



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 du Perche et
Haut Vendômois (41)**

n° : 2020-2907

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 4 septembre 2020. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Perche et Haut Vendômois (41).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, François LEFORT, Caroline SERGENT.

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 MRAe a été saisie par la communauté de communes du Perche et Haut Vendômois (41). Le dossier a été reçu le 15 juin 2020.

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

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL a consulté par courriel du 26 juin 2020 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 22 juillet 2020.

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 du projet de PLUi

La communauté de communes du Perche et Haut Vendômois est située au nord du Loir-et-Cher, en limite du département de l'Eure-et-Loir. Ce territoire rural de 384,9 km² comptait 9202 habitants en 2017 (Insee) et regroupe 23 communes autour des deux pôles structurants que sont Droué et Fréteval-Morée (un tiers de la population intercommunale).

Ce territoire se caractérise par une ruralité particulièrement marquée, la commune la plus peuplée comptant 1 149 habitants. Au carrefour du Perche, de la Beauce et de la vallée du Loir, le territoire se distingue par sa variété de paysages, avec notamment un relief de collines dominant le nord, un fond de vallée cultivé et boisé du sud-ouest au nord-est et un plateau entaillé de vallées et marqué par la forêt au sud-est.

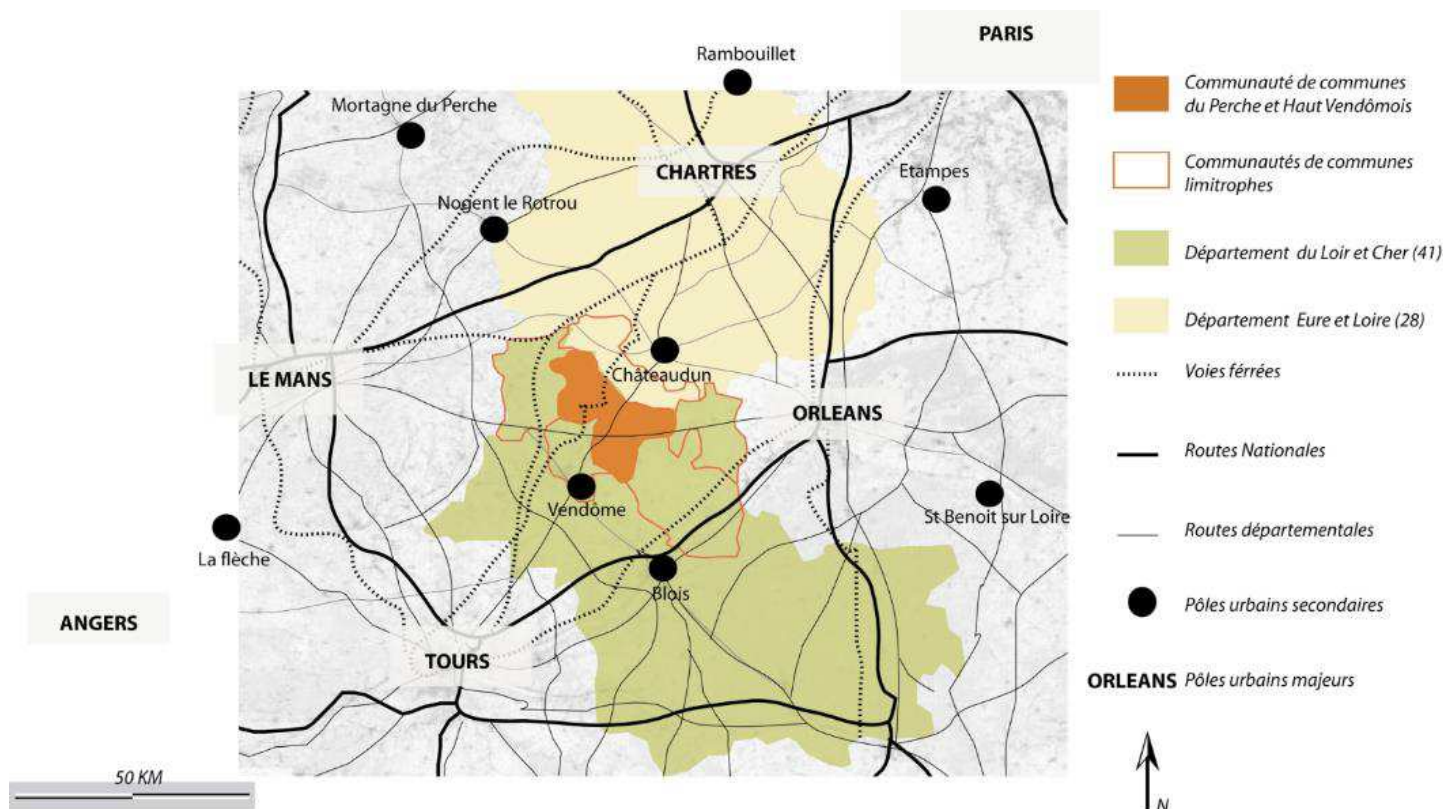


Illustration : Plan de localisation du territoire du Perche et Haut Vendômois

Source : dossier, diagnostic transversal page 20

L'intercommunalité avait saisi l'autorité environnementale le 24 avril 2019 lors d'un premier arrêt du PLUi (1^{er} avril 2019). Un avis avait été rendu en date du 19 juillet 2019. Le présent avis y fait fréquemment référence.

Des avis défavorables de l'État et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont été formulés en raison d'une ambition démographique trop optimiste et d'une consommation d'espaces agricoles trop importante qui avaient été également relevés dans l'avis de l'autorité environnementale. Pour ces raisons, un second projet de PLUi, objet du présent avis a été arrêté.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la communauté de communes du Perche et Haut Vendômois s'articule autour de quatre axes :

- « *Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole ;*
- *assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire ;*
- *conforter l'activité économique à l'échelle du territoire ;*
- *prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources. »*

Seuls les enjeux que la MRAe estime les plus forts font l'objet d'un développement dans le présent avis. Ces derniers concernent :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- la biodiversité.

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

2.1 Justification des choix opérés et articulation avec les plans et programmes

Après une croissance démographique qui s'est progressivement réduite (+0,8 % par an entre 1999 et 2007 et +0,5 %/an entre 2007 et 2012), le Perche et Haut Vendômois connaît un déclin de sa population, de l'ordre de -0,3 %/an entre 2012 et 2017 (Insee).

Le projet de PLUi envisage d'atteindre environ 9660 habitants sur le territoire à l'horizon 2035, soit l'accueil d'environ 447 habitants supplémentaires (882 dans le projet précédent) entre 2016 et 2035 (+0,25 % par an contre +0,5 %/an dans le projet précédent). Si cet objectif est revu à la baisse par rapport à celui formulé lors du premier arrêt et est cohérent avec les projections du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Très Grand Vendômois en cours d'élaboration, il reste en croissance par rapport aux tendances démographiques récentes orientées à la baisse. Cet objectif est assumé dans le dossier comme un « choix politique du territoire de s'orienter vers une vision prospective optimiste » (cf. pièce « Justification des choix », p. 21). Les moyens de l'atteindre ne sont pas précisés.

La recommandation formulée dans l'avis du premier arrêté sur l'objectif démographique reste d'actualité.

L'autorité environnementale recommande de préciser les moyens que la collectivité se donne pour atteindre un objectif politique d'évolution démographique nettement plus élevé que la tendance récente.

En ce qui concerne la vacance, si le premier arrêt encourageait le retour sur le marché des logements vacants (qui représentaient 11,1 % des logements en 2017), cet objectif n'était pas chiffré. L'autorité environnementale constate que le PADD du second arrêt prévoit la mise en place de mesures d'incitations fiscales et d'outils stratégiques afin de lutter contre ce phénomène (cf. PADD, p. 19). L'effort de réduction de la vacance est valorisé dans le calcul prospectif du point mort (60 logements en moins au lieu de 8 dans la précédente version du PLUi).

2.2 Les principaux enjeux du territoire et leur prise en compte dans le projet de PLUi

2.2.1 La consommation d'espaces naturels et agricoles

Dans le cadre de l'avis du premier arrêt, l'autorité environnementale regrettait l'ancienneté des données relatives l'occupation des sols et que la valeur d'arrivée soit basée sur une année trop ancienne (2014) concernant le bilan de la consommation d'espace. Le diagnostic demeurant inchangé, les recommandations sont reconduites.

Pour permettre son objectif de croissance démographique, l'intercommunalité prévoit la réalisation de 18 logements/an soit 270 logements (contre 385 logements dans le projet précédent), répartis comme suit :

- environ 70 pour la polarité nord du territoire, dont la moitié sur la commune pôle de Droué ;
- environ 200 pour la polarité sud du territoire, dont 70 % sur les pôles de Frèteval, Morée, Pezou et Saint-Hilaire.

Le précédent projet prévoyait de mobiliser 33 ha à destination de l'habitat, dont 20 ha en extension. Le présent projet de PLUi prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 12 ha à destination de l'habitat, afin d'y produire 160 logements (environ 60 % du total).

Ainsi, ces évolutions notables ont permis de parvenir à une modération de la consommation d'espace sur le projet global (hors zones à urbaniser à moyen-long termes « 2AU »). Les besoins en extension pour l'habitat ont diminué de 8 hectares entre les deux arrêts. Et les zones « 2AU » ont été réduites pour le développement économique comme pour l'habitat d'environ 6 ha. De même, 16 secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été supprimés, et 3 ajoutés, permettant une diminution de 81,2 ha entre les deux arrêts¹.

L'autorité environnementale constate également que d'importantes surfaces classées en zone urbaine « U » ont été judicieusement retirées de ce zonage et restent notamment classées en zonage agricole (A).

Cependant les densités brutes moyennes, échelonnées entre 9 et 13 logements à l'hectare, qui étaient retenues lors du premier projet de PLUi sont maintenues, alors même qu'elles ne favorisent pas une modération de la consommation d'espace. Sur ce point, la recommandation formulée par l'autorité environnementale dans le cadre du premier arrêt est reconduite.

L'autorité environnementale recommande de retenir des densités de constructions plus ambitieuses afin de favoriser une modération de la consommation d'espaces.

Sur le plan de l'activité économique, le projet de PLUi n'envisage pas la création de nouvelle zone, seules les zones d'activités existantes pourront être amenées à s'étendre : 14 ha d'extension urbaines seront également destinées aux activités économiques.

2.2.2 La ressource en eau et les milieux aquatiques

Dans l'avis relatif au premier arrêt, l'autorité environnementale faisait état d'un diagnostic incomplet concernant les eaux superficielles et souterraines, les captages d'eau potable et l'assainissement et c'est toujours le cas.

De même, si les principaux enjeux relatifs au volet « eau » (maîtrise quantitative et qualitative des eaux rejetés, alimentation en eau potable et préservation des milieux aquatiques) sont pris en compte dans le PADD, ils ne sont pas tous repris dans les autres pièces du PLUi. L'autorité environnementale remarque l'absence d'amélioration concernant la prise en compte des périmètres de captages d'eau potable.

Les remarques et recommandations formulées lors du premier arrêt du PLUi restent ainsi d'actualité pour le second arrêt, objet du présent avis.

2.2.3 La biodiversité

L'autorité environnementale constate encore que les lacunes relevées lors du premier arrêt n'ont pas été prises en compte : les inventaires (naturalistes et de zones humides) recommandés sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation n'ont pas été réalisés. Les recommandations formulées dans le précédent avis sont donc reconduites.

1 Dans le premier arrêt, les STECAL représentaient une surface totale de 170 ha, contre moins de 89 dans le second, objet de présent avis.

Au regard de la faiblesse déjà mentionnée de la caractérisation des enjeux en présence, l'analyse des incidences de l'ouverture à l'urbanisation présentée dans l'évaluation environnementale ne peut, logiquement, être menée rigoureusement.

L'autorité environnementale recommande :

- **à nouveau de procéder à des prospections naturalistes à l'échelle du territoire intercommunal afin de permettre une connaissance fine celles-ci ;**
- **de prendre en compte, dès l'élaboration du PLUi les enjeux des projets d'extension identifiés en définissant les mesures adaptées d'évitement et de réduction des impacts en faveur notamment de la préservation des zones humides.**

3. Mesures de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

La partie relative aux indicateurs de suivi des effets du PLUi sur l'environnement demeure inchangée. Si la consommation d'espaces devrait bénéficier d'une meilleure analyse de son évolution en raison du retrait de vastes surfaces classées initialement en zone urbaine « U », les autres remarques et recommandations relatives au suivi des indicateurs sont reconduites dans le présent avis.

4. Qualité de l'évaluation environnementale

L'autorité environnementale ne note aucune évolution tangible et les recommandations relatives à l'évaluation environnementale et le résumé non technique restent d'actualité.

5. Conclusion

Hormis le projet d'aménagement qui a fait l'objet d'une évolution, l'autorité environnementale a pu constater la grande similarité entre les deux arrêts du projet de PLUi.

Des évolutions notables ont permis de parvenir à une modération de la consommation d'espace sur le projet global, par la réduction de l'objectif de hausse démographique, mais pas par l'optimisation de l'utilisation des espaces consommés.

Cependant, la grande majorité des recommandations formulées dans le premier avis restent actuellement sans réponse.

L'autorité environnementale recommande de mettre à jour le projet de PLUi de manière à répondre à l'ensemble des recommandations qu'elle a formulées dans son avis n°2019-2493 en date du 19 juillet 2019.