes existants.
- **Saint-Maurice Saint-Germain** : pour éviter l'aire de retournement, peu qualitatif en matière d'urbanisation, il pourrait être étudié un bouclage entre l'impasse de la Petite Sabardière et la rue de la Couronne.
- **Saint Victor de Buthon** – Chemin du Bel Aller | Thiron Gardais - rue des Fresnes et Vaupillon – rue du Lavoir : pourquoi imposer des aires de retournement et ne pas laisser le maître d'œuvre étudier les possibilités de bouclage complet à l'intérieur de la zone ?

❖ **L'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale a été réalisée en grande partie par le Parc et terminée par le Bureau d'Etudes Citadis. Pourtant n'est pas fait mention de la réalisation du document par le Parc (pas de logo du Parc ni mention sur la page de garde, rien dans le préambule...).

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

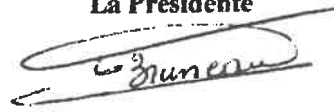
Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

ID : 061-256103888-20231211-2352BS-DE

de donner pouvoir à Madame la Présidente pour signer l'ensemble des actes afférents à cette décision.

**La Présidente**

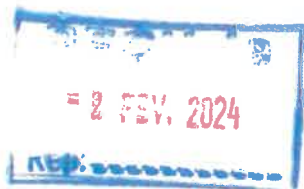


**Anick BRUNEAU**



Illiers-Combray, le 15 janvier 2023

Communauté de Communes Terres de  
Perche  
Monsieur GERARD Eric, Président  
Place de l'Hôtel de Ville  
28 240 LA LOUPE



Objet : Avis PLUI

Monsieur le Président,

Dans votre courrier en date du 11/10/2023 vous souhaitez recueillir l'avis de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche sur le dossier PLUI Terre de Perche arrêté lors du Conseil Communautaire du 19/09/2023.

En séance du Conseil Communautaire du 06/11/2023, nous avons invité l'ensemble des membres à consulter les éléments du dossier joints à votre demande.  
Le 18/12/2023, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré a émis un avis favorable.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Martial LOCHON

Vice-Président  
Délégué à l'Aménagement du Territoire



Philippe SCHMIT

Président  
CC Entre Beauce et Perche



Senonches, le 25 octobre 2023.

Monsieur le Président  
CDC Terres de Perche  
Hôtel de Ville  
Place de l'Hôtel de Ville  
28240 LA LOUPE



Monsieur le Président,

*cher Eric*

Vous avez bien voulu nous transmettre, pour avis, le dossier de Plan local d'Urbanisme Intercommunal de votre Communauté de Communes que vous avez arrêté le 19 septembre dernier et je vous en remercie.

Nous avons le plaisir de vous informer que ce dossier, conforme au SCOT du PETR, n'appelle aucune observation de notre part.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos sincères salutations.

*Ami Vies*

Le Président



Xavier NICOLAS





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe Centre-Val de Loire**

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : [maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr](mailto:maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr)

Orléans, le 26 janvier 2024

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur l'élaboration du PLUi des Terres de Perche (28).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire

Christian Le COZ

Monsieur Eric GERARD  
Président de la communauté de communes  
Terres de Perche  
Hôtel de Ville  
Place de l'Hôtel de Ville  
28240 LA LOUPE





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

## **Avis délibéré**

**Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la communauté de communes des Terres de Perche (28)**

N°MRAe 2023-4417

## PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 26 janvier 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Terres de Perche (28).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Christophe BRESSAC et Isabelle La JEUNESSE.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes des Terres de Perche. Le dossier a été reçu le 27 octobre 2023.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 9 novembre 2023 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 10 janvier 2024.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

# 1 Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

## 1.1 Contexte et présentation du territoire

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Terres de Perche est localisé à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir, entre Chartres, Châteaudun et Nogent-le-Rotrou. L'intercommunalité Terres de Perche est issue de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la communauté de communes des Portes du Perche (Perche Loupéen) et de la communauté de communes du Perche Thironais. Elle regroupe 22 communes<sup>1</sup> couvrant une superficie d'environ 368 km<sup>2</sup> et accueillant 14 169 habitants (Insee 2020) ; 18 des communes du territoire sont membres du parc naturel régional (PNR) du Perche<sup>2</sup>.

C'est un territoire rural composé en majorité de terres agricoles et d'espaces boisés, et concerné par trois sites Natura 2000<sup>3</sup> : « Forêts et étangs du Perche », « Arc forestier du Perche d'Eure-et-Loir » et « Cuesta cénomaniennne du Perche d'Eure-et-Loir ». Le bocage, élément identitaire du Perche, composé de haies, prairies, vergers et mares, est réparti de manière hétérogène sur le territoire de la communauté de communes.

La gare de La Loupe permet de relier le territoire à Chartres, Paris et Le Mans par chemin de fer..

En 2020, le territoire comptait 3 804 emplois, en forte baisse depuis 2009 (- 12,9 % en onze ans), associée à une résidentialisation du territoire et une dépendance aux pôles d'emplois extérieurs au territoire.

La communauté de communes comprend par ailleurs une population vieillissante (31,8 % de plus de 60 ans en 2020), qui connaît un certain déclin sur la période 2014-2020 (- 0,6 %). La présence de nombreuses résidences secondaires (15,2 % du parc en 2020 selon l'Insee) et logements vacants (9,2 % du parc) est une caractéristique importante du territoire.

---

1 Belhomert-Guéhouville, Champrond-en-Gâtine, Chassant, Combres, Les-Corvées-les-Ys, La Croix-du-Perche, Frazé, Fontaine-Simon, Happonvilliers, La Loupe, Manou, Marolles-les-Buis, Meaucé, Montireau, Montlandon, Nonvilliers-Grandhoux, Saintigny, Saint-Eliph, Saint-Maurice-Saint-Germain, Saint-Victor-de-Buthon, Thiron-Gardais et Vaupillon.

2 Les communes suivantes ne sont pas concernées : Les Corvées-lès-Yys, Nonvilliers-Grandhoux, Happonvilliers et Chassant.

3 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).



*Armature du territoire de la communauté de communes des Terres du Perche (source : diagnostic, p. 24)*

## 1.2 Présentation du projet de PLUi des Terres de Perche

La communauté de communes des Terres de Perche a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 24 janvier 2023. Les phases d'études ont néanmoins commencé en fin d'année 2016 après prescription des PLUi respectifs des deux anciennes communautés de communes des Portes du Perche (Perche Loupéen) et du Perche Thironnais.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4417 en date du 26 janvier 2023

Élaboration du PLUi des Terres de Perche (28)



Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi cherche à « *maintenir l'attractivité du territoire (développement économique, démographie positive, qualité du cadre de vie...) tout en intégrant les dimensions patrimoniales singulières du territoire* », notamment par la valorisation du bocage. Il est construit autour de trois chapitres :

- faire projet tout en préservant l'identité du territoire ;
- assurer un développement cohérent et raisonné ;
- préserver les ressources du territoire.

Ce projet propose une organisation territoriale s'articulant autour de deux pôles de centralité (La Loupe et Thiron-Gardais)<sup>4</sup>, et un maillage de communes rurales.

## 2 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLUi

### 2.1 Justification des choix opérés

Depuis quelques années, le territoire connaît une déprise démographique, en raison de solde naturel (- 0,3 % entre 2014 et 2020, Insee) et migratoire (- 0,3 %) négatifs, associés à un départ en majorité de jeunes adultes et de familles, accentuant le vieillissement de la population. Cette évolution est inégalement répartie sur le territoire, la population diminuant en particulier sur les communes de La Loupe et Thiron-Gardais, contrairement à certaines communes rurales surtout à l'est du territoire.

Deux scénarios d'évolution du territoire sont proposés dans le rapport de présentation (Justifications des choix, page 15 et suivantes) :

- le scénario « *fil de l'eau* » repose sur une prolongation des tendances observées (déclin démographique dans les pôles, accroissement démographique dans les communes rurales, augmentation de la consommation d'espaces et potentielle augmentation de la vacance) ;
- le scénario visé dans le PLUi, avec pour objectif une augmentation annuelle moyenne de la population de 0,35 % en veillant à « *consolider et renforcer les polarités* ».

Le projet de PLUi prévoit ainsi d'atteindre 15 070 habitants à l'horizon 2040. Ce choix repose sur la volonté de la collectivité d'inverser la tendance démographique globale observée depuis 2013 : il correspond à l'objectif fixé par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Perche d'Eure-et-Loir en cours d'élaboration<sup>5</sup> sur l'ensemble de son territoire (0,35 %).

Peu d'éléments concrets du dossier viennent justifier de manière probante l'évolution retenue qui est en décalage avec les dynamiques observées de baisse de la population entre 2013 et 2020, outre le vieillissement de la population. La dynamique de croissance démographique certes observée sur certaines communes rurales, n'est pas suffisante pour compenser la baisse observée dans la plus grande partie des communes.

---

4 Ces communes sont identifiées comme « pôles de proximité » dans le projet de SCoT du Perche d'Eure-et-Loir.

5 Le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir regroupe 61 communes, 3 intercommunalités (CC du Perche, CC Terres de Perche et CC des Forêts du Perche) pour un total de 42 234 habitants et 1 009 km<sup>2</sup>. Il a été prescrit le 31 mars 2016, arrêté le 29 septembre 2022 mais pas encore approuvé donc non opposable.

Selon les élus et acteurs du territoire, la demande de logement serait en progression depuis la crise sanitaire de 2020, mais aucun chiffre ne vient appuyer cette observation. Il est néanmoins noté que, selon des données de l'Insee (non présentées dans le dossier), un ralentissement de la diminution de population est observé entre 2018 et 2020 (-0,32 % / an).

Le dossier justifie en pièce 1.3 (Justification des choix) les choix retenus, notamment pour le PADD, le règlement, et le choix des secteurs de projet principalement en présentant la manière dont ils répondent aux enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic. S'agissant des secteurs de projet, l'évaluation environnementale expose les incidences potentielles des OAP<sup>6</sup> classées en zones à urbaniser ainsi que, le cas échéant, les mesures prises pour limiter ces incidences sur l'environnement (évaluation environnementale, pages 94-125). Mais elle n'examine aucune option alternative de localisation des zones d'habitat et d'activités économiques et ne permet pas de ce fait, d'apprécier les avantages et les inconvénients du projet retenu notamment lorsque l'impact potentiel est évalué comme fort (cf. partie 2.3.2). Le code de l'urbanisme demande d'expliquer les choix effectués, notamment au regard des questions d'environnement et en fonction des solutions de substitution raisonnables<sup>7</sup>.

**L'autorité environnementale recommande de justifier davantage le scénario démographique retenu et de proposer d'autres solutions de substitution aux secteurs de projet à enjeux.**

## 2.2 Articulation avec les plans et programmes

Le PLUi doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents, plans et programmes de rang supérieur. L'évaluation environnementale analyse notamment la compatibilité du PLUi avec la charte du parc naturel régional (PNR) du Perche, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne et Seine-Normandie, les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) du Loir et de l'Huisne, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Centre-Val de Loire.

L'évaluation environnementale (pages 25-48) indique globalement que le projet de PLUi est conforme ou prend en compte les documents de rang supérieur. L'analyse consiste à indiquer quelle disposition du PLUi répond aux articles, chapitres, ou objectifs de ces documents. Néanmoins, lorsqu'une compatibilité « partielle » et non « totale » est identifiée dans le document, celle-ci mériterait d'être davantage expliquée et justifiée dans le document. Par ailleurs, l'inscription du projet en cohérence avec les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) sur la lutte contre l'artificialisation des terres<sup>8</sup> n'est pas démontrée (cf. partie 2.3.1 du présent avis).

---

6 Orientation d'aménagement et de programmation

7 4° de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : le rapport de présentation « explique les choix retenus [...] au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement [...], ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ».

8 Le Sraddet approuvé le 4 février 2020 fixe comme objectif de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2025 et de réduire l'artificialisation pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040 (objectif 5).

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) doit être intégrateur des documents de rang supérieur. Le dossier indique qu'en l'absence de SCoT approuvé, « l'analyse de compatibilité ne peut donc pas être effectuée » (évaluation environnementale, page 26) : une analyse est pourtant bien faite par rapport aux orientations du SCoT (page 26), dont le projet a été rendu public. Le projet de SCoT prescrit de « respecter a minima l'équilibre de production de logements inscrit dans le PADD, à savoir : – 69 % des logements produits en extension, – 31 % des logements réalisés en densification » (Prescription 55), ce que respecte le projet de PLUi avec 40 % de logements à produire en remobilisation.

**L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'articulation de PLUi avec les documents de rang supérieur, notamment en termes de consommation foncière afin d'inscrire le projet en cohérence avec les objectifs du Sradet.**

## 2.3 Principaux enjeux du territoire identifiés par l'autorité environnementale et leur prise en compte

Les enjeux environnementaux qui sont développés dans le présent avis concernent :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la gestion de la ressource en eau.

### 2.3.1 La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

#### Le besoin en habitat

Pour atteindre ses objectifs de croissance démographique (+ 0,35 % par an), conjugués avec les besoins propres de la population existante (dus au desserrement des ménages, estimés dans le dossier à – 0,007 %/an sur la période 2023-2035), la communauté de communes des Terres de Perche envisage la création de 560 logements supplémentaires sur la période 2023-2035 (Justification des choix, page 16). Le chiffrage de ce besoin en logements est basé sur le scénario démographique retenu (cf. partie 2.1), ainsi que sur un calcul de point mort<sup>9</sup> qui aurait gagné à être détaillé.

La production de ces logements supplémentaires est prévue (Justification des choix, pages 17-18) pour :

- 220 logements en dents creuses et division de parcelles ;
- 13 logements en changement de destination ;
- 330 logements en extension.

---

<sup>9</sup> Nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable en prenant en compte le desserrement des ménages et le renouvellement du bâti.

Dans cette répartition, ne sont pas mentionnés les logements issus de la mobilisation des logements vacants<sup>10</sup>. Le PADD semble appréhender cette problématique en fixant comme objectif d'« améliorer le bâti existant pour lutter contre la vacance » (page 3). Le scénario proposé dans la « Justification des choix » prévoit seulement une « stabilisation » du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, avec pourtant une évolution du taux de vacance (de 9,2 % en 2019 à 7,9 % en 2035) qui ne semble pas atteignable sans politique de reconquête des logements vacants. Cet objectif de réduction de la vacance paraît en tout cas peu ambitieux et le dossier ne donne que peu de détails sur les dispositifs qui seraient utilisés.

**L'autorité environnementale recommande de clarifier la politique de résorption de la vacance en s'appuyant sur des moyens concrets pour atteindre les objectifs et de la prendre en compte dans les calculs de création de logements.**

Le bilan fait état de 75 ha potentiellement mobilisables en dents creuses. Un taux de mobilisation des dents creuses de 50 % a été fixé sans fondement autre que l'incertitude et le choix des élus pour prendre en compte le phénomène de rétention foncière. Il serait pertinent de donner des détails sur les dents creuses repérées dans le référentiel foncier et d'expliquer ce qui justifie un taux de rétention de 50 % sur celles-ci, et les potentiels outils mis en place pour lutter contre cette rétention foncière. Une OAP thématique « dents creuses » s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme dont le terrain d'assiette est situé en zones U et dispose d'une surface de plus de 2 500 m<sup>2</sup>. Celle-ci impose des règles de densité minimale cohérentes avec celles présentes dans le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir. Par ailleurs, certains secteurs identifiés en dents creuses, de superficie relativement importante, pourraient utilement bénéficier de la mise en place d'OAP.

Alors qu'au moins 65,7 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes, 72,4 % des logements sont des T4 ou T5 : le PLUi identifie bien dans son PADD, l'enjeu de proposer une offre de typologie de logements adaptée à la demande, l'offre de logements actuels étant peu adaptée à certains profils : « La typologie de logements produits dans le PLUi doit prendre en compte le phénomène de desserrement en privilégiant des logements de taille modeste mais également la production de petits logements. » Au vu de l'inadéquation de la taille des ménages et des logements, il aurait été intéressant que les OAP prévoient, sur les zones à urbaniser à vocation d'habitation, voir sur l'OAP thématique « dents creuses », des dispositions sur la diversification de la typologie des logements.

Enfin, un échancier d'ouverture des zones à urbaniser est bien présent. S'agissant de l'habitat, il permet de produire 216 logements sur la période 2023-2030 et 110 logements sur la période 2030-2035 (Justification des choix, pages 32-33). Cependant, le phasage n'est pas représenté spatialement sur les OAP de secteurs, ni dans la création de zones 2AU cohérentes avec ce phasage : cela ne permet pas de réellement encadrer et rendre effectif ce phasage. Par exemple, l'OAP rue de la mairie à Fontaine-Simon prévoit cinq logements sur 2023-2030 et cinq logements sur 2030-2035, mais il n'est pas indiqué de 1<sup>re</sup> phase et 2<sup>e</sup> phase d'ouverture à l'urbanisation sur le schéma de principe de l'OAP.

**L'autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les zones à urbaniser à vocation d'habitat avec le phasage temporel qui semble prévu.**

---

<sup>10</sup> Ne sont pas non plus pris en compte les modifications de logements secondaires et logements principaux : en effet, si le territoire a été marqué par une diminution des résidences secondaires converties en logement principal entre 1999 et 2020, marquant une résidentialisation du territoire, les récentes données montrent une stabilisation du nombre de résidence secondaires, lesquelles ne sont ainsi pas prises en compte dans la création de logements.



### Le besoin dédié aux activités économiques et aux équipements

Le territoire de la communauté de communes compte neuf zones d'activités sur une surface de 52 ha. D'après le tableau présent en pages 83-85 du diagnostic, environ 9 ha sont encore disponibles sur cinq de ces zones d'activités, ce qui peut justifier la création de nouvelles zones à urbaniser pour permettre l'installation de nouvelles entreprises.

Le PLUi annonce ainsi 21 ha de consommation d'espaces pour le développement en zones d'activités et ne prévoit pas de développement en équipements. Cette répartition ne semble pas compatible avec les dispositions du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir qui prévoit 15 ha pour l'économie et 5 ha pour l'équipement sur le territoire des Terres de Perche, contrairement à ce qu'indique le dossier (Justification des choix, page 19). Par ailleurs, le dossier aurait pu mieux présenter les différents projets de création et d'extension de zones d'activités et les justifier par des besoins quantifiés exprimés par les entreprises. La seule justification présentée pour ce besoin en extension est la réserve limitée de surface dans les zones d'activités existantes, mais celle-ci ne permet pas de justifier la quantification du besoin. – Ce manque de justifications caractérise aussi les projets de Stecal<sup>11</sup> à vocation touristique Nt2 permettant la création de nouvelles constructions (avec une emprise au sol limitée à 500 m<sup>2</sup>) : le dossier indique seulement que « la délimitation des zones Nt2 s'est opérée au regard des constructions existantes et des projets de développement connus » (Justification des choix, page 85), sans pour autant les indiquer. Certains Stecal sont par ailleurs trop importants en termes de superficie et sont donc non conforme à la définition de « secteur de taille et capacité d'accueil limitées », en particulier le Stecal Nt2 de 13 ha à Champrond-en-Gâtine.

### La consommation foncière totale

L'artificialisation des sols et l'étalement urbain sont l'un des cinq principaux facteurs d'érosion de la biodiversité. Ils engendrent en outre des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effets de serre. D'après le rapport de présentation, le projet de PLUi rendra possible la consommation de 51 ha entre 2023 et 2035, dont 44,45 ha entre 2022 et 2030, ce qui constitue une réduction de 24 % de consommation par rapport aux 59 ha consommés entre 2011 et 2021 (d'après le portail du Cerema – Justification des choix, page 11)<sup>12</sup>. Cet objectif chiffré de modération de la consommation d'espace n'est pas indiqué dans le PADD, ce qui constitue un manquement par rapport à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Cette baisse est trop peu ambitieuse pour réellement participer aux objectifs régionaux et nationaux de modération de la consommation d'espace. En effet, la loi « Climat et Résilience » prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espace sur les années 2021-2030 par rapport à celle constatée sur la période 2011 – 2021. L'objectif de « zéro artificialisation nette » doit être atteint en 2050. Le Sraddet fixe quant à lui cet objectif à l'horizon 2040. En outre, ce chiffre de 24 % masque de grandes disparités entre la consommation dédiée à l'habitat et celle destinée aux activités économiques, cette dernière augmentant de 90 % (Justification des choix, page 90).

11 Secteur de taille et capacité d'accueil limitées. Les Stecal sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

12 Le rapport de présentation présente aussi un autre bilan de consommation d'espace de 71,8 ha entre 2011-2021 dans le diagnostic page 143, qui n'est pas utilisé par la suite. D'autres incohérences de données sont également observées dans le dossier :

- le total des possibilités en densification est de 29 ha dans le document de justification des choix contre 75 ha dans le diagnostic ;
- l'atlas des Stecal dénombre 30 Stecal et le document de Justification des choix en dénombre 28 ou 31 selon le paragraphe.

Enfin, le diagnostic identifie un potentiel de 83 ha de friches pouvant être réhabilitées (page 150) : le dossier aurait pu indiquer si une partie de ces friches serait utilisée dans son projet de PLUi et pour quelle utilisation.

**L'autorité environnementale recommande de réduire la consommation d'espaces en priorisant les zones à urbaniser afin que le projet de PLUi s'inscrive dans les orientations nationales et régionales.**

### 2.3.2 La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

L'état initial de l'environnement identifie convenablement les différents sites répertoriés au titre de la richesse écologique (page 24 et suivantes) : vingt Znieff<sup>13</sup> de type I, trois Znieff de type II, trois sites Natura 2000 sont notamment recensés sur le territoire. La communauté de communes est par ailleurs en majeure partie comprise dans le PNR du Perche.

Les continuités écologiques sont également correctement identifiées. Celles-ci ont été définies à partir des données du SRCE, du SCoT, du PNR du Perche (plaquettes « Les haies bocagères du Perche », « Les mares du Perche » – juillet 2018), ainsi que par une mise à jour par des groupes de travail et l'utilisation d'espèces de cohérence nationale pour les sous-trames bocagères et forestières. Les cartographies qui en découlent, validées à dire d'experts<sup>14</sup> (diagnostic, pages 121-123) mettent notamment en évidence l'importance du réseau bocager, des boisements et des sous-trames zones humides et mares et étangs. Les éléments fragmentant le territoire (routes, voies ferrées, ouvrages hydrauliques, urbanisation) sont par ailleurs utilement représentés.

Le dossier indique par ailleurs la réalisation d'un inventaire des zones humides par le PNR, en collaboration avec les élus communaux, réalisé entre 2008-2011 pour les communes du Parc et en 2018 pour les communes hors PNR. Ce travail a permis d'inventorier 483 ha de zones humides sur le territoire. La méthodologie est assez sommairement décrite (diagnostic, page 118 ; évaluation environnementale, page 56) et l'évaluation admet que le résultat constitue davantage un consensus entre les différents acteurs du territoire qu'un inventaire exhaustif. En outre, les données sont anciennes pour l'essentiel du territoire. L'évaluation rappelle par ailleurs la tendance à la disparition progressive de ces milieux, notamment en cas de densification dans l'enveloppe urbaine ou d'extension de ces dernières.

Conformément à la réglementation, le PADD définit les orientations générales des politiques de protection de la biodiversité. Ainsi, dans son objectif « *Capitaliser sur la richesse des paysages et des milieux naturels* » (page 5 et suivantes), il entend préserver les forêts et boisements, les haies, les cours d'eau, les coteaux calcaires, intégrer les éléments de la trame verte et bleue (TVB), en particulier le maillage bocager et les « *espaces de nature remarquable* ». On retiendra par ailleurs la volonté d'éviter le fractionnement des corridors où encore de promouvoir « *la nature en ville* ».

---

13 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

14 Membres du PNR du Perche, Conservatoire d'espaces naturels, Fédération des chasseurs 28, Office national des forêts, association Eure-et-Loir Nature.

Ces objectifs réglementaires se traduisent dans les pièces constitutives du PLUi notamment par :

- le classement des zones d'inventaire et de protection relatives à la biodiversité en zone « N » et donc l'absence de zone de projet dans celles-ci ;
- l'identification et protection des divers éléments de la trame verte et bleue (haies, mares, zones humides, boisements, etc.), de jardins ou espaces paysagers et d'arbres remarquables au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et donc leur soumission à déclaration préalable et leur repérage dans le zonage ;
- la mise en place de mesures compensatoires en cas de destruction de haies (1 pour 1) ;
- l'élaboration d'une OAP thématique « Patrimoine, Paysages et continuités écologiques » : celle-ci indique de manière assez claire ce qui a été mis en place dans les autres pièces du PLUi (règlements écrits, graphiques, OAP de secteurs) pour préserver le paysage et les continuités écologiques. Néanmoins, elle n'émet pas de recommandations ou de prescriptions supplémentaires et est donc peu contraignante.

Le zonage aurait pu être affiné avec un indice particulier pour les zonages naturels (Natura 2000, Znieff), les coteaux calcaires et les réservoirs de biodiversité, qui ne sont même pas identifiables sur le plan de zonage, afin de limiter davantage les constructions. En effet, le règlement de la zone N permet des constructions, des installations et des ouvrages sous conditions (même s'ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement) et permet également les affouillements et exhaussement pour les activités autorisées dans la zone.

L'évaluation des incidences potentielles des OAP classées en zones « AU », repose uniquement sur leurs interactions avec les éléments de la TVB. Elle mériterait d'être plus développée afin d'en préciser notamment l'occupation prévisible du sol. L'évaluation environnementale indique le niveau d'impact potentiel de ces zones (nul à fort) et présente le cas échéant les mesures ERC mises en place à leur échelle. Cette analyse met en avant certaines zones pouvant avoir des incidences fortes sur l'environnement (OAP à Combres (rue Eugène Fettu et rue Jean Moulin), OAP à Happonvilliers (Impasse du Gai Soleil 2), OAP à Manou (route des Métiveries)).

Le dossier aurait pu expliquer en quoi il n'existe pas de localisation alternative satisfaisante permettant de réduire l'incidence du PLUi sur l'environnement (cf. partie 2.1).

En plus de ces secteurs en extension, cette évaluation approfondie pourrait utilement s'étendre aux secteurs en zone urbaine susceptibles de connaître des mutations importantes, comme les dents creuses.

**L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des enjeux en matière de biodiversité présents sur les secteurs de projet potentiels (zones « AU », dents creuses notamment) et de compléter les mesures de protection tel qu'exposé ci-dessus.**

### 2.3.3 Gestion de la ressource en eau

Le PADD, dans son objectif « *Gérer durablement la ressource en eau* » semble bien intégrer les problématiques liées à cette gestion : préservation de la ressource en eau (qualitative et quantitative), gestion des eaux pluviales, capacités des réseaux d'eau potable, d'assainissement et de traitement des eaux usées et réduction de la consommation d'eau potable.

En lien avec la thématique de la santé humaine, le dossier aurait néanmoins pu mieux traiter la question de l'alimentation en eau potable de la communauté de communes. En effet, celui-ci n'apporte pas la démonstration de la bonne adéquation entre la ressource en eau mobilisable et les futurs besoins liés à l'évolution prévisionnelle de la population. Or, le développement de l'urbanisation doit être conditionné à la disponibilité d'une ressource suffisante en quantité et en qualité, et ce particulièrement dans un contexte de dérèglement climatique et en tenant compte du développement démographique des communes partageant cette ressource.

Par ailleurs, l'adéquation de la capacité de traitement des eaux usées sur le territoire avec l'augmentation de la population prévue a bien été vérifiée (évaluation environnementale, page 90). La station d'épuration de la Loupe aurait, selon le dossier, une capacité théorique restante à échéance du PLUi de -1 089 EH, a priori donc insuffisante. Il serait utile d'indiquer comment la communauté de communes compte prendre en compte cette donnée. De plus, une certaine partie du territoire est couverte seulement par de l'assainissement non collectif : il s'agira de s'assurer que les nouveaux logements prévus dans ces zones puissent mettre en place, selon les contraintes du terrain, un système d'assainissement individuel.

## 3 Qualité de l'évaluation environnementale

### 3.1 Analyse des incidences probables et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser

L'évaluation environnementale<sup>15</sup> jointe au dossier comporte l'ensemble des éléments requis par la réglementation. Elle expose les incidences environnementales de la mise en œuvre du document ainsi que les mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) associées. Les incidences environnementales sont analysées par pièce du PLUi (PADD, règlements graphique et écrit, etc.) et des focus sur les secteurs de projet sont proposés. Enfin, l'évaluation analyse les incidences du projet sur les sites Natura 2000.

Il est noté un effort de transparence et d'explication du processus de rédaction des différents documents en lien avec l'évaluation environnementale.

---

15 Réalisée en partie par le PNR du Perche



## 3.2 Mesures de suivi des effets sur l'environnement

Le suivi de la mise en œuvre du PLUi est exposé en pages 136 à 140 de l'évaluation environnementale. Présentés utilement par thématique et orientation du PADD, les indicateurs doivent permettre d'analyser les différentes évolutions qui seront observées sur le territoire. Si la périodicité du suivi et l'origine de la donnée sont précisées pour chaque indicateur, l'état zéro (ou état de référence) n'est pas renseigné, élément pourtant indispensable pour mesurer et interpréter l'évolution du territoire. Il n'est fait par ailleurs aucune mention des objectifs chiffrés d'éventuelles mesures à mettre en place en cas d'écart.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en renseignant pour chaque indicateur, sa valeur de référence si elle est disponible, en fixant un objectif chiffré et en définissant des mesures correctrices en cas d'écart.**

## 3.3 Résumé non technique

Un résumé non technique est présenté dans un document indépendant d'une vingtaine de pages. Il expose les enjeux principaux du territoire de la communauté de communes et leur hiérarchisation, la justification des choix retenus, l'évaluation des incidences du PADD, l'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes et l'évaluation environnementale du règlement et mesures ERC. Le résumé non technique aurait mérité d'être complété par une présentation du territoire et un résumé de son diagnostic, ainsi que par une réelle présentation des mesures ERC et du dispositif de suivi. Par ailleurs, la justification des choix retenus consiste ici seulement à montrer comment les choix du PADD répondent à certains textes et lois, et non à montrer l'adéquation du projet de PLUi avec les enjeux du territoire. De même, l'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes n'est pas argumentée et se contente d'indiquer une « bonne compatibilité » ou une « bonne prise en compte » pour les documents concernés. Enfin, sa compréhension est difficile en raison de l'absence d'illustration (tableaux, photographies, cartes, etc.).

**L'autorité environnementale recommande d'illustrer le résumé non technique afin d'en faciliter la compréhension et de le compléter en particulier par une présentation du diagnostic du territoire, des mesures « ERC » et du dispositif de suivi.**

## 4 Conclusion

Le projet de PLUi vise à encadrer l'évolution du territoire pour les douze prochaines années (période d'application de 2023 à 2035). Le scénario démographique, visant une augmentation moyenne annuelle de +0,35 %, est ambitieux au vu des récentes évolutions de perte de population et de la tendance de vieillissement de la population, et induit un besoin de logements potentiellement surestimé. Le projet de PLUi n'est également pas en phase avec les engagements régionaux et nationaux en termes de modération de la consommation d'espaces, en raison surtout de l'augmentation de sa consommation d'espace pour les activités économiques.

De manière générale, les enjeux du territoire semblent bien identifiés dans le dossier grâce au diagnostic et le PADD porte des objectifs en cohérence avec ces enjeux. Néanmoins, le dossier aurait mérité d'être plus précis dans la justification des besoins en consommation d'espace et de choix des secteurs à urbaniser. Le projet de PLUi pourrait être mieux argumenté concernant la protection de la biodiversité.

**Huit recommandations figurent dans le corps de l'avis.**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES  
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**AVIS DE LA COMMISSION**

**PLUI ARRÊTÉ DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRES DE PERCHE**

- Vu** le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L. 112-1-1 et D. 112-1-11 ;  
**Vu** le code de l'urbanisme ;  
**Vu** la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche, et notamment l'article 51 ;  
**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
**Vu** la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;  
**Vu** le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif ;  
**Vu** le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral du 13 avril 2023 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;  
**Vu** la demande d'avis déposée le 12 octobre 2023 par M. le Président de la Communauté de Communes Terres de Perche relative au PLUi Terres de Perche arrêté le 19/09/2023 ;

**Considérant ce qui suit :**

- un travail conjoint a été mené avec les services de l'État pour limiter la consommation foncière ;
- la communauté de commune indique qu'elle va intégrer les remarques formulées par la CDPENAF sur les points suivants :
  - identifications des haies selon leur rôle (hydraulique ou paysager) ;
  - détailler les différents emplacements réservés (surface, temporalité, projets), de façon à pouvoir définir ceux qui doivent être comptabilisés en consommation d'espace ;
  - mieux définir les OAP des zones d'activité ;
  - réfléchir à l'usage de l'OAP « dents creuses », qui pourrait être remplacée sur certains terrains par une OAP sectorielle ;
  - créer un zonage particulier pour les carrières (aujourd'hui en zones A ou N non indicées) ;

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 11 janvier 2024 émet un **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité sur le **PLUi Terres de Perche** arrêté le 19/09/2023, avec les réserves suivantes :

- **pour les STECAL :**
  - limiter l'emprise de certains STECAL ne respectant pas le caractère « de taille limitée » (exemple : NT2) ;
  - limiter le nombre de STECAL Az et Nz : certains peuvent être requalifiés en A ou N sans impacter les activités présentes ;
- **pour les zones dédiées aux parcs photovoltaïques:**

- le PLUi définit deux secteurs NPH dédiés aux parcs photovoltaïques au sol (Manou et Saintigny), autorisant « les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le règlement relatif à ces deux secteurs n'est pas cohérent avec l'occupation des sols. En effet ces parcelles sont pour tout (Manou, en agriculture biologique) ou partie (Saintigny) cultivées. Le règlement doit être modifié et préciser que les activités agricoles ne doivent pas être impactées, dans le respect du décret et de l'arrêté parus le 29 décembre 2023.

**- pour les enveloppes urbaines:**

Elles doivent être définies au plus près des terrains bâtis et ne pas inclure les parcelles en extension.

Chartres, le

- 2 FEV. 2024

Le Président de la CDPENAF,  
Le directeur départemental adjoint des territoires



Édouard BRODHAG





BELHOMERT-GUEHOUVILLE

## DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### Séance du 20 novembre 2023

### DÉLIBÉRATION N°13/2023

**Nombre de conseillers :**

**En exercice : 14**  
**Présents : 13**  
**Votant : 14**  
**Convocation : 15/11/2023**

Envoyé en préfecture le 09/01/2024

Reçu en préfecture le 09/01/2024

Publié le

ID : 028-212800338-20231120-D2023\_13-DE

L'an deux mil vingt-trois, le lundi 20 novembre, à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Laurent MARTINEAU, maire de Belhomert-Guéhouville.

**Étaient Présents :** Marc MOCOJNI, Nathalie LHEUREUX-CALLU, Laëtitia COUTANT, Bruno MARCHAND, Philippe ROUSSEAU, Gwenaëlle BRISTIEL, Dominique MARAIS, Jacques PIMENTA, Raymond POTÉ, Alain RENAUD, Béatrice RODET, Corinne TRICOT, José FERNANDEZ

**Absents :** Néant

**Absent avant donné pouvoir :** Miguel PIRES à Laurent MARTINEAU

**Secrétaire de séance :** Nathalie LHEUREUX-CALLU

### **OBJET : APPROBATION PLUI Communauté de communes Terres de Perche**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu le PLU de la Commune de BELHOMERT-GUEHOUVILLE approuvé le 03 novembre 2015

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

#### **1- Contexte de l'élaboration du PLUI**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité

- D'émettre les remarques suivantes sur les pièces réglementaires
  - o Remarques sur les délimitations du zonage : les élus tiennent à souligner la problématique d'anciennes parcelles constructibles, passées en zone agricole ce qui élimine la possibilité d'envisager de nouvelles constructions.

Envoyé en préfecture le 09/01/2024

Reçu en préfecture le 09/01/2024

Publié le

ID : 026-212800338-20231120-D2023\_13-DE

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Maire,

Laurent MARTINEAU



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11/12/2023

Référence
202343

Objet de la délibération
APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL C.D.C. TERRES DE PERCHE

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	11	12

Date de la convocation
04/12/2023

Date d'affichage

Vote
à l'unanimité
Pour : 12
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-préfecture de Nogent-le-Rotrou  
Le : 03/01/2024

Et

Publication ou notification du :

L' an 2023 et le 11 Décembre à 20 heures 30 minutes , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans le lieu habituel de ses séances, Salle des fêtes sous la présidence de LEGROS Eric, Maire

**Présents :** M. LEGROS Eric, Maire, Mmes : BIGEAULT Christelle, GUILPAIN Séverine, GUYON Gaëlle, MOINET Marie-France, TAFOIRY Claire, MM : BORNET Christian, DUBOIS Jean-Luc, GUILLEMET Philippe, JAVOY Nicolas, LAMARD Yohan,

**Absents excusés :**  
PREHU Jocelyne  
CHABOCHE Gaël  
SYLVESTRE Elisabeth  
ZACHELIN Placide pouvoir à JAVOY Nicolas

**A été nommée secrétaire :** TAFOIRY Claire

**Objet de la délibération :** APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL C.D.C. TERRES DE PERCHE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu le PLU de la Commune de Champrond-en-Gâtine approuvé le 24 septembre 2009,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrétant le projet de PLUi ;

### 1- Contexte de l'élaboration du PLUi

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les

Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUI arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUI arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUI prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUI arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUI sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité :

d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :

En mairie, le 03/01/2024

Le Maire

Eric LEGROS



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

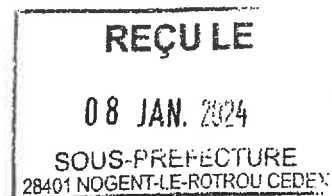
028-212800718-20231211-202343-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/01/2024



DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR  
ARRONDISSEMENT DE NOGENT-LE-ROTROU  
CANTON DE NOGENT-LE-ROTROU  
COMMUNE DE CHASSANT



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la convocation : 2 janvier 2024

Membres élus et en fonction : 11

Membres présents : 10

Suffrages exprimés : 10

L'an deux mil vingt-quatre, le six du mois de janvier à 9 heures 30, se sont réunis à la mairie, les membres du conseil municipal de la commune de Chassant, sous la présidence de Madame Carole AVELINE, adjointe au Maire.

**Présents** : Mme Carole AVELINE, M. Didier REY, M. Mme Elisabeth DESTOUCHES, M. Sébastien SALIOU, Mme Martine PERCHE, M. Hugues DE JOUVENEL, M. Guy FOUCAULT, Mme Christelle BRETON, Mme Fleur STEFANOVITCH et M. Didier TORCHY.

**Absent et excusé** : M. Yves RUEL

Formant la majorité des membres en exercice.

**Le secrétariat est assuré par** : M. Guy FOUCAULT

**Extrait n° 01/2024**

**Objet** :

### **Approbation du PLUi communauté de communes Terres de Perche**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

#### **1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement,

dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

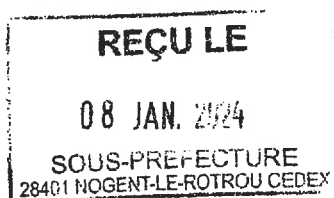
Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Pour extrait certifié conforme  
L'adjointe au Maire,  
Carole AVELINE



Acte rendu exécutoire  
Après dépôt en Préfecture  
le 08/01/2024  
Publication et notification  
le 08/01/2024  
R/ Le Maire



# Commune de COMBRES

## EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 20 - 2023

**Objet : Approbation du PLUi Communauté de Communes Terres de Perche.**



L'an *deux mil vingt-trois* le *29 septembre* à 20 heures 30 les membres du Conseil Municipal de la Commune de Combres se sont réunis à la salle polyvalente, Place de l'Ecole, sous la présidence de M René ROUSSELLE, Maire.  
Etaient présents : M. René ROUSSELLE, M. Emmanuel PERCHE, M Alain GIRARD, M Gérard BOUHOURS, Mme Karine ROULLEAU, Christelle MARQUETTE, MME BERTHOLOM Christelle, MME THIRION LEGROS Evelyne ;  
Absents excusés : M. Jean-François BOUTELOUP (pouvoir pour M Alain Girard), MME MERCIER Séverine, M Michel BREHM, MME SAËS Catherine.

MME BERTHOLOM Christelle a été élue secrétaire.

Convocation du Conseil Municipal du 18 septembre 2023.



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,  
Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,  
Vu la Carte Communale de la Commune de la commune de Combres approuvée le 26 mars 2007

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,  
Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.  
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

### 1- Contexte de l'élaboration du PLUi

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.  
Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.  
Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.


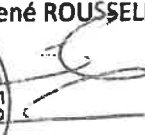
Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUI sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité

d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

René ROUSSELLE



Pour extrait certifié conforme,

Le Maire, René ROUSSELLE



Certifié exécutoire par le Maire,

Compte tenu de la réception en Sous-préfecture le

et de la publication le



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA CROIX DU PERCHE**

Le 11 Décembre 2023 à 18h30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Marie Line FILOCHE, le maire.

La séance était publique.

**Étaient présents** : Marie-Line FILOCHE, Cédric LAPOUS, Michel BOUKHOBZA, Jérôme GARNIER, Estelle SAILLARD-RICHARD, Arnaud BOSSY, Céline GASNIER

**Absents** : Chrystel GORGERIN , Nicolas GUYON

**Absents excusés** :

Bruno DEBRAY donne pouvoir à Arnaud BOSSY

Jean-Benoît ROMAIN donne pouvoir à Marie Line FILOCHE

**Secrétaire de séance** : Céline GASNIER

**Date de la convocation** : 4 Décembre 2023

**Objet : Approbation du PLUi Communauté de Communes Terres de Perche**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées. Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUI sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité

1 - D'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

OU

2- D'émettre les remarques suivantes sur les OAP

- o Remarques sur le contenu et la programmation
- D'émettre les remarques suivantes sur les pièces réglementaires
  - o Remarques sur les délimitations du zonage ou le règlement écrit

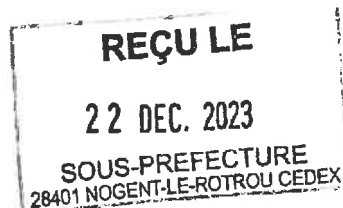
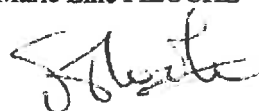
Fait à la Croix du Perche,  
Pour ampliation, le 11 décembre 2023  
Le Maire  
Marie Line FILOCHE

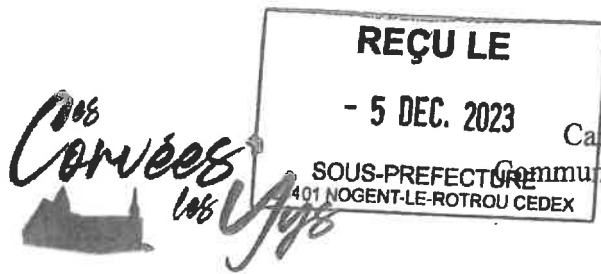
Acte rendu exécutoire

Après dépôt en sous-préfecture le 22 décembre 2023

Et publication le 22 décembre 2023

Le Maire,  
Marie Line FILOCHE





**REÇU LE**

**- 5 DEC. 2023**

SOUS-PREFECTURE  
401 NOGENT-LE-ROTROU CEDEX

Département d'Eure et Loir  
Canton de NOGENT LE ROTROU  
Commune de LES CORVÉES-LES-YYS

**RÉUNION ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 24 novembre 2023**

**Extrait du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-trois, vendredi 24 novembre à 20 heures 30, les membres du conseil municipal, légalement convoqués le 17 novembre 2023, se sont réunis en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur David MONNIER, maire des CORVÉES-LES YYS.

**Présents :** David MONNIER, Patrick LE DORLOT, Edouard MICHEL, Jérôme BETOULLE, Monique CLAY, Nadine NANTEUIL, Clément LEKEUX  
**Pouvoirs :** Jérôme BETOULLE (à Clément LEKEUX)  
**Absentes :** Emilie FOSSEPREZ – Sophie MÜLLER  
**Secrétaire de séance :** Edouard MICHEL

Formant la majorité des membres en exercice. (Votants : 8 Présents : 7 Absents : 3 Quorum : 6)

**DELIBERATION N°4/2023-29: APPROBATION DU PLUI COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRES DE PERCHE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,  
Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,  
Vu la Carte Communale de la Commune des Corvées-Les Yys approuvée le 06/05/2009  
Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,  
Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.  
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées. Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi. Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## **2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté**

### **Les OAP : Orientations d'aménagement et de programmation**

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### **Les pièces réglementaires**

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local. Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUI sur la commune sont présentés à l'assemblée.

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à l'unanimité:**

- **d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.**

Pour extrait certifié conforme au registre,  
Le 28 novembre 2023,

Le Maire,

Le secrétaire de séance,



D. MONNIER



E. MICHEL

Certifié exécutoire compte tenu de  
la transmission en sous-préfecture  
le 28/11/23 et de la publication le  
28/11/23  
Le Maire, D. MONNIER.





DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
ARRONDISSEMENT DE NOGENT LE ROTROU  
CANTON DE BROU  
COMMUNE DE FRAZÉ

Envoyé en préfecture le 15/12/2023  
Reçu en préfecture le 15/12/2023  
Publié le 18/12/2023  
ID : 028-212601617-20231208-202343-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE FRAZÉ

Le vendredi 8 décembre 2023 à 18h15, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Brigitte PISTRE, le Maire. La séance était publique.

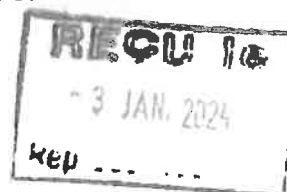
Etaient présents : Brigitte PISTRE, Isabelle LAVIE, Gérard TRÉCUL, Fabrice CUVIER, Dominique BEQUIGNON, Joël DESTOUCHES, Murièle GIROUX, Marion LE BARS, Betty MORICE.

Etaient absents : Fabien MASSON (excusé), Mireille LEROY (donnant pouvoir à Murièle GIROUX), et Agnès de PÉTIGNY (donnant pouvoir à Betty MORICE) et Romain TAILLANDIER.

Isabelle LAVIE est nommée secrétaire de séance.

Date de la convocation : 30/10/2023

Date de publication : 12/12/2023



DÉLIBÉRATION N°23/43

**Objet : Communauté de communes Terres de Perche - Approbation du PLUi**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu le PLU de la Commune de Frazé approuvé le 22/02/2013

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées. Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

**2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi arrêté**

Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et

Envoyé en préfecture le 15/12/2023

Reçu en préfecture le 15/12/2023

Publié le

ID : 028-212801617-20231208-202343-DE

spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le Conseil municipal décide à l'unanimité, d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Frazé, le 11/12/2023

Le Maire



Brigitte PISTRE

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
-----  
ARRONDISSEMENT DE NOGENT-LE-ROU  
-----  
CANTON DE NOGENT LE ROU  
-----  
COMMUNE DE FONTAINE-SIMON

◆◆◆  
*Délibération n° 66-2023*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801567-20231221-66-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/12/2023

L'an deux mil vingt trois, le vingt-et-un décembre à dix-huit heures trente minutes, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la Mairie sous la Présidence de Monsieur DOGIMONT André, Maire

Étaient présents : MM André DOGIMONT, Dominique VALLÉE, Sylvie DUTERTRE, Frédéric MERCIER Sandrine MARRE, Stéphane JOUANNET, Sylvain CHALON, Eric DALEMAGNE, Marina ROESSLÉ, Fabrice COUGNAUD, Martine PELETTE.

Étaient absents : Bastien COCHIN (pouvoir à André DOGIMONT), Thierry LE QUÉRÉ (pouvoir à Stéphane JOUANNET), Cécile PUJOL (pouvoir à Frédéric MERCIER)

Assistait également : Nathalie BERTU (Secrétaire de Mairie)  
Secrétaire de séance : Dominique VALLÉE

Nombre de conseillers en exercice : 14  
Nombre de conseillers présents : 11  
Nombre de voix délibérantes : 14

**DATE DE CONVOCAATION :**

14/12/2023

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,

- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUI prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUI arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUI sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le Conseil municipal décide à l'unanimité d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Pour extrait certifié  
Le Maire  
André DOGIMON



Certifiée exécutoire par le Maire  
compte tenu de la transmission en  
Préfecture le 2023  
et de Publication le 2023

La présente délibération peut faire l'objet  
d'un recours devant le T.A. d'Orléans dans un  
délai de deux mois pour excès de pouvoir,  
compter de sa publication et notification



DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
ARRONDISSEMENT DE NOGENT LE ROTROU  
CANTON DE NOGENT LE ROTROU  
COMMUNE D'HAPPONVILLIERS  
-----

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 8 DECEMBRE 2023**

L'an deux mil vingt-trois, le 8 Décembre à 19 h 00, le conseil municipal légalement convoqué, dans les formes et délais prescrits par la loi, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Madame Denise HUILLERY, Maire.

**Convocation du 1<sup>er</sup> décembre 2023**

**Étaient présents** : Mme Denise HUILLERY, M. Laurent BINEY, M. Patrick PRIOLET, M. Frédéric JUSZCZAK, Mme Catherine ALLAIR, Mme Claudine BAILLEAU, M. Rémi LELONG

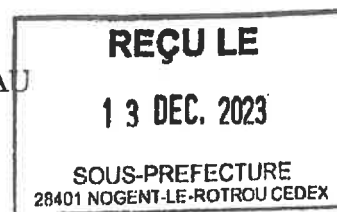
**Absent** : M. Simon BARBAZ

**Absents excusés** :

M. Jean-Claude JACQUET donne pouvoir à Mme Claudine BAILLEAU

Mme Inma PRIETO donne pouvoir à Mme Catherine ALLAIR

Mme Tatiana HAESLER donne pouvoir à M. Patrick PRIOLET



**Secrétaire de séance** : Mme Catherine ALLAIR

**Délibération N° 23.12.05 – Approbation du PLUi Communauté de Communes Terres de Perche**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,  
Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

**2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi arrêté**

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

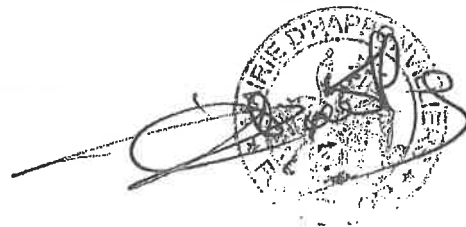
Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUI sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis défavorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Extrait certifié conforme,  
Fait à Happonvilliers, le 8 décembre 2023  
Le Maire,  
Denise HULLERY

Acte rendu exécutoire après  
dépôt à la Sous Préfecture  
de Nogent le Rotrou le  
13 décembre 2023 et  
publication ou notification  
du 13 décembre 2023  
Le Maire,  
Denise HULLERY





## DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

### VILLE DE LA LOUPE

#### Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

#### Séance du 11 décembre 2023

Nombre de membres en exercice	23	Présents	16
		Pouvoirs	1
Quorum	12	Absents	6

L'an deux-mil-vingt-trois, le onze décembre à dix-huit heures et trente minutes, après convocation légale en date du sept décembre, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à la salle mariages de LA LOUPE sous la présidence de Monsieur Éric GÉRARD, Maire.

**Étaient présents :** M. Éric GERARD, Maire, M. Bruno JÉRÔME, M. François FOUCAULT, Mme Catherine CORDIER, M. Jean-Jacques GLATIGNY, Mme Delphine ANDREO, Adjoint, M. Pierre BOUSTIERE, M. Michel THOMAS, M. Marc GIRARDOT, Conseillers municipaux délégués, M. Michel LAFOY, M. Daniel CABARET, Mme Séverine BOUIX-ECHIVARD, Mme Chantal IHITSAGUE, Mme Julie VIALLE, M. Bastien SIMÉAU, M. Claude DURAND, Conseillers municipaux.

**Pouvoirs :** Mme Dominique WAGNER donne pouvoir à M. Jean-Jacques GLATIGNY.

**Excusés :** Mme Fadime YILMAZ, Mme Hélène LAFITTE, Mme Virginie DORTET, M. Thierry PELTIER, M. Roger TRAN, Mme Corinne BOULAY.

**Secrétaire de séance :** M. Bruno JÉRÔME

#### Délibération n°64

#### **Objet : Avis sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Terres de Perche**

Lors de sa séance du 19 septembre 2023, le Conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi.

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédé.

Conformément aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Après cette consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLUi seront :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

### Les OAP :

Dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires :

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique (zonage) et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée (voir en PJ).

### **Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- **D'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche, arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023, sous réserve d'y apporter les 3 ajustements suivants :**
  - **Pour l'OAP de la ZA des Grands Prés : adapter le schéma de circulation dans la zone en fonction du plan masse autorisé par le permis d'aménager obtenu (accès principal à la ZA via tourne-à-gauche sur la RD25).**
  - **Adapter le tracé du barreau de contournement de sorte qu'il passe en dehors de la zone boisée au sud de la commune.**
  - **Concernant l'OAP d'extension urbaine : un schéma de l'habitat secteur route de Montécot moins prescriptif en matière de type d'habitat proposé.**

**Le Maire,**

**Éric GERARD**



Délibération certifiée exécutoire par  
- Transmission au contrôle de légalité le :  
- Affichage le :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

026-212802144-20231211-1112202364-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/01/2024

Affichage : 02/01/2024

Pour l'autorité compétente par délégation





**MAIRIE DE MANOU**

2, rue Louise Koppe  
28240 - MANOU

Téléphone : 02 37 81 85 13 - courriel : mairie.manou@wanadoo.fr

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 13 DECEMBRE 2023**

L'an deux mil vingt trois, le 13 décembre à dix-neuf heures, le conseil municipal, dûment convoqué le 07 décembre 2023 par Madame Stéphanie COUTEL, Maire de la commune, s'est réuni en la salle du conseil. Mme BLANCHET a été désignée comme secrétaire de séance.

**Etaient présents :** Amélie BLANCHET, Stéphanie COUTEL, Mathieu SAULNIER, Stéphane CLOT, Jean-Louis PILFERT, Philippe ROULLEAU, Michèle PEIGNIER

formant la majorité des membres en exercice.

**Absent(e)s excusé(e)s :** Lucie TREMIER (pouvoir à Amélie BLANCHET), Marija MILUTINOVIC, Gérard LEGOUT, Samuel PILATE

**Absent(es) :** Christophe DESACHY, Elisa MELLECC.

**23-12-06 Avis de la commune sur le PLUi**

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

028-212802326-20231213-231206-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023

**Approbation du PLUi communauté de communes Terres de Perche**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## **2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi arrêté**

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité

d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Le Maire,  
Stéphanie COUTEL

Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception

En Sous-Préfecture le :

Et de la publication le :



## **COMMUNE DE MAROLLES LES BUIS**

**7 rue de la Vinette**

**28400 – MAROLLES LES BUIS**

**Tél. 02.37.29.23.74**

**Courriel : mairie.marolles.buis@wanadoo.fr**

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-trois, le 22 novembre à 20 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 15 novembre 2023, s'est réuni en session ordinaire, en la salle du conseil, sous la Présidence de Monsieur Martial LECOMTE, Maire. Étaient présents : Dominique HABERT, Odile HABERT, Martine GIRARD, David MARTIN, Mireille MAROLLES, Francis DUBOIS, Pascal DEBRAY, Marc DEBRAY, Christophe CIROU formant ainsi la majorité des membres en exercice. Absent(s) excusé(s) : Romain HIERONYMUS  
**Secrétaire de Séance : David MARTIN**

#### **2023-11-02 AVIS SUR L'ARRET DU PLUI**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUI de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUI et arrêtant le projet de PLUI ;

#### **1- Contexte de l'élaboration du PLUI**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUI.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUI arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUI arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUI prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du

règlement du projet de PLUI arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté

Les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation

Dans le prolongement du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables), les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

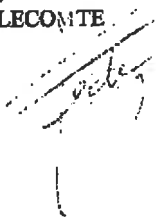
Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUI sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité

- D'émettre les remarques suivantes sur les OAP
  - o Remarques sur le contenu et la programmation :  
Il n'est prévu aucun espace constructible à Marolles-les-Buis. Il est rappelé que le PLUI est applicable durant 15 ans, avec possibilité de révisions partielles. Ces dispositions font l'objet d'un avis défavorable à l'unanimité des membres du conseil. Il est invoqué le blocage du développement démographique de la commune, moins d'habitants, moins de besoins, moins de services, cercle vicieux entraînant la désertification du territoire, planification intercommunale sans envergure...

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,  
Martial LECOMTE



Certifié exécutoire par le Maire,  
compte tenu de la réception en Sous-Préfecture le  
et de la publication le  
le Maire, Martial LECOMTE



N° 23/36

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de conseillers :  
en exercice : 12  
présents : 7  
votants : 11

L'an deux mille vingt-trois,  
Le mardi quatorze novembre à vingt heures,  
Le conseil municipal de la commune de MEAUCÉ, légalement  
convoqué, s'est réuni salle de la Mairie, en séance publique,  
sous la présidence de Monsieur Michel BIZARD, Maire.

-----  
Date de convocation :

9 novembre 2023

Étaient présents :  
Michel BIZARD, Michel GUILLOT, Alexandra THIERRÉE,  
Olivier MOREAU, Didier BOULLAI, Rudy CAZARETH-BONAZZI,  
Thierry MAIGNÉ

Excusés : Sandrine GESLAIN

Ont donné pouvoir :  
Ludivine LECANU donne pouvoir à Alexandra THIERRÉE  
Nelly DESSE donne pouvoir à Michel BIZARD  
Jean-Paul SAUVAGE donne pouvoir à Olivier MOREAU  
Catherine BARBET donne pouvoir à Didier BOULLAI

Mme Alexandre THIERRÉE a été élue secrétaire de séance.

**OBJET : Approbation du PLUi communauté de communes Terres de Perche**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,  
Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,  
Vu la Carte Communale de la Commune de Meaucé approuvée le 16 avril 2009  
Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes  
Terres de Perche,  
Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des  
orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de  
l'article L153-12 du code de l'urbanisme.  
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur  
le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble  
du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il  
a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre  
leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du  
projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du  
courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les  
prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les  
éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à  
être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation du règlement du projet de PLUi arrêté.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

OAP et les dispositions DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/11/2023

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi arrêté

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Pour = 9

Contre = 0

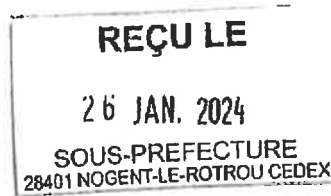
Abstention = 2

**La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans les deux mois à compter de sa publication et transmission au préfet. Le maire et le receveur municipal sont chargés de l'exécution de la présente ampliation.**

Certifié exécutoire par le Maire,  
Compte tenu de la réception en  
Sous-Préfecture le



Pour extrait certifié conforme,  
A Meaucé, 16 novembre 2023  
Le Maire,  
**Michel BIZARD**



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le lundi quinze janvier deux mille vingt-quatre à 19h00, se sont réunis les membres du conseil municipal sous la présidence de M. Jacques HENRY, Maire. Convocation du 8 janvier 2024

Étaient présents : Jacques HENRY, Marylène CHEVALIER, Franck HUET, Jean-Yves LE BLOAS, Sandrine DELCROIX, Paul FERRE, formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : Nicolas SOUHY, Johnny GILLET, Sandra BESANCENEZ, Delphine FAUCHER,

Mr LE BLOAS Jean-Yves a été désigné comme secrétaire de séance

## 2024-01 - Approbation du PLUi communauté de communes Terres de Perche

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,  
Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,  
Vu la Carte Communale de la Commune de Montireau approuvée le 7 mars 2005

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

### **1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après échanges entre chacun, le conseil municipal décide à l'unanimité :

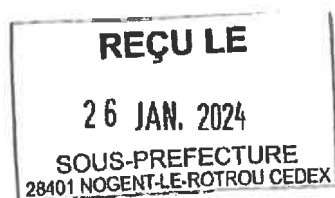
- D'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.
- Il est également mentionné que l'église communale SAINT BARTHELELY étant une église classée au titre des Monuments Historiques, cela entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité.

Le Maire,

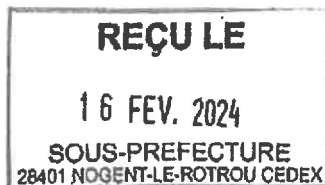
Jacques HENRY



Délibération rendue exécutoire, transmise à la Sous-Préfecture le  
Publiée ou notifiée le  
Document certifié conforme au registre.  
Le Maire, J.HENRY







## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le mardi six février deux mille vingt-quatre à 20h00, se sont réunis les membres du conseil municipal sous la présidence de M. Francis FEZARD, Maire. Convocation du 30 janvier 2024..

Étaient présents : Francis FEZARD, Patrick LE FUR, Bertrand POIVRE, Pascal VAISSIER, Frédéric LEDEZ, Céline BOURGEOIS, Odile DUCROT, formant la majorité des membres en exercice.

Absents : Matthieu POIVRE, Vincent THIERRY

Mme Céline BOURGEOIS a été désignée comme secrétaire de séance

### 2024-03 - Approbation du PLUi communauté de communes Terres de Perche

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,  
Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

#### **1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUI sur la commune sont présentés à l'assemblée.

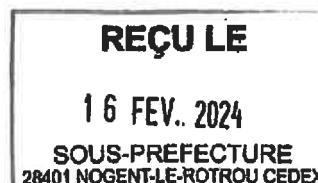
Après échanges entre chacun, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.
- Il est par contre mentionné par l'ensemble des élus qu'il est dommageable pour les communes, dont celle de Montlandon, de ne plus pouvoir construire d'habitations en campagne sans que certaines prescriptions du PLUI ne remettent en cause ces projets.  
Le bourg de la commune étant limité pour envisager de nouvelles constructions, certaines parcelles dans les hameaux pourraient être plus appropriées à certains projets, mais avec les nouvelles « règles et normes » imposées par ce PLUI, cela devient compliqué, voire impossible d'envisager de nouvelles édifications, occasionnant une potentielle perte de nouveaux administrés.

Le Maire, Francis FEZARD



Délibération rendue exécutoire, transmise à la Sous-Préfecture le  
Publiée ou notifiée le  
Document certifié conforme au registre.  
Le Maire, F.FEZARD



DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR  
ARRONDISSEMENT DE NOGENT-LE-ROTROU  
CANTON DE NOGENT-LE-ROTROU  
COMMUNE DE NONVILLIERS-GRANDHOUX



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 10  
Membres présents : 7  
Membres votants : 8

L'an deux mil vingt-trois, le 1<sup>er</sup> décembre à 20 heures, se sont réunis à la mairie en session ordinaire, les membres du conseil municipal de la commune de Nonvilliers-Grandhous, sous la présidence de Mme Monique HERVET, Maire.

**Date de la convocation :** le 27 novembre 2023.

**Présents :** Mme Monique HERVET, M. Rémi BIGOT, M. Gratién DEBAN, M. Olivier COLLIN, M. Gilles BEAUGER, M. Patrice DENEAU, Mme Caroline BEAUGER.

**Absents et excusés :** Mme Sophie PERRET (pouvoir à M. Olivier COLLIN), Mme Julie LEMAIRE, M. Teddy SMITH

Formant la majorité des membres en exercice.

Le secrétariat est assuré par M. Patrice DENEAU

**Extrait n° 38/2023**

### Objet

**Avis du Conseil Municipal sur le projet de PLUi approuvé en Conseil  
Communautaire le 19/09/2023**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la Carte Communale de la Commune de Nonvilliers-Grandhous approuvée le 03 décembre 2010,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

### **1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLUi, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## **2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi arrêté**

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Pour extrait certifié conforme,  
Mme le Maire,  
Monique HERVET



Certifié exécutoire compte tenu de  
La transmission en Sous-Préfecture le : 06/12/2023  
La publication le : 06/12/2023  
Le Maire





EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
de la Commune de SAINTIGNY

Nombre de Membres  
Afférents au Conseil Municipal : 14  
En exerce : 19  
Qui ont pris part à la délib. : 18

SEANCE DU : 21 décembre 2023  
Date de la convocation : 14 décembre 2023

L'an deux mil vingt-trois ; le vingt-et-un décembre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en la salle des fêtes de Saint-Denis-d'Authou commune déléguée de Saintigny, sous la présidence de Monsieur Waldeck ROUSSEAU, Maire.

**Membres présents :** W. ROUSSEAU, M. GACIE, C. BROUARD, M. BLAISE, A. MASSON, JF GASSE, J. LESIEUR, P. SOTTEAU, D. BRACCAGNI, L. LAMIRAUT, F. SAMSON, F. VINETTE, B. ROUSSEAU, A. SAINOT

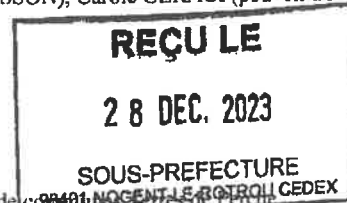
**Absent(s) excusé(s) :** Y. MOREAU (pouvoir à F. SAMSON), S. MARCHOU (pouvoir à A. MASSON), Carole GERACI (pouvoir à A. SAINOT), Martin BARBIER (pouvoir à JF GASSE)

**Absent(s) :** Sérine PIOT

**Secrétaire de séance :** Jack LESIEUR est nommé secrétaire de séance.

**Objet : Approbation du PLUI communauté de communes Terres de Perche – délib 64-2023**

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche ;  
Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.  
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;



#### I- Contexte de l'élaboration du PLUi

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi. Conformément, aux articles L.153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

#### 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi arrêté

##### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

##### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération à la majorité (16 pour 2 abstentions), le conseil municipal décide d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Fait et délibéré le 21 décembre 2023

Pour extrait certifié conforme,

Certifié exécutoire compte tenu de

La transmission en Sous-Préfecture le : 28 12 2023

La publication le : 28 12 2023

Le Maire,  
Waldeck ROUSSEAU





## DÉLIBÉRATION

N° 44-déc 2023

Page 1/2

### OBJET :

CdC  
Approbation PLUi

Date de Convocation et affichage :  
8 décembre 2023

Secrétaire de séance désignée :  
Séverine Houry

Assistait également à la réunion :  
Isabelle Paysan.

Rendue exécutoire compte tenu de la transmission au contrôle de légalité le 21 décembre 2023 et de sa publication le 20 décembre 2023.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Nombre de membre en exercice : 14

Nombre de voix délibérantes : 13

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mil vingt-trois, le treize décembre à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la commune de St Eliph, légalement convoqués, se sont réunis dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Christophe Barral, maire

#### Etaient présents :

- Mesdames : Odile Bouquet, Stéphanie Charles, Bernadette Coudray, Séverine Houry
- Messieurs : Christophe Barral, Fabien Martin, Franck Radet, Pascal Rigot, Cédric Vallée

#### Etaient représenté(e)s :

- Julien Pichodo par Christophe Barral
- Réjane Fillette par Stéphanie Charles
- Jean-Rémi Trécul par Franck Radet
- Arlette Guille-Bounmy par Odile Bouquet

#### Etait absente : Elodie Chevalier

- .....
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,
  - Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
  - La Carte Communale de la Commune a été approuvée le 27 novembre 2009
  - Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,
  - Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.
  - Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

#### **1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.



## DÉLIBÉRATION

(suite)  
N° 44-déc 2023  
Page 2/2

### OBJET :

**CdC**  
**Approbation PLUi**

Date de Convocation et affichage :  
8 décembre 2023

Secrétaire de séance désignée :  
Séverine Houry

Assistait également à la réunion :  
Isabelle Paysan.

Rendue exécutoire compte tenu de la transmission au contrôle de légalité le 21 décembre 2023 et de sa publication le 20 décembre 2023.



acte pouvant faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Nombre de membre en exercice : 14  
Nombre de voix délibérantes : 13  
Pour : 13  
Contre : 0  
Abstention : 0

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

### **2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté**

#### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

#### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local. Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal **décide à l'unanimité d'émettre un avis favorable** sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Un exemplaire de cette délibération sera transmis à la CdC.

Pour extrait conforme, fait à ST ELIPH,



Le Maire

Christophe Barral

N°  
28-2023

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-SAINT GERMAIN  
(28240)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le 14 Novembre à 20 heures 00 minutes, salle polyvalente, se sont réunis les membres du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Benoît GENTY, Maire de Saint-Maurice-Saint-Germain.

**Nombre de Conseillers :**

En exercice : 10

Présents : 06

Votants : 10

Dont pouvoir : 04

Date de la Convocation :

**07/11/2023**

Étaient présents : M. Benoît GENTY, Maire, M. GOUPIL Guillaume, Mme Isabel de LAROCQUE LATOUR, Adjoints, M. GODEAU Florian, M. LEGAULT Christophe, Mme PORC-FOUREAU Nathalie conseillers municipaux.

Étaient absents : M. de la MARDIERE Michel, Mme DESTOUCHES Laëtitia, M. GOUIN Pierre-Charles, M. DUBESSAY Patrick.

Le quorum étant atteint le conseil municipal peut délibérer.

Secrétaire de séance : M. LEGAULT Christophe

**Objet de la délibération : Approbation du PLUi Communauté de  
Communes Terres de Perche**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUI arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- **Emet** un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Certifié exécutoire compte tenu  
de la transmission en Préfecture  
de la publication le

Pour copie certifiée conforme au registre  
Le Maire  
Benoît GENTY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212803548-20231114-28-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/11/2023

Affichage : 08/04/2022

Pour l'autorité compétente par délégation





Département  
Eure-et-Loir

MAIRIE

Arrondissement  
Nogent-le-Rotrou

SAINT-VICTOR-DE-BUTHON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

\*\*\*\*\*

N° 2023-34

Nombre de Conseillers en exercice	15
Nombre de Conseillers présents	13
Nombre de voix délibérantes	14

L'An deux mil vingt-trois, le dix-neuf décembre, à 19 heures 15, salle des fêtes communale, se sont réunis les membres du Conseil municipal sous la présidence de Monsieur Jean-Michel CERCEAU, Maire de Saint-Victor-de Buthon.

**Présent(e)s :** Mmes et Mrs CERCEAU Jean-Michel, BORDIER Christophe, GERMOND Michèle, VERRET Geoffroy, BARBET Dominique, CHARREAU Julien, CINTRAT Christian, GUERIN Olivier, HUBERT Patrice, LEGRET Antoine, LHEUREUX-BIORT Patricia, MOREAU Bernard, TAILLANDIER Stéphane,

**Absents excusés :** ASSAIRI Lucie, HOUVET Gaël,

**Procuration :** de M. HOUVET Gaël à M. CERCEAU Jean-Michel

**Date de convocation :** 11/12/2023

**Secrétaire de Séance :** BORDIER Christophe

**Objet : Approbation du PLUi communauté de communes Terres de Perche**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu le PLU de la Commune de Saint Victor de Buthon approuvé le 20 mars 2014

Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Terres de Perche,

Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

**2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi arrêté**

**Les OAP**

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un

schéma d'aménagement.

Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local. Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

**Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité :**

D'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Pour extrait conforme au registre,  
Maire,  
Jean Michel CERCEAU





# MAIRIE DE THIRON-G

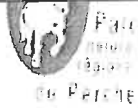
DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 11/01/2024

Reçu en préfecture le 11/01/2024

Publié le

ID : 028-212803878-20231110-2023\_69\_COMMUNE-DE



Département d'Eure-et-Loir  
Arrondissement de Nogent-le-Rotrou

COMMUNE  
de Thiron-Gardais

REPUBLIQUE FRANCAISE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° de la délibération :  
2023 / 69

L'an deux mil vingt-trois, le vendredi 10 novembre, à 20 heures, se sont réunis, à la mairie, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Thiron-Gardais, sous la présidence de M. Victor PROVÔT, maire de Thiron-Gardais, dûment convoqués le samedi 4 novembre deux mille vingt-trois.

**Date de convocation du Conseil municipal : Samedi 4 novembre 2023**

**Étaient présents :** Mesdames Yvette ADAM, Céline BAILLEAU, Céline BOULAY, Françoise GARNIER, et Messieurs François DORDOIGNE, Thibault HOUVET, Cyrille PLOT, Victor PROVÔT, Florent ROY,

**OBJET :**

**Avis du Conseil  
Municipal sur le  
PLUI**

**Étaient absents représentés :** Madame Chantal AUBERT donne pouvoir à Madame Yvette ADAM, Madame Josette BRILLAND donne pouvoir à Monsieur Victor PROVÔT, Monsieur Mickaël SANCHEZ donne pouvoir à Monsieur Florent ROY.

*Formant la majorité des membres en exercice.*

**Nombre de membres en exercice : 12**

**Nombre de membres présents : 9**

**Nombre de membres votants : 12**

**Le secrétariat est assuré par : Monsieur Florent ROY.**

**Début de séance : 20 h 00**

**Fin de séance : 21h50**

**Votes pour : 12    Votes contre : 0    Abstention : 0**

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à se prononcer sur la validation du PLUI. Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUI arrêté.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.**

Fait et délibéré le 10 novembre 2023

Certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de :

⇒ La transmission en Sous-Préfecture le 11/01/2024

⇒ La publication le 11/01/2024

Le Maire,



Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire, Victor PROVÔT



**DÉPARTEMENT D'EURE- ET- LOIR  
ARRONDISSEMENT DE NOGENT- LE- ROTROU  
COMMUNE DE VAUPILLON**

N° 23/41

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Nombre de conseillers :**

**En exercice : 10**

**Présents : 7**

**Votants : 10**

L'an deux mille vingt-trois,  
Le mardi vingt et un novembre à vingt heures trente,  
le conseil municipal de la commune de VAUPILLON, légalement  
convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance publique,  
sous la présidence de Mme Colette GUÉRIN, pour le Maire empêché, 1<sup>er</sup>  
adjoint.

**Date de convocation :**

17-11-2023

**Étaient présents :**

Colette GUERIN, Serge BOIS, Charlène LEDROIT, Christiane  
MOYSSET, Nadine RICHARD, Stéphanie GUILLERM, Bruno BIROT.

**Étaient absents :**

Cornélia OBE, Aurélie JOUANNET, Jérémy LE SANT.

**Ont donné pouvoir :**

Cornélia OBE a donné pouvoir à Colette GUÉRIN  
Aurélie JOUANNET a donné pouvoir à Charlène LEDROIT  
Jérémy LE SANT a donné pouvoir à Serge BOIS

**Madame Charlène LEDROIT a été élue secrétaire de séance.**

**OBJET : Avis sur le dossier « arrêt » du PLUi de la CDC**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,  
Vu la loi n°2017-82 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,  
Vu la délibération en date du 24 janvier 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi de la communauté de  
communes Terres de Perche,  
Vu le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 au cours duquel ses membres ont pu débattre  
des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en  
application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme.  
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 tirant le bilan de la  
concertation sur le PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

**1- Contexte de l'élaboration du PLUi**

Cette élaboration a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de  
l'ensemble du territoire et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.  
Le Conseil communautaire, dans sa séance en date du 19 septembre 2023, a tiré le bilan de la  
concertation puis il a arrêté le projet de PLUi.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les Communes membres  
doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les  
dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté qui les concernent directement, dans un délai de  
trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce  
délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des personnes publiques et des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi  
arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLU, sont :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,

- L'approbation du dossier en Conseil communautaire après avis des **Conseils Municipaux** sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi prêt à être approuvé.

La commune a étudié l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi arrêté.

## 2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi arrêté

### Les OAP

Dans le prolongement du PADD, les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

### Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain de la Communauté de communes. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local. Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi sur la commune sont présentés à l'assemblée.

Après délibération, le conseil municipal décide à l'unanimité d'émettre un avis favorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Terres de Perche arrêté au conseil communautaire en date du 19 septembre 2023.

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

**La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans les deux mois à compter de sa publication et transmission au préfet. Le maire et le receveur municipal sont chargés de l'exécution de la présente ampliation.**

Certifié exécutoire par le Maire,  
Compte tenu de la réception en  
Sous-Préfecture le

Pour extrait certifié conforme,  
A Vaupillon, le 24 novembre 2023  
1<sup>er</sup> adjoint,  
Colette GUÉRIN

