



**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**

**Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la communauté de communes des Terres de Perche (28)**

N°MRAe 2023-4417

# PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 26 janvier 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Terres de Perche (28).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Christophe BRESSAC et Isabelle La JEUNESSE.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes des Terres de Perche. Le dossier a été reçu le 27 octobre 2023.

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 9 novembre 2023 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 10 janvier 2024.

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 du projet de PLUi

## 1.1 Contexte et présentation du territoire

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Terres de Perche est localisé à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir, entre Chartres, Châteaudun et Nogent-le-Rotrou. L'intercommunalité Terres de Perche est issue de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la communauté de communes des Portes du Perche (Perche Loupéen) et de la communauté de communes du Perche Thironais. Elle regroupe 22 communes<sup>1</sup> couvrant une superficie d'environ 368 km<sup>2</sup> et accueillant 14 169 habitants (Insee 2020) ; 18 des communes du territoire sont membres du parc naturel régional (PNR) du Perche<sup>2</sup>.

C'est un territoire rural composé en majorité de terres agricoles et d'espaces boisés, et concerné par trois sites Natura 2000<sup>3</sup> : « Forêts et étangs du Perche », « Arc forestier du Perche d'Eure-et-Loir » et « Cuesta cénomaniennne du Perche d'Eure-et-Loir ». Le bocage, élément identitaire du Perche, composé de haies, prairies, vergers et mares, est réparti de manière hétérogène sur le territoire de la communauté de communes.

La gare de La Loupe permet de relier le territoire à Chartres, Paris et Le Mans par chemin de fer..

En 2020, le territoire comptait 3 804 emplois, en forte baisse depuis 2009 (- 12,9 % en onze ans), associée à une résidentialisation du territoire et une dépendance aux pôles d'emplois extérieurs au territoire.

La communauté de communes comprend par ailleurs une population vieillissante (31,8 % de plus de 60 ans en 2020), qui connaît un certain déclin sur la période 2014-2020 (- 0,6 %). La présence de nombreuses résidences secondaires (15,2 % du parc en 2020 selon l'Insee) et logements vacants (9,2 % du parc) est une caractéristique importante du territoire.

---

1 Belhomert-Guéhouville, Champrond-en-Gâtine, Chassant, Combres, Les-Corvées-les-Ys, La Croix-du-Perche, Frazé, Fontaine-Simon, Happonvilliers, La Loupe, Manou, Marolles-les-Buis, Meaucé, Montireau, Montlandon, Nonvilliers-Grandhoux, Saintigny, Saint-Eliph, Saint-Maurice-Saint-Germain, Saint-Victor-de-Buthon, Thiron-Gardais et Vaupillon.

2 Les communes suivantes ne sont pas concernées : Les Corvées-lès-Ys, Nonvilliers-Grandhoux, Happonvilliers et Chassant.

3 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).



*Armature du territoire de la communauté de communes des Terres du Perche (source : diagnostic, p. 24)*

## 1.2 Présentation du projet de PLUi des Terres de Perche

La communauté de communes des Terres de Perche a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 24 janvier 2023. Les phases d'études ont néanmoins commencé en fin d'année 2016 après prescription des PLUi respectifs des deux anciennes communautés de communes des Portes du Perche (Perche Loupéen) et du Perche Thironnais.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4417 en date du 26 janvier 2023

Élaboration du PLUi des Terres de Perche (28)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi cherche à « *maintenir l'attractivité du territoire (développement économique, démographie positive, qualité du cadre de vie...) tout en intégrant les dimensions patrimoniales singulières du territoire* », notamment par la valorisation du bocage. Il est construit autour de trois chapitres :

- faire projet tout en préservant l'identité du territoire ;
- assurer un développement cohérent et raisonné ;
- préserver les ressources du territoire.

Ce projet propose une organisation territoriale s'articulant autour de deux pôles de centralité (La Loupe et Thiron-Gardais)<sup>4</sup>, et un maillage de communes rurales.

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

### 2.1 Justification des choix opérés

Depuis quelques années, le territoire connaît une déprise démographique, en raison de solde naturel (- 0,3 % entre 2014 et 2020, Insee) et migratoire (- 0,3 %) négatifs, associés à un départ en majorité de jeunes adultes et de familles, accentuant le vieillissement de la population. Cette évolution est inégalement répartie sur le territoire, la population diminuant en particulier sur les communes de La Loupe et Thiron-Gardais, contrairement à certaines communes rurales surtout à l'est du territoire.

Deux scénarios d'évolution du territoire sont proposés dans le rapport de présentation (Justifications des choix, page 15 et suivantes) :

- le scénario « *fil de l'eau* » repose sur une prolongation des tendances observées (déclin démographique dans les pôles, accroissement démographique dans les communes rurales, augmentation de la consommation d'espaces et potentielle augmentation de la vacance) ;
- le scénario visé dans le PLUi, avec pour objectif une augmentation annuelle moyenne de la population de 0,35 % en veillant à « *consolider et renforcer les polarités* ».

Le projet de PLUi prévoit ainsi d'atteindre 15 070 habitants à l'horizon 2040. Ce choix repose sur la volonté de la collectivité d'inverser la tendance démographique globale observée depuis 2013 : il correspond à l'objectif fixé par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Perche d'Eure-et-Loir en cours d'élaboration<sup>5</sup> sur l'ensemble de son territoire (0,35 %).

Peu d'éléments concrets du dossier viennent justifier de manière probante l'évolution retenue qui est en décalage avec les dynamiques observées de baisse de la population entre 2013 et 2020, outre le vieillissement de la population. La dynamique de croissance démographique certes observée sur certaines communes rurales, n'est pas suffisante pour compenser la baisse observée dans la plus grande partie des communes.

---

4 Ces communes sont identifiées comme « pôles de proximité » dans le projet de SCoT du Perche d'Eure-et-Loir.

5 Le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir regroupe 61 communes, 3 intercommunalités (CC du Perche, CC Terres de Perche et CC des Forêts du Perche) pour un total de 42 234 habitants et 1 009 km<sup>2</sup>. Il a été prescrit le 31 mars 2016, arrêté le 29 septembre 2022 mais pas encore approuvé donc non opposable.

Selon les élus et acteurs du territoire, la demande de logement serait en progression depuis la crise sanitaire de 2020, mais aucun chiffre ne vient appuyer cette observation. Il est néanmoins noté que, selon des données de l'Insee (non présentées dans le dossier), un ralentissement de la diminution de population est observé entre 2018 et 2020 (- 0,32 % / an).

Le dossier justifie en pièce 1.3 (Justification des choix) les choix retenus, notamment pour le PADD, le règlement, et le choix des secteurs de projet principalement en présentant la manière dont ils répondent aux enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic. S'agissant des secteurs de projet, l'évaluation environnementale expose les incidences potentielles des OAP<sup>6</sup> classées en zones à urbaniser ainsi que, le cas échéant, les mesures prises pour limiter ces incidences sur l'environnement (évaluation environnementale, pages 94-125). Mais elle n'examine aucune option alternative de localisation des zones d'habitat et d'activités économiques et ne permet pas de ce fait, d'apprécier les avantages et les inconvénients du projet retenu notamment lorsque l'impact potentiel est évalué comme fort (cf. partie 2.3.2). Le code de l'urbanisme demande d'expliquer les choix effectués, notamment au regard des questions d'environnement et en fonction des solutions de substitution raisonnables<sup>7</sup>.

**L'autorité environnementale recommande de justifier davantage le scénario démographique retenu et de proposer d'autres solutions de substitution aux secteurs de projet à enjeux.**

## 2.2 Articulation avec les plans et programmes

Le PLUi doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents, plans et programmes de rang supérieur. L'évaluation environnementale analyse notamment la compatibilité du PLUi avec la charte du parc naturel régional (PNR) du Perche, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne et Seine-Normandie, les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) du Loir et de l'Huisne, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Centre-Val de Loire.

L'évaluation environnementale (pages 25-48) indique globalement que le projet de PLUi est conforme ou prend en compte les documents de rang supérieur. L'analyse consiste à indiquer quelle disposition du PLUi répond aux articles, chapitres, ou objectifs de ces documents. Néanmoins, lorsqu'une compatibilité « partielle » et non « totale » est identifiée dans le document, celle-ci mériterait d'être davantage expliquée et justifiée dans le document. Par ailleurs, l'inscription du projet en cohérence avec les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) sur la lutte contre l'artificialisation des terres<sup>8</sup> n'est pas démontrée (cf. partie 2.3.1 du présent avis).

---

6 Orientation d'aménagement et de programmation

7 4° de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : le rapport de présentation « explique les choix retenus [...] au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement [...], ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ».

8 Le Sraddet approuvé le 4 février 2020 fixe comme objectif de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2025 et de réduire l'artificialisation pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040 (objectif 5).

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) doit être intégrateur des documents de rang supérieur. Le dossier indique qu'en l'absence de SCoT approuvé, « *l'analyse de compatibilité ne peut donc pas être effectuée* » (évaluation environnementale, page 26) : une analyse est pourtant bien faite par rapport aux orientations du SCoT (page 26), dont le projet a été rendu public. Le projet de SCoT prescrit de « *respecter a minima l'équilibre de production de logements inscrit dans le PADD, à savoir : – 69 % des logements produits en extension, – 31 % des logements réalisés en densification* » (Prescription 55), ce que respecte le projet de PLUi avec 40 % de logements à produire en remobilisation.

**L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'articulation de PLUi avec les documents de rang supérieur, notamment en termes de consommation foncière afin d'inscrire le projet en cohérence avec les objectifs du Sradet.**

## 2.3 Principaux enjeux du territoire identifiés par l'autorité environnementale et leur prise en compte

Les enjeux environnementaux qui sont développés dans le présent avis concernent :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la gestion de la ressource en eau.

### 2.3.1 La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

#### Le besoin en habitat

Pour atteindre ses objectifs de croissance démographique (+ 0,35 % par an), conjugués avec les besoins propres de la population existante (dus au desserrement des ménages, estimés dans le dossier à – 0,007 %/an sur la période 2023-2035), la communauté de communes des Terres de Perche envisage la création de 560 logements supplémentaires sur la période 2023-2035 (Justification des choix, page 16). Le chiffrage de ce besoin en logements est basé sur le scénario démographique retenu (cf. partie 2.1), ainsi que sur un calcul de point mort<sup>9</sup> qui aurait gagné à être détaillé.

La production de ces logements supplémentaires est prévue (Justification des choix, pages 17-18) pour :

- 220 logements en dents creuses et division de parcelles ;
- 13 logements en changement de destination ;
- 330 logements en extension.

---

<sup>9</sup> Nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable en prenant en compte le desserrement des ménages et le renouvellement du bâti.

Dans cette répartition, ne sont pas mentionnés les logements issus de la mobilisation des logements vacants<sup>10</sup>. Le PADD semble appréhender cette problématique en fixant comme objectif d'« améliorer le bâti existant pour lutter contre la vacance » (page 3). Le scénario proposé dans la « Justification des choix » prévoit seulement une « stabilisation » du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, avec pourtant une évolution du taux de vacance (de 9,2 % en 2019 à 7,9 % en 2035) qui ne semble pas atteignable sans politique de reconquête des logements vacants. Cet objectif de réduction de la vacance paraît en tout cas peu ambitieux et le dossier ne donne que peu de détails sur les dispositifs qui seraient utilisés.

**L'autorité environnementale recommande de clarifier la politique de résorption de la vacance en s'appuyant sur des moyens concrets pour atteindre les objectifs et de la prendre en compte dans les calculs de création de logements.**

Le bilan fait état de 75 ha potentiellement mobilisables en dents creuses. Un taux de mobilisation des dents creuses de 50 % a été fixé sans fondement autre que l'incertitude et le choix des élus pour prendre en compte le phénomène de rétention foncière. Il serait pertinent de donner des détails sur les dents creuses repérées dans le référentiel foncier et d'expliquer ce qui justifie un taux de rétention de 50 % sur celles-ci, et les potentiels outils mis en place pour lutter contre cette rétention foncière. Une OAP thématique « dents creuses » s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme dont le terrain d'assiette est situé en zones U et dispose d'une surface de plus de 2 500 m<sup>2</sup>. Celle-ci impose des règles de densité minimale cohérentes avec celles présentes dans le SCoT du Perche d'Eure-et-Loir. Par ailleurs, certains secteurs identifiés en dents creuses, de superficie relativement importante, pourraient utilement bénéficier de la mise en place d'OAP.

Alors qu'au moins 65,7 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes, 72,4 % des logements sont des T4 ou T5 : le PLUi identifie bien dans son PADD, l'enjeu de proposer une offre de typologie de logements adaptée à la demande, l'offre de logements actuels étant peu adaptée à certains profils : « La typologie de logements produits dans le PLUi doit prendre en compte le phénomène de desserrement en privilégiant des logements de taille modeste mais également la production de petits logements. » Au vu de l'inadéquation de la taille des ménages et des logements, il aurait été intéressant que les OAP prévoient, sur les zones à urbaniser à vocation d'habitation, voir sur l'OAP thématique « dents creuses », des dispositions sur la diversification de la typologie des logements.

Enfin, un échancier d'ouverture des zones à urbaniser est bien présent. S'agissant de l'habitat, il permet de produire 216 logements sur la période 2023-2030 et 110 logements sur la période 2030-2035 (Justification des choix, pages 32-33). Cependant, le phasage n'est pas représenté spatialement sur les OAP de secteurs, ni dans la création de zones 2AU cohérentes avec ce phasage : cela ne permet pas de réellement encadrer et rendre effectif ce phasage. Par exemple, l'OAP rue de la mairie à Fontaine-Simon prévoit cinq logements sur 2023-2030 et cinq logements sur 2030-2035, mais il n'est pas indiqué de 1re phase et 2e phase d'ouverture à l'urbanisation sur le schéma de principe de l'OAP.

**L'autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les zones à urbaniser à vocation d'habitat avec le phasage temporel qui semble prévu.**

---

<sup>10</sup> Ne sont pas non plus pris en compte les modifications de logements secondaires et logements principaux : en effet, si le territoire a été marqué par une diminution des résidences secondaires converties en logement principal entre 1999 et 2020, marquant une résidentialisation du territoire, les récentes données montrent une stabilisation du nombre de résidence secondaires, lesquelles ne sont ainsi pas prises en compte dans la création de logements.

### Le besoin dédié aux activités économiques et aux équipements

Le territoire de la communauté de communes compte neuf zones d'activités sur une surface de 52 ha. D'après le tableau présent en pages 83-85 du diagnostic, environ 9 ha sont encore disponibles sur cinq de ces zones d'activités, ce qui peut justifier la création de nouvelles zones à urbaniser pour permettre l'installation de nouvelles entreprises.

Le PLUi annonce ainsi 21 ha de consommation d'espaces pour le développement en zones d'activités et ne prévoit pas de développement en équipements. Cette répartition ne semble pas compatible avec les dispositions du SCoT du Perche d'Eure-et-Loir qui prévoit 15 ha pour l'économie et 5 ha pour l'équipement sur le territoire des Terres de Perche, contrairement à ce qu'indique le dossier (Justification des choix, page 19). Par ailleurs, le dossier aurait pu mieux présenter les différents projets de création et d'extension de zones d'activités et les justifier par des besoins quantifiés exprimés par les entreprises. La seule justification présentée pour ce besoin en extension est la réserve limitée de surface dans les zones d'activités existantes, mais celle-ci ne permet pas de justifier la quantification du besoin. – Ce manque de justifications caractérise aussi les projets de Stecal<sup>11</sup> à vocation touristique Nt2 permettant la création de nouvelles constructions (avec une emprise au sol limitée à 500 m<sup>2</sup>) : le dossier indique seulement que « *la délimitation des zones Nt2 s'est opérée au regard des constructions existantes et des projets de développement connus* » (Justification des choix, page 85), sans pour autant les indiquer. Certains Stecal sont par ailleurs trop importants en termes de superficie et sont donc non conforme à la définition de « *secteur de taille et capacité d'accueil limitées* », en particulier le Stecal Nt2 de 13 ha à Champrond-en-Gâtine.

### La consommation foncière totale

L'artificialisation des sols et l'étalement urbain sont l'un des cinq principaux facteurs d'érosion de la biodiversité. Ils engendrent en outre des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effets de serre. D'après le rapport de présentation, le projet de PLUi rendra possible la consommation de 51 ha entre 2023 et 2035, dont 44,45 ha entre 2022 et 2030, ce qui constitue une réduction de 24 % de consommation par rapport aux 59 ha consommés entre 2011 et 2021 (d'après le portail du Cerema – Justification des choix, page 11)<sup>12</sup>. Cet objectif chiffré de modération de la consommation d'espace n'est pas indiqué dans le PADD, ce qui constitue un manquement par rapport à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Cette baisse est trop peu ambitieuse pour réellement participer aux objectifs régionaux et nationaux de modération de la consommation d'espace. En effet, la loi « Climat et Résilience » prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espace sur les années 2021-2030 par rapport à celle constatée sur la période 2011 – 2021. L'objectif de « zéro artificialisation nette » doit être atteint en 2050. Le Sraddet fixe quant à lui cet objectif à l'horizon 2040. En outre, ce chiffre de 24 % masque de grandes disparités entre la consommation dédiée à l'habitat et celle destinée aux activités économiques, cette dernière augmentant de 90 % (Justification des choix, page 90).

11 Secteur de taille et capacité d'accueil limitées. Les Stecal sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

12 Le rapport de présentation présente aussi un autre bilan de consommation d'espace de 71,8 ha entre 2011-2021 dans le diagnostic page 143, qui n'est pas utilisé par la suite. D'autres incohérences de données sont également observées dans le dossier :

- le total des possibilités en densification est de 29 ha dans le document de justification des choix contre 75 ha dans le diagnostic ;
- l'atlas des Stecal dénombre 30 Stecal et le document de Justification des choix en dénombre 28 ou 31 selon le paragraphe.

Enfin, le diagnostic identifie un potentiel de 83 ha de friches pouvant être réhabilitées (page 150) : le dossier aurait pu indiquer si une partie de ces friches serait utilisée dans son projet de PLUi et pour quelle utilisation.

**L'autorité environnementale recommande de réduire la consommation d'espaces en priorisant les zones à urbaniser afin que le projet de PLUi s'inscrive dans les orientations nationales et régionales.**

### 2.3.2 La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

L'état initial de l'environnement identifie convenablement les différents sites répertoriés au titre de la richesse écologique (page 24 et suivantes) : vingt Znieff<sup>13</sup> de type I, trois Znieff de type II, trois sites Natura 2000 sont notamment recensés sur le territoire. La communauté de communes est par ailleurs en majeure partie comprise dans le PNR du Perche.

Les continuités écologiques sont également correctement identifiées. Celles-ci ont été définies à partir des données du SRCE, du SCoT, du PNR du Perche (plaquettes « Les haies bocagères du Perche », « Les mares du Perche » – juillet 2018), ainsi que par une mise à jour par des groupes de travail et l'utilisation d'espèces de cohérence nationale pour les sous-trames bocagères et forestières. Les cartographies qui en découlent, validées à dire d'experts<sup>14</sup> (diagnostic, pages 121-123) mettent notamment en évidence l'importance du réseau bocager, des boisements et des sous-trames zones humides et mares et étangs. Les éléments fragmentant le territoire (routes, voies ferrées, ouvrages hydrauliques, urbanisation) sont par ailleurs utilement représentés.

Le dossier indique par ailleurs la réalisation d'un inventaire des zones humides par le PNR, en collaboration avec les élus communaux, réalisé entre 2008-2011 pour les communes du Parc et en 2018 pour les communes hors PNR. Ce travail a permis d'inventorier 483 ha de zones humides sur le territoire. La méthodologie est assez sommairement décrite (diagnostic, page 118 ; évaluation environnementale, page 56) et l'évaluation admet que le résultat constitue davantage un consensus entre les différents acteurs du territoire qu'un inventaire exhaustif. En outre, les données sont anciennes pour l'essentiel du territoire. L'évaluation rappelle par ailleurs la tendance à la disparition progressive de ces milieux, notamment en cas de densification dans l'enveloppe urbaine ou d'extension de ces dernières.

Conformément à la réglementation, le PADD définit les orientations générales des politiques de protection de la biodiversité. Ainsi, dans son objectif « *Capitaliser sur la richesse des paysages et des milieux naturels* » (page 5 et suivantes), il entend préserver les forêts et boisements, les haies, les cours d'eau, les coteaux calcaires, intégrer les éléments de la trame verte et bleue (TVB), en particulier le maillage bocager et les « *espaces de nature remarquable* ». On retiendra par ailleurs la volonté d'éviter le fractionnement des corridors où encore de promouvoir « *la nature en ville* ».

---

13 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique 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 deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

14 Membres du PNR du Perche, Conservatoire d'espaces naturels, Fédération des chasseurs 28, Office national des forêts, association Eure-et-Loir Nature.

Ces objectifs réglementaires se traduisent dans les pièces constitutives du PLUi notamment par :

- le classement des zones d'inventaire et de protection relatives à la biodiversité en zone « N » et donc l'absence de zone de projet dans celles-ci ;
- l'identification et protection des divers éléments de la trame verte et bleue (haies, mares, zones humides, boisements, etc.), de jardins ou espaces paysagers et d'arbres remarquables au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et donc leur soumission à déclaration préalable et leur repérage dans le zonage ;
- la mise en place de mesures compensatoires en cas de destruction de haies (1 pour 1) ;
- l'élaboration d'une OAP thématique « Patrimoine, Paysages et continuités écologiques » : celle-ci indique de manière assez claire ce qui a été mis en place dans les autres pièces du PLUi (règlements écrits, graphiques, OAP de secteurs) pour préserver le paysage et les continuités écologiques. Néanmoins, elle n'émet pas de recommandations ou de prescriptions supplémentaires et est donc peu contraignante.

Le zonage aurait pu être affiné avec un indice particulier pour les zonages naturels (Natura 2000, Znieff), les coteaux calcaires et les réservoirs de biodiversité, qui ne sont même pas identifiables sur le plan de zonage, afin de limiter davantage les constructions. En effet, le règlement de la zone N permet des constructions, des installations et des ouvrages sous conditions (même s'ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement) et permet également les affouillements et exhaussement pour les activités autorisées dans la zone.

L'évaluation des incidences potentielles des OAP classées en zones « AU », repose uniquement sur leurs interactions avec les éléments de la TVB. Elle mériterait d'être plus développée afin d'en préciser notamment l'occupation prévisible du sol. L'évaluation environnementale indique le niveau d'impact potentiel de ces zones (nul à fort) et présente le cas échéant les mesures ERC mises en place à leur échelle. Cette analyse met en avant certaines zones pouvant avoir des incidences fortes sur l'environnement(OAP à Combres (rue Eugène Fettu et rue Jean Moulin), OAP à Happonvilliers (Impasse du Gai Soleil 2), OAP à Manou (route des Métiveries)).

Le dossier aurait pu expliquer en quoi il n'existe pas de localisation alternative satisfaisante permettant de réduire l'incidence du PLUi sur l'environnement (cf. partie 2.1).

En plus de ces secteurs en extension, cette évaluation approfondie pourrait utilement s'étendre aux secteurs en zone urbaine susceptibles de connaître des mutations importantes, comme les dents creuses.

**L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des enjeux en matière de biodiversité présents sur les secteurs de projet potentiels (zones « AU », dents creuses notamment) et de compléter les mesures de protection tel qu'exposé ci-dessus.**

### 2.3.3 Gestion de la ressource en eau

Le PADD, dans son objectif « *Gérer durablement la ressource en eau* » semble bien intégrer les problématiques liées à cette gestion : préservation de la ressource en eau (qualitative et quantitative), gestion des eaux pluviales, capacités des réseaux d'eau potable, d'assainissement et de traitement des eaux usées et réduction de la consommation d'eau potable.

En lien avec la thématique de la santé humaine, le dossier aurait néanmoins pu mieux traiter la question de l'alimentation en eau potable de la communauté de communes. En effet, celui-ci n'apporte pas la démonstration de la bonne adéquation entre la ressource en eau mobilisable et les futurs besoins liés à l'évolution prévisionnelle de la population. Or, le développement de l'urbanisation doit être conditionné à la disponibilité d'une ressource suffisante en quantité et en qualité, et ce particulièrement dans un contexte de dérèglement climatique et en tenant compte du développement démographique des communes partageant cette ressource.

Par ailleurs, l'adéquation de la capacité de traitement des eaux usées sur le territoire avec l'augmentation de la population prévue a bien été vérifiée (évaluation environnementale, page 90). La station d'épuration de la Loupe aurait, selon le dossier, une capacité théorique restante à échéance du PLUi de -1 089 EH, a priori donc insuffisante. Il serait utile d'indiquer comment la communauté de communes compte prendre en compte cette donnée. De plus, une certaine partie du territoire est couverte seulement par de l'assainissement non collectif : il s'agira de s'assurer que les nouveaux logements prévus dans ces zones puissent mettre en place, selon les contraintes du terrain, un système d'assainissement individuel.

## 3 Qualité de l'évaluation environnementale

### 3.1 Analyse des incidences probables et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser

L'évaluation environnementale<sup>15</sup> jointe au dossier comporte l'ensemble des éléments requis par la réglementation. Elle expose les incidences environnementales de la mise en œuvre du document ainsi que les mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) associées. Les incidences environnementales sont analysées par pièce du PLUi (PADD, règlements graphique et écrit, etc.) et des focus sur les secteurs de projet sont proposés. Enfin, l'évaluation analyse les incidences du projet sur les sites Natura 2000.

Il est noté un effort de transparence et d'explication du processus de rédaction des différents documents en lien avec l'évaluation environnementale.

---

15 Réalisée en partie par le PNR du Perche

## 3.2 Mesures de suivi des effets sur l'environnement

Le suivi de la mise en œuvre du PLUi est exposé en pages 136 à 140 de l'évaluation environnementale. Présentés utilement par thématique et orientation du PADD, les indicateurs doivent permettre d'analyser les différentes évolutions qui seront observées sur le territoire. Si la périodicité du suivi et l'origine de la donnée sont précisées pour chaque indicateur, l'état zéro (ou état de référence) n'est pas renseigné, élément pourtant indispensable pour mesurer et interpréter l'évolution du territoire. Il n'est fait par ailleurs aucune mention des objectifs chiffrés d'éventuelles mesures à mettre en place en cas d'écart.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en renseignant pour chaque indicateur, sa valeur de référence si elle est disponible, en fixant un objectif chiffré et en définissant des mesures correctrices en cas d'écart.**

## 3.3 Résumé non technique

Un résumé non technique est présenté dans un document indépendant d'une vingtaine de pages. Il expose les enjeux principaux du territoire de la communauté de communes et leur hiérarchisation, la justification des choix retenus, l'évaluation des incidences du PADD, l'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes et l'évaluation environnementale du règlement et mesures ERC. Le résumé non technique aurait mérité d'être complété par une présentation du territoire et un résumé de son diagnostic, ainsi que par une réelle présentation des mesures ERC et du dispositif de suivi. Par ailleurs, la justification des choix retenus consiste ici seulement à montrer comment les choix du PADD répondent à certains textes et lois, et non à montrer l'adéquation du projet de PLUi avec les enjeux du territoire. De même, l'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes n'est pas argumentée et se contente d'indiquer une « bonne compatibilité » ou une « bonne prise en compte » pour les documents concernés. Enfin, sa compréhension est difficile en raison de l'absence d'illustration (tableaux, photographies, cartes, etc.).

**L'autorité environnementale recommande d'illustrer le résumé non technique afin d'en faciliter la compréhension et de le compléter en particulier par une présentation du diagnostic du territoire, des mesures « ERC » et du dispositif de suivi.**

## 4 Conclusion

Le projet de PLUi vise à encadrer l'évolution du territoire pour les douze prochaines années (période d'application de 2023 à 2035). Le scénario démographique, visant une augmentation moyenne annuelle de +0,35 %, est ambitieux au vu des récentes évolutions de perte de population et de la tendance de vieillissement de la population, et induit un besoin de logements potentiellement surestimé. Le projet de PLUi n'est également pas en phase avec les engagements régionaux et nationaux en termes de modération de la consommation d'espaces, en raison surtout de l'augmentation de sa consommation d'espace pour les activités économiques.

De manière générale, les enjeux du territoire semblent bien identifiés dans le dossier grâce au diagnostic et le PADD porte des objectifs en cohérence avec ces enjeux. Néanmoins, le dossier aurait mérité d'être plus précis dans la justification des besoins en consommation d'espace et de choix des secteurs à urbaniser. Le projet de PLUi pourrait être mieux argumenté concernant la protection de la biodiversité.

**Huit recommandations figurent dans le corps de l'avis.**