



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Normandie sur  
l'élaboration du plan local d'urbanisme  
intercommunal de la communauté de  
communes des Hauts du Perche (61)**

n° : 2019-3197

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

# Préambule

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 7 novembre 2019, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Hauts du Perche (61).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Denis BAVARD, Sophie CHAUSSI, Corinne ETAIX et François MITTEAULT.

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) de Normandie a été saisie par la communauté de communes des Hauts du Perche pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 20 août 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 le 23 août 2019 l'agence régionale de santé de Normandie.

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 n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

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

## Synthèse de l'Avis

La communauté de communes des Hauts du Perche a arrêté le 24 avril 2019 le projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Elle regroupe environ 8 500 habitants sur 10 communes (dont trois communes nouvelles).

Le territoire est concerné par deux sites Natura 2000 et c'est à ce titre, en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, que le projet de PLUi fait d'emblée l'objet d'une évaluation environnementale.

La communauté de communes prévoit une augmentation démographique d'environ 0,6 % par an d'ici 2032, soit environ 700 habitants et 470 logements supplémentaires. Cela se traduit par une consommation d'espace de 45 ha (22 ha pour l'habitat, 22 ha pour le développement économique et 1 ha pour les équipements).

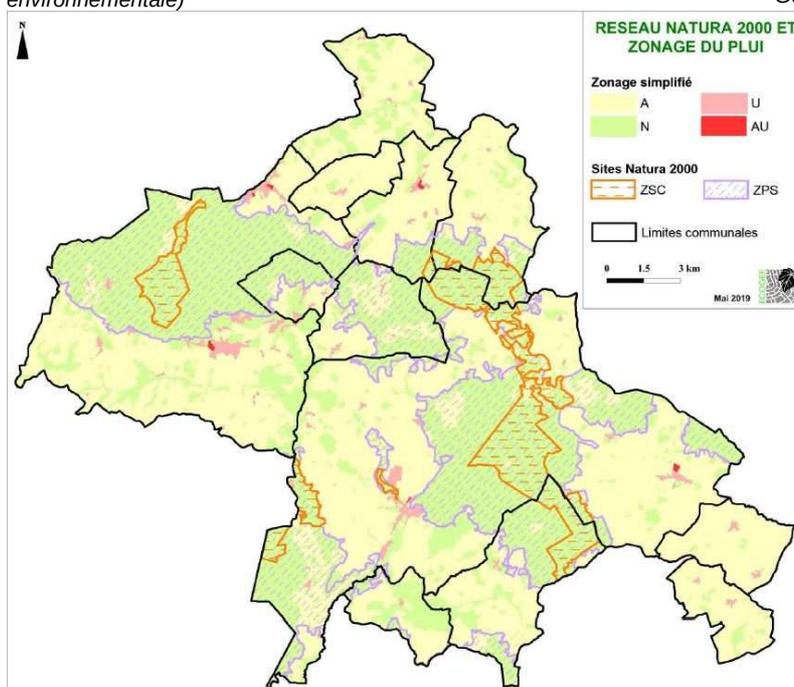
Le dossier fourni est incomplet : l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine est très insuffisante ; les raisons des choix opérés ne sont pas exposées, de même que les mesures visant à éviter, réduire et compenser (ERC) les incidences négatives sur l'environnement et la santé humaine du projet de PLUi.

Au vu des principaux enjeux qu'elle a identifiés sur le territoire (espaces naturels et zones humides, consommation d'espaces, qualité de l'air, évolutions climatiques), l'autorité environnementale recommande :

- de présenter la justification des choix opérés, concernant notamment le scénario d'évolution de la population, le calcul du besoin en logements et l'implantation des zones de développement ;
- d'approfondir l'analyse des incidences du projet de PLUi sur l'environnement et la santé humaine et de détailler davantage l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- de déterminer et de présenter les mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences négatives du projet de PLUi sur l'environnement ;
- d'inscrire plus résolument le projet de PLUi dans une perspective de limitation de l'artificialisation des sols, de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à celui-ci.

Ci-dessous : zonage simplifié de la CC des Hauts du Perche (source : p. 70 de l'évaluation environnementale)

A droite : localisation de la CC des Hauts du Perche (source : GoogleMaps)



## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

### 1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'AVIS

La communauté de communes des Hauts du Perche a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par regroupement des anciennes communautés de communes du Haut Perche et du Pays de Longny. La communauté de communes a prescrit l'élaboration de son PLUi le 29 août 2018 afin d'organiser le développement économique et résidentiel à l'échelle du nouveau territoire. Le projet de PLUi a été arrêté le 24 avril 2019, puis transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 20 août 2019.

Le territoire est concerné par deux sites Natura 2000<sup>1</sup> : les zones spéciales de conservation « *Forêts, étangs et tourbières du Haut-Perche* » (FR2500106) et la zone de protection spéciale « *Forêts et étangs du Perche* » (FR2510004). C'est à ce titre, en application de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, que le projet de PLUi doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale constitue une démarche itérative visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration du PLUi. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans le rapport de présentation du document. En application de l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est consultée sur l'évaluation environnementale décrite dans le rapport de présentation ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme. Son avis a également pour objet d'aider à son amélioration et à sa compréhension par le public.

### 2. QUALITÉ DU DOSSIER TRANSMIS À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Parmi les documents qui composent le dossier fourni, en plus du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et des différentes cartographies, la démarche d'évaluation environnementale est traduite dans plusieurs fascicules : le rapport de présentation (diagnostic socio-économique, projet de territoire et indicateurs de suivi), l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale (analyse des incidences et mesures) et le résumé non technique.

Les documents présentés sont globalement de bonne qualité rédactionnelle et illustrés (cartes, photographies...). Cependant, l'évaluation environnementale est incomplète, car l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine est très insuffisante (voir ci-après) ; les raisons des choix opérés ne sont pas exposées, de même que les mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences négatives du projet de PLUi. Le résumé non technique reflète ces manques.

1 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, 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 sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC) ; ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

### 3. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA MANIÈRE DONT ELLE EST TRANSCRITE

#### QUALITÉ DE LA DÉMARCHE ITÉRATIVE

L'évaluation environnementale vise une amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public. L'alinéa 7° de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme (CU) précise que le rapport de présentation comprend une description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée.

Un chapitre du fascicule « Évaluation environnementale » est consacré à la démarche itérative (p. 82 à 84). Il est indiqué que « *le zonage a fait l'objet de plusieurs modifications et ajustements* » tout au long de l'élaboration du PLUi et quatre exemples sont donnés. Il est dommage que cette démarche n'ait pas été exposée de façon explicite pour l'ensemble des zones de développement prévues au PLUi.

Le bilan de la concertation n'est pas joint au dossier ; il n'est donc pas possible d'apprécier la façon dont le projet de PLUi s'est construit au regard de cette concertation.

***L'autorité environnementale recommande de présenter l'ensemble de la démarche itérative suivie, particulièrement pour déterminer les zones de développement du plan local d'urbanisme intercommunal, en lien notamment avec la concertation opérée.***

#### 3.1. PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Les différents documents qui concernent le PLUi sont listés pages 7 et suivantes du rapport de présentation.

La communauté de communes liste notamment le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Perche Ornais approuvé le 21 décembre 2018, le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie et le PGRI du bassin Loire-Bretagne, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie et le SDAGE Loire-Bretagne, les schémas d'aménagement des eaux (SAGE) du bassin de l'Avre, du bassin de l'Huisne, du bassin de l'Iton, du bassin de la Sarthe amont, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie et le schéma régional climat air énergie (SRCAE) de Basse-Normandie. Toutefois, le maître d'ouvrage ne procède pas à une analyse concluante sur la cohérence du PLUi avec les plans et programmes.

#### 3.2. OBJET ET QUALITÉ DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

- **Diagnostic communal** : la communauté de communes des Hauts du Perche s'étend sur 39 000 ha et comptait environ 8 500 habitants en 2015. Elle regroupe dix communes, dont trois communes nouvelles : Longny-les-Villages, Tourouvre-au-Perche et Charency.

La population est en légère baisse depuis 2010. Le parc de logements se compose de 25 % de résidences secondaires et 10 % de logements vacants, essentiellement de petite taille et anciens. L'agriculture prédomine, majoritairement pour la production de viande, puis pour les cultures céréalières et laitières.

Le PLUi prévoit d'accueillir environ 700 habitants supplémentaires d'ici 2032.

Le PLUi prévoit la consommation de 22 ha pour le développement de l'habitat, de 22 ha pour le développement économique et de 1 ha pour les équipements (p. 80 du rapport de présentation). Au total, la consommation d'espace sera de l'ordre de 45 ha, ce qui est supérieur aux 34 hectares (26 hectares pour l'habitat et 8 hectares pour l'économie) consommés sur la période 1999-2012 (p.14 de l'évaluation environnementale). Ce calcul inclut les « dents creuses » mais pas les zones 2AU.

- **L'état initial de l'environnement** est présenté sous la forme d'un fascicule spécifique. Le territoire de la communauté de communes est dominé par de grands boisements et des espaces agricoles (essentiellement des prairies) avec un important réseau de haies. Le territoire est situé en tête de bassin de plusieurs cours d'eau : la Sarthe et l'Huisne dans le bassin Loire-Bretagne, l'Iton et l'Avre dans le bassin Seine-Normandie. Les zones humides (des boisements et des prairies humides en majorité) recouvrent 2,3 % du territoire. Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de l'Huisne concerne sept communes historiques. Le territoire est également exposé à plusieurs types de risques naturels : inondations par débordement de cours d'eau et par remontée de nappes phréatiques, retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines.

Le secteur est concerné par sept captages d'eau potable et 14 stations d'épuration. Il est à préciser que ces éléments ne figurent pas dans l'état initial de l'environnement mais dans le document « évaluation environnementale ».

Il est inclus au sein du parc naturel régional du Perche. Il comporte sept ZNIEFF<sup>2</sup> de type I et deux ZNIEFF de type II, une réserve naturelle régionale, trois espaces naturels sensibles, un site inscrit et un site classé. De nombreux corridors et réservoirs de biodiversité définis au SRCE<sup>3</sup> sont également identifiés.

Globalement, l'état initial reste général à l'échelle du PLUi. Des données de terrain, portant à la fois sur les zones de développement prévues et sur la biodiversité dite « ordinaire » (hors des zonages d'inventaire et de protection) viendraient utilement étayer l'analyse et permettraient une évaluation plus précise des incidences.

***L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial, par l'ajout d'inventaires et d'analyses de terrain portant a minima sur les zones de développement prévues.***

- **L'analyse des incidences du projet de PLUi sur l'environnement et la santé humaine** est présentée dans le fascicule intitulé « *Évaluation environnementale* ».

Cette partie est divisée en deux principaux chapitres (analyse des incidences globales du PLUi et analyse à l'échelle des secteurs de projet).

L'analyse des incidences globales du PLUi fait l'auto-critique du projet, en soulignant les points d'incohérence ou méritant davantage d'attention. Par exemple, il est indiqué les zonages dans lesquels sont inclus les différents éléments à protéger (ZNIEFF, réservoirs et corridors de biodiversité...), majoritairement de zones N (naturelles) ou A (agricoles), mais certains secteurs restent en zones U (urbanisées).

L'analyse à l'échelle des secteurs de projet reprend de façon pédagogique chaque secteur de développement prévu au PLUi, en commençant par rappeler les principaux enjeux (environnementaux, patrimoniaux, risques...). Toutefois, ces enjeux, en lien avec les remarques concernant l'état initial, sont présentés de façon très incomplète et la plupart des sites n'a pas fait l'objet d'une investigation de terrain.

Ensuite, la détermination des incidences qui en découlent reste très succincte et manque d'arguments. Sont souvent relevées des « *incidences négatives non significatives* », alors même que des espèces protégées ou des zones humides sont identifiées. L'impact lié à l'artificialisation des sols ou à la perte de fonctionnalité des zones (utilisation pour le nourrissage, le repos...) par différentes espèces, qui deviendrait impossible en raison de travaux, de l'imperméabilisation du sol ou du dérangement lié à la fréquentation du lieu, n'est pas étudié. Le fait de conserver les haies existantes, ou d'en implanter de nouvelles lors de l'urbanisation de la zone, est insuffisant pour garantir la protection de la biodiversité en place.

Sur l'OAP de la commune de Saint-Maurice-les-Charencey, l'analyse des incidences (p.34 de l'évaluation environnementale) conclut que « *l'urbanisation de cette zone conduira à une destruction d'habitats de nombreux oiseaux protégés* », sans proposer aucune mesure d'évitement ou de réduction. L'OAP d'Authueil-la-Gazerie prévoit de l'urbanisation sur des zones humides et conclut que l'incidence sur l'environnement est peu significative.

---

<sup>2</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. 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.

<sup>3</sup> Schéma régional de cohérence écologique

Il reste donc nécessaire d'indiquer la façon dont le projet de PLUi tient compte de tous ces constats, qui auraient dû amener la collectivité, soit à revoir son projet (en excluant totalement ou partiellement les zones concernées), soit à expliquer ses choix. L'impact des zones de développement futur sur le paysage est également insuffisamment étudié et renvoie à des études ultérieures au stade de la réalisation des projets.

***L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences du projet de PLUi sur l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de zones humides, et la santé humaine, et de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées.***

- **L'évaluation des incidences Natura 2000**, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement, est présentée à compter de la page 68 (évaluation environnementale).

Le territoire est concerné par deux sites Natura 2000 : la zone spéciale de conservation « *Forêts, étangs et tourbières du Haut-Perche* » (FR2500106) et la zone de protection spéciale « *Forêts et étangs du Perche* » (FR2510004). Aucune zone à urbaniser n'est située dans le périmètre d'un de ces sites. L'évaluation conclut trop rapidement à l'absence d'incidences indirectes de la mise en œuvre du PLUi sur les sites Natura 2000.

- **Les choix** opérés pour établir le projet de PLUi ne sont pas abordés. Il aurait été nécessaire de présenter les différents scénarios envisagés pour l'évolution de la population et les raisons du choix du scénario retenu, d'autant plus que ce dernier (+0,6 % par an d'ici 2032) est en rupture avec l'évolution constatée depuis 2010 (-0,45 % par an). De même, le calcul du besoin en logements et les options étudiées pour l'implantation des zones de développement nécessiteraient d'être présentés et argumentés.

***L'autorité environnementale recommande de présenter la justification des choix opérés, notamment concernant le scénario d'évolution de la population, le calcul du besoin en logements et l'implantation des zones de développement.***

- **Les mesures visant à éviter, réduire et compenser (ERC) les impacts du projet de PLUi sur l'environnement** sont absentes du dossier.

Le chapitre « *Mesures* » (p. 66 et suivantes de l'évaluation environnementale) récapitule les zones dans lesquelles des incidences sont à prévoir, mais renvoie chaque fois à la prise en compte de ces enjeux au moment de la réalisation des projets, en précisant que des études complémentaires devront être réalisées et la séquence éviter/réduire/compenser mise en œuvre. Tel n'est pas l'esprit de l'évaluation environnementale pour un PLUi : c'est précisément au stade du projet de PLUi qu'il convient de mener les études nécessaires afin de déterminer plus finement ces enjeux avant de décider (ou non) de l'ouverture des zones à l'urbanisation future. Si des enjeux importants sont identifiés, c'est au stade du PLUi que des mesures d'évitement, de réduction, voire en dernier lieu de compensation des impacts doivent être décidées (exclusion ou nouvelle délimitation de certaines zones, diminution des emprises, travail sur les lisières...).

***L'autorité environnementale recommande, en lien avec l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences à compléter, de déterminer et de présenter les mesures visant à éviter, réduire voire compenser les incidences négatives du projet de PLUi sur l'environnement.***

- **Les indicateurs et modalités de suivi** (p. 101 et suivantes du rapport de présentation) sont insuffisamment détaillés en ce qui concerne les incidences du projet de PLUi sur l'environnement et la santé humaine. Les valeurs de référence ou cible sont manquantes ; de plus, certains indicateurs ne sont pas assez précis pour être opérationnels (« suivi des espèces protégées », « suivi des secteurs No »...). Les mesures correctrices à apporter en cas d'impacts négatifs imprévus devraient également être mentionnées.

***L'autorité environnementale recommande de développer davantage les indicateurs de suivi de l'application du PLUi et de préciser les valeurs de référence ou cibles pour chaque indicateur, ainsi que les mesures correctrices à mettre en œuvre en cas d'écarts aux cibles ou d'impacts négatifs imprévus.***

Par ailleurs, le **résumé non technique** est très succinct et ne permet pas de prendre la mesure des enjeux environnementaux en présence et des incidences du projet de PLUi.

## **4. ANALYSE DU PROJET DE PLUI ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT**

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

### **4.1. LA BIODIVERSITÉ**

Les haies sont repérées au règlement graphique et protégées au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, au contraire des mares. Dans les secteurs concernés par des OAP, la préservation des haies est prévue. L'OAP thématique sur la trame verte et bleue prévoit également la compensation de ces haies identifiées.

Globalement, au vu du dossier fourni, il n'est pas possible d'évaluer finement les impacts du projet de PLUi sur l'environnement. L'étude (p. 5 de l'évaluation environnementale) considère que le PLUi permet globalement de « *préserver la faune, la flore et les habitats d'intérêts écologiques* » grâce aux classements en zones N et A et à la protection des éléments existants. Cette préservation peut permettre une incidence neutre, mais il paraît difficile d'affirmer qu'elle sera positive. En effet, comme indiqué précédemment dans la partie relative à l'analyse des incidences sur l'environnement, le PLUi aura des incidences notables sur des habitats d'espèces protégées ainsi que sur des zones humides. La démarche éviter, réduire et compenser devrait être reconsidérée sur ces secteurs, les impacts négatifs sur les espèces, leurs habitats et les fonctions écologiques n'ayant pas été évalués. L'autorité environnementale rappelle que cette démarche vise un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tend vers un gain de biodiversité.

Les zones humides du territoire sont identifiées au règlement graphique par un zonage spécifique No. Le rapport de présentation précise la méthodologie retenue pour déterminer l'emprise des secteurs humides. Le rapport de présentation précise que l'atlas des zones humides identifiées a ensuite été transmis à l'ensemble des communes « *afin de vérifier la véracité des espaces délimités en tant que zones humides* ».

Les études de zones humides, définies par le code de l'environnement, doivent déterminer la présence d'une zone humide à partir de critère lié au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile). Les espaces de zonage No sont moindres que les zones pré-identifiées comme humides par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL). Il conviendrait de préciser si l'analyse est basée sur les critères pédologiques et botaniques qui définissent le caractère humide d'un sol.

En l'absence de données permettant de justifier du caractère non humide des zones concernées au regard de ces critères, il convient d'indiquer sur le plan de zonage par un tramage spécifique que les zones pré-identifiées par la DREAL sont susceptibles d'être des zones humides, et qu'il convient d'y éviter les affouillements ou exhaussements, ou à défaut d'y mener une démarche d'investigations si des constructions devaient s'y avérer indispensables (démarche éviter-réduire-compenser).

***L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude de délimitation des zones humides au regard du code de l'environnement et de reconsidérer en conséquence la démarche « éviter, réduire, compenser » du projet de PLUi.***

## 4.2. LES SOLS

- La consommation d'espace

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels et agricoles. En effet, la consommation d'espace et l'artificialisation des sols constituent en région Normandie un enjeu fort. La progression de l'artificialisation des sols y a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance démographique<sup>4</sup> et, selon l'INSEE<sup>5</sup>, la croissance du parc de logements a été cinq fois plus importante que celle de la population.

Les deux tiers des logements produits le seront dans le tissu bâti, en densification (« dents creuses », logements vacants, renouvellement urbain) (p. 100 du rapport de présentation et p. 12 de l'évaluation environnementale). Le reste se fera en extension de l'urbanisation, à raison de 22 ha pour les zones 1AU. Le foncier retenu pour les zones 2AU n'est pas précisé. La consommation d'espaces naturels ou agricoles pour la construction d'habitats diminue de 15 % par rapport à la période 1999-2012, conformément à l'objectif du PADD en la matière.

Cependant, les nombres importants de secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) destinés à accueillir de nouvelles constructions (37 secteurs en Nh) et de hameaux autorisant les constructions (99 secteurs en Uh) risquent de mettre à mal les ambitions du PLUi en matière de limitation de l'étalement urbain.

Le rapport de présentation ne comporte pas d'analyse des logements vacants et des dents creuses. Ainsi, il ne permet pas de comprendre dans quelle mesure ces données ont été prises en compte dans la détermination du nombre de logements nécessaires et dans la consommation d'espace prévue. Le besoin en logements mériterait d'être davantage explicité. En l'absence d'explication des choix du scénario de population, du besoin en logement et des zones retenues, il apparaît difficile d'analyser le projet.

Un décalage apparaît entre les besoins exprimés de 470 logements (p. 100 du rapport de présentation) et les tableaux justificatifs qui indiquent une production prévue de 515 logements (p. 101 du rapport de présentation). Il convient de clarifier les chiffres énoncés.

Les zones d'extension destinées aux activités économiques représentent 22 ha. Sur la période 1999-2012, la consommation foncière pour de l'activité a été de 8 ha. L'accroissement est donc de 175%. Le foncier disponible au sein de quatre zones d'activités existantes est de 11 ha (p. 22 du rapport de représentation). La surface totale destinée à accueillir de l'activité sera donc à terme de 33 ha.

***L'autorité environnementale recommande de compléter la justification du projet de développement économique et d'habitat du PLUi et invite la collectivité à inscrire plus résolument le projet de PLUi des Hauts du Perche dans une perspective de limitation de l'artificialisation des sols, conformément à l'ambition nationale de zéro artificialisation nette à terme. Elle recommande également de préciser l'objectif inscrit au PADD de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles, en prenant en compte notamment l'ouverture en zones N et Uh de nouveaux droits à construire (STECAL) et l'ouverture à l'extension urbaine à vocation économique.***

## 4.2 L'AIR ET LE CLIMAT

- Les déplacements actifs<sup>6</sup>

La majeure partie des déplacements du territoire s'effectue en voiture.

Le projet de PLUi n'aborde pas la thématique des déplacements actifs. Elle mériterait pourtant d'être prise en compte afin de développer des mobilités alternatives à la voiture individuelle (développement de liaisons douces, de pistes cyclables, du covoiturage, etc.) compte tenu notamment de l'impact de ces déplacements sur les gaz à effet de serre et la pollution de l'air.

4 Source : Direction générale des finances publiques (DGFIP), fichiers MAJIC 2011-2015, INSEE, Recensement de la population 2008-2013.

5 « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », INSEE Analyses Normandie, n°48, juin 2018.

6 La mobilité active est une forme de transport de personnes, et parfois de biens, qui n'utilise que l'activité physique humaine comme source d'énergie. Les formes de mobilité active les plus connues sont la marche à pied et la bicyclette.

- Le climat

L'un des objectifs fixés aux collectivités publiques en matière d'urbanisme (article L. 101-2 7° du code de l'urbanisme) est la « *lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* ».

Le territoire affiche l'objectif d'un territoire 100 % énergies renouvelables par une réduction de la consommation énergétique combinée à une augmentation de la production d'énergie renouvelable. Toutefois, cet objectif n'est pas traduit concrètement. Notamment, la performance énergétique des bâtiments n'est pas abordée dans le projet de PLUi. Pourtant, des mesures peuvent être mises en place dans les PLUi pour atténuer les impacts sur le climat et favoriser l'adaptation au changement climatique. Sur la base des articles L. 151-21<sup>7</sup> et R. 151-42 du code de l'urbanisme, et dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), une ambition plus affirmée de réduction des émissions de gaz à effet de serre (avec des actions et des objectifs clairs pour les aménageurs) aurait pu être affichée. Le projet de PLUi pourrait ainsi être complété par des dispositions en faveur d'un habitat durable, et de l'usage de matériaux énergétiquement performants.

***Afin de s'inscrire délibérément dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, l'autorité environnementale recommande à la collectivité de conforter son projet en matière de mobilité décarbonée, de recours aux énergies renouvelables et d'économies d'énergies dans les bâtiments.***

***Sur ce dernier point, l'autorité environnementale recommande en particulier à la collectivité de recourir, dans le règlement, à la possibilité offerte par l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme d'imposer dans certains secteurs la réalisation de constructions ayant des performances énergétiques et environnementales renforcées, telles que les constructions passives à énergie positive ou autonomes.***

---

<sup>7</sup> « Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. À ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci. »