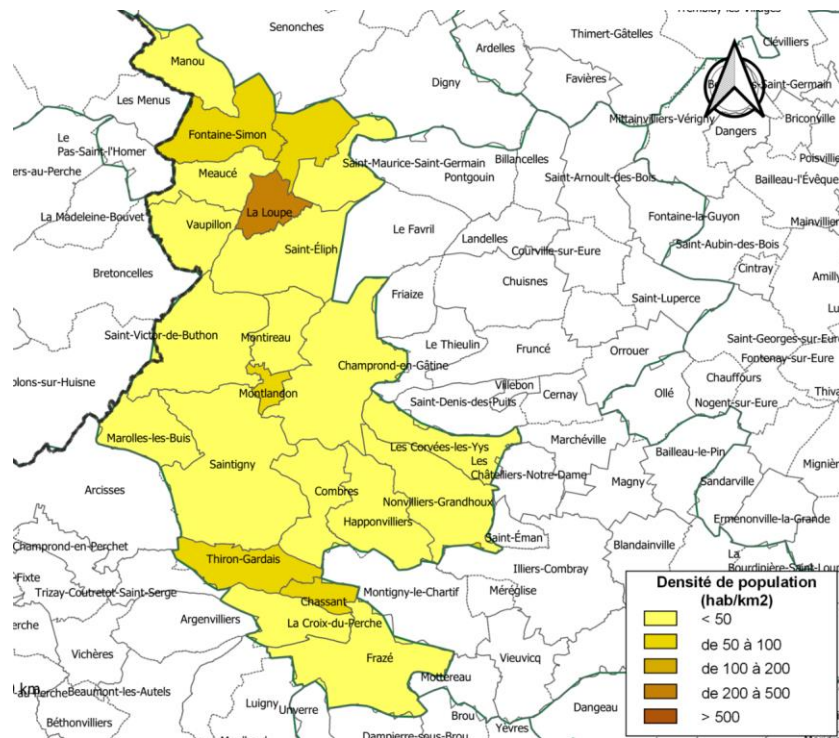


ENQUETE PUBLIQUE DU 27 AVRIL 2024 AU 27 MAI 2024

## Département d'Eure-et-Loir

# PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DE PERCHE ET DE PERIMETRES DE PROTECTION ADAPTES SUR 6 COMMUNES Rapport d'enquête publique & Conclusions

Enquête publique du 27 avril 2024 (10h00) au 27 mai 2024 (17h15)



**Porteur du projet :** Communauté de Communes Terres de Perche

**Commission d'Enquête :**

- **Président :** Michel Baccard
- **Membres titulaires :** Laurent CADET – Didier GUIMIOT
- **Commissaire enquêteur suppléant :** Jacques PAYRE

**Référence du Tribunal administratif d'Orléans :**

24000023/45

# **TITRE I. RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

# SOMMAIRE

## GENERALITES

1. PREAMBULE
2. OBJET DE L'ENQUETE
3. LES ASPECTS REGLEMENTAIRES
  - 3.1. Cadre juridique
4. PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
  - 4.1. La démographie,
  - 4.2. L'emploi,
  - 4.3. L'économie agricole,
  - 4.4. L'offre commerciale, les services et les équipements,
  - 4.5. La préservation du patrimoine naturel et bâti
5. ELABORATION DU PLUI
  - 5.1. Liste des pièces présentes dans le dossier

## ORGANISATION DE L'ENQUETE

1. OBJECTIFS DE L'ENQUETE
2. LA DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE
3. TRAVAUX PREPARATOIRES
  - 3.1 L'arrêté d'ouverture d'enquête
  - 3.2 La réunion préparatoire à l'enquête
  - 3.3 La visite des lieux de l'enquête
  - 3.4 Les mesures de publicité

## DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Les permanences réalisées
2. Comptabilisation des observations

## SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

## ANALYSE DES OBSERVATIONS

## **GENERALITES**

### **1. PREAMBULE**

En élaborant un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), la Communauté de communes Terres de Perche s'est fixée comme objectif de se doter d'un outil de planification mieux adapté aux réalités et aux nouveaux besoins de chacune de ses communes membres. Ce PLUi lui permettra de planifier et de gérer l'utilisation des sols sur l'ensemble de son territoire, tout en respectant les objectifs de développement durable et les règles environnementales en vigueur. Ainsi, la Communauté de communes pourra répondre de manière cohérente et concertée aux enjeux d'aménagement auxquels ses communes sont confrontées.

### **2. OBJET DE L'ENQUETE**

Cette enquête porte sur les projets suivants :

**1. Le PLUi de la Communauté de communes Terres de Perche**, composée de 22 communes :

- Belhomert-Guéhouville
- Champrond-en-Gâtine
- Chasant
- Combres
- Les Corvées-les-Yys
- La Croix-du-Perche
- Frazé
- Fontaine-Simon
- Happonvilliers
- La Loupe
- Manou
- Marolles-les-Buis
- Meaucé
- Montireau
- Montlondon
- Nonvilliers-Grandhoux
- Saintigny
- Saint-Eliph
- Saint-Maurice-Saint-Germain
- Saint-Victor-de-Buthon
- Thiron-Gardais
- Vaupillon

**2. L'élaboration des Périmètres de Protection Adaptés (PPA) des communes de Thiron-Gardais, Saint-Victor-de-Buthon, Frazé, Saintigny, Les Corvées-les-Yys et Manou.**

En date du 29 janvier 2024, le Conseil Communautaire a également ajouté le projet d'abrogation des cartes communales de :

- Combres
- Frétigny
- La Croix-du-Perche
- Les Corvées-les-Yys
- Montireau
- Nonvilliers-Grandhoux
- St Denis d'Authou (désormais inclus dans Saintigny)
- St Eliph
- Vaupillon.

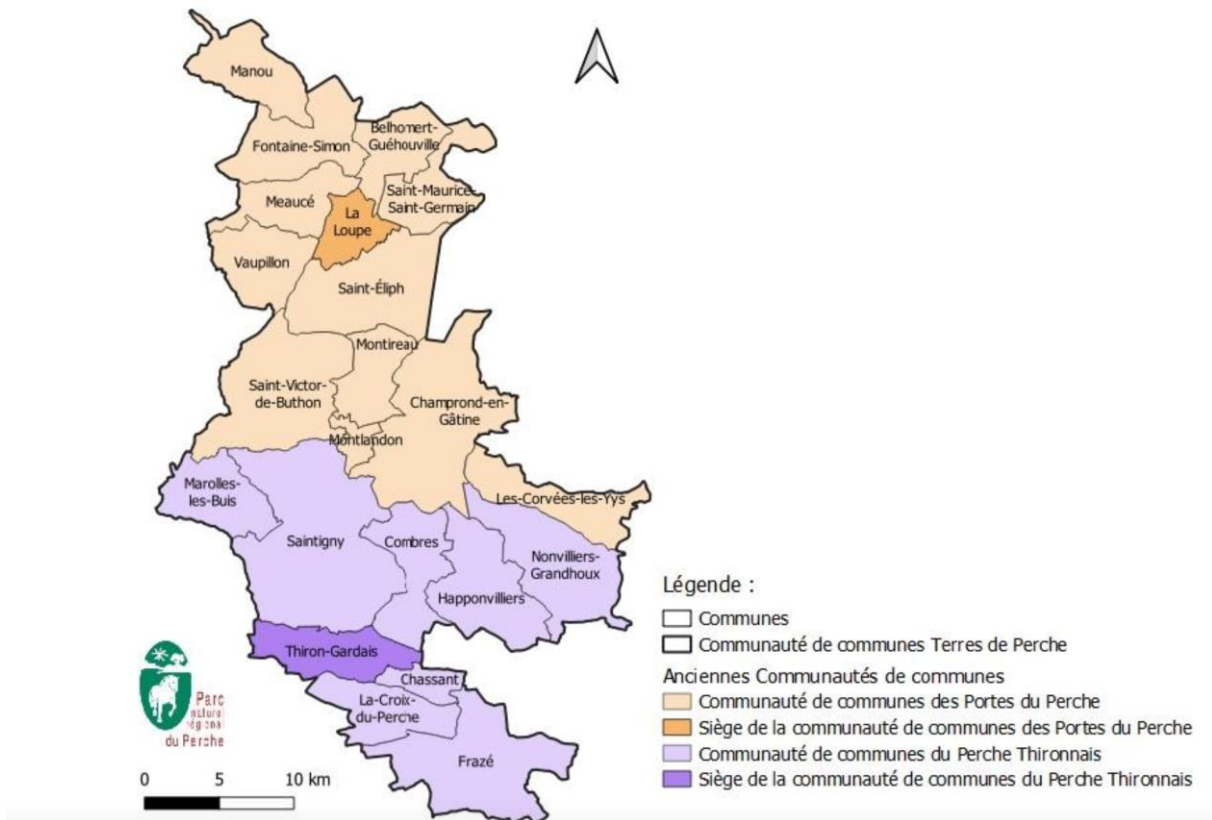
### **3. LES ASPECTS REGLEMENTAIRES**

#### **3.1. Cadre juridique**

- 3.1.1. Le code de l'urbanisme notamment les articles L 103-1 et suivants, L 151-1 et suivants, L153-1 et suivants ainsi que les articles R 151-1 et suivants, R 153-1 et suivants.
- 3.1.2. Le code de l'environnement notamment les articles L 123-1 à L 123-18.
- 3.1.3. Loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000
- 3.1.4. Loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003
- 3.1.5. Loi grenelle II du 12 juillet 2010

### **4. PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Le 1er janvier 2017, les Communautés de communes du Perche Thironnais et des Portes du Perche ont fusionné pour former la Communauté de communes Terres de Perche. Ce nouveau territoire administratif est composé de 22 communes. Cette nouvelle entité couvre une superficie de 367,6 km<sup>2</sup> et comptait en 2023 une population de 14 341 habitants.



#### 4.1. La démographie

Entre 1975 et 2013, la population de Terres de Perche a connu une croissance annuelle moyenne de 0,46 %, grâce à un solde migratoire positif. Cependant, depuis 2013, la tendance s'est inversée. Cette baisse s'inscrit dans un contexte de crise nationale ayant impacté la construction, secteur essentiel pour ce territoire dépendant de l'accueil de nouvelles populations. Au final, la perte nette est de 433 habitants sur 6 ans, le vieillissement de la population s'accroissant avec le départ des jeunes adultes et des familles.

Des dynamiques démographiques contrastées sont observées sur le territoire, avec une croissance à l'est et une décroissance dans le nord et le sud. Les communes de La Loupe et de Thiron-Gardais diminuent en nombre d'habitants au profit des communes périphériques plus rurales. Le vieillissement de la population est une tendance marquée, avec une augmentation de la part des plus de 60 ans. A l'exception de quelques communes, le nombre de personnes par ménage diminue.

#### 4.2. L'emploi

Entre 2008 et 2019, le territoire des Terres de Perche a perdu 230 emplois, illustrant sa résidentialisation croissante et sa dépendance accrue aux pôles d'emplois extérieurs. La commune de La Loupe, qui concentre 40,8% des emplois de la communauté de communes, constitue le cœur économique du territoire. Sur la même période, le nombre d'actifs de 15 à 64 ans a diminué, passant de 6 489 à 6 096, renforçant la dépendance du territoire aux bassins d'emplois périphériques. Ce caractère largement résidentiel se traduit par un nombre

d'emplois inférieur au nombre d'actifs sur la majorité des communes, à l'exception de quelques-unes comme La Loupe et Thiron-Gardais qui concentrent les principaux emplois de la sphère productive. Le territoire connaît d'importantes dynamiques internes, avec La Loupe comme pôle économique majeur. Cependant, de nombreux déplacements s'effectuent également vers les pôles extérieurs comme Nogent-le-Rotrou et Chartres, impliquant une utilisation importante de l'automobile.

#### **4.3. L'économie agricole**

L'agriculture représente 6,6 % des emplois sur le territoire de Terres de Perche, avec une diminution modérée des surfaces agricoles utilisées entre 2010 et 2020. La dynamique agricole s'inscrit dans les tendances nationales et par une réduction du nombre d'exploitations de l'ordre de 28 % ; la surface moyenne est de 113 ha. Les productions dominantes sont les céréales/oléo-protéagineux (82%) et la polyculture/poly-élevage (14%), avec une tendance à l'homogénéisation des cultures depuis les années 2000 malgré une diversité encore présente. Les plus petites communes concentrent le plus grand nombre d'exploitations, témoignant du poids de l'agriculture sur ce territoire essentiellement tourné vers les grandes cultures.

#### **4.4. L'offre commerciale, les services et les équipements**

Le territoire de Terres de Perche présente une offre touristique variée, avec un développement de l'hébergement, des activités liées au patrimoine naturel et bâti, ainsi qu'un réseau de chemins de randonnées. Bien que l'offre de services et d'équipements soit polarisée, le territoire dispose de deux maisons de santé et d'un maillage d'établissements scolaires de proximité. Le déploiement de la fibre optique et la préservation du tissu économique local, notamment artisanal, sont devenus des enjeux majeurs pour le développement durable de ce territoire rural.

#### **4.5. La préservation du patrimoine naturel et bâti**

Le Perche se caractérise par une forte identité paysagère, résultant de son activité agricole. Sa diversité, allant des forêts aux vallées boisées en passant par les plateaux céréaliers, a conduit à la création d'un Parc Naturel Régional. Territoire de transition entre le Bassin parisien et le Massif armoricain, le Perche présente des contrastes marqués. Un développement économe en espace est proposé, tout en valorisant le socle naturel et les formes urbaines héritées. Les projets devront s'adapter aux besoins des populations et à l'identité locale pour éviter la banalisation paysagère. Le potentiel foncier important devra ajuster les objectifs de production de logements tout en préservant le caractère rural du territoire.

### **5. ELABORATION DU PLUi**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une concertation en amont a été organisée conformément aux modalités définies par les deux communautés de communes préexistantes.

Les premières délibérations ont prescrit les modalités de cette concertation, en associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées. Divers moyens ont été mis en place pour informer le public, comme l'organisation de réunions publiques, la mise à disposition de dossiers et d'éléments en ligne, ainsi que la publication d'articles dans la presse locale et les bulletins d'information communaux.

Le public a également pu formuler ses observations et propositions via un courrier postal, des registres papier mis à disposition, et un registre numérique en ligne.

L'élaboration du PLUi à l'échelle de la Communauté de communes a été prescrite le 24 janvier 2023, tout en maintenant des modalités de concertation similaires. Les réunions publiques ont été organisées par secteurs géographiques, et les autres moyens d'information et de participation du public ont été inchangés.

La concertation a pris fin lors de l'arrêt du projet d'élaboration du PLUi.

Le cabinet d'urbanisme et d'aménagement du territoire CITADIA agence Grand Ouest 18 rue de Rennes 49000 ANGERS, a accompagné la Communauté de communes tout au long de la démarche et a produit les documents du projet.

## **5.1. Liste des pièces présentes dans le dossier**

### **I. DOSSIER PLUi**

#### **1. Diagnostic**

##### **1.1 Résumé non technique (23 pages)**

Ce document synthétique constitue un outil de vulgarisation et de transparence, complémentaire des pièces techniques, pour assurer la compréhension du PLU par l'ensemble des personnes concernées.

##### **1.2 Diagnostic et état initial de l'environnement (154 Pages)**

Étapes essentielles d'un PLUi qui permettent de réaliser un état des lieux approfondi du territoire. Le diagnostic étudie les caractéristiques socio-économiques et identifie les enjeux, tandis que l'état initial analyse en profondeur les composantes environnementales. Ces deux étapes constituent une base pour définir les orientations stratégiques du PLUi.

##### **1.3 Explication des choix (103 pages)**

Le document explicatif des choix dans un dossier de constitution d'un PLUi est un élément essentiel visant à justifier et à démontrer la cohérence des décisions prises tout au long du processus d'élaboration.

##### **1.4 Évaluation environnementale (146 pages)**

Ce document a permis d'intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de l'élaboration du projet.



1.5 Annexes : Référentiel foncier (55 pages)

1.6 Annexes : Atlas activités agricoles (25 pages)

1.7 Annexes : Atlas des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) (31 pages)

1.8 Annexes : Atlas des changements de destination (140 pages)

## **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (24 pages)**

Le PADD définit les grandes orientations stratégiques pour le territoire, en s'appuyant sur le diagnostic et l'état initial. Il fixe des objectifs d'équilibre entre développement urbain, activité économique et protection des espaces, et détermine les principes d'organisation à savoir :

- Préserver l'identité du territoire,
- Assurer un développement cohérent et raisonné,
- Préserver les ressources du territoire.

## **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

### **3.1 OAP sectorielles (90 pages)**

Les OAP déclinent le PADD du PLUI à l'échelle de secteurs spécifiques. Elles programment les différentes phases de mise en œuvre des projets d'aménagement, de construction et d'équipements. Ces documents opérationnels et opposables traduisent réglementairement les objectifs d'aménagement du PLUI sur des zones prioritaires ou à enjeux, en guidant les interventions locales.

### **3.2 OAP Patrimoine Paysage Continuités écologiques (208 pages)**

Les OAP patrimoine, paysage et continuités écologiques définissent les orientations de protection, de mise en valeur et de gestion des éléments de patrimoine naturel et paysager du territoire intercommunal. Elles visent à identifier et préserver les éléments structurants du paysage ainsi que les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité. Elles encadrent les interventions sur ces espaces naturels et semi-naturels pour maintenir leurs fonctionnalités écologiques et paysagères, en articulation avec les orientations du PADD.

### **3.3 OAP Dents creuses (6 pages)**

Les OAP dents creuses, recensent les possibilités de construction au sein du bâti existant.

## **4. Règlement**

### **4.1 Règlement écrit (96 pages)**

Le règlement fixe les règles d'utilisation des sols pour atteindre les objectifs d'aménagement et de développement durable, sous forme graphique et écrite. Il délimite et réglemente les différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières).

### **4.2 Cartes de zonage (22 plans)**

Le règlement graphique dans le PLUi délimite et cartographie les différentes zones sur le territoire intercommunal. Il indique également les emplacements réservés, les éléments de patrimoine à préserver, les risques et nuisances à prendre en compte.

## **5. Annexes**

### **5.1 Notices des annexes (12 pages)**

#### **5.1.1 Servitudes d'utilité publique (2 pages)**

Le PLUi recense les servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux propriétés publiques et privées, comme les servitudes liées aux réseaux, aux monuments historiques ou aux espaces naturels protégés. Ces servitudes encadrent et limitent l'utilisation des sols dans certains secteurs.

#### **5.1.2 Tableau des Servitudes d'utilité publique communes (1page)**

#### **5.1.3 Plan des contraintes zones nord (1 plan)**

#### **5.1.4 Plan des contraintes zones sud (1 plan)**

#### **5.1.5 Plan des points de vigilance zone nord (1 plan)**

#### **5.1.6 Plan des points de vigilance zone sud (1 plan)**

#### **5.1.7 Plan des servitudes zone nord (1 plan)**

#### **5.1.8 Plan des servitudes zone sud (1 plan)**

#### **5.2.1 Annexes diverses (96 pages)**

#### **5.2.2 Annexes droit de préemption (23 pages)**

**II. ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE (4 pages)**

L'arrêté d'enquête publique fixe les modalités d'organisation de l'enquête (dates et objet, dates et lieux de permanence, identité des membres de la commission, ...)

**III. COMPARAISON SCoT PLUi (5 pages)**

Le SCoT définit les grandes orientations stratégiques d'aménagement à grande échelle, tandis que le PLUi traduit ces orientations en règles d'urbanisme détaillées à l'échelle des communes. Le PLUi des Terres de Perche est couvert par le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir, prescrit en 2016. Un nouveau SCoT vient d'être approuvé.

**IV. BILAN DE LA CONCERTATION (100 pages)**

**V. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES + TABLEAU DES SUITES ENVISAGEES (151 pages) (voir page 16 « *synthèse des avis des personnes associées* »)**

**VI. PROJET DE PERIMETRES DE PROTECTION ADAPTES (PPA) (83 pages)**

Le PLUi délimite des périmètres de protection autour d'éléments à préserver, tels les monuments historiques. Ces périmètres définissent des règles d'urbanisme spécifiques visant à encadrer et limiter les constructions ou aménagements pour assurer la protection de ces éléments.

La loi de 1943 instaure un périmètre de 500 m autour des monuments historiques, classés ou inscrits, où tous travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Depuis 2000, ce périmètre peut être adapté pour être recentré sur les enjeux essentiels. La protection permet de veiller sur la qualité des interventions aux abords du monument. Dans le cadre du PLUi, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) a proposé d'adapter les périmètres de certaines communes (les Corvées les Yys, Frazé, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais. Cette démarche a permis de mutualiser les enquêtes publiques des PPA avec celle du PLUi.

**VII. ABROGATION DES CARTES COMMUNALES (2 pages)**

Ce document d'abrogation acte la fin de l'application des cartes communales au profit du règlement et du zonage du PLUi sur l'ensemble du territoire intercommunal. En effet contrairement aux PLU existants dans certaines communes, l'adoption du nouveau PLUi n'abroge pas automatiquement les cartes communales.

Le dossier d'enquête publique, imposant par sa taille, est dans l'ensemble de bonne qualité. En la matière, il apparaît conforme aux exigences et comprend des plans détaillés de bonne facture.

Cependant, le résumé technique du dossier est un peu décevant, ne permettant pas d'inciter le public à approfondir pleinement la connaissance du projet. Une présentation plus substantielle et pédagogique des enjeux et des adaptations proposées aurait été appréciée pour permettre une bonne compréhension du dossier par le plus grand nombre.

## **ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **1. OBJECTIFS DE L'ENQUETE**

Cette enquête publique vise plusieurs objectifs :

- Informer et impliquer le public dans le projet,
- Prendre en compte les intérêts des tiers concernés,
- Recueillir les observations, propositions, suggestions ou contre-propositions suscitées par le projet,
- Formuler un avis sur la faisabilité de cette opération.

Le but est de garantir la transparence du processus décisionnel, de donner la parole aux parties prenantes et d'évaluer la viabilité du projet à la lumière des différents éléments collectés lors de l'enquête.

### **2. LA DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

Le Président de la Communauté de communes Terres de Perche a sollicité début 2024 le Président du Tribunal administratif d'Orléans pour la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Terres de Perche, ainsi que le projet d'élaboration des périmètres de protection adaptés de communes de Thiron Gardais, Saint Victor de Buthon, Frazé, Saintigny, les Corvées les Yys et Manou.

Le 29 février 2024 Monsieur Denis Lacassagne Président délégué, a désigné les commissaires enquêteurs chargés de l'enquête publique, ainsi que leur suppléant.

### **3. LES TRAVAUX PREPARATOIRES**

#### **3.1. L'arrêté d'ouverture d'enquête**

Le Président de la Communauté de Communes des Terres de Perche, a pris un arrêté (Annexe1) le 8 avril 2024 ordonnant et organisant une enquête publique relative à l'élaboration du PLUi, les périmètres de protection adaptée et à l'abrogation des cartes

communales de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Yys, Montireau, Nonvilliers-Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupilon.

Quinze jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci, un avis au public (Annexe 2) faisant connaître l'ouverture et les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique a été affiché :

- à la porte du siège de la Communauté de communes Terres de Perche ;
- au lieu d'affichage public officiel habituel des 5 lieux de permanence ;
- au lieu d'affichage public officiel habituel des 17 autres communes couvertes par le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal ;
- à proximité des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Yys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais.

### **3.2. La réunion préparatoire à l'enquête**

Le 21 mars 2024 à 13 h 30, les membres de la commission d'enquête ont participé à la présentation synthétique du projet de PLUi par Madame Estelle Duez Directrice générale adjointe en présence de Monsieur Éric Legros vice-président de la communauté de communes, et de Monsieur Boidin Directeur de l'agence CITADIA d'Angers en visioconférence.

A cette occasion, il a été remis à chacun des membres de la commission d'enquête un exemplaire du dossier d'enquête. Ensuite, un échange est intervenu entre les participants sur différents sujets et les commissaires enquêteurs ont demandé la mise à disposition de documents complémentaires à joindre au dossier d'enquête.

Le choix a été fait de créer un site internet accueillant un registre dématérialisé.

Enfin, il a été convenu des modalités d'organisation de l'enquête, à savoir la détermination :

- d'une date de visite des lieux,
- des lieux des permanences et des horaires,
- des modalités d'information et de communication,
- de la date de remise du procès-verbal de synthèse,
- de la date de remise du mémoire en réponse,
- de la date de mise à disposition du rapport et des conclusions.

### **3.3. La visite des lieux de l'enquête**

Le 25 avril 2024 au matin, les membres de la commission d'enquête, guidés par Madame Estelle Duez, ont effectué une visite du territoire de la Communauté de communes. Leur parcours les a menés de La Loupe, à St Eliph, Montireau, Champrond-en-Gâtine, Les Corvées les Yys, Nonvilliers-Grandhoux, Chassant, Frazé, Thiron-Gardais, Saintigny et Saint-Victor-de-Buthon, afin de prendre connaissance des spécificités de cette zone géographique.

Cette visite sur le terrain a permis aux membres de la commission d'enquête d'appréhender concrètement les enjeux et les problématiques liés à l'élaboration du PLUi ainsi que des secteurs faisant l'objet de 5 projets de PPA. Leur déplacement, encadré par la présence de Madame Duez, leur a ainsi donné l'opportunité de s'approprier les différentes composantes du territoire et de constater la conformité de l'affichage.

Par ailleurs, les membres de la commission d'enquête ont procédé à la cotation et au paraphe de l'ensemble des registres d'enquête devant être mis à disposition du public dans les mairies où se tiendront les permanences.

### **3.4. Les mesures de publicité**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier dans sa composition complète était consultable en version papier au siège de la Communauté de communes Terres de Perche, Place de l'Hôtel de Ville, à La Loupe, ainsi que dans les mairies suivantes :

- Mairie de La Loupe,
- Mairie de Champrond-en-Gâtine,
- Mairie de Saint-Victor-de-Buthon,
- Mairie de Thiron-Gardais,
- Mairie de Nonvilliers-Grandhous.

Parallèlement, un site internet sécurisé dédié à cette enquête publique était accessible à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>. Ce site permettait au public d'accéder à l'ensemble du dossier et de transmettre directement ses contributions et propositions pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier était également consultable sur le site internet de la Communauté de communes Terres de Perche.

Pendant toute la durée de l'enquête, les personnes pouvaient en outre consigner leurs observations sur les registres d'enquête « papier », déposés dans chacun des lieux de permanence.

Les participants pouvaient également envoyer leurs observations par courriel à l'adresse suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr). Ces contributions étaient publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé, visible par tous.

Ainsi, le public avait la possibilité de consulter le dossier d'enquête et de faire part de ses contributions, que ce soit par voie postale, électronique ou sur le site internet dédié, tout au long de la durée de l'enquête.

La plupart des mairies, disposant d'un site internet ont mentionné l'enquête publique et ont également choisi d'utiliser le dispositif « Panneau Pocket »

Un avis (Annexes 3) a été publié dans l'hebdomadaire régional agricole et rural « Horizons » le 12 avril 2024 et le 11 mai 2024 et le quotidien « l'Echo Républicain » le 12 avril 2024 et le 4 mai 2024.

## **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **1. Les permanences réalisées**

Afin de minimiser et faciliter les déplacements des visiteurs, les permanences des commissaires enquêteurs ont été organisées en cinq lieux répartis sur le territoire et à des horaires différenciés.

La liste des permanences est la suivante :

- 1) Samedi 27 avril 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 10h00 à 12h00
- 2) Lundi 29 avril 2024 à la mairie de La Loupe de 10h00 à 12h00
- 3) Mardi 30 avril 2024 à la mairie de Champrond en Gâtine de 17h00 à 19h00
- 4) Lundi 06 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers-Grandhoux de 16h30 à 18h30
- 5) Mardi 07 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 9h00 à 12h00
- 6) Lundi 13 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 17h00 à 19h00
- 7) Mardi 14 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 15h45 à 17h45
- 8) Mercredi 22 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 14h45 à 17h45
- 9) Jeudi 23 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 10h00 à 12h00
- 10) Vendredi 24 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers-Grandhoux de 10h00 à 12h00
- 11) Samedi 25 mai 2024 à la mairie de Champrond en Gâtine de 9h30 à 11h30
- 12) Lundi 27 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 15h00 à 17h15.

Il est à noter que la participation de nombreux visiteurs venant souvent exposer de manière détaillée leurs questions parfois multiples et leurs griefs, a conduit à quelques dépassements d'horaires et à prévoir la présence de deux commissaires enquêteurs à la dernière permanence de La Loupe qui s'est révélée particulièrement fréquentée.

### **2. Clôture de l'enquête**

L'enquête s'est terminée à l'issue de la dernière permanence. Les registres d'enquête et les pièces jointes (notes écrites, courriers postaux) ont été récupérés dans les communes de La Loupe, St Victor de Buthon, Thiron Gardais et Nonvilliers-Grandhoux par les commissaires enquêteurs Michel Baccard et Didier Guimiot. Le registre de Champrond en Gâtine avait été quant à lui récupéré le samedi 25 mai en fin de permanence par Laurent Cadet.

A la même date, les commissaires enquêteurs ont collecté les observations consignées au registre dématérialisé afin d'élaborer le procès-verbal de synthèse. Les registres d'enquête « papier » ont été clos par le président de la commission. Le certificat d'affichage établi par le Communauté de communes à partir des certificats établis par les 22 communes figure en annexe 4.

### 3. Comptabilisation des visiteurs et observations

- Registres papier

COLLECTIVITE	VISITEURS	REGISTRE	COURRIER
Thiron Gardais	12	2	0
La Loupe	33	19	3
Champrond en Gatine	7	10	0
Nonvilliers-Grandhoux	13	11	0
St Victor de Buthon	14	4	0

- Registre électronique

CONSULTATIONS PAR VISITEURS UNIQUES	TELECHARGEMENTS PAR VISITEURS	CONTRIBUTIONS DES VISITEURS	MAILS RECUS
2646	1758	16	11

Le tableau ci-dessus montre que de très nombreuses personnes se sont connectées sur le site dématérialisé et ont procédé à des téléchargements de fichiers.

## SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

### 1. Avis de la Préfecture

La Préfecture d'Eure-et-Loir a émis un avis favorable sur le document arrêté, car il donne un cap raisonnable à la communauté de communes. Des réserves sont néanmoins formulées dont les principales sont les suivantes :

- L'objectif de réduire d'au moins 10% la consommation d'espaces naturels et agricoles n'est que partiellement atteint ;
- Certains secteurs et emplacements réservés doivent être comptabilisés dans la consommation d'espaces, diminuant la modération ;
- Il manque un phasage pour les OAP de secteurs, ainsi qu'en diversité de logements, ce qui est susceptible de remettre en cause l'objectif d'un accroissement démographique de 0,35 % /an, dont l'ambition est soulignée ;
- La cohérence du PLUi avec le SCOT n'est pas totale ;
- Des justifications manquent en ce qui concerne les STECAL, les zones d'activités et les emplacements réservés.

### 2. Avis du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir a reçu le projet de PLUi et n'a pas d'observations notables, mais formule le souhait que des remarques mineures soient incluses dans le dossier final du PLUi.



### 3. Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles

L'avis global sur le projet de PLUi est favorable car il permet dans l'ensemble la préservation du patrimoine bâti et paysager du territoire.

Certains points sont néanmoins soulignés, tels :

- L'absence de liste des monuments historiques ;
- Des diagnostics patrimoniaux de qualité pour certaines communes, mais absents pour d'autres ;
- L'enjeu de l'intégration des constructions neuves, particulièrement en entrée de bourg ;
- Des prescriptions très insuffisantes en ce qui concerne les panneaux photovoltaïques en toiture.

### 4. Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir émet un avis favorable au PLUi, mais suggère quelques ajustements tels que :

- La taille de certains STECAL qui est jugée trop importante et dont leur périmètre devrait être revu. Certains STECAL ne semblent pas justifiés et devraient être requalifiés.
- La qualification de certaines dents creuses classées en zone U qui devraient être plutôt classées en zone 1AU.

### 5. Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)

Le CNPF propose pour l'essentiel le classement des bois et forêts en zone N, sans surajouter d'autres contraintes.

### 6. Avis du Parc Naturel Régional du Perche

Le Bureau Syndical du Parc a décidé, à l'unanimité, de donner un avis favorable sur le projet de PLUi. Il regrette néanmoins que certaines remarques exprimées préalablement n'aient pas été prises en compte.

Ces remarques concernent principalement :

- La protection des haies, des arbres remarquables, des mares, des vergers, de certaines zones humides classées en U ;
- La protection du patrimoine bâti (couleurs, clôtures, volets roulants, ...) ;
- Les préconisations relatives aux méthaniseurs, installations photovoltaïques ;
- Un manque de prise en compte des zones Natura 2000 et des ZNIEF.

7. Avis de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche

Le conseil communautaire a émis un avis favorable.

8. Avis de la Communauté de Communes Forêts du Perche

Le projet de PLUi n'a appelé aucune observation de la part de la communauté de communes.

9. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Dans son avis délibéré, la MRAe a émis plusieurs recommandations telles :

- Une meilleure justification du scénario démographique ;
- Une analyse à approfondir relative à l'articulation du projet de PLUi avec les documents de rang supérieur ;
- Une clarification de la politique de résorption de la vacance des logements ;
- La mise en cohérence des zones à urbaniser avec le phasage temporel prévu ;
- Une priorisation des zones à urbaniser en cohérence avec les orientations nationales et régionales ;
- La nécessité d'un suivi plus complet de la mise en œuvre du PLUi.

10. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis un avis favorable sur le PLUi Terres de Perche, avec les réserves suivantes :

- Limiter l'emprise de certains STECAL ne respectant pas le caractère "de taille limitée"
- Limiter le nombre de STECAL Az et Nz, certains pouvant être requalifiés en A ou N
- Modifier le règlement des secteurs NPH dédiés aux parcs photovoltaïques pour ne pas impacter les activités agricoles existantes
- Définir les enveloppes urbaines au plus près des terrains bâtis, sans inclure les parcelles en extension.

11. Avis de la commune de Belhomert-Guéhouville

Le conseil municipal n'a pas formulé d'avis et souligne la problématique des anciennes parcelles constructibles passées en zone agricole ce qui élimine la possibilité d'envisager de nouvelles constructions.

**12. Avis de la commune d'Happonvilliers**

Avis défavorable à l'unanimité du conseil municipal sur les OAP et le projet de PLUi

**13. Avis de la commune de Marolles les Buis**

Avis défavorable à l'unanimité du conseil municipal compte tenu de l'absence d'espace constructible sur la commune, bloquant ainsi son développement.

**14. Avis des 19 autres communes**

Avis favorables des conseils municipaux.

Il est à noter que 16 autres entités ont été sollicités en octobre 2023 pour formuler un avis et n'ont pas apporté de réponse ; ces organismes sont en conséquence supposés favorables au projet.

## **ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Au total, 73 observations ont été collectées sur les différents supports mis à disposition du public. Ces contributions peuvent être regroupées en 8 thèmes :

<b>Thèmes relatifs au PLUi</b>	<b>Nombre de contributions</b>
Demande d'évolution ou de correction	34
Zonage et constructibilité des parcelles	12
Haies	18
Impacts environnementaux et préservation des espaces A et N	7
Information et concertation du public	2
Projets spécifiques d'aménagement	5
Autres sujets	9

<b>Thèmes relatifs aux PPA</b>	<b>Nombre de contributions</b>
Périmètre de protection des Monuments Historiques	3

Le détail des contributions figure sur le PV de synthèse (Annexe 5)

## **Analyse des réponses de la Communauté de communes aux questions de la commission d'enquête**

### **Question 1** : Recensement des haies protégées

La communauté de communes reconnaît les limites du recensement initial réalisé par orthophotographie. Elle s'engage à mener une démarche d'actualisation en collaboration avec les communes avant l'approbation du PLUi. Un ajustement du règlement est proposé, distinguant deux niveaux de protection des haies avec des modalités différenciées. La commission juge cette approche pertinente. Toutefois plutôt que de recenser toutes les haies et de prévoir des dérogations en fonction des essences (ex : thuya), nous estimons que seules les haies d'intérêt méritent d'être recensées comme des haies protégées.

Par ailleurs, à la lecture des réponses à la population, nous comprenons que la Communauté de communes Terres de Perche souhaite protéger les haies de roncier non seulement pour préserver l'esprit de bocage mais aussi pour des raisons de préservation de la faune, ce qui ne nous semble pas correspondre à la définition d'une haie protégée au sens du code de l'urbanisme.

### **Question 2** : Conformité avec les objectifs de la loi ZAN

La réponse apportée clarifie la stratégie de modération de la consommation d'espaces. La commission note l'engagement à revoir certains secteurs ouverts à l'urbanisation pour les intégrer en projets à long terme, conditionnés au respect de la trajectoire de sobriété foncière.

### **Question 3** : Développement des énergies renouvelables

La Communauté de communes indique que les zones d'accélération sont en cours de validation par la Préfecture. Concernant l'agrivoltaïsme, elle indique que les orientations ne peuvent être décrites dans le PLUi. La Communauté de communes prévoit une mise à jour du PLUi sur ces aspects dès que le cadre réglementaire sera stabilisé sans toutefois donner de délai ce qui renseigne peu la population sur les futurs projets. Pour la méthanisation, elle s'engage à intégrer les préconisations du PNR.

### **Question 4** : Développement de la commune de Marolles les Buis

La réponse apportée met en avant les contraintes d'assainissement justifiant la limitation du développement. La commission note qu'un secteur pour 2 logements est en cours d'identification, ce qui apparaît comme un compromis acceptable.

### Question 5 : Capacité de la station d'épuration de La Loupe

La communauté de communes apporte une clarification importante en indiquant que la capacité de traitement a été portée à 7000 équivalents habitants, contrairement à ce qu'indiquait le dossier.

La commission suggère de mettre à jour les documents en conséquence.

### Question 6 : Évolution du nombre d'exploitations agricoles

La réponse corrige une erreur dans le diagnostic, confirmant une baisse du nombre d'exploitations conforme aux tendances nationales.

La commission suggère de rectifier cette donnée dans le rapport de présentation.

### **Analyse des réponses de la Communauté de communes aux observations du public**

La commission d'enquête souligne que la Communauté de communes s'est attachée à répondre de manière spécifique à chacune des 73 contributions recensées. Cette approche témoigne d'une volonté de prise en compte détaillée des remarques de la population.

De manière synthétique, on peut noter que les réponses apportées :

- justifient les choix de zonage et de constructibilité en s'appuyant sur les orientations du PADD et les contraintes réglementaires ;
- proposent dans certains cas des ajustements mineurs du zonage ou du règlement pour tenir compte des situations particulières ;
- apportent des clarifications sur les règles applicables, notamment concernant les haies et les changements de destination ;
- rappellent les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain ;
- renvoient parfois à des études complémentaires à mener avant l'approbation du PLUi (recensement des haies, zones humides)

La commission note que si toutes les demandes n'ont pu être satisfaites, les réponses apportées témoignent d'un examen attentif de chaque contribution et d'une recherche d'équilibre entre les attentes individuelles et l'intérêt général porté par le projet de PLUi.

Fait au Coudray, le 11/07/2024



Michel BACCARD



Laurent CADET



Didier GUIMIOT

## **TITRE II CONCLUSIONS**

**RELATIVES AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL ET A L'ABROGATION DE 9 CARTES  
COMMUNALES**

**Référence du Tribunal administratif d'Orléans :**

E24000023/45

La Communauté de communes des Terres de Perche rassemble 22 communes rurales localisées à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir. La Loupe et Thiron-Gardais sont les deux communes les plus importantes. 18 communes sont membres du parc naturel régional du Perche. La population s'élevait en 2023 à 14341 habitants en léger déclin.

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 24/01/2023. Les phases d'études ont néanmoins débuté dès 2016 à l'époque des anciennes communautés de communes du Perche Loupéen et du Perche Thironnais qui ont été fusionnées en 2017.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) cherche à maintenir l'attractivité du territoire (développement économique, démographie positive, qualité du cadre de vie) tout en intégrant les dimensions patrimoniales du territoire du Perche. Il est construit autour de trois axes :

- Faire projet tout en préservant l'identité du territoire,
- Assurer un développement cohérent et raisonné,
- Préserver les ressources du territoire.

L'enquête publique a également concerné les projets de périmètres de protection adaptés (PPA) concernant l'établissement de périmètres délimités des abords relatifs à des monuments historiques situés sur 6 communes du territoire.

L'enquête publique conduite par une commission d'enquête désignée par le tribunal administratif d'Orléans s'est tenue du 27/04/2024 à 10h00 au 27/05/2024 à 17h15. 12 permanences se sont tenues dans cinq mairies et ont permis d'accueillir 79 visiteurs.

Toutes les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance des pièces du dossier déposé dans les mairies accueillant des permanences. Le dossier était également disponible sur le site internet de la Communauté de communes et sur le site du registre dématérialisé. Les personnes pouvaient consigner leurs contributions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal, par courrier électronique ou directement sur le registre dématérialisé.

Au total 73 contributions ont été formulées, dont 70 relatives au projet de PLUi et aucune relative au projet d'abrogation des cartes communales

A l'issue de la tenue de l'enquête et de la réception du mémoire en réponse reçu de la communauté de communes le 27 juin, voici ci-après les conclusions motivées de la commission d'enquête.



### Concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête publique,

- nous relevons que :
  - les mesures obligatoires d'affichage et d'information du public ont été respectées et que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur, à l'exception d'un retard dans la publication d'un avis dans la presse, largement compensé par les actions de communications délibérées engagées par la communauté de communes ;
  - le dossier mis à disposition du public apparaît comprendre les pièces et avis exigés par les législations et réglementations ;
  - un procès-verbal de synthèse a été remis au demandeur conformément aux dispositions réglementaires ;
  - un mémoire en réponse a été reçu dans les délais convenus avec la commission d'enquête, celle-ci ayant admis un dépassement du délai légal, compte tenu de l'importance du travail à conduire par le pétitionnaire et du choix d'associer le Conseil communautaire.
  
- nous estimons que :
  - le dossier, imposant par sa taille, était globalement de bonne facture, bien que comportant quelques imperfections mineures ;
  - la concertation amont avec la population a été de qualité, mais que son fort étalement dans le temps a conduit à une dilution de l'information rendant difficile une bonne appropriation du projet par les habitants ;
  - l'organisation de 12 permanences dans cinq mairies réparties sur le territoire a permis un contact facile avec les membres de la commission d'enquête ;
  - le public a pu être correctement informé et a pu déposer ses observations sans difficultés, grâce en particulier à la mise en place d'un registre dématérialisé ;
  - l'enquête publique a permis de mettre en évidence la nécessité d'adaptations du projet de PLUi, permettant ainsi l'adoption ultérieure d'un document optimisé ayant fait l'objet d'une large consultation du public.
  
- nous constatons que :
  - le nombre important de contributions déposées témoigne de l'intérêt porté par la population au projet de PLUi ;
  - beaucoup d'observations concernent des situations individuelles exposées par des propriétaires, en lien en particulier avec le durcissement des règles de constructibilité ;

- peu de contributions, à contrario, remettent en cause les grandes orientations du projet ;
  - aucune contestation n'a été émise quant à la nécessité d'abrogation des cartes communales, décision indispensable pour éviter de disposer de règles d'urbanisme différentes sur un même territoire.
- Concernant les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et les délibérations des communes,
- nous relevons que :
    - les avis formulés par les PPA sont globalement favorables, mais néanmoins assortis de nombreuses réserves et recommandations témoignant d'une analyse fouillée de la part des entités sollicitées ;
    - que seules deux délibérations des conseils municipaux sont défavorables au projet de PLUi, témoignant ainsi de la recherche d'un consensus au sein de la Communauté de communes ;
  - nous estimons que le choix de la Communauté de communes de faire figurer dans le dossier d'enquête les suites qu'elle envisageait de donner à une très large majorité des réserves ou recommandations des PPA, permettait ainsi de faire preuve de transparence et d'éclairer le public consultant le dossier.

Concernant le fond du dossier,

- nous constatons que :
  - la Communauté de communes a établi un diagnostic territorial complet et très documenté ;
  - le dossier explicite clairement et de manière détaillée la justification des choix effectués, permettant ainsi en particulier au public de comprendre les raisons des restrictions figurant dans le règlement d'urbanisme ;
  - le projet de PLUi apparaît cohérent avec les plans et programmes de rang supérieur, et en particulier avec le SCoT ( Schéma de Cohérence Territoriale) récemment approuvé ;
  - le projet a été élaboré en bonne intelligence avec le Parc Naturel Régional ( PNR) du Perche qui couvre 18 communes sur 22, permettant ainsi d'adopter les pratiques édictées par le PNR et garantissant ainsi une cohérence d'ensemble.

- nous estimons que :
  - le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD) fixe de manière pertinente les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des paysages et des espaces naturels ;
  - le pétitionnaire a trouvé un point d'équilibre dans la prise en compte des différentes contraintes (obligations règlementaires, volonté politique d'inverser la tendance à une érosion démographique du territoire, préservation de l'identité du Perche, impact environnemental acceptable) ;
  - l'élaboration du projet de PLUi qui s'est étalée sur une longue durée, a permis d'appréhender de manière approfondie les enjeux du territoire, de prendre en compte les exigences croissantes de la législation en faveur d'une sobriété foncière, de parvenir à un quasi-consensus au niveau intercommunal et d'être à l'écoute de la population ;
  - un plan d'urbanisme unique recouvrant la totalité du territoire de la communauté de communes garantira une cohérence indispensable alors que la situation initiale n'était pas harmonisée ( cohabitation de PLU communaux, de cartes communales et de communes soumises au règlement national d'urbanisme) ;
  - la politique d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs à fin de zones d'activités est adaptée, car ils permettront de créer des emplois locaux et contribuer ainsi à réduire la proportion importante d'habitants qui vont travailler en dehors du territoire de la Communauté de communes.
  
- Concernant le mémoire en réponse établi par le pétitionnaire,
  - nous relevons que la Communauté de communes a transmis un document complet donnant des éléments de réponse aux contributions qui figurent dans le PV de synthèse, ainsi qu'aux questions posées par les commissaires enquêteurs ;
  
  - nous relevons également que la communauté de communes a pris l'initiative d'annexer à son mémoire un tableau détaillant ses réponses aux recommandations et réserves des PPA ;
  
  - nous prenons acte des réponses et approuvons en particulier :
    - la correction des anomalies de zonage détectées lors de l'enquête publique et relevant d'erreurs matérielles ;

- les précisions apportées dans le cadre d'une reconstruction en zone A et N, ainsi que les règles de hauteur en cas d'extension ;
  - le reclassement en 2AU de certains secteurs zonés 1AU afin d'être en cohérence avec l'objectif légal sur le ZAN ( Zéro Artificialisation Nette) et les réserves de la Préfecture ;
  - la décision de ne pas porter de modifications au règlement en zone A, celui-ci apparaissant relativement équilibré ;
  - les ajustements de détail concernant certaines OAP sectorielles et le graphisme de certains zonages ;
  - l'émergence de solutions visant à desserrer le développement de la commune de Marolles les Buis ;
  - la décision de redéfinir le périmètre de certains STECAL afin de se rapprocher au plus près des besoins effectifs ;
  - la décision de retenir les préconisations du PNR concernant le développement de la méthanisation.
- concernant la décision de phaser plus précisément les OAP sectorielles, nous en approuvons le principe et attirons néanmoins l'attention de la difficulté à réaliser des lotissements de quelques lots en plusieurs tranches successives ;
  - en ce qui concerne le règlement concernant les haies, nous approuvons :
    - la segmentation entre les haies à protection stricte et celles à protection relative,
    - la mise en place d'une commission intercommunale pour instruire les demandes d'arrachage,
    - l'absence de déclaration préalable en cas d'essences non locales.Nous notons que la Communauté de communes reconnaît les limites du recensement initial et qu'elle s'engage à mener une démarche d'actualisation en collaboration avec les communes avant l'approbation du PLUi. Toutefois plutôt que de recenser toutes les haies et de prévoir des dérogations en fonction des essences, nous estimons que seules les haies d'intérêt méritent d'être recensées comme des haies protégées. Il nous apparaît utile de clarifier la question relative au statut des haies de ronciers ;
  - nous suggérons que les positions prises par la Communauté de communes relatives à la validité dans le temps des certificats d'urbanisme soient clarifiées ;

- nous déplorons que les zones d'accélération favorables aux projets de productions d'énergie renouvelable ne puissent figurer dans le PLUi et que les conditions d'implantation d'installations agrivoltaïques, solutions à priori adaptées au contexte environnemental local, n'y figurent pas ;
  - nous estimons que les différentes modifications citées ci-avant ne remettent pas en cause les grands équilibres généraux du PLUi ;
  - nous suggérons que le pétitionnaire, une fois le PLUi approuvé, puisse prendre l'initiative de reprendre contact avec les titulaires de demandes formulées avant l'enquête publique et laissées en « stand-by » dans l'attente de l'officialisation du document .
- Concernant le dispositif de suivi du PLUi tout au long de sa vie,
- nous estimons indispensable la mise en place d' un pilotage du PLUi s'appuyant sur un dispositif formalisé d'indicateurs de suivi précisant des valeurs de référence et des valeurs cibles, et suggérons une présentation périodique de ces éléments lors de réunions du Conseil communautaire afin d'envisager d'éventuelles modifications ou révisions du PLUi.

ENQUETE PUBLIQUE DU 27 AVRIL 2024 AU 27 MAI 2024

---

**EN CONCLUSION :**

Nous avons étudié l'ensemble des pièces du dossier et les observations liées au projet, en toute indépendance, sans a priori, écoutant et étudiant les avis de tous. En toute neutralité, nous nous sommes attachés à analyser les éléments en faveur et en défaveur du projet, ainsi que les avis des entités consultées.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, nous émettons un

**AVIS FAVORABLE**

au projet de PLUi de la Communauté de communes Terres de Perche et à l'abrogation de neuf cartes communales.

Fait au Coudray, le 11/07/2024



Michel BACCARD



Laurent CADET



Didier GUIMIOT

**TITRE II    CONCLUSIONS**  
**RELATIVES AU PROJET DE PERIMETRE DE PROTECTION ADAPTE**  
**DE LA COMMUNE DE FRAZE**

Référence du tribunal administratif d'Orléans :  
E24000023/45

La Communauté de communes des Terres de Perche rassemble 22 communes rurales localisées à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir. La Loupe et Thiron-Gardais sont les deux communes les plus importantes. 18 communes sont membres du parc naturel régional du Perche. La population s'élevait en 2023 à 14341 habitants en léger déclin.

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 24/01/2023. Les phases d'études ont néanmoins débuté dès 2016 à l'époque des anciennes communautés de communes du Perche Loupéen et du Perche Thironnais qui ont été fusionnées en 2017.

L'enquête publique a également concerné les projets de Périmètres de Protection Adaptés (PPA) concernant l'établissement de périmètres délimités des abords relatifs à des monuments historiques situés sur 6 communes du territoire dont Frazé.

L'enquête publique conduite par une commission d'enquête désignée par le tribunal administratif d'Orléans s'est tenue du 27/04/2024 à 10h00 au 27/05/2024 à 17h15. 12 permanences se sont tenues dans cinq mairies et ont permis d'accueillir 79 visiteurs.

Toutes les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance des pièces du dossier déposé dans les mairies accueillant des permanences. Le dossier était également disponible sur le site internet de la communauté de communes et sur le site du registre dématérialisé. Les personnes pouvaient consigner leurs contributions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal, par courrier électronique ou directement sur le registre dématérialisé.

Au total 73 contributions ont été formulées, dont 1 relative au projet de PPA de la commune de Frazé.

L'observation indiquait que le choix entre les deux propositions faites par l'UDAP avait conduit à choisir la proposition N°1 qui apparaissait moins bien protéger le village et son environnement. Les raisons de ce choix validé par le conseil municipal étaient sollicitées.

Au terme de l'étude du dossier, de la visite sur place, des renseignements recueillis et du déroulement de l'enquête, nous soussignés Michel BACCARD, Laurent CADET et Didier GUIMIOT, membres de la commission d'enquête désignée par Monsieur le Président du tribunal administratif d'ORLEANS,

RELEVONS que :

- les mesures obligatoires d'affichage et d'information du public ont été respectées et que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur, à l'exception d'un retard dans la publication d'un avis dans la presse, largement compensé par les actions de communications délibérées engagées par la communauté de communes ;



- le dossier mis à disposition du public apparaît comprendre les pièces et avis exigés par les législations et réglementations ;

- un procès-verbal de synthèse a été remis au demandeur conformément aux dispositions réglementaires ;

- un mémoire en réponse a été reçu dans les délais convenus avec la commission d'enquête.

CONSTATONS que :

- le projet de PPA de la commune de Frazé concerne le Château, ses communs et son parc, l'Eglise Notre Dame, le Manoir du Châtellier et le Manoir du Cormier ;
- deux propositions de périmètre de protection ont été faites par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure-et-Loir (UDAP 28) ;
- le projet de périmètre N°1 a fait l'objet d'une délibération favorable de la part du conseil municipal de Frazé ;
- le projet de périmètre N°2 reprend le projet N°1 en l'étoffant sur les secteurs est et sud.

ESTIMONS que :

- les résidences des Tilleuls, des Acacias et du Châtellier situées en périphérie du bourg et exclues du périmètre N°1 ne présentent pas d'intérêt patrimonial ;
- le projet de périmètre N°1 garantit la mise en valeur des monuments historiques grâce à une approche cohérente et équilibrée de leurs abords, et qu'en conséquence il rationalise l'espace concerné par le périmètre de protection sans porter atteinte à la préservation du patrimoine.

ENQUETE PUBLIQUE DU 27 AVRIL 2024 AU 27 MAI 2024

---

Nous avons étudié l'ensemble des pièces du dossier et les observations liées au projet, en toute indépendance, sans a priori, écoutant et étudiant les avis de tous. En toute neutralité, nous nous sommes attachés à analyser les éléments en faveur et en défaveur du projet, ainsi que les avis des entités consultées.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, nous émettons un

**AVIS FAVORABLE**

au projet de Périmètre de Protection Adapté de la commune de Frazé.

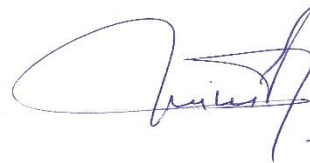
Fait au Coudray, le 11/07/2024



Michel BACCARD



Laurent CADET



Didier GUIMIOT

**TITRE II    CONCLUSIONS**  
**RELATIVES AU PROJET DE PERIMETRE DE PROTECTION ADAPTE**  
**DE LA COMMUNE DE MANOU**

Référence du tribunal administratif d'Orléans :  
E24000023/45

La Communauté de communes des Terres de Perche rassemble 22 communes rurales localisées à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir. La Loupe et Thiron-Gardais sont les deux communes les plus importantes. 18 communes sont membres du parc naturel régional du Perche. La population s'élevait en 2023 à 14341 habitants en léger déclin.

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 24/01/2023. Les phases d'études ont néanmoins débuté dès 2016 à l'époque des anciennes communautés de communes du Perche Loupéen et du Perche Thironnais qui ont été fusionnées en 2017.

L'enquête publique a également concerné les projets de Périmètres de Protection Adaptés (PPA) concernant l'établissement de périmètres délimités des abords relatifs à des monuments historiques situés sur 6 communes du territoire dont Manou.

L'enquête publique conduite par une commission d'enquête désignée par le tribunal administratif d'Orléans s'est tenue du 27/04/2024 à 10h00 au 27/05/2024 à 17h15. 12 permanences se sont tenues dans cinq mairies et ont permis d'accueillir 79 visiteurs.

Toutes les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance des pièces du dossier déposé dans les mairies accueillant des permanences. Le dossier était également disponible sur le site internet de la communauté de communes et sur le site du registre dématérialisé. Les personnes pouvaient consigner leurs contributions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal, par courrier électronique ou directement sur le registre dématérialisé.

Au total 73 contributions ont été formulées, dont 2 relatives au projet de PPA de la commune de Manou.

L'une demandait de restreindre le projet de périmètre en excluant les constructions de la rue des Métiveries et la route départementale D12.

L'autre demandait d'y inclure la parcelle ZC 79 pour des raisons historiques.

Au terme de l'étude du dossier, de la visite sur place, des renseignements recueillis et du déroulement de l'enquête, nous soussignés Michel BACCARD, Laurent CADET et Didier GUIMIOT, membres de la commission d'enquête désignée par Monsieur le Président du tribunal administratif d'ORLEANS,

RELEVONS que :

- les mesures obligatoires d'affichage et d'information du public ont été respectées et que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur, à

l'exception d'un retard dans la publication d'un avis dans la presse, largement compensé par les actions de communications délibérées engagées par la communauté de communes ;

- le dossier mis à disposition du public apparaît comprendre les pièces et avis exigés par les législations et réglementations ;

- un procès-verbal de synthèse a été remis au demandeur conformément aux dispositions réglementaires ;

- un mémoire en réponse a été reçu dans les délais convenus avec la commission d'enquête.

CONSTATONS que :

- le projet de PPA de la commune de Manou concerne, sur le site de la Renardière, la chapelle Ste Apolline, les sols et les murs de l'ancienne basse-cour ainsi que les façades et les toitures des dernières constructions du XVIII siècle de l'ordre des Hospitaliers ;
- le projet de périmètre de protection a été proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure-et-Loir ( UDAP 28) ;
- le projet de périmètre a fait l'objet d'une délibération favorable de la part du conseil municipal de Manou ;
- la demande relative aux constructions rue des Métiveries et le long de la D12 conduirait à exclusion du périmètre des constructions situées à une forte proximité du monument à protéger ( la rue des Métiveries est à environ 250 à 300 mètres du monument) ;
- la parcelle ZC79 est d'ores et déjà incluse dans le projet de périmètre délimité des abords.

ESTIMONS que :

- le projet de périmètre proposé garantit la mise en valeur du monument historique grâce à une approche cohérente et équilibrée de ses abords, et qu'en conséquence il rationalise l'espace concerné par le périmètre de protection sans porter atteinte à la préservation du patrimoine,

ENQUETE PUBLIQUE DU 27 AVRIL 2024 AU 27 MAI 2024

---

SUGGERONS que :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation ( OAP) concernant le projet de lotissement rue des Métiveries ( Secteur zoné 1AU) situé dans le périmètre de protection, mentionnent clairement que les aménagements et constructions prévues devront faire l'objet d'une demande d'avis auprès de l'ABF.

**EN CONCLUSION :**

Nous avons étudié l'ensemble des pièces du dossier et les observations liées au projet, en toute indépendance, sans a priori, écoutant et étudiant les avis de tous. En toute neutralité, nous nous sommes attachés à analyser les éléments en faveur et en défaveur du projet, ainsi que les avis des entités consultées.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, nous émettons un

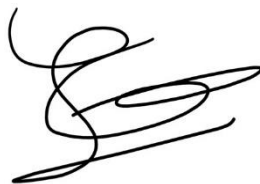
**AVIS FAVORABLE**

au projet de Périmètre de Protection Adapté de la commune de Manou

Fait au Coudray, le 11/07/2024



Michel BACCARD



Laurent CADET



Didier GUIMIOT

**TITRE II    CONCLUSIONS**  
**RELATIVES AU PROJET DE PERIMETRE DE PROTECTION ADAPTE**  
**DE LA COMMUNE DE SAINTIGNY**

Référence du tribunal administratif d'Orléans :  
E24000023/45

La Communauté de communes des Terres de Perche rassemble 22 communes rurales localisées à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir. La Loupe et Thiron-Gardais sont les deux communes les plus importantes. 18 communes sont membres du parc naturel régional du Perche. La population s'élevait en 2023 à 14341 habitants en léger déclin.

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 24/01/2023. Les phases d'études ont néanmoins débuté dès 2016 à l'époque des anciennes communautés de communes du Perche Loupéen et du Perche Thironnais qui ont été fusionnées en 2017.

L'enquête publique a également concerné les projets de Périmètres de Protection Adaptés (PPA) concernant l'établissement de périmètres délimités des abords relatifs à des monuments historiques situés sur 6 communes du territoire dont Saintigny.

L'enquête publique conduite par une commission d'enquête désignée par le tribunal administratif d'Orléans s'est tenue du 27/04/2024 à 10h00 au 27/05/2024 à 17h15. 12 permanences se sont tenues dans cinq mairies et ont permis d'accueillir 79 visiteurs.

Toutes les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance des pièces du dossier déposé dans les mairies accueillant des permanences. Le dossier était également disponible sur le site internet de la communauté de communes et sur le site du registre dématérialisé. Les personnes pouvaient consigner leurs contributions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal, par courrier électronique ou directement sur le registre dématérialisé.

Au total 73 contributions ont été formulées, dont aucune relative au projet de périmètre de PPA de la commune de Saintigny.

Au terme de l'étude du dossier, de la visite sur place, des renseignements recueillis et du déroulement de l'enquête, nous soussignés Michel BACCARD, Laurent CADET et Didier GUIMIOT, membres de la commission d'enquête désignée par Monsieur le Président du tribunal administratif d'ORLEANS,

RELEVONS que :

- les mesures obligatoires d'affichage et d'information du public ont été respectées et que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur, à l'exception d'un retard dans la publication d'un avis dans la presse, largement compensé par les actions de communications délibérées engagées par la communauté de communes ;



- le dossier mis à disposition du public apparaît comprendre les pièces et avis exigés par les législations et réglementations ;

- un procès-verbal de synthèse a été remis au demandeur conformément aux dispositions réglementaires ;

- un mémoire en réponse a été reçu dans les délais convenus avec la commission d'enquête.

CONSTATONS que :

- le projet de PPA de la commune de Saintigny concerne l'église Saint André ;
- le projet de périmètre de protection a été proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure-et-Loir ( UDAP 28) ;
- le projet de périmètre a fait l'objet d'une délibération favorable de la part du conseil municipal de Saintigny ;
- aucune contribution n'a été formulée dans les registres d'enquête ;
- les nombreux visiteurs lors des permanences n'ont nullement évoqué ce projet lors de leurs échanges avec les commissaires enquêteurs.

ESTIMONS que :

- le projet de périmètre proposé garantit la mise en valeur du monument historique grâce à une approche cohérente et équilibrée de ses abords, et qu'en conséquence il rationalise l'espace concerné par le périmètre de protection sans porter atteinte à la préservation du patrimoine.

ENQUETE PUBLIQUE DU 27 AVRIL 2024 AU 27 MAI 2024

---

**EN CONCLUSION :**

Nous avons étudié l'ensemble des pièces du dossier, en toute indépendance, sans a priori, à l'écoute des avis de tous. En toute neutralité, nous nous sommes attachés à analyser les éléments en faveur et en défaveur du projet, ainsi que les avis des entités consultées.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, nous émettons un


**AVIS FAVORABLE**

au projet de Périmètre de Protection Adapté de la commune de Saintigny.

Fait au Coudray, le 11/07/2024



Michel BACCARD



Laurent CADET



Didier GUIMIOT

**TITRE II    CONCLUSIONS**  
**RELATIVES AU PROJET DE PERIMETRE DE PROTECTION ADAPTE**  
**DE LA COMMUNE DE SAINT VICTOR DE BUTHON**

Référence du tribunal administratif d'Orléans :  
E24000023/45

La Communauté de communes des Terres de Perche rassemble 22 communes rurales localisées à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir. La Loupe et Thiron-Gardais sont les deux communes les plus importantes. 18 communes sont membres du parc naturel régional du Perche. La population s'élevait en 2023 à 14341 habitants en léger déclin.

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 24/01/2023. Les phases d'études ont néanmoins débuté dès 2016 à l'époque des anciennes communautés de communes du Perche Loupéen et du Perche Thironnais qui ont été fusionnées en 2017.

L'enquête publique a également concerné les projets de Périmètres de Protection Adaptés (PPA) concernant l'établissement de périmètres délimités des abords relatifs à des monuments historiques situés sur 6 communes du territoire dont Saint Victor de Buthon.

L'enquête publique conduite par une commission d'enquête désignée par le tribunal administratif d'Orléans s'est tenue du 27/04/2024 à 10h00 au 27/05/2024 à 17h15. 12 permanences se sont tenues dans cinq mairies et ont permis d'accueillir 79 visiteurs.

Toutes les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance des pièces du dossier déposé dans les mairies accueillant des permanences. Le dossier était également disponible sur le site internet de la communauté de communes et sur le site du registre dématérialisé. Les personnes pouvaient consigner leurs contributions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal, par courrier électronique ou directement sur le registre dématérialisé.

Au total 73 contributions ont été formulées, dont aucune relative au projet de PPA de la commune de Saint Victor de Buthon.

Au terme de l'étude du dossier, de la visite sur place, des renseignements recueillis et du déroulement de l'enquête, nous soussignés Michel BACCARD, Laurent CADET et Didier GUIMIOT, membres de la commission d'enquête désignée par Monsieur le Président du tribunal administratif d'ORLEANS,

RELEVONS que :

- les mesures obligatoires d'affichage et d'information du public ont été respectées et que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur, à l'exception d'un retard dans la publication d'un avis dans la presse, largement compensé par les actions de communications délibérées engagées par la communauté de communes ;

- le dossier mis à disposition du public apparaît comprendre les pièces et avis exigés par les législations et réglementations ;

- un procès-verbal de synthèse a été remis au demandeur conformément aux dispositions réglementaires ;
- un mémoire en réponse a été reçu dans les délais convenus avec la commission d'enquête.

CONSTATONS que :

- le projet de PPA de la commune de Saint Victor de Buthon concerne l'église Saint Victor ;
- le projet de périmètre de protection a été proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure-et-Loir ( UDAP 28) ;
- le projet de périmètre a fait l'objet d'une délibération favorable de la part du conseil municipal de Saint Victor de Buthon ;
- aucune contribution n'a été formulée dans les registres d'enquête ;
- les nombreux visiteurs lors des permanences n'ont nullement évoqué ce projet lors de leurs échanges avec les commissaires enquêteurs.

ESTIMONS que :

- le projet de périmètre proposé garantit la mise en valeur du monument historique grâce à une approche cohérente et équilibrée de ses abords, et qu'en conséquence il rationalise l'espace concerné par le périmètre de protection sans porter atteinte à la préservation du patrimoine.

**EN CONCLUSION :**

Nous avons étudié l'ensemble des pièces du dossier, en toute indépendance, sans a priori, à l'écoute des avis de tous. En toute neutralité, nous nous sommes attachés à analyser les éléments en faveur et en défaveur du projet, ainsi que les avis des entités consultées.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, nous émettons un

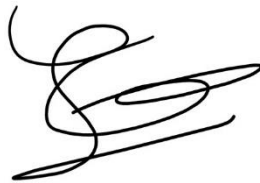
**AVIS FAVORABLE**

au projet de Périmètre de Protection Adapté de la commune de Saint Victor de Buthon.

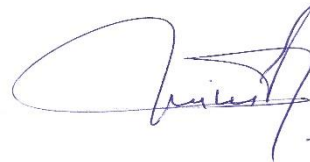
Fait au Coudray, le 11/07/2024



Michel BACCARD



Laurent CADET



Didier GUIMIOT

**TITRE II    CONCLUSIONS**  
**RELATIVES AU PROJET DE PERIMETRE DE PROTECTION ADAPTE**  
**DE LA COMMUNE DE THIRON-GARDAIS**

Référence du tribunal administratif d'Orléans :  
E24000023/45

La Communauté de communes des Terres de Perche rassemble 22 communes rurales localisées à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir. La Loupe et Thiron-Gardais sont les deux communes les plus importantes. 18 communes sont membres du parc naturel régional du Perche. La population s'élevait en 2023 à 14341 habitants en léger déclin.

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 24/01/2023. Les phases d'études ont néanmoins débuté dès 2016 à l'époque des anciennes communautés de communes du Perche Loupéen et du Perche Thironnais qui ont été fusionnées en 2017.

L'enquête publique a également concerné les projets de Périmètres de Protection Adaptés (PPA) concernant l'établissement de périmètres délimités des abords relatifs à des monuments historiques situés sur 6 communes du territoire dont Thiron-Gardais.

L'enquête publique conduite par une commission d'enquête désignée par le tribunal administratif d'Orléans s'est tenue du 27/04/2024 à 10h00 au 27/05/2024 à 17h15. 12 permanences se sont tenues dans cinq mairies (dont 3 permanences à Thiron-Gardais) et ont permis d'accueillir 79 visiteurs.

Toutes les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance des pièces du dossier déposé dans les mairies accueillant des permanences. Le dossier était également disponible sur le site internet de la communauté de communes et sur le site du registre dématérialisé. Les personnes pouvaient consigner leurs contributions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal, par courrier électronique ou directement sur le registre dématérialisé.

Au total 73 contributions ont été formulées, dont aucune relative au projet de PPA de la commune de Thiron-Gardais.

Au terme de l'étude du dossier, de la visite sur place, des renseignements recueillis et du déroulement de l'enquête, nous soussignés Michel BACCARD, Laurent CADET et Didier GUIMIOT, membres de la commission d'enquête désignée par Monsieur le Président du tribunal administratif d'ORLEANS,

RELEVONS que :

- les mesures obligatoires d'affichage et d'information du public ont été respectées et que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur, à l'exception d'un retard dans la publication d'un avis dans la presse, largement compensé par les actions de communications délibérées engagées par la communauté de communes ;



- le dossier mis à disposition du public apparaît comprendre les pièces et avis exigés par les législations et réglementations ;
- un procès-verbal de synthèse a été remis au demandeur conformément aux dispositions réglementaires ;
- un mémoire en réponse a été reçu dans les délais convenus avec la commission d'enquête.

CONSTATONS que :

- le projet de PPA de la commune de Thiron-Gardais concerne l'église abbatiale et les abords de l'ancienne abbaye ( façade et toiture du presbytère, la grange dîmière, le pigeonnier, la tour de guet, le collège et le bâtiment des classes, certains vestiges du mur d'enceinte et des sols de l'enclos paroissial, la maison du gardien, du portier, du tailleur, les grandes remises du collège, l'ancienne salle d'escrime et de danse du collège) ;
- le projet de périmètre de protection a été proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure-et-Loir ( UDAP 28) ;
- le projet de périmètre a fait l'objet d'une délibération favorable de la part du conseil municipal de Thiron-Gardais ;
- aucune contribution n'a été formulée dans les registres d'enquête ;
- les visiteurs lors des permanences n'ont nullement évoqué ce projet lors de leurs échanges avec les commissaires enquêteurs.

ESTIMONS que :

- le projet de périmètre proposé garantit la mise en valeur des monuments historiques grâce à une approche cohérente et équilibrée de leurs abords, et qu'en conséquence il rationalise l'espace concerné par le périmètre de protection sans porter atteinte à la préservation du patrimoine.

ENQUETE PUBLIQUE DU 27 AVRIL 2024 AU 27 MAI 2024

---

**EN CONCLUSION :**

Nous avons étudié l'ensemble des pièces du dossier, en toute indépendance, sans a priori, à l'écoute des avis de tous. En toute neutralité, nous nous sommes attachés à analyser les éléments en faveur et en défaveur du projet, ainsi que les avis des entités consultées.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, nous émettons un


**AVIS FAVORABLE**

au projet de Périmètre de Protection Adapté de la commune de Thiron-Gardais

Fait au Coudray, le 11/07/2024



Michel BACCARD



Laurent CADET



Didier GUIMIOT

**TITRE II    CONCLUSIONS**  
**RELATIVES AU PROJET DE PERIMETRE DE PROTECTION ADAPTE**  
**DE LA COMMUNE DES CORVEES-LES-YYS**

Référence du tribunal administratif d'Orléans :  
E24000023/45

La Communauté de communes des Terres de Perche rassemble 22 communes rurales localisées à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir. La Loupe et Thiron-Gardais sont les deux communes les plus importantes. 18 communes sont membres du parc naturel régional du Perche. La population s'élevait en 2023 à 14341 habitants en léger déclin.

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 24/01/2023. Les phases d'études ont néanmoins débuté dès 2016 à l'époque des anciennes communautés de communes du Perche Loupéen et du Perche Thironnais qui ont été fusionnées en 2017.

L'enquête publique a également concerné les projets de Périmètres de Protection Adaptés (PPA) concernant l'établissement de périmètres délimités des abords relatifs à des monuments historiques situés sur 6 communes du territoire dont les Corvées-les-Yys.

L'enquête publique conduite par une commission d'enquête désignée par le tribunal administratif d'Orléans s'est tenue du 27/04/2024 à 10h00 au 27/05/2024 à 17h15. 12 permanences se sont tenues dans cinq mairies et ont permis d'accueillir 79 visiteurs.

Toutes les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance des pièces du dossier déposé dans les mairies accueillant des permanences. Le dossier était également disponible sur le site internet de la communauté de communes et sur le site du registre dématérialisé. Les personnes pouvaient consigner leurs contributions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal, par courrier électronique ou directement sur le registre dématérialisé.

Au total 73 contributions ont été formulées, dont aucune relative au projet de PPA de la commune des Corvées-les-Yys.

Au terme de l'étude du dossier, de la visite sur place, des renseignements recueillis et du déroulement de l'enquête, nous soussignés Michel BACCARD, Laurent CADET et Didier GUIMIOT, membres de la commission d'enquête désignée par Monsieur le Président du tribunal administratif d'ORLEANS,

RELEVONS que :

- les mesures obligatoires d'affichage et d'information du public ont été respectées et que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur, à l'exception d'un retard dans la publication d'un avis dans la presse, largement compensé par les actions de communications délibérées engagées par la communauté de communes ;

- le dossier mis à disposition du public apparaît comprendre les pièces et avis exigés par les législations et réglementations ;

- un procès-verbal de synthèse a été remis au demandeur conformément aux dispositions réglementaires ;

- un mémoire en réponse a été reçu dans les délais convenus avec la commission d'enquête.

CONSTATONS que :

- le projet de PPA de la commune des Corvées-les-Yys concerne l'église Saint Gorges ;
- le projet de périmètre de protection a été proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure-et-Loir ( UDAP 28) ;
- le projet de périmètre a fait l'objet d'une délibération favorable de la part du conseil municipal de Thiron-Gardais ;
- aucune contribution n'a été formulée dans les registres d'enquête ;
- les nombreux visiteurs lors des permanences n'ont nullement évoqué ce projet lors de leurs échanges avec les commissaires enquêteurs.

ESTIMONS que :

- le projet de périmètre proposé garantit la mise en valeur des monuments historiques grâce à une approche cohérente de ses abords, et qu'en conséquence il rationalise l'espace concerné par le périmètre de protection sans porter atteinte à la préservation du patrimoine.

ENQUETE PUBLIQUE DU 27 AVRIL 2024 AU 27 MAI 2024

---

**EN CONCLUSION :**

Nous avons étudié l'ensemble des pièces du dossier, en toute indépendance, sans a priori, à l'écoute des avis de tous. En toute neutralité, nous nous sommes attachés à analyser les éléments en faveur et en défaveur du projet, ainsi que les avis des entités consultées.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, nous émettons un

**AVIS FAVORABLE**

au projet de Périmètre de Protection Adapté de la commune des Corvées-les-Yys.

Fait au Coudray, le 11/07/2024



Michel BACCARD



Laurent CADET



Didier GUIMIOT

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DE PERCHE (EURE-ET-LOIR) ET PROJET D'ELABORATION DES PERIMETRES DE PROTECTION ADAPTES DES COMMUNES DE THIRON GARDAIS, SAINT VICTOR DE BUTHON, FRAZE, SAINTIGNY, LES CORVEES LES YYS ET MANOU.

ENQUETE PUBLIQUE DU 27 AVRIL 2024 AU 27 MAI 2024

---

## **TITRE III      ANNEXES DU RAPPORT**



## SOMMAIRE

**Annexe N° 1** : arrêté d'organisation

**Annexe N° 2** : avis d'enquête

**Annexe N° 3** : parutions presse

**Annexe N° 4** : certificat d'affichage

**Annexe N° 5** : PV de synthèse et mémoire en réponse

## **Arrêté portant sur l'ouverture et les modalités de l'enquête publique concernant :**

- 1- le Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) de la CDC Terres de Perche,**
- 2- l'abrogation des cartes communales de de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupillon**
- 3- l'adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais**

Monsieur le Président de la Communauté de communes Terres de Perche,

VU les statuts de la communauté de communes Terres de Perche,  
VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et 21 ;  
VU le Code de l'environnement et notamment les articles R. 123-5 à R. 123-21 ;  
VU l'arrêté du 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement ;  
VU l'ordonnance du 3 aout 2016 n°2016-1058 et le décret du 11 aout 2016 n°2016-1110 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;  
VU la délibération n°05-23bis du Conseil Communautaire en date du 24/01/2023 prescrivant le Plan Local d'Urbanisme ;  
VU la délibération 18-23 actant le débat portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables organisé le 14/03/2023 en Conseil communautaire ;  
VU la délibération 09-24 du Conseil communautaire du 29/01/2024 tirant le bilan de la concertation publique, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et présentant le projet d'abrogation des cartes communales de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupillon ;  
Vu la délibération du Conseil communautaire du 09/04/24 soumettant les périmètres de protections adaptés des communes de Thiron Gardais, St Victor de Buthon, Frazé, Saintigny, Les Corvées les Ys et de Manou à enquête publique ;  
VU la décision du Président du Tribunal administratif d'Orléans N°E24000023/45 du 29/02/2024, portant désignations de M. Michel BACCARD, commissaire-enquêteur et Président de la commission d'enquête, de M. Laurent CADET et M. Didier GUIMOT, Commissaires-enquêteurs et de M. Jacques PAYRE, suppléant.  
VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Considérant qu'il convient de procéder à une enquête publique d'au moins 30 jours avant que le Conseil communautaire de la CDC Terres de Perche statue sur le projet de PLUi

### **ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup> – Objet et Durée** – Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi) Terres de Perche pour une durée de 30 jours consécutifs du Samedi 27 avril 2024 à 10h00 au lundi 27 mai 2024 à 17h15 inclus. Cette enquête publique concerne également l'abrogation des cartes communales de de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupillon ainsi que l'adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, en version papier, sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Terres de Perche – Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, à La Loupe, et dans les lieux de permanence suivants afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les jours et heures d'ouverture au public :

- Mairie de La Loupe
- Mairie de Champrond en Gatine
- Mairie de St Victor de Buthon
- Mairie de Thiron Gardais
- Mairie de Nonvilliers Grandhoux

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr)

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5346> et donc visibles par tous.

**Article 2 – Publication** – Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique sera :

- Affiché à la porte du siège de la Communauté de communes Terres de Perche quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Affiché à la porte ou au lieu d'affichage public officiel habituel des 5 lieux de permanence de l'enquête publique quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Affiché à la porte ou au lieu d'affichage public officiel habituel, ou au sein des 22 communes couvertes par le Programme Local de l'Urbanisme Intercommunal quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Affiché à la porte des communes de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais pour leur Périmètre de protection adapté
- Publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux « L'écho républicain » et « L'action républicaine » ;
- Publié sur le site internet de la communauté de communes Terres de Perche [www.terresdeperche.fr](http://www.terresdeperche.fr) quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;

**Article 3 – Commission d'enquête et commissaires enquêteurs** – La commission d'enquête suivante a été désignée par le Tribunal Administratif d'Orléans : Michel BACCARD (Président de la commission d'enquête), Laurent CADET et Didier GUIMOT, pour remplir tous les trois, les fonctions de commissaires -enquêteurs. M. Jacques PAYRE a été nommé commissaire enquêteur suppléant.

**Article 4 – Registres** – Pendant toute la durée de l'enquête les personnes qui le souhaitent pourront consigner leurs observations sur les registres d'enquête « papier », à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Président de la commission d'enquête, déposés dans chacun des lieux de permanence de l'enquête.

Le public pourra adresser ses observations écrites :

- Par écrit, sous pli cacheté, au nom du Président de la commission d'enquête, à l'adresse suivante : Communauté de communes Terres de Perche, Place de l'Hôtel de Ville, 28240 La Loupe. Elles seront annexées par ses soins au registre d'enquête.
- Par voie électronique, du samedi 27 avril 2024 à partir de 10h00 au lundi 27 mai 2024 à 17h15, sur un registre dématérialisé sur internet à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/5346> ou par courriel à l'adresse suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr)

**Article 5 – Horaires** – Les commissaires-enquêteurs recevront les observations du public lors des permanences les :

- Samedi 27 avril 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 10h00 à 12h00
- Lundi 29 avril 2024 à la mairie de La Loupe de 10h00 à 12h00
- Mardi 30 avril 2024 à la mairie de Champrond en Gâtine de 17h00 à 19h00
- Lundi 06 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhous de 16h30 à 18h30
- Mardi 07 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 9h00 à 12h00
- Lundi 13 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 17h00 à 19h00
- Mardi 14 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 15h45 à 17h45
- Mercredi 22 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 14h45 à 17h45
- Jeudi 23 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 10h00 à 12h00
- Vendredi 24 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhous de 10h00 à 12h00
- Samedi 25 mai 2024 à la mairie de Champrond en Gâtine de 9h30 à 11h30
- Lundi 27 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 15h00 à 17h15

**Article 6 – Clôture** - A l'expiration du délai de 30 jours précité, les registres seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête qui dressera, dans les 8 jours, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remettra sur place à la Communauté de communes en l'invitant à produire, sous 15 jours, ses observations éventuelles. Puis, le Président de la commission d'enquête remettra à la Communauté de communes, dans un délai de 30 jours, son rapport et ses conclusions motivées.

**Article 7 – Effet** – A l'issue de l'enquête, le Conseil communautaire se prononcera définitivement sur l'approbation du PLUI au vu du rapport et de l'avis de la commission d'enquête.

Les dossiers d'enquête ainsi que le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront consultables au siège de la Communauté de communes Terres de Perche, Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville 28 240 La Loupe, aux jours et heures d'ouverture au public et sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>

**Article 8 – Diffusion** – Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Nogent-le-Rotrou et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

**Article 9 – Exécution** – Madame Estelle DUEZ, Directrice Générale Adjointe de la Communauté de communes Terres de Perche est chargée de l'exécution du présent arrêté.

**Article 10 - Notification et affichage** - Une copie du présent arrêté sera notifiée :

- Aux maires concernées qui devront procéder à l'affichage de celui-ci.
- Aux commissaires enquêteurs

**Article 11 - Délais et voies de recours** - Le présent arrêté peut, s'il est contesté, faire l'objet des recours suivants :

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

Fait à La Loupe, le 8 avril 2024

Le Président de la Communauté de communes  
Terres de Perche  
Eric GERARD



# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## PLUI TERRES DE PERCHE

### Arrêté portant sur l'ouverture et les modalités de l'enquête publique concernant :

- 1- le Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) de la CDC Terres de Perche,
- 2- l'abrogation des cartes communales de de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupillon
- 3- l'adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais

**Article 1<sup>er</sup> – Objet et Durée** – Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi) Terres de Perche pour une durée de 30 jours consécutifs du Samedi 27 avril 2024 à 10h00 au lundi 27 mai 2024 à 17h15 inclus. Cette enquête publique concerne également l'abrogation des cartes communales de de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupillon ainsi que l'adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, en version papier, sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Terres de Perche – Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, à La Loupe, et dans les lieux de permanence suivants afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les jours et heures d'ouverture au public :

- Mairie de La Loupe
- Mairie de Champrond en Gatine
- Mairie de St Victor de Buthon
- Mairie de Thiron Gardais
- Mairie de Nonvilliers Grandhoux

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr)

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5346> et donc visibles par tous.

**Article 2 – Publication** – Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique sera :

- Affiché à la porte du siège de la Communauté de communes Terres de Perche quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Affiché à la porte ou au lieu d'affichage public officiel habituel des 5 lieux de permanence de l'enquête publique quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Affiché à la porte ou au lieu d'affichage public officiel habituel, ou au sein des 22 communes couvertes par le Programme Local de l'Urbanisme Intercommunal quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Affiché à la porte des communes de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais pour leur Périmètre de protection adapté
- Publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux « L'écho républicain » et « L'action républicaine » ;
- Publié sur le site internet de la communauté de communes Terres de Perche [www.terresdeperche.fr](http://www.terresdeperche.fr) quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;

**Article 3 – Commission d'enquête et commissaires enquêteurs** – La commission d'enquête suivante a été désignée par le Tribunal Administratif d'Orléans : Michel BACCARD (Président de la commission d'enquête), Laurent CADET et Didier GUIMOT, pour remplir tous les trois, les fonctions de commissaires -enquêteurs. M. Jacques PAYRE a été nommé commissaire enquêteur suppléant.

**Article 4 – Registres** – Pendant toute la durée de l'enquête les personnes qui le souhaitent pourront consigner leurs observations sur les registres d'enquête « papier », à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Président de la commission d'enquête, déposés dans chacun des lieux de permanence de l'enquête.

Le public pourra adresser ses observations écrites :

- Par écrit, sous pli cacheté, au nom du Président de la commission d'enquête, à l'adresse suivante : Communauté de communes Terres de Perche, Place de l'Hôtel de Ville, 28240 La Loupe. Elles seront annexées par ses soins au registre d'enquête.
- Par voie électronique, du samedi 27 avril 2024 à partir de 10h00 au lundi 27 mai 2024 à 17h15, sur un registre dématérialisé sur internet à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/5346> ou par courriel à l'adresse suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr)

**Article 5 – Horaires** – Les commissaires-enquêteurs recevront les observations du public lors des permanences les :

- Samedi 27 avril 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 10h00 à 12h00
- Lundi 29 avril 2024 à la mairie de La Loupe de 10h00 à 12h00
- Mardi 30 avril 2024 à la mairie de Champrond en Gatine de 17h00 à 19h00
- Lundi 06 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhoux de 16h30 à 18h30
- Mardi 07 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 9h00 à 12h00
- Lundi 13 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 17h00 à 19h00
- Mardi 14 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 15h45 à 17h45
- Mercredi 22 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 14h45 à 17h45
- Jeudi 23 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 10h00 à 12h00
- Vendredi 24 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhoux de 10h00 à 12h00
- Samedi 25 mai 2024 à la mairie de Champrond en Gatine de 9h30 à 11h30
- Lundi 27 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 15h00 à 17h15

**Article 6 – Clôture** - A l'expiration du délai de 30 jours précité, les registres seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête qui dressera, dans les 8 jours, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remettra sur place à la Communauté de communes en l'invitant à produire, sous 15 jours, ses observations éventuelles. Puis, le Président de la commission d'enquête remettra à la Communauté de communes, dans un délai de 30 jours, son rapport et ses conclusions motivées.

**Article 7 – Effet** – A l'issue de l'enquête, le Conseil communautaire se prononcera définitivement sur l'approbation du PLUi au vu du rapport et de l'avis de la commission d'enquête.

Les dossiers d'enquête ainsi que le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront consultables au siège de la Communauté de communes Terres de Perche, Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville 28 240 La Loupe, aux jours et heures d'ouverture au public et sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>

**Article 8 – Diffusion** – Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Nogent-le-Rotrou et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

**Article 9 – Exécution** – Madame Estelle DUEZ, Directrice Générale Adjointe de la Communauté de communes Terres de Perche est chargée de l'exécution du présent arrêté.

**Article 10 - Notification et affichage** - Une copie du présent arrêté sera notifiée :

- Aux maires concernées qui devront procéder à l'affichage de celui-ci.
- Aux commissaires enquêteurs

**Article 11 - Délais et voies de recours** - Le présent arrêté peut, s'il est contesté, faire l'objet des recours suivants :

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

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

<b>Référence annonce :</b>	<b>CF165752, N°237485</b>
<b>Nom du support :</b>	<b>* L'Echo Républicain 28 (Groupe Centre France)</b>
<b>Département :</b>	<b>28</b>
<b>Date de parution :</b>	<b>12/04/2024</b>
<b>Parution :</b>	<b>806,48 € HT</b>
<b>COMPO PREMIUM :</b>	<b>50,00 € HT</b>
<b>Frais de justificatifs :</b>	<b>3,90 € HT</b>
<b>Justificatif numérique :</b>	<b>0,00 € HT</b>
<b>Insertion web :</b>	<b>12,00 € HT</b>
<b>Montant TVA :</b>	<b>174,48 €</b>
<b>Total TTC :</b>	<b>1 046,86 €</b>

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 10 Avril 2024

La Directrice Générale de Centre France Publicité

Marylène GUERARD

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité.

Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente.

Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**1- Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) de la CDC Terres de Perche,**

**2- Abrogation des cartes communales de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupillon**

**3- Adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) Terres de Perche pour une durée de 30 jours consécutifs du Samedi 27 avril 2024 à 10h00 au Lundi 27 mai 2024 à 17h15 inclus. Cette enquête publique concerne également l'abrogation des cartes communales de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupillon ainsi que l'adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, en version papier, sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Terres de Perche - Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, à La Loupe, et dans les lieux de permanence suivants afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les jours et heures d'ouverture au public :

- Mairie de La Loupe
- Mairie de Champrond en Gatine
- Mairie de St Victor de Buthon
- Mairie de Thiron Gardais
- Mairie de Nonvilliers Grandhoux

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr)

La commission d'enquête suivante a été désignée par le Tribunal Administratif d'Orléans : Michel BACCARD (Président de la commission d'enquête), Laurent CADET et Didier GUIMOT, pour remplir tous les trois, les fonctions de commissaires -enquêteurs. M. Jacques PAYRE a été nommé commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête les personnes qui le souhaitent pourront consigner leurs observations sur les registres d'enquête « papier », à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Président de la commission d'enquête, déposés dans chacun des lieux de permanence de l'enquête.

Le public pourra adresser ses observations écrites :

- Par écrit, sous pli cacheté, au nom du Président de la commission d'enquête, à l'adresse suivante : Communauté de communes Terres de Perche, Place de l'Hôtel de Ville, 28240 La Loupe. Elles seront annexées par ses soins au registre d'enquête.

- Par voie électronique, du samedi 27 avril 2024 à partir de 10h00 au lundi 27 mai 2024 à 17h15, sur un registre dématérialisé sur internet à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/5346> ou par courriel à l'adresse suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr)

Les commissaires enquêteurs recevront les observations du public lors des permanences les :

- Samedi 27 avril 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 10h00 à 12h00
- Lundi 29 avril 2024 à la mairie de La Loupe de 10h00 à 12h00
- Mardi 30 avril 2024 à la mairie de Champrond en Gatine de 17h00 à 19h00
- Lundi 06 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhoux de 16h30 à 18h30
- Mardi 07 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 9h00 à 12h00
- Lundi 13 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 17h00 à 19h00
- Mardi 14 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 15h45 à 17h45
- Mercredi 22 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 14h45 à 17h45
- Jeudi 23 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 10h00 à 12h00
- Vendredi 24 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhoux de 10h00 à 12h00
- Samedi 25 mai 2024 à la mairie de Champrond en Gatine de 9h30 à 11h30
- Lundi 27 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 15h00 à 17h15

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront consultables pendant un an au siège de la Communauté de communes Terres de Perche, Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville 28 240 La Loupe, aux jours et heures d'ouverture au public et sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>





## ATTESTATION DE PARUTION

Département : 28

Journal : Horizons 28

Parution : 12 avril 2024

Référence n°H19073

CHARTRES, le 10 avril 2024

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

1-Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CDC Terres de Perche  
 2-Abrogation des cartes communales de Communes de Perche, La Croix du Perche, Les Corvées les Yys, Montreuil, Nonvilliers Grandchoux, St Denis d'Aulnoy, St Eliph et Vaullion  
 3-Adoption des permis de protection adaptés des monuments historiques de Frazz, Les Corvées les Yys, Manou, Saintigny, St Victor de Button et Thiron Gaudais

**Article 1<sup>er</sup> - Objet et Durée.** - Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi) Terres de Perche pour une durée de 30 jours consécutifs du samedi 27 avril 2024 à 10h00 au lundi 27 mai 2024 à 17h15 inclus, cette enquête publique concerne également l'abrogation des cartes communales de Communes de Perche, La Croix du Perche, Les Corvées les Yys, Montreuil, Nonvilliers Grandchoux, St Denis d'Aulnoy, St Eliph et Vaullion ainsi que l'adoption des permis de protection adaptés des monuments historiques de Frazz, Les Corvées les Yys, Manou, Saintigny, St Victor de Button et Thiron Gaudais.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier d'enquête, en version papier, sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Terres de Perche - Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville à La Loupe, et dans les lieux de permanence suivants afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les jours et heures d'ouverture au public :

- Mairie de La Loupe
- Mairie de Champron en Gatine
- Mairie de St Victor de Button
- Mairie de Thiron Gaudais
- Mairie de Nonvilliers Grandchoux

Pendant la durée de l'enquête publique un site internet concernant le registre départementale sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr)

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre départementale <https://www.registre-dematerialise.fr/5346> et donc visibles par tous.

**Article 2 - Publication.** - Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique sera :

- Affiché à la porte du siège de la Communauté de communes Terres de Perche quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;

- Affiché à la porte ou au lieu d'affichage public officiel habituel des 6 lieux de permanence de l'enquête publique quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;

- Affiché à la porte ou au lieu d'affichage public officiel habituel, ou au sein des 22 communes couvertes par le Programme Local de l'Urbanisme intercommunal quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;

- Affiché à la porte des communes de Frazz, Les Corvées les Yys, Manou, Saintigny, St Victor de Button et Thiron Gaudais pour leur Perimètre de protection adapté

- Publiée en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rassemblée dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux : « L'Echo republicain » et « L'Action republicaine » ;

- Publiée sur le site internet de la communauté de communes Terres de Perche [www.terresdeperche.fr](http://www.terresdeperche.fr) quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci

**Article 3 - Commission d'enquête et commissaires enquêteurs.** - La commission d'enquête suivante a été désignée par le Tribunal Administratif d'Orléans : **Bichat BACCARD** (Président de la commission d'enquête), **Laurent CADOT** et **Dodier GUMOT**, pour remplir tous les fonctions de commissaires enquêteurs. **M. Jacques PAYRE** a été nommé commissaire enquêteur suppléant.

**Article 4 - Registres.** - Pendant toute la durée de l'enquête les personnes qui le souhaitent pourront consigner leurs observations sur les registres d'enquête « papier », à feuilles non numérotées et déposés par le Président de la commission d'enquête, déposés dans chacun des lieux de permanence de l'enquête.

Le public pourra adresser ses observations écrites :

- Par écrit sous pli cacheté, au nom du Président de la commission d'enquête, à l'adresse suivante : Communauté de communes Terres de Perche, Place de l'Hôtel de Ville, 28240 La Loupe. Elles seront annexées par ses soins au registre d'enquête.

- Par voie électronique, du samedi 27 avril 2024 à partir de 10h00 au lundi 27 mai 2024 à 17h15, sur un registre dématérialisé sur internet à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5346> ou par courrier à l'adresse suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr)

**Article 5 - Horaires.** - Les commissaires enquêteurs recueilleront les observations du public lors des permanences les :

- Samedi 27 avril 2024 à la mairie de Thiron Gaudais de 10h00 à 12h00
- Lundi 29 avril 2024 à la mairie de La Loupe de 10h00 à 12h00
- Mardi 30 avril 2024 à la mairie de Champron en Gatine de 17h00 à 19h00
- Lundi 06 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandchoux de 16h30 à 19h00
- Mardi 07 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 9h00 à 12h00
- Lundi 13 mai 2024 à la mairie de St Victor de Button de 17h00 à 19h00
- Mardi 14 mai 2024 à la mairie de Thiron Gaudais de 14h45 à 17h45
- Jeudi 23 mai 2024 à la mairie de St Victor de Button de 10h00 à 12h00
- Vendredi 24 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandchoux de 10h00 à 12h00
- Samedi 25 mai 2024 à la mairie de Champron en Gatine de 9h30 à 11h30

15h00 à 17h15

**Article 6 - Clôture.** - A l'expiration du délai de 30 jours précité, les registres seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête qui dressera, dans les 8 jours, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remettra sur place à la Communauté de communes en l'invitant à produire, sous 15 jours, ses observations éventuelles. Puis, le Président de la commission d'enquête remettra à la Communauté de communes, dans un délai de 30 jours, son rapport et ses conclusions motivées.

**Article 7 - Erret.** - A l'issue de l'enquête, le Conseil communautaire se prononcera définitivement sur l'abrogation du PLUi au vu du rapport et de l'avis de la commission d'enquête.

Les dossiers d'enquête ainsi que le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront consultables au siège de la Communauté de communes Terres de Perche, Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, 28 240 La Loupe, aux jours et heures d'ouverture au public et sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>

**Article 8 - Diffusion.** - Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Nogent-le-Rotrou et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

**Article 9 - Exécution.** - Madame Estelle DUEZ, Directrice Générale Adjointe de la Communauté de communes Terres de Perche est chargée de l'exécution du présent arrêté.

**Article 10 - Notification et affichage.** - Une copie du présent arrêté sera notifiée :

- Aux maires concernés qui devront procéder à l'affichage de celui-ci ;

- Aux commissaires enquêteurs

**Article 11 - Délais et voies de recours.** - Le présent arrêté peut, s'il est contesté, faire l'objet des recours suivants :

- Recours administratif gracieux

- Recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés.

Le Président Eric GERARD

La directrice de publication



Agnès Laplanche



## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce :	CF167870, N°239304
Nom du support :	* L'Echo Républicain 28 (Groupe Centre France)
Département :	28
Date de parution :	04/05/2024
Parution :	644,34 € HT
Compo premium :	50,00 € HT
Frais de justificatifs :	3,90 € HT
Justificatif numérique :	1,00 € HT
Insertion web :	12,00 € HT
Montant TVA :	142,25 €
Total TTC :	853,49 €

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 2 Mai 2024

La Directrice Générale de Centre France Publicité

Marylène GUERARD

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité.

Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente.

Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1- Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) de la CDC Terres de Perche,
- 2- Abrogation des cartes communales de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupillon
- 3- Adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) Terres de Perche pour une durée de 30 jours consécutifs jusqu'au lundi 27 mai 2024 à 17h15 inclus. Cette enquête publique concerne également l'abrogation des cartes communales de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vaupillon ainsi que l'adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Ys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, en version papier, sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Terres de Perche - Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, à La Loupe, et dans les lieux de permanence suivants afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les jours et heures d'ouverture au public :

- Mairie de La Loupe
- Mairie de Champrond en Gatine
- Mairie de St Victor de Buthon
- Mairie de Thiron Gardais
- Mairie de Nonvilliers Grandhoux

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant l'ensemble du dossier et un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr) ou par courrier papier, sous pli cacheté, au nom du Président de la commission d'enquête, à l'adresse suivante : Communauté de communes Terres de Perche, Place de l'Hôtel de Ville, 28240 La Loupe.

**Commission d'enquête et commissaires enquêteurs** - La commission d'enquête suivante a été désignée par le Tribunal Administratif d'Orléans : Michel BACCARD (Président de la commission d'enquête), Laurent CADET et Didier GUIMOT, pour remplir tous les trois, les fonctions de commissaires-enquêteurs. M. Jacques PAYRE a été nommé commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête les personnes qui le souhaitent pourront consigner leurs observations sur les registres d'enquête « papier », à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Président de la commission d'enquête, déposés dans chacun des lieux de permanence de l'enquête.

Les commissaires-enquêteurs recevront les observations du public lors des permanences les :

- Lundi 06 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhoux de 16h30 à 18h30
- Mardi 07 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 9h00 à 12h00
- Lundi 13 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 17h00 à 19h00
- Mardi 14 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 15h45 à 17h45
- Mercredi 22 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 14h45 à 17h45
- Jeudi 23 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 10h00 à 12h00
- Vendredi 24 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhoux de 10h00 à 12h00
- Samedi 25 mai 2024 à la mairie de Champrond en Gatine de 9h30 à 11h30
- Lundi 27 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 15h00 à 17h15



## ATTESTATION DE PARUTION

Département : 28

Journal : Horizons 28

Parution : 11 mai 2024

Référence n°H19197

CHARTRES, le 02 mai 2024

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

1 - Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) de la CDC Terres de Perche,

2 - Abrogation des cartes communales de Combrès, Fretigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Yys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vauvillon

3 - Adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Yys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) Terres de Perche pour une durée de 30 jours consécutifs jusqu'au lundi 27 mai 2024 à 17h15 inclus. Cette enquête publique concerne également l'abrogation des cartes communales de Combrès, Fretigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Yys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, St Denis d'Authou, St Eliph et Vauvillon ainsi que l'adoption des périmètres de protection adaptés des monuments historiques de Frazé, Les Corvées les Yys, Manou, Saintigny, St Victor de Buthon et Thiron Gardais.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, en version papier, sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Terres de Perche - Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, à La Loupe, et dans les lieux de permanence suivants afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les jours et heures d'ouverture au public :

- Mairie de La Loupe
- Mairie de Champrond en Gatine
- Mairie de St Victor de Buthon
- Mairie de Thiron Gardais
- Mairie de Nonvilliers Grandhoux

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant l'ensemble du dossier et un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5346>

Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5346@registre-dematerialise.fr) ou par courrier papier, sous pli cacheté, au nom du Président de la commission d'enquête, à l'adresse suivante : Communauté de communes Terres de Perche, Place de l'Hôtel de Ville, 28240 La Loupe.

Commission d'enquête et commissaires enquêteurs - La commission d'enquête suivante a été désignée par le Tribunal Administratif d'Orléans : Michel BACCARD (Président de la commission d'enquête), Laurent CADET et Didier GUIMOT, pour remplir tous les trois, les fonctions de commissaires -enquêteurs. M. Jacques PAYRE a été nommé commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête les personnes qui le souhaitent pourront consigner leurs observations sur les registres d'enquête « papier », à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Président de la commission d'enquête, déposés dans chacun des lieux de permanence de l'enquête.

Les commissaires-enquêteurs recevront les observations du public lors des permanences les :

- Lundi 06 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhoux de 16h30 à 18h30
- Mardi 07 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 9h00 à 12h00
- Lundi 13 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 17h00 à 19h00
- Mardi 14 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 15h45 à 17h45
- Mercredi 22 mai 2024 à la mairie de Thiron Gardais de 14h45 à 17h45
- Jeudi 23 mai 2024 à la mairie de St Victor de Buthon de 10h00 à 12h00
- Vendredi 24 mai 2024 à la mairie de Nonvilliers Grandhoux de 10h00 à 12h00
- Samedi 25 mai 2024 à la mairie de Champrond en Gatine de 9h30 à 11h30
- Lundi 27 mai 2024 à la mairie de La Loupe de 15h00 à 17h15

La directrice de publication



Agnès Laplanche



## Certificat d'affichage

Je soussigné Eric GERARD, Président de la CDC Terres de Perche, certifie que l'arrêté relatif à l'enquête publique du PLUi de la Communauté de communes Terres de Perche est affiché dans les panneaux d'affichage des 22 mairies du territoire ainsi que dans les différents lieux visibles (commerces, abords des monuments historiques concernés par les Périmètres de protection adaptés...), à compter du 12 avril 2024 et le sera jusqu'au 27 mai 2024.

Cet arrêté a également fait l'objet de deux parutions de journaux d'annonces légales à deux reprises. Il a été diffusé sur le site internet de la CDC, sur la plateforme Registre dématérialisé, sur les réseaux sociaux des communes et applications de communication des communes.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Fait à La Loupe, le 21 mai 2024





**Le document qui suit a été envoyé par mail à la commission d'enquête le 27 juin 2024 par Mme Duez, Directrice Adjointe de la communauté de communes Terres de Perche. Il constitue le**

### **MEMOIRE EN REPONSE**

**au procès-verbal de synthèse remis le 3 juin à 15h00 à La Loupe.**

**Il a été établi en reprenant le texte et les annexes du PV de synthèse et en y faisant figurer les réponses de la communauté de communes. Ces réponses ont été surlignées en rouge afin de faciliter leur prise de connaissance par le lecteur.**

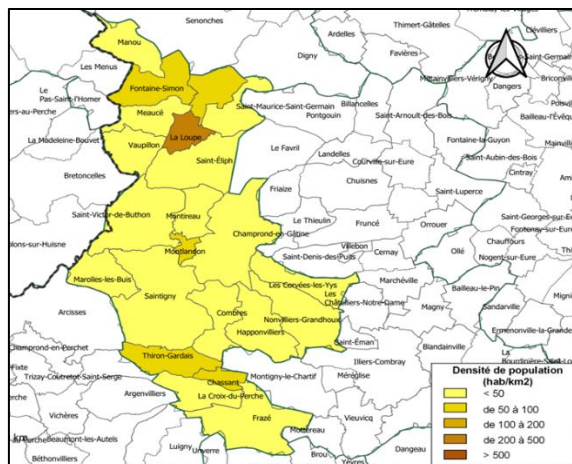
## Département d'Eure-et-Loir

# COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DE PERCHE

## PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DE PERCHE ET DE PERIMETRES DE PROTECTION ADAPTES SUR 6 COMMUNES ET ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

### Procès-verbal de synthèse des observations

Enquête publique du 27 avril 2024 (10h00) au 27 mai 2024 (17h15)



Porteur de projet : Communauté de Communes Terres de Perche

Commission d'Enquête :

<b>Président</b>	M. Michel BACCARD
<b>Membres titulaires</b>	M. Laurent CADET M. Didier GUIMIOT
<b>Suppléant</b>	M. Jacques PAYRE

Référence du tribunal administratif d'Orléans :

E24000023/45

## 1. OBJET DU DOCUMENT

Le présent document a pour objet de présenter au pétitionnaire les observations du public et celles de la commission d'enquête relatives :

- Au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Terres de Perche
- et
- Au projet d'élaboration des Périmètres de Protection Adaptés (PPA) des communes de THIRON GARDAIS, SAINT VICTOR DE BUTHON, FRAZE, SAINTIGNY, LES CORVEES LES YYS ET MANOU

Soixante-dix (70) participants se sont présentés lors des 12 permanences tenues par la commission d'enquête dans les communes de La Loupe, Champrond en Gâtine, Saint Victor de Buthon, Thiron-Gardais et Nonvilliers-Grandhoux.

Soixante-treize (73) observations (\*) ont été collectées par les différents supports mis à disposition du public, à savoir : des registres papiers sur les lieux de permanence et au siège de l'enquête, des envois postaux, un registre électronique et une adresse électronique dédiée.

Ces contributions peuvent être regroupées en 8 thèmes :

Thèmes relatifs au PLUi	Nombre de contributions
Demande d'évolution ou de correction	34
Zonage et constructibilité des parcelles	12
Haies	18
Impacts environnementaux et préservation des espaces A et N	7
Information et concertation du public	2
Projets spécifiques d'aménagement	5
Autres sujets	9

Thèmes relatifs aux PPA	Nombre de contributions
Périmètre de protection des Monuments Historiques	3

-----

**La commission d'enquête demande au pétitionnaire de fournir un mémoire en réponse aux observations de la population et aux questions de la commission d'enquête sous 15 jours, soit au plus tard le 18/06/2024**

(\*) une observation par mail est arrivée le 28/05. Hors délai, elle n'a pas été prise en compte. Elle abordait la question récurrente des haies.

## 2. OBSERVATIONS DE LA POPULATION RELATIVES AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

### 2.1. Impacts environnementaux et préservation des espaces naturels/agricoles

Plusieurs contributions appellent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLUi, remettant en cause les choix opérés en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles. Elles pointent l'absence d'examen réel des solutions alternatives pour l'habitat et les zones d'activités, ainsi que le manque de justification du scénario démographique retenu. La conformité avec les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols du SRADDET est notamment questionnée. Au-delà de l'enjeu quantitatif de consommation foncière, certains s'interrogent sur les impacts qualitatifs, avec des risques identifiés sur la biodiversité locale (faune, flore), les continuités écologiques ou encore le maintien du caractère paysager typique du Perche, mêlant bocages, prairies et patrimoine bâti. Des analyses environnementales complémentaires sont réclamées.

Exemples :

*"Le dossier ne permet pas (...) d'apprécier les avantages et les inconvénients du projet retenu notamment lorsque l'impact potentiel est évalué comme fort (...). 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."*

*"Il y a eu élimination de haies (...) ce qui a eu une incidence néfaste sur la biodiversité. (...) La pression immobilière sur ce site nuit à la biodiversité. Le patrimoine paysager avec prairie et bocage est perdu."*

*"Une nouvelle parcelle en zone NPH (...) se situe dans la zone Natura 2000 du Parc du Perche. Par conséquent je m'oppose à cette mise en zone NPH."*

### 2.2. Zonage et constructibilité des parcelles

De nombreux propriétaires ont exprimé leur désaccord concernant le déclassement de leurs parcelles passant d'un zonage constructible à inconstructible dans le projet de PLUi. Ils considèrent que ces terrains situés en bordure de voirie disposent déjà des réseaux (eau, électricité) et devraient logiquement constituer des réserves foncières pour l'urbanisation. Certains soulignent la présence de constructions existantes à proximité qui rendent ces parcelles propices à l'urbanisation. D'autres pointent le manque de cohérence avec l'objectif affiché de privilégier le comblement des "dents creuses". Au-delà de remettre en cause les justifications apportées, ces contributions dénoncent la perte de valorisation financière que ce déclassement engendrerait pour leurs biens fonciers et immobiliers. Elles réclament donc le maintien en zone constructible au nom du droit de propriété et de l'équité de traitement.

Exemples :

*"Je ne comprends pas les raisons des arbitrages effectués. Je vous demande de revoir cette décision et de garder cette parcelle constructible."*

*"Nous avons donc acheté ce terrain en 2007 comme terrain à bâtir et nous l'avons fait viabiliser. (...) On lui dit que le terrain n'est plus constructible. (...) Nous vous demandons de revoir cette décision."*

*"Je souhaite que la bâtisse sur mon terrain puisse être mise en bâtiment avec changement de destination en habitation comme sur la carte communale."*



### 2.3. Haies

Plusieurs contributions font part d'erreurs sur le règlement graphique concernant le recensement des haies protégées, des mares et des arbres au sens de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Certains contributeurs déclarent que les haies sont des haies d'agrément, des ronciers ou bien qu'elles n'existent même pas. D'autres, au contraire signalent des haies existantes qu'il conviendrait de recenser au sens de cet article.

Plusieurs élus craignent que le fait de devoir réaliser des déclarations préalables pour la suppression de haies protégées conduise à une trop grande complexité administrative pour leurs administrés.

### 2.4. Projets spécifiques d'aménagement

Plusieurs contributions portent sur des projets particuliers d'aménagement, dont certains semblent avoir été omis ou insuffisamment pris en compte dans le PLUi. C'est notamment le cas de demandes de création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour permettre l'implantation d'un local d'activité écologique ou l'extension de bâtiments d'activité existants. Les porteurs de ces projets s'étonnent de leur absence dans les documents du PLUi alors que les dossiers ont été transmis en amont. Une analyse plus fine semble nécessaire concernant ces projets identifiés.

D'autres observations concernent des demandes de changement de zonage pour permettre la réalisation de programmes immobiliers ou de développement d'énergies renouvelables (photovoltaïque). Certains s'opposent ainsi fermement à l'identification de zones de développement photovoltaïque au sol en raison des impacts environnementaux et paysagers redoutés.

Exemples :

*"Je sollicite de votre part un avis négatif quant au zonage de la parcelle (...) au profit d'un zonage constructible conforme à la réalité."*

*"Je constate avec perplexité que le projet en développement envoyé en juin 2022 n'a pas été pris en compte. (...) Je sollicite votre attention pour corriger cette omission."*

*"Je vous prie de trouver ci-joint un document résumant notre souhait de prise en compte dans le cadre de la mise à jour du PLUi."*

*"Je souhaite exprimer fermement mon opposition à la proposition de zone NPH (...) au vu des impacts environnementaux et paysagers redoutés."*

### 2.5. Règlement de la zone agricole

Des interrogations ont été formulées concernant certaines dispositions réglementaires applicables en zone agricole (A). Tout d'abord, sur les règles d'implantation des constructions, avec une demande d'assouplissement en permettant par exemple l'implantation sur une limite séparative pour les annexes et extensions. Certains remettent également en cause la hauteur maximale fixée à 1,50m pour les clôtures, considérant cette norme trop contraignante. Une distinction entre clôtures sur voie et en limites séparatives est suggérée, avec des hauteurs différenciées.

Par ailleurs, une précision est demandée sur la notion de "clôture ajourée" dont la définition semble manquer de clarté. De même, il est proposé de faire figurer sur les documents cartographiques les informations disponibles sur les risques naturels (retraits/gonflements d'argiles) afin de mieux informer les administrés en amont. Enfin, les normes sur la gestion des eaux pluviales suscitent quelques réserves, redoutant une neutralisation abusive des règles par ce biais.

Exemples :

*"Est-il possible de prévoir (...) la possibilité d'implantation sur 1 limite pour la construction d'une annexe d'une habitation existante ?"*

*"Pourrait-il être envisagé une distinction de hauteur entre la clôture sur voie et clôture en limite séparative ? En ce qui concerne les matériaux : clôture ajourée : quelle est la définition retenue ?"*

*"Je m'oppose à cet abus de droit : 'le Règlement peut neutraliser toute disposition d'urbanisme qui s'opposerait à. l'installation de dispositifs favorisant les énergies renouvelables'. Ce paragraphe doit être supprimé."*

*"Il pourrait être judicieux d'informer les administrés par le biais de la carte de zonage des zones à risque de retrait gonflement des sols argileux."*

## 2.6. Information et concertation du public

Plusieurs contributions déplorent un déficit d'information et de concertation avec le public dans l'élaboration de ce PLUi. Certains habitants se disent pris au dépourvu, n'ayant pas eu connaissance du projet en amont et du lancement de l'enquête publique. La complexité des dossiers, composés de nombreuses pièces, est également pointée du doigt rendant difficile l'appropriation du contenu par les non-initiés. Le manque de synthèses claires par commune est critiqué. Au-delà, c'est le manque de dialogue en amont dans la construction du projet qui est dénoncé, les habitants ayant le sentiment de n'avoir pas été réellement associés ni écoutés.

Certains craignent que ce déficit de concertation n'alimente une fracture croissante entre les élus et la population sur ce dossier majeur d'aménagement du territoire. Des demandes de bilans chiffrés par commune sont formulées afin d'objectiver les effets du PLUi en termes de développement et de consommation foncière. Le manque de transparence sur certains choix, comme le scénario démographique retenu, alimente cette défiance.

Exemples :

*"D'une façon générale je constate le peu d'habitants au courant de l'enquête publique. (...) Difficile de trouver une synthèse d'une commune précise."*

*"Je pense que ce PLUi va aggraver la fracture entre les électeurs et les élus parce que nous avons le sentiment d'avoir soutenu une machination qui s'exerce aujourd'hui contre nous."*

*"Nous aimerions savoir si un bilan a été publié indiquant (...) quelles sont les surfaces de terrains dont les statuts ont été transformés. Quelles communes gagnent le droit de se développer ou pas ?"*

*"Quand j'étais allé à la première réunion (...) il était question d'augmenter la densité des maisons sur les grands terrains déjà construits, pas de passer des zones habitables en agricole ou naturelle."*

## 2.7. Autres problématiques

Voir pénultième colonne du tableau de synthèse des observations : **Annexe A**

### 3. OBSERVATIONS DE LA POPULATION RELATIVES AU PROJET D'ELABORATION DES PERIMETRES DE PROTECTION ADAPTES (PPA)

#### 3.1. Périmètres de protection des monuments historiques

La définition des nouveaux périmètres de protection autour des monuments historiques suscite des interrogations et réserves de la part de certains habitants. Ils considèrent ces périmètres trop étendus et contraignants pour les projets de construction ou de rénovation des particuliers. Ils craignent une complexification administrative avec des études d'impact patrimonial supplémentaires à produire. D'autres s'étonnent des choix retenus, jugeant que certains espaces emblématiques du patrimoine bâti local n'ont pas été suffisamment pris en compte dans la délimitation. Le manque d'explication détaillée sur la méthodologie employée et la justification des options retenues est également pointé. Certains proposent des adaptations des périmètres afin de mieux concilier préservation du patrimoine et possibilités d'évolution du bâti existant. La protection du cadre de vie est plébiscitée mais le dispositif envisagé dans le PLUi semble susciter des réserves.

Exemples :

*"Nous n'avons pas l'accès pour y aller, nous ne pouvons donc pas la visiter ou la voir mais nous dépendons de cet édifice pour la construction et la rénovation de nos maisons. (...) Pourquoi devrions nous être bloqués par cela ?"*

*"Les parcelles (...) devraient être intégrées au périmètre de protection des Monuments Historiques. De même je demande le maintien de la parcelle ZC79 dans le périmètre. En effet cette parcelle borde l'ancien chemin qui reliait le site de la commanderie à la forteresse."*

*" Les parcelles ZC7 dite « La Renardière » (...) Les parcelles ZC5, ZC4, ZC3, ZC69, ZC70 dites « Les Ailes Blanches » (...) Sont toutes des terres historiques de La Renardière et devraient être intégrées au périmètre de protection des Monuments Historiques (...) De même je demande le maintien de la parcelle ZC79 dans le périmètre (...) La parcelle 44 a été mise en zone NPH. Bien que la forteresse de Manou ne soit pas encore inscrite aux Monuments Historiques, elle pourrait l'être "*

## 4. QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

### 4.1. Question n°01

Il semble que le recensement des haies protégées sur le document graphique du PLUi pose question. Nous demandons au porteur de projet :

- De vérifier que le calque (fond de plan) correspondant est bien la dernière version à jour,
- De se prononcer sur l'intérêt de protéger des haies de roncier et de thuya,
- Dans les hameaux, de se prononcer sur l'apparente obligation pour les administrés de mettre en place des haies qui n'existent pas aujourd'hui,
- D'indiquer comment il prévoit de vérifier la pertinence de ce tracé à l'échelle de la communauté de communes avant l'approbation du PLUi.

### Réponse de la Communauté de communes :

Les prescriptions graphiques intégrées dans le PLUi se sont appuyées sur un recensement réalisé par le Parc Naturel Régional par orthophotographie et analyse géomatique. Ce traitement n'a pas permis de corriger les erreurs matérielles et d'assurer une distinction entre les haies en fonction de l'intérêt que ces dernières présentes au niveau environnemental et paysager. Une démarche d'actualisation du recensement des haies sera réalisée en amont de l'approbation du PLUi en étroite collaboration avec les communes de Terres de Perche.

Afin de prendre en compte les différents retours dans le cadre de l'enquête, il est proposé de s'appuyer sur le recensement réalisé par le PNR, disponible sur le lien suivant : <https://pnrp.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=90489b29cc284ba5bb51bd10dec3f1c4>.

De manière complémentaire, il est proposé d'ajuster le règlement de la manière suivante :

Pour les haies de Niveau 1 : les haies stratégiques ou haies à protection stricte. Il s'agit des haies les plus importantes à préserver et qui sont donc inarrachables (hormis cas de maladies, ou de servitudes, de dangers ou d'erreur avérée de cartographie -fourré).

Elles regroupent notamment :

- Les haies le long des ripisylves ;
- Les haies le long des chemins de randonnées inscrits au PDIPR ;
- Les haies présentes dans les corridors bocagers ou forestiers identifiés sur la Trame Verte et Bleu (TVB) à l'échelle du SCoT ;
- Les haies plantées dans le cadre des programmes de plantations subventionnés.

Niveau 2 : les haies à enjeux ou haies à protection relative. Il s'agit du reste du linéaire de haies dont l'arrachage, s'il est autorisé par l'autorité compétente, sera obligatoirement soumis à compensations avec une base minimale d'un linéaire de 1 pour 1. Les modalités de compensations suite à autorisation d'arrachage seront précisées par les documents d'urbanisme locaux au regard des différents enjeux et critères de fonctionnalité dont les haies concernées font l'objet.

Toute autre étude spécifique sur le bocage pourra être mobilisée pour approfondir cette cartographie. Afin de mener au mieux l'instruction des demandes d'arrachage, une commission

locale pourra être réunie. Pour chaque linéaire de haie visé par une telle démarche, cette commission pourra assurer une analyse au cas par cas sur l'exactitude de sa localisation mais aussi sur l'adéquation des enjeux et fonctionnalités réels dont il fait l'objet afin de proposer un avis favorable ou non à son arrachage.

En cas d'avis favorable à l'arrachage, la commission pourra ainsi justifier et garantir, pour le linéaire concerné, la conformité et la cohérence des modalités de compensations qui lui sont fixées et ainsi guider au mieux l'avis final de l'autorité compétente.

Pour l'ensemble de ces règles, il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'essences non locales (Thuyas, lauriers), des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ni lorsqu'il est procédé à l'entretien courant des fonds ruraux.

#### 4.2. Question n°02

Le projet de PLUi est-il conforme aux orientations - obligations de la loi sur le ZAN ( Zéro artificialisation nette à échéance 2050, avec une étape intermédiaire en 2031 visant à une réduction de 50%) ? En effet pour la CDC la réduction de surface des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) est évaluée à 59 ha sur la période 2011-2021, et le PLUi mentionne une consommation prévisionnelle d'espace de 51 ha entre 2023 et 2035.

La modération serait donc de 14%, voire moins (5%) d'après l'analyse de la préfecture. Il apparaît nécessaire de clarifier cette apparente incohérence.

#### **Réponse de la Communauté de communes :**

Dans le cadre de son projet de territoire, la Communauté de communes Terres de Perche s'est donnée pour ambition d'inverser la trajectoire démographique du territoire et de conforter l'attractivité résidentielle constatée depuis la crise sanitaire de la Covid-19. Ce scénario nécessite de construire une nouvelle offre de logement diversifiée.

Au regard de la trajectoire de consommation ENAF observée entre 2011 et 2021, le territoire communautaire peut artificialiser au maximum 36, 68 hectares entre 2021 et 2035, période couverte par le PLUi. Si le bilan de secteur ouvert à l'urbanisation dans les 10 prochaines années est actuellement supérieur à cet objectif (52,75 hectares), une part significative des perspectives de consommation d'ENAF ne devrait pas être mise en œuvre dans les prochaines années et constitue essentiellement des réserves foncières, dans l'hypothèse où la trajectoire démographique retenue se réaliserait.

Conscientes des enjeux de réductions de l'artificialisation des sols et conformément aux différentes recommandations des services de la Préfecture, plusieurs secteurs disposant d'un zonage 1AU seront intégrés en secteurs de projet à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation sera ainsi conditionnée au respect de la trajectoire de sobriété foncière et à l'atteinte des objectifs de renouvellement urbain.

#### 4.3. Question n°03

En ce qui concerne le développement des énergies renouvelables, la loi APER mentionne l'identification à l'échelle communale de zones d'accélération favorables à l'accueil de projets de production d'énergie renouvelables. Il apparaît que ces zones établies après concertation avec la population étaient à

transmettre en préfecture à priori pour la fin de l'année 2023. Aucune mention de ces zones n'apparaît dans le projet de PLUi, pouvez-vous indiquer le point d'avancement de cette démarche ?

Quel lien avec les deux secteurs NPH mentionnés sur les plans de zonage ?

En outre, un décret tout récent (08/04/2024) apporte des précisions en ce qui concerne les projets d'installations agrivoltaïques. Ne conviendrait-il pas de mentionner ce type d'installations dans le règlement littéral et d'en préciser les contraintes de mise en œuvre ?

En ce qui concerne les projets de méthaniseurs, ne conviendrait-il pas d'adopter les préconisations qui étaient en cours d'élaboration en décembre 2023 par le Parc naturel régional du Perche ?

#### **Réponse de la Communauté de communes :**

Les zones d'accélération favorables à l'accueil des projets de production d'énergie renouvelable et de développement ne trouvent pas nécessairement une traduction graphique et opérationnelle dans les documents d'urbanisme (PLU / PLUi). Ces dernières doivent faire l'objet d'une validation par les services de la Préfecture dans les prochains mois. Une information sera communiquée auprès de la population lorsque ces dernières auront été validées. Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanismes, plusieurs projets ont pu être identifiés. Ces derniers ont fait l'objet d'une traduction graphique dans le PLUi.

En ce qui concerne le développement de l'agrivoltaïsme, le décret d'avril 2024 ne permet pas d'encadrer le développement des projets de cette nature dans les documents d'urbanisme. En l'absence de publication de l'ensemble des décrets d'application, il n'apparaît à ce jour pas judicieux de mentionner le cadre réglementaire dans le règlement littéral.

La communauté de communes de Terres de Perche intégrera les préconisations du PNR sur le développement de la méthanisation dans le règlement littéral.

#### **4.4. Question n°04**

En ce qui concerne la commune de Marolles les Buis, le conseil municipal a délibéré défavorablement sur le projet de PLUi invoquant « le blocage démographique de la commune ». En effet, la commune apparaît ne disposer que d'une seule dent creuse et d'aucune OAP sectorielle. Ne conviendrait-il pas, malgré sa faible taille, de desserrer la contrainte imposée à la commune ?

#### **Réponse de la Communauté de communes :**

La commune de Marolles les Buis est actuellement soumise à de nombreuses contraintes notamment liées à des problématiques d'assainissement. Ces dernières se traduisent notamment par une vacance importante du parc de logement (7.1% du parc à l'échelle de la commune). Le développement futur de la commune est conditionné par la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain de son centre bourg. L'identification d'un secteur permettant la construction de 2 logements est en cours d'identification.

#### 4.5. Question n°05

En ce qui concerne la commune de la Loupe, il apparaît que la charge maximale en entrée dépasse d'ores et déjà nettement la capacité nominale de la station d'épuration (+16 %) et que de nouvelles charges liées au développement envisagé par le PLUi sont attendues dans les années à venir.

Quelles sont les dispositions retenues pour lever cette contrainte susceptible de remettre en cause le développement projeté ?

#### **Réponse de la Communauté de communes :**

Afin d'accompagner le développement de la population et de répondre aux enjeux environnementaux, le syndicat intercommunal de production d'eau potable de la région de la Loupe ont engagé des travaux de construction d'une nouvelle unité de traitement au charbon actif à la station d'épuration de la Loupe. Ces travaux ont permis de porter la capacité de traitement épuratoire de la station de la Loupe à 7000 équivalents habitants. La charge maximale de la station est par conséquent équivalente à la charge maximale en entrée, contrairement à ce que le tableau présenté en page 90 de l'évaluation environnementale précise.

#### 4.6. Question n°06

Le dossier d'enquête (page 75 du diagnostic) mentionne un accroissement très significatif du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire de la communauté de communes (139 en 2010, 216 en 2020). Alors que la tendance nationale sur la même période est une baisse de 20%, comment s'explique cet accroissement atypique ?

#### **Réponse de la Communauté de communes :**

Contrairement à ce que le rapport de présentation mentionne, la dynamique agricole s'inscrit dans les tendances nationales et par une réduction du nombre d'exploitation de l'ordre de 28.5%.

Chiffres clés  
CC Terres de Perche

	2010	2020	évolution
nombre total d'exploitations	302	216	-28,5 %
nombre de chefs d'exploitation <sup>1</sup>	340	259	-24 %

## 5. REMISE DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

Je soussigné, M. Michel BACCARD, président de la commission d'enquête, constatant la clôture de l'enquête publique relative :

- au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Terres de Perche (Eure-et-Loir)

et

- au projet d'élaboration des Périmètres de Protection Adaptés (PPA) des communes de THIRON GARDAIS, SAINT VICTOR DE BUTHON, FRAZE, SAINTIGNY, LES CORVEES LES YYS ET MANOU

certifie avoir notifié le contenu du présent procès-verbal à la Communauté de Communes.

Fait en deux exemplaires<sup>1</sup>, à La Loupe, le 03/06/2024.

LE REPRESENTANT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	LE PRESIDENT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

---

<sup>1</sup> L'un est destiné au demandeur et l'autre à être annexé au rapport d'enquête



## ANNEXE A : CLASSEMENT DES CONTRIBUTION DANS LES DIFFERENTS THEMES

N°	Mode de contribution	Date de publication/remise	PROJET DE PLUi							PROJET DE PPA
			Demande d'évolution / correction	Zonage et constructibilité des parcelles	Haies	Impacts environnementaux et préservation des espaces A et N	Information et concertation du public	Projets spécifiques d'aménagement	Autres	Périmètre de protection des MH
1	Web	27/04/2024 19:15								X
2	Web	02/05/2024 16:57							X	
3	Email	03/05/2024 11:12		X				X		
4	Email	15/05/2024 10:05				X		X		
5	Email	15/05/2024 12:10						X		
6	Email	15/05/2024 12:12			X					
7	Email	19/05/2024 07:58	X							
8	Web	22/05/2024 10:30	X	X						
9	Email	22/05/2024 19:14	X	X						
10	Web	23/05/2024 18:06	X	X						
11	Web	24/05/2024 10:47				X				
12	Web	24/05/2024 10:49		X				X		
13	Web	24/05/2024 10:52							X	
14	Email	24/05/2024 11:29							X	
15	Email	24/05/2024 14:53	X	X				X		
16	Web	25/05/2024 16:19								
17	Web	25/05/2024 18:33								X
18	Web	25/05/2024 20:56				X			X	
19	Web	25/05/2024 21:05	X	X						
20	Web	26/05/2024 17:39	X	X						
21	Email	25/05/2024 16:50			X	X				
22	Email	25/05/2024 15:25			X					

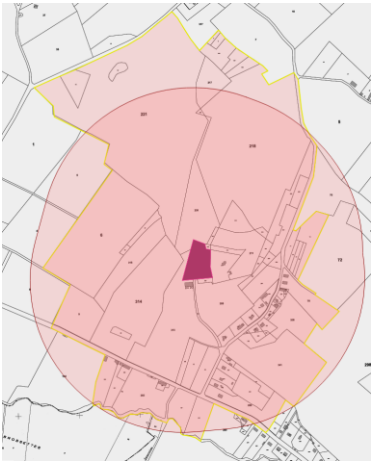


38	La Loupe   Courrier	07/05/2024	X						
39	La Loupe   Courrier	07/05/2024	X						
40	La Loupe   Courrier	07/05/2024	X						
41	La Loupe   Registre	-		X					
42	La Loupe   Registre	-	X						
43	La Loupe   Registre		X						
44	La Loupe   Registre	-						X	
45	La Loupe   Registre	-		X					
46	La Loupe   Registre	-	X						
47	La Loupe   Courrier	-							
48	La Loupe   Registre	-		X					
49	La Loupe   Courrier	-							
50	La Loupe   Registre	-	X						
51	La Loupe   Courrier	27/05/2024				X			
52	La Loupe   Courrier	27/05/2024				X			
53	La Loupe   Courrier	27/05/2024				X			
54	La Loupe   Courrier	27/05/2024	X						
55	La Loupe   Courrier	-	X						

56	La Loupe   Courrier	-							
57	Nonvilliers Grandhoux   Registre	24/05/2024	X						
58	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	X						
59	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	X						
60	Nonvilliers Grandhoux   Registre	24/05/2024	X		X				
61	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-			X			X	
62	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	X						
63	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-			X				
64	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	X						
65	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-			X				
66	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-			X		X		
67	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-			X				

68	Thiron Gardais   Registre	14/05/2024	X							
69	Thiron Gardais   Registre	27/05/2024	X							
70	Saint Victor de Buthon   Courrier	13/05/2024			X					
71	Saint Victor de Buthon   Courrier	23/05/2024	X							
72	Saint Victor de Buthon   Courrier	23/05/2024	X							
73	Saint Victor de Buthon   Courrier	23/05/2024	X		X					

## ANNEXE B : REPONSES DU PETITIONNAIRE AUX QUESTIONS DES CONTRIBUTEURS

N°	Mode de contribution	Date de publication/remise	Synthèse de l'observation	Réponse de la Communauté de Commune
1	Web	27/04/2024 19:15	PPA Manou -Désaccord avec le périmètre actuel et le périmètre en projet. Proposition d'un périmètre plus restreint.	<p>L'ancienne commanderie hospitalière de Manou (ensemble de parcelle E66 – 68, 216, 224 et 225) est inscrite au titre des Monuments Historiques » depuis le 2 novembre 2020. Afin de préserver l'environnement de cet ensemble patrimonial, un périmètre de protection de 500 mètres. Le ministère de la Culture a défini le périmètre délibéré des abords suivants :</p>  <p>Ainsi la règle des 500 mètres ne s'applique plus sur ce secteur.</p>
2	Web	02/05/2024 16:57	Souhait de conserver les caractéristiques de la ruralité et rejette la densité. Sans avis formalisé sur le projet de PLUi	<p>Dans le cadre de son projet de territoire (PADD), la Communauté de communes de Terres de Perche a fait de la préservation de l'identité rurale et des paysages une priorité pour les prochaines décennies. Pour autant, la préservation de l'identité</p>

				territoriale et du cadre de vie ne peut être synonyme pour la Communauté de communes de restriction, voire d'interdiction des constructions nouvelles.
3	Email	03/05/2024 11:12	Saint Maurice St Germain - La parcelle ZE28 accueille des bâtiments d'enseignement et de maintenance. C'est la raison pour laquelle il est souhaité la requalification de cette parcelle de A en UL. Accessoirement, la parcelle ZE29 attenante serait la dernière restante à proximité en A, ce qui ne semble pas avoir beaucoup de sens.	En cohérence avec les usages des parcelles ZE 28 et 29, la Communauté de communes de Terres de Perche souhaite corriger l'erreur matérielle liée en reclassant cet ensemble en zone UL. En effet, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le territoire avait pris exclusivement en compte l'activité de centre équestre.
4	Email	15/05/2024 10:05	Contre l'OAP de Meaucé sur la parcelle ZI 253 voisine de la sienne, le déposant veut préserver les chouettes, parle de risque d'inondation, considère l'offre de logement suffisante	Dans le cadre de la mise en œuvre de projet d'extension urbaine, la Communauté de communes et l'ensemble des communes se sont donné pour ambition de conserver les éléments paysagers existants et la faune et la flore.  Les deux OAP élaborées sur la commune de Meaucé (rue de la Terroterie, rue Gueslain) s'attachent à préserver les espaces boisés, les haies existantes. L'aménagement de ces deux secteurs s'attachera à apporter une réponse aux enjeux de gestion des eaux pluviales à la parcelle.
5	Email	15/05/2024 12:10	Suite de la contribution 4	Dans le cadre de l'aménagement du site mentionné, la commune conservera un accès vers la prairie.
6	Email	15/05/2024 12:12	Suite de la contribution 5	
7	Email	19/05/2024 07:58	"erreur au 1 rue du lavoir à Vaupillon, il n'y a pas de noue (fossé) coté impair de la rue. Il y en a un coté pair mais non coté impair."	La communauté de communes Terres de Perche corrigera cette erreur matérielle sur le règlement graphique.
8	Web	22/05/2024 10:30	Commune de SAINTIGNY Parcelle ZW0005 : souhaite de constructibilité	Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZW005 comme une dent creuse (superficie supérieure à 1 hectare, éloignement de 150 mètres entre les habitations. En effet, son aménagement présenterait une extension de l'urbanisation.</p> <p>D'autre part, conformément à la loi « Climat et Résilience », la communauté de communes souhaite limiter le mitage de l'habitat en ouvrant à l'urbanisme des parcelles nouvelles dans des hameaux.</p>
9	Email	22/05/2024 19:14	<p>Vaupillon n°1 rue du lavoir Parcelle ZI18 Demande si une parcelle peut être sur deux zones réglementaires différentes. A défaut, demande le classement de l'ensemble de sa parcelle en UH Demande correction des superficies Demande correction en p.89/90 des OAP Demande s'il est possible d'édifier une maison individuelle sur sa parcelle</p>	<p>En réponse à la question formulée par les propriétaires, une parcelle cadastrale peut effectivement disposer de plusieurs zonages au sein d'un document d'urbanisme. Ces derniers s'appuient en effet prioritairement sur l'usage du terrain. Dans votre cas, une habitation sur une partie et un pré sur une autre partie. D'autre part en cohérence avec le plan de zonage, la communauté de communes modifiera l'annexe 1.1.3 relative à l'explication des choix en substituant la mention 0,5 hectare par une contenance de 0,75 hectare.</p> <p>En ce qui concerne les points 3 et 4, nous modifierons la rédaction de l'erreur matérielle manifeste quant à la présence d'une noue le long de la route et la légende de l'OAP afin de préciser que les haies paysagères doivent être créées dans le</p>



				<p>cadre de l'aménagement du secteur dans son ensemble.</p> <p>Enfin en réponse à la dernière question (point 4), le classement en zone UH de la parcelle concernée par le projet permet actuellement de construire un nouveau logement.</p>
10	Web	23/05/2024 18:06	Saintigny Parcelle ZW5 - Demande modification du classement de la parcelle en zone constructible	Cf. réponse n°8
11	Web	24/05/2024 10:47	Contre tout projet photovoltaïque	Conformément au cadre réglementaire, la construction d'un parc photovoltaïque sur les parcelles classées en NPH sur la commune de Manou nécessitera de mettre en œuvre différentes études environnementales afin d'évaluer son impact sur le territoire et par la mise en œuvre d'une enquête publique. Nous vous invitons à vous exprimer plus spécifiquement dans le cadre de cette future enquête.
12	Web	24/05/2024 10:49	Manou n°1 chemin des brosettes - Demande de création d'un STECAL	<p>Au regard des dispositions applicables à la zone A et notamment la possibilité d'y construire des extensions des habitations existantes et la création d'annexes.</p> <p>De ce fait, le maintien d'un STECAL sur le site ne parait pas justifié et nécessaire pour permettre au porteur de projet de construire un bâtiment de 16,5 m<sup>2</sup>.</p>
13	Web	24/05/2024 10:52	Hors sujet (infraction au code de l'urbanisme)	La contribution n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté de communes.
14	Email	24/05/2024 11:29	Mécontentement sur de nombreux sujets	Cette contribution n'appelle pas de réponse spécifique de la part de la collectivité territoriale. Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, le territoire s'est en effet attaché à appliquer le code de l'urbanisme et la loi « Climat et résilience » qui a

				pour ambition de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.
15	Email	24/05/2024 14:53	Opération de revitalisation (tourisme) Mairie de Thiron-Gardais	En cohérence avec le projet travaillé depuis plusieurs années par la collectivité territoriale et les porteurs de projet, la Communauté de communes souhaite faire évoluer le périmètre du STECAL Tourisme d'ores et déjà existant sur le site de la ferme des Aulnays.
16	Web	25/05/2024 16:19	Complément registre Champrond du 25/05/2024 - hors sujet (demande correction du cadastre)	L'actualisation du cadastre et l'ajout de bâtiments existants ne relèvent pas du PLUi mais des services du cadastre. Nous vous invitons à vous rapprocher de ces derniers pour corriger le registre.
17	Web	25/05/2024 18:33	Périmètre de Protection Adapté de Frazé : demande justification du choix n°1	Dans le cadre de ces travaux de définition du périmètre de protection adapté de Frazé, la commune a souhaité retenir la proposition n°1 de l'UDAP. Cette dernière est en effet la plus à même de protéger le patrimoine et les paysages existants.
18	Web	25/05/2024 20:56	Demande communication des suites apportées aux recommandations de la MRAe	Le présent mémoire en réponse précise les réponses formulées par la Communauté de communes aux recommandations de la MRAE.
19	Web	25/05/2024 21:05	Plusieurs propositions d'amélioration du règlement de la zone A	La communauté de communes ne souhaite pas apporter de modification au règlement en zone A. Ce dernier apparait en effet relativement équilibré.
20	Web	26/05/2024 17:39	Parcelle constructible devenue inconstructible : demande passage en U (ZB 215 à SAINTIGNY)	Conformément à la loi « Climat et Résilience », la Communauté de communes a souhaité privilégier le développement d'une offre de logements et de terrains constructibles dans les centralités et au sein des dents creuses existantes.  Du fait de sa situation géographique en lisière de l'enveloppe urbaine, de l'absence de construction existante, l'aménagement de la parcelle ZB 215 contribuerait à artificialiser les espaces naturels, agricoles et forestiers. Le territoire ne souhaite par conséquent pas procéder à la révision du règlement graphique et du zonage de la parcelle.

21	Email	25/05/2024 16:50	Doublon avec contribution remise le 24/05. Président des Chasseurs de Nonvilliers	La Communauté de communes Terres de Perche prend note de cette omission et procédera à l'actualisation des prescriptions graphiques en ajoutant le linéaire de haie mentionné.
22	Email	25/05/2024 15:25	Haies protégées qui n'existent plus - Saint Victor de Buthon	Dans le cadre de l'actualisation de l'inventaire des haies (correction d'erreur matérielle), la communauté de communes procédera à l'actualisation des prescriptions graphiques et supprimera la haie mentionnée le cas échéant.
23	Web	27/05/2024 12:13	Se plaint qu'il y a trop de documents dans le dossier d'enquête et qu'il manque une synthèse par commune	Le dossier d'enquête publique répond à un cadre réglementaire que la Communauté de communes Terres de Perche a respecté.
24	Web	27/05/2024 15:22	<p> multiples sujets d'opposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conteste la présence d'une OAP sur la parcelle E63 (Manou) dans le périmètre d'un PPA</li> <li>- Conteste la rédaction de la page 11 d'un document qui n'est pas cité</li> <li>- Demande que l'agrandissement de la PPA de Manou notamment pour inclure la parcelle ZC79</li> <li>- Conteste la zone NPH de Manou</li> <li>- Conteste la création d'une retenue collinaire</li> <li>- Demande le recensement de 3 marronniers dans l'inventaire des arbres remarquables protégés</li> </ul>	<p>L'ensemble des questionnements n'appelle pas de réponse spécifique de la collectivité territoriale. Ces dernières mettent en effet en doute de la sincérité de la démarche d'élaboration du PLUi.</p> <p>Les réponses apportées par la Communauté de communes sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au regard de la cohérence présenté par le périmètre suggéré pour le PPA, la communauté de communes y intégrera la parcelle ZC 79,</li> <li>• La communauté de communes intégrera également les 3 arbres mentionnés.</li> </ul>
25	Email	27/05/2024 14:23	A Meaucé - Parcelle ZH149 - Demande une évolution du tracé de la limite en les zones A et N sur sa parcelle	Au regard des contraintes topographiques existantes sur la parcelle ZH 149 et de la cohérence de la proposition, la Communauté de communes procédera à la modification du plan de zonage afin d'intégrer la partie basse en zone naturelle.

26	Web	27/05/2024 16:41	Demande constructibilité de son terrain cadastré ZX 18 (dans le hameau Les Bordes à Saintigny)	<p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZX 18 comme une dent creuse. Cette dernière n'est en effet pas située dans un hameau constitué (moins de 5 logements, éloignement de plus de 70 mètres du bois de Chailla...), son aménagement constituerait une extension de l'urbanisation.</p> <p>D'autre part, conformément à la loi « Climat et Résilience », la communauté de communes souhaite limiter le mitage de l'habitat en ouvrant à l'urbanisme des parcelles nouvelles dans des hameaux de taille restreinte.</p>
27	Web	27/05/2024 17:00	Conteste la justification des choix du PLUi	<p>Nous vous invitons à vous reporter vers les réponses à l'avis de la MRAE.</p>
28	Champrond en Gâtine   Registre	16/05/2024	Champrond en Gâtine Parcelle D573 Projet d'agrandissement et d'annexe en zone Nf	<p>Le classement NF de la parcelle D573 de Champrond en Gâtine ne permet pas en l'état de procéder à la construction d'extension et d'annexe.</p> <p>En cohérence avec la vocation d'habitat des parcelles D-573, 575, 576, 579, 541, 538 et 539, nous proposons de faire évoluer le plan de zonage</p>

				<p>en N, ce dernier autorisant les constructions d'annexe et extension de manière limitée.</p> <p>Afin de préserver l'espace boisé, des prescriptions graphiques seront ajoutées sur les parcelles concernées.</p>
29	Champrond en Gâtine   Registre	23/05/2024	Demande mention du L111-15 du CU dans les zones A et N (reconstruction après sinistre)	Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. La mention de l'article dans le règlement n'est pas nécessaire à notre sens.
30	Champrond en Gâtine   Registre	23/05/2024	Champrond en Gâtine Parcelle ZA27 – Parcelle construite. Demande correction du cadastre	L'actualisation du cadastre et l'ajout de bâtiments existants ne relèvent pas du PLUi mais des services du cadastre. Nous vous invitons à vous rapprocher de ces derniers pour corriger le registre.
31	Champrond en Gâtine   Registre	24/05/2024	Demande définition d'un critère d'appréciation des haies	Afin de faire évoluer le recensement des haies et de corriger les erreurs éventuelles tout au long de la vie du PLUi, la communauté de communes propose de créer une commission intercommunale. Cette dernière pourra émettre un avis sur chacune des demandes.
32	Champrond en Gâtine   Registre	-	Demande adaptation du L111-15 du CU pour modifier implantation d'un ouvrage lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre	Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
33	Champrond en Gâtine   Registre	25/05/2024	Zone AEV Demande de supprimer la haie qui figure sur le plan au niveau de la piste d'atterrissage Demande possibilité création logement dans un hangar existant	Dans le cadre de l'actualisation de l'inventaire des haies (correction d'erreur matérielle), la communauté de communes procédera à l'actualisation des prescriptions graphiques et supprimera la haie mentionnée le cas échéant.

				<p>Afin de faire évoluer le recensement des haies et de corriger les erreurs éventuelles tout au long de la vie du PLUi, la communauté de communes propose de créer une commission intercommunale. Cette dernière pourra émettre un avis sur chacune des demandes.</p> <p>Nous vous confirmons également que le hangar mentionné dans la contribution peut bien faire l'objet d'un changement de destination.</p>
34	Champrond en Gâtine   Registre	25/05/2024	Champrond en Gâtine Parcelles ZD35 divisée en ZD61 et ZD62 - Demande correction du cadastre	L'actualisation du cadastre et l'ajout de bâtiments existants ne relèvent pas du PLUi mais des services du cadastre. Nous vous invitons à vous rapprocher de ces derniers pour corriger le registre.
35	Champrond en Gâtine   Courrier	25/05/2024	Société GFRED Champrond en Gâtine Demande adaptation du règlement pour permettre installation de production d'énergie renouvelable (Biomasse)	Le règlement relatif au secteur STECAL Nt1 et Nt2 recouvrant le secteur du projet permet d'ores et déjà de construire notamment sur le zonage Nt2 jusqu'à 500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle.
36	Champrond en Gâtine   Courrier	25/05/2024	MANOU parcelle B378 - Demande création d'un STECAL à pour activité agricole d'apiculture et activité touristique	Du fait de l'affiliation à la MSA de la propriétaire, la création d'un STECAL sur ces différentes parcelles ne s'avère en effet pas nécessaire afin de mettre en œuvre le projet mentionné.
37	Champrond en Gâtine   Courrier	25/05/2024	Deux plans remis par SCI MYP en doublon avec contribution 25	
38	La Loupe   Courrier	07/05/2024	La Loupe Extension de la ZA de la Cerisaie Parcelles AI100 / AI101 / ZB15 et ZB25 - Demande la modification du classement d'une partie des parcelles en zone constructible	<p>Conformément aux ambitions de la loi « Climat et Résilience », la Communauté de communes de Terres de Perche a souhaité faire évoluer le secteur d'OAP de la Cerisaie pour limiter l'artificialisation des sols et ainsi préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>L'aménagement des parcelles mentionnées dans le courrier contribuerait à artificialiser les sols et impacterait de manière importante l'espace boisé</p>

				<p>existant. De ce fait, la Communauté de communes ne souhaite pas donner suite à cette demande.</p>
39	La Loupe   Courrier	07/05/2024	Vaupillon parcelle ZL98 au lieu dit les petits Alleux - Demande modification du classement de la parcelle en zone constructible	<p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZL 56 comme une dent creuse. Cette dernière n'est en effet pas située dans un hameau constitué (moins de 5 logements) et dispose d'une fonction agricole.</p>
40	La Loupe   Courrier	07/05/2024	Belhomert parcelle 122 et 124 au 5-7 rue Marceau - Demande modification du classement en zone constructible	<p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul>

				<p>Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles situées au 5/7 rue Marceau comme des dents creuses. Ces dernières ne sont en effet pas situées dans un hameau constitué (moins de 5 logements) et disposent d'une fonction agricole.</p>
41	La Loupe   Registre	-	GAEC de Montrouset. Demande correction du cadastre (pour chemin déplacé en bordure de parcelle) + Haie de thuyas déclarée à tort comme protégée	<p>L'actualisation du cadastre et l'ajout de bâtiments existants ne relèvent pas du PLUi mais des services du cadastre. Nous vous invitons à vous rapprocher de ces derniers pour corriger le registre.</p> <p>Afin de faire évoluer le recensement des haies et de corriger les erreurs éventuelles tout au long de la vie du PLUi, la communauté de communes propose de créer une commission intercommunale. Cette dernière pourra émettre un avis sur chacune des demandes.</p>
42	La Loupe   Registre	-	Fontaine-Simon ZD119 - Demande modification du classement de la parcelle en zone constructible. Fait référence à une parcelle proche classée en 1AUH.	<p>Au regard de l'usage actuel du sol (agriculture) et dans une volonté de limiter l'étalement urbain, la communauté de communes ne souhaite pas faire évoluer le plan de zonage et rendre constructible tout ou partie de la parcelle.</p>
43	La Loupe   Registre		LES CORVÉES-LES-YYS Z133 - Demande modification du classement de la parcelle en zone constructible	<p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> </ul>



				<ul style="list-style-type: none"> <li>La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles comme des dents creuses.</p>
44	La Loupe   Registre	-	Fontaine-Simon Parcelles OB0878 / OB0879 / OB0880. Problématique du renouvellement d'un certificat d'urbanisme arrivant à échéance.	<p>Le règlement écrit du PLUi précise en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un seul nouveau logement de fonction par exploitation sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Un second logement de fonction de type « loge de gardiennage » d'une emprise maximale de 30m<sup>2</sup> pourra être autorisé. Les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées dans un périmètre de 100m autour de l'exploitation. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.</li> </ul> <p>Il n'est par conséquent pas nécessaire de procéder à un renouvellement d'un certificat d'urbanisme.</p>
45	La Loupe   Registre	-	Champrond en Gâtine Parcelles ZR54 et ZR53 Haie inexistante alors que figurant sur le plan de zonage.	<p>Dans le cadre de l'actualisation de l'inventaire des haies (correction d'erreur matérielle), la communauté de communes procédera à l'actualisation des prescriptions graphiques et supprimera la haie mentionnée le cas échéant.</p>

46	La Loupe   Registre	-	Saint-Eliph ZH104 - demande modification du classement de la parcelle (possibilité de changement de destination demandée)	Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.
47	La Loupe   Courrier	-	Doublon avec la contribution électronique n°24	
48	La Loupe   Registre	-	Saint Victor de Buthon parcelle F17 - Haie inexistante alors que les indications du plan de zonage semblent indiquer la présence de haies	Après vérification la communauté de communes Terres de Perche procédera à la correction de l'erreur matérielle sur le règlement graphique.
49	La Loupe   Courrier	-	Suite de la contribution 47 qui est un doublon de la contribution électronique n°24	
50	La Loupe   Registre	-	Belhomert ZD 305 et 306 – Relève deux incohérences entre le plan de zonage (classement en A) et l'accord sur un permis de construire sur Z305 et certificat d'urbanisme accordé sur Z306.	En l'absence d'approbation du PLUi, les règles d'urbanisme en vigueur s'appliquent sur les parcelles ZD-305 et ZD-306. L'attribution d'un permis de construire permet de ce fait aux demandeurs d'engager des travaux et ce quand bien même, le futur document l'interdirait.  A l'inverse l'attribution d'un certificat d'urbanisme ne permet pas de confirmer l'attribution d'un permis de construire dans les prochaines années et prochains mois.
51	La Loupe   Courrier	27/05/2024	S'oppose au projet photo-voltaïque de Manou	Les conditions d'implantation et de développement du parc agri-photovoltaïque des ailes blanches sont définies dans le cadre du décret n°2024-318 du 8 avril 2024. Le PLUi de Terres de Perche n'est pas en mesure de définir d'autres conditions, voire même d'en interdire le développement actuellement.
52	La Loupe   Courrier	27/05/2024	S'oppose au projet photo-voltaïque de Manou	
53	La Loupe   Courrier	27/05/2024	S'oppose au projet photo-voltaïque de Manou	
54	La Loupe   Courrier	27/05/2024	Vaupillon Parcelle ZI1 demande suppression de la haie qui n'existe pas et suppression sur le plan d'une mare qui n'est présente qu'en hiver	Au regard de l'intérêt environnemental présenté par la haie d'épines et de ronces et la mare traduisant la présence de zones humides, la communauté de communes ne souhaite pas procéder à une modification du plan de zonage.

55	La Loupe   Courrier	-	La Loupe La Croix Saint Thibault -Parcelle C154 - Demande modification du classement de la parcelle en zone 1AUH	<p>Afin de constituer une dent creuse (verrue), une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle C154 comme une dent creuse. D'autre part la parcelle concernée est située dans le périmètre de protection des points de captage.</p>
56	La Loupe   Courrier	-	Doublon avec contribution électronique n°9	
57	Nonvilliers Grandhoux   Registre	24/05/2024	Parcelle ZH149 - demande modification du classement de la parcelle en zone constructible & Correction du cadastre Observation liée à la contribution électronique 25	Afin de permettre le changement de destination du bâtiment existant, la communauté de communes ajoutera dans le cadre d'une prochaine modification une modification du PLUi. Cette dernière permettra dans les conditions définies dans le règlement écrit de construire des d'extension et d'annexes de taille limitée.
58	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	Carrière de Montlandon - Demande de mise à jour du plan de zonage pour permettre une activité de carrière autorisée en 2020 pour 15 ans	Conformément à l'arrêté préfectoral du 15 juin 2020, la Communauté de communes Terres de Perche fera évoluer le plan de zonage afin de permettre l'exploitation de la carrière de sable.
59	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	LES CORVÉES-LES-YYS Parcelle ZK84 - Demande modification du classement de la parcelle en zone constructible	Afin de limiter le mitage du territoire, la Communauté de communes Terres de Perche a souhaité conforter ses centralités et centres bourgs et

				restreindre l'aménagement de logement en linéaire le long des axes routiers. Il apparait par conséquent incohérent d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle ZK84.
60	Nonvilliers Grandhoux   Registre	24/05/2024	Nonvilliers Parcelle ZE17 - Demande classement d'une haie plantée par l'association des chasseurs Parcelle ZT44 - Demande classement en Bois protégé	Dans le cadre de l'actualisation de l'inventaire des haies (correction d'erreur matérielle), la communauté de communes procédera à l'actualisation des prescriptions graphiques et inscrira la haie mentionnée le cas échéant.
61	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	Nonvilliers parcelles ZO194 et ZO55 - consulte le dossier pour un projet d'extension de garage & Conteste l'existence de haies protégées	Dans le cadre de l'actualisation de l'inventaire des haies (correction d'erreur matérielle), la communauté de communes procédera à l'actualisation des prescriptions graphiques et supprimera la haie mentionnée le cas échéant.
62	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	Saintigny Parcelles ZK28 / ZK15 et ZK14 - Demande que ces parcelles ne soient pas classées en zone humide Parcelle ZI40 - Aucune demande Parcelle ZI34 - Demande que ces parcelles ne soient pas classées en zone humide Parcelle ZI33 - Demande classement en A et non en N Parcelle ZK87 - Demande classement en N Parcelle ZK77 - Demande changement de destination sur bâtiment agricole	La cartographie des zones humides a été réalisée par les services de la DREAL. De ce fait, la communauté de communes ne peut pas procéder à la modification des plans. Ce classement ne vient pas impacter l'exploitation de ces parcelles comme prairies.
63	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	NONVILLIERS Parcelle ZT22 - Haies protégées qui sont en fait des ronciers	Au regard de l'intérêt environnemental présenté par la haie d'épines et de ronces et la mare traduisant la présence de zones humides, la communauté de communes ne souhaite pas procéder à une modification du plan de zonage.
64	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	Frétigny : Demande de préciser la règle de hauteur des constructions pour les projets d'extension	En cohérence avec l'intention des communes de Terres de Perche dans le cadre de la formalisation du PLUi, la Communauté de communes fera évoluer le règlement afin de permettre pour les extensions

				de s'aligner sur la hauteur de la construction existante.
65	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	NONVILLIERS ; Parcelle ZE72 - Demande suppression de haie protégée qui est une haie d'agrément	Dans le cadre de l'actualisation de l'inventaire des haies (correction d'erreur matérielle), la communauté de communes procédera à l'actualisation des prescriptions graphiques et supprimera la haie mentionnée le cas échéant.
66	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	HAPPONVILLIERS - Demande de modification du classement de haies et déplore l'absence de concertation préalable sur ce sujet	Afin de faire évoluer le recensement des haies et de corriger les erreurs éventuelles tout au long de la vie du PLUi, la communauté de communes propose de créer une commission intercommunale. Cette dernière pourra émettre un avis sur chacune des demandes.
67	Nonvilliers Grandhoux   Registre	-	NONVILLIERS - Demande de modification du classement de haies. Crainte de tensions entre élus et habitants.	Afin de faire évoluer le recensement des haies et de corriger les erreurs éventuelles tout au long de la vie du PLUi, la communauté de communes propose de créer une commission intercommunale. Cette dernière pourra émettre un avis sur chacune des demandes.
68	Thiron Gardais   Registre	14/05/2024	Combres Parcelle ZC71 - Demande modification du classement de la parcelle en zone constructible	Après analyse du projet envisagé (stockage de bois et garage), le classement de la parcelle ZC 71 dans le PLUi ne vient entraver sa mise en œuvre. En effet, le règlement écrit prévoit pour les zones A et N la possibilité de construire des annexes (dont garage) de taille limitée.  Par conséquent, la communauté de communes ne perçoit pas l'intérêt de faire évoluer le zonage de la parcelle en Uh.
69	Thiron Gardais   Registre	27/05/2024	Saintigny Parcelle ZX58 - Demande modification du classement d'une partie de la parcelle en zone constructible	Conformément à la loi « climat et résilience », la communauté de communes de Terres de Perche a souhaité dans le cadre de son PLUi limiter l'étalement urbain et préserver les espaces paysagers.  Le règlement autorise en zone A et N :

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLUi,</li> <li>• La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).</li> </ul> <p>Nous vous invitons par conséquent à redimensionner votre projet.</p>
70	Saint Victor de Buthon   Courrier	13/05/2024	Saint Eliph - Parcelles ZS67 et ZS66 - Demande de suppression de haies de thuyas de l'inventaire des haies protégées	Dans le cadre de l'actualisation de l'inventaire des haies (correction d'erreur matérielle), la communauté de communes procédera à l'actualisation des prescriptions graphiques et supprimera la haie mentionnée le cas échéant.
71	Saint Victor de Buthon   Courrier	23/05/2024	<p>Saint Victor de Buthon- Demande d'ajouter la disposition suivante au règlement d'urbanisme pour les zones A et N :</p> <p><i>"La reconstruction d'une habitation respectant la réglementation thermique en vigueur en remplacement d'une habitation existante, à la date d'approbation du PLUi, en respectant l'emprise cadastrée de l'habitation à la date d'approbation du PLUi, incluant l'extension de 50m<sup>2</sup> possible."</i></p> <p>&amp; Demande de modification du règlement pour autoriser l'implantation des constructions nouvelles en limite séparative</p>	<p>En vertu des articles du Code de l'urbanisme, il est généralement permis de démolir un bâtiment existant et de le reconstruire à condition que la nouvelle construction respecte les caractéristiques essentielles de l'ancienne structure. Ces caractéristiques incluent :</p> <p><b>La Surface et la Hauteur</b> : Le nouveau bâtiment doit avoir une surface de plancher et une hauteur identiques ou très proches de celles du bâtiment démolé. Cela garantit que l'impact visuel et l'emprise au sol restent similaires.</p> <p><b>L'Emplacement</b> : La reconstruction doit se faire sur le même emplacement que l'ancien bâtiment. Cela évite toute modification de l'organisation spatiale et des alignements dans le voisinage.</p>

				<p><b>L'Aspect Extérieur</b> : Le nouvel édifice doit avoir un aspect extérieur similaire, notamment en termes de matériaux de façade et de style architectural, pour maintenir l'harmonie visuelle dans le paysage urbain.</p> <p><b>Les Usages</b> : La destination du bâtiment (usage résidentiel, commercial, industriel, etc.) doit rester identique, sauf si une modification est autorisée par un permis de construire spécifique.</p> <p>Ces règles permettent de moderniser ou de restaurer des bâtiments tout en préservant le caractère architectural et l'identité du quartier.</p>
72	Saint Victor de Buthon   Courrier	23/05/2024	<p>Demande de modification du règlement d'urbanisme pour les zones A et N afin que dans le cas de la démolition et de la reconstruction d'une habitation existante, le droit à reconstruire ne soit pas limité à 50 m<sup>2</sup> de la surface non déconstruite mais qu'il soit limité à 50 m<sup>2</sup> de l'emprise qui existait au moment de l'approbation du PLUi</p>	Cf réponse précédente

73	Saint Victor de Buthon   Courrier	23/05/2024	<p>Saint-Victor de Buthon - Lieu dit l'Anthésièrre - Parcelles ZP37 et ZP45 Demande de préciser et de modifier le règlement d'urbanisme pour conserver un droit à construire de 50m<sup>2</sup> en considérant la surface de l'ouvrage à date d'approbation du PLUi plutôt que la surface existant au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas où une partie de l'ouvrage serait démolie préalablement à des travaux de rénovation, le contributeur redoute que la surface de référence permettant de calculer son droit à construire soit réduite du fait de la démolition</p> <p>Saint-Victor de Buthon - Lieu dit la Trogne - Parcelles ZN26 et ZN28 Demande de suppression de ronciers de l'inventaire des haies protégées</p> <p>Saint-Victor de Buthon – Lieu-dit la Lougère - Parcelles ZVa31 / ZV30 / ZV29 / ZV35 / ZT20 ZS6 / ZS8 Demande de suppression de haies de l'inventaire des haies protégées</p> <p>Montireau – Lieu-dit les Herboudières - Parcelle ZC34 Demande de suppression de haie de l'inventaire des haies protégées</p>	<p>Afin de ne pas contraindre des projets locaux, le règlement écrit prend d'ores et déjà en compte la construction à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Afin de faire évoluer le recensement des haies et de corriger les erreurs éventuelles tout au long de la vie du PLUi, la communauté de communes propose de créer une commission intercommunale. Cette dernière pourra émettre un avis sur chacune des demandes.</p> <p>En amont de ce travail au long court, la communauté de communes procédera aux différentes demandes de modifications formulées par la commune de Saint Victor de Buthon.</p>
----	-----------------------------------	------------	--	--



## ANNEXE C : REPONSES DU PETITIONNAIRE AUX RECOMMANDATIONS DES PPA

N°	PPA	Synthèse de l'observation	Réponse de la Communauté de Commune
1	État	Depuis, la loi Climat et résilience, 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.	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et conformément à la loi Climat et Résilience, la communauté de communes de Terres de Perche a mobilisé les données du Cerema afin d'évaluer la consommation d'espace ENAF. L'utilisation des données issues des permis de construire et permis d'aménager pour évaluer la trajectoire de consommation 2021 – 2023 ne nous semble pas cohérente lors de l'arrêt du projet de PLUi en raison des écarts existants entre les différentes sources de données.</p> <p>Conformément à la loi « Climat et résilience », la communauté de communes élaborera en 2024, un bilan triennal de la consommation d'ENAF. Ce dernier conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de nouveau secteur.</p> <p>La communauté de communes sera également amenée dans le cadre de l'adaptation du PLUi à la trajectoire de sobriété foncière, en cours de définition dans le cadre de la révision du SRADDET. Les zonages ouverts à l'urbanisation sont ainsi amenés à évoluer au regard de la consommation d'ENAF effective sur la période 2021 – 2023.</p>
2	État	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, ce qui réduirait la surface à consommer dans le PLUi.	En concertation avec les porteurs de projet, la communauté de communes s'attachera à redéfinir le périmètre des STECAL Nt2 notamment afin de se rapprocher au plus près des besoins effectifs et ainsi limiter la consommation d'ENAF.
3	État	Le desserrement des ménages est prévu en diminution constante jusqu'en 2035 et induirait un besoin de 95	Si le dernier recensement de la population a pu laisser entrevoir une stabilisation de la taille des ménages, la pyramide des âges

		logements, alors que la tendance est à la stabilisation du nombre de personnes par ménage...	de Terres de Perche et notamment le retrait de la population active en âge de faire des enfants devrait à notre sens se traduire dans les prochaines années par un desserrement des ménages.
4	État	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.	Conscient des enjeux de résorption de la vacance dans les centralités, le territoire de Terres de Perche s'est doté de plusieurs outils permettant d'assurer le suivi de la vacance et d'accompagner les particuliers et investisseurs dans la reprise des logements vacants. Si la vacance devrait être amenée à diminuer dans les communes pôles, cette dernière devrait croître dans les communes ne disposant pas des leviers suffisants pour accompagner les porteurs de projet dans leur démarche.
5	État	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-Gardaïs 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 Happonvilliers peuvent croître de 0,40 %/an	Une attention particulière sera portée sur les enveloppes urbaines de ces différentes communes et sur l'ouverture progressive à l'urbanisation des OAP notamment (phase court / moyen / long à définir) afin d'inscrire le développement de la communauté de communes dans la trajectoire démographique inscrite dans le PADD.
6	État	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	Afin d'encadrer l'aménagement des secteurs d'OAP, la communauté de communes ajoutera dans ces dernières un phasage dans le temps précisant des années prévisionnelles. Le territoire souhaite néanmoins conserver une souplesse dans la mise en œuvre des projets.
7	État	Une diversification de l'habitat doit être mise en place, notamment dans les OAP, afin de faciliter une mixité sociale et générationnelle.	Consciente des enjeux de diversification du parc de logements, la communauté de communes intégrera dans les OAP élaborées sur les polarités des objectifs de mixité.

8	État	<p>Une douzaine d'espaces identifiés en « dents creuses » ont une superficie supérieure à 2000m<sup>2</sup>.</p> <p>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></p> <p>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.</p>	<p>Afin d'assurer une cohérence entre l'OAP thématique et les dents creuses identifiés, la communauté de communes propose de réduire la surface minimale de mise en application à 2500 m<sup>2</sup>.</p>
9	État	<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'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.</p>	<p>Le recensement des friches d'activités économiques du territoire de Terres de Perche s'est appuyé sur la base de données basias / basol. La dureté foncière de ces sites est relativement élevée et leurs remobilisations complexes du fait de la pollution des sols.</p> <p>Conscient du potentiel que ces différents sites présentent, la communauté de communes et l'ensemble de ses communes membres engageront dans les prochaines années des démarches de reconquête et remobilisation foncière.</p>
10	État	<p>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 de nouveau critère.</p>	<p>Nous vous confirmons que le critère pris en compte afin de définir les zones Uh reprend bien un nombre d'habitations et pas de constructions.</p>

11	État	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	La communauté de communes ajoutera dans le règlement écrit une mention sur le défrichement.
12	État	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 EBC, ce qui permet leur défrichement et donc la dégradation non maîtrisée des paysages.	En concertation avec les acteurs du territoire, la Communauté de communes n'a pas souhaité classer l'ensemble des espaces boisés de moins de 4 hectares. Une vigilance particulière sera donnée par les communes afin de faire respecter le classement L. 151-23.
13	État	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.	La communauté de communes modifiera le règlement afin d'exiger une demande de compensation. Une actualisation de l'inventaire des haies devra néanmoins être préalablement réalisée.
14	État	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.	La communauté de communes modifiera le règlement afin d'exiger une demande de compensation de l'abattage des arbres et des mares.
15	État	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.	Conformément à la volonté du territoire de protéger la zone humide, ces dernières seront exclues de la zone 1AUh.
16	État	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.	La communauté de communes ajoutera une OAP sur le secteur de la rue des 3 tilleuls à Vaupillon notamment.
17	État	STECAL « naturel-économique » couvre de si petites surfaces que leur utilité peut être interrogée.	La communauté de communes a souhaité dans le cadre de son PLUi accompagner le développement de projets économiques. Elle prend acte de la capacité offerte aux porteurs de projet de les mettre en œuvre même dans le cadre d'un zonage N. De ce fait, la communauté de communes fera évoluer le plan de zonage en supprimant les Stecal qui ne se justifient pas.
18	État	Sur les emplacements réservés : outre la question de la comptabilisation dans la consommation d'espace, la justification de leur exigence 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.	En amont de l'approbation du PLUi, la communauté de communes intégrera dans la justification des choix des précisions afin d'explicitier à la fois les emplacements réservés et les extensions à vocation économique.

		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.	
19	État	L'effort de citation des sources des données est appréciable, il convient en plus de veiller à la cohérence des informations fournies dans les différentes pièces du dossier.	La communauté de communes apportera des corrections à chacun des incohérences mentionnées dans l'avis.
20	État	Les efforts de modération de consommation d'espace sont abordés dans le PADD mais il manque des objectifs chiffrés.	Conscient de cette erreur matérielle dans la formalisation du PADD, la communauté de communes intégrera dans le PADD, la trajectoire de consommation d'ENAF.
21	État	Multiple demande de modification des OAP	<p>Sans faire évoluer le périmètre des secteurs de projet, la Communauté de communes procédera aux différentes modifications des secteurs d'OAP. Le territoire viendra notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de traduire l'intention de la commune de Combres de phaser dans le temps le projet de la « rue de la source », ce secteur d'OAP fera l'objet pour moitié d'un classement 1AUh et pour l'autre 2AUh (5 logements chacun).</li> <li>• Modifier le périmètre de l'OAP de la rue de Perthuis à Fontaine Simon conformément à la charte du PNR. La commune ne souhaite pas supprimer cette OAP. Il existe 3 Permis de construire et un CUB. Phaser l'OAP de la rue de la mairie (renommer en rue de la Loupe) en deux phases : 1AUH (au nord de la parcelle) et 2AUh (au sud).</li> <li>• Happonvilliers : La zone humide présente sur le secteur d'OAP du gai soleil 2 sera supprimée. L'existence d'un permis de construire sur la parcelle E441 ne permettra pas de protéger davantage la zone humide.</li> <li>• Frazé : L'OAP de la rue du 8 mai sera supprimée. Afin de permettre à la commune de se développer et de mettre en œuvre la programmation de logement, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la parcelle ZY 23,</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP de la rue des Chateliers de Frazé sera modifié afin d'intégrer l'ensemble des parcelles disposant d'un classement 1AUh de la parcelle ZY 23 (partie nord de la parcelle).</li> <li>• A Chassant : L'avis des services de l'Etat demande que cette grande OAP de 9 logements soit divisée en une partie constructible immédiatement et une partie constructible à plus long terme : il faut proposer un découpage pour une zone 1AUH et une zone 2AUH. Le propriétaire a obtenu un accord pour diviser 3 lots le long de la route sans conserver d'accès. Celui-ci devra donc se faire par l'impasse au sud-est de la parcelle.</li> <li>• Sur la commune de Vaupillon : La commune ne souhaite pas réduire l'OAP du Lavoir. Elle propose néanmoins de la phaser une zone 1AUH et une zone 2AUH</li> <li>• Sur la commune de Nonvilliers Grandhoux : un permis d'aménager a d'ores et déjà été déposé sur le périmètre de l'OAP Le Petit Chesnay. Il convient par conséquent de la conserver dans le référentiel.</li> </ul>
22	État	Demande de modification multiple de règlement graphique	<p>En réponse aux différentes demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Belhomert Guéhouville : La partie constructible du sud du hameau sera réduite après la dernière construction. Il faut cependant noter la présence d'une habitation dans la forêt qui passera en zone N avec possibilité de procéder à des extensions, garage, véranda, pièce supplémentaire, piscine... mais il n'y aura pas de nouvelle habitation sur ces parcelles.</li> <li>• A Champrond en Gatine (ZM 97, 95, 79 et 24): sur le secteur de Beaurepaire, les fonds de parcelles (second rideau) seront exclus du zonage urbain,</li> <li>• A Chassant, la parcelle ZB 14 fait d'ores et déjà l'objet d'un projet de construction d'un local d'activité. Afin de ne pas restreindre le projet, la commune ne souhaite pas faire évoluer le plan de zonage.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"><li>• A Combres sur le hameau des Champeaux : le zonage Uh sera ajusté afin d'exclure les parcelles ZC212, ZC 044. Les maisons de part et d'autre de ce terrain sont toutes adressées aux Champeaux. Ce terrain s'inscrit dans la continuité des habitations. La commune ne souhaite pas le classer en A ce qui constituerait une coupure dans l'espace bâti. La zone humide ne concerne pas la parcelle ZI 172. De la même manière, la commune souhaite conserver une partie de la parcelle ZC030 constructible pour une habitation qui devra respecter l'alignement des maisons voisines dans le hameau en bord de route. L'ensemble des réseaux sont disponibles. Sur le hameau de la Bourgogne, la communauté de communes ajoutera des prescriptions graphiques sur les parcelles ZI121, ZI122, ZI123 et ZI56. Elle souhaite cependant conserver la parcelle ZI57, non boisée et en bordure de départementale. Les réseaux existent pour desservir cette parcelle. La parcelle ZI128 sera limitée à une constructibilité en façade (en alignement de la maison existante sur la parcelle ZI 74). Au bourg, la parcelle E442 sera diminuée pour sortir de la partie humide</li><li>• A Fontaine Simon : sur le hameau de la Ferrière, la communauté de communes viendra faire évoluer l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'ENAF (retrait de parcelles faiblement densifiées et des fonds de jardins). La parcelle AB 159, un projet de construction d'habitat collectif est en cours. La parcelle ZC 65 sera réduite et la parcelle A136 sera supprimée.</li><li>• A Frazé : La Groullerie : la communauté de communes exclura les parcelles YC20 et YC82 de l'enveloppe urbaine. La parcelle YC 18 correspondant au château d'eau fera l'objet d'un classement UL.</li></ul>
--	--	--	---

			<p>Au regard de la présence de dents creuses et d'un nombre d'habitation suffisant, la commune ne souhaite pas faire évoluer le classement des hameaux de La Grande Girouardière et Les Houdraises.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• A Manou, en concertation avec la commune, les hameaux des Thiboudières et des quatre vents, seront maintenus en zone Uh au regard de la densité de logements existants.</li><li>• A Meaucé : le hameau du Haut-Bois répond à la définition d'un hameau retenu dans le cadre de la définition des secteurs UH. A ce titre, la communauté de communes ne souhaite pas faire évoluer le règlement graphique.</li><li>• A Montireau (hameau des Martinières) Il existe un coup parti sur la parcelle ZD119 et la parcelle ZD120 est devenu le jardin de la ZD119. La zone constructible peut donc être réduite</li><li>• A Saint Eliph, la communauté de communes propose de phaser l'OAP de la manière suivante : Un zonage 1AUH jusqu'à la haie et un zonage 2 AUH après la haie. De plus, pour réduire la surface constructible, il est demandé de supprimer la surface constructible située devant la déchetterie. En effet, cette parcelle communale et paysagère à proximité de la déchetterie n'est pas appelée à être construite</li><li>• A Saintigny, La partie sud-ouest de la parcelle ZB 242 sera considéré en extension. Sur le hameau des Bordes et des Croix Chemins, les parcelles ZX 015, ZX 080 et ZX 032 seront reclassées en zone agricole. La parcelle ZK 033 sera pour sa part conservée en zonage UP. Cette dernière permet en effet de structurer le carrefour des Croix Chemins.</li><li>• A Vaupillon, à La Barre : La commune propose de n'inscrire en zonage UH que la partie nord des parcelles pour permettre la construction en alignement de la</li></ul>
--	--	--	--



			<p>construction sur la parcelle voisine et de conserver la limite des constructions du côté opposé de la route.</p> <p>D'une manière générale, le territoire procédera à la définition d'une OAP dans les secteurs de plus de 2500 m<sup>2</sup>.</p>
23	CNPF	<p>... 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 environnementales, sociale et économique ».</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la Communauté de communes de Terres de Perche s'est appuyée sur la fiche n°6 du guide pratique « Urbanisme et forêt » précisant les conditions de classement des espaces forestiers. Ce dernier précise que la création d'une zone NF permet notamment de faire apparaître et de bien identifier les espaces boisés sur les documents cartographiques et de bien y identifier les activités qui s'y exercent. Le classement Nf retenu par la communauté de communes traduit par cette volonté du territoire. Il n'apparaît par conséquent pas opportun de revoir le plan de zonage.</p>
24	CNPF	<p>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.</p>	<p>La communauté de communes est consciente que seuls les chemins pourront faire l'objet d'une ouverture au public.</p>
25	CNPF	<p>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 »</p>	<p>La communauté de communes ajoutera la mention de « forestières » dans le règlement écrit.</p>
26	MRAE	<p>Le projet de PLUi prévoit d'atteindre 15 700 habitants à l'horizon 2040. Ce choix repose sur la volonté de la</p>	<p>Si le territoire communautaire, à l'image de l'ensemble du Perche, demeure marqué par le vieillissement de sa population, la Communauté de communes Terres de Perche a profité d'un</p>

		<p>collectivité d'inverser la tendance démographique global observée depuis 2013... Peu d'éléments concrets du dossier viennent justifier de manière probante l'évolution retenue qui est en décalage avec les dynamiques observées de baisse.</p>	<p>regain d'attractivité fort au cours de ces dernières années et d'un effet Covid-21. Comme le précise, la Fondation Jean-Jaurès dans sa note « Course à la mer et poursuite de l'étalement urbain : la crise du Covid-19 a amplifié les mouvements de population déjà à l'œuvre », le Perche d'Eure et Loir intègre le croissant fertile et est parvenue à attirer au sein de sa population des Franciliens notamment.</p> <p>L'absence de données statistiques issues du recensement de la population ne permet pas de confirmer ce rebond démographique. Néanmoins, l'analyse du marché immobilier laisse entrevoir une nouvelle dynamique depuis 2019, le volume de transaction passant de 758 ventes en 2018 à près de 1000 en 2023.</p> <p>La communauté de communes de Terres de Perche a souhaité dans le cadre de son projet de territoire s'appuyer sur ce regain d'attractivité afin de définir une trajectoire démographique ambitieuse pour les prochaines décennies. Si le regain démographique ne venait pas à être confirmé dans les prochains recensements de la population, la communauté de communes de Terres de Perche viendrait réduire les secteurs ouverts à l'urbanisation (classé 2AU).</p>
27	MRAE	<p>Le dossier justifie en pièce 1.3 les choix retenus, notamment pour le PADD... S'agissant des secteurs de projet, l'évaluation environnementale expose les incidences potentielles des OAP classées en zones à urbaniser ainsi que, le cas échéant, les mesures prises pour limiter ces incidents sur l'environnement.</p>	<p>Dans le cadre de la mise en œuvre des projets sur les secteurs sur lesquels l'impact potentiel est évalué comme fort, la Communauté de communes procédera à des études complémentaires (zones humides notamment) et recommandera le maintien des espaces sensibles en respectant le principe ERC.</p>
28	MRAE	<p>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 SradDET.</p>	<p>Comme précisé en réponse aux recommandations des services de la DDT / Préfecture, la Communauté de communes viendra préciser dans la justification des choix et le PADD la compatibilité du PLUi avec le SRADDET en vigueur au moment de son arrêt. Une actualisation du PLUi sera nécessaire suite à</p>

			la révision du SRADDET et l'actualisation de sa trajectoire de sobriété foncière.
29	MRAE	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.	Afin d'accompagner la résorption de la vacance, les communes de Terres de Perche ont été amenées à développer plusieurs politiques sectorielles. Parmi elles, nous pouvons citer : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en œuvre de programme OPAH,</li> <li>• Le déploiement du dispositif Denormandie et la signature de convention 'Petites villes de demain »</li> <li>• L'acquisition et la rénovation de logements par les collectivités,</li> </ul>
30	MRAE	L'autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les zones à urbaniser à vocation d'habitat avec le phasage temporel qui semble prévu.	En cohérence avec les demandes des services de la Préfecture, la Communauté de communes viendra préciser le phasage des OAP.
31	MRAE	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.	Voir réponse n°22 auprès des services de la Préfecture.
32	MRAE	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.	Comme le précise l'avis de la MRAE, la Communauté de communes en partenariat avec le PNR a été amené à conduire différentes études relatives aux enjeux en matière de biodiversité. Bien que le PLUi demeure imparfait, le territoire ne souhaite pas lancer de nouvelles études.
33	MRAE	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.	La Communauté de communes complétera les indicateurs en précisant une valeur de référence et cible.
34	UDAP	La liste des monuments historiques du territoire ne figure pas dans le rapport de présentation.	La Communauté de communes l'intégrera lors de l'actualisation du rapport de présentation.
35	UDAP	Différentes recommandations quant à la protection du paysage.	En cohérence avec la réponse formulée auprès des services de l'État (DDT), la Communauté de communes intégrera dans le

			cadre de l'actualisation du règlement graphique des prescriptions permettant de protéger de nouveaux éléments du patrimoine bâti et paysager.
36	PNR	Proposition d'une commission « haie »	Afin de faire évoluer le recensement des haies et de corriger les erreurs éventuelles tout au long de la vie du PLUi, la communauté de communes propose de créer une commission intercommunale. Cette dernière pourra émettre un avis sur chacune des demandes.
37	PNR	Compensation de l'arrachage des arbres	La communauté de communes modifiera le règlement afin d'exiger une demande de compensation de l'abattage des arbres et de comblement des mares.
38	PNR	Différentes demandes de modification en lien avec le règlement écrit.	La communauté de communes intégrera dans le règlement écrit les différentes demandes formulées par le PNR.

oOo