



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur l'élaboration du
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes
Entre Beauce et Perche (28)**

N° : 2019–2698

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Centre-Val de Loire, mission régionale d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 20 décembre 2019, à Orléans. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Entre Beauce et Perche.

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le Coz, François Lefort, Isabelle La Jeunesse.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val de Loire a été saisie par la communauté de communes d'Entre Beauce et Perche pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 7 octobre 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 21 octobre 2019 l'agence régionale de santé (ARS) Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 29 octobre 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

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

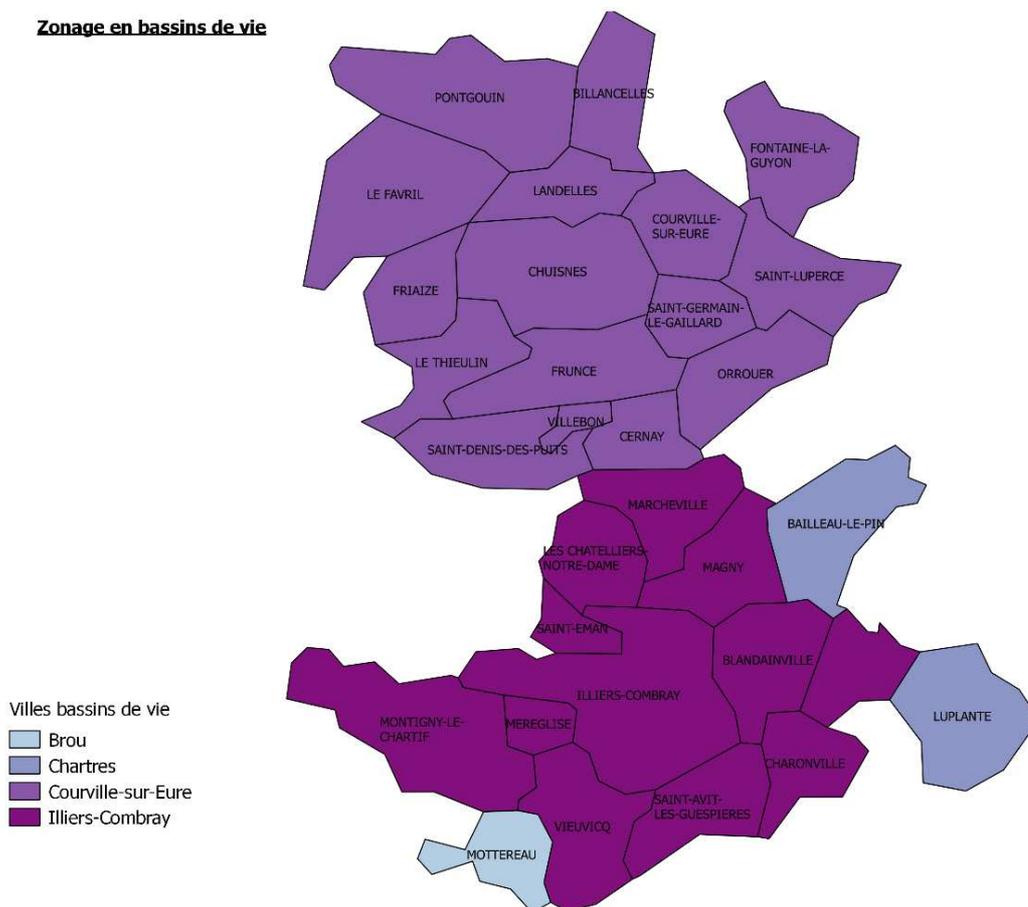
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui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

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

1. Présentation du contexte territorial et des enjeux du projet de PLUi

La communauté de communes Entre Beauce et Perche est située au centre du département de l'Eure-et-Loir. Ce territoire de 452 km² regroupe 33 communes peuplées de 21 236 habitants en 2016. Marqué par la ruralité, le territoire de la communauté de communes a pourtant progressivement intégré l'aire urbaine de Chartres et appartient à la zone d'emploi chartreuse.

Zonage en bassins de vie



Territoire de la communauté de communes Entre Beauce et Perche (source : Rapport de présentation du PLUi)

L'activité agricole marque profondément le paysage avec la pratique dite « openfield » dans la partie est du territoire correspondant à la Beauce. Près des trois quarts du territoire sont dédiés à l'agriculture. Bien que les cultures occupent également de grandes surfaces de la partie ouest correspondant au Perche, cette dernière est marquée par de grandes surfaces boisées.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi est décliné en trois axes :

- « assurer le développement économique et démographique de la communauté de communes ;
- s'appuyer sur l'Eure et le Loir pour mettre en valeur les paysages naturels et bâtis ;
- assurer l'accessibilité du territoire. »

Le projet de PLUi prévoit l'accueil de 3500 à 3800 habitants à l'horizon 2034. Dans cette perspective, il envisage la création de 864 logements, dont plus de 15 % dans les hameaux.

En s'appuyant sur sa proximité de l'agglomération chartraine et de la région parisienne, sur le nouvel échangeur autoroutier d'Illiers-Combray et sur un coût du foncier moindre en comparaison du secteur chartrain, le PLUi projeté souhaite en outre assurer le développement économique du territoire en accueillant des activités demandant beaucoup de foncier et créatrices d'emplois.

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

Le présent avis de l'autorité environnementale cible spécifiquement les aspects ayant trait à la consommation d'espaces naturels et agricoles et ne se prononce pas sur les autres éventuels enjeux du territoire de la communauté de communes Entre Beauce et Perche.

2.1 Justification des choix opérés

L'autorité environnementale constate que le nombre d'habitants supplémentaires que la communauté de communes souhaite accueillir d'ici 2034 n'est pas affiché dans le PADD, alors que ce document se doit notamment d'exposer les objectifs en matière d'accueil des populations.

Quoi qu'il en soit, le rapport de présentation avance un objectif de croissance annuelle de 1 % afin de se rapprocher des 25 000 habitants à l'échéance du document, soit un gain de « 3 500 à 3 800 habitants » (p. 327 du rapport de présentation). Bien que la croissance estimée paraisse recevable au vu de l'attractivité de la communauté de commune en lisière de l'agglomération chartraine, cette dernière a acté dans son schéma de cohérence territorial (SCoT) une croissance de 0,7 %. Ces estimations sont davantage en cohérence avec les dynamiques démographiques récentes, la communauté de communes ayant connu un taux de croissance annuel moyen de moins de 0,5 % entre 2011 et 2016. De plus, l'autorité environnementale s'étonne de la répartition de cette croissance, en faveur des communes rurales. En effet, parmi les 15 communes de la communauté qui bénéficieront d'une croissance supérieure à 10 % sur la durée du PLUi, seules 3 sont des pôles structurants pour le territoire. À l'inverse, Illiers-Combray, un des deux pôles principaux d'Entre Beauce et Perche, ne verrait sa population croître que de 3 %.

Les raisons invoquées pour justifier l'ouverture à l'urbanisation des communes rurales lui paraissent peu convaincantes. Par exemple, l'évaluation environnementale utilise la possibilité de s'installer à la campagne pour justifier la création d'une zone ouverte à l'urbanisation à Cernay (p. 329 du RP). Autre exemple, le dossier justifie la zone d'extension urbaine de Montigny-le-Chartif par l'ancienneté du projet de lotissement (p. 331 du RP).

L'autorité environnementale recommande, dans une optique de limitation de la consommation d'espaces :

- **d'opter pour un objectif démographique davantage en adéquation avec les tendances récentes et d'adapter en conséquence le projet de développement ;**
- **de compléter les éléments de justification relatifs à l'objectif démographique global et à sa répartition entre communes rurales et pôles d'attraction.**

2.2 La consommation d'espaces naturels et agricoles

L'état initial de l'environnement ne détaille pas l'occupation du sol. Seule la part des terres agricoles – 74 % de la superficie du territoire – est renseignée dans la partie traitant de cette activité, mais la source de cette donnée n'est pas renseignée.

Le rapport de présentation détaille la consommation foncière sur la période 2004-2014 : 70 hectares ont été consommés, dont 45 à destination de l'habitat et 25 pour les activités économiques. Au sujet du secteur résidentiel, la partie traitant du bilan de la consommation foncière n'indique pas la densité à l'hectare des constructions sur les secteurs consommés. Par

ailleurs, l'analyse ne distingue pas les types d'espaces consommés sur la période, ne permettant donc pas d'identifier les pressions s'exerçant sur le territoire.

L'autorité environnementale recommande d'indiquer l'état actuel de l'occupation du sol et de distinguer les types d'espaces consommés sur la période 2004-2014.

Le PLUi projeté prévoit une consommation foncière en extension de 138,1 hectares à l'horizon 2034 (p. 327 du RP), répartis comme suit : 42,1 hectares à destination de l'habitat, 94,6 hectares à destination de l'économie. Bien que le rythme de la consommation d'espaces destinés à l'habitat diminue, passant de 4,5 hectares à 2,7 hectares par an, il n'en est pas de même pour l'économie. En effet, la consommation foncière dédiée à ce secteur est multipliée par environ 2,5, passant de 2,5 hectares à près de 6,3 par an. L'évaluation environnementale retire la consommation foncière due à la zone de grande capacité d'Illiers-Combray et Blandainville au motif qu'elle est d'intérêt départemental, lui permettant d'affirmer qu'elle ne sera que de 1,91 hectare par an, ce qui minimise la consommation d'espaces.

L'autorité environnementale recommande de réduire les espaces dédiés aux activités économiques au regard de la consommation foncière passée.

L'autorité environnementale constate également une mauvaise identification des dents creuses dans le dossier. À titre d'exemple, alors que le rapport de présentation indique l'absence de dents creuses sur le territoire de la commune de Châtelliers-Notre-Dame (p. 49 du RP) alors que le tableau récapitulatif des dents creuses du territoire en identifie pourtant 0,4 hectare dans cette commune (p. 95 du RP). Certaines parcelles (1,1 hectares dans le « hameau du frou ») devraient effectivement être identifiées comme dents creuses, voire classées en extension urbaine dans le règlement graphique. La consommation foncière réelle y est ainsi multipliée par 2,75 par rapport aux chiffres affichés.

De plus, l'autorité environnementale regrette l'absence de prise en compte des « coups partis »¹ : ces derniers ne sont pas comptabilisés en dents creuses ni en ouverture à l'urbanisation et ne répondent pas à une partie des besoins en logements estimés pour cette commune. Par exemple, la commune de Méréglise comptabilise 2,1 hectares de coups partis en 2019.

Enfin, bien que chacune des zones ouvertes à l'urbanisation soit couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), ces dernières s'avèrent particulièrement succinctes. Les pièces graphiques se bornent à faire figurer des reculs et des franges végétales, sans expliciter les choix d'implantation de ces franges, sans suggérer de grands principes d'aménagement avec répartition des masses bâties et implantation des voiries.

En outre, les prescriptions sont minimales en matière de densité. Pour les extensions à vocation de logement, la densité prescrite dépasse rarement 15 logements /ha, y compris pour les dents creuses situés dans les parties agglomérées des bourgs. A titre d'exemple, une dent creuse située en face de la gare de Courville accueillerait 12 logements sur 6 500 m², alors que le double pourrait être facilement envisagé sous forme de logements individuels et intermédiaires groupés. Pour les zones d'activité, une OAP portant sur près de 70 ha situés à Illiers-Combray et Blandainville ne fixe aucune densité d'implantation des bâtiments et n'indique aucun principe d'organisation.

L'autorité environnementale recommande de revoir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en précisant les principes d'organisation spatiale retenus et en fixant des objectifs ambitieux de densification du bâti.

1 Les « coups partis » désignent l'ensemble des autorisations d'urbanisme qui continuent de faire effet pendant la durée du PLUi.