



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes
du Perche et Haut-Vendômois (41)

N°MRAe 2022-3731/C

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 7 octobre 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLUi du Perche et Haut-Vendômois (41).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE et Caroline SERGENT.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois. Le dossier a été reçu le 7 juillet 2022.

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 a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 25 juillet 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 5 septembre 2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

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.

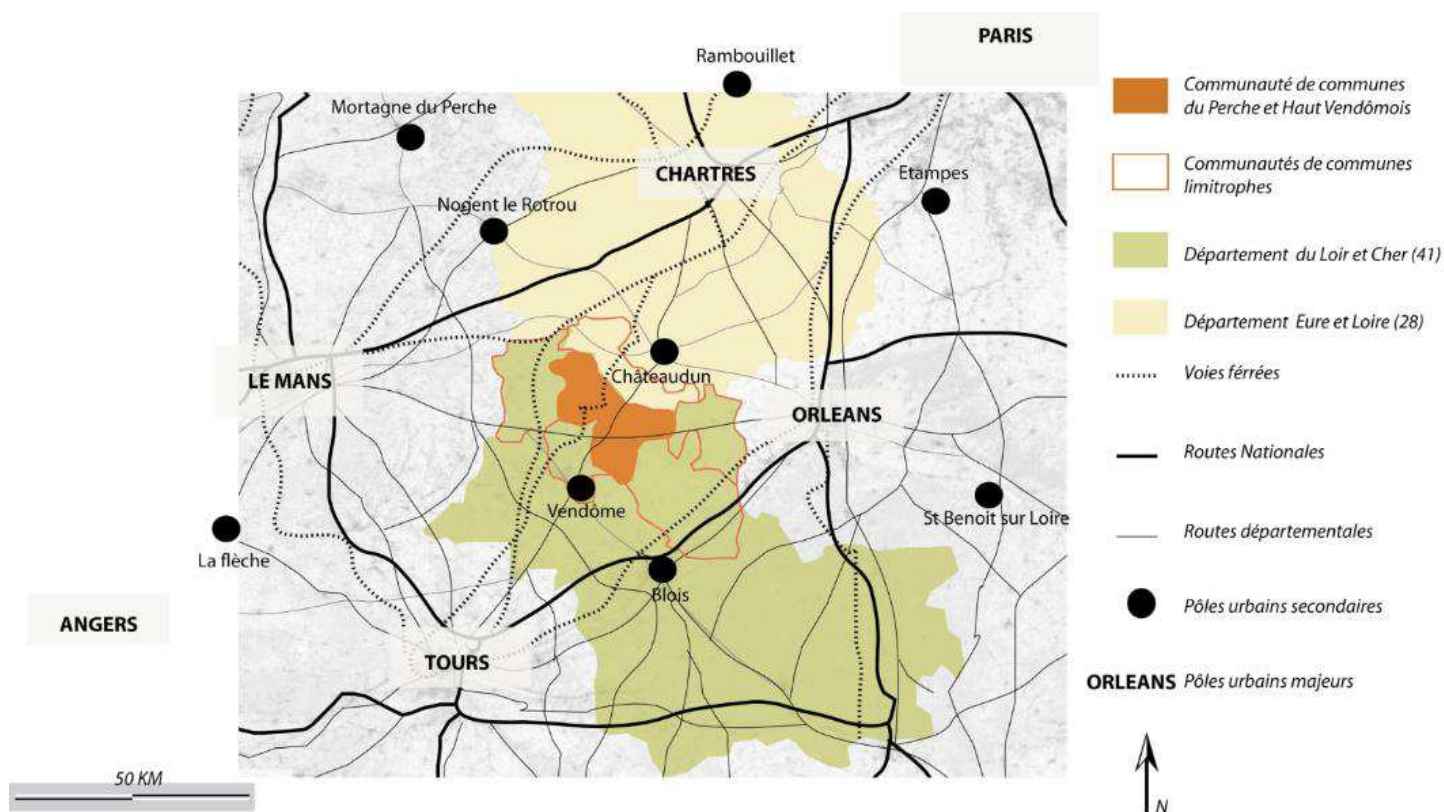
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui 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 de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

1.1 Présentation du contexte territorial

Le territoire intercommunal du Perche et Haut-Vendômois est situé au nord du Loir-et-Cher, en limite du département de l'Eure-et-Loir. Ce territoire de 385 km² (38 500 ha) comptait environ 9 200 habitants en 2019 (Insee) et regroupe 23 communes autour de deux pôles, Droué et Fréteval-Movée (qui concentrent un tiers de la population du territoire).

Au carrefour du Perche, de la Beauce et de la vallée du Loir, l'intercommunalité du Perche et Haut-Vendômois se caractérise par un cadre de vie rural et attractif.



*Illustration : Plan de localisation du territoire du Perche et Haut Vendômois
(Source : dossier d'élaboration du PLUi de 2020)*

1.2 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°3

L'objectif de la mise en compatibilité n°3 est de permettre la construction d'un bâtiment industriel de 9 994 m² à usage de fabrication métallique dans le prolongement de la zone d'activités de la Varenne en cours d'aménagement, au nord du bourg de la commune de Morée.

Les parcelles concernées par le projet, d'une surface totale de 7,74 ha, sont situées en zone agricole « A ». La collectivité propose l'extension de la zone urbaine « Uy », dédiée aux activités artisanales et industrielles.



Extrait du zonage avant et après modification (Source : Note explicative, page 18)

Toutefois, l'évaluation de la mise en compatibilité indique que le bâtiment est en cours de construction car il avait été autorisé par un permis de construire délivré sur le fondement du précédent document d'urbanisme. La photographie ci-dessous de la zone montre que le bâtiment est en cours d'achèvement. La modification vise en réalité à mettre en cohérence le zonage avec l'occupation effective du sol (page 22). Il s'agit donc d'une régularisation.



Illustration : Le bâtiment objet de la déclaration de projet, depuis la RD19 (Source : Google Maps)

2 Analyse de la qualité de la notice explicative et de l'évaluation environnementale

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

L'évaluation ne comporte aucune partie relative à la justification des projets et aux solutions de substitution possibles. La notice d'accompagnement justifie cependant de manière adaptée l'intérêt général du projet. Le projet est ainsi justifié au regard de son « implication dans la transition énergétique » et de son rôle dans l'économie locale.

L'autorité environnementale constate que l'évolution du zonage prévue est très largement supérieure à la superficie du projet qu'elle est supposée rendre possible : en effet, il est prévu une surface agricole reclassée en zone urbaine de l'ordre de 8 ha pour accueillir un bâtiment de 1 ha. Il n'y a donc dans le dossier aucune justification du besoin de ces 7 ha supplémentaires.

La cohérence du projet avec plusieurs documents cadres est examinée. L'autorité environnementale constate que le dossier analyse la compatibilité du projet avec le Srdet¹ Pays de la Loire, et non avec le schéma de la région Centre-Val de Loire, ce qui interroge sur le sérieux et la robustesse de l'évaluation présentée.

L'autorité environnementale recommande en l'absence de justification du besoin de 8 ha, de limiter la superficie du secteur reclassé pour l'ajuster à celle qui est strictement nécessaire à l'aménagement du bâtiment.

¹ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

2.2 Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale et leur prise en compte

Les enjeux environnementaux qui sont développés dans le présent avis concernent la consommation d'espaces agricoles et les impacts cumulés.

2.2.1 État initial de l'environnement

La description de l'état actuel de l'usage des sols est quasi-inexistante. Le dossier rappelle que le site est concerné par d'anciennes parcelles agricoles, qui étaient encore majoritairement inscrites au registre parcellaire graphique (RPG) en 2020. Aucun diagnostic sur l'activité agricole n'est présenté. Le site, qui représente des surfaces importantes, ne fait l'objet d'aucune analyse des caractéristiques agronomiques et des potentialités des sols.

Enfin, il était attendu que le dossier repère et rappelle les projets connus (projets récents ou en cours de construction) à l'échelle de la communauté de communes notamment, afin d'en analyser les effets cumulés dans l'évaluation des incidences.

L'autorité environnementale recommande d'exposer un diagnostic agricole complet présentant l'aptitude agronomique des sols, une description des terrains, la typologie des exploitations, etc.

2.2.2 Prise en compte de l'environnement par les projets

Aucune analyse des effets du projet sur l'occupation des sols n'est présentée. L'évaluation se contente d'indiquer le projet aura des « incidences potentielles directes négatives » (p. 22).

Enfin, l'évaluation assure que « *les impacts sur l'environnement ont pu être appréhendés dans leur globalité et les mesures de prises en compte des enjeux réfléchies en cohérence avec le caractère cumulatif de certains de ces enjeux* ». Pourtant, aucune analyse de l'articulation des projets quant aux éventuels cumuls d'impact n'apparaît clairement dans l'évaluation.

L'autorité environnementale recommande :

- **d'évaluer les incidences des aménagements sur la viabilité des exploitations agricoles ;**
- **d'analyser les éventuels cumuls d'impacts.**

3 Qualité des évaluations environnementales et résumés non techniques

L'évaluation fournie se compose des éléments imposés par la réglementation : présentation du projet, méthodologie, articulation avec les documents cadres, état initial de l'environnement, analyse des incidences, etc. Elle fait l'objet d'un résumé non technique reprenant ses principaux éléments afin de faciliter la prise de connaissance par le public.

De manière générale, l'évaluation présente un certain nombre de coquilles et « copier-coller » qui nuisent à la compréhension du projet. Outre le fait que la partie relative à l'articulation du projet avec les documents cadres traite du Srdet Pays de la Loire, il est fait régulièrement référence au « PLU » en lieu et place du PLUi, ainsi qu'à une « révision allégée ».

4 Conclusion

Le projet de mise en compatibilité n°3 du PLUi du Perche et Haut-Vendomois vise à permettre la construction d'un bâtiment industriel. L'état initial de l'environnement et l'évaluation des incidences qui en découle présente des lacunes importantes. Le dossier indique qu'au-delà de l'absence d'étude préalable, le projet est déjà en cours de construction.

Trois recommandations figurent dans le corps de l'avis.