



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

Le Préfet
à

Direction Départementale des Territoires

Service Urbanisme et Aménagement
Affaire suivie par : Margaux Fondriest
Tel : 02.54.55.76.20 Fax 02.54.55.75.77
margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr

Monsieur LEGER
Président de la communauté de communes
Collines du Perche
36 rue Gheerbrant
41170 MONDOUBLEAU

Blois, le 15 JUIN 2016

Monsieur le Président,

Votre communauté de communes a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 3 décembre 2015. Avec cette procédure, vous allez construire un projet de territoire pour les dix à quinze années à venir.

Dans cette perspective, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance le cadre législatif dans lequel cette démarche de projet s'inscrit, ainsi que les orientations supra-communales qui intéressent votre territoire. Ce porter-à-connaissance (PAC) s'organise en deux fascicules : le premier précise la démarche et les grands enjeux nationaux et le second fixe le cadre juridique du projet de territoire. Ils constituent une première information d'ensemble qui pourra être complétée au fur et à mesure que l'État disposera d'éléments nouveaux pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi.

En particulier, l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) soumet votre PLUi au principe d'urbanisation limitée posé par l'article L142-4 du code de l'urbanisme. Le PLUi ne pourra pas ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation, sauf dérogation du préfet sous certaines conditions.

Au-delà des informations d'ordre juridique, il me semble important de mettre en avant, sans chercher l'exhaustivité, trois enjeux pour structurer la réalisation de ce projet.

Le premier enjeu porte sur la gouvernance. Les modalités de collaboration que vous retiendrez pour travailler avec les communes membres devront permettre une collaboration fructueuse des 16 communes du périmètre du PLUi et garantiront l'appropriation des enjeux par les acteurs du territoire et leur adhésion à un projet de territoire co-construit.

Le second enjeu concerne les valeurs et atouts du territoire communautaire. Valoriser ses ressources constitue pour ce territoire rural, à l'écart des axes de communication structurants départementaux ou régionaux, une opportunité de développement économique.

Parmi ces valeurs, l'agriculture, dont la préservation est essentielle, occupe une place prépondérante dans le territoire, à la fois dans l'espace (77 % de la surface de la CCCP) et en matière d'emplois (11,6 % des emplois).

De même, les richesses patrimoniales du territoire, qu'elles soient paysagères ou liées au bâti vernaculaire, sont des atouts propices au développement d'un tourisme rural, dont la stratégie est à construire. Ce potentiel est d'ores et déjà révélé par le taux élevé de résidences secondaires recensées dans le territoire (19,5 % des logements contre 8,1 % pour le Loir-et-Cher).

Enfin, un troisième enjeu d'adaptation du territoire aux attentes évolutives de sa population ; Si un solde migratoire positif a permis une légère croissance de population communautaire depuis 2000, cette dernière est caractérisée par un vieillissement marqué – indice de vieillissement de 1,3 contre 0,9 pour le Loir-et-Cher – et une taille moyenne des ménages faible (2,1 personnes, à la baisse). Le projet de territoire doit composer avec ces caractéristiques et dynamiques démographiques propres aux territoires à dominante rurale et ainsi s'attacher à adapter le territoire à ces évolutions, tant en matière de logements que de services.

Cette adaptation devra porter à la fois sur le parc de logements, tant au regard de son ancienneté (55 % ont été construits avant 1946) que de sa composition (94,4 % de maisons), et sur l'offre de services et d'équipements notamment dans le domaine de la santé – si la communauté est globalement bien pourvue en équipements et services, notamment dans le domaine de la santé, au regard du vieillissement de la population.

L'association des services de l'État à l'étude de votre document d'urbanisme est complémentaire au porter-à-connaissance. C'est pourquoi, en application de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme, je vous demande de les associer à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Enfin, je vous précise également que depuis le 1^{er} janvier 2016, lors de la révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent assurer sa numérisation en respectant le format CNIG (Conseil National de l'Information Géographique), en vue de sa mise en ligne sur le GEOPORTAIL de l'Urbanisme (GPU). Vous trouverez notamment sur le site du ministère, dans le lien <http://www.territoires.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme>, une fiche méthodologique pour intégrer cette obligation dans votre cahier des charges.

Les services de la direction départementale des territoires (Service Urbanisme et Aménagement), sont à votre disposition pour vous donner toute information ou explication complémentaire que vous souhaiteriez obtenir, et également pour vous exposer dans le détail le présent porter à connaissance et les enjeux explicités ci-avant.

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

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Départemental des Territoires



Pierre Papadopoulos

Copie à Madame le sous-préfet de Vendôme