

# CONSEIL COMMUNAUTAIRE

## 20 juillet 2022

---

ORDRE DU JOUR

20h15 - 22h15

**Commanderie d'Arville**

## Table des matières

1) DECISIONS DU BUREAU ET DE LA PRESIDENTE .....	3
2) COMPOSITION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE .....	3
3) FINANCES .....	3
4) RESSOURCES HUMAINES .....	7
5) ACTES NOTARIES .....	9
6) URBANISME.....	12
7) AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .....	13
8) GOUVERNANCE .....	14
9) QUESTIONS DIVERSES .....	15

**APPEL**

**Membres en exercice : 27**

**Présents :**

**Membres ayant donné pouvoir :**

**Membres suppléés :**

**Suffrages exprimés :**

Désignation d'un secrétaire de séance : .....

**1) DECISIONS DU BUREAU ET DE LA PRESIDENTE**

**a) Compte rendu des décisions du Bureau et de la Présidente**

<b>Date de décision</b>	<b>Nature de la décision</b>	<b>N° de décision</b>	<b>Objet</b>
27/06/2022	<b>Décisions Présidente</b>	07 22	Avenant pour le changement de statut juridique du cabinet infirmier de Mondoubleau
01/07/2022	<b>Arrêté</b>	01 2022	Arrêté portant mise à jour du PLUI de la CCCP

.....  
.....  
.....  
.....

**2) COMPOSITION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Suite à la notification de la démission de M. Thibaut Bourget par courrier daté du 23 juin 2022, Madame la Présidente propose d'installer Charles Richardin au conseil communautaire de la Communauté de communes des Collines du Perche.

La présidente que le conseil prenne acte de la modification et accueille Monsieur Charles Richardin.

**3) FINANCES**

**a) Créances douteuses au budget principal**

La présidente explique que la constitution de provisions comptables est une dépense obligatoire et son champ d'application est précisé par l'article R2321-2 du Code général des collectivités territoriales.

Le principe est le suivant : par souci de sincérité budgétaire, de transparence des comptes et de fiabilité des résultats de fonctionnement des collectivités, le CGCT rend nécessaire les dotations aux provisions pour créances douteuses. Il est d'ailleurs précisé qu'une provision doit être constituée par délibération de l'assemblée délibérante lorsque le recouvrement des restes à recouvrer sur comptes de tiers est compromis malgré les diligences faites par le comptable public, à hauteur du risque d'irrecouvrabilité.

La comptabilisation des dotations aux provisions de créances douteuses repose sur l'utilisation en dépenses du compte 6817 « Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants » et en recettes du compte 7817 « Reprise sur Provisions pour dépréciation des actifs circulants ».

Les créances à prendre en considération sont celles positionnées sur les comptes 4116, 4126, 4146, 4162, 46726 à la balance des comptes au 31/12/N-1.

Le montant de la provision à constituer doit représenter 15% du solde de ces comptes **qui s'élèvent à XXX €**

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....

**b) Créances douteuses au budget action économique**

La présidente explique que la constitution de provisions comptables est une dépense obligatoire et son champ d'application est précisé par l'article R2321-2 du Code général des collectivités territoriales.

Le principe est le suivant : pPar souci de sincérité budgétaire, de transparence des comptes et de fiabilité des résultats de fonctionnement des collectivités, le CGCT rend nécessaire les dotations aux provisions pour créances douteuses. Il est d'ailleurs précisé qu'une provision doit être constituée par délibération de l'assemblée délibérante lorsque le recouvrement des restes à recouvrer sur comptes de tiers est compromis malgré les diligences faites par le comptable public, à hauteur du risque d'irrecouvrabilité.

La comptabilisation des dotations aux provisions de créances douteuses repose sur l'utilisation en dépenses du compte 6817 « Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants » et en recettes du compte 7817 « Reprise sur Provisions pour dépréciation des actifs circulants ».

Les créances à prendre en considération sont celles positionnées sur les comptes 4116, 4126, 4146, 4162, 46726 à la balance des comptes au 31/12/N-1.

Le montant de la provision à constituer doit représenter 15% du solde de ces comptes qui s'élèvent à XXX €.

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....

**c) Créances douteuses au budget régie de chauffage urbain**

La présidente explique que la constitution de provisions comptables est une dépense obligatoire et son champ d'application est précisé par l'article R2321-2 du Code général des collectivités territoriales.

Le principe est le suivant : par souci de sincérité budgétaire, de transparence des comptes et de fiabilité des résultats de fonctionnement des collectivités, le CGCT rend nécessaire les dotations aux provisions pour créances douteuses. Il est d'ailleurs précisé qu'une provision doit être constituée par délibération de l'assemblée délibérante lorsque le recouvrement des restes à recouvrer sur comptes de tiers est compromis malgré les diligences faites par le comptable public, à hauteur du risque d'irrecouvrabilité.

La comptabilisation des dotations aux provisions de créances douteuses repose sur l'utilisation en dépenses du compte 6817 « Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants » et en recettes du compte 7817 « Reprise sur Provisions pour dépréciation des actifs circulants ».

Les créances à prendre en considération sont celles positionnées sur les comptes 4116, 4126, 4146, 4162, 46726 à la balance des comptes au 31/12/N-1.

Le montant de la provision à constituer doit représenter 15% du solde de ces comptes **qui s'élèvent à XXX euros**

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....  
.....

d) **Amortissement des équipements au compte 2188 pour une durée de 10 ans sauf les biens de faibles valeurs**

Madame la Présidente propose de fixer les cadences d'amortissement pour l'acquisition de pièces et d'équipements au compte 2188 du budget régie de chauffage pour les montants supérieurs à 1 000 € HT à :

- 10 ans pour le réseau de chaleur mixte bois/gaz de Mondoubleau ;
- 10 ans pour le réseau de chaleur de Souday.

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....  
.....

e) **Amortissement des biens de faible valeur**

Madame la Présidente propose de fixer les cadences d'amortissement des biens de faibles valeurs d'un montant inférieur à 1 000 € HT sur le budget principal et le budget action économique à une année.

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....  
.....

f) **Amortissement du coût de l'atelier-relai**

Par délibération en date du 18 mars 2021, le conseil communautaire a fixé à quinze ans la durée d'amortissement des dépenses d'investissement pour la construction de l'atelier-relais à compter de la date de la première échéance d'emprunt soit le 6 décembre 2021.

Toutefois, les derniers travaux ayant eu lieu au début de l'année 2022, certaines subventions ne sont pas perçues à ce jour.

A ce titre, Madame la Présidente propose d'amortir les dépenses d'investissement sur une durée de quinze années une fois que les travaux seront terminés et que l'ensemble des subventions seront perçues.

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....  
.....

g) **Décision modificative n°3**

Matériel de cantine : Madame la Présidente indique qu'à l'occasion de l'élaboration du budget prévu pour le matériel de cantine, une confusion a été faite entre le montant HT et le montant TTC.

Karine Gloanec Maurin propose d'ajouter :

- 2 400 € HT ou TTC au compte 2188 ;
- 395 € HT ou TTC au compte 10222.

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....  
.....

Activités d'accueil de loisirs sans hébergement et aux activités à destination des adolescents : Madame la Présidente propose d'ouvrir des crédits budgétaires supplémentaires d'un montant de 5 600 € relatifs aux activités de loisir sans hébergement et aux activités à destination des adolescents au compte 6228. Ce montant supplémentaire est équilibré par une subvention de la CAF « vacances apprenantes ».

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....  
.....

#### 4) RESSOURCES HUMAINES

a) **Convention de mise à disposition d'une secrétaire mutualisée**

Dans le cadre d'une bonne organisation des services, les services d'un établissement public de coopération intercommunale peuvent être en tout ou partie, mis à disposition des communes membres pour l'exercice de leurs compétences.

Vu l'article L5211-4-1 du code général des collectivités territoriales et notamment ses III et IV,  
Vu l'article D 5211 – 16 du code général des collectivités territoriales,  
Vu la loi 84-53 du 26 janvier 1983 portant disposition statutaire de la fonction publique territoriale,  
Vu la délibération n° 4720 du 23 juillet 2022 relative aux délégations données à la présidente et au bureau communautaire,

Considérant l'intérêt de permettre la mise à disposition partielle de services communautaires auprès des communes et des syndicats qui interviennent, en lien avec la CCCP, pour l'exercice de ses compétences,  
Considérant la création, au tableau des effectifs de la CCCP, par décision du conseil communautaire en date du **XX YY 2022**, d'un poste administratif et la perspective de nomination d'un agent en cours de recrutement sur celui-ci à la date du premier septembre 2022.  
Considérant le profil et l'expérience de l'agent en cours de recrutement en matière de secrétariat de mairie et d'instruction des demandes d'autorisation des droits du sol,  
Considérant le projet de convention de mise à disposition partielle de services annexée à la présente délibération,  
Considérant la valeur 2022 du coût moyen unitaire horaire qui s'établit à **28,29 euros de l'heure**,

La présidente, propose au conseil communautaire :

- D'adopter la convention -type de mise à disposition partielle de service annexée à la présente délibération,
- De déléguer au bureau communautaire la faculté de conclure des conventions et des avenants avec les maires et présidents de syndicat,
- De déléguer à la présidente la faculté de conclure des accords de modifications mineures ou temporaires ainsi que d'établir les états récapitulatifs justifiant les remboursements ;
- De charger la présidente de l'exécution de la présente délibération et de prendre toute décision y concourant.

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....  
.....

b) **Décision modificative n°4 : ouverture de crédits pour le recrutement d'un animateur départemental France Services et autorisation de signature de la convention avec l'Etat**

La Préfecture de Loir-et-Cher a identifié la Maison France Services de la Communauté de communes des Collines du Perche pour son caractère exemplaire. Afin de contribuer à son développement ainsi qu'au développement des France Services sur l'ensemble du territoire départemental, la Préfecture de Loir-et-Cher a proposé de conventionner avec la Communauté de communes des Collines du Perche. Ce conventionnement prend la forme d'un recrutement d'un animateur départemental France Services qui sera à mi-temps à La Gare des Collines du Perche et le reste du temps à la Préfecture. Les services de l'Etat allouent une subvention de 25 000 € pour le recrutement de l'animateur départemental France Services. Le coût restant du poste sera pris en charge par la Communauté de communes des Collines du Perche.

Ainsi, Madame la Présidente propose d'ouvrir des crédits budgétaires d'un montant **de 10 200 €** pour le **recrutement d'un agent de catégorie B** à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022 et que le conseil l'autorise à procéder à la signature de la convention avec l'Etat.

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....  
 .....

c) **Proposition de recourir aux services d'un diplômé universitaire intervenant musique dans les écoles**

Afin de développer l'éveil musical pour les plus jeunes, Madame la Présidente propose de faire appel aux services d'un intervenant musique. Cette proposition a reçu un avis favorable des membres de la commission Qualité de vie ainsi que des membres des 3 conseils d'école de la Communauté de communes des Collines du Perche. Ainsi Madame la Présidente propose d'étudier la possibilité de recourir aux services d'un musicien possédant un diplôme universitaire intervenant en musique, dans les écoles de la CCCP.

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....  
 .....

d) **Ouverture d'un poste d'adjoint d'animation à 30/35<sup>ème</sup>**

Pour des raisons liées aux services de la garderie de Souday, il est nécessaire de créer un poste d'adjoint d'animation à 30/35<sup>ème</sup>.

La Présidente demande à l'assemblée, l'autorisation de créer ce poste.

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....  
 .....

e) **Ouverture d'un poste et de crédits pour le recrutement d'une secrétaire médicale**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2022, la Présidente de la Communauté de communes des Collines du Perche a reçu un courrier du Docteur Boronat annonçant qu'il résiliait le contrat de location de son cabinet médical à partir du 31 juillet 2022. Toutefois, le Dr Boronat et le Dr Teixido ont signé un bail solidaire indiquant que si l'un d'entre eux venait à partir, le second s'engageait à assurer le paiement total du loyer. Afin de ne pas surcharger les charges du Dr Teixido et de garantir la pérennité de l'emploi de secrétaire médicale, Madame la Présidente propose d'ouvrir un poste **d'adjoint administratif ou de rédacteur** pour le recrutement d'une secrétaire médicale et d'accorder les crédits budgétaires nécessaires à cette décision à hauteur de XXX € et de ne pas majorer le loyer et les charges du docteur Teixido.

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....  
 .....

f) **Nomination de Mélanie Besse en qualité de fonctionnaire stagiaire**

Vu le Code général des collectivités territoriales,  
 Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires,  
 Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,  
 (*Le cas échéant*) Vu le décret n° 91-298 du 20 mars 1991 modifié portant dispositions statutaires applicables aux fonctionnaires territoriaux nommés dans des emplois permanents à temps non complet,  
 Vu le décret n° 92-1194 du 4 novembre 1992 modifié fixant les dispositions communes applicables aux fonctionnaires stagiaires de la fonction publique territoriale,  
 Vu le décret n° 2016-596 du 12 mai 2016 modifié relatif à l'organisation des carrières des fonctionnaires de **catégorie C** de la fonction publique territoriale,

**Considérant** la réussite au concours d'adjoint administratif principal de Mélanie Besse ;

Madame la Présidente propose de nommer Melanie Besse fonctionnaire stagiaire suite à la réussite de son concours.

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....

**5) ACTES NOTARIES**

a) **Signature d'un crédit-bail avec les établissements Tessier**

Madame la Présidente annonce la fin des travaux de l'atelier relais sur la zone d'activités économiques de Sargé-sur-Braye. Madame la Présidente **DEMANDE** à l'assemblée de l'autoriser à signer le crédit-bail dont les termes sont présentés ci-dessous.

Le crédit-bail sera établi

**ENTRE** la Communauté de communes des Collines du Perche, représentée par sa présidente Madame Karine GLOANEC MAURIN, en qualité de bailleur ;

**ET** les Etablissements TESSIER Concept (ETC), SARL au capital de 2 000 €, dont le siège social est situé au 5 Allée des Pompiers à Sargé-sur-Braye, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le N° B597020577, représentée par Monsieur Rémi TESSIER, son Directeur, en qualité de preneur.

Madame la Présidente **PRECISE** que les constructions ont été édifiées sur les parcelles cadastrées G 776 pour une contenance de 7 ares 58 ca, G 779 pour une contenance de 4 ca et G 782 pour une contenance de 6 are 48,

appartenant à la Communauté de Communes des Collines du Perche, inclus dans la Zone d'Activités Economiques de la Gare de Sargé-sur-Braye.

Madame la Présidente rappelle qu'en vertu de la délibération du 12 novembre 2020 relative à la validation du projet de construction d'un atelier relais sur la zone d'activités économiques de Sargé-sur-Braye, elle est autorisée à signer le contrat de location-vente à l'entreprise Tessier concept.

Le permis de construire n° PC 041 235 20 D0002 a été accordé par arrêté du 17/08/2020 sous réserve d'exécution des mesures d'archéologie préventive. Vous trouverez, ci-dessous, les caractéristiques de l'ensemble immobilier dit « atelier relais ».

Caractéristiques de l'ensemble immobilier :

1. la partie propre de l'atelier située au rez-de-chaussée, l'ensemble d'une superficie hors-œuvre brute de 180m<sup>2</sup> ;
2. une mezzanine pour le stockage et représentant une surface hors-œuvre brute de 101m<sup>2</sup> avec une capacité maximum de charge de 200kg par mètre carré ;
3. les vestiaires hommes et femmes située au rez-de-chaussée comprenant une douche, quatre lavabos et deux WC, représentant une surface hors-œuvre brute de 27m<sup>2</sup> ;
4. la partie propre aux locaux à usage de bureaux situés au rez-de-chaussée, d'une superficie hors-œuvre brute de 17m<sup>2</sup>.

Répartition des surfaces hors-œuvre brutes

NIVEAUX	SURFACES TOTALES	REPARTITION DES SURFACES			
		Locaux à usage de bureaux	Atelier	Vestiaire	Stockage
Rez-de-chaussée	224 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	
Mezzanine	101 m <sup>2</sup>				101 m <sup>2</sup>
Total	325 m <sup>2</sup>				

Celui-ci sera conclu selon les modalités suivantes :

Les Etablissements TESSIER Concept devront s'acquitter d'un loyer mensuel d'un montant de 730 € H.T. sur une durée de quinze années. Le montant du loyer a été fixé sur les bases du montant de la participation de la CCCP. La CCCP a participé dans le cadre d'un emprunt d'un montant de 131 000 €. Le versement du loyer par les Etablissements TESSIER Concept commencera à compter rétroactivement du 1er avril 2022.

A l'issue du contrat de crédit-bail, la vente du bien immobilier sera consentie à la société Etablissements TESSIER Concept au prix d'un euro symbolique.

Les frais d'acte sont à la charge de la CCCP.

Madame la Présidente demande à l'assemblée de l'autoriser à signer le crédit-bail avec M. Rémi Tessier, gérant de l'entreprise ETS Tessier située à Sargé-sur-Braye.

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....

b) **Signature d'un bail emphytéotique administratif avec l'APHP**

Par délibération D0922 du conseil communautaire du 19 janvier 2022, il a été décidé de conclure un bail emphytéotique administratif entre la Communauté de communes des Collines du Perche et l'Association des Personnes Handicapées du Perche (APHP).

Compte tenu du nouveau projet d'école, Madame la Présidente propose d'annuler la délibération D0922 du conseil communautaire du 19 janvier 2022 afin de la remplacer par les termes suivants :

En application de l'article L 1311-2 du code général des collectivités territoriales, un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L 451-1 du code rural et de la pêche maritime, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif (BEA). Le bail emphytéotique administratif est signé entre deux personnes morales de droit public.

La Communauté de communes des Collines du Perche sera représentée par sa Présidente, Madame Karine GLOANEC MAURIN.

Le 16 janvier 2020, le conseil communautaire a autorisé, par délibération, le président des Collines du Perche (CCCP) à signer l'acte d'acquisition des parcelles du quartier des Grands Jardins. L'APHP et la CCCP co-portent le projet de création d'habitats inclusifs.

Les parcelles appartiennent à la CCCP, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite auprès des conjoints Girard et Séguineau par un acte reçu le 19 février 2021 par Maître Richardin, notaire à Mondoubleau.

Dans le cadre de sa compétence en matière d'action sociale d'intérêt communautaire, la CCCP a acquis les parcelles OA67, OA719, OA720, OA839 et OA840 pour une superficie totale de 28 948 m<sup>2</sup> dans la commune de Cormenon au lieudit « les Grands Jardins » dont une partie pourra être mise à disposition de l'APHP au moyen d'un bail emphytéotique administratif.

Madame la Présidente **PROPOSE** que le bail emphytéotique administratif (BEA) soit signé pour une durée de 70 ans avec l'APHP commençant à courir à la date de la signature du BEA. Il est à noter que le BEA pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant au contrat. Cependant, il ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une tacite reconduction.

Madame la Présidente **PROPOSE** que la destination des parcelles soit celle d'une construction de logements à vocation exclusivement sociale et de type inclusifs. L'APHP, en qualité d'emphytéote, ne pourra en aucune mesure modifier l'affectation du terrain.

L'emphytéote s'opposera à toute usurpation et tout empiètement et devra prévenir le propriétaire de tout ce qui pourrait avoir lieu à peine d'en demeurer garant et responsable. Les bâtiments ainsi construits deviendront de plein droit propriété de la CCCP à la fin du bail. L'emphytéote s'acquittera à compter du 1er janvier de l'année qui suivra celle de la signature du bail, en sus du loyer fixé ci-après, des impôts fonciers et toutes taxes locales, ordinaires ou extraordinaires auxquelles ledit terrain peut ou pourra être assujéti pendant la durée du bail, de manière que le propriétaire ne soit pas recherché à ce sujet. L'emphytéote satisfera à partir de la même date, à toutes les charges de ville, de voirie, de police et autres et à tous règlements administratifs établis ou à établir sans aucune exception ni réserve.

Le bail ne pourra être résilié pendant toute la durée du remboursement des prêts contractés par l'emphytéote pour le financement des structures d'hébergement inclusifs édifiés sur les terrains.

Madame la Présidente **PROPOSE** de fixer le montant du loyer annuel à l'euro symbolique (1 €).

Madame la Présidente **PROPOSE** que le montant du loyer ne soit pas révisable.

**VU** les articles L 1311-2, L 1311-5 du Code général des collectivités territoriales.

Madame la Présidente propose :

- de l'autoriser à signer le bail emphytéotique administratif ;
- d'autoriser l'étude de notaire Gayout Lecompte Rochereau à la Ville-aux-Clercs, à rédiger le dit-bail.

contre	abstentions	pour

## 6) URBANISME

---

### a) **Instruction des autorisations des droits des sols par ADS COM**

A compléter

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....

### b) **Renonciation à l'exercice du droit de préemption sur la parcelle 729 de la section C à Mondoubleau**

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU la délibération 0221 relative à l'instauration d'un droit de préemption urbain sur le périmètre des zones U et AU relevant du PLUi des Collines du Perche ;
- VU la délibération 6621 relative à la délégation du droit de préemption urbain aux communes membres de la CCCP en laissant à la communauté de communes le DPU sur les zones relevant d'une activité économique, c'est-à-dire sur les zones Ux, Uxi, Aux, Ax2, 2Aux, et 3 AUX ;
- VU les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- VU les articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** la demande d'acquisition d'un bien soumis au droit de préemption urbain compris dans une zone d'aménagement différé reçue à la mairie de Mondoubleau le 28 juin 2022 ;

**Considérant** que le bien se situe au 45 rue Leroy 41170 Mondoubleau ;

**Considérant** que le bien à usage commercial se situe sur la parcelle n°729 Section C pour une superficie totale de 80 a 00 ca ;

**Considérant** que le bien est situé sur une zone Ux ;

Madame la Présidente demande à l'assemblée de l'autoriser à renoncer à exercer son droit de préemption urbaine.

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....

c) **Pouvoir de délégation à la Présidente : exercice du droit de préemption urbain**

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU la délibération 0221 relative à l’instauration d’un droit de préemption urbain sur le périmètre des zones U et AU relevant du PLUi des Collines du Perche ;
- VU la délibération 6621 relative à la délégation du droit de préemption urbain aux communes membres de la CCCP en laissant à la communauté de communes le DPU sur les zones relevant d’une activité économique, c’est-à-dire sur les zones Ux, Uxi,Aux, Ax2, 2Aux, et 3 AUX ;
- VU les articles L. 211-1 et suivants du Code de l’urbanisme ;
- VU les articles L. 212-1 et suivants du Code de l’urbanisme ;

**Considérant** le délai légal de réponse à une demande d’acquisition d’un bien soumis au droit de préemption urbaine fixé à 2 mois ;

Madame la Présidente demande à l’assemblée de lui déléguer son pouvoir d’exercer le droit de préemption urbaine.

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....

7) AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

a) **Adhésion à l’établissement public foncier local interdépartemental Cœur de France**

Vu en conseil ds maires et en commission : à compléter  
Cf. annexe

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....

b) **Lutte contre les frelons asiatiques**

La présidente explique que la lutte contre le frelon asiatique est une priorité pour le respect de la biodiversité du territoire.

Cela représente une menace grandissante pour les populations d’abeilles mellifères et d’autres insectes pollinisateurs comme le bourdon.

A ce titre, la Présidente propose d’attribuer une enveloppe budgétaire de 2 500€ au titre de l’année 2022 et de demander une subvention auprès du conseil départemental à hauteur de 50% des dépenses réelles réalisées sur cette opération, au titre de la Dotation départementale d’aménagement durable (DDAD).

Madame la Présidente propose également d'approuver les termes de la convention de partenariat telle que présentée en annexe, et demande l'autorisation de signer cette convention avec les prestataires Sain et sauf et Stop guêpes et Frelons et ADN 41 au titre de l'année 2022.

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....

**c) Avenant n°1 à la convention relative au financement d'un réseau wifi-tourisme**

Cf Annexe

La convention relative au financement d'un réseau wifi-tourisme a été approuvée lors du conseil communautaire du 19 janvier 2022. Le SMO Val de Loire numérique sollicite la signature d'une avenant n°1 à la convention suite à des évolutions de la matrice de financement, des coordonnées du payeur ainsi que de la durée de la convention. En effet, il est proposé d'autoriser Madame la Présidente à signer l'avenant n°1 à convention telle qu'annexée au présent ordre du jour courant jusqu'au 31 décembre 2023.

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....

**8) GOUVERNANCE**

**a) Installation des membres de commissions intercommunales**

Suite aux élections municipales de Mondoubleau, les représentants de la commune ont été installés dans leurs fonctions communautaires en date du 14 février dernier puis une modification est intervenue par décision du conseil en date du 20 juillet 2022 suite à la démission d'un conseiller municipal également membres du conseil communautaire.

A ce titre, le Bureau communautaire s'est élargi à 5 vice-présidents et 2 conseillers délégués.

Il est nécessaire de désigner les conseillers municipaux de la commune de Mondoubleau souhaitant intégrer les commissions dans lesquelles la commune de Mondoubleau n'est pas représentée.

Par ailleurs, il est également proposé de désigner les conseillers municipaux d'autres communes de la CCCP n'ayant aucun représentant dans les commissions intercommunales.

Mme la Présidente demande à l'Assemblée qui se porte candidat pour siéger dans les différentes commissions. Les candidats par commission sont indiqués dans le tableau situé en annexe de cet ordre du jour.

*Il est proposé à l'Assemblée de procéder à un vote à mains levées.*

contre	abstentions	pour

.....  
 .....  
 .....

Les candidats inscrits dans le tableau sont soumis au vote à mains levée de l'Assemblée :

contre	abstentions	pour

.....  
.....  
.....

**9) QUESTIONS DIVERSES**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Prochaine séance du conseil communautaire le mercredi 14 septembre 2022 à 20h15

.....

Séance close à .....

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU PRESIDENT**

**Le 18 juillet 2022**

**Décision n°8-2022**

**Objet : participation de la coopérative scolaire de Couëtron-au-Perche pour le projet de la cour**

**VU** la délibération du conseil communautaire en date du 23 juillet 2020

Madame Karine GLOANEC MAURIN, Présidente de la Communauté de communes des Collines du Perche,

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>**

D'accepter le chèque de participation de 780€ émis par la coopérative scolaire de Couëtron-au-Perche dans le cadre du projet cour d'école qui a été réalisé avec 2 prestataires.

La Présidente,

Karine GLOANEC MAURIN



**Fiche d'information FPIC 2022 (Métropole + DOM) : données nécessaires au calcul de la répartition de droit commun  
et au calcul des répartitions dérogatoires du FPIC**

Exercice 2022

Département 41

Ensemble Intercommunal : 244100293 CC COLLINES PERCHE

**Données de référence**

PFIA/hab moyen	646,91	PFIA/hab moyen DOM	465,42
Rev/hab moyen France	15 809,30	EFA moyen France	1,146688
Rev/hab moyen Métropole	15 951,76	Rang du dernier éligible Métropole	745
Rev/hab moyen DOM	10 874,03	Rang du dernier éligible DOM	10

**Données relatives à l'ensemble intercommunal (EI)**

Population INSEE	6 164
Population DGF	6 976
Population DGF pondérée	6 976
PFIA	5 319 009
PFIA par habitant de l'EI	762,47
Potentiel fiscal/hab moyen des communes de l'EI	662,48
Potentiel financier/hab moyen des communes de l'EI	776,38
Revenu/hab moyen de l'EI	13 301,42
Effort fiscal agrégé (EFA)	1,158353
Indice synthétique de prélèvement de l'EI	0,192535
Indice synthétique de reversement de l'EI	1,091274
Rang de l'EI	697
CIF	0,520829



**Fiche d'information FPIC 2022 (Métropole + DOM) : répartition de droit commun du FPIC au sein de l'ensemble intercommunal  
(entre l'EPCI et ses communes membres)**

Exercice 2022

Département 41

Ensemble intercommunal: 244100293 CC COLLINES PERCHE

**Répartition FPIC au niveau de l'ensemble intercommunal (EI)**

Montant prélevé Ensemble intercommunal	-158 533
Montant reversé Ensemble intercommunal	182 125
Solde FPIC Ensemble intercommunal	23 592

Cet Ensemble intercommunal est bénéficiaire net

**Répartition du FPIC entre l'EPCI et ses communes membres**

	Prélèvement				Reversement				Solde FPIC	
	Montant de droit commun	Montant maximal de prélèvement part epci (+30%) (au 2/3)	Montant minimal de prélèvement part epci (-30%) (au 2/3)	Montant définitif	Montant de droit commun	Montant maximal de reversement part epci (+30%) (au 2/3)	Montant minimal de reversement part epci (-30%) (au 2/3)	Montant définitif	Montant de droit commun	Montant définitif
Part EPCI	-82 569	-107 340	-57 798		94 857	123 314	66 400		12 288	
Part communes membres	-75 964	-51 193	-100 735		87 268	58 811	115 725		11 304	
<b>TOTAL</b>	<b>-158 533</b>	<b>-158 533</b>	<b>-158 533</b>		<b>182 125</b>	<b>182 125</b>	<b>182 125</b>		<b>23 592</b>	

**Répartition du FPIC entre communes membres**

Répartition du FPIC entre Communes membres									
Code INSEE	Nom communes	Montant prélevé de droit commun	Montant prélevé définitif		Montant reversé de droit commun	Montant reversé définitif		Solde de droit commun	Solde définitif
41012	BAILLOU	-2 877			2 946			69	
41014	BEAUCHENE	-1 961			2 660			699	
41024	BOURSAY	-2 622			2 960			338	
41053	CHOUE	-5 856			7 723			1 867	
41060	CORMENON	-14 002			4 907			-9 095	
41096	LE GAULT-DU-PERCHE	-4 109			6 283			2 174	
41143	MONDOUBLEAU	-13 774			19 517			5 743	
41177	PLESSIS-DORIN	-2 518			3 032			514	
41224	SAINT-MARC-DU-COR	-2 218			2 667			449	
41235	SARGE-SUR-BRAYE	-10 938			15 598			4 660	
41248	COUETRON-AU-PERCHE	-13 002			16 324			3 322	
41254	TEMPLE	-2 087			2 651			564	
	<b>TOTAL</b>	<b>-75 964</b>			<b>87 268</b>			<b>11 304</b>	

<b>41143</b> Code INSEE	<b>CTE COMMUNES COLLINES DU PERCHE</b> Budget Cté Collines du Perche	<b>DM n°3 2022</b>
----------------------------	---	--------------------

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire**

DM 3

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
<b>INVESTISSEMENT</b>				
D-21534-KAR-414 : Terrain kart Choue - 102	0.00 €	400.00 €	0.00 €	0.00 €
<b>TOTAL D 21 : Immobilisations corporelles</b>	<b>0.00 €</b>	<b>400.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
D-2313-01 : Constructions	400.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
<b>TOTAL D 23 : Immobilisations en cours</b>	<b>400.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
<b>Total INVESTISSEMENT</b>	<b>400.00 €</b>	<b>400.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>0.00 €</b>
<b>Total Général</b>		<b>0.00 €</b>		<b>0.00 €</b>

41143 Code INSEE	CTE COMMUNES COLLINES DU PERCHE ACTION ECONOMIQUE	DM n°1 2022
---------------------	--	-------------

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire**

DM 1

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
<b>INVESTISSEMENT</b>				
D-2313-RELAIS 4-90 : Atelier Relais 4 Sargé/Braye (Tessier Rémi)	0.00 €	579.00 €	0.00 €	0.00 €
R-2188-RELAIS 4-90 : Atelier Relais 4 Sargé/Braye (Tessier Rémi)	0.00 €	0.00 €	0.00 €	579.00 €
<b>TOTAL 041 : Opérations patrimoniales</b>	<b>0.00 €</b>	<b>579.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>579.00 €</b>
<b>Total INVESTISSEMENT</b>	<b>0.00 €</b>	<b>579.00 €</b>	<b>0.00 €</b>	<b>579.00 €</b>
<b>Total Général</b>		<b>579.00 €</b>		<b>579.00 €</b>



# Dossier de demandes de modification du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche

ELVIA GROUP

[WILLIAM BOURGEOIS] [THOMAS DE SOUSA]

[LIV01-DEMANDE DE MODIFICATION PLUI CCCP VERSION PROJET] [IND C]

ELVIA GROUP | 27 rue de la gare 94230 Cachan

info@elvia-group.fr





Page de suivi du document

Rédaction et version du document

Version	Date	Objet	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
A	02/09/22	Création	Thomas DE SOUSA 	Julien MARMORAT 	William BOURGEIS 
B	08/09/22	Modification			
C	12/09/22	Modification			

EIVA Group  
11, Av. de la Div. 430 Sachan  
T. 01.49.84.84.11 M. 09.54.53.86  
4317 284 254 0200 J. De Sousa - eivap.fr

Statut :

Version : C

Toute version précédente doit être archivée.



## Table des matières

<b>1</b>	<b>La Communauté de Communes des Collines du Perche</b> .....	<b>5</b>
1.1	Présentation de l'intercommunalité.....	5
1.2	Procédure d'actualisation du PLUi : quelles démarches préconisées ?.....	6
<b>2</b>	<b>Le dossier de modification classique</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Analyse des incidences des modifications envisagées sur les zones Natura 2000</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Un changement de réglementation de zone</b> .....	<b>13</b>
4.1	Modification du règlement des secteurs de tissus pavillonnaires groupés UBg .....	13
<b>5</b>	<b>La création d'un nouveau STECAL AI1</b> .....	<b>15</b>
5.1	Un projet de ferme pédagogique .....	15
5.2	La construction de cabanes pour du tourisme en zone A .....	22
<b>6</b>	<b>Les changements de destination</b> .....	<b>30</b>
6.1	Une annexe agricole en logement .....	30
6.2	Des hangars agricoles non exploités pour diverses activités.....	36
6.3	Un double projet au Plessis-Dorin ; changement de destination et projet dérogatoire .....	41
6.4	Un double projet au lieu-dit « Les Rousselières » ; Un gîte dans une grange et des chevaux pour particulier .....	52
<b>7</b>	<b>Modification du STECAL NI1 inscrit au PLUi</b> .....	<b>61</b>
7.1	Un projet de restaurant proposant des activités en lien avec le terroir .....	61
<b>8</b>	<b>Cadre réglementaire après les demandes de modification</b> .....	<b>67</b>
<b>9</b>	<b>Annexes</b> .....	<b>69</b>
9.1	Annexe 1 : Documents du projet de ferme pédagogique .....	69



## Table des figures

Figure 1 : Sites Natura 2000 à proximité de la Communauté de Communes des Collines du Perche - Source : Elvia Group .....	11
Figure 2 : Vue de la ferme du Bout d'Choue - Source : Google Maps.....	15
Figure 3 : La commune de Choue au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group.....	17
Figure 4 : Indication du terrain accueillant le projet à l'échelle communale - Source : PLUi de la CCCP.....	17
Figure 5 : Parcelle accueillant les logements pour l'activité de ferme pédagogique : Source : PLUi de la CCCP ...	18
Figure 6 : Règlement graphique en cas de validation de la demande de modification - Source : PLUi de la CCCP	21
Figure 7 : Terrain du pétitionnaire - Source : Google Maps .....	22
Figure 8 : Identification de la parcelle du projet à l'échelle communale - Source : PLUi de la CCCP .....	25
Figure 9 : La commune Le Temple au sein du territoire des CCCP - Source : Elvia Group.....	25
Figure 10 : Terrain du pétitionnaire au sein du lieu-dit La Loctière - Source : PLUi de la CCCP.....	26
Figure 11 : Aspect du règlement graphique en cas de validation de la demande de modification - Source : Elvia Group .....	29
Figure 12 : Lieu-dit de la Guettrie - Source : Google Maps.....	30
Figure 13: Etat projeté du bâtiment annexe concerné – .....	31
Figure 14 : La commune de Couëtron-au-Perche au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group.....	33
Figure 15 : Emplacement du lieu-dit La Guettrie à l'échelle communale - Source : Elvia Group.....	33
Figure 16 : Règlement graphique du lieu-dit la Guettrie - Source : PLUi de la CCCP .....	34
Figure 17 : Règlement graphique après validation du dossier de modification - Source : PLUi de la CCCP .....	35
Figure 18 : Le lieu-dit de la Fougère à proximité de Saint-Agil, commune déléguée du Couëtron-au-Perche - Source : PLUi de la CCCP.....	38
Figure 19 : La commune de Couëtron-au-Perche au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group.....	38
Figure 20 : Règlement graphique actuel du lieu-dit de la Fougère - Source - PLUi de la CCCP et Elvia Group .....	39
Figure 21 : Règlement graphique après validation du dossier de modification - Source : PLUi de la CCCP .....	40
Figure 22 : Plan de masse des projets sur le terrain du pétitionnaire -Source : Pièce complémentaire de la demande de permis de construire.....	41
Figure 23 : Aspect actuel du hangar agricole dont fait l'objet le changement de destination - Source : CCCP.....	42
Figure 24 : Aspect extérieur du garage et atelier souhaité par le porteur de projet - Source : Pièce complémentaire de la demande de permis de construire .....	42
Figure 25 : Indication de la propriété accueillant les projets à l'échelle communale - Source : PLUi de la CCCP ..	45
Figure 26 : La commune de Le Plessis-Dorin au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group .....	45
Figure 27 : Les projets sur la propriété du pétitionnaire à l'échelle de la parcelle - Source : Elvia Group .....	46
Figure 28 : Règlement graphique après validation du dossier de modification - Source : PLUi de la CCCP .....	47
Figure 29 : Lieu-dit de la Rousselière, projet 1 - Source : Google Maps .....	53
Figure 30 : Lieu-dit de la Rousselière, projet 2 - Source : Google Maps .....	55
Figure 31 : Le lieu-dit La Rousselière à l'échelle communale - Source : PLUi de la CCCP.....	56
Figure 32 : La commune de Sargé-sur-Braye au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group .....	56
Figure 33 : Projets nécessitant modification du PLUi au sein du lieu-dit La Rousselière - Source : Document fourni par la CCCP.....	57
Figure 34 : Aspect du règlement graphique en cas de validation de la demande de modification - Source : Elvia Group .....	58
Figure 35 : La commune de Sargé-sur-Braye au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group .....	63
Figure 36 : Emplacement du projet au sein du territoire à l'échelle communale - Source : PLUi de la CCCP .....	63
Figure 37 : Aspect actuel du STECAL et modification souhaitée du règlement graphique à l'échelle de la parcelle - Source : Elvia Group .....	64
Figure 38 : Aspect du règlement graphique après validation du dossier de modification - Source : Elvia Group .	66
Figure 39 : Plan de masse de l'aménagement souhaité à la ferme le Bout-Choue - Source : Pétitionnaire.....	69
Figure 40 : Zoom sur la partie projet - Source : Pétitionnaire .....	70



## 1 La Communauté de Communes des Collines du Perche

### 1.1 Présentation de l'intercommunalité

La communauté de communes des Collines du Perche est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) fondé en 1993 et regroupant les 16 communes du canton de Mondoubleau. Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, 5 de ces communes fusionnent, formant la commune nouvelle de Couëtron-au-Perche, réduisant à 12 communes la coopération intercommunale.

L'intercommunalité est située au nord du département du Loir-et-Cher (41) dans la région du Centre-Val-de-Loire, aux frontières de la Sarthe (72) et de l'Eure-et-Loir (28). Un territoire de transition entre les entités du Vendômois, du Perche, du Calaisien et du Dunois.

En effet, l'Etablissement Public à Coopération Intercommunale (EPCI) des Collines du Perche, l'EPCI du Perche et Haut-Vendômois et l'EPCI des Territoires Vendômois constituent l'arrondissement de Vendôme. Située à l'extrême Nord-Ouest de l'arrondissement de Vendôme, l'intercommunalité des Collines du Perche sont également influencées culturellement et territorialement par l'identité percheronne qu'on retrouve dans un arc Est-Ouest au nord du pays Vendômois.

Le territoire est éloigné géographiquement des pôles urbains d'influence de la région. Les Collines du Perche se caractérisent par une faible densité démographique (21 habitants/km<sup>2</sup>), traduisant une vocation essentiellement agricole et naturelle, un territoire ponctué de bourgs, de hameaux et de fermes isolés, conférant aux communes une identité rurale forte. Dans ce contexte, les communes et la communauté de communes se sont dotées d'une offre de services et d'équipements relativement complète, dont il est possible de retrouver nombre d'entre eux dans l'aire urbaine de Mondoubleau.

La commune de Mondoubleau accueille le siège de l'intercommunalité des Collines du Perche, c'est la commune du territoire la plus petite en termes de superficie, mais également la plus peuplée. Située au centre géographique de l'intercommunalité, son aire urbaine intègre - avec la commune de Cormenon - près de 2200 habitants, soit plus d'un tiers de la population totale du territoire. Ce pôle urbain local joue naturellement un rôle de centralité structurante pour l'ensemble du territoire.

Le paysage du territoire s'articule autour d'un ensemble paysager marqué et boisé au nord du territoire, et passant progressivement vers un relief aplani au sud, composé de reliefs en plateaux, tranchés par les lits des affluents de la vallée de la Loire, que l'on retrouve en descendant vers le Vendômois. Les plateaux sont majoritairement occupés par les cultures céréalières, éclaircissant le boisement pour un bocage de plus en plus ample au fur et à mesure que les exploitations s'agrandissent, tandis que l'élevage traditionnel occupe un relief plus marqué, ce qui maintient un bocage dense, apportant au territoire une forte valeur paysagère. Une richesse relativement fragile, car reposant essentiellement sur un réseau de haies autour des parcelles agricoles.

Les zones urbaines du territoire sont centralisées autour des centres-bourgs des communes, disséminées sur le territoire. La commune de Mondoubleau bénéficie d'un patrimoine urbain ancien, dont certains bâtiments datant du Moyen-Âge sont encore perceptibles. Les premières étapes palpables de l'urbanisation remontent à la Renaissance, avec la construction de bâtiments de ferme, de châteaux et de maison de bourg. On note alors une implantation du bâti ancien le long des coteaux dominant le paysage, et préservant les terres propices à l'agriculture.



Au XIXe siècle, la révolution industrielle s'accompagne de nouveau matériau de construction, notamment de la brique très présente sur le territoire. De cette époque subsistent de nombreux éléments urbains à l'image des maisons ouvrières ou de l'héritage industriel des cours d'eau, et notamment de celui de la Grenne à Cormenon.

Par la suite, le développement urbain des années 50 à 70 se caractérise par une offre nouvelle de logement, par la construction de logements sociaux dans l'aire urbaine de Mondoubleau, mais également par la popularisation des zones pavillonnaires dans de nombreuses communes des Collines du Perche. La consommation de terres arables s'accroît et le paysage est durablement impacté par ces bâtiments uniformisés et en béton.

De nos jours, ce développement pavillonnaire se poursuit, mais de manière plus modérée. Le logement ancien retrouve un intérêt, il est davantage occupé et souvent rénové.

Les communes appartenant à la formation intercommunale des Collines du Perche partagent une identité historique et territoriale commune, traduisant des enjeux et des difficultés nécessitant une stratégie de développement territoriale concordante.

La Communauté de Communes des Collines du Perche a élaboré son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvé le 21 janvier 2021. Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire, le PLUi est aussi un vecteur de retranscription d'un projet commun tourné vers des enjeux territoriaux dépassant les limites communales. Le PLUi vise à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire.

Cette vision communautaire de l'aménagement à l'échelle de l'EPCI engage un développement cohérent du territoire. Le PLUi permet aux communes anciennement soumises à une carte communale ou au Règlement National d'Urbanisme (RNU) de bénéficier d'un document opposable aux tiers, et ainsi, ajuster la constructibilité aux enjeux locaux. Par la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), traduisant les orientations affirmées par la collectivité et posant les conditions pour un aménagement du territoire respectueux des principes de développement durable réfléchies et adaptées à l'échelle locale.

Près de 9 mois après l'approbation du PLUi, la CCCP a reçu de nombreuses demandes de pétitionnaires qui se sont trouvés contrariés par le règlement du nouveau PLUi. Pour mener à bien cette mission, d'écouter les besoins des habitants, les élus de l'intercommunalité des Collines du Perche ont souhaité mener une procédure d'actualisation du PLUi afin d'encadrer au mieux l'aménagement opérationnel aux réalités du territoire.

## 1.2 Procédure d'actualisation du PLUi : quelles démarches préconisées ?

Une actualisation du PLUi prend diverses formes en fonction des modifications souhaitées. On retrouve :

- **La révision générale du PLUi**, est une procédure d'évolution complète de l'orientation d'un territoire, employée lorsque les élus prévoient de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit le développement urbanistique, économique, social et environnemental d'une intercommunalité pour une période de 10 à 20 ans. Sinon, de modifier le zonage d'espaces sensibles tels que les zones d'inconstructibilité en zone agricole ou naturelle, mais aussi de réduire d'autres zones de protection, ou création des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Son usage nécessite de procéder aux mêmes étapes pour l'élaboration d'un PLUi

- **La révision allégée du PLUi**, permet de faire évoluer certains éléments à enjeux du PLUi selon des modalités plus souples qu'avec une révision générale. En effet, par la réalisation d'un examen conjoint du projet d'évolution entre l'Etat, les personnes publiques associées, l'EPCI et le maire de chaque commune, les délais de traitement sont réduits.



La révision allégée est employée lorsque le projet d'évaluation du PLUi consiste à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, mais aussi de réduire d'autres zones de protection, ou création des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

- **La modification classique du PLUi**, est une procédure d'évolution rapide du PLUi qui permet de faire évoluer le règlement graphique, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le programme d'orientation et d'actions (POA).

Cette procédure est utilisée en particulier pour :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLUi dans une zone
- Diminuer ces possibilités de construction
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU)
- Ou appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme afin d'intégrer toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal du programme local de l'habitat dans un délai de trois ans.

- **La modification simplifiée du PLUi**, est une procédure d'évolution rapide après mise à disposition du public. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées à cette procédure, sont ainsi mis à disposition du public pendant 1 mois permettant au public de formuler des observations sur ce(s) projet(s)

Cette procédure est utilisée pour :

- Ratifier une erreur matérielle
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire :

« 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération »

- Pour supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme dans des secteurs limités, c'est-à-dire :

« 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration »

L'actualisation du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche nécessite la réalisation d'une procédure de modification classique et simplifiée, dont les demandes sont présentes dans ce document. Le dossier concernant la demande de révision allégée est exprimé dans un document tiers.



La décision de mener ces procédures s'explique par la volonté exprimée par les élus de l'intercommunalité de faire évoluer le PLUi eu égard des projets de développement potentiellement bénéfiques pour le territoire et actuellement restreint par la réglementation.

## 2 Le dossier de modification classique

Le dossier de demandes de modification du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche approuvé le 21 janvier 2021 consiste à intégrer des demandes d'évolution du PLUi exprimées par des pétitionnaires et validées par les élus de la Communauté de communes des Collines du Perche.

Dans un souci d'écoute des pétitionnaires, et par une volonté des élus d'accueillir ces projets sur le territoire des Collines du Perche, l'ensemble des requêtes ont été recueillies, puis analysées, afin de dégager celles à défendre aux vues des critères de priorisation des projets retenus par la Communauté de communes qui sont :

- L'apport du projet pour le territoire ;
- L'impact du projet sur l'attractivité du territoire / son intégration au sein du territoire/ ses impacts sur les zones agricoles, forestières et naturelles ;
- La capacité des projets à répondre aux besoins du territoire

A l'issue de cette procédure, neuf projets ont été retenus suite à la réunion de lancement menée conjointement avec les élus et agents de la Communauté de Communes des Collines du Perche, de la DDT du Loir-et-Cher et Elvia Group. Huit projets font l'œuvre de la modification n°1 du PLUi

En effet, la procédure de modification classique est la plus à même de traduire les volontés d'évolution du PLUi. L'ensemble de ces demandes s'inscrit dans un respect des orientations d'aménagement du territoire (PADD), excluant la nécessité d'élaborer une procédure de révision générale.

Parmi ces huit demandes, aucune d'entre elle n'évoque une réduction des zones agricoles ou naturelles, excluant la nécessité d'élaborer un dossier de révision allégée.

Les projets présentés peuvent être classifiés en trois catégories :

- Un changement du règlement graphique par l'instauration de secteurs délimités (STECAL)
- Un changement du règlement graphique par l'indication des changements de destination autorisés sur bâtiment.
- Un changement du règlement écrit par une modification des possibilités de constructions

Pour la plupart de ces demandes, il est question de « majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLUi dans une zone ». Seuls les règlements écrit et graphique sont concernés. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Programme d'Orientation et d'Actions (POA) sont maintenus comme tels.

Pour trois projets, la réalisation de secteurs délimités (STECAL) au sein des zones inconstructibles agricoles (zone A) et zones naturelles et forestières (zone N) sont proposées afin de diversifier les activités économiques au sein de terrains d'habitation dépourvus d'activité agricole, pastorale ou forestière. Ces projets, d'ordre touristique et gastronomique, permettraient de dynamiser l'activité économique dans un territoire essentiellement composé de zone A ou N.

Ces zones limitent fortement la construction, afin de protéger les terres arables et les espaces naturels, dont la préservation est essentielle car il s'agit d'espaces ayant un intérêt environnemental, mais également pour des raisons paysagères et de sécurité alimentaire à l'échelle nationale.

Cependant, certains projets peuvent s'établir aux seins de ces zones, sous certaines conditions, si l'intérêt général le justifie et en tenant compte des incidences sur l'environnement étudiées. Les articles L151-11 à L151-13 du Code de l'urbanisme prévoient l'usage de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées dits STECAL afin de pouvoir établir, sous certaines conditions, des projets de construction sur ces espaces *a priori* inconstructibles. Une procédure de déclaration de projet est de mise pour justifier la création de ces secteurs, composée de ces différents points :



- La mention de l'opération telle qu'elle figure dans le dossier soumis à enquête ;
- Les motifs d'intérêt général du projet sur le territoire ;
- La mise en compatibilité avec le PADD ;
- Les pièces complémentaires des projets ;

Chaque procédure de déclaration de projet est évoquée après la demande de modification proposant le recours à un STECAL.

#### **Le circuit de validation des projets :**

Suite à la mise en application du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche, un certain nombre d'habitants ont exprimés une forme de contrariété face à cette nouvelle réglementation qui limite leurs projets de construction et d'aménagement.

Par ce constat, l'établissement public de coopération intercommunale en concertation, avec l'ensemble des communes du territoire, communiqua son intention de recueillir l'ensemble des projets souhaités sur le territoire, afin d'étudier soigneusement les demandes exprimées par les pétitionnaires et d'analyser ceux respectant les critères énoncés précédemment.

Ces projets devant rester en adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), retraçant la ligne directrice du développement territoriale et de protection de l'environnement.

La Présidente de l'intercommunalité, Karine Gloanec Maurin, le vice-président en charge de l'aménagement de l'espace, Monsieur Jean-Claude Thuillier, accompagnés des maires des communes concernées, rencontrent les porteurs de projets afin d'analyser conjointement leur dossier de demande.

Après ce premier tri au sein des demandes, le bureau au sein des Collines du Perche en charge du développement territorial a contacté la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Loir-et-Cher, en tant que service instructeur des autorisations des droits des sols, afin qu'un avis soit donné sur les différents projets identifiés.

Suite à cette réunion qui s'est déroulé le 31 mars 2022, 15 projets sont en adéquation avec les objectifs du PADD et bénéficient d'un avis positif de la DDT.

Le 18 mai 2022 une réunion du Conseil Communautaire a lieu en présence de tous les maires, le recours à une procédure de révision allégée n°1 du PLUi est validée à l'unanimité par l'ensemble des personnes présentes et représentées.

La société ELVIA Group, rédacteur du PLUi des Collines du Perche, est contactée pour élaborer les dossiers d'actualisation du PLUi. Une réunion le 24 juin 2022 a lieu au siège de l'intercommunalité en compagnie d'ELVIA Group et de la DDT afin d'évoquer la stratégie mise en place, d'établir un planning de travail et de discuter ensemble de chacun des projets.

Lors de cette réunion, six projets sont abrogés et huit projets sont validés, ils sont évoqués au sein du document de demandes de modification présent. Pour chacun de ces projets, la DDT formule un avis concernant la procédure à mettre en place pour bénéficier au mieux d'un avis positif auprès du CDEPNAF, tout en respectant les prescriptions du règlement écrit et graphique du PLUi, mais également des différents documents de rang supérieur élaborés par l'Etat ou d'autres collectivités territoriales auquel les Collines du Perches sont rattachées.

La société ELVIA Group s'est chargée de la rédaction des dossiers de demandes de modification et de révision allégée, en respectant la date butoir du 6 septembre 2022, date choisie pour notifier la CDEPNAF de cette demande d'actualisation du PLUi.

Durant cette phase rédactionnelle, ELVIA Group s'est entretenue plusieurs fois avec le vice-président en charge de l'aménagement de l'espace, Monsieur Jean-Claude Thuillier, et avec Madame Wafa Hakki, chargée de mission en développement territorial, pour valider progressivement le contenu des dossiers pour l'actualisation du PLUi.



ELVIA Group s'est également rapprochée de la DDT pour bénéficier de leur avis concernant la stratégie de modification à mener et à intégrer leurs recommandations dans le présent document.

### **La composition du dossier de demandes de modification**

Sont exposés au sein de ce document conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme. Chaque projet est présenté de telle manière :

- Un rapport de présentation évoquant :
  - Les modifications envisagées en précisant les motifs des changements souhaités ;
  - L'analyse des incidences du projet sur les zones Natura 2000 afin de déterminer si une évaluation écologique est nécessaire ;
  - La justification au recours à la procédure de modification, notamment au regard des incidences du projet sur l'environnement ;
  - Les évolutions nécessaires des différentes pièces du PLUi ;
- Les différentes pièces après modification à intégrer.

Une première analyse globale des incidences des modifications sur les zones Natura 2000 aux abords du territoire vous est exposée ci-après.

### 3 Analyse des incidences des modifications envisagées sur les zones Natura 2000

Au titre de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, une évaluation environnementale est nécessaire pour un dossier de modification de PLUi si, l'un de ces projets affecte un site Natura 2000.

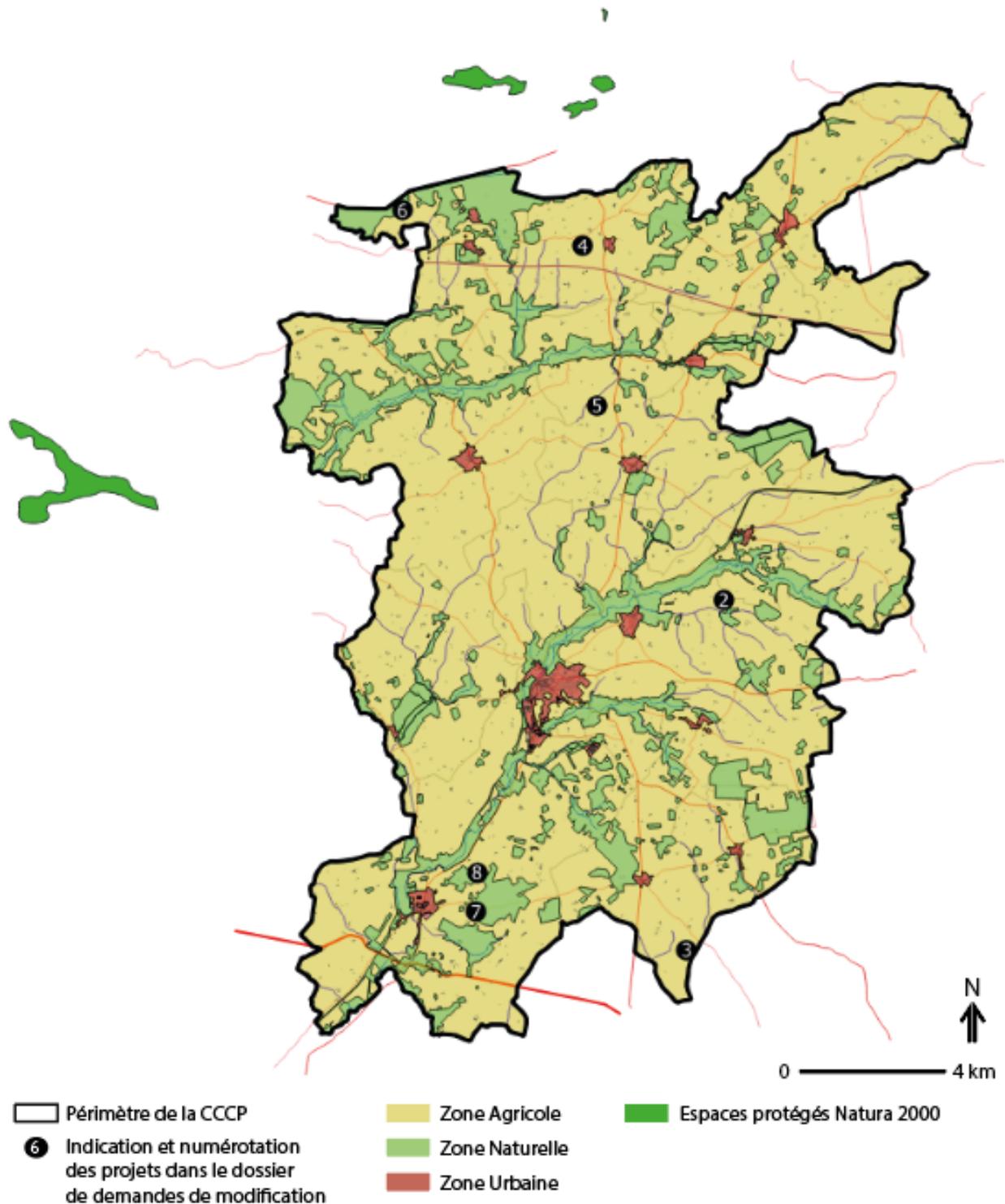


Figure 1 : Sites Natura 2000 à proximité de la Communauté de Communes des Collines du Perche - Source : Elvia Group

Aucune zone Natura 2000 ne se situe dans l'une des communes ou dans les limites administratives de la Communauté de Communes des Collines du Perche. Les plus proches sont des zones Natura 2000 directives



Oiseaux. Une d'entre elles est située au cœur de la forêt Montmirail tandis que la seconde est située à l'ouest du site d'étude, au cœur de la forêt de Vibraye.

La « Directive Oiseaux » n°2009/147/CE est une directive européenne dont l'objectif est d'identifier des zones de protection spéciale (ZPS) afin d'établir dans ces espaces des mesures de protection de type réglementaire ou contractuel, comme les restrictions d'aménagement, pour protéger les oiseaux sauvages.

Basées sur des inventaires naturalistes, et notamment celles des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), ces zones ont une grande valeur patrimoniale et la biodiversité y résidant doit être protégée.

La zone Natura 2000 la plus proche se situe dans l'Eure et Loir (28), au sud du Parc Naturel Régional du Perche, aux confins de la forêt de Montmirail. Cet espace appartient à un ensemble de sites intitulé « Cuesta Cénomaniennne du Perche ».

La Cuesta cénomaniennne décrit un arc forestier orienté Nord-Sud au relief accusé (de type vallée), délimitant le Bassin parisien à l'Ouest. La géologie locale est particulière, par une juxtaposition des sables du Perche, perméables, sur la craie glauconieuse imperméable, assurant une diversité dans les paysages et dans les milieux naturels.

Ces sites sont composés de prairies tourbeuses sur pentes hébergeant une flore d'une grande richesse, de mares riches en flore et en amphibiens, de ruisseaux favorables à la reproduction de poissons et un cortège de muscinées remarquables (mousses et hépatiques).

Les massifs forestiers sont occupés par la chênaie-hêtraie acidiphile à Houx et la hêtraie-chênaie neutrophile ainsi que par des ravins à fougères. Ces forêts sont des lieux de prédilection pour divers Insectes.

**Cet espace protégé se situe à environ 3 kilomètres de la commune la plus proche du Plessis-Dorin.**

Le massif forestier de Vibraye, situé dans le département de la Sarthe (72), dispose d'une qualité écologique riche par la présence d'un complexe d'habitats de zones humides : étang tourbière, cours d'eau bordé de ripisylve, entouré d'une chênaie acidiphile. Le cours d'eau le traversant, le ruisseau de la Fenderie, est dans un bon état de conservation, permettant la présence d'Austropotamobius pallipes (écrevisses). **Cet espace protégé se situe à environ 6 kilomètres de la commune la plus proche du Couëtron-au-Perche**

En raison d'un éloignement de plusieurs kilomètres de la commune du Plessis-Dorin et de celle du Couëtron-au-Perche, situées en bordure du périmètre de la communauté de communes des Collines du Perche, les impacts des différents projets devront être jugés importants et/ou spatialement étendus pour pouvoir considérer qu'ils ont un impact au sein des sites Natura 2000 présentés.

**Compte tenu de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, puisqu'aucun impact significatif n'est identifié sur un site Natura 2000, il n'y a ni évaluation environnementale ni examen au cas par cas à réaliser. Cependant, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, l'autorité environnementale doit être saisie même lorsqu'aucun projet n'affecte un site Natura 2000.**

Le rapport de présentation est exempté d'une évaluation environnementale en raison de l'absence de présence de zone Natura 2000 à proximité des sites d'études. Les impacts environnementaux de chaque projet seront soigneusement étudiés au cas par cas.



## 4 Un changement de réglementation de zone

### 4.1 Modification du règlement des secteurs de tissus pavillonnaires groupés UBg

#### 4.1.1 Rapport de présentation

##### 4.1.1.1 Les modifications envisagées

N°	Commune	Type	Description
1	Toutes	<b>Modification du règlement écrit</b>	Modifier le règlement écrit des secteurs UBg afin de lever l'obligation d'implanter une construction en limite séparative latérale

La zone UB correspond aux tissus pavillonnaires contemporains des communes, bourgs et des villages du territoire. Plus précisément, le secteur UBg correspond aux tissus pavillonnaires groupés destinés ou ayant fait l'objet d'opération d'aménagement.

Dans l'article 3 de la réglementaire en zone UB intitulé « Volumétrie et implantation des constructions » page 48, le point 3.4 page 50 évoque les « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Actuellement, la réglementation impose aux constructions en zone UBg de « *s'implanter sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit)* ».

Certaines communes ont relevé de nombreuses doléances de la part d'administrés relatives aux contraintes d'implantation sur les limites séparatives latérales imposées par le règlement du PLUi. Par ailleurs, de nombreux élus observent que cette contrainte d'implantation entraîne un déficit d'attractivité des lotissements situés dans leur commune respective.

L'ensemble des communes composant la Communauté de Communes des Collines du Perche souhaitent voir changer cette réglementation. L'entité publique étant en accord avec la volonté des constructeurs, la clause contractuelle de l'article 3.4 peut être intégrée à la demande de modification.

##### 4.1.1.2 Localisation

Sur l'ensemble des communes ayant un zonage UBg.

##### 4.1.1.3 Incidences sur l'environnement

Les terrains concernés par la sectorisation UBg sont éloignés d'une zone Natura 2000. Ainsi, le risque d'incidence sur une biodiversité d'exception est faible. L'emprise du zonage ne sera pas modifiée.

##### 4.1.1.4 Les pièces du PLUi soumises à modification

N°	Élément du PLUi à modifier	Description
2	Règlement écrit	L'article 3.4 intitulé « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », notamment le point 3.4.1 intitulé « disposition générales »

#### 4.1.2 Les pièces du PLUi après modification

Note : Le texte modifié au sein du PLUi est en rouge surligné en jaune

Page 50 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :

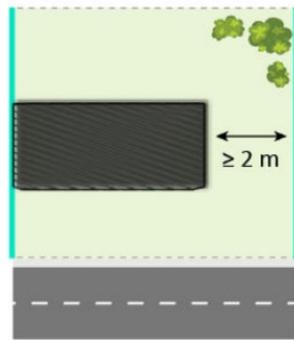
### 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.4.1 Dispositions générales :

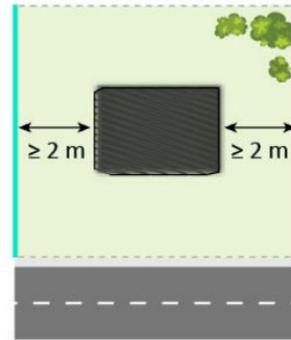
Par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UB **et dans les secteurs UBg**, les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit).
- En retrait de 2 mètres minimum des deux limites séparatives latérales (hors débord de toit).



Zone UB **et UBg**, possibilité 1



Zone UB **et UBg**, possibilité 2

Toutefois, en cas d'ouverture sur l'une des façades latérales, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire. Les constructions devront alors respecter la règle de reculement édicté ci-dessus.

**Par rapport aux limites séparative de fond de parcelle :**

Non réglementé

Page 50 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :

**Supprimer l'ancienne réglementation page 50 :** « Dans les secteurs UBg, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative opposée (hors débord de toit) »

## 5 La création d'un nouveau STECAL AI1

### 5.1 Un projet de ferme pédagogique

#### 5.1.1 Rapport de présentation

##### 5.1.1.1 Les modifications envisagées

N°	Commune	Parcelles	Type	Description
2	Choue	D 156	<b>Créer des installations légères en zone A</b>	Créer des hébergements d'accueil de stagiaire pour une activité agricole. Ces hébergements participent à la bonne réalisation de ce projet de ferme pédagogique.

La ferme du Bout d'Choue est un établissement situé au sein du lieu-dit « La Godassière », situé dans la commune de Choue, mais éloigné du centre-bourg. On y accède en suivant la route La Courvadière, puis la route de Grande Soucharie dont l'extrémité est la ferme.

La ferme du Bout d'Choue développe une activité de maraîchage biologique en pleine terre. Il s'agit d'un lieu composé de deux entités. On retrouve dans la partie Nord du terrain l'ensemble des bâtiments agricoles et résidentiels, avec la présence d'une serre, d'un étang et de jardins. La partie Sud est composée de près de 13 650 m<sup>2</sup> de cultures agricoles biologiques.

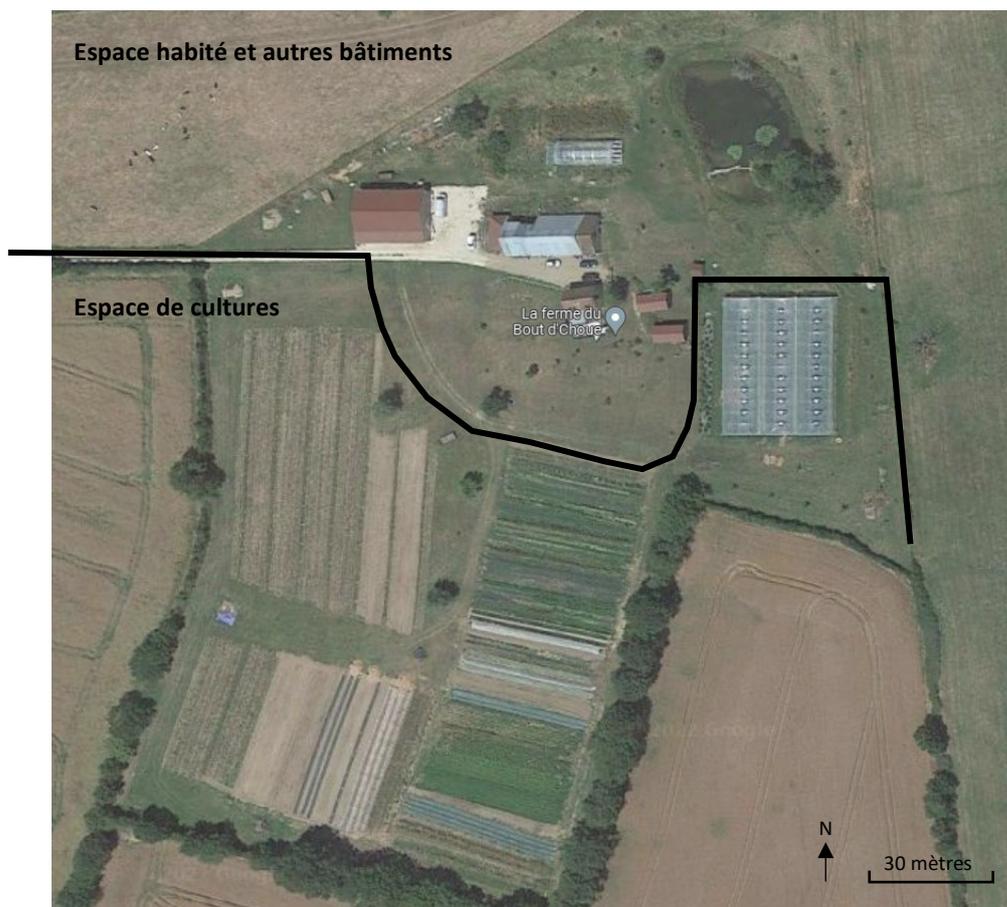


Figure 2 : Vue de la ferme du Bout d'Choue - Source : Google Maps



Le projet mené par la ferme du Bout de Choue est d'aménager trois constructions légères, de type chalet, et d'un parking de 10 places, afin de développer une activité de loisir liée à la création d'une activité de ferme pédagogique.

L'article 1.1 en zone agricole (zone A) du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche, page 122, précise :

« En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 »

L'article 1.2 page 122 ne mentionne pas les hébergements à destination touristiques, ce qui ne permet pas leur construction. Cependant, le cas de la ferme du Bout d'Choue est particulier, car le développement d'une activité touristique est lié à l'activité agricole du site. La création d'une ferme pédagogique permet de faire découvrir le monde rural aux visiteurs, en leur proposant diverses activités liées à la production maraîchère et au mode de vie à la ferme.

Le PADD du PLUi des Collines du Perche exprime explicitement la volonté des élus de « soutenir les agriculteurs et porteurs de projet dans leur projet de diversification d'activité pour valoriser le terroir ». Cette activité touristique, souhaitée par la ferme du Bout d'Choue, ne supplée pas à l'activité d'exploitation agricole, au contraire, elle la complète.

**Ainsi, il est proposé de faire évoluer le règlement écrit du PLUi en proposant, comme pour les zones naturelles, un STECAL autorisant certaines constructions à but touristique en zone agricole, en maintenant une réglementation adaptée au maintien des activités agricoles si elles existent sur le terrain du demandeur.**

5.1.1.2 Localisation

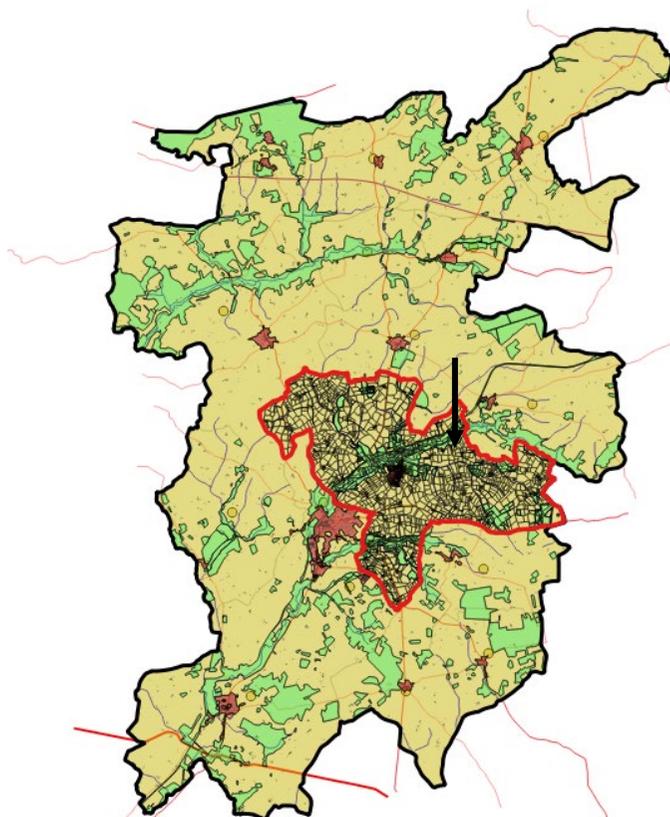


Figure 3 : La commune de Choue au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group

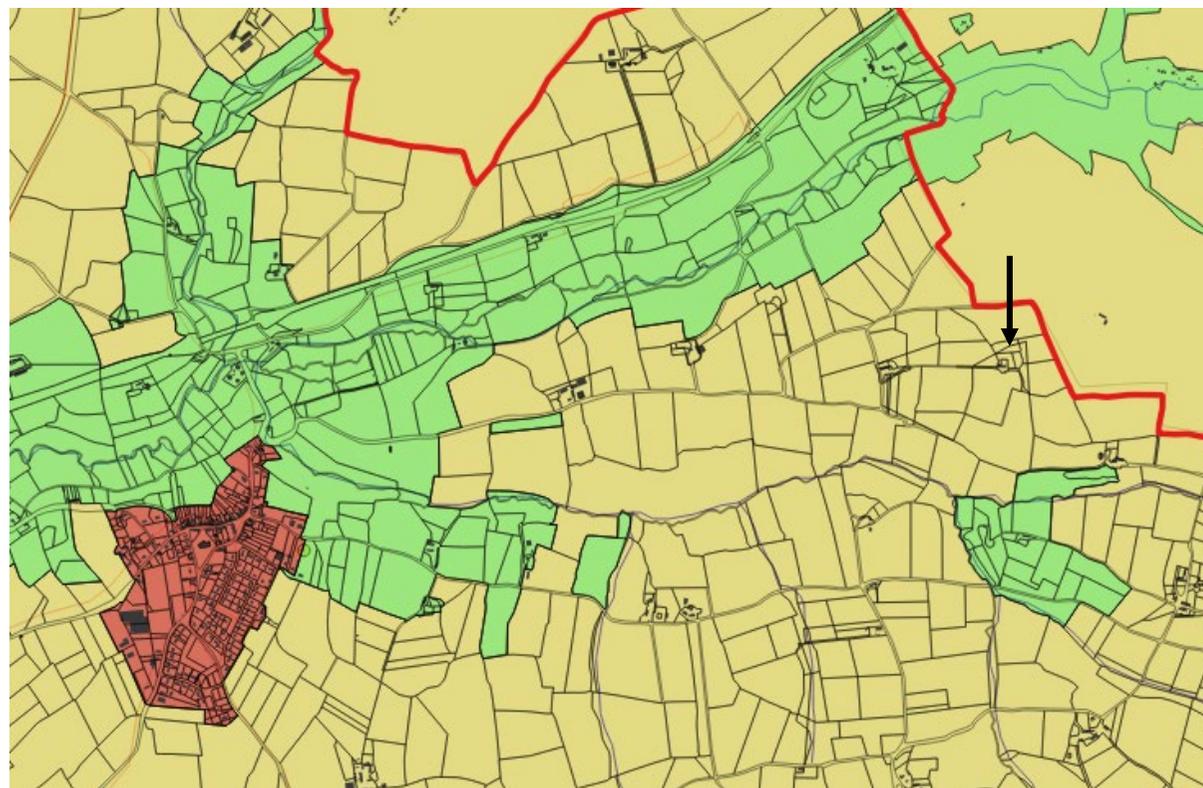
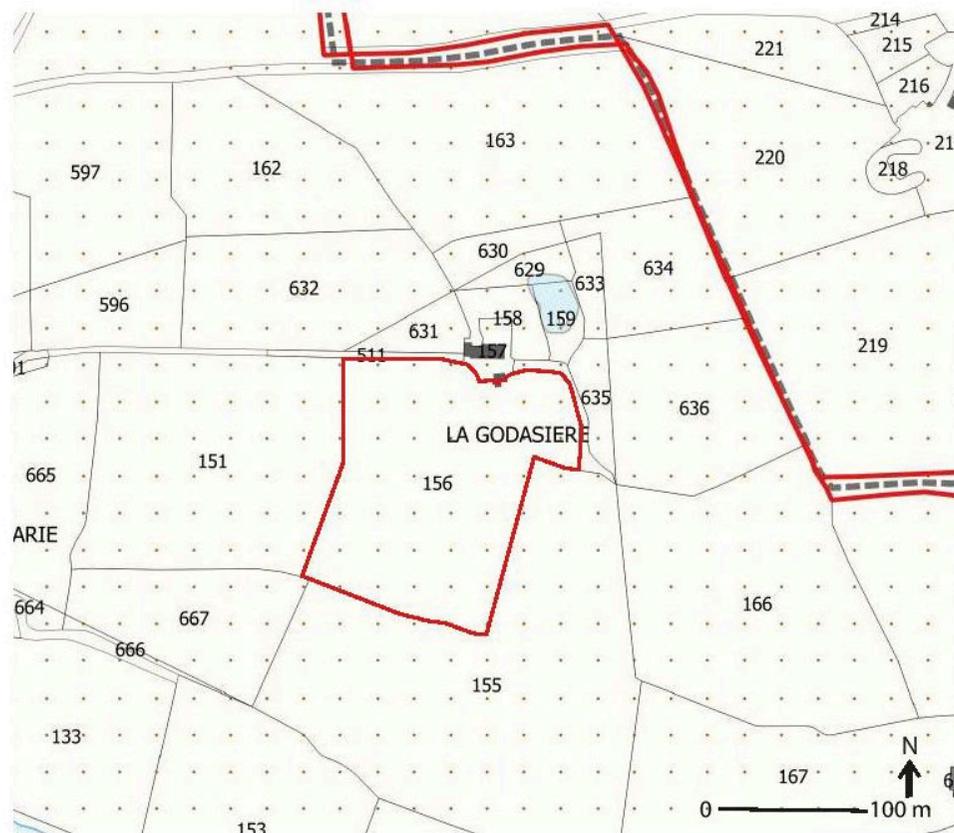


Figure 4 : Indication du terrain accueillant le projet à l'échelle communale - Source : PLUi de la CCCP



**ZONAGE**

-  A : Zone Agricole
-  Parcelle D 156

**PRESCRIPTIONS DIVERSES**

-  Aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles
-  Limite communale

Figure 5 : Parcelle accueillant les logements pour l'activité de ferme pédagogique : Source : PLUi de la CCCP

5.1.1.3 Incidences sur l'environnement

Ce terrain est éloigné de 16 kilomètres du massif forestier de Vibraye, zone Natura 2000. Une incidence sur une biodiversité d'exception est donc faible.

De plus, la destination de l'activité menée n'engendre pas d'artificialisation majeure des terres. Le projet nécessite le maintien d'espaces de pleine terre de type agricole ou de prairie pour mener une activité pédagogique. Les caractéristiques du territoire ne doivent pas sensiblement changer, en gardant cet aspect agricole et naturel, **ainsi les impacts sur la biodiversité présente sont estimées comme faibles.**

5.1.1.4 Les évolutions nécessaires des pièces du PLUi

N°	Elément du PLUi à modifier	Description
2	Règlement graphique et règlement écrit	Créer un STECAL autour de l'emplacement des hébergements avec une nomenclature nouvelle de type AI1



## 5.1.2 Les pièces du PLUI après modification

### 5.1.2.1 Règlement écrit après modification

*Note : Le texte modifié au sein du PLUi est en rouge surligné en jaune*

#### Page 125 du règlement écrit du PLUI de la Communauté de Communes des Collines du Perche :

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En sus des dispositions précédentes, sont autorisées sous conditions uniquement dans le secteur AI1 :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination du développement d'activités liées à l'éducation, le loisir et la découverte du territoire et des pratiques spécifiques au monde rural.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement insolite et atypique (cabanes, gîte, yourtes, ...) destinés au tourisme rural, aménagés à moins de 60 mètres autour de l'habitation principale.

#### Page 126 et 127 du règlement écrit du PLUI de la Communauté de Communes des Collines du Perche :

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1. Emprise au sol

#### 3.1.1 Dispositions générales :

Au sein du STECAL AI1, l'emprise au sol totale des constructions futures ne peut excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi.

### 3.2. Hauteur des constructions

#### 3.2.1 Dispositions générales :

Au sein du STECAL AI1, la hauteur maximale autorisée, c'est-à-dire la mesure à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, dépend du type de construction.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de haut pour les bâtiments construits sur le sol naturel.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres de haut pour les constructions en hauteur reposant sur des pilotis

### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 3.3.1 Dispositions générales :

En sus des dispositions précédentes, au sein des STECAL Ax2, Ax3 et AI1, l'implantation des constructions ne portera pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Par ailleurs, au sein des STECAL Ax2 et Ax3, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

Au sein des STECAL AI1, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.4.1 Dispositions générales :

Au sein des STECAL Ax2 et Ax3, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

**Au sein des STECAL AI1, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.**

#### 5.1.2.2 Règlement graphique après modification

Le STECAL AI1 délimite au plus près les emplacements des chalets dans le règlement graphique. **Ainsi, la superficie totale du STECAL AI1 sur la parcelle D 156 est de 220 mètres carrés**, pour trois chalets d'une superficie de 214 mètres carrés (72 m<sup>2</sup>+70 m<sup>2</sup>+ 72 m<sup>2</sup>)

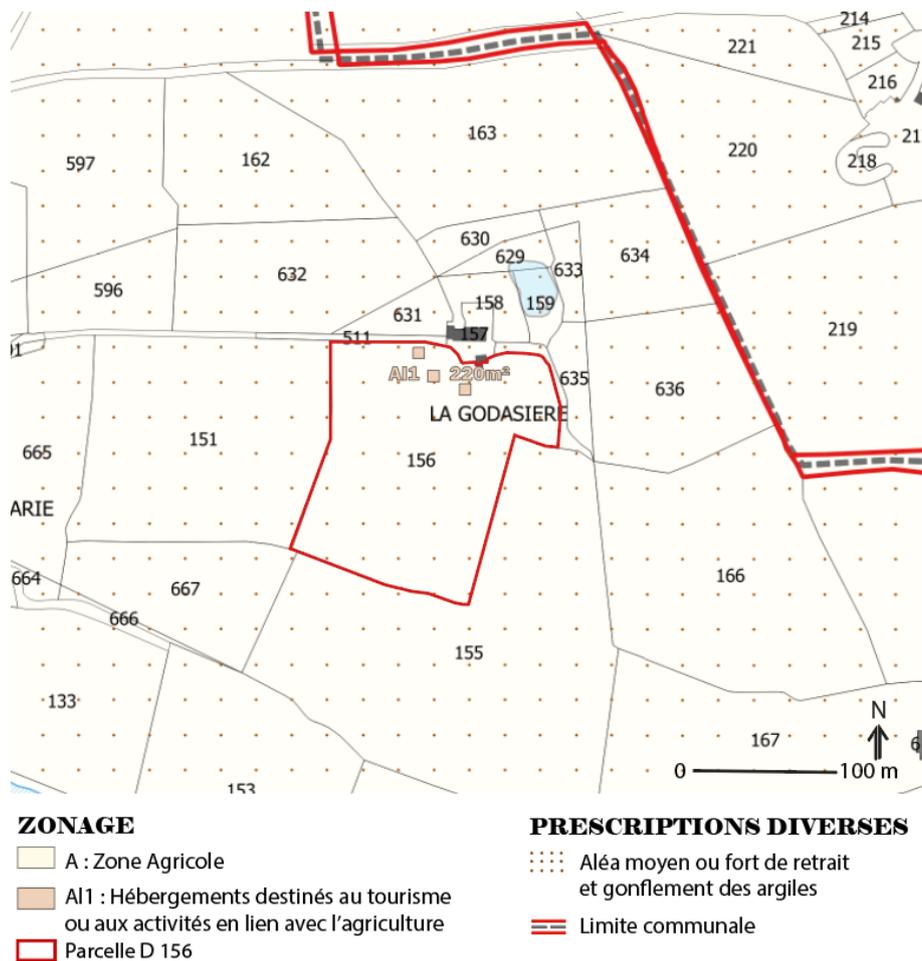


Figure 6 : Règlement graphique en cas de validation de la demande de modification - Source : PLUi de la CCCP

## 5.2 La construction de cabanes pour du tourisme en zone A

### 5.2.1 Rapport de présentation

#### 5.2.1.1 Les modifications envisagées

N°	Commune	Parcelles	Type	Description
3	Le Temple	C 208	Construction en zone A	Construction de trois cabanes pour de l'hébergement touristique

Le projet se situe dans un hameau de la commune Le Temple situé au Sud-Est du territoire intercommunale des Collines du Perche. Plus précisément, il se situe dans le lieu-dit de « la Loctière » sur le chemin de la Loctière qui relie la propriété au centre-bourg de Temple en passant par le lieu-dit de Vigne Henry.

Ce terrain est composé d'une maison d'habitation principale et d'une annexe en bordure de parcelle. Le reste du terrain est composé d'un jardin composé de diverses plantations (arbres, arbustes, potager) et d'un étang.



Figure 7 : Terrain du pétitionnaire - Source : Google Maps

L'ensemble du terrain-dit est situé sur une zone soumise à un aléa de retrait et gonflement des sols argileux dont la gravité est estimée entre moyen et forte. Ce risque est étudié lors du dépôt de l'instruction des droits des sols et pris en considération par la maîtrise d'ouvrage lors des travaux de réhabilitation des bâtiments.

Le pétitionnaire souhaite développer une activité touristique en proposant des logements atypiques sous forme de cabanes ou de roulotte. Ci-dessous un exemple de cabane imaginé par le pétitionnaire.



Les habitations atypiques souhaitées sont des habitations légères facilement démontable et construites sans fondations ou terrassement. Leur emprise au sol de doit pas excéder 20 mètres carrés.

Ce type d'activité est autorisé en zone N dans le PLUi des Collines du Perche, sous la forme d'un secteur délimité (STECAL NI1) qui autorise la construction de bâtiments sous certaines conditions.

Ce STECAL n'existe pas en zone Agricole dans le PLUi des Collines du Perche. A travers cette demande de modification du PLUi, il s'agit de permettre aux habitants résidant en zone agricole de créer une activité d'hébergement touristique. Par soucis d'égalité entre les individus, afin de bénéficier des mêmes avantages que ceux résidants en zone naturelle et lorsqu'une activité agricole, pastorale ou forestière n'existe plus sur le terrain.

Ce souci d'égalité se pose, car le territoire des Collines du Perche est composé de nombreux hameaux, lieu-dit et anciennes fermes sous un zonage inconstructible N ou A. Pourtant, de nombreuses bâtisses ne sont plus habitées par des agriculteurs ou dédiées aux activités agricoles, mais par des individus issus d'autres secteurs économiques.

Ainsi, le développement d'une activité tournée vers l'hébergement touristique en zone agricole, mais en dehors des champs de production, permet de diversifier l'activité économique du territoire en maintenant l'ensemble des terres sur lesquelles une production agricole est réalisée.

Quant à la demande formulée par le pétitionnaire, le projet consiste à développer une activité touristique en complément de son activité principale d'élevage. L'installation d'hébergements touristiques insolites entre dans une volonté de loger des touristes curieux de découvrir une activité liée au monde rural. **Ainsi, le pétitionnaire**



**développe une nouvelle activité agricole sur un terrain disposant d'un** logement, tout en proposant une activité qui promue la ruralité et diversifie l'activité économique du territoire.

**Comme pour la ferme du Bout'Choue, la modification souhaitée est d'établir un STECAL A11 qui « correspond aux STECAL ayant vocation à accueillir ou à développer de l'hébergement touristique et atypique (gîtes, roulottes, yourtes...) et des activités diverses dédiées au monde agricole ».**

5.2.1.2 Localisation

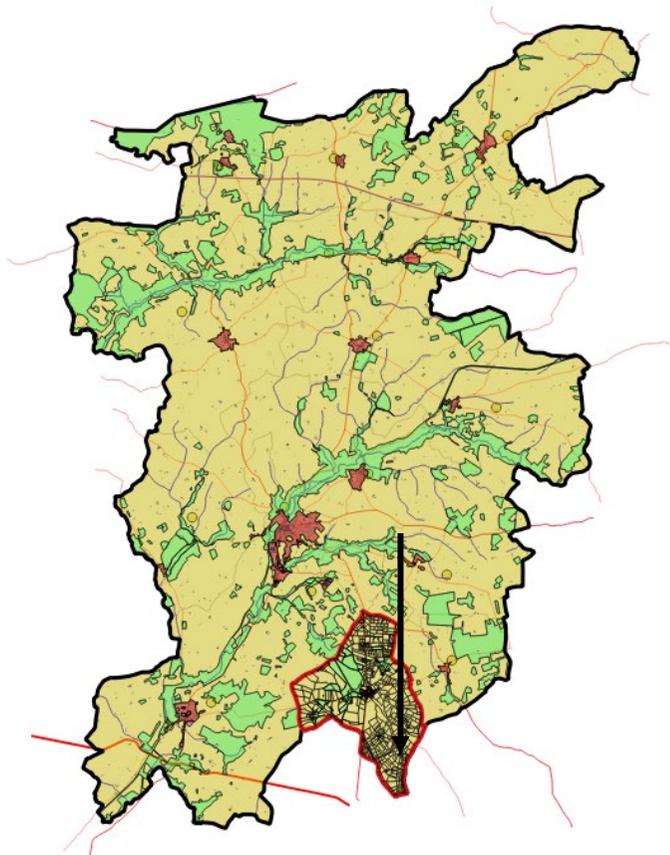


Figure 9 : La commune Le Temple au sein du territoire des CCCP -  
Source : Elvia Group

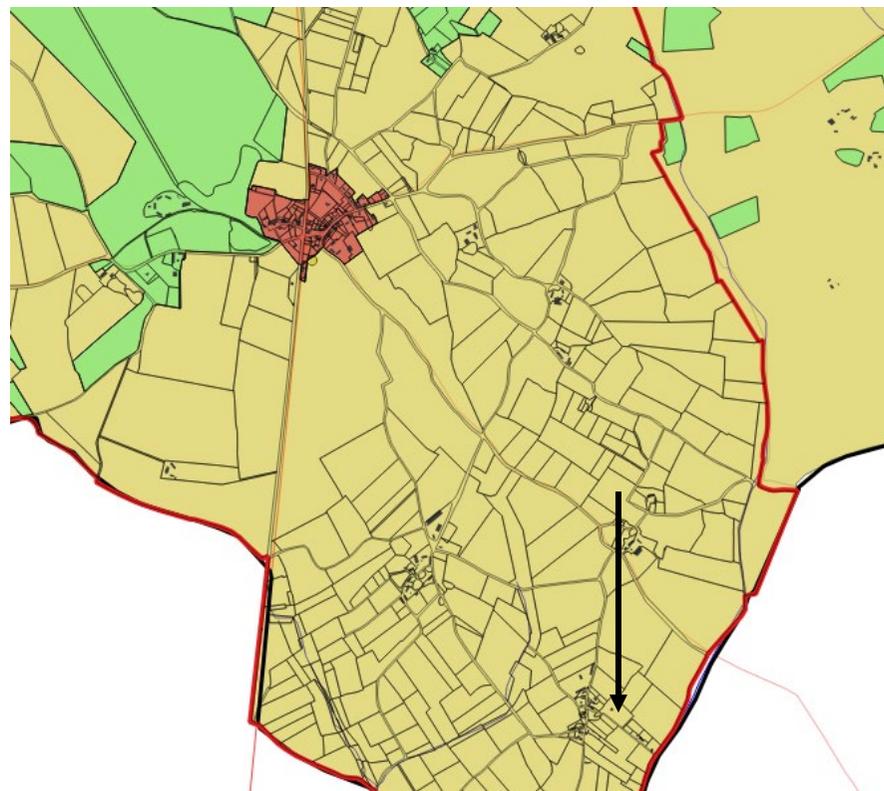
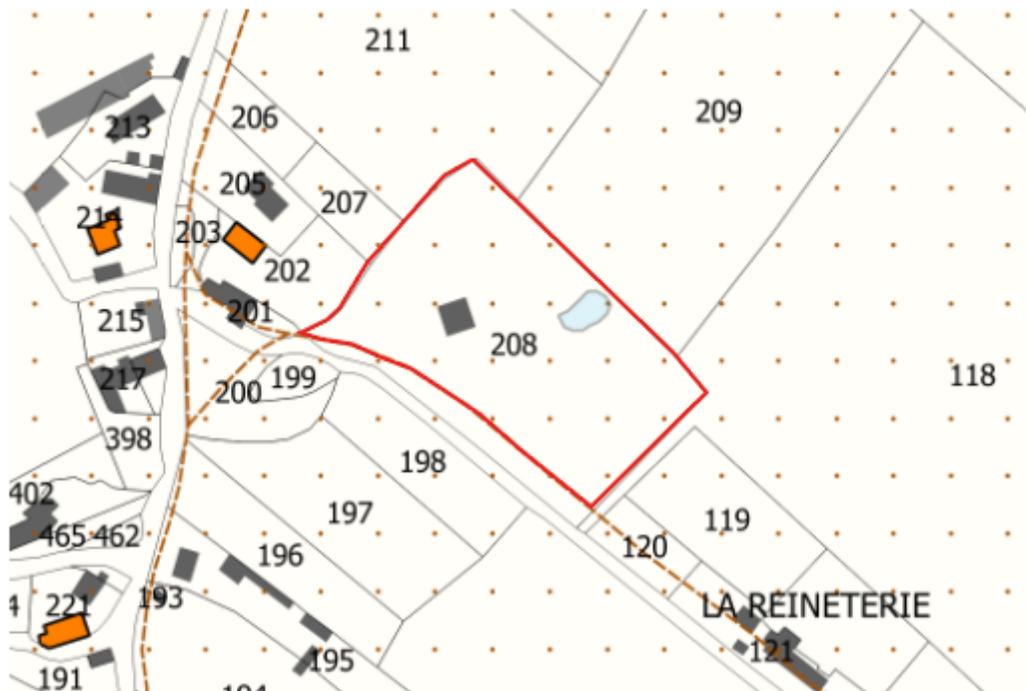


Figure 8 : Identification de la parcelle du projet à l'échelle communale - Source : PLUi de la  
CCCP



### ZONAGE

 A : Zone agricole

 Parcelle C 208



### AUTRES PRESCRIPTIONS

 Aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles

 Changement de destination (art. L151-11 du CU)

Figure 10 : Terrain du pétitionnaire au sein du lieu-dit La Loctière - Source : PLUi de la CCCP

### 5.2.1.3 Incidences sur l'environnement

Ce terrain est éloigné de 21 kilomètres du massif forestier de Vibraye, zone Natura 2000. Une incidence sur une biodiversité d'exception est donc faible.

De plus, la destination de l'activité menée n'engendre pas d'artificialisation majeure des terres. Les cabanes doivent être des installations légères, comme il sera précisé dans la nouveau STECAL, n'engendrant pas de pressions sur les terres ou les espèces.

Les caractéristiques du territoire ne doivent pas sensiblement changer, en gardant cet aspect agricole et naturel **ainsi les impacts sur la biodiversité présente sont estimés comme faibles.**

### 5.2.1.4 Les évolutions nécessaires des pièces du PLUi

N°	Elément du PLUi à modifier	Description
8	Règlement graphique et règlement écrit	Créer un STECAL autour de l'emplacement des deux futures cabanes avec une nomenclature nouvelle de type AI1

## 5.2.2 Les pièces du PLUi après modification

### 5.2.2.1 Modification du règlement écrit

Note : Le texte modifié au sein du PLUi est en rouge surligné en jaune

**Page 125 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :**

**Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**En sus des dispositions précédentes, sont autorisées sous conditions uniquement dans le secteur AI1 :**

- Les constructions, installations et ouvrages à destination du développement d'activités liées à l'éducation, le loisir et la découverte du territoire et des pratiques spécifiques au monde rural.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement insolite et atypique (cabanes, gîte, yourtes, ...) destinés au tourisme rural, aménagés à moins de 60 mètres autour de l'habitation principale.

**Page 126 et 127 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :**

**Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### 3.1. Emprise au sol

*3.1.1 Dispositions générales :*

**Au sein du STECAL AI1, l'emprise au sol totale des constructions futures ne peut excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi.**

#### 3.2. Hauteur des constructions

*3.2.1 Dispositions générales :*



Au sein du STECAL AI1, la hauteur maximale autorisée, c'est-à-dire la mesure à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, dépend du type de construction.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres de haut pour les bâtiments construits sur le sol naturel.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres de haut pour les constructions en hauteur reposant sur des pilotis.

### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 3.3.1 Dispositions générales :

En sus des dispositions précédentes, au sein des STECAL Ax2, Ax3 et AI1, l'implantation des constructions ne portera pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Par ailleurs, au sein des STECAL Ax2 et Ax3, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

Au sein des STECAL AI1, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.4.1 Dispositions générales :

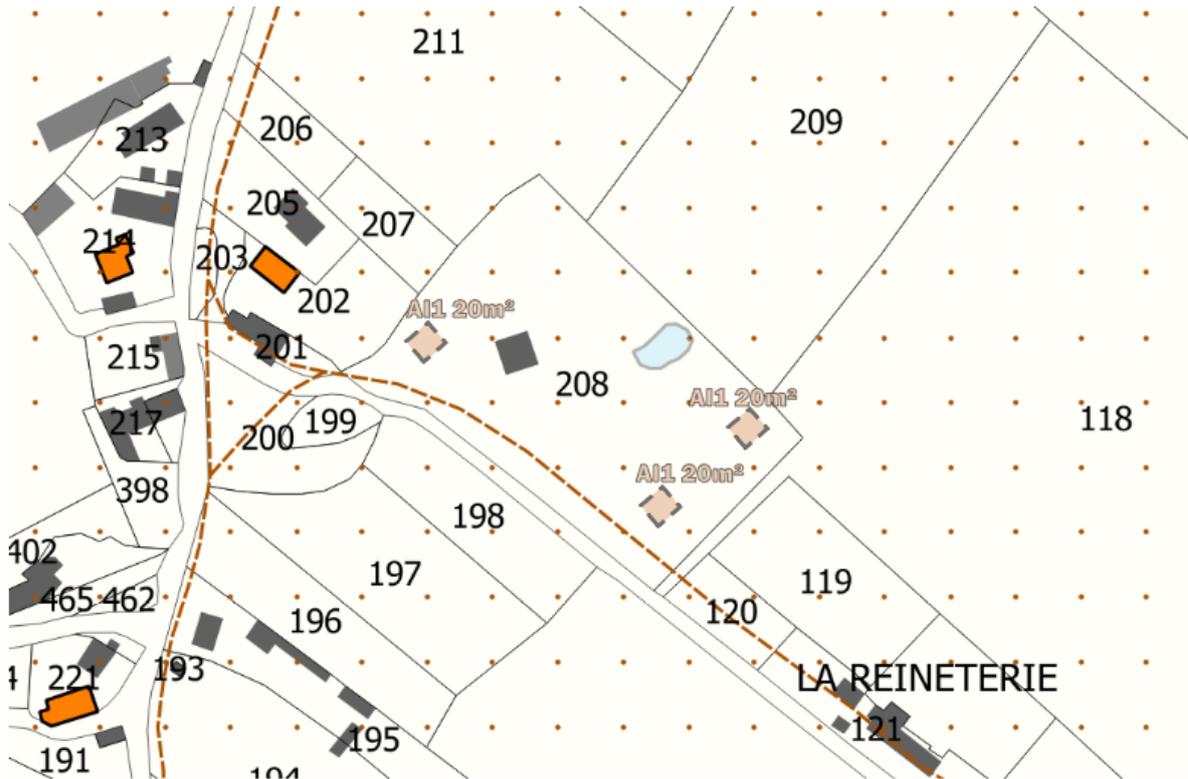
Au sein des STECAL Ax2 et Ax3, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites du STECAL.

Au sein des STECAL AI1, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

### 5.2.2.2 Modification du règlement graphique

Modification du plan de la commune de Temple – partie Sud.

Le STECAL AI1 délimite au plus près les emplacements des chalets dans le règlement graphique. Ainsi, la superficie totale du STECAL AI1 sur la parcelle C 208 est de 60 mètres carrés, pour trois cabanes dont la superficie individuelle n'exécède pas 20 m<sup>2</sup>, soit inférieures à 60 mètres carrés.



#### ZONAGE

 A : Zone agricole

 AI1 : STECAL à vocation touristique ou de loisir en lien avec le monde agricole

#### AUTRES PRESCRIPTIONS

 Aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles

 Changement de destination (art. L151-11 du CU)

Figure 11 : Aspect du règlement graphique en cas de validation de la demande de modification - Source : Elvia Group

## 6 Les changements de destination

### 6.1 Une annexe agricole en logement

#### 6.1.1 Rapport de présentation

##### 6.1.1.1 Les modifications envisagées

N°	Commune	Parcelles	Type	Description
4	Couëtron au Perche (commune déléguée de Saint-Avit)	N°202 et ZB 033	<b>Changement de destination</b> d'une construction existante en zone A	Transformer un box à chevaux en deux chambres d'habitation

Le projet se situe au sein d'une ferme agricole accessible par le chemin de la Guettrie – du nom du lieu-dit la Guettrie - située dans la commune de Couëtron-au-Perche. Ce chemin permet à la ferme d'être reliée à la route du Plessis-Dorin. Ainsi, le centre-bourg de la commune du Plessis-Dorin est relié au centre-bourg de Saint-Avit, commune déléguée du Couëtron-au-Perche.

La ferme est composée de deux entités, à l'ouest l'espace habité constitué du logis et de trois annexes d'habitation, ainsi que de jardins arborés. A l'Est l'espace agricole comprenant des bâtiments dispersés aux emprises au sol plus étendues. Ces bâtiments sont des lieux d'abri et de stockage des engins et des outils agricoles.



Figure 12 : Lieu-dit de la Guettrie - Source : Google Maps

Le bâtiment faisant l'objet d'une demande de modification est situé dans l'espace habité. Il s'agit d'une annexe utilisée autrefois comme écurie à chevaux dont l'usage s'est perdu au fil du temps. Actuellement non exploitée, le bâtiment est composé de 3 boxes dont la surface totale est égale à 29.5 mètres carrés. Ces boxes ont un accès direct sur les jardins.

Au sein du projet, l'aspect esthétique des façades extérieures est conservé à l'identique et la structure porteuse ne subira aucune modification. Ainsi, le caractère architectural du patrimoine agricole est préservé.

Des travaux de réaménagement de l'intérieur sont projetés par les porteurs de projet. Ces travaux auront pour objectif de créer deux chambres d'habitation indépendantes composées d'une salle d'eau chacune. Elles seront d'une superficie équivalente, soit de 14.52 mètres carrés.

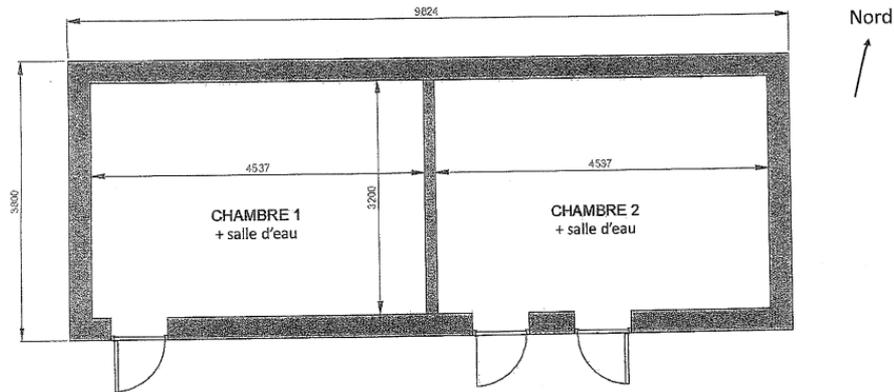


Figure 13: Etat projeté du bâtiment annexe concerné –

**Ce projet permet ainsi de réhabiliter un bâtiment abandonné situé au sein d'un hameau classé en zone agricole équipé de réseaux d'eau potable, d'électricité et d'infrastructure existants tout en préservant les caractéristiques d'intérêt de celui-ci.**

L'ancienne écurie est située sur une zone soumise à un aléa de retrait et gonflement des sols argileux dont la gravité est estimée entre moyen et forte. Ce risque est étudié lors du dépôt de l'instruction des droits des sols et pris en considération par la maîtrise d'ouvrage lors des travaux de réhabilitation des bâtiments.

Règlementairement, les dispositions applicables aux zones agricoles du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche sont exprimées à l'article 1.2 du règlement du PLUi intitulé « Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières » (p.122).

Il est indiqué que :

« Les bâtiments repérés au document graphique par un figuré surfacique orangé peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination en Mairie, qui fera l'objet d'un avis sollicité auprès de la Commission Départementale de Protection des Naturels, Agricoles et Forestiers, sous réserve :

✓ De ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;

✓ Qu'ils contribuent à la remise en état du patrimoine bâti ;

✓ Qu'ils s'opèrent en faveur des destinations et sous-destinations suivantes : logement, hébergement touristique, artisanat, restauration ou commerce (dans le prolongement d'une activité agricole ou artisanale uniquement). Par ailleurs, les projets répondant à un objectif de diversification des activités agricoles, pastorales et forestières en constituant un complément d'activités seront à privilégier. »

**Le bâtiment concerné par le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole centralisée dans l'espace Ouest du lieu-dit et ne porte pas atteinte à la qualité du site. Les travaux de rénovation permettront la remise en état du patrimoine bâti agricole.**



**Le logement est une sous-destination identifiée pour procéder à une demande de changement de destination en zone agricole.**

Pour l'ensemble de ces justifications :

- Sous-destination identifiée pour un changement de destination ;
- La limitation du mitage foncier ;
- La réhabilitation d'un bâtiment n'ayant plus d'usage ;
- La présence de réseaux existants ;
- La restauration du patrimoine rural du territoire

Il est proposé d'identifier sur le règlement graphique l'ancien abris pour chevaux par un figuré surfacique orangé.

6.1.1.2 Localisation

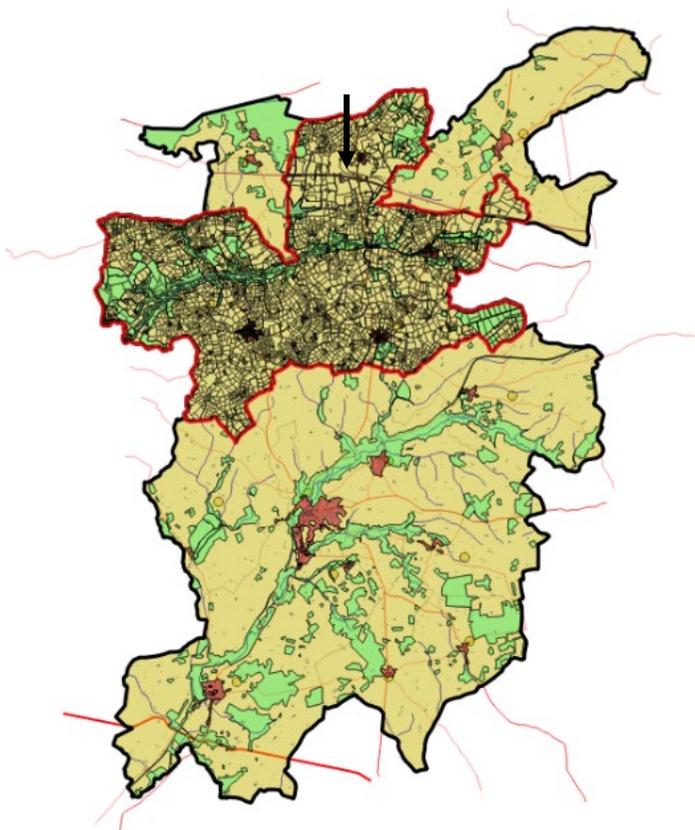


Figure 14 : La commune de Couëtron-au-Perche au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group

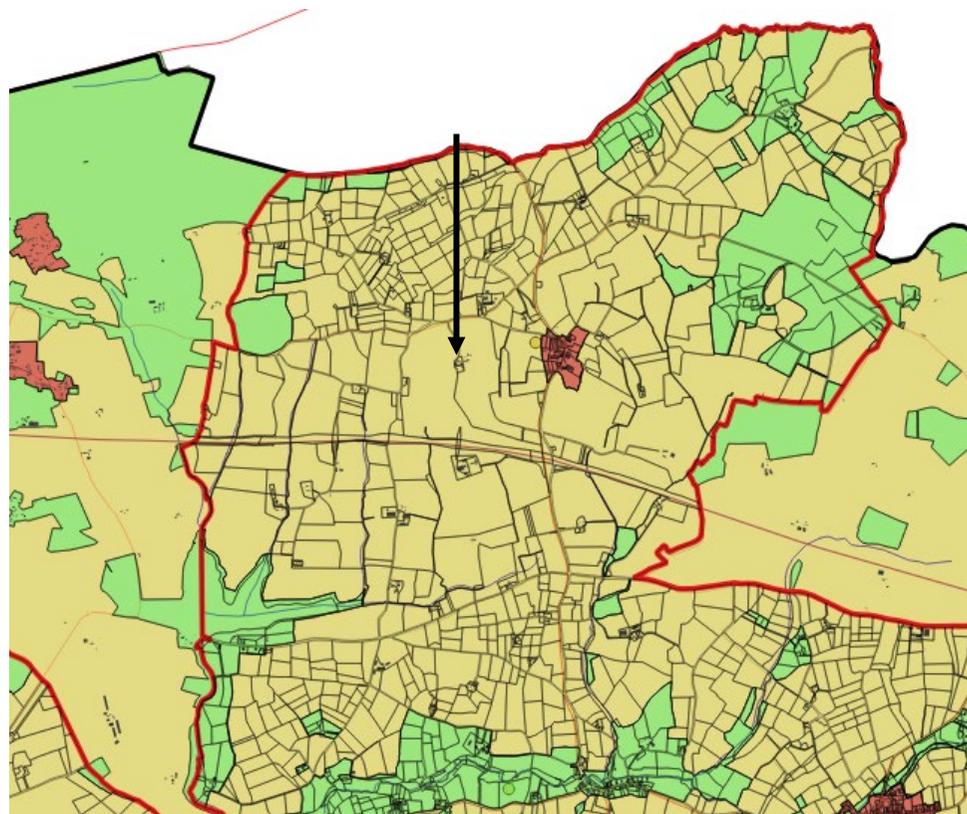


Figure 15 : Emplacement du lieu-dit La Guettrie à l'échelle communale - Source : Elvia Group



**ZONAGE**

 A : Zone agricole

 Bâtiment projet

**PRESCRIPTIONS DIVERSES**

 Risque moyen de retrait et gonflement des argiles

Figure 16 : Règlement graphique du lieu-dit la Guettrie - Source : PLUi de la CCCP

### 6.1.1.3 Incidences sur l'environnement

Ce terrain est éloigné de 3.5 kilomètres de la Cuesta cénomanienne, zone Natura 2000. Ainsi, le risque d'incidence sur une biodiversité d'exception est faible.

De plus, la destination de l'activité menée n'engendre pas d'artificialisation des terres. Le projet réside dans le changement de destination d'un bâtiment déjà construit et n'a pas vocation à étendre son emprise au sol. **Ainsi les impacts sur la biodiversité présente sont estimés comme faibles.**

### 6.1.1.4 Les évolutions nécessaires des pièces du PLUi

N°	Elément du PLUi à modifier	Description
3	Règlement graphique	Ajouter un astérisque surfacique orangé indiquant les bâtiments dont il est possible de changer de destination au sein du PLUi

### 6.1.2 Les pièces du PLUi après modification

Modification du règlement graphique : **le plan de la commune de Couëtron-au-Perche (Saint Avit) – Partie Ouest** et **le plan de la commune de Couëtron-au-Perche (Saint Avit) – Partie Est**

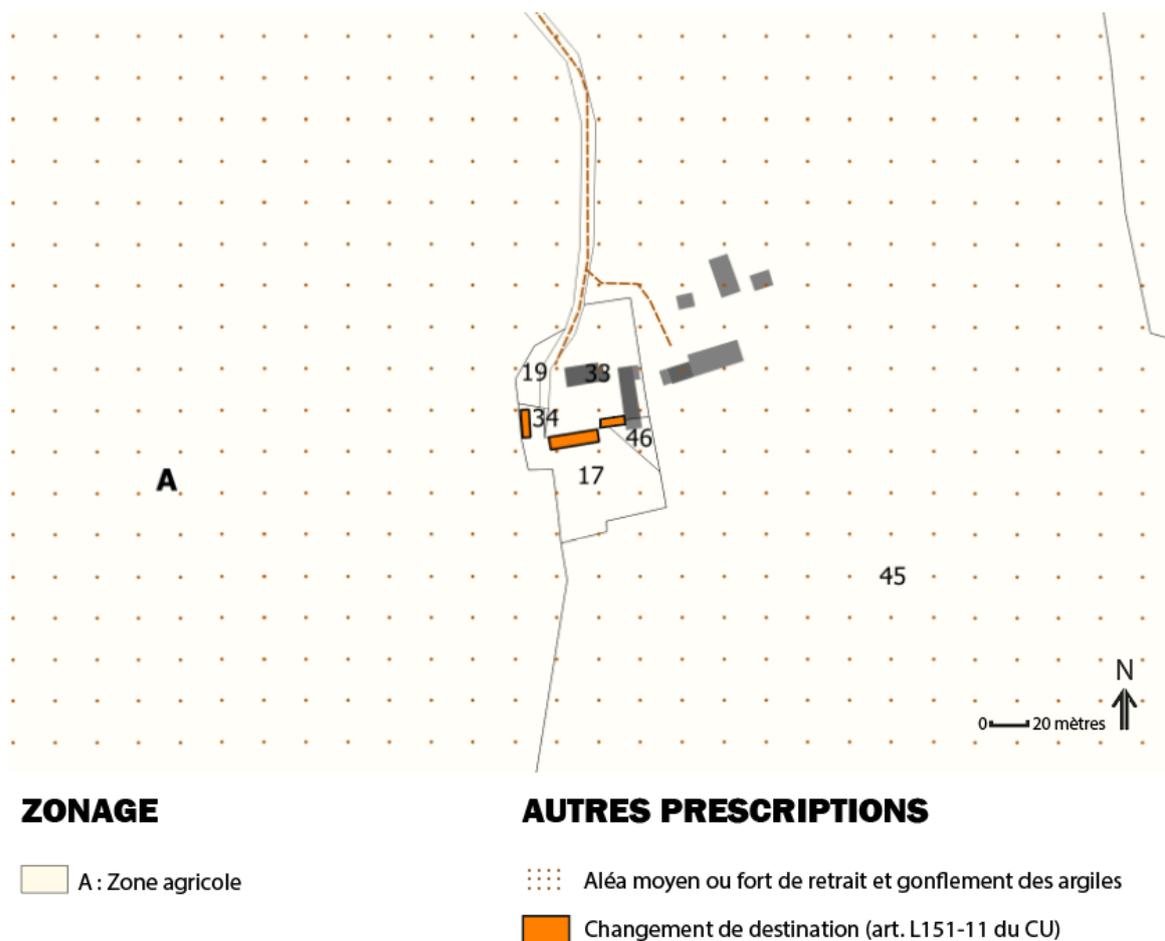


Figure 17 : Règlement graphique après validation du dossier de modification - Source : PLUi de la CCCP

## 6.2 Des hangars agricoles non exploités pour diverses activités

### 6.2.1 Rapport de présentation

#### 6.2.1.1 Les modifications envisagées

N°	Commune	Parcelles	Type	Description
5	Couëtron-au-Perche, Fougère	0A 547	<b>Changement de destination</b> de deux bâtiments de type agricoles situés en zone A	Transformation d'un ancien hangar agricole afin de développer deux activités d'artisanat

Le projet se situe au sein d'une ancienne ferme agricole accessible par le Chemin de La Fougère – du nom du lieu-dit de La Fougère – située dans la commune de Couëtron au Perche. Ce chemin permet à la ferme d'être reliée à la route RD 109 qui traverse le centre-bourg de Saint Agil, commune déléguée de Couëtron-au-Perche. Ainsi, les infrastructures routières sont existantes.

Cette ancienne ferme dépourvue d'activités agricoles et abandonnée depuis dix-sept ans fut achetée par deux associés qui créèrent une SCI.

Deux bâtiments font l'objet d'un changement de destination. Actuellement considérés comme hangars agricoles, les pétitionnaires souhaitent les réaménager pour leur apporter une utilité nouvelle. Le bâtiment de 80 mètres carrés sera aménagé pour de l'habitation et celui de 200 m<sup>2</sup> pour le développement de deux activités économiques. Il s'agit d'une activité de couture et une activité de production et de transformation de plantes aromatiques et médicinales.

**La réalisation de projets au sein de constructions existantes, permet d'éviter la réalisation d'annexes qui auraient accentuées le mitage en zone rurale.**





Les réseaux d'alimentation en eau et en électricité sont existants, ne nécessitant pas de travaux de raccordement.

L'ensemble du lieu-dit est situé sur une zone soumise à un aléa de retrait et gonflement des sols argileux dont la gravité est estimée entre moyen et forte. Ce risque est étudié lors du dépôt de l'instruction des droits des sols et pris en considération par la maîtrise d'ouvrage lors des travaux de réhabilitation des bâtiments.

**Ce projet permet ainsi de réhabiliter un bâtiment abandonné situé au sein d'un hameau classé en zone agricole équipé de réseaux d'eau potable, d'électricité et d'infrastructure.**

Règlementairement, les dispositions applicables aux zones agricoles du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche sont exprimées à l'article 1.2 du règlement du PLUi intitulé « Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières » (p.122).

Il est indiqué que :

« Les bâtiments repérés au document graphique par un figuré surfacique orangé peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination en Mairie, qui fera l'objet d'un avis sollicité auprès de la Commission Départementale de Protection des Naturels, Agricoles et Forestiers, sous réserve :

✓ De ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;

✓ Qu'ils contribuent à la remise en état du patrimoine bâti ;

✓ Qu'ils s'opèrent en faveur des destinations et sous-destinations suivantes : logement, hébergement touristique, artisanat, restauration ou commerce (dans le prolongement d'une activité agricole ou artisanale uniquement). Par ailleurs, les projets répondant à un objectif de diversification des activités agricoles, pastorales et forestières en constituant un complément d'activités seront à privilégier. »

**Les bâtiments concernés par le changement de destination ne compromettent pas l'activité agricole, ce lieu-dit en étant dépourvu depuis dix-sept ans, et ne portent pas atteinte à la qualité du site. Les travaux de rénovation permettront la remise en état du patrimoine bâti agricole.**

Par ailleurs,

**Le logement est une sous-destination identifiée pour procéder à une demande de changement de destination en zone agricole.**

**La production et la transformation de plantes aromatiques et médicinales est une activité agricole dont le développement est privilégié en zone agricole.**

**Une activité de couture est une activité d'artisanat, c'est une sous-destination identifiée pour procéder à une demande de changement de destination en zone agricole.**

Pour l'ensemble de ces justifications :

- Sous-destinations identifiées pour un changement de destination ;
- La limitation du mitage foncier ;
- Le retour d'une activité agricole dans le lieu-dit de la Fougère ;
- La réhabilitation de bâtiments abandonnés ;
- La présence de réseaux existants ;
- La restauration du patrimoine rural du territoire

Il est proposé d'identifier sur le règlement graphique les deux anciens hangars agricoles du lieu-dit par un figuré surfacique orangé.

6.2.1.2 Localisation

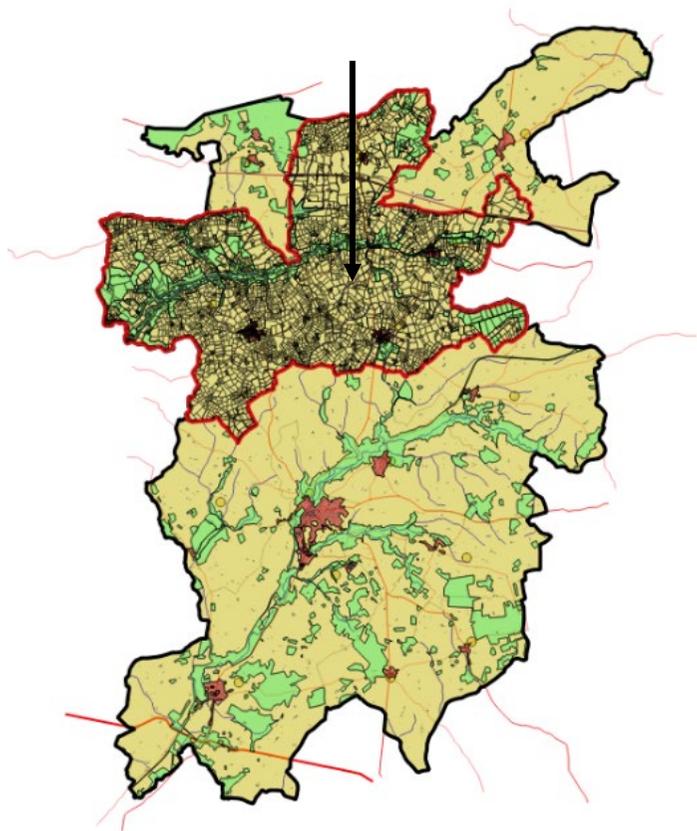


Figure 19 : La commune de Couëtron-au-Perche au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group

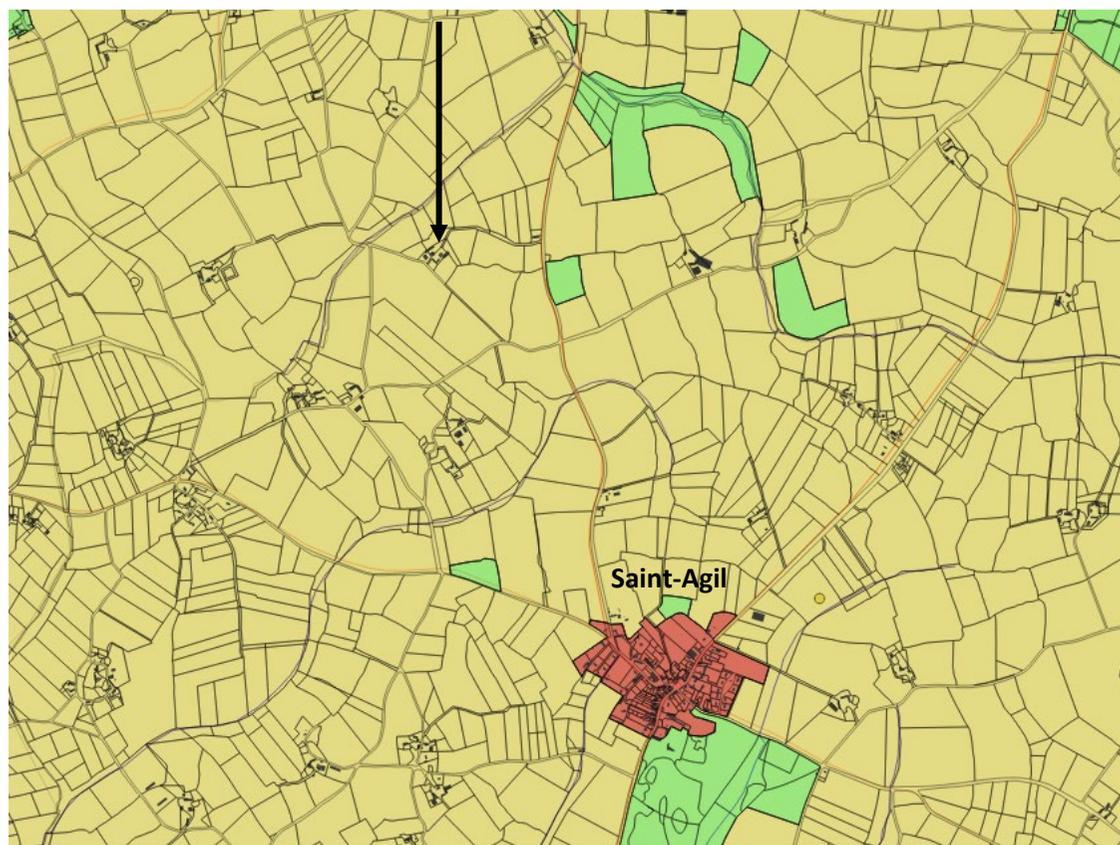
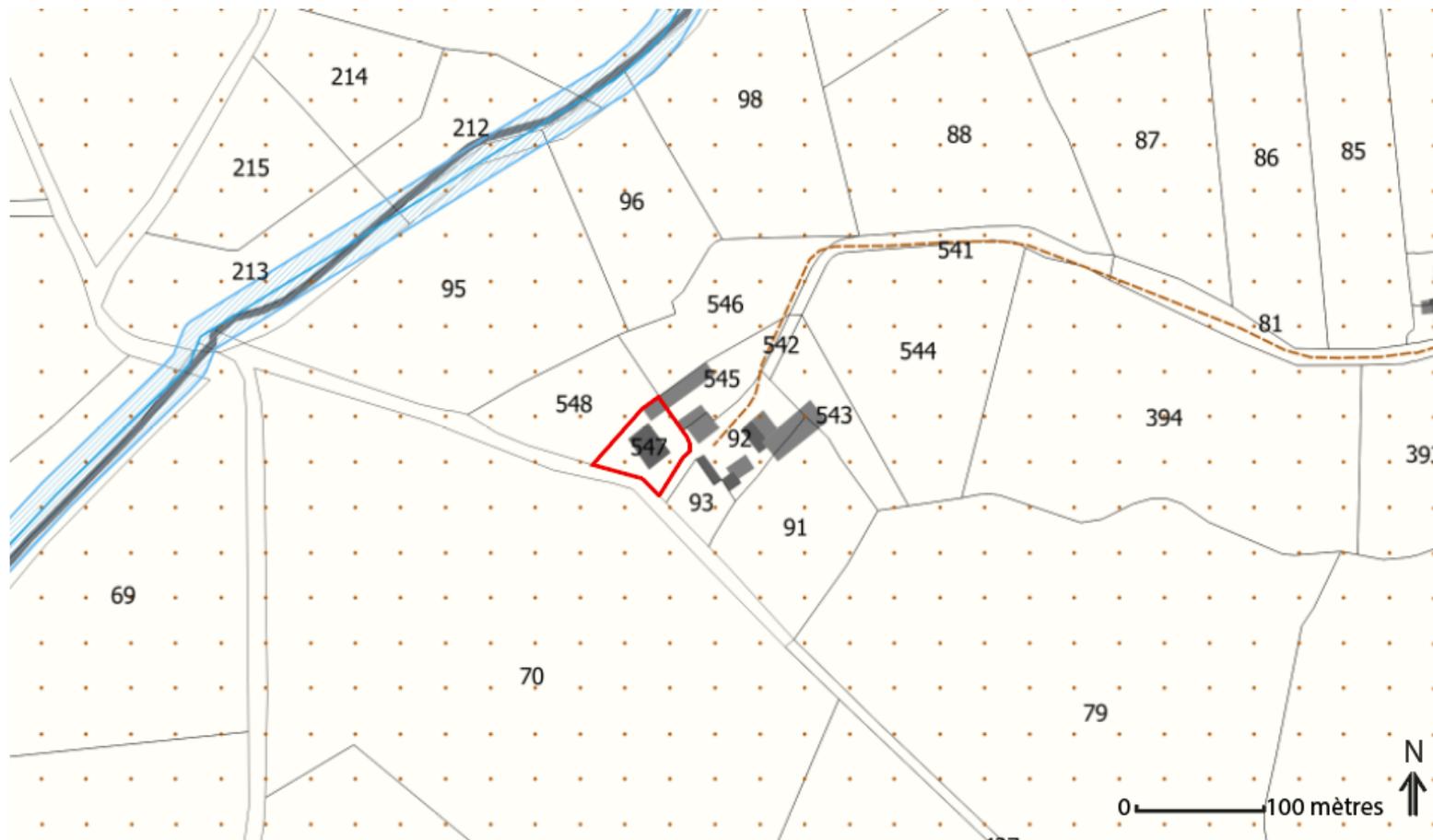


Figure 18 : Le lieu-dit de la Fougère à proximité de Saint-Agil, commune déléguée du Couëtron-au-Perche - Source : PLUi de la CCCP



-  Surfaces en eau
-  Limites de commune déléguée
-  Parcelle 0A 547

### ZONAGE

-  A : Zone agricole

### AUTRES PRESCRIPTIONS

-  Aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles

Figure 20 : Règlement graphique actuel du lieu-dit de la Fougère - Source - PLUi de la CCCP et Elvia Group

### 6.2.1.3 Incidences sur l'environnement

Ce terrain est éloigné de 8.3 kilomètres de la Cuesta cénomaniennes, zone Natura 2000. Ainsi, le risque d'incidence sur une biodiversité d'exception est faible.

De plus, la destination de l'activité menée n'engendre pas d'artificialisation des terres. Le projet réside dans le changement de destination de deux bâtiments déjà construits et n'a pas vocation à étendre son emprise au sol.

**Ainsi les impacts sur la biodiversité présente sont estimés comme faibles.**

### 6.2.1.4 Les évolutions nécessaires des pièces du PLUi

N°	Elément du PLUi à modifier	Description
4	Règlement graphique	Ajouter un astérisque surfacique orangé indiquant les bâtiments dont il est possible de changer de destination au sein du PLUi

## 6.2.2 Les pièces du PLUi après modification

Modification du règlement graphique : **Le plan de Couëtron-au-Perche (Saint-Agil) – Partie Ouest**

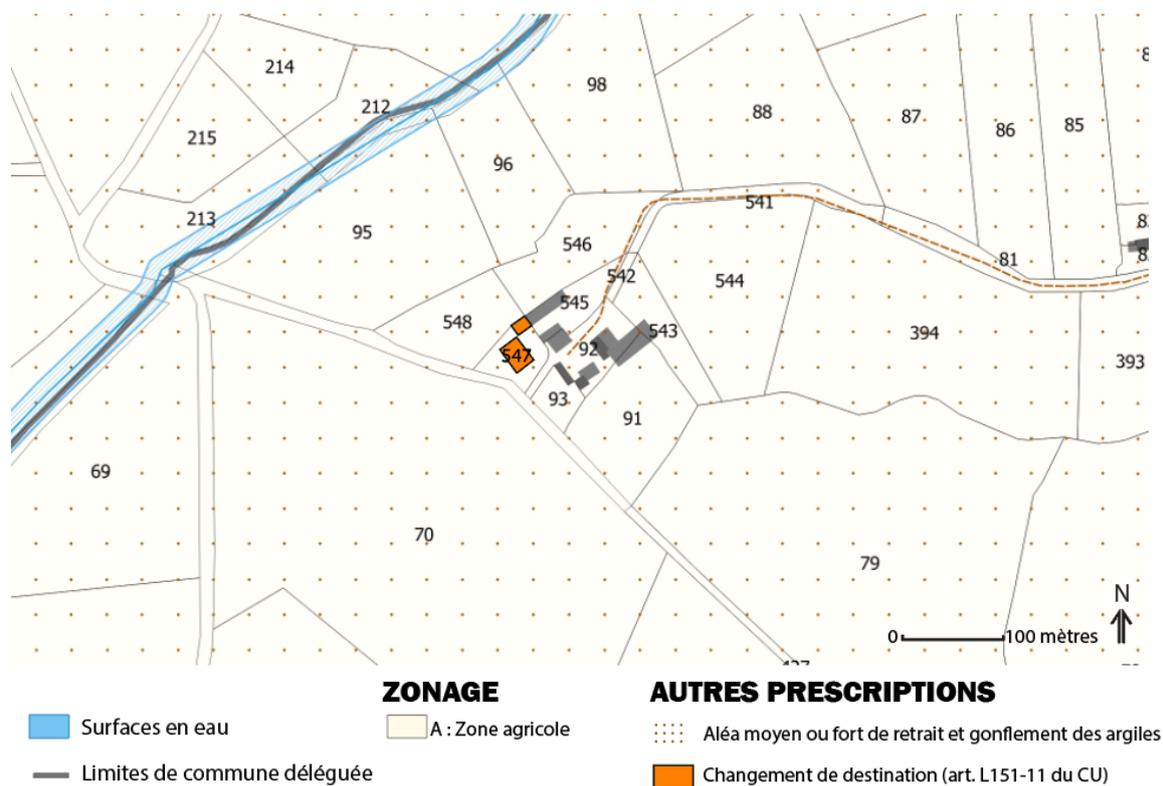


Figure 21 : Règlement graphique après validation du dossier de modification - Source : PLUi de la CCCP

6.3 Un double projet au Plessis-Dorin ; changement de destination et projet dérogoatoire

6.3.1 Rapport de présentation

6.3.1.1 Les modifications envisagées

N°	Commune	Parcelles	Type	Description
6	Le Plessis Dorin	ZA 25	<p><b>Changement de destination</b> d'une construction existante en zone N</p> <p><b>Construction d'une piscine</b> après démolition d'un hangar en zone N</p>	<p>Un propriétaire privé souhaite transformer un hangar en bois de type agricole en garage.</p> <p>Destruction d'un ancien hangar agricole et construire à la place une piscine couverte</p>

Les projet se situent au sein d'une propriété privée accessible par le Chemin de La Forterie située dans la commune de Le Plessis-Dorin. Ce chemin permet à la ferme d'être reliée à la route RD 937 qui relie les communes de Montmirail et La Chapelle-Guillaume situées en Eure-et-Loir (28).

Ce terrain est composé de plusieurs bâtisses, deux dédiées à l'habitation, un observatoire et trois composés de bâtiments agricoles désuets et n'étant plus utilisés pour leur usage traditionnel. Le pétitionnaire souhaite modifier l'usage de deux d'entre eux.

Le premier projet consiste à changer de destination un ancien hangar agricole d'une superficie de 468 mètres carrés pour créer un garage et un atelier. Le second projet consiste à démolir un hangar vétuste de 228 mètres carrés afin d'aménager une piscine couverte sur son emprise au sol.



Figure 22 : Plan de masse des projets sur le terrain du pétitionnaire -Source : Pièce complémentaire de la demande de permis de construire

### 6.3.1.1.1 PROJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION POUR AMENAGER UN GARAGE ET UN ATELIER

Le propriétaire souhaite transformer cet hangar en bois de type agricole pour une double fonction garage et atelier. L'aspect actuel du hangar est présenté dans la photo ci-contre.

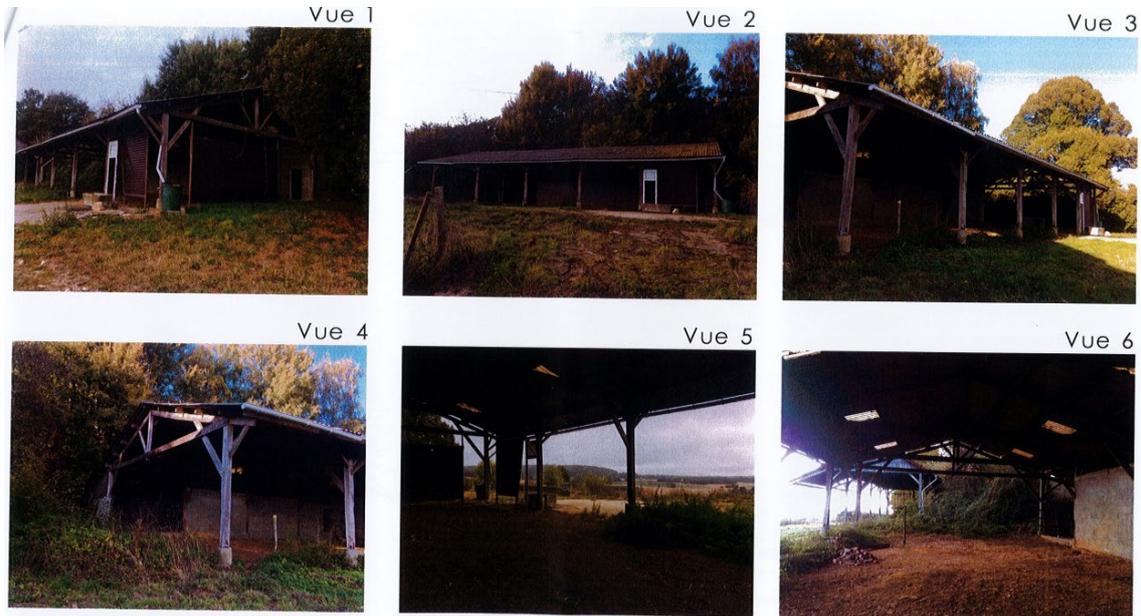


Figure 23 : Aspect actuel du hangar agricole dont fait l'objet le changement de destination - Source : CCCP

Comme indiqué sur le photomontage ci-dessous obtenu suite à la demande de permis de construire, il s'agit de refaire la toiture en installant un matériau de type taule et en y intégrant des ouvrants de type Velux. Le bâtiment actuellement non-clos devrait être fermé par des murs en bois et intégré d'ouvrants sur les façades nord-est, nord-ouest et sud-est. Un auvent d'une longueur de 10.54 mètres est prévu en façade sud-est en utilisant les poutres en bois du hangar initial.



Figure 24 : Aspect extérieur du garage et atelier souhaité par le porteur de projet - Source : Pièce complémentaire de la demande de permis de construire



Cet ancien hangar est situé sur une zone soumise à un aléa estimé entre moyen et fort de retrait et gonflement des sols argileux. Au regard du projet de changement de destination pour créer un garage et un atelier, les travaux réalisés devraient garantir de nouvelles fondations, stabilisant davantage la structure du bâtiment

L'aspect extérieur du bâtiment initial est sensiblement différent après les travaux de réhabilitation. Pour autant, l'aspect agricole est maintenant par l'emploi de matériaux couramment utilisés pour ce type de bâtiments, comme le bois et la taule.

**Ce projet permet ainsi de réhabiliter un bâtiment désuet situé au sein d'un lieu-dit classé en zone naturelle équipé de réseaux d'eau potable, d'électricité et d'infrastructure.**

De plus, établir un projet au sein d'une ancienne construction permet de :

- Limiter l'artificialisation de terres riches en biodiversité ordinaire présente dans les surfaces supérieures des sols
- Limiter le mitage foncier par l'optimisation des bâtiments existants

Ce projet permet de **valoriser le patrimoine bâti agricole par des travaux de restauration, alors que le hangar resterait dans un état de délaissement dans le cas inverse.**

Par ailleurs, **le projet ne porte pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. Le terrain en étant dépourvue.**

Règlementairement, les dispositions applicables aux zones naturelles du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche sont exprimées à l'article 1.2 du règlement du PLUi intitulé « Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières » (p.106).

Il est indiqué que :

« Les bâtiments repérés au document graphique par un figuré surfacique orangé peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination en Mairie, qui fera l'objet d'un avis sollicité auprès de la Commission Départementale de Protection des Naturels, Agricoles et Forestiers, sous réserve :

✓ De ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;

✓ Qu'ils contribuent à la remise en état du patrimoine bâti ;

✓ Qu'ils s'opèrent en faveur des destinations et sous-destinations suivantes : logement, hébergement touristique, artisanat, restauration ou commerce (dans le prolongement d'une activité agricole ou artisanale uniquement). Par ailleurs, les projets répondant à un objectif de diversification des activités agricoles, pastorales et forestières en constituant un complément d'activités seront à privilégier. »

**Les garages et l'atelier sont considérés comme appartenant à la destination « habitation », plus précisément de la sous-destination « logement », car leur utilisation quotidienne est destinée au logement principal.**

Pour l'ensemble de ces justifications :

- Sous-destination identifié pour un changement de destination ;
- La limitation du mitage foncier ;
- La réhabilitation de bâtiments abandonnés ;
- La présence de réseaux existants ;
- La restauration du patrimoine rural du territoire



Il est proposé d'identifier sur le règlement graphique l'anciens hangar agricole par un figuré surfacique orangé

#### 6.3.1.1.2 PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE PISCINE COUVERTE

---

L'ensemble de la propriété est situé sur une zone soumise à un aléa de retrait et gonflement des sols argileux dont la gravité est estimée entre moyen et forte. Ce risque est étudié lors du dépôt de l'instruction des droits des sols et pris en considération par le maître d'ouvrage lors de la construction de la piscine.

Le propriétaire souhaite démolir un ancien hangar agricole vétuste pour construire une piscine couverte. Cette nouvelle construction est composée d'un bassin de nage, d'un espace détente et de sanitaires.

Le PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche autorise la construction de piscine au sein des zones naturelles, dont les prescriptions sont exprimées en page 107 :

« En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions uniquement en zone N et dans l'ensemble de ses STECAL, à l'exclusion du secteur Ni :

- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale »

Le présent projet de piscine se situe au-delà des 30 mètres de l'habitation principale réglementaire, car **la topographie du terrain autour de l'habitation principale ne permet pas de réaliser un tel ouvrage**. En effet, le terrain enregistre des pentes atteignant 17% de différence de niveau à l'Est de la maison principale, seul espace non bâti à moins de 30 mètres de rayon.

**Il s'agit de modifier le règlement écrit du PLUi afin de prendre en compte des conditions d'autorisation en cas de contraintes géographiques ne permettant pas au porteur de projet de respecter les prescriptions initiales.**

6.3.1.2 Localisation

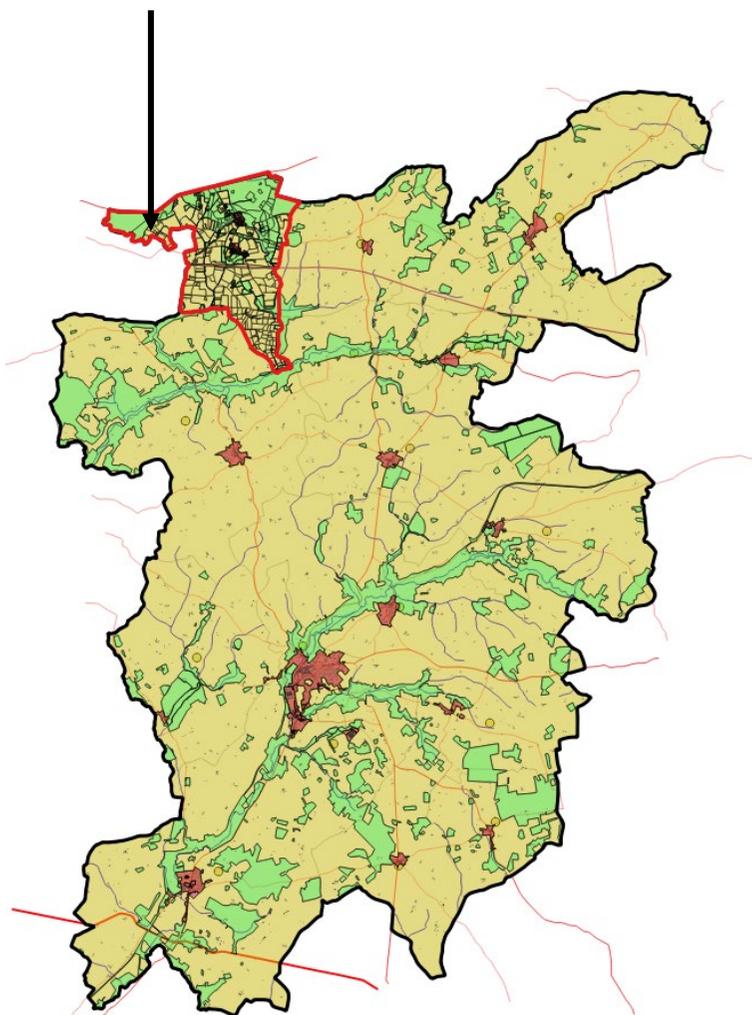


Figure 26 : La commune de Le Plessis-Dorin au sein du territoire de la CCCP -  
Source : Elvia Group

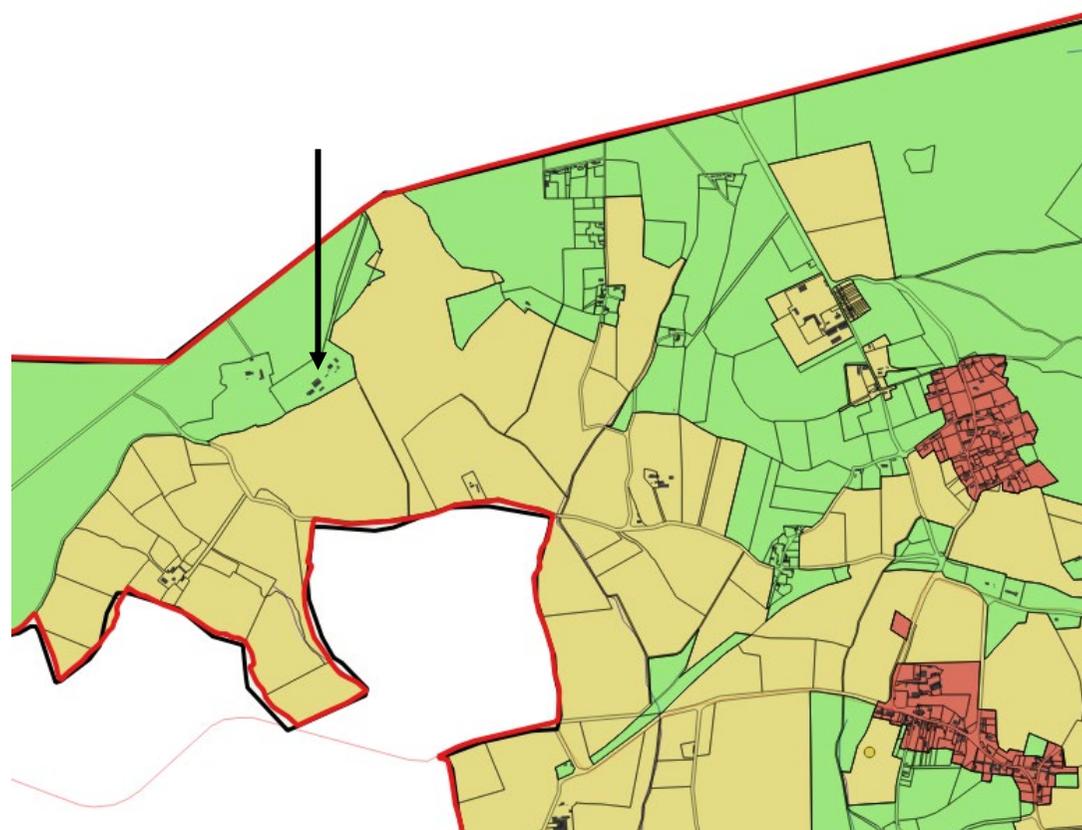
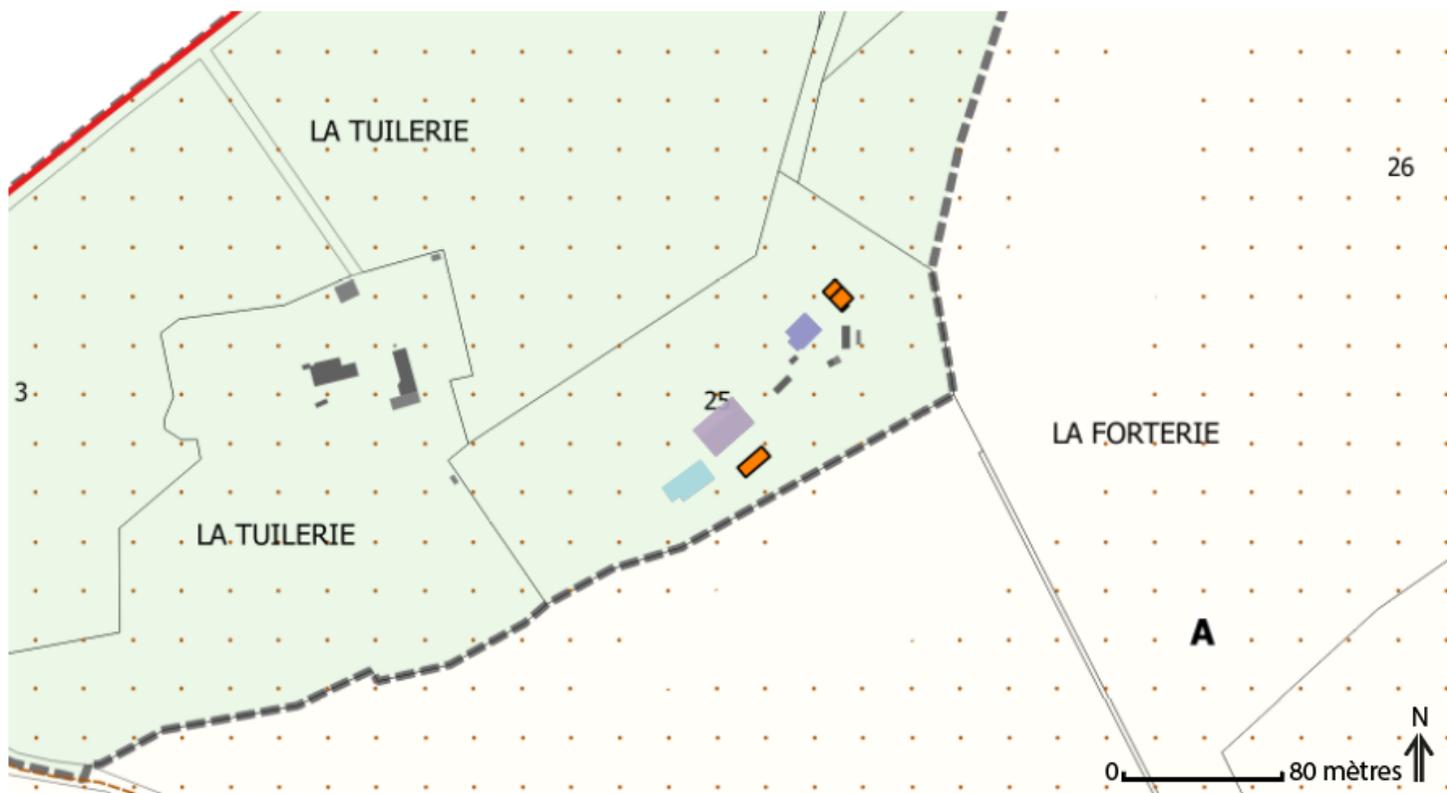


Figure 25 : Indication de la propriété accueillant les projets à l'échelle communale - Source : PLUi de la CCCP



### ZONAGE

- A : Zone agricole
- N : Zone Naturelle

### AUTRES PRESCRIPTIONS

- Aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles
- Changement de destination (art. L151-11 du CU)
- Limite communale

### PROJETS

- Piscine couverte
- Garage et atelier
- Habitation principale

Figure 27 : Les projets sur la propriété du pétitionnaire à l'échelle de la parcelle - Source : Elvia Group

### 6.3.1.3 Incidences sur l'environnement

Ce terrain est éloigné de 3.8 kilomètres de la Cuesta cénomaniennes, zone Natura 2000. Ainsi, le risque d'incidence sur une biodiversité d'exception est faible.

Les projets souhaités sur cette propriété engagent une artificialisation des terres à l'emplacement de deux hangars agricoles. **Les impacts sur la biodiversité présente sont estimés comme potentiels.**

### 6.3.1.4 Les évolutions nécessaires des pièces du PLUi

N°	Élément du PLUi à modifier	Description
6.1	Règlement graphique	Ajouter un astérisque surfacique orangé indiquant les bâtiments dont il est possible de changer de destination au sein du PLUi
6.2	Règlement écrit	Modifier la réglementation concernant la distance d'emplacement des piscines par rapport aux propriétés

## 6.3.2 Les pièces du PLUi après modification

### 6.3.2.1 Modification du règlement graphique

#### Modification du plan de la commune Le Plessis-Dorin – Partie Nord



Figure 28 : Règlement graphique après validation du dossier de modification - Source : PLUi de la CCCP



### 6.3.2.2 Modification du règlement écrit

Note : Le texte modifié au sein du PLUi est en rouge surligné en jaune

#### Page 107 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche

### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulière

« En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone N et dans l'ensemble de ses STECAL, à l'exclusion du secteur Ni** :

- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 50% de la surface de plancher initiale ;
  - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 350 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m<sup>2</sup> (hors piscine) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale ;
- L'adaptation la réfection et les extensions des constructions agricoles existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt et à la qualité des sites et milieux naturels

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en secteur Ni** :

- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes à destination habitations et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 30% de la surface de plancher initiale ;
  - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 30 m<sup>2</sup> (hors piscine) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions agricoles existantes, sous réserve :
  - ✓ de ne pas porter atteinte à l'intérêt et à la qualité des sites et milieux naturels ;
  - ✓ de ne pas aggraver le risque inondation ;
  - ✓ d'être nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante (ou les activités de valorisation du bois local) à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.



**Conditions particulières :**

Lorsque la configuration du terrain (taille, forme, topographie) et/ou son environnement (forêt, espace de production agricole, ...) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes générales auxquelles les piscines sont soumises, une extension des distances par rapport à la construction principale est possible.

Il est possible de faire construire les piscines au-delà des 30 mètres ou des 20 mètres (en zone Ni) autour de l'habitation principale, si et seulement si une des contraintes suivantes est identifiée :

- Une topographie contraignante, c'est-à-dire par l'impossibilité de respecter la qualité des sites et milieux naturels en raison de :
  - L'impossibilité de maintenir la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire, par la réalisation d'un terrassement nécessitant un muret de soutènement supérieur à 50 centimètres
  - Une pente supérieure ou égale à 15% de dénivelé
- Une habitation entourée d'une zone de protection naturelle ou forestière

Dans ce cas, la distance maximale autour de l'habitation principale pour construire une piscine est étendue à 100 mètres.

Dans ce cas, les bassins de piscines (enterrées ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 3 mètres :

- Des emprises publiques ou voies, existantes ou futures
- Des limites séparatives

**Page 124 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche**

**Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**1.2 Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulière**

« En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone A et dans l'ensemble de ses STECAL, à l'exclusion du secteur Ai** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :
  - ✓ D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
  - ✓ D'être implantés à une distance maximum de 50 mètres du bâtiment agricole dont elles dépendent ;
  - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> (annexes incluses) ;
- Les annexes des constructions à destination d'habitation (hors piscine), sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
- L'adaptation la réfection et les extensions des constructions agricoles existantes, à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :



- ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 50% de la surface de plancher initiale ;
- ✓ Et que la surface de plancher totale et n'excède pas 350 m<sup>2</sup>

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en secteur Ai** :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :
  - ✓ D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;
  - ✓ D'être implantés à une distance maximum de 50 mètres du bâtiment agricole dont elles dépendent ;
  - ✓ Que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (annexes incluses).
  - ✓ De ne pas être situées dans un secteur d'aléa fort d'inondation de l'Atlas des Zones Inondables de la Braye.
- L'adaptation, la réfection et les extensions **des constructions existantes** à destination habitations et leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - ✓ Que les surfaces de plancher créées n'excèdent pas 30% de la surface de plancher initiale ;
  - ✓ Et que la surface de plancher totale, c'est-à-dire après travaux, n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol globale n'excède pas 30 m<sup>2</sup> (hors piscine) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les piscines, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- De plus, au sein des secteurs d'aléa fort d'inondation de l'Atlas des Zones Inondables de la Braye, seules seront autorisées les constructions, installations, extensions et annexes à destination d'exploitation agricole :
  - ✓ nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante (ou les activités de valorisation du bois local) ;
  - ✓ à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes ;
  - ✓ et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole.

**Conditions particulières :**

*Lorsque la configuration du terrain (taille, forme, topographie) et/ou son environnement (forêt, espace de production agricole, ...) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes générales auxquelles les piscines sont soumises, une extension des distances par rapport à la construction principale est possible.*

*Il est possible de faire construire les piscines au-delà des 30 mètres ou des 20 mètres (en zone Ai) autour de l'habitation principale, si et seulement si une des contraintes suivantes est identifiée :*

- *Une topographie contraignante, c'est-à-dire par l'impossibilité de respecter la qualité des sites et milieux naturels en raison de :*



- L'impossibilité de maintenir la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire, par la réalisation d'un terrassement nécessitant un muret de soutènement supérieur à 50 centimètres
- Une pente supérieure ou égale à 15% de dénivelé
- Une habitation entourée d'une zone de protection naturelle ou forestière

Dans ce cas, la distance maximale autour de l'habitation principale pour construire une piscine est étendue à 100 mètres.

Dans ce cas, les bassins de piscines (enterrées ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 3 mètres :

- Des emprises publiques ou voies, existantes ou futures
- Des limites séparatives

Dans ce cas, l'installation de piscine ne peut être construite sur un espace étant utilisé pour une activité de production agricole.



## 6.4 Un double projet au lieu-dit « Les Rousselières » ; Un gîte dans une grange et des chevaux pour particulier

### 6.4.1 Rapport de présentation

#### 6.4.1.1 Les modifications envisagées

N°	Commune	Parcelles	Type	Description
7	Sargé sur Braye	D 758, D 300 et D 303	<b>Changement de destination</b> d'une construction existante et <b>construction</b> en zone N  Règlementer l'installation d'abris pour animaux	Transformer une ancienne grange en gîte afin de développer une activité d'hébergement touristique.  Créer 4 boxes de chevaux

Les deux projets portés par la même personne sont situés dans un hameau de la commune de Sargé-sur-Braye, dans le lieu-dit « Les Rousselières ». Ce lieu-dit est accessible par la RD 56 qui relie le centre-bourg de Sargé-sur-Braye au centre-bourg du Temple.

Le premier élément de ce dossier consiste en la transformation d'une ancienne grange en gîte à vocation touristique.

Le bâtiment est situé sur une zone soumise à un aléa de retrait et gonflement des sols argileux dont la gravité est estimée entre moyen et forte. Ce risque est étudié lors du dépôt de l'instruction des droits des sols et pris en considération par la maîtrise d'ouvrage lors des travaux de réhabilitation des bâtiments.

Le porteur de projet souhaite installer un observatoire ornithologique qui pourrait accueillir quatre à six personnes simultanément. Ce bâtiment se trouve sur une double parcelle, la D 758 et la D 300 situées en zone naturelle, orientées vers le bois des Galouries situé à 80 mètres.

Actuellement le bâtiment n'est pas occupé. Le déploiement de cette activité permettrait de capitaliser sur le patrimoine naturel du territoire. En effet, le territoire des Collines du Perche est composé de paysages multiples. Le paysage local est composé de reliefs marqués et boisés, mais également de reliefs en plateaux adaptés à l'exploitation céréalière établie sur le territoire. Des petits bois et bosquets sont parsemés sur le territoire, reliés entre eux par un réseau de haies végétales enrichissent le paysage agricole. Ce paysage de bocage est de plus étayé d'étangs et de mares. **Ce type d'activité permet de visibiliser la richesse du patrimoine naturel du territoire tout en garantissant la préservation de la biodiversité locale.**

De plus, les retombées économiques sont favorables à l'ensemble du territoire car le tourisme stimule également d'autres secteurs économiques comme la restauration et le commerce vernaculaire.



Figure 29 : Lieu-dit de la Rousselière, projet 1 - Source : Google Maps

Règlementairement, les dispositions applicables aux zones naturelles du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche sont exprimées à l'article 1.2 du règlement du PLUi intitulé « Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières » (p.106).

Il est indiqué que :

« Les bâtiments repérés au document graphique par un figuré surfacique orangé peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination en Mairie, qui fera l'objet d'un avis sollicité auprès de la Commission Départementale de Protection des Naturels, Agricoles et Forestiers, sous réserve :

✓ De ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites ;

✓ Qu'ils contribuent à la remise en état du patrimoine bâti ;

✓ Qu'ils s'opèrent en faveur des destinations et sous-destinations suivantes : logement, hébergement touristique, artisanat, restauration ou commerce (dans le prolongement d'une activité agricole ou artisanale uniquement).

Par ailleurs, les projets répondant à un objectif de diversification des activités agricoles, pastorales et forestières en constituant un complément d'activités seront à privilégier. »

Les activités agricoles, pastorales ou forestières sont absentes du lieu-dit Les Rousselière, dont l'essentiel des bâtiments sont dédiés à l'habitation. **Ainsi, un changement de destination du bâtiment concerné ne compromet pas la réalisation de l'une de ces activités.** La réalisation de ce projet n'engendre pas une pression supplémentaire sur des terres vierges de construction, ce qui préserve la qualité des sites naturels.

**L'hébergement touristique est identifié comme sous-destination autorisée lors d'une demande de destination. Ainsi, le bâtiment peut être identifié au règlement graphique par un figuré surfacique orangé.**



**L'hébergement touristique est une sous-destination identifiée pour procéder à une demande de changement de destination en zone agricole.**

Pour l'ensemble de ces justifications :

- Sous-destination identifiée pour un changement de destination ;
- La limitation du mitage foncier ;
- Le renforcement de l'attractivité touristique du territoire ;
- La réhabilitation de bâtiments abandonnés ;
- La présence de réseaux existants ;
- La restauration du patrimoine rural du territoire

Il est proposé d'identifier sur le règlement graphique les deux anciens hangars agricoles du lieu-dit par un figuré surfacique orangé

Le second élément de ce dossier est situé en amont de la propriété entre le hameau et le bois des Galouries.

Le porteur de projet souhaite construire quatre boxes à chevaux sur la parcelle D 303. C'est une prairie dont les limites séparatives sont formées par des linéaires de haie et par des espaces boisés dont celui des Galouries.



Figure 30 : Lieu-dit de la Rousselière, projet 2 - Source : Google Maps

Cependant, l'article 1.1 du PLUi intitulé « Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits » relatif aux dispositions applicables en zone naturelle (p.106) dispose qu'« En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs (Np, Ni, et Nc) et de ses STECAL, sont interdits les usages et affectations des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2. » Ainsi, est-il constaté qu'aucune mention n'est faite concernant la réalisation d'abris pour animaux dans la réglementation des zones N.

Pourtant, la possession d'animaux de ferme par des particuliers peut survenir de nouveau dans un territoire rural tel que celui des Collines du Perche. Le PLUi peut admettre ce type de construction, qui caractérise le patrimoine défendu sur le territoire, en proposant une réglementation adaptée.

En effet, le patrimoine agricole et naturel est vecteur de nombreuses orientations dans le PADD, afin de développer du tourisme, au travers des actions de préservation écologique et paysagère et pour réguler l'aspect futur des constructions d'habitations s'inscrivant dans des opérations d'aménagements. C'est un enjeu essentiel dans la politique souhaitée par la communauté de commune des Collines du Perche.

De plus, l'intercommunalité des Collines du Perche se situe dans la région naturelle du Perche, territoire historique de l'élevage du Percheron, cheval de trait rependu en France, aux Etats-Unis et au Royaume-Uni pour les déplacements quotidiens jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle. L'élevage équestre est une pratique ancestrale liée aux terres percheronnes, mais dont l'activité s'est tarie durant l'époque moderne. Cependant, les activités de loisirs et la possession de chevaux par des particuliers se sont développées et diversifiées au fil du temps, nécessitant une réglementation adaptée.

**La construction d'abris pour animaux enrichit le patrimoine paysager local, même s'il n'en est pas fait mention à travers les orientations du PADD.**

6.4.1.2 Localisation

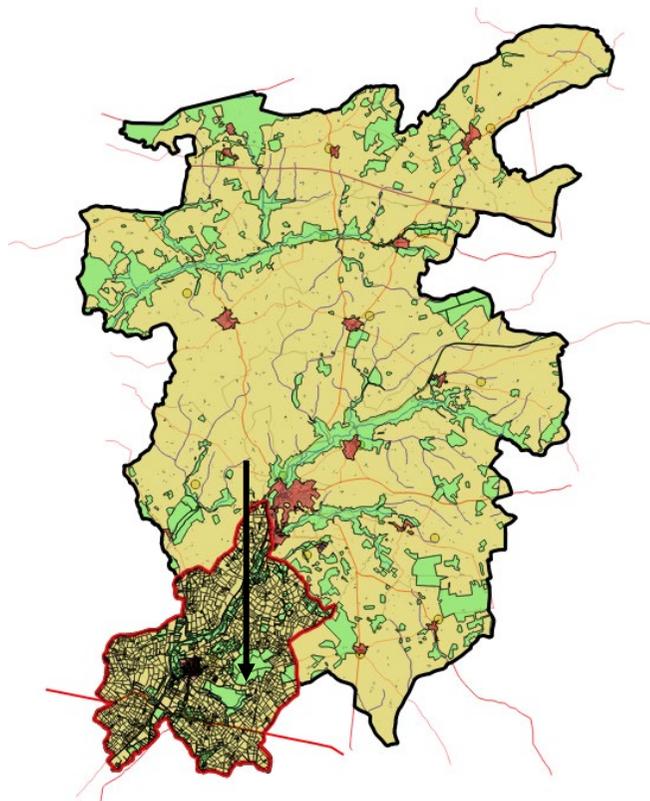


Figure 32 : La commune de Sargé-sur-Braye au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group

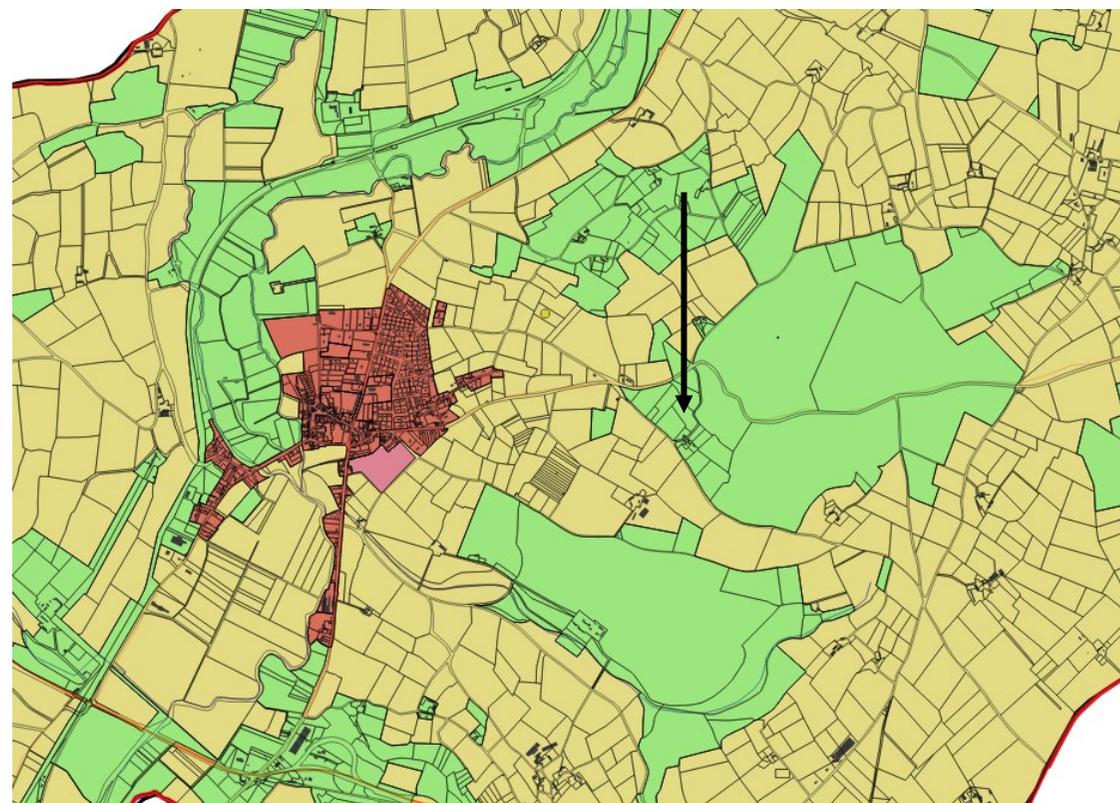


Figure 31 : Le lieu-dit La Rousselière à l'échelle communale - Source : PLUi de la CCCP



### LD Les Rousselières 41170 SARGE SUR BRAYE



09/02/2022, 09:57:23

- |              |   |                          |              |                        |
|--------------|---|--------------------------|--------------|------------------------|
| Communes     | Secteurs Carte Communale  | Ouvert à la construction | Type de zone | Agricole               |
| EPCI         | Réservé aux activités   | A Urbaniser alternatif   | Urbanisé     | Agricole constructible |
| Départements | Constructions non autorisées sauf exceptions prévues par la loi | A Urbaniser bloqué       | Naturel      |                        |

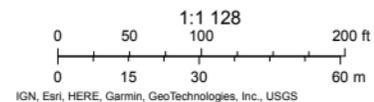


Figure 33 : Projets nécessitant modification du PLUI au sein du lieu-dit La Rousselière - Source : Document fourni par la CCCP

### 6.4.1.3 Incidences sur l'environnement

Ce terrain est éloigné de 14.5 kilomètres du massif forestier de Vibraye, zone Natura 2000. Une incidence sur une biodiversité d'exception est donc faible.

De plus, la destination de l'activité menée n'engendre pas d'artificialisation majeure des terres. Les abris pour animaux doivent être des installations légères, comme il sera précisé dans la nouvelle réglementation, n'engendrant pas de précisions sur les terres naturelles ou les espèces. Quant au projet de gîte, il s'agit d'un changement de destination d'un bâtiment déjà construit et n'a pas vocation à étendre son emprise au sol.

Les caractéristiques du territoire ne doivent pas sensiblement changer, en gardant cet aspect agricole et naturel **ainsi les impacts sur la biodiversité présente sont estimés comme faibles.**

#### 6.4.1.3.1 LES EVOLUTIONS NECESSAIRES DES PIECES DU PLUI

N°	Elément du PLUi à modifier	Description
7.1	Règlement graphique	Ajouter un astérisque surfacique orangé indiquant les bâtiments dont il est possible de changer de destination au sein du PLUi
7.2	Règlement écrit	Actualiser les article 2 et 3 du règlement écrit des zones Agricole et Naturelle

## 6.4.2 Les pièces du PLUI après modification

### 6.4.2.1 Modification du règlement graphique

**Le Plan de la commune de Sargé-sur-Braye – Partie Sud-Est** est ainsi modifié.

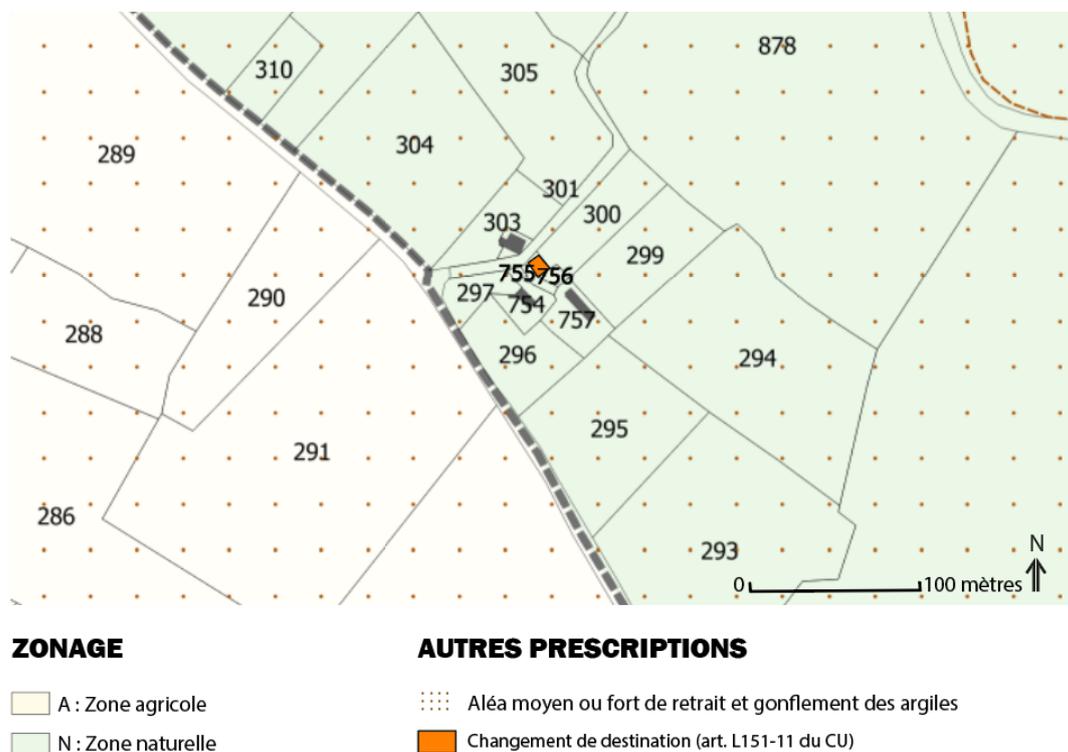


Figure 34 : Aspect du règlement graphique en cas de validation de la demande de modification - Source : Elvia Group



## 6.4.2.2 Modification du règlement écrit

Note : Le texte modifié au sein du PLUi est en rouge surligné en jaune

**Page 107 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :**

**Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

1.2. Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone N et à l'exclusion de l'ensemble de ses secteurs** (c'est-à-dire en dehors des zones Np, Ni et Nc, mais également en dehors des STECAL)<sup>1</sup>:

- La construction d'abris pour animaux :
  - La surface individuelle par animal présent doit respecter une certaine taille minimale afin qu'ils puissent s'épanouir convenablement ;
  - La superficie totale du bâtiment doit être inférieure à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, même si les unités parcellaires sont discontinues ;

**Page 113 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :**

**Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

3.2. Hauteur des constructions

**Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :**

La hauteur maximale des constructions à destination d'abris pour petits animaux, c'est-à-dire animaux de basse cours, est limitée à 2,5 mètres à partir du sol.

Pour les abris des équidés, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à partir du sol.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :**

Les constructions à destination d'abris pour animaux ne devront pas être installées à moins de 5 mètres d'une voie de circulation routière, d'une emprise publique et d'une limite séparative.

**Page 117 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :**

**Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**4.3 Caractéristique des abris pour animaux**

<sup>1</sup> Pour faciliter la lecture du document cette précision est ajoutée, mais n'engage pas de modification supplémentaire des prescriptions établies dans le règlement écrit



La structure des abris pour animaux est légère (sans fondation) et les matériaux de construction doivent être choisis de manière à garantir une bonne insertion de la construction au sein de son environnement

Page 124 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2. Usages et affectation des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières

En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone A et à l'exclusion de l'ensemble de ses secteurs** (c'est-à-dire en dehors des zones Ap et Ai, mais également en dehors des STECAL)<sup>2</sup> :

- La construction d'abris pour animaux :
  - La surface individuelle par animal présent doit respecter une certaine taille minimale afin qu'ils puissent s'épanouir convenablement ;
  - La superficie totale du bâtiment doit être inférieure à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, même si les unités parcellaires sont discontinues ;

Page 126 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.2. Hauteur des constructions

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

La hauteur maximale des constructions à destination d'abris pour petits animaux, c'est-à-dire animaux de basse cours, est limitée à 2,5 mètres à partir du sol.

Pour les abris des équidés, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à partir du sol.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas des constructions à destination d'abris pour animaux :

Les constructions à destination d'abris pour animaux ne devront pas être installées à moins de 5 mètres d'une voie de circulation routière, d'une emprise publique ou d'une limite séparative.

Page 130 du règlement écrit du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**4.3 Caractéristique des abris pour animaux**

La structure des abris pour animaux est légère (sans fondation) et les matériaux de construction doivent être choisis de manière à garantir une bonne insertion de la construction au sein de son environnement

<sup>2</sup> Pour faciliter la lecture du document cette précision est ajoutée, mais n'engage pas de modification supplémentaire des prescriptions établies dans le règlement écrit



## 7 Modification du STECAL NI1 inscrit au PLUi

### 7.1 Un projet de restaurant proposant des activités en lien avec le terroir

#### 7.1.1 Rapport de présentation

##### 7.1.1.1 Les modifications envisagées

N°	Commune	Parcelles	Type	Description
8	Sargé sur Braye	D 764	<b>Modifier le STECAL en vigueur</b>	Modifier le STECAL en vigueur, terrain situé en zone NI1 afin d'étendre la superficie de 650 m <sup>2</sup> à 1200 m <sup>2</sup> et d'autoriser une hauteur supérieure en passant de 8 mètres à 9 mètres.

Le projet se situe au sein d'une propriété privée accessible par la rue Les Pierres du Breuil située dans la commune de Sargé-sur-Braye, à l'Est du centre-bourg. Ce chemin relie le bois des Galouries à la route RD 921 qui structure le territoire des Collines du Perche.

Le pétitionnaire est un chef cuisinier qui dispose de plusieurs établissements dans la région Centre-Val-de-Loire. Il souhaiterait ouvrir un nouveau restaurant dans la commune de Sargé-sur-Braye en proposant diverses autres activités culinaires lors de séjours découvertes. Une salle de restauration avec cuisines et un potager accessible au public sont prévus dans le projet.

Il s'agit d'accueillir des individus pour plusieurs jours, en leur proposant un espace hôtelier pour résider sur le site. Plusieurs chambres sont prévues sous forme de 12 entités triangulaires à l'Ouest du terrain.

Le lieu, étant éloigné du centre-bourg, n'est pas intégré dans un réseau de transport en commun, un parking est donc prévu pour accueillir les visiteurs. Il s'agit d'un parking d'une capacité de 31 places, composé de bandes végétalisées et d'arbres plantés.

Les constructions existantes sont maintenues et réhabiliter pour assurer le fonctionnement de l'activité. Ces bâtiments sont indiqués dans le plan de masse ci-dessous, ils sont situés au Nord du terrain. Le bâtiment situé à l'extrême Nord est un ancien hangar agricole non exploité pour sa fonction initiale. D'après le plan de masse, il devrait être réhabilité pour créer les logements des stagiaires, les logements de fonction et un lieu de stockage. Pour le second bâtiment, celui-ci devrait accueillir des chambres supplémentaires, ainsi qu'une salle commune pour le petit-déjeuner.

Ce projet est en élaboration depuis plusieurs années, pour laquelle la Communauté de Communes des Collines du Perche a été consultée en amont afin de mener à bien sa réalisation. L'intercommunalité soutient pleinement sa concrétisation, car ce projet apporterait visibilité et attractivité au territoire.



Ainsi, un STECAL NI1 a été inscrit au règlement graphique lors de la réalisation du PLUi, puis validé durant la période de consultation par les personnes publiques associées (l'Etat, les représentants d'autorités territoriales).

Cependant, suite à l'élaboration des plans du projet, certaines modifications doivent être apportées pour mener à bien ce projet :

- **La superficie autorisée des constructions dans les STECAL NI1 atteint 1200 m<sup>2</sup> ;**

Le STECAL NI1 a vocation à accueillir et développer de l'hébergement touristique et atypique et des activités de restauration. D'après l'article 3.1, concernant l'emprise au sol, page 112 du règlement écrit :

« Au sein du STECAL NI1, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder 650 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire à compter la date d'approbation du PLUi »

Cependant, la superficie actuellement imposée ne permet pas de développer une activité double, c'est-à-dire qui soit à la fois hôtelière pour des stages découvertes sur plusieurs jours et de restauration. Le territoire rural des Collines du Perche, et l'éloignement géographique des lieux-dits et hameaux par rapport aux centres-bourgs, empêchent de reporter l'accueil des visiteurs vers les hôtels des environs, en raison de délais de transports qui seraient défavorables à l'attractivité du projet. Ainsi, l'ensemble des logements doivent être réalisés sur place, nécessitant un agrandissement des superficies de construction autorisées.

- **Une hauteur autorisée des constructions dans le STECAL NI1 limitée à 9 mètres ;**

D'après l'article 3.2.1 concernant les dispositions générales des hauteurs de constructions, page 113 du règlement écrit :

« Au sein des STECAL NI1, NI2, NI12 et NI3, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 8 mètres au point le plus haut de la construction »

Une augmentation de la hauteur maximale d'un mètre permettrait ainsi d'élaborer des bâtiments R+1+combles. Il s'agit d'augmenter les possibilités en matière de construction sans modifier considérablement l'aspect extérieur et l'impact sur le paysage avoisinant.

- **Une modification de la surface du STECAL en parcelle D 764**

Le porteur de projet n'a pas l'espace suffisant pour intégrer un parking qui permettrait d'accueillir le nombre de visiteurs souhaité. Une partie est située en dehors du secteur préalablement inscrit dans le règlement graphique. Sous les conseils de la DDT, il s'agira d'augmenter la taille du STECAL autour de cette partie du parking.

Les parkings ne sont pas considérés au sein du PLUi ni comme une emprise au sol, ni comme une construction. Cet espace sera aménagé en terre battue et végétalisé, et non imperméabilisé, ce qui ne devrait pas perturber le cycle de l'eau.

7.1.1.2 Localisation

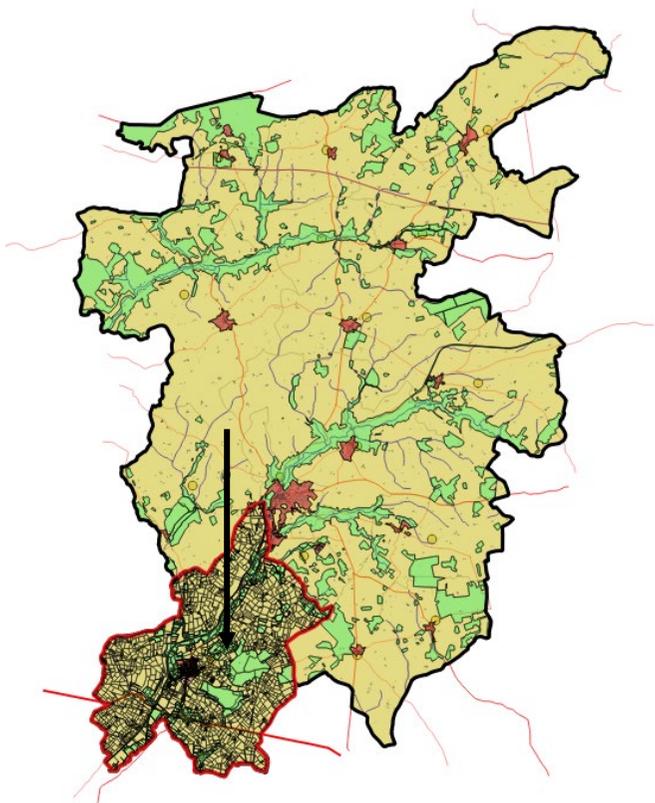


Figure 35 : La commune de Sargé-sur-Braye au sein du territoire de la CCCP - Source : Elvia Group

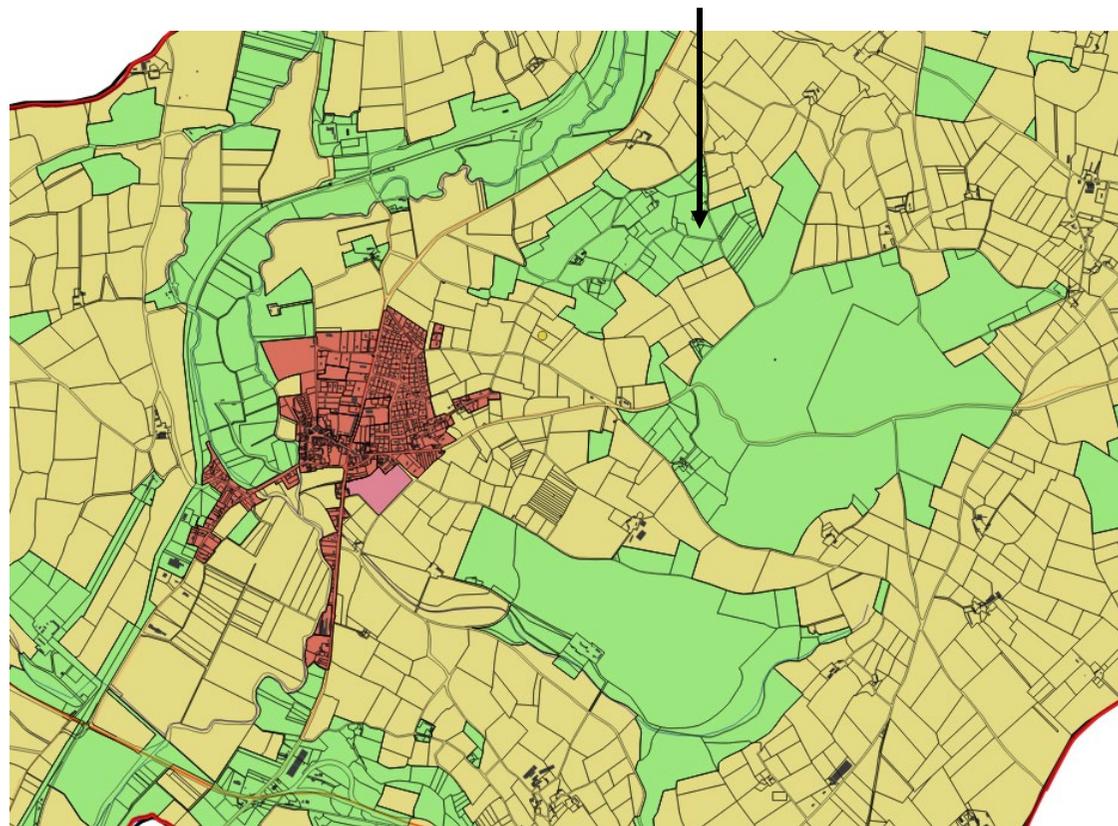


Figure 36 : Emplacement du projet au sein du territoire à l'échelle communale - Source : PLUi de la CCCP

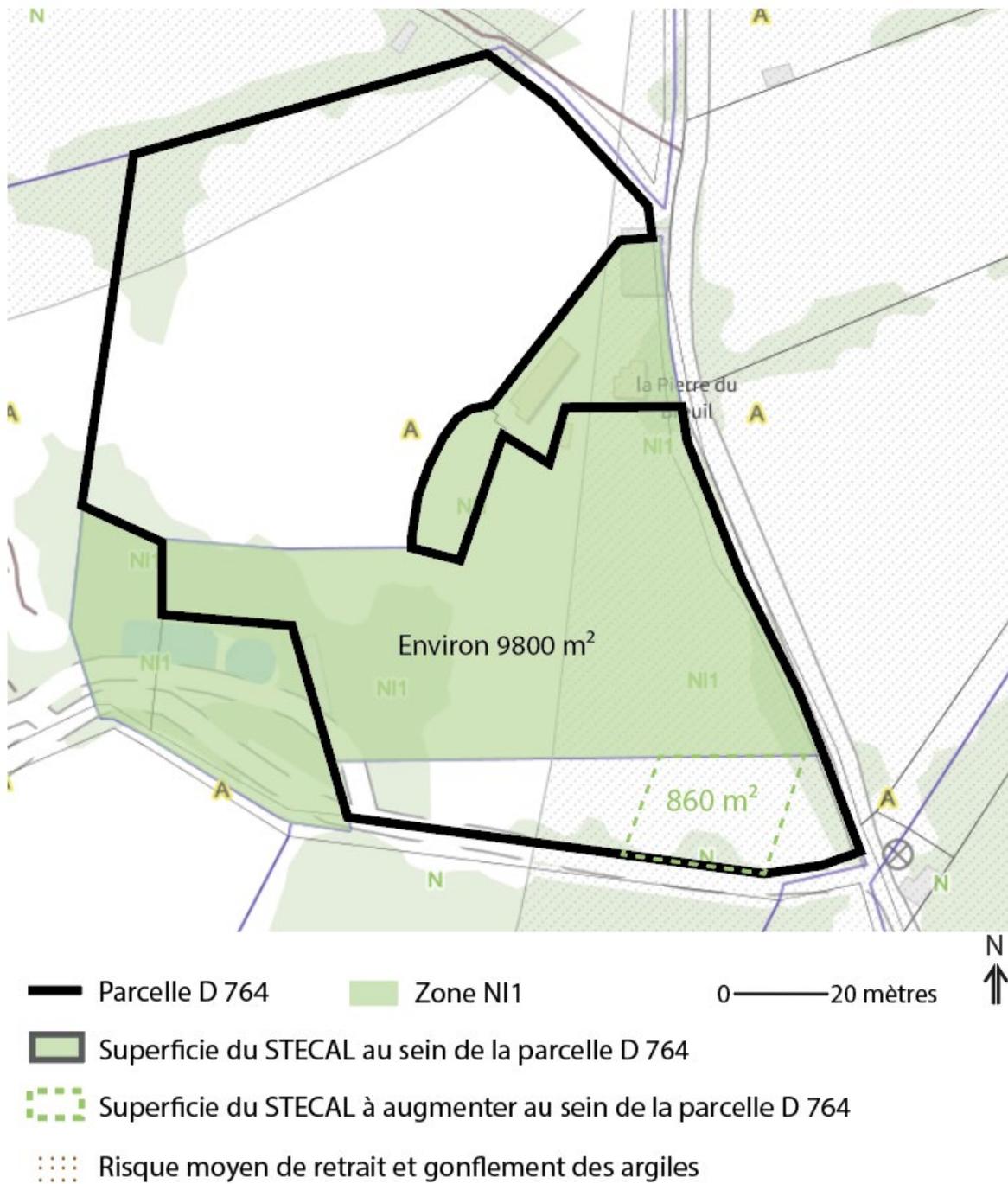


Figure 37 : Aspect actuel du STECAL et modification souhaitée du règlement graphique à l'échelle de la parcelle - Source : Elvia Group

### 7.1.1.3 Incidences sur l'environnement

Ce terrain est éloigné de 13.8 kilomètres du massif forestier de Vibraye, zone Natura 2000. **Une incidence sur une biodiversité d'exception est donc faible.**

Dans la version actuelle du PLUi, l'incorporation d'un STECAL de type NI1 sur ce terrain indique que les risques sur l'environnement sont considérés comme acceptables.

La version modifiée du PLUi engendre des possibilités d'artificialisation supplémentaire. Pour autant, il n'existe qu'un STECAL NI1 sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité, c'est-à-dire que l'autorisation d'augmenter les surfaces construites ne sera effective que sur la parcelle D 764.

A l'emplacement du futur projet, c'est-à-dire au sud de la parcelle D 764, le terrain est une friche agricole, qui doit accueillir un potager et diverses essences végétales pour habiller le parking et les chemins interconnectant les constructions. Il s'agit d'aménagements favorables à l'arrivée de biodiversité. Aux alentours, de nombreux types d'habitat existent : lignes de haies, bosquets, bois des Galouries, où une biodiversité ordinaire existe et ne devrait pas être impacté par le projet.

**Ainsi, les impacts sur la biodiversité présente sont estimés comme faibles.**

### 7.1.1.4 Les évolutions nécessaires des pièces du PLUi

N°	Élément du PLUi à modifier	Description
6	Règlement graphique et règlement écrit	<p>Modifier la superficie admissible des constructions dans le STECAL NI1</p> <p>Modifier la hauteur réglementaire des bâtiments dans le STECAL NI1</p> <p>Modifier la superficie du STECAL NI1 au sein du lieu-dit</p>

## 7.1.2 Les pièces du PLUi après modification

### 7.1.2.1 Règlement écrit

*Note : Le texte modifié au sein du PLUi est en rouge surligné en jaune*

**Page 112 du règlement graphique du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :**

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

##### 3.1.1 Dispositions générales :

Au sein du STECAL **NI1**, l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne peut excéder **1200 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi.

**Page 113 du règlement graphique du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche :**

#### 3.2 Hauteur des constructions

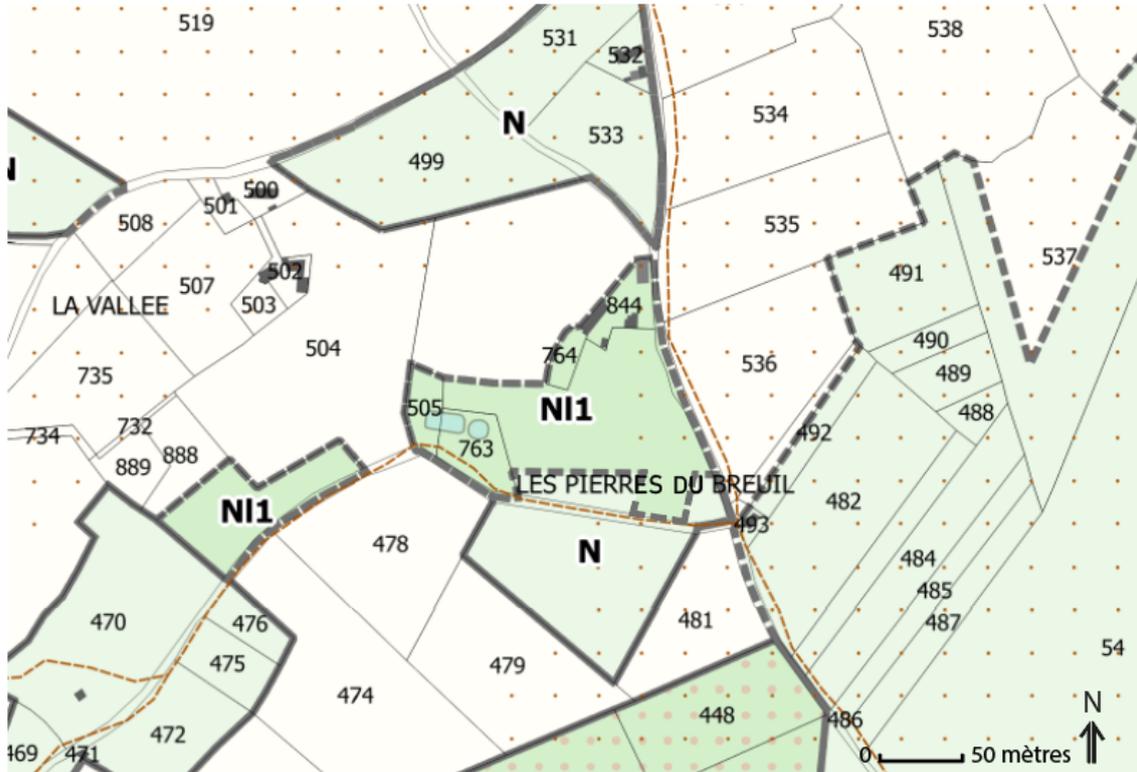
##### 3.2.1 Dispositions générales :

Au sein du STECAL NI1, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 9 mètres au point le plus haut de la construction

Au sein des STECAL NI2, NI12, et NI3, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 8 mètres au point le plus haut de la construction

7.1.2.2 Règlement graphique

Le Plan de la commune de Sargé-syr-Braye : partie Sud-Est est modifié



**ZONAGE**

- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- Nc : Secteur naturel à vocation de carrières
- NI1 : STECAL à vocation touristique ou de loisir

**AUTRES PRESCRIPTIONS**

- Aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles

Figure 38 : Aspect du règlement graphique après validation du dossier de modification - Source : Elvia Group



## 8 Cadre réglementaire après les demandes de modification

La procédure réglementaire après la réalisation du dossier de demandes de modification nécessite de :

- Notifier le projet de modification (article L.153-40 du code de l'urbanisme) par la présidente de la communauté de communes au préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Dans le courrier de notification, il est conseillé de préciser les dates d'enquête publique et/ou de fixer le délai de réponse des personnes publiques associées. Ce délai est au minimum d'un mois avant le début de l'enquête publique.

D'après les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées sont ; l'Etat, la région, le département, les autorités organisatrices des transports dans les périmètres des transports urbains (article L. 1231-1 du code des transports), l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers, la chambre d'agriculture, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCoT) lorsque le territoire objet du PLUi est situé dans le périmètre de ce schéma.

- Notifier la CDPENAF le 6 septembre 2022 pour un passage du dossier en CDENAF le 10 octobre 2022, dont le délai de consultation est de trois mois.

La procédure nécessite également de mener une enquête publique réalisée par la présidente des Collines du Perche conformément aux articles L.123-1 à L.123-19, et R.123-11 du code de l'environnement. La saisine du président du Tribunal Administratif pour désigner un commissaire enquêteur a déjà été réalisée par l'intercommunalité.

Après la nomination et consultation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la présidente de l'intercommunalité prend un arrêté de mise à l'enquête publique qui précise :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

**Lorsque la modification d'un PLUi n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes (article L. 153-42 du code de l'urbanisme).**

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (ou de la commission d'enquête), est approuvé par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI. Article L.153-43 du code de l'urbanisme.

Après avis positif du CDPENAF et l'approbation de la modification du PLU après enquête publique, des mesures informationnelles sont à réaliser, article R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme.



Pour un PLUi, un affichage pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

Puisque les Collines du Perche sont couvert par un SCoT, la délibération approuvant la modification devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'information suivantes (conditions cumulatives):

- De sa réception (accompagnée du dossier) en préfecture ou en sous-préfecture ;
- De l'affichage en mairie des communes membres concernées et au siège de l'EPCI ;
- De la parution dans la presse

## 9 Annexes

### 9.1 Annexe 1 : Documents du projet de ferme pédagogique

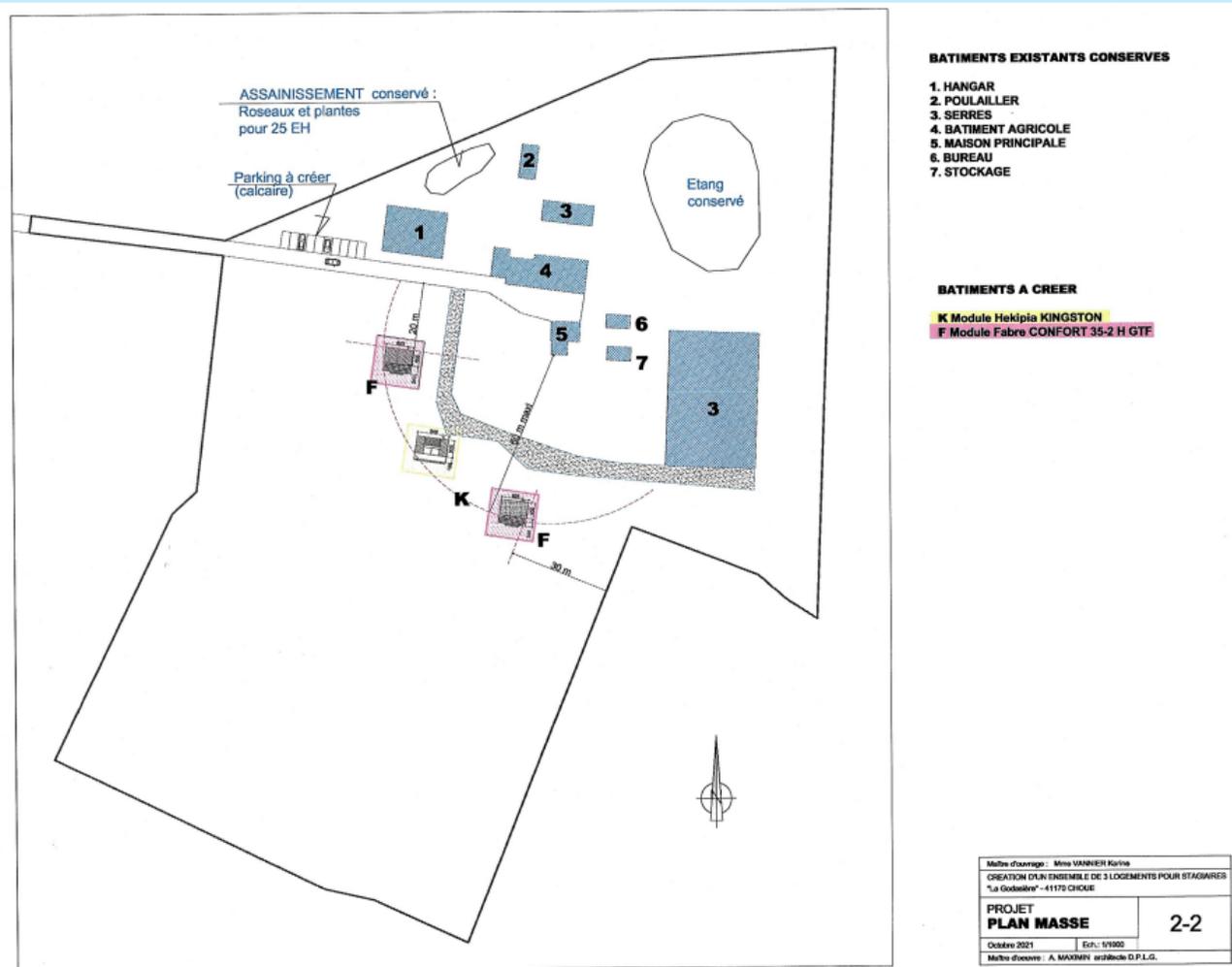


Figure 39 : Plan de masse de l'aménagement souhaité à la ferme le Bout-Choue - Source : Pétitionnaire

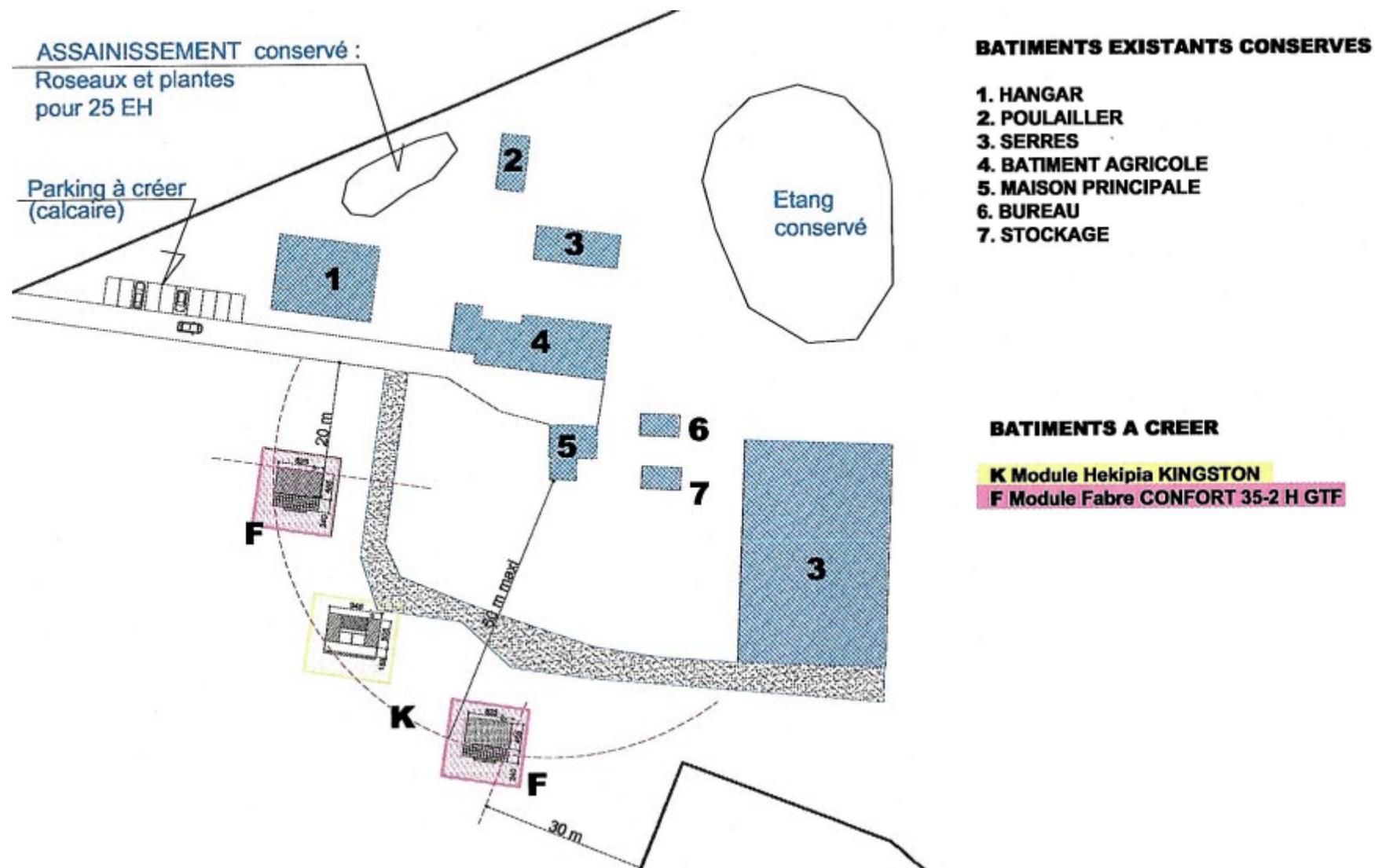


Figure 40 : Zoom sur la partie projet - Source : Pétitionnaire



# Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes des Collines du Perche

ELVIA GROUP

[WILLIAM BOURGEOIS] [THOMAS DE SOUSA]

[LIV01-REVISION ALLEGEE N°1 PLUI CCCP-270622] [IND B]



ELVIA GROUP | 27 rue de la gare 94230 Cachan

info@elvia-group.fr



Page de suivi du document

Rédaction et version du document

Version	Date	Objet	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
A	02/09/22	Création	Thomas DE SOUSA 	Julien MARMORAT 	William BOURGEOIS 
B	08/09/22	Modification			 <small>Elvia Group 11, Av. de la République - 92010 Cachan T. 01.49.84.86.00 - F. 01.49.84.85.86 932 984 554 0000 - www.elvia-group.fr</small>

Statut :

Version : **B**

Toute version précédente doit être archivée.



## Table des matières

<b>1</b>	<b>La Communauté de Communes des Collines du Perche</b>	<b>4</b>
1.1	Présentation de l'intercommunalité	4
1.2	Procédure d'actualisation du PLUi : quelles démarches préconisées ?	5
<b>2</b>	<b>Le dossier de révision allégée</b>	<b>7</b>
2.1	Présentation du projet	7
2.2	Présentation de la commune	7
2.3	Le circuit de validation des projets	8
<b>3</b>	<b>Les documents règlementaires d'urbanisme actifs sur la commune</b>	<b>10</b>
3.1	PADD et Plan local d'urbanisme intercommunal des Collines du Perche	10
3.2	Le SCoT du Pays Vendômois	15
3.3	Le Programme Départemental de l'Habitat (PDH)	15
3.4	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	16
3.5	Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)	17
3.6	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE) de la région Centre-Val de Loire	17
<b>4</b>	<b>Les servitudes s'imposant au PLUi</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Les risques sur le territoire</b>	<b>18</b>
5.1	Le risque de retrait-gonflement des sols	19
5.2	Le risque de mouvements de terrain	20
5.3	Synthèse	20
<b>6</b>	<b>Le patrimoine</b>	<b>21</b>
6.1	Le patrimoine naturel et la biodiversité	21
6.2	Le patrimoine bâti	22
<b>7</b>	<b>Objet de la révision allégée du PLUi</b>	<b>23</b>
7.1	Modification des pièces du PLU	23
7.2	Compatibilité avec les documents règlementaires supra-communaux	24
<b>8</b>	<b>Evaluation des incidences de la Révision allégée du PLUi sur l'environnement</b>	<b>30</b>
8.1	Zone d'étude	30
8.2	Incidences sur les risques	31
8.3	Incidences sur le patrimoine écologique et paysager	31
<b>9</b>	<b>Synthèse des enjeux et conclusions</b>	<b>39</b>
9.1	Synthèse des enjeux écologiques et paysager	39
9.2	Synthèse des enjeux liés au respect des documents supra-communaux	40
<b>10</b>	<b>Synthèse des incidences face aux différents enjeux écologiques, patrimoniaux, de cadre de vie et règlementaires</b>	<b>41</b>



## 1 La Communauté de Communes des Collines du Perche

### 1.1 Présentation de l'intercommunalité

La communauté de communes des Collines du Perche est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) fondé en 1993 et regroupant les 16 communes du canton de Mondoubleau. Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, 5 de ces communes fusionnent, formant la commune nouvelle de Couëtron-au-Perche, réduisant à 12 communes la coopération intercommunale.

L'intercommunalité est située au nord du département du Loir-et-Cher (41) dans la région du Centre-Val-de-Loire, aux frontières de la Sarthe (72) et de l'Eure-et-Loir (28). Un territoire de transition entre les entités du Vendômois, du Perche, du Calaisien et du Dunois.

En effet, l'Etablissement Public à Coopération Intercommunale (EPCI) des Collines du Perche, l'EPCI du Perche et Haut-Vendômois et l'EPCI des Territoires Vendômois constituent l'arrondissement de Vendôme. Située à l'extrême Nord-Ouest de l'arrondissement de Vendôme, l'intercommunalité des Collines du Perche sont également influencées culturellement et territorialement par l'identité percheronne qu'on retrouve dans un arc Est-Ouest au nord du pays Vendômois.

Le territoire est éloigné géographiquement des pôles urbains d'influence de la région. Les Collines du Perche se caractérisent par une faible densité démographique (21 habitants/km<sup>2</sup>), traduisant une vocation essentiellement agricole et naturelle, un territoire ponctué de bourgs, de hameaux et de fermes isolés, conférant aux communes une identité rurale forte. Dans ce contexte, les communes et la communauté de communes se sont dotées d'une offre de services et d'équipements relativement complète, dont il est possible de retrouver nombre d'entre eux dans l'aire urbaine de Mondoubleau.

La commune de Mondoubleau accueille le siège de l'intercommunalité des Collines du Perche, c'est la commune du territoire la plus petite en termes de superficie, mais également la plus peuplée. Située au centre géographique de l'intercommunalité, son aire urbaine intègre - avec la commune de Cormenon - près de 2200 habitants, soit plus d'un tiers de la population totale du territoire. Ce pôle urbain local joue naturellement un rôle de centralité structurante pour l'ensemble du territoire.

Le paysage du territoire s'articule autour d'un ensemble paysager marqué et boisé au nord du territoire, et passant progressivement vers un relief aplani au sud, composé de reliefs en plateaux, tranchés par les lits des affluents de la vallée de la Loire, que l'on retrouve en descendant vers le Vendômois. Les plateaux sont majoritairement occupés par les cultures céréalières, éclaircissant le boisement pour un bocage de plus en plus ample au fur et à mesure que les exploitations s'agrandissent, tandis que l'élevage traditionnel occupe un relief plus marqué, ce qui maintient un bocage dense, apportant au territoire une forte valeur paysagère. Une richesse relativement fragile, car reposant essentiellement sur un réseau de haies autour des parcelles agricoles.

Les zones urbaines du territoire sont centralisées autour des centres-bourgs des communes, disséminées sur le territoire. La commune de Mondoubleau bénéficie d'un patrimoine urbain ancien, dont certains bâtiments datant du Moyen-Âge sont encore perceptibles. Les premières étapes palpables de l'urbanisation remontent à la Renaissance, avec la construction de bâtiments de ferme, de châteaux et de maison de bourg. On note alors une implantation du bâti ancien le long des coteaux dominant le paysage, et préservant les terres propices à l'agriculture.



Au XIXe siècle, la révolution industrielle s'accompagne de nouveaux matériaux de construction, notamment de la brique très présente sur le territoire. De cette époque subsistent de nombreux éléments urbains à l'image des maisons ouvrières ou de l'héritage industriel des cours d'eau, et notamment de celui de la Grenne à Cormenon.

Par la suite, le développement urbain des années 50 à 70 se caractérise par une offre nouvelle de logement, par la construction de logements sociaux dans l'aire urbaine de Mondoubleau, mais également par la popularisation des zones pavillonnaires dans de nombreuses communes des Collines du Perche. La consommation de terres arables s'accroît et le paysage est durablement impacté par ces bâtiments uniformisés et en béton.

De nos jours, ce développement pavillonnaire se poursuit, mais de manière plus modérée. Le logement ancien retrouve un intérêt, il est davantage occupé et souvent rénové.

Les communes appartenant à la formation intercommunale des Collines du Perche partagent une identité historique et territoriale commune, traduisant des enjeux et des difficultés nécessitant une stratégie de développement territoriale concordante.

La Communauté de Communes des Collines du Perche a élaboré son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvé le 21 janvier 2021. Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire, le PLUi est aussi un vecteur de retranscription d'un projet commun tourné vers des enjeux territoriaux dépassant les limites communales. Le PLUi vise à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire.

Cette vision communautaire de l'aménagement à l'échelle de l'EPCI engage un développement cohérent du territoire. Le PLUi permet aux communes anciennement soumises à une carte communale ou au Règlement National d'Urbanisme (RNU) de bénéficier d'un document opposable aux tiers, et ainsi, ajuster la constructibilité aux enjeux locaux. Par la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), traduisant les orientations affirmées par la collectivité et posant les conditions pour un aménagement du territoire respectueux des principes de développement durable réfléchies et adaptées à l'échelle locale.

Près de 9 mois après l'approbation du PLUi, la CCCP a reçu de nombreuses demandes de pétitionnaires qui se sont trouvés contrariés par le règlement du nouveau PLUi. Pour mener à bien cette mission, d'écouter les besoins des habitants, les élus de l'intercommunalité des Collines du Perche ont souhaité mener une procédure d'actualisation du PLUi afin d'encadrer au mieux l'aménagement opérationnel aux réalités du territoire.

## 1.2 Procédure d'actualisation du PLUi : quelles démarches préconisées ?

Une actualisation du PLUi prend diverses formes en fonction des modifications souhaitées. On retrouve :

- **La révision générale du PLUi**, est une procédure d'évolution complète de l'orientation d'un territoire, employée lorsque les élus prévoient de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit le développement urbanistique, économique, social et environnemental d'une intercommunalité pour une période de 10 à 20 ans. Sinon, de modifier le zonage d'espaces sensibles tels que les zones d'inconstructibilité en zone agricole ou naturelle, mais aussi de réduire d'autres zones de protection, ou création des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Son usage nécessite de procéder aux mêmes étapes pour l'élaboration d'un PLUi

- **La révision allégée du PLUi**, permet de faire évoluer certains éléments à enjeux du PLUi selon des modalités plus souples qu'avec une révision générale. En effet, par la réalisation d'un examen conjoint du projet d'évolution entre l'Etat, les personnes publiques associées, l'EPCI et le maire de chaque commune, les délais de traitement sont réduits.



La révision allégée est employée lorsque le projet d'évaluation du PLUi consiste à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, mais aussi de réduire d'autres zones de protection, ou création des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

- **La modification classique du PLUi**, est une procédure d'évolution rapide du PLUi qui permet de faire évoluer le règlement graphique, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le programme d'orientation et d'actions (POA).

Cette procédure est utilisée en particulier pour :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLUi dans une zone
  - Diminuer ces possibilités de construction
  - Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU)
  - Ou appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme afin d'intégrer toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal du programme local de l'habitat dans un délai de trois ans.
- **La modification simplifiée du PLUi**, est une procédure d'évolution rapide après mise à disposition du public. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées à cette procédure, sont ainsi mis à disposition du public pendant 1 mois permettant au public de formuler des observations sur ce(s) projet(s)

Cette procédure est utilisée pour :

- Ratifier une erreur matérielle
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire :

« 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération »

- Pour supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme dans des secteurs limités, c'est-à-dire :

« 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration »

L'actualisation du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche nécessite la réalisation d'une procédure de révision allégée, présente dans ce document. Les demandes de modification sont formulées dans un document tiers.



La décision de mener ces procédures s'explique par la volonté exprimée par les élus de l'intercommunalité de faire évoluer le PLUi eu égard des projets de développement potentiellement bénéfiques pour le territoire et actuellement restreint par la réglementation.

## 2 Le dossier de révision allégée

### 2.1 Présentation du projet

**La révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche approuvée le 21 Janvier 2021, consiste en un reclassement de 2 parcelles actuellement en zone naturelle N, mais également de reclasser une partie d'une troisième parcelle, pour les classer en zone agricole A, afin de développer une activité de maraîchage biologique.**

Le porteur de projet, souhaite développer son activité sur les parcelles n° D 169, D 177 et sur une partie de la parcelle D 139 qui n'est toujours pas acquise. La surface d'exploitation atteint environ 1.5 hectares comprenant 1860 m<sup>2</sup> d'installations physiques en structures légères et 8 000 m<sup>2</sup> de production de légumes en plein champ.

C'est une activité de maraîchage biologique avec des circuits de vente diversifiés destinés au marché local et interrégional. Les produits seront vendus directement aux consommateurs de Boursay, à la ferme, et dans une boutique proche de l'ancienne gare ferrée, mais également dans des marchés locaux et au marché de la commune des Lilas (93) en région parisienne. Les épiceries sont identifiées pour s'insérer dans un réseau de distributeurs pour de la vente indirect, avec des acteurs traditionnels comme Leclerc Bio ou des acteurs alternatifs sous forme d'AMAP et issus des milieux associatifs locaux. En dehors de la vente pour les particuliers, Le pétitionnaire identifie deux cantines scolaires et un EHPAD pour proposer des produits bio en restauration collective.

Les constructions souhaitées modifieront le paysager sans en altérer l'aspect, la qualité paysagère agricole actuelle sera maintenue. Ainsi, un hangar, des serres, une pépinière et une station d'irrigation sont à construire ou à rénover.

Le passage d'une zone naturelle en zone agricole doit se traduire par le maintien maximal de la faune et la flore présente sur le terrain. Une activité agricole biologique limite une destruction de la diversité présente par des pesticides. Dans son schéma de fonctionnalité, le pétitionnaire opte pour une stratégie passive de lutte contre les « nuisibles » et les maladies, par l'observation et l'anticipation.

Un bosquet d'environ 0.45 hectare scinde le terrain en deux entités distinctes. La commune, l'intercommunalité et le pétitionnaire ont fait le choix de maintenir cet espace (parcelle n°176) en zone N, afin de protéger la biodiversité qui y réside.

### 2.2 Présentation de la commune

Boursay est une commune de la Communauté de Communes des Collines du Perche, appartenant au territoire administratif plus large du Pays Vendômois, située dans le département du Loir-et-Cher (41).

C'est une commune de moins de 200 habitants, situé à l'interstice de Blois, Le Mans, Chartres et Tours, toutes situées à moins de 70 km à vol d'oiseau. Boursay s'implante sur le plateau nord de la vallée de la Grenne, longeant la vallée creusée par l'un de ses affluents. C'est une commune à prédominance rurale avec 96,8 % d'espaces agricoles et naturels, dont le bâti est composé de fermes agricoles disséminées sur le territoire communal et d'un centre-bourg dont le bâti est continu.

Le centre-bourg de Boursay, à l'ouest de la commune, est disposé en forme d'étoile et s'organise autour d'un carrefour, point de convergence d'axes de circulation reliant pour l'une Mondoubleau et Droué et pour l'autre, St-Agil et la Chapelle-Vicomtesse. Le bourg est organisé autour de l'église Saint-Pierre (classée aux Monuments

Historiques) et de la Mairie. En partant de la place centrale et en longeant les axes routiers, le bâti est dense et mitoyen, les habitations initialement conçues de manière à accueillir une activité ou un commerce en rez-de-chaussée, même si peu sont encore actifs aujourd’hui.

Une zone de protection écologique ZNIEFF 2 s’étend sur les communes de Choue à La Chapelle-Vicomtesse en passant dans la partie Sud-Est de la commune de Boursay, dont la limite nord se diffuse jusqu’au centre-bourg. Une zone ZNIEFF 1 est également présente au Sud-Est de Boursay, aux confins de la zone 2 présentée. Ces deux zones de protection suivent la Grenne, affluent de la Loire.

La figure ci-dessous nous indique le site d’étude dans la géographie communale de Boursay, il est situé à proximité du centre-bourg dans sa composante la moins dense



Figure 1 : Centre-bourg et terrain accueillant le projet de maraîchage – Fond de carte : PLUi

### 2.3 Le circuit de validation des projets

Suite à la mise en application du PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche, un certain nombre d’habitants ont exprimés une forme de contrariété face à cette nouvelle réglementation qui limite leurs projets de construction et d’aménagement.

Par ce constat, l’établissement public de coopération intercommunale en concertation, avec l’ensemble des communes du territoire, communique son intention de recueillir l’ensemble des projets souhaités sur le territoire, afin d’étudier soigneusement les demandes exprimées par les pétitionnaires et d’analyser ceux respectant les critères énoncés précédemment.

Ces projets devant rester en adéquation avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD), retraçant la ligne directrice du développement territoriale et de protection de l’environnement.

La Présidente de l’intercommunalité, Karine Gloanec Maurin, le vice-président en charge de l’aménagement de l’espace, Monsieur Jean-Claude Thuillier, accompagnés des maires des communes concernées, rencontrent les porteurs de projets afin d’analyser conjointement leur dossier de demande.



Après ce premier tri au sein des demandes, le bureau au sein des Collines du Perche en charge du développement territorial a contacté la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Loir-et-Cher, en tant que service instructeur des autorisations des droits des sols, afin qu'un avis soit donné sur les différents projets identifiés.

Suite à cette réunion qui s'est déroulée le 31 mars 2022, 15 projets sont en adéquation avec les objectifs du PADD et bénéficient d'un avis positif de la DDT.

Le 18 mai 2022 une réunion du Conseil Communautaire a lieu en présence de tous les maires, le recours à une procédure de révision allégée n°1 du PLUi est validée à l'unanimité par l'ensemble des personnes présentes et représentées.

La société ELVIA Group, rédacteur du PLUi des Collines du Perche, est contactée pour élaborer les dossiers d'actualisation du PLUi. Une réunion le 24 juin 2022 a lieu au siège de l'intercommunalité en compagnie d'ELVIA Group et de la DDT afin d'évoquer la stratégie mise en place, d'établir un planning de travail et de discuter ensemble de chacun des projets.

Lors de cette réunion, six projets sont abrogés et huit projets sont validés, ils sont évoqués au sein du document de demandes de modification présent. Pour chacun de ces projets, la DDT formule un avis concernant la procédure à mettre en place pour bénéficier au mieux d'un avis positif auprès du CDEPNAF, tout en respectant les prescriptions du règlement écrit et graphique du PLUi, mais également des différents documents de rang supérieur élaborés par l'Etat ou d'autres collectivités territoriales auquel les Collines du Perches sont rattachées.

La société ELVIA Group s'est chargée de la rédaction des dossiers de demandes de modification et de révision allégée, en respectant la date butoir du 6 septembre 2022, date choisie pour notifier la CDEPNAF de cette demande d'actualisation du PLUi.

Durant cette phase rédactionnelle, ELVIA Group s'est entretenue plusieurs fois avec le vice-président en charge de l'aménagement de l'espace, Monsieur Jean-Claude Thuillier, et avec Madame Wafa Hakki, chargée de mission en développement territorial, pour valider progressivement le contenu des dossiers pour l'actualisation du PLUi.



### 3 Les documents règlementaires d'urbanisme actifs sur la commune

Plusieurs documents supra-communaux régissent le développement, l'urbanisme, la protection, la gestion du territoire et s'imposent à la commune de Boursay.

#### 3.1 PADD et Plan local d'urbanisme intercommunal des Collines du Perche

Le PLUi de la communauté de communes des Collines du Perche a été approuvé le 21 janvier 2021. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue la pièce centrale du PLUi, car il définit pour la prochaine décennie la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et aux enjeux identifiés, mais aussi aux objectifs souhaités d'évolution compte tenu de la protection environnementale.

Ainsi, après de nombreux temps d'échanges et de débats menés avec les élus, les forces vives et les habitants de l'intercommunalité, le PADD s'est structuré autour de quatre axes :

- Axe 1 : Un tissu économique pluriel, et pourvoyeur d'emploi consolidé, garant des savoirs faire industriels, artisanaux et agricoles et moteur pour l'émergence de nouveaux projets
- Axe 2 : Une urbanisation maîtrisée et durable, en accord avec le cadre de vie et les richesses patrimoniales et paysagères du territoire
- Axe 3 : Un projet de territoire résilient, qui prône une gestion durable des ressources et richesses du Perche, offrant un cadre de vie sûr et sain pour les habitants
- Axe 4 : Un maillage des mobilités, des équipements, commerces et services de proximité renforcé garant du bien vivre et d'une attractivité retrouvée

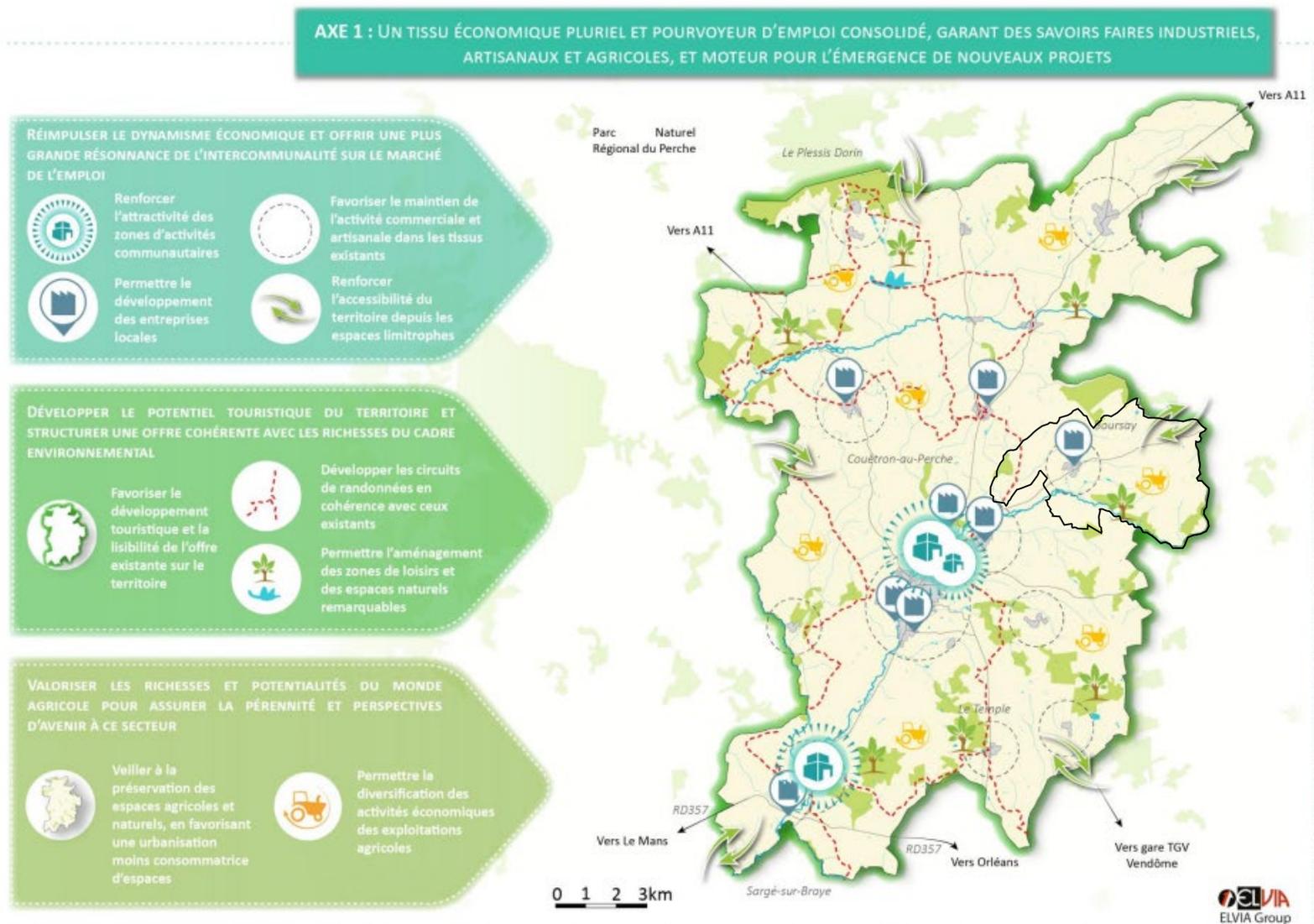


Figure 2 : Axe 1 du PADD - Source : PLUi

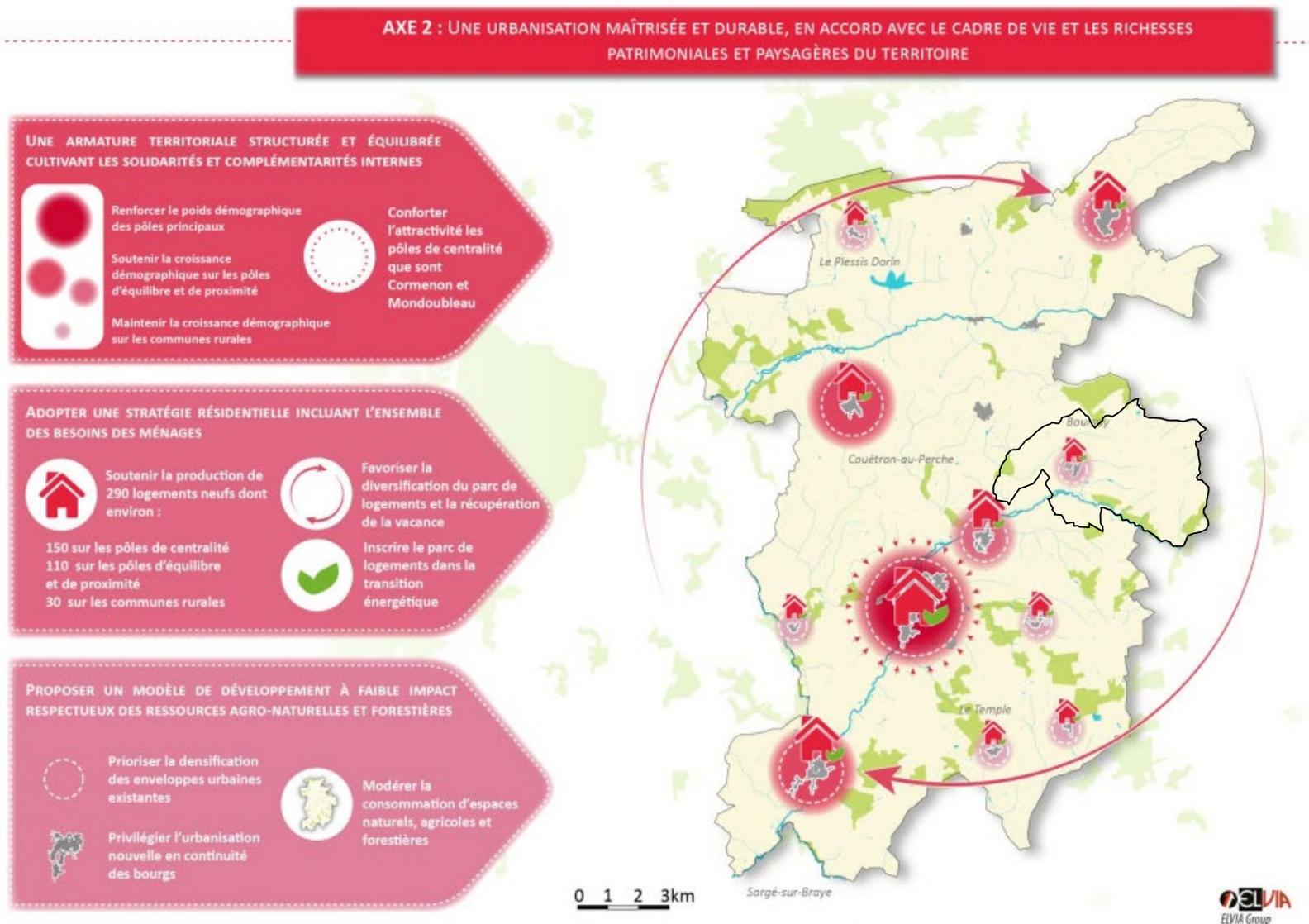


Figure 3 : Axe 2 du PADD - Source : PLUi

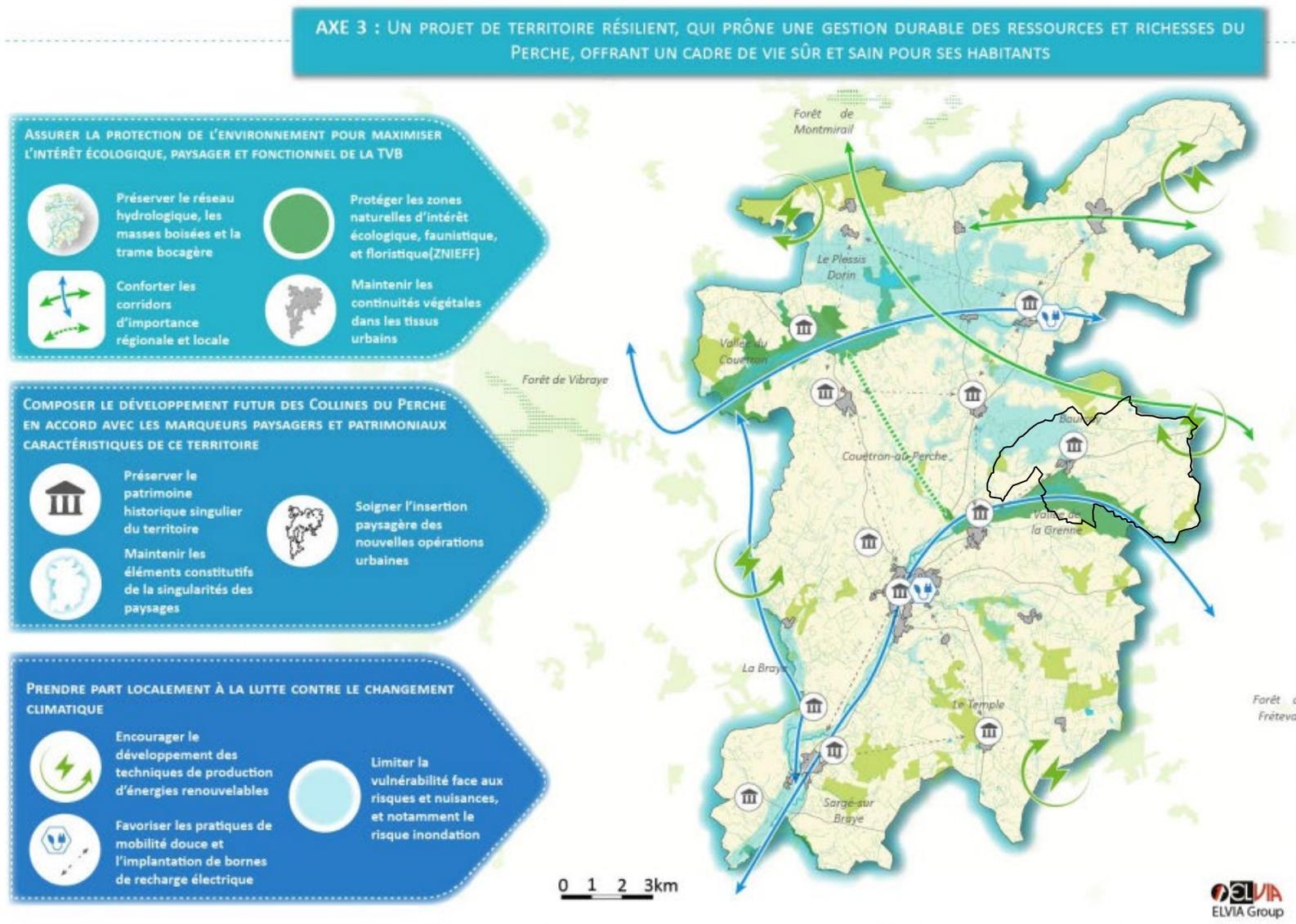


Figure 4 : Axe 3 du PADD - Source : PLUi

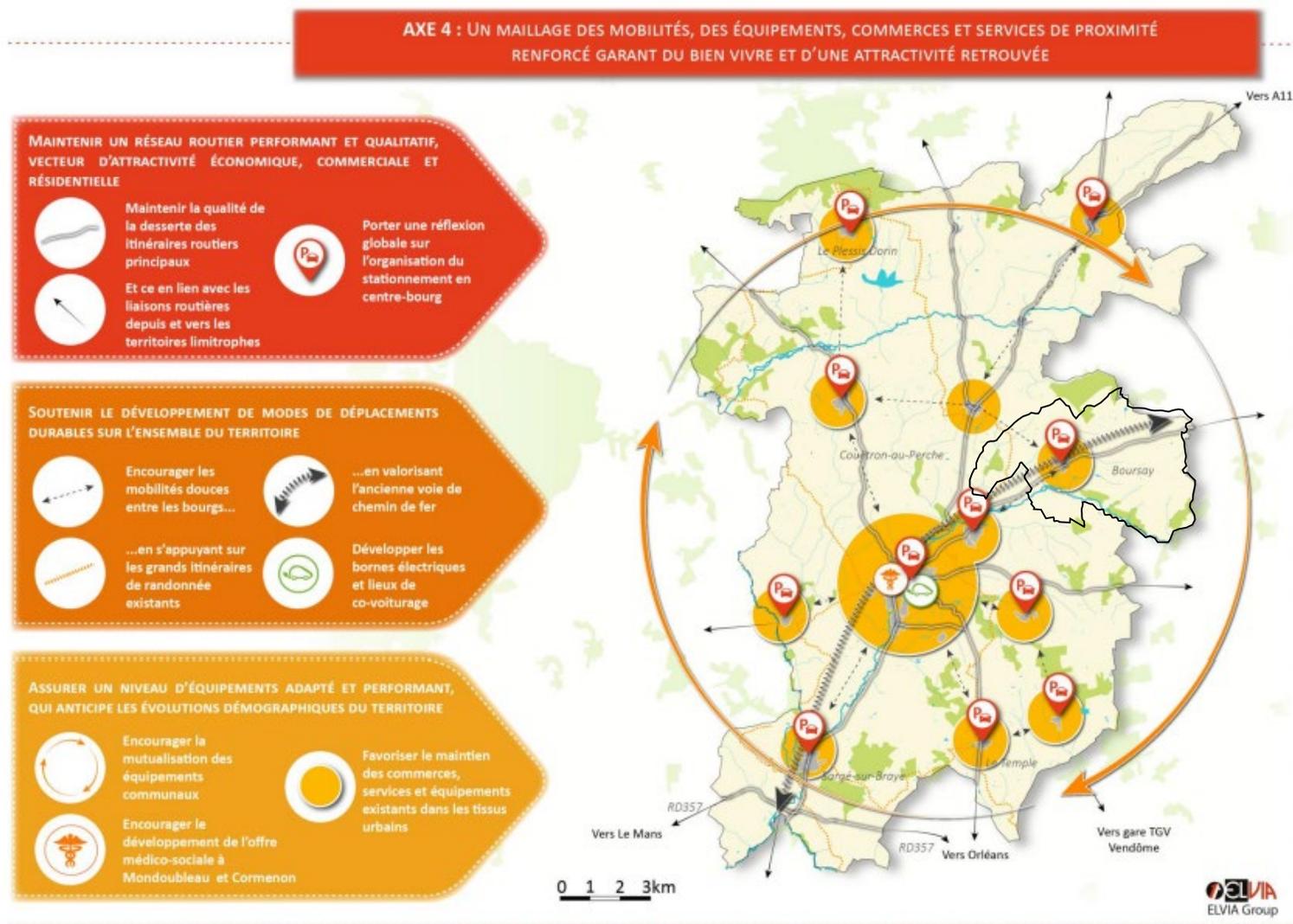


Figure 5 : Axe 4 du PADD - Source : PLUi



L'intercommunalité diversifie ses objectifs au travers de thématiques qui traduisent une recherche de compétitivité territoriale en maintenant l'aspect écologique et paysager du territoire.

La commune de Boursay est un pôle de soutien dans la stratégie décidée à l'échelle de l'intercommunalité, notamment dans sa politique d'attractivité. Elle est identifiée comme un pôle de maintien et de développement du parc économique pour dynamiser la commune par l'emploi et garantir un rayonnement commercial et artisanal à l'échelle locale. La croissance démographique est également facteur d'attractivité. La commune de Boursay a stabilisé sa population depuis les années 1980 autour de 200 habitants, les perspectives pour l'avenir sont un maintien de cette démographie, en proposant une ouverture à la construction d'habitations neuves. Ces futurs logements s'intègrent dans une politique de densification des centre-bourgs inscrit dans le PADD.

L'intercommunalité cherche à améliorer l'interconnexion des communes entre elles, par le développement d'une mobilité plurielle, mais également par une mutualisation d'équipements et de services publics.

La commune de Boursay est intégrée dans cette politique de diverses manières. Une pluralité de mobilité et de valorisation d'infrastructure existante est identifiée pour proposer une mobilité alternative au sein du territoire. Ainsi, l'intercommunalité souhaite développer les modes doux et le covoiturage pour des déplacements quotidien moins carbonés, et réaménager l'ancienne voie de chemin de fer reliant Boursay à Sargé sur Bray en passant par Mondoubleau, créant un axe pour les modes doux structurant le territoire. La commune s'insère ensuite dans une politique globale de maintien des services et équipements existants tout en encourageant la mutualisation des équipements communaux à l'échelle intercommunale.

Pour terminer, l'intercommunalité souhaite protéger l'identité paysagère et écologique du territoire. La stratégie pour Boursay est plutôt identique aux autres communes. Les espaces naturels et agricoles doivent être maintenus et la production agricole doit se diversifier. Les trames vertes et bleues sont à préserver, deux traversent la commune d'Est en Ouest, une au nord et l'autre au sud. Aucun corridor écologique n'est identifié aux abords du centre-bourg de Boursay.

### 3.2 Le SCoT du Pays Vendômois

La Communauté de Communes des Collines du Perche associée à celle du Perche et Haute Vendômois et à la Communauté d'Agglomération Territoire Vendômois forment le Syndicat Mixte du Grand Vendômois, dont le siège se trouve dans la commune de Vendôme, sous-préfecture du Loir-et-Cher.

Le SCoT approuvé le 06 aout 2022 n'est pas encore opposable. Il visera à apporter une cohérence aux différentes stratégies de développement territorial engagées sur l'ensemble du Pays Vendômois. De par leur nature de documents d'urbanisme, SCoT et PLUi s'imbriquent dans un rapport de compatibilité, imposant au PLUi de s'établir dans le cadre général défini par le SCoT.

### 3.3 Le Programme Départemental de l'Habitat (PDH)

Le dernier Programme départemental de l'habitat du Loir-et-Cher date de 2010, il fixe les orientations et préconisations afin de répondre aux besoins du département en termes de logement. Compte tenu des enjeux du territoire liés à l'habitat, les objectifs sont déclinés spécifiquement à l'échelle des bassins d'habitat.

La Communauté de Communes Collines du Perche est intégrée dans le bassin « Perche et Loir », dont les enjeux du territoire et de l'habitat sont :

- Accompagnement des fragilités socio-économiques
- Anticipation du vieillissement de la population
- Réutilisation ou reconversion des logements vacants
- Maintien des pôles de proximité



- Amélioration du parc ancien

Ainsi, les orientations et préconisations prioritaires sont :

- Identifier les ménages en situation de fragilité socio-économique afin de bien les accompagner dans leur parcours résidentiel : population âgée, ménages avec des faibles revenus...
- Mettre en place des opérations de réhabilitation/ reconversion pour réduire la part des logements privés vacants et réduire l'usage de logements, énergivores, très dégradés voir insalubres
- Accompagner le renforcement des bourgs-centres par des opérations ciblées : ANAH, cœur de villages, ....

### 3.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La Communauté de Communes des Collines du Perche appartient au SDAGE du bassin métropolitain Loire Bretagne, adopté le 3 mars 2022. Il a été élaboré en application de la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le code de l'Urbanisme établit que le SCoT, le PLU(i) et les Cartes Communales en l'absence de SCoT, doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE 2022-2027 fixe, pour chaque bassin, des orientations fondamentales pour satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (L. 212-1 du code de l'environnement). Les orientations fondamentales sont les suivantes :

- Réduire les taux de polluants (nitrites, organiques, phosphorés, microbiologiques, de pesticides)
- Développer un aménagement résilient des cours d'eau
- Protéger la santé en préservant la ressource en eau
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité aquatiques
- Préserver le littoral
- Développer des outils réglementaires et financiers
- Renforcer la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Informer, sensibiliser et favoriser les échanges sur le sujet

Les objectifs de qualité environnementale varient en fonction des cours d'eau et des affluents en fonction de la qualité initiale.

Concernant La Grenne et ses affluents, cours d'eau circulant sur la Communauté de Communes et à Boursay, le SDAGE mise sur des objectifs moins strictes (OMS) pour la qualité écologique dont l'échéance est estimée à 2027.

Par cette nomenclature, les rédacteurs du SDAGE estiment qu'atteindre un état satisfaisant global n'est pas atteignable pour 2027, seuls certains éléments de qualité seront atteints d'ici cette date. Cette estimation réaliste ne signifie pas pour autant qu'une forme de laxisme est envisageable, toute action pour améliorer la qualité du cours d'eau doit être menée.



### 3.5 Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

La gestion des risques d'inondation s'inscrit notamment dans le cadre de la directive européenne 2007/60/CE, dite « directive inondation ». Celle-ci a été transposée au droit français dans la loi LENE du 13 juillet 2010 et dans le décret n°2011-227 du 2 mars 2011, relatifs à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.

Les Plans de Gestion des Risques Inondation (P.G.R.I) représentent les outils de mise en œuvre de la direction inondation. Le PGRI Loire Bretagne 2022-2027 a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 15 mars 2022.

La Communauté de Communes des Collines du Perche ne fait pas partie d'un Territoire à Risques d'Inondation (TRI) identifié par le PGRI. Ainsi, les communes la composant ne sont pas soumises à la stratégie de prévention des risques d'inondation.

### 3.6 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE) de la région Centre-Val de Loire

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire est un outil utilisé pour décliner régionalement les objectifs de la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « Construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés ».

Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une Trame Verte et Bleue (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un outil d'aménagement du territoire. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de "prise en compte", le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité.

Le SRCE a été arrêté par le préfet le 16 janvier 2015

Le Pays Vendômois bénéficie d'une étude des Trames Vertes et Bleues finalisée dès 2013, composée d'une cartographie et d'un plan d'action local. Elle est réalisée par l'agence Biotope d'Orléans qui a identifié les secteurs à enjeux biologiques du territoire en rappelant les démarches en cours en faveur de la fonctionnalité écologique mises en œuvre.

Les sous-trames prioritaires identifiées sur ce territoire concernent les milieux humides, prairiaux et les lisières et pelouses sèches des sols calcaires auxquels il faut encourager le maintien voire restauré leur état.



## 4 Les servitudes s'imposant au PLUi

Nomenclature	Servitude	Présente
AC1	Servitude de protection des monuments historique	Oui
AC2	Servitudes relatives à la protection des sites et des monuments naturels	Non
AS1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables	Non
I1	Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines	Non
I3	Servitudes relatives au transport de gaz	Non
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Non
PT1 et PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques	Non
Zone hachurée	Contraintes aéronautiques	Non

Le centre-bourg de Boursay se situe dans un périmètre de protection des abords de monuments historique, l'église communale étant inscrite aux bâtiments de France.

## 5 Les risques sur le territoire

D'après le DDRM – Dossier Départemental des Risques Majeurs – de l'édition 2022, la commune de Boursay est exposée à différents risques liés aux mouvements de terrain<sup>1</sup>.

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol. Il peut être lent, entraînant une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptible par l'humain (affaissements, tassements, glissements, retrait-gonflement des argiles) ou rapide en se propageant de manière brutale et soudaine (effondrements, chutes de pierres et de blocs, éboulements, coulées boueuses).

D'après l'historique des aléas naturels recensés, un événement de mouvement de terrain est connu sur la commune. Sinon, Boursay est sensiblement exposée au retrait-gonflement des sols argileux.

Le risque de retrait-gonflement est provoqué par des variations de température et d'humidité engendrant une dilatation des argiles. Au sein de la commune, ces variations restent modérées, mais l'argile est présente un peu partout sur la commune, et notamment dans la partie Est du centre-bourg où se situe le projet.

<sup>1</sup> DDRM édition 2022, département du Loir et Cher

Les conséquences d'un épisode de retrait-gonflement des sols argileux peuvent atteindre la sureté des citoyens et dégrader les biens publics :

- Danger humain : Un mouvement de terrain rapide et discontinue, par leur caractère soudain, augmentent la vulnérabilité des personnes. Ils peuvent provoquer d'importantes destructions d'infrastructures créant un surrisque. Un mouvement de terrain lent peut-être précurseurs d'un mouvement rapide.
- Dégradation des infrastructures : déstabilisation ou effondrement de bâtiment et/ou de la voirie avec arrêt de la circulation.
- Dégradation des réseaux : dégradation ou coupure des réseaux électricité, gaz, eau, assainissement, télécom...

### 5.1 Le risque de retrait-gonflement des sols

L'ensemble de la commune est concerné par un aléa de retrait-gonflement des argiles :

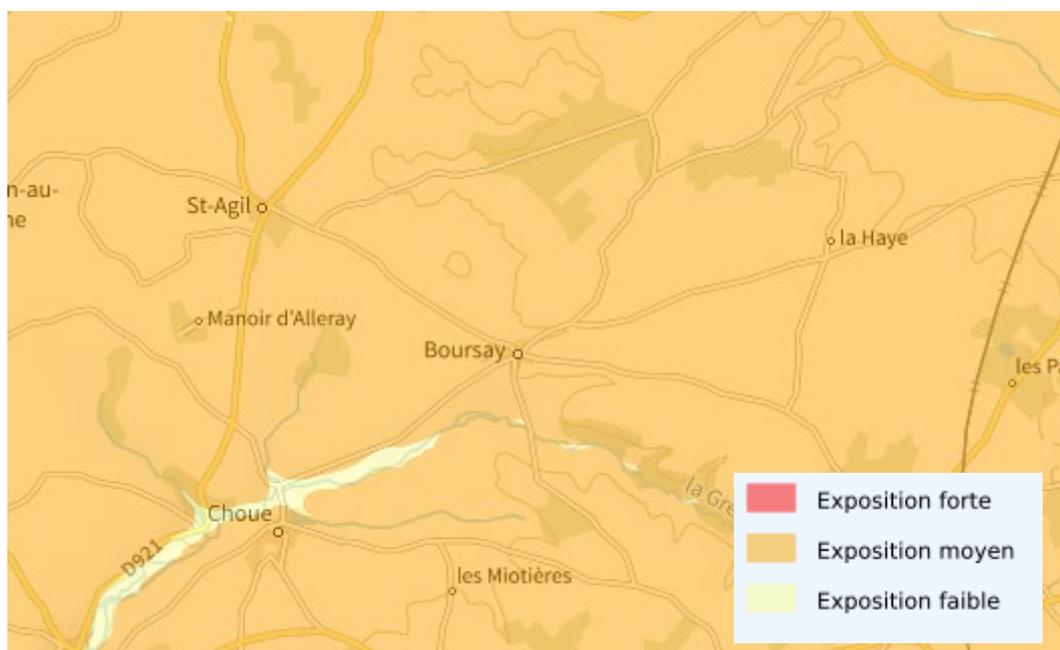


Figure 6 : Zone de risques de retrait-gonflement des argiles à Boursay et aux alentours – Source : géorisque.gouv

A l'échelle du projet on constate une situation moins homogène qu'à l'échelle du territoire. Le projet est entièrement concerné par le risque de retrait-gonflement, même si une partie du centre-bourg est épargnée.

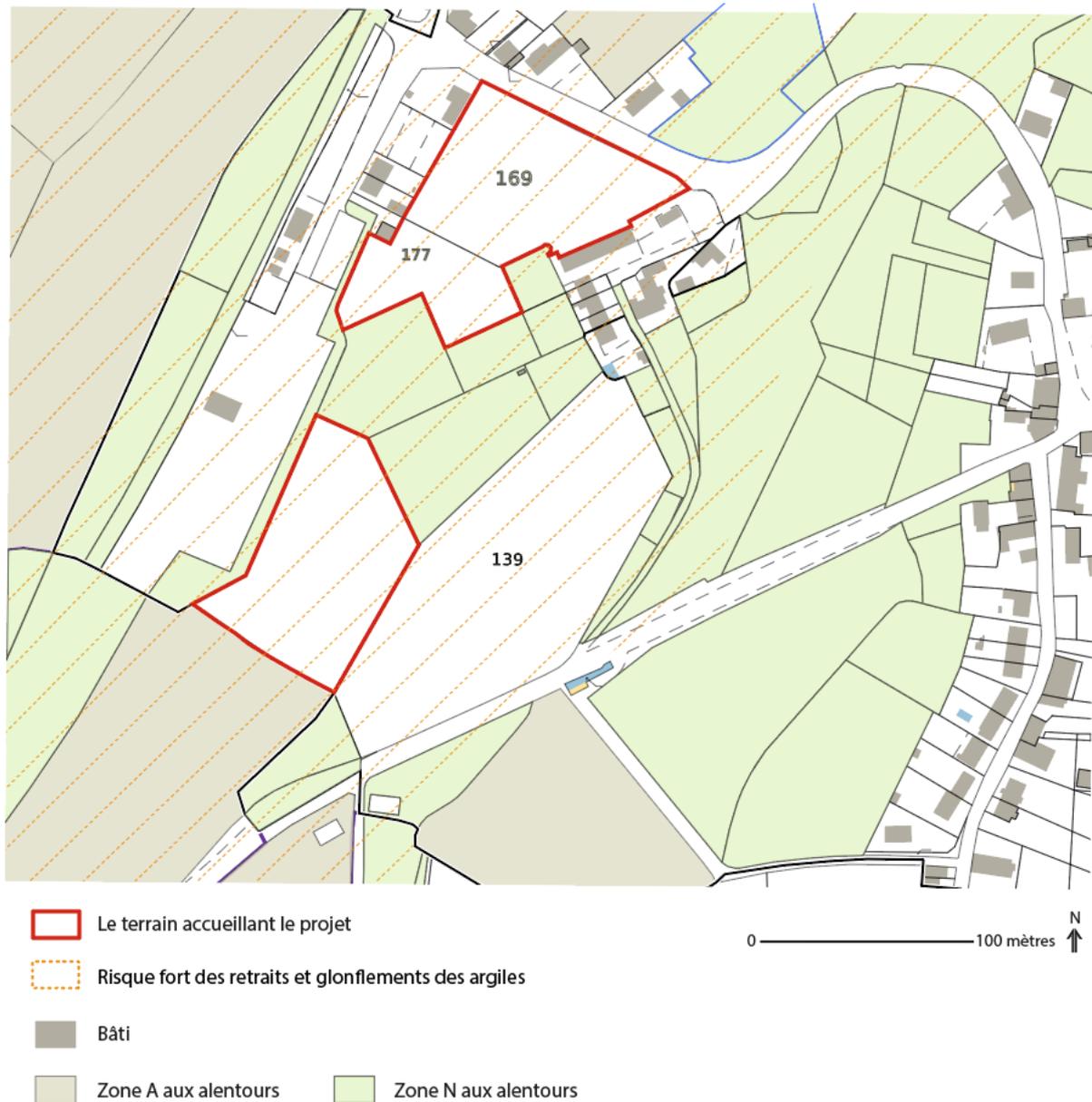


Figure 7 : Les risques naturels sur la commune - Source : PLUi et ELVIA Group

## 5.2 Le risque de mouvements de terrain

La commune de Boursay a recensé une coulée de boue provoquée par une inondation entre le 25/12 et le 29/12 1999. A l'exception de cet événement isolé, aucun autre préjudice n'est recensé, le risque de mouvement de terrain n'est donc pas un risque majeur.

Ainsi, la commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain.

## 5.3 Synthèse

Les risques naturels présents sur la commune de Boursay sont pour l'ensemble provoqué par des pluies exceptionnellement fortes. Une humidité excessive favorise une déformation du sol, mais dont le danger pour la vie humaine ou les biens matériels sont seulement limités en cas de crues exceptionnelles.

## 6 Le patrimoine

La richesse patrimoniale de la commune de Boursay alimente l'identité singulière du territoire, par des espèces locales et des paysages propres au territoire, mais aussi par un bâti reflétant l'histoire économique et religieuse.

### 6.1 Le patrimoine naturel et la biodiversité

La commune comporte une certaine richesse écologique, dont la diversité est identifiée par des inventaires du patrimoine naturel et par des périmètres de protection et de gestion garantissant sa pérennité.

#### 6.1.1 Inventaire du patrimoine naturel

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue les ZNIEFF de type 1, concernant les secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les ZNIEFF de type 2 de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Deux zones sont présentes sur le territoire, au sud de la commune de Boursay :

- La ZNIEFF terrestre de type 2 « Vallée de la Grenne » n°240008628 d'une superficie de 733 hectares, située au Sud-Est de la commune avec pour limite au nord le centre-bourg de Boursay
- La ZNIEFF terrestre de type 1 « Bocage de la Gaudinerie » n°240008629 d'une superficie de 25 hectares, situé au sein de la vallée de la Grenne



Figure 8 : ZNIEFF aux abords du terrain accueillant le projet de maraîchage – Source : Geoportail.gov



## 6.2 Le patrimoine bâti

La commune de Boursay présente un monument répertorié à l'inventaire des monuments historiques situé dans le centre-bourg. Il s'agit de l'église Saint-Pierre de Boursay construite au XIV<sup>ème</sup> siècle, inscrit puis classé monument historique en 1958.

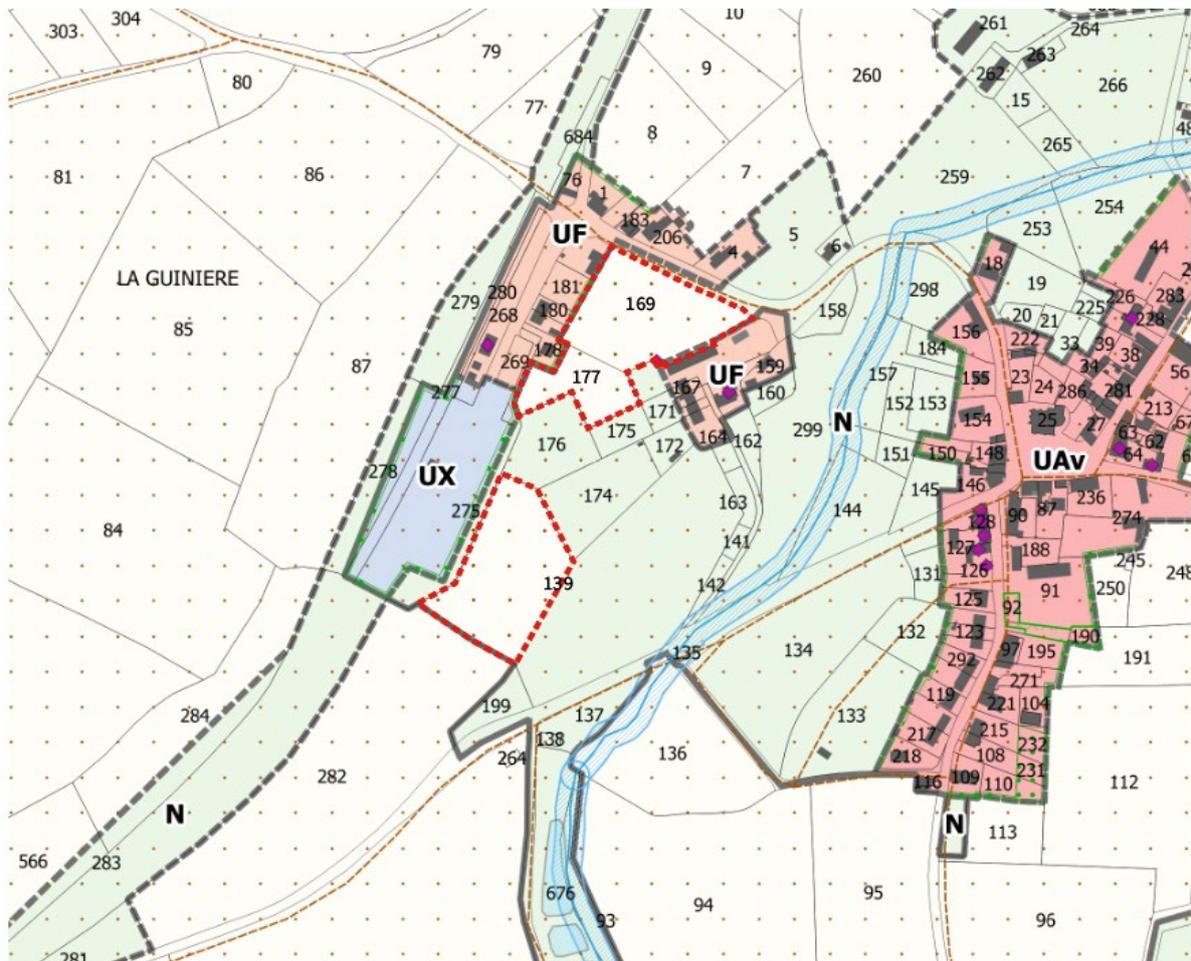
Les monuments historiques font l'objet de périmètres de protections des abords (500 mètres autour) et sont inscrits en tant que servitude d'utilité publique AC1.

## 7 Objet de la révision allégée du PLUi

### 7.1 Modification des pièces du PLU

La présente révision allégée consiste en l'ajout de 3 parcelles actuellement classées en zone agricole N pour un reclassement en zone agricole A. Les parcelles concernées sont les suivantes : n° D 169, D 177 et une partie de la D 139.

Ce reclassement représente un total de 1.5 hectares :



-  Le terrain accueillant le projet passé en zone agricole A
-  Zone A aux alentours
-  Zone N aux alentours
-  Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles
-  Bâti
-  UAV : Centre ancien du village
-  UX : Tissu économique
-  UF : Tissu de faubourg



Figure 9 : Parcelles à reclasser en zone agricole – Source : Elvia Group – Fond de carte : Règlement graphique du PLUi



## 7.2 Compatibilité avec les documents règlementaires supra-communaux

### 7.2.1 Compatibilité avec le PLU

Depuis le 21 janvier 2021, la commune de Boursay est soumise règlementairement au PLUi de la Communauté de Communes des Collines du Perche.

**Ce projet vient conforter quatre orientations du PADD dans trois axes différents. Cela concerne ceux faisant référence à l'attractivité économique, la sauvegarde de l'identité patrimoniale du territoire et le développement d'une culture écologique.**

Ainsi, les objectifs qui confortent la réalisation d'un tel projet sont :

- Axe 1 : Un tissu économique pluriel, et pourvoyeur d'emploi consolidé, garant des savoirs faire industriels, artisanaux et agricoles et moteur pour l'émergence de nouveaux projets
  - o Orientation 2 ; objectif 2.2 : « **Soutenir les agriculteurs et porteurs de projet dans leur projet de diversification d'activité pour valoriser le terroir** »

**L'activité de maraîchage permet de diversifier l'activité agricole comme le préconise le PADD en proposant une offre biologique.** De plus, cette activité nouvelle intègre un modèle de vente au détail et de création de partenariats divers. Tout un réseau économique supplémentaire apparaît sur le territoire, dont la population locale sont les premiers bénéficiaires. Le bon fonctionnement de cette activité permettra de créer de l'emploi et de valoriser les métiers agricoles.

- Axe 2 : Une urbanisation maîtrisée et durable, en accord avec le cadre de vie et les richesses patrimoniales et paysagères du territoire
  - o Orientation 1, objectif 1.1 : « **Jouer sur les « complémentarités territoriales » pour proposer un modèle de développement responsable et soutenable pour la collectivité** »

Boursay est un bourg avec un caractère rural auquel la dominante paysagère agricole et bocagère doit être prioritairement préservée, afin de « protéger la qualité de vie et le caractère rural et paysager du territoire ». **Le projet du pétitionnaire rentre en adéquation avec le patrimoine paysager local, en proposant une activité économique enrichissante dont le modèle de développement est soucieux de son impact écologique.**

- Axe 3 : Un projet de territoire résilient, qui prône une gestion durable des ressources et richesses du Perche, offrant un cadre de vie sûr et sain pour les habitants
  - o Orientation 1 ; objectif 1.2 : « **Maintenir, voire restaurer, les corridors qui parcourent le territoire pour offrir les conditions favorables aux déplacements et aux échanges entre les habitats** »

**Le projet s'engage à « conserver la trame bocagère » constituée de haies et autres végétations implantées sous forme de lignes**, en maintenant les chemins le long de ces éléments caractéristiques du territoire, participant à la diversité du paysage et de l'activité agricole.

- o Orientation 3 ; objectif 3.2 : « **Permettre le maintien des services environnementaux (eaux, déchets) de qualité pour accompagner avec responsabilité les ambitions de croissance** »

Dans cet objectif, c'est notamment le point : « encourager les pratiques agricoles raisonnées et/ou intégrées et de qualité environnementale qui limitent la pollution des eaux souterraines et superficielles » qui est le plus



caractéristique du projet. **L'absence de pesticide limite la pollution des nappes phréatiques, la destruction des écosystèmes présents sur le territoire et évite la pollution des terres agricoles.**

## 7.2.2 Face aux prescriptions liées à l'eau

### 7.2.2.1.1 LE SDAGE

**La nature de l'activité du projet ne va à l'encontre des prescriptions OMS (Objectifs moins stricts) prévue pour la Grenne.**

Le cours d'eau de la Grenne ne verra pas son état se dégrader aux vues de la qualité déjà présente.

### 7.2.2.1.2 L'ONZH

Au regard de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides représentent des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

**Aucune zone humide d'importance notable n'est identifiée par l'Observatoire National des Zones Humides à l'échelle de la Communauté de Communes des Collines du Perche.** Néanmoins, des zones humides plus localisées ont été observées par une pré localisation réalisée dans le cadre du SAGE du Loire de 2012.

### 7.2.2.1.3 LE SAGE

D'après le rapport d'évaluation environnementale du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de 2015, le sous-bassin de la Braye est moins dégradé en termes de morphologie et de fonctionnalité des milieux aquatiques comparativement au reste du bassin versant. L'état fonctionnel des milieux aquatiques y est cependant relativement altéré (à l'exception du Couëtron pour lequel l'état est bon).

Dans la vallée fluviale de la Grenne, l'impact des perturbations hydrologiques et morphologique est considéré comme « moyen ».

Dans la continuité de ce document, le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) nous informe du taux d'étagement pour les masses d'eau composant le bassin versant. Ainsi, l'amont de la Grenne, c'est-à-dire de sa source jusqu'à Choux, a **un taux d'étagement de 4 %**.

Cet indicateur permet d'évaluer le niveau de fragmentation et d'artificialisation des cours d'eau et d'apprécier globalement les effets cumulés des obstacles à la fois sur la continuité écologique et sur l'hydromorphologie. D'après la Délégation Interrégionale de l'ONEMA de Rennes, « plus le taux d'étagement est élevé, plus l'écart au bon état écologique évalué sur le critère « peuplement piscicole » est important ». Soit, plus le taux d'étagement est élevé, plus les peuplements sont dégradés.

Autrement dit, le peuplement piscicole de l'amont de la Grenne est faiblement dégradé.

### 7.2.2.1.4 SYNTHÈSE

D'après les évaluations écologiques **le ruisseau de la Grenne bénéficie d'une qualité écologique intermédiaire, sans biotope et biocénose d'envergure du milieu aquatique. Une zone humide est tout de même observée localement, ce territoire est propice au développement d'espèces en cas d'amélioration de la qualité écologique. Le peuplement piscicole présent est peu dégradé.**



L'activité de maraîchage biologique que souhaite développer le porteur de projet sur la commune de Boursay garantit une gestion raisonnée excluant la plupart des pesticides néfastes pour la biodiversité. En temps de pluie, aucuns produits chimiques toxiques ne devraient s'écouler vers les affluents de la Grenne.

**La révision allégée n'impacte pas les objectifs pour bonifier la qualité écologique et les prescriptions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE du bassin versant du Loir**

### 7.2.3 Face aux prescriptions du Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE)

L'atlas du SRCE du Pays de Vendômois est composé de six cartes à l'échelle du bassin de vie, on retrouve différents types d'habitat :

- Les milieux boisés
- Les pelouses et landes sèches à humides sur sols calcaires
- Les pelouses et landes sèches à humides sur sols acides
- Les milieux humides, les cours d'eau et les milieux prairiaux
- Les bocages et autres structures ligneuses linéaires
- Les espaces cultivés

Au travers un maillage complet du territoire et sous le prisme de ces milieux prioritaires, les zones riches de biodiversité sont identifiées en tant que :

- Réservoir de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement
- Corridors écologiques potentiels à préserver
- Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état
- Corridors interrégionaux

En reprenant les résultats exprimés cartographiquement, les parcelles du projet se situent dans ces catégories :

	Réservoir de biodiversité	Zones de corridors diffus	Corridors écologiques à préserver	Corridors écologiques potentiels	Corridors interrégionaux	Non identifié comme espace d'intérêt
Milieu boisé			X			
Pelouses et landes en sol calcaire						X
Pelouses et landes en sol acide						X
Milieu humide		X (ZNIEFF)				
Prairies		X (ZNIEFF)				

Concernant la fonctionnalité écologique des bocages, la représentation cartographique est différente des précédents milieux. Celle-ci est représentée au travers un gradient de couleur allant de la fonctionnalité élevée à faible. Le terrain faisant l'objet d'une révision allégée est limitrophe d'une fonctionnalité faible mais n'en fait pas partie.

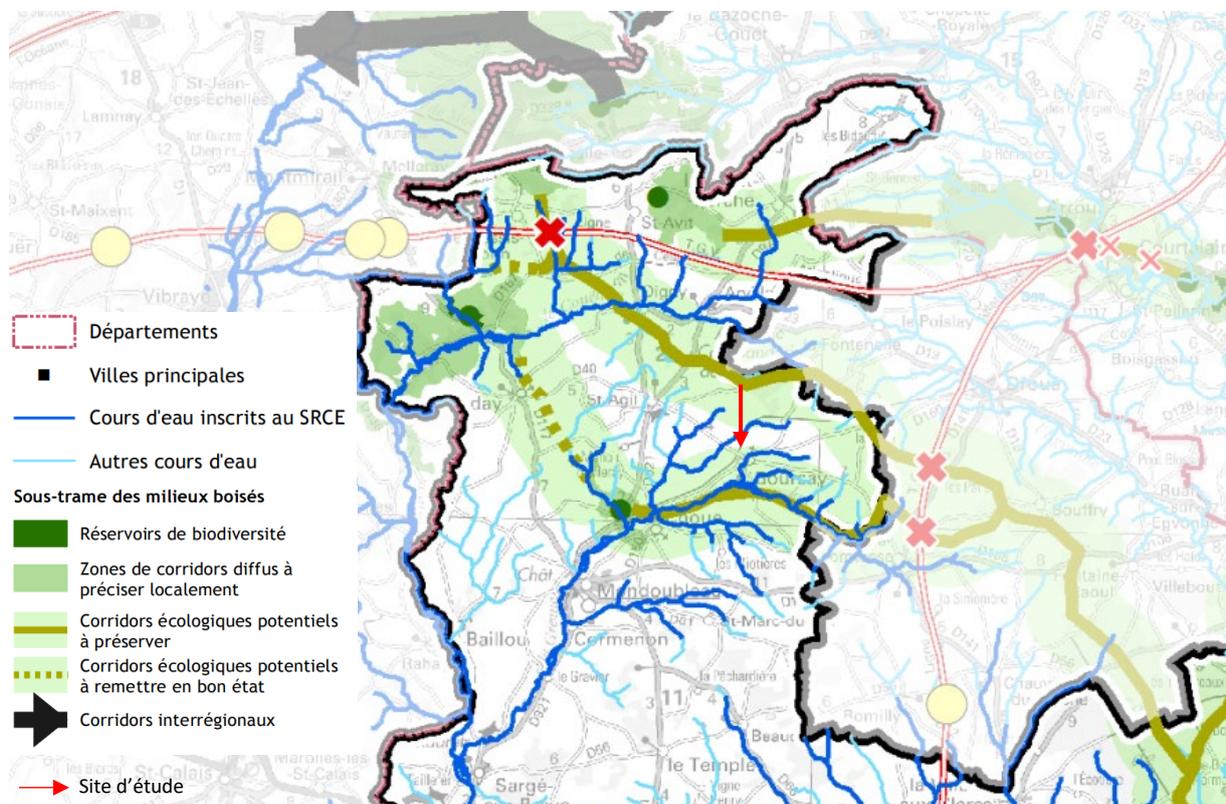


Figure 10: Sous trame des milieux boisés Source : SRCE - Bassin de Vie : Vendôme

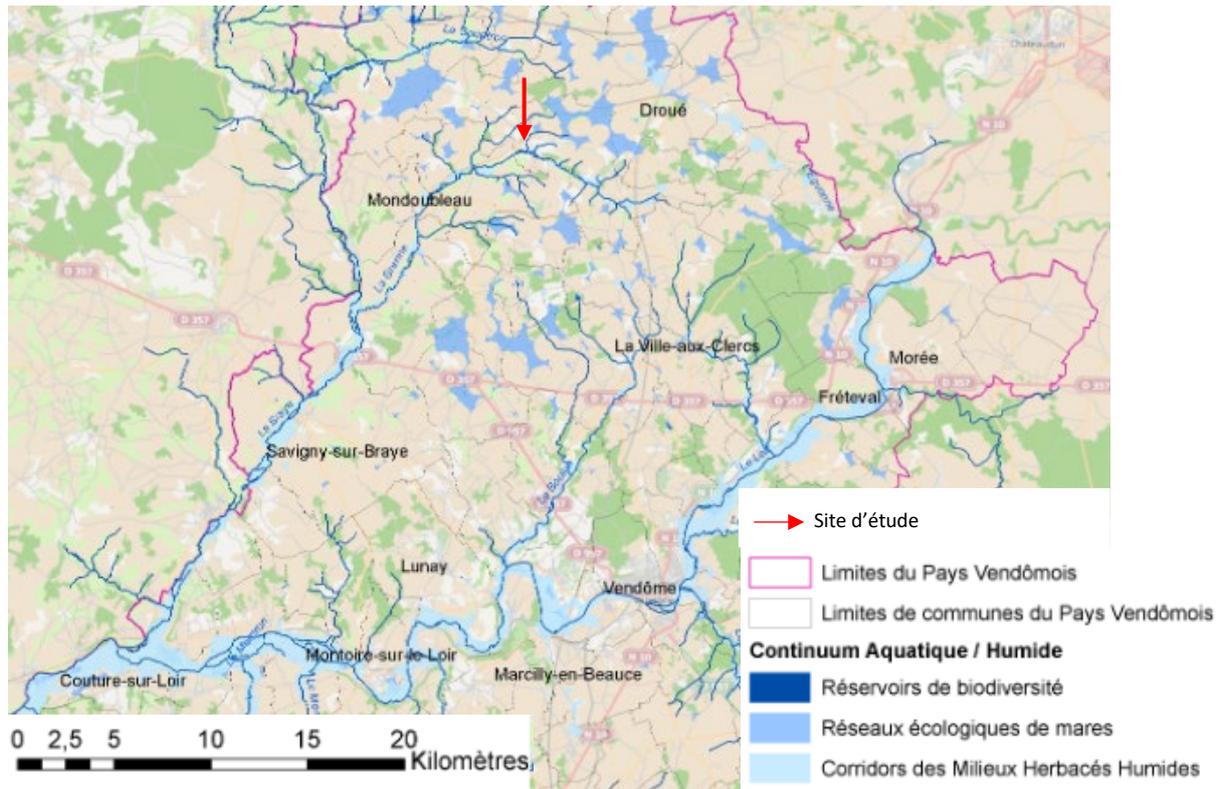


Figure 11 : Réservoirs de biodiversité aquatique - Source : SRCE - Bassin de vie Vendôme

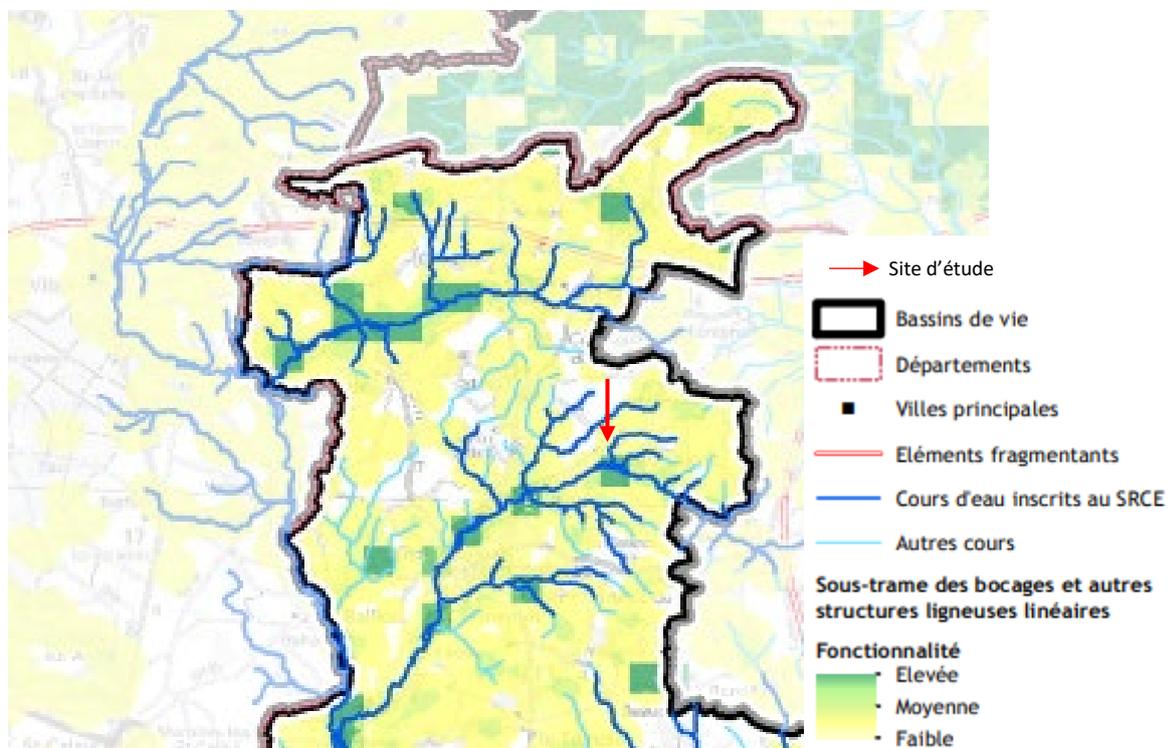


Figure 12 : Bocages et autres structures ligneuses linéaires - Source : SRCE - Bassin de Vie : Vendôme



Ces résultats indiquent que le milieu boisé présent aux abords et sur le terrain accueillant le projet permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux, ils sont donc pourvus d'une biodiversité transitante voire même résidente.

Un bosquet de 0.638 hectares est présent au milieu de l'exploitation voulue par le pétitionnaire. La parcelle n°176 composée exclusivement de cet espace boisé est maintenue en zone N dans le projet de révision allégée, aucune activité maraîchère n'est prévue en son sein. Les arbres présents sur les parcelles n°139 et 177 ne seront pas défrichés. Ainsi, l'ensemble de l'espace boisé sera maintenu.

La procédure de révision allégée comporte une évaluation environnementale qui prend en compte le maintien des continuités écologiques et prévoit des mesures de réductions des effets.

En effet, en choisissant une méthode de production agricole responsable et dépourvue de produits phytosanitaires, les impacts négatifs sur la diversité biologique présente sur les parcelles seront amoindris par rapport à une production intensive.

**La révision allégée du PLUi des Collines du Perche ne représente pas un risque important de dégradation des continuités écologiques présentes sur la commune.**

## 8 Evaluation des incidences de la Révision allégée du PLUi sur l'environnement

### 8.1 Zone d'étude

Dans le cadre d'une Révision allégée de PLU, la procédure est soumise à une évaluation environnementale au titre des articles R.104-11 et L.153-31 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est révisé en raison d'une réduction d'espace en zone naturelle.

L'évaluation environnementale de la présente révision allégée suit une trame bien spécifique compte tenu de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Au titre de cet article, « le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de la mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considéré ».

Le projet nécessitant une révision allégée ainsi présenté, au regard du contexte territorial dans lequel il s'insère, un périmètre d'étude peut être dessiné afin de déterminer si des incidences négatives sur l'environnement sont à prévoir en cas de changement de zonage.

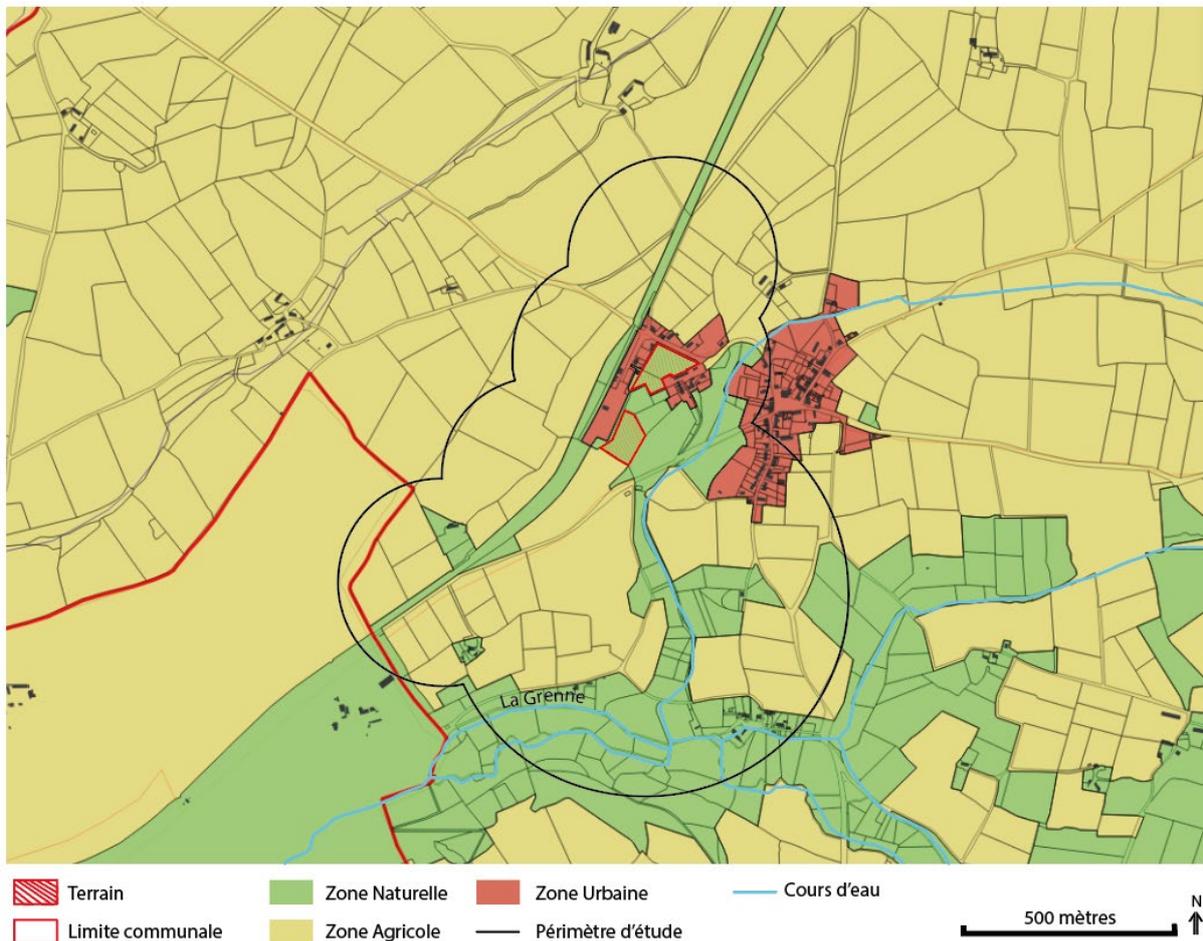


Figure 13 : Périmètre d'étude autour du site

Le périmètre d'étude ne s'étend pas de manière équidistante autour du projet.

D'abord, il s'étend largement au Sud de près d'un kilomètre de distance afin d'intégrer en son sein le cours d'eau de la Grenne et les zones de protection écologique ZNIEFF 1 et ZNIEFF2. Cette zone bénéficie d'une richesse écologique et biologique qu'il est nécessaire d'intégrer pour la prémunir de tout effet négatif qu'incomberait une réalisation du projet de maraîchage.



En effet, le site d'étude se situe à proximité d'un cours d'eau traversant le centre-bourg et se déversant dans la Grenne. En cas de pluie, l'eau chargée d'éléments chimiques présents sur le site serait entraînée par ruissèlement vers ces cours d'eau en dégradant la qualité écologique préexistante.

Le périmètre d'étude intègre également les zones naturelles limitrophes du site, et notamment les 500 mètres au Nord longeant la bande classée zone naturelle. Cette bande correspond à l'ancienne voie ferrée reliant Sargé-sur-Bray jusqu'à la commune nouvelle d'Aroue en Eure-et-Loir, elle est intégrée au PADD comme corridor écologique d'importance régionale à préserver, traversant le nord de la CCCP, partant de la forêt de Montmirail et passant au Nord de Boursay.

Dans le PADD, seule l'ancienne voie ferrée circulant au Nord de Boursay y est intégrée. Cette infrastructure relie ce corridor à la vallée fluviale de la Grenne, indiquant certainement une situation propice à la circulation d'espèces. Ainsi, plus ou moins 250 mètres autour de cette bande classée zone naturelle sont intégrés dans le périmètre d'étude.

Ainsi, l'état actuel de l'environnement dans ce périmètre sera étudié, en tenant compte du travail préalable réalisé lors de la réalisation du PLUi en actualisation les données à l'aide de la documentation éditée et disponible.

## 8.2 Incidences sur les risques

La commune de Boursay est uniquement concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles et par un risque de mouvements de terrains, essentiellement provoqués par des coulées de boue en cas de fortes pluies.

La modification apportée dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLUi s'inscrit dans le respect et la prise en considération des risques présents sur le territoire.

Pour rappel, les parcelles du projet se situent dans la zone d'aléa moyen de retrait gonflement des argiles<sup>2</sup>, mais aucun Plan de Prévention des Risques n'est déclaré sur la commune, indiquant un risque résiduel. De plus, le passage d'un terrain naturel non exploité à une agriculture maraîchère n'est pas de nature à aggraver le risque de retrait gonflement et permet l'application des prescriptions existantes dans le PLUi en vigueur concernant cet aléa.

## 8.3 Incidences sur le patrimoine écologique et paysager

### 8.3.1.1.1 INTRODUCTION

Le présent rapport de présentation a pour objet d'indiquer les incidences potentielles sur les espèces et les habitats patrimoniaux présents dans le périmètre d'étude, et notamment le terrain classé actuellement en zone N et qui doit être reclassé en zone agricole A sur la commune de Boursay<sup>3</sup>.

### 8.3.1.1.2 CLASSER LES ENJEUX

Cette nouvelle destination de parcelles nécessite de réaliser une évaluation environnementale à l'échelle la plus fine possible concernant les enjeux écologiques. A l'aide des études bibliographiques réalisées sur le territoire, les incidences notables seront évaluées puis il sera attribué au risque global une désignation allant de risque très faible à très fort en tenant compte du niveau de sensibilité des espèces et des habitats considérés.

<sup>2</sup> Cf. Figure 8 : Les risques naturels sur la commune - Source : PLUi et Geoportail.gouv p.16

<sup>3</sup> Cf. Figure 10 : Parcelles à reclasser confondues avec le terrain p.20



Risque potentiel		Type d'impact potentiel dans le cadre d'un aménagement			
		Nul	Faible	Modéré	Fort
Sensibilité des espèces de l'habitat considéré	Faible	Nul	Très faible	Faible	Modéré
	Modérée	Nul	Faible	Modéré	Fort
	Fort	Nul	Modéré	Fort	Très fort

Les critères généraux de caractérisation de la sensibilité des milieux naturels ont été hiérarchisés dans le tableau ci-dessous :

Niveaux d'enjeux	Critères
Très Forts	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sites Natura 2000</li> </ul>
Forts	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zones humides</li> <li>▪ ZNIEFF de types 1 et 2</li> </ul>
Moyens	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parcs naturels régionaux</li> <li>▪ Zones concernées par un arrêté de protection de biotopes</li> <li>▪ Réserves biologiques</li> </ul>

Tableau 2-1 : Classement des sensibilités du milieu naturel

Ainsi, en présence de zone de protection ZNIEFF de type 1 et 2, mais aussi d'une zone humide d'intérêt locale, le niveau d'enjeux est initialement estimé comme étant fort.

### 8.3.2 Localisation par rapport aux sites d'inventaire patrimoniaux

#### 8.3.2.1.1 ZNIEFF DE TYPE 2

- La ZNIEFF terrestre de type 2 « Vallée de la Grenne » n°240008628

Cet espace protégé d'une superficie de 733 hectares s'étend le long la vallée fluviale de la Grenne, dans sa partie allant de la commune de Choue jusqu'à La Chapelle Vicomtesse, en passant par Boursay. Toute la partie allant du centre-bourg jusqu'aux confins de la Grenne est intégrée dans ce zonage, soit le Sud-Ouest de la commune.

C'est une vallée bocagère, dont les versants sont occupés par des espaces boisés peu denses et des prés et le fond occupé par le ruisseau qui s'écoule. C'est une zone partiellement humide où l'on retrouve une certaine variété de flore et de faune, mais également un espace anthropisé où se déroule plusieurs activités humaines.

Dans l'essentiel, ce sont les activités agricoles qui occupent le pourtour de la ZNIEFF par une production sylvicole, d'élevage et céréalière. La chasse est également fréquente dans cet espace. Les hommes cohabitent avec une biodiversité patrimoniale caractéristique de ce type d'habitat et de cette région.

Ainsi, une variété de reptiles, d'amphibiens, d'insectes et d'oiseaux ont été observés dans la zone, mais également des plantes vasculaires et de type phanérogame.

Les fonctions écologiques des bocages sont nombreuses, notamment pour assurer une gestion de l'eau rigoureuse et prémunir le territoire de crue et d'inondation. Ses caractéristiques géomorphologiques permettent



d'éviter un excès de ruissèlement, de favoriser la régulation hydraulique et de protéger le milieu physique de l'érosion des sols.

### 8.3.2.1.2 ZNIEFF DE TYPE 1

- La ZNIEFF terrestre de type 1 « Bocage de la Gaudinerie » n°240008629

Cette seconde zone est constitutive de la ZNIEFF « Vallée de la Grenne » présentée précédemment, mais limitée cette fois-ci aux versants composés d'espaces boisés. Sa superficie est de 25 hectares et se situe à l'extrême sud de la commune de Boursay.

Ce bocage constitue la zone humide observée dans le SAGE de 2015<sup>4</sup>, il est composé de mares, trognes, de haies denses et d'une prairie dans sa partie Est.

La diversité biologique de ce territoire est plus forte, concernant à la fois la faune et la flore, mais aussi par la présence d'habitat naturels et de caractéristiques patrimoniales mieux préservées. Les activités humaines sont moins courantes, centralisées dans les espaces de prairie à l'Est, et aucune habitation n'est recensée.

Des amphibiens, des reptiles, des odonates (libellules) et autres insectes ont été observés dans la zone, ainsi que diverses espèces florales telles que des Ptéridophytes et des Phanérogames ou encore la parisette, l'Orchis verdâtre et la Fougère des marais

Comme pour la ZNIEFF de type 2 présentée, cette zone dispose d'un intérêt fort de résilience des effets de crue et de préservation de la qualité hydraulique de la vallée de la Grenne.

### 8.3.2.1.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX

La présence de zones de protection ZNIEFF 1 et 2 impose de caractériser les enjeux comme élevés ou forts afin d'éviter toute dégradation de la richesse biologique du site.

Le site du projet est situé en dehors de ces zones, mais géographiquement à proximité, à moins de 100 mètres de la ZNIEFF de niveau 2 et à environ 600 mètres de la ZNIEFF de niveau 1.

Dans ce cas, nous pouvons abaisser d'un cran la sensibilité de la biodiversité de ces zones de protection face à un risque qui surviendrait du site d'étude. Considérons les enjeux comme modérés.

Risque potentiel		Type d'impact potentiel dans le cadre d'un aménagement			
		Nul	Faible	Modéré	Fort
Sensibilité des espèces de l'habitat considéré	Faible	Nul	Très faible	Faible	Modéré
	Modérée	Nul	Faible	Modéré	Fort
	Fort	Nul	Modéré	Fort	Très fort

Dès lors, il reste à déterminer le type d'impact qu'engendrait un aménagement du site étudié dans cette demande de révision allégée.

<sup>4</sup> Voir 2.2.2.1.3 page 22



### 8.3.3 Etude écologique du site

#### 8.3.3.1.1 METHODOLOGIE

##### 8.3.3.1.1.1 INVENTAIRE SUR L'AIRE D'ETUDE

Aucun inventaire n'a été réalisé sur le site d'étude.

##### 8.3.3.1.1.2 RESSOURCES BIBLIOGRAPHIQUES MOBILISEES

Les principales sources bibliographiques qui ont constitué la base de ce travail sont :

- Les fiches officielles des périmètres d'inventaire ou à statut proches de la zone d'étude (ZNIEFF 1 et 2)
- Inventaire National du Patrimoine Naturel du Loir et Cher
- Inventaire ornithologique de l'association Perche Nature sur les espèces présentes dans le Vendômois

#### 8.3.3.1.2 ESPECES OBSERVEES

<i>Echelle communale</i>	<i>Echelle départementale</i>	<i>Echelle départementale</i>	<i>Echelle départementale</i>	<i>Echelle départementale</i>
<b>Oiseaux</b>	<b>Mammifères</b>	<b>Insectes</b>	<b>Reptiles</b>	<b>Flore</b>
<i>Busard pâle</i>	/	/	/	/
<i>Chouette hulotte</i>				
<i>Corneille noire</i>				
<i>Mésange boréale (disparu)</i>				
<i>Fauvette à tête noire</i>				
<i>Fauvette grise</i>				
<i>Grimpereau des jardins</i>				

Parmi les 6 espèces d'oiseaux observés sur la commune de Boursay aucune n'est classée comme espèce menacée en région Centre-Val de Loire. La mésange boréale a disparu du territoire au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, la dernière observation date de 2004.

**L'étude s'est principalement basée sur les ressources bibliographiques et numériques existantes, l'échelle des recensements disponibles est souvent trop grande rendant les informations impertinentes pour un site d'étude très localisé.**

8.3.3.1.3 LES HABITATS PRESENTS SUR LE SITE D'ETUDE



Figure 14 : Milieux caractéristiques du site d'étude, en date du 09/06/2021 - Elvia Group et geoportail

Ce site est constitué de deux entités séparées par un bosquet de feuillus. La partie au Sud est actuellement une friche agricole éloignée des habitations, dont l'isolation est accentuée par un linéaire de haies entourant le terrain. Quant à la partie nord, un entretien agricole est constaté à la date de cette prise de vue. Des sillons apparaissent, indiquant une terre préalablement défrichée et retournée. Autour du terrain, les clôtures des habitations avoisinantes délimitent les parcelles cadastrales, puis la départementale RD 40 longe sa partie nord. La seule barrière végétale présente en limite parcellaire se trouve au sud avec quelques arbres installés sous forme linéaire et la présence d'un bosquet qui sépare les deux entités formant le projet.

Initialement intégrée au projet, la parcelle composant cet espace boisé devait elle aussi passer d'une zone Naturelle en zone Agricole. Finalement, il a été décidé autrement, car le porteur de projet, n'a aucune intention



de défricher cet espace, afin de maintenir la biodiversité s’y trouvant. Cet aspect du projet a donc été abandonné, la parcelle restera classée naturelle et ne sera ainsi pas davantage étudiée.

La partie sud du terrain est une friche agricole d’une exploitation ayant mis fin à ses activités depuis de nombreuses années. Une végétation spontanée a pris possession des lieux, habituellement composés de fougères, de fleurs sauvages, des orties, des ronces arborées, etc. Les arbres plantés autour sont issus des pratiques agricoles d’antan, pour former des haies de type brise-vent. Ainsi, ces arbres sont sans doute ceux couramment utilisés, tels que le charme commun, l’épine-vinette de Saint-Julien, les thuyas, etc.

Les haies et les pieds de haies sont des refuges de biodiversité, car elles offrent des abris, des sites de reproduction, une nourriture abondante et le caractère linéaire créé des corridors où les espèces circulent. Leur préservation est primordiale pour certaines espèces, notamment les oiseaux, les petits mammifères, les reptiles et les insectes de type coléoptères ou les papillons. Des centaines d’espèces d’insectes peuvent y développer des micro-habitats. Il convient de conserver une distance par rapport aux troncs pour préserver les racines. En préservant ces espaces, les espèces les occupants seront-elles aussi préservées.

Par sa gestion s’apparentant à une culture agricole, la biodiversité présente dans la partie nord du terrain est caractéristique de ce type de milieu, en bénéficiant également de l’îlot de protection garanti par le bosquet de feuillus. Ainsi, des espèces d’oiseaux, des petits mammifères des champs et des insectes sont présents sur le site. Cependant, la faible diversité écologique liée au type d’utilisation des sols limite de fait les enjeux sur ce territoire.

Pour rappel, le pétitionnaire ne prévoit pas de défricher des arbres situés en bordure de parcelle. Les installations souhaitées sont des serres, aucune artificialisation des sols n’est prévue.

#### 8.3.4 Les impacts paysagers

Le relief du territoire est relativement prononcé, par la présence de vallées fluviales formant un dénivelé plus ou moins marqué en fonction de l’importance du cours d’eau. Ainsi, le site d’étude a un différentiel d’une dizaine de mètres avec le cours d’eau traversant le centre-bourg et d’environ 20-25 mètres de différence d’altitude par rapport à la zone humide de la Grenne.

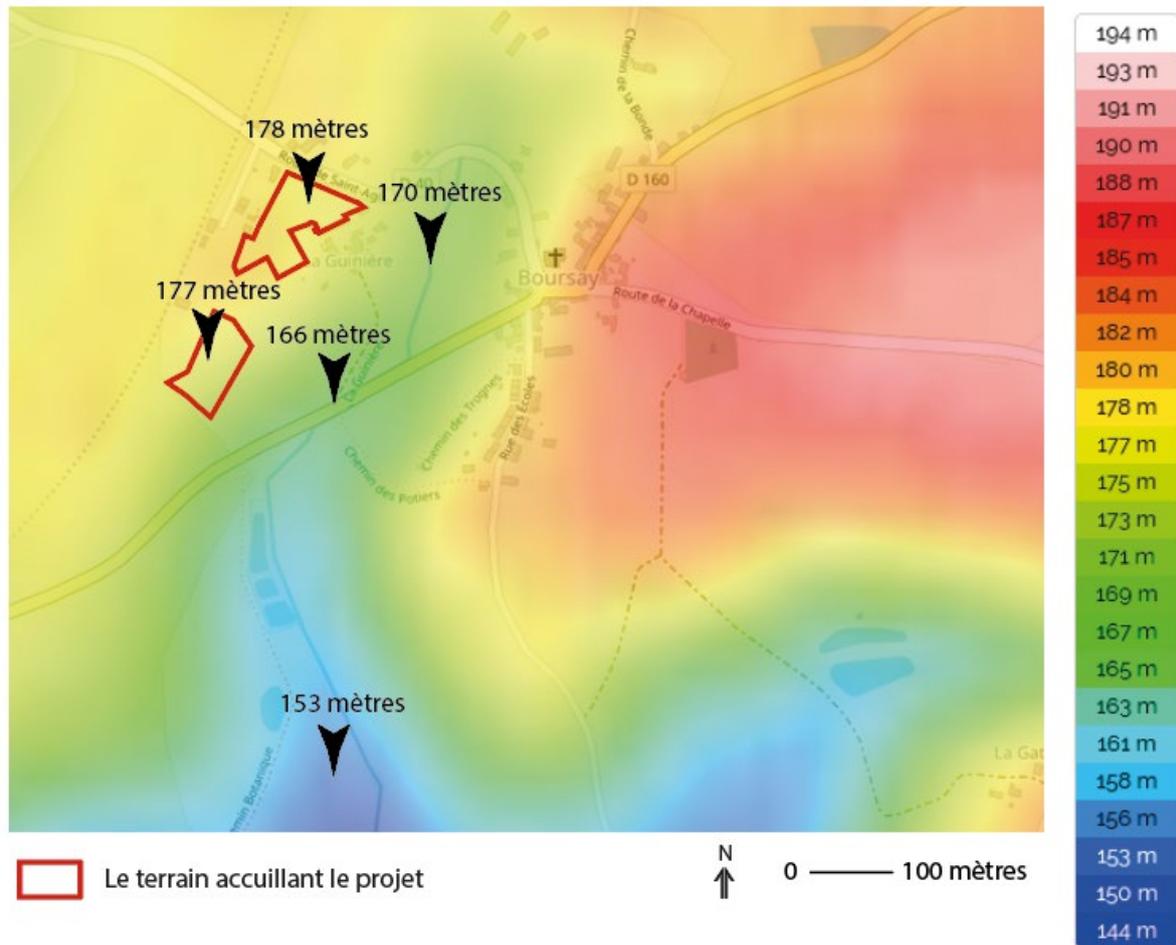


Figure 15: Altitude au sein du territoire

La vallée de l’affluent de la Grenne agit comme un fossé entre les deux entités formant le centre-bourg de Boursay, dont les versants de la vallée sont richement végétalisés.

En raison de cette topographie et de la végétation, il est difficile d’observer le site d’étude au printemps ou en été depuis la départementale D160, traversant les versants et le talweg, mais également depuis une grande partie du centre-bourg. En hiver, lorsque les arbres sont nus, l’ensemble du territoire à l’Est du centre-bourg apparaît.

Le territoire bénéficie d’un paysage rural, en raison de ses grandes superficies d’exploitation agricole, d’un centre-bourg faiblement habité et d’une végétation centralisée sur les versants de vallées fluviales. L’activité du pétitionnaire s’insère dans cette dynamique avec une exploitation maraîchère en extérieur et l’installation de constructions légères (serres) appartenant au milieu rural. L’installation d’un espace de stockage frigorifique est prévue, ce qui peut altérer le paysage.

Ainsi, en cas de modification de zonage et d’exploitation agricole sur le site d’étude, le paysage ne sera pas bouleversé.

### 8.3.5 Les incidences sur les ressources naturelles

#### 8.3.5.1.1 INCIDENCES SUR LA RESSOURCE AGRICOLE



La présente révision allégée du PLUi implique une augmentation de la surface agricole sur la commune, garantissant à la Communauté de Communes des ressources agricoles supplémentaires et une offre supplémentaire d'alimentation biologique.

#### 8.3.5.1.2 INCIDENCES SUR LES RESSOURCES EN EAU ET SOUS-SOL

---

Le projet de maraîchage nécessitera une consommation d'eau élevée pour garantir une pérennisation de la production de fruits et légumes.

Aucune surface imperméabilisée n'est prévue, ce qui ne modifie pas le système d'infiltration et ne nécessite pas la mise en place d'un réseau de gestion du ruissèlement des eaux.

#### 8.3.5.1.3 INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS

---

L'objet de la révision allégée du PLUi porte sur le reclassement de 3 parcelles classées en zone N. La parcelle 139 est bien laissée dans un état naturel faiblement impacté par les activités humaines. Les parcelles 177 et 169 étaient, avant l'approbation du PLUi le 21/01/21, des parcelles classées en zone U ou UA dans le PLU de Boursay datant de 2010.

Ces deux parcelles n'ont pu acquérir une biodiversité équivalente à la parcelle 139 qui est en friche depuis plusieurs années. Une réduction de cet espace engendre une perte de qualité de « ressource » naturelle moindre.

### 8.3.6 Les incidences sur le cadre de vie

#### 8.3.6.1.1 INCIDENCES SUR LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

---

Les projections prévues dans le PLUi approuvé le 21/01/21 en vigueur se sont appuyées sur l'urbanisation potentielles des zones urbaines et des secteurs de projets (zones AU), afin de densifier le centre-bourg dans une perspective de limiter l'artificialisation des sols. Actuellement classées en zone N, le déclassement des trois parcelles du projet dont est question cette révision allégée ne remet pas en question ces projections.

#### 8.3.6.1.2 INCIDENCES SUR LA QUALITE DE VIE

---

Le développement une activité agricole à proximité des secteurs résidentiels, et du futur point de vente à Boursay, ont des effets positifs puisqu'il permet de limiter les flux de déplacement motorisé, entraînant moins de nuisances pour la population avoisinante, notamment le bruit et les émissions de gaz à effet de serre.



## 9 Synthèse des enjeux et conclusions

### 9.1 Synthèse des enjeux écologiques et paysager

<b>Analyse des enjeux du site</b>	
<b>Enjeux écologiques potentiels sur le site</b>	
<b>Habitat</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Anciennes parcelles agricoles : <ul style="list-style-type: none"> <li>Une parcelle en friche sous forme de prairie dont une partie seulement est incluse dans le projet (deux tiers sont maintenus dans l'état actuel)</li> <li>Deux parcelles défrichées</li> </ul> </li> <li>Espaces boisés maintenus : <ul style="list-style-type: none"> <li>Un corridor écologique formé par un linéaire de haie</li> <li>Un espace boisé faisant la jonction des deux entités parcellaires</li> </ul> </li> </ol>
<b>Faune</b>	Riche dans les espaces boisés, intermédiaire dans la partie sud du terrain et faible dans sa partie nord. Un site favorable en périphérie des parcelles. Espèces communes
<b>Flore</b>	Une quantité intermédiaire d'espèces, une végétation spontanée, une flore caractéristique des terres agricoles, espèces communes
<b>Bilan des incidences du projet sur les espèces protégées potentielles et/ou à enjeu local de conservation</b>	
<b>Flore</b>	Faible
<b>Faune</b>	Faible
<b>Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques des zones à déclasser</b>	
Le projet ne prévoit pas de défrichement des haies et végétaux autour des sites. L'activité sera dénuée de pesticides et le mode de gestion durable se base sur trois piliers : observation, anticipation et réactivité	
<b>Parcelle 139</b>	Faible : préconiser une bande de non exploitation de 5 mètres le long des haies
<b>Parcelles 177 et 169</b>	Faible : préconiser une bande de non exploitation de 5 mètres le long des haies

<b>Bilan des incidences potentielles du projet sur les fonctionnalités écologiques</b>	
<b>Trames Vertes et Bleues</b>	Le site est localisé en dehors mais à l'interstice des deux corridors écologiques d'envergure interrégionale traversant la commune de Boursay. Elles sont reliées par une infrastructure ferroviaire en non-activité classée en zone naturelle, passant à moins de 50 mètres du site d'étude. Aucune atteinte n'est faite aux espèces circulantes entre ces deux corridors.



<b>Bilan des incidences sur le paysage</b>	
Aucun impact	

<b>Bilan des incidences sur le cadre de vie</b>	
Aucun impact	

<b>Bilan des incidences sur les ressources naturelles</b>	
Impact faible	Les incidences restent faibles au regard de la surface modifiée (1.5 ha), sachant que des mesures sont mises en place pour maintenir la ressource naturelle et que le projet permet d'augmenter la ressource alimentaire sur le territoire

## 9.2 Synthèse des enjeux liés au respect des documents supra-communaux

<b>Bilan de cohérence avec les objectifs du PADD</b>	
Un projet cohérent avec 4 objectifs du PADD	Un projet qui bénéficie à l'économie de la CCCP, tout en respectant le patrimoine paysagé du territoire et n'engageant pas de risques majeurs à l'encontre de la biodiversité.

<b>Bilan de cohérence avec les objectifs liés à l'eau (SDAGE, SAGE)</b>	
Le projet n'impact pas négativement les objectifs du SDAGE et du SAGE	Les risques potentiels sur la qualité du réseau hydrographique et des milieux humides sont considérés comme faible en raison de la gestion durable souhaitée sur le site d'étude.

<b>Bilan de cohérence avec les prescriptions du SRCE</b>	
Le projet n'impact pas négativement les objectifs du SRCE	Aucune trame verte et bleue ne traverse le site d'étude. Dans notre étude, l'impact sur le corridor représenté par l'ancienne voie de chemin de fer est analysé car il joue certainement un rôle dans les déplacements d'espèces entre la TV passant au nord de Boursay et la TB passant au sud. Aucune incidence négative n'est cependant établie.



## 10 Synthèse des incidences face aux différents enjeux écologiques, patrimoniaux, de cadre de vie et réglementaires

Risque potentiel		Type d'impact potentiel dans le cadre d'un aménagement			
		Nul	Faible	Modéré	Fort
Sensibilité des espèces de l'habitat considéré	Faible	Nul	Très faible	Faible	Modéré
	Modérée	Nul	<b>Faible</b>	Modéré	Fort
	Fort	Nul	Modéré	Fort	Très fort

Au vu des éléments analysés, **la Révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes a des incidences globalement faibles sur les composantes environnementales constituant le périmètre d'étude établi.**

Dans l'ensemble du projet, seule la partie sud du terrain, c'est-à-dire la partie de la parcelle n°139, voit son habitat initial modifié par le passage d'une prairie en friche en surface agricole exploitée. Il s'agit de la composante pour laquelle la révision allégée n°1 du PLUi aura le plus d'incidence, mais des mesures existent et sont prévues pour limiter cette perte.

**En effet, le type d'activité et le mode de gestion préconisés par le pétitionnaire sont déjà des intentions rassurantes allant vers une destruction limitée de la biodiversité existante.**

**Les espèces peuvent également trouver facilement refuge en cas de présence humaine, car l'ensemble des habitats autour de cette partie du terrain sont maintenus dans leur état initial (linéaires boisés et bosquet non défrichés, le reste de la parcelle n°139 maintenue sous forme de prairie)**

ENTRE

**Le COMITE RÉGIONAL DU TOURISME DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE**, Association Loi 1901, dont le siège social est situé au 37 avenue de Paris 45000 Orléans  
Représenté par **Monsieur Pierre-Alain ROIRON**, agissant en qualité de représentant légal de ladite  
D'une part,

Ci-après dénommé le CRT Centre-Val de Loire

ET

**L'AGENCE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE VAL DE LOIRE – LOIR-ET-CHER**, Association Loi 1901, dont le siège social est situé au Pôle Tourisme Val de Loire 41 2/4 rue du Limousin 41000 Blois  
Représenté par **Monsieur Philippe SARTORI**, agissant en qualité de représentant légal de ladite

Ci-après dénommée l'ADT Val de Loire – Loir-et-Cher

ET

**La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES COLLINES DU PERCHE**  
dont le siège est situé au 36 Rue Gheerbrant, 41170 Mondoubleau  
Représenté par **Madame Karine GLOANNEC MAURIN**, agissant en qualité de représentant légal de ladite

Ci-après dénommée Communauté de Communes des Collines du Perche

## PRÉAMBULE

**Réaffirmer le rôle et le positionnement de la collectivité et de son Office de Tourisme en tant que garants de la satisfaction du visiteur sur son territoire.**

Face à la mutation du tourisme, des organismes de tourisme et des collectivités et aux nouvelles pratiques des clientèles, les territoires doivent perpétuellement s'adapter, se démarquer et trouver un positionnement où le client est au cœur des préoccupations. Le binôme collectivité-Office de Tourisme doit être conforté ou renforcé face à l'enjeu de la satisfaction du visiteur tout au long de son parcours. Chacun doit retrouver une place qui ne saurait être remise en cause. Une place dans un schéma partenarial et complémentaire composé de l'échelon local, départemental, régional et national.

De nombreuses intercommunalités ont conscience de l'enjeu du tourisme sur leur territoire ; elles ont cependant parfois besoin de formaliser clairement leur réflexion touristique et de définir le rôle et les missions de chacun des acteurs de leur territoire, et notamment de leur Office de Tourisme quand celui-ci existe.

La question de la satisfaction du visiteur, qui doit se traiter au plus près des visiteurs, des professionnels, est à ce titre essentielle.

Pour les y aider, le CRT Centre-Val de Loire et l'ADT de Loir-et-Cher proposent conjointement un accompagnement des collectivités volontaires, clarifier leur compétence tourisme et de leur permettre de fixer un cap à leur Office de Tourisme autour de la satisfaction du visiteur.

## **Article 1 – Objet**

La Communautés de Communes des Collines du Perche, souhaite être accompagnée par le C.R.T. Centre-Val de Loire et l'ADT Val de Loire – Loir-et-Cher dans une réflexion en faveur de la satisfaction du visiteur sur son territoire et la formalisation de la feuille de route à son Office de Tourisme. Cette demande a été formulée par courrier.

Le CRT Centre-Val de Loire et l'ADT de Loir-et-Cher s'engagent par cette convention à accompagner le territoire et à apporter leur méthodologie et leur expertise dans le cadre d'une démarche participative et collective.

## **Article 2 - Objectif de cet accompagnement**

Cette démarche a pour objectif :

- d'accompagner la collectivité à réfléchir à son action en faveur de cette satisfaction du visiteur sur son territoire
- de valider ses actions prioritaires en faveur de cette satisfaction
- de répartir la mise en œuvre entre les différents acteurs locaux
- d'établir une feuille de route pluriannuelle pour son Office de Tourisme, comprenant cette dimension

Cette démarche permettra d'identifier des pistes de réflexions complémentaires pour favoriser la mise en œuvre du projet de territoire (ex : stratégie marketing, définition d'une marque, aménagements, équipements, réflexion sur la gouvernance de l'OT ...). Toutefois, cet accompagnement ne comprend pas le suivi et la mise en œuvre de ces réflexions complémentaires. Celles-ci pourront être prises en compte par ailleurs ou faire l'objet d'un soutien financier à travers des dispositifs d'appui adaptés.

## **Article 3 - Étapes de la démarche d'accompagnement**

L'accompagnement proposé par le CRT Centre-Val de Loire et l'ADT de Loir-et-Cher se compose de 4 grandes étapes :

### **1. Définition et validation du cadre d'intervention par la collectivité**

Un échange animé par le CRT Centre-Val de Loire et l'ADT de Loir-et-Cher en présence des représentants de la collectivité, des techniciens du service économique ou tourisme de l'EPCI engagé et des représentants élus et techniciens de l'Office de Tourisme.

### **2. État des lieux et diagnostic du territoire sous la focale de la satisfaction client**

#### ***Collecte des informations***

- Identification des clientèles du territoire (présentes et émergentes)
- Identification des marqueurs de la satisfaction du visiteur sur le territoire
- Evaluation de la satisfaction client par une enquête et des entretiens menés auprès des acteurs du territoire. Travail complété par les éléments de l'étude clientèle régionale menée en 2019.

#### ***Analyse et interprétation des données***

- Synthèse des données collectées
- Identification des points de satisfaction et d'insatisfaction des clientèles et des pistes d'amélioration identifiées
- Veille et perspectives

### **3. Définition des axes stratégiques et des pistes d'actions en faveur de la satisfaction du visiteur**

#### ***Définition et validation des enjeux du territoire en faveur de la satisfaction du visiteur***

- Détermination des clientèles prioritaires
- Formalisation et priorisation des objectifs du territoire en concertation avec la collectivité, l'Office de Tourisme et les acteurs du territoire
- Définition du positionnement du territoire et de l'Office de Tourisme
- Validation de la durée du plan d'action du territoire en faveur de la satisfaction du visiteur
- Identification des indicateurs de satisfaction du visiteur sur le territoire
- Identification des opportunités et des freins éventuels à la mise en œuvre du plan d'action de territoire en faveur de la satisfaction du visiteur (gouvernance, budget, partenariats...)

#### ***Traduction des grands objectifs ressortis de la réflexion menée en faveur de la satisfaction du visiteur en plan d'actions opérationnel et pluri-annuel***

- Choix et priorisation des actions structurantes
- Identification des clientèles prioritaires de chaque action
- Détermination des rôles et missions de chacun dans la mise en œuvre
- Rédaction de la feuille de route transmise à l'Office de Tourisme
- Réflexion et validation des moyens correspondants sur plusieurs années

#### ***Indicateurs d'évaluation***

- Définition d'indicateurs d'évaluation lors de la définition des axes stratégiques et du plan d'action orientés satisfaction du visiteur.

### **4. Suivi et évaluation de la réflexion menée en faveur de la satisfaction du visiteur et de sa mise en œuvre**

Un suivi qui sera assuré par le CRT Centre-Val de Loire et l'ADT de Loir-et-Cher en collaboration avec le territoire, un temps d'évaluation, d'éventuelles réorientations ou repriorisations et d'échange sur le plan d'action défini en faveur de la satisfaction du visiteur et sa feuille de route transmise à l'Office de Tourisme.

#### **Article 4 - Engagement des parties**

Cette démarche s'appuiera sur les compétences du service tourisme de la collectivité et de l'Office de Tourisme et la mobilisation des acteurs du territoire. Pour cela, le CRT Centre-Val de Loire et l'ADT de Loir-et-Cher solliciteront les compétences et l'expertise du territoire tout au long de l'accompagnement.

Grâce à ce soutien, le CRT Centre-Val de Loire et l'ADT de Loir-et-Cher s'engagent à accompagner, animer, coordonner la démarche et à formaliser l'ensemble des livrables remis à chaque étape de l'accompagnement.

#### **Article 5 - Durée de l'accompagnement**

L'accompagnement proposé est estimé à 8 à 10 jours de travail en collaboration avec le territoire.

La démarche débute à partir d'octobre 2022 pour une durée estimée de 4 à 6 mois après le début de la démarche.

## **Article 6 - Participation financière**

Pour bénéficier de cet accompagnement, la Communauté de Communes des Collines du Perche s'engage à verser une participation financière de 1000 € TTC au CRT Centre Val de Loire

L'ADT de Loir-et-Cher ne demande pas de participation financière pour cet accompagnement.

## **Article 7 - Différends**

En cas de difficulté dans la mise en œuvre de la présente convention, les parties s'efforceront de rechercher un compromis. En cas d'absence de compromis au-delà d'une durée de six mois, la convention pourra être dénoncée.

Convention établie en 3 exemplaires le :

Pour le CRT. Centre-Val de Loire

Le Président

**Pierre Alain ROIRON**

Pour l'ADT Val de Loire – Loir-et-Cher

Le Président

**Philippe SARTORI**

Pour la Communauté de Communes  
Collines du Perche

Le Président

**Karine GLOANNEC MAURIN**