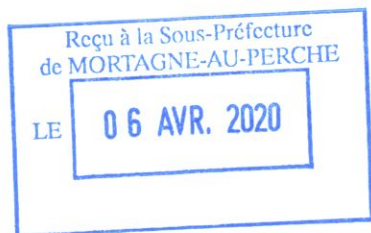


# SYNTHÈSE DES AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ÉVOLUTIONS INDUITES



## AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

### Recommandation n° 1/ MRAe :

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.

### Recommandation n° 2/ MRAe :

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

### Recommandation n° 3/ MRAe :

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 compensations adaptées.

### Recommandation n° 4/ MRAe :

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.

### Recommandation n° 5/ MRAe :

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.

### Recommandation n° 6/ MRAe :

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.

### Recommandation n° 7/ MRAe :

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.

### Recommandation n° 8/ MRAe :

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.

**Recommandation n° 9/ MRAe :**

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.

**Réponse des élus et évolutions apportées**

2) Comme précisé au chapitre 7.2 de l'évaluation environnementale, des inventaires ont été réalisés sur les zones de développement en juin 2017 (2 jours), octobre 2017 (1 jour) et en juin 2018 (3 jours).

Les observations de terrain concernant ces zones ont été présentées dans l'évaluation environnementale, chapitre « ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT À L'ÉCHELLE DES SECTEURS À PROJET ». Les données figurent aussi dans l'état initial, soit dans le texte pour les espèces patrimoniales, soit en annexe dans les tableaux (données « 2017-2018 ») pour les espèces communes, ce qui représente la majeure partie des observations. Certaines zones de développement n'ont pu être visitées car leur délimitation a été transmise trop tardivement.

3) L'évaluation des incidences a été complétée et des mesures ERC ont été proposées.

4) Les justifications ont été améliorées.

5) Des mesures ERC ont été présentées.

6) Les indicateurs de suivi ont été complétés et agrémentés de mesures correctrices.

7) La méthodologie de l'étude de délimitation des zones humides réalisée par le PNR du Perche est précisée

9) Des principes de liaisons douces entre les secteurs de développement et les centres bourgs ont été prescrit aux orientations d'aménagement et de programmation.

## **AVIS DE LA PRÉFECTURE**

### **Avis Défavorable**

#### **Observation n° 1 / Préf:**

Demande :

- d'ajuster les besoins en logement pour être compatible avec le SCoT (1);
- de définir des objectifs de densité, notamment dans les secteurs de hameaux (2);
- d'évaluer précisément le potentiel disponible en densification en prenant en compte les secteurs Nh (3);
- d'ajuster les surfaces à urbaniser aux besoins réels en extension, compte tenu du potentiel en densification (4);
- de réduire les surfaces Uh et Nh tel que préconisé par la CDPENAF (5);
- de réduire les surfaces dédiées au développement économique en tenant compte des surfaces disponibles (6);
- d'analyser de manière plus précise les conditions de dessertes en eau potable et de démontrer la capacité des systèmes d'assainissement à répondre aux besoins futurs (7).

#### **Réponse des élus et évolutions apportées**

(1) Les ajustements de zonage proposés dans le mémoire en réponse à l'enquête publique permettent de respecter les objectifs de logements du Scot. Le projet de Plui, intégrant les derniers ajustements faisant suite à l'enquête publique

(2) Les Oap sectorielles proposent déjà des objectifs de densité. Des objectifs de densité sur les secteurs en dents creuses (plans des dents creuses ajoutés au dossier d'approbation) ont été ajoutés aux orientations d'aménagement et de programmation.

(3) Le potentiel constructible des secteurs Nh ont été mieux évalués (objectifs de densité définis sur les secteurs en extension et en dents creuses).

(4) Le projet intègre des phasages sur les secteurs en extension (zone 1AU et 2AU) qui permettront d'ajuster la consommation d'espace aux besoins réels du territoire.

(5) Les évolutions du plan de zonage prennent en compte les préconisations de la CDPENAF pour une majeure partie, voir la réponse faite aux services sur le même sujet.

(6) Les surfaces dédiées au développement économique ont été ajustées.

(7) Les annexes sanitaires ont été complétées avec les données permettant d'attester de la capacité des réseaux..

## **AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

### ***Avis Défavorable***

#### **Observation n° 1 / CA :**

Réserve portant sur Le projet de développement de la CDC des Hauts du Perche ambitieux (habitants / logements / développement économique) et la notion de compatibilité avec le SCoT (accueil démographique et production de logements).

#### **Observation n° 2 / CA :**

Réserve portant sur la consommation foncière plutôt excessive induite par le projet de PLUi.

#### **Observation n° 3 / CA :**

Réserve portant sur La prise en compte de l'activité agricole et la préservation des espaces ruraux.

#### **Réponse des élus et évolutions apportées**

Réponse O1 : Les objectifs démographiques ont été ajustés pour répondre encore mieux au Scot.

Réponse O2 : la consommation d'espace a été ajustée suite aux évolutions proposées en matière de définition des zones d'extension et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.

Réponse O3 : Le projet de Plui s'appuie sur un équilibre entre les enjeux agricoles et environnementaux. Il a fait l'objet d'une co-construction avec les PPA qu'il ne paraît opportun de remettre en cause.

## **AVIS COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATIONS DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)**

### ***Avis défavorable en partie***

#### **Observation n° 1 / CDPENAF :**

Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme relatif aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), et compte tenu du SCOT qui préconise qu'il convient de proscrire l'extension des hameaux et privilégier la densification/épaississement dans le respect de l'enveloppe urbaine constituée d'un minimum de 7 à 8 logements, la commission a émis :

#### **un avis défavorable sur 15 STECAL :**

- Champs, lieu-dit la Gare, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Autheuil, lieu-dit la Gazerie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été drastiquement réduit.
- Malétable, lieu-dit le Bois Thomas, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.
- Monceaux-au-Perche, lieu-dit la Brosse, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu et sa densité augmentée
- Beaulieu, lieu-dit la Crepelière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit.
- Neuilly-sur-Eure, lieu-dit les Ferrettes, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Buberté, lieu-dit le Taillis, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit.

- Tourouvre, lieu-dit la Chesnaie, : **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Givardière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Verrerie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit.
- Tourouvre, lieu-dit les Boulais, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- St-Victor-de-Reno, lieu-dit la Cosnardière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit et des orientations d'aménagement et de programmation assurent la qualité du bâti et de l'entrée du hameau.
- St-Victor-de-Reno, lieu-dit la Bonnière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.
- Beaulieu, lieu-dit la Louverie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.
- Longny-au-Perche, lieu-dit les Riolettes : extension en linéaire **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.

un avis favorable avec réserves sur 8 STECAL

- Prepotin, lieu-dit la Briqueterie, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Moussonvilliers, lieu-dit la Bruyère, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été ajusté.
- Bivilliers, le Bourg, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Babonnière, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été supprimé.
- Tourouvre, lieu-dit la Petite Ecoté, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit.
- Tourouvre, lieu-dit Sainte Anne, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été maintenu.
- Neuilly-sur-Eure, lieu-dit l'Ecotay, **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été ajusté.
- Les Menus, lieu-dit les Loges. **Réponse et évolutions apportées** : ce Stecal a été réduit (comme demande par la Cdpénaf).

**Observation n° 2 / CDPENAF :**

Au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme relatif aux extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N : la commission a émis un avis défavorable sur la proposition de règlement sur les extensions et annexes des habitations existantes en demandant que le règlement sur les annexes soit revu pour être conforme à la doctrine de la CDPENAF validée le 5 avril 2016. En effet, le règlement proposé ne prévoit aucune limite chiffrée.

**Réponse des élus et évolutions apportées**

Réponse O1 : voir les réponses directement formulées pour chaque demande

Réponse O2 : les élus estiment que la rédaction proposée à l'enquête publique permet d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

## **AVIS PAYS DU PERCHE ORNAIS**

*Avis favorable avec réserves*

### **Observation n° 1 / PETR :**

Réserve portant sur la zone économique nouvelle (La Ventrouze) .

### **Observation n° 2 / PETR :**

Réserve portant la Trame Verte et Bleue.

### **Observation n° 3 / PETR :**

Observations portant :

- sur le rapport de présentation,
- Sur les OAP thématiques,
- Sur les OAP sectorielles,
- Sur les Règlements écrit et graphique.

### **Observation n° 4 / PETR :**

Propositions complémentaires :

- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit.

### **Réponse des élus et évolutions apportées**

*Réponse O1 : Secteur de développement le plus favorable sur le territoire (proximité du carrefour entre la Rn12 et l'axe N/S entre l'Aigle et Nogent-le-Rotrou). Une orientation d'aménagement et de programmation permet maintenant de prendre en compte l'environnement et notamment le paysage*

*Réponse O2 : Le projet de Plui s'appuie sur un équilibre entre les enjeux agricoles et environnementaux. Il a fait l'objet d'une co-construction avec les Ppa qu'il ne paraît opportun de remettre en cause.*

*Réponse O3 : les demandes ont été intégrées au dossier approuvé.*

*Réponse O4 : les demandes ont été intégrées au dossier approuvé.*

## **AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU PERCHE**

***Avis favorable avec réserves***

### **Observation n° 1 / PNR P :**

Remarques générales :

(1) Les éléments concernant l'analyse de la consommation de l'espace prend en compte la période 1999 - 2012 alors que le diagnostic démographique va jusqu'en 2015. Or si l'on prend les données sur 1999-2015, l'évolution de la population est nettement inférieure aux 3,58 % annoncés (plutôt 1,4 %). Il n'est donc pas certain de pouvoir parler de consommation de l'espace plus efficace et de densification.

L'objectif de développement global affirmé par les élus semble très ambitieux au regard des objectifs définis par le SCOT (nombre de logements prévus dans le PLUi (606) supérieur au nombre prévu dans le SCOT (485)) et au regard de la Charte du Parc (objectif opérationnel 8 « *Evaluer le plus raisonnablement possible les besoins futurs en urbanisation* »).

Les perspectives de développement sur les pôles secondaires prévues entre 1,3%/an et 2%/an semblent trop ambitieuses compte tenu de la situation actuelle (perte d'habitants sur 2 des 3 pôles secondaires).

(2) La recherche de densification affirmée dans le rapport de présentation ne semble pas se traduire dans le zonage puisque dans toutes les communes ce sont moins de 60% de logements en densification.

(3) Le PLUi prévoit de résorber 59 logements vacants sur seulement 5 communes. 23 communes historiques n'affichent aucun objectif de résorption de logements vacants.

### **Observation n° 2 / PNR P :**

Remarques sur le zonage et les OAP concernant l'urbanisme.

### **Observation n° 3 / PNR P :**

Remarques concernant l'environnement :

(1) Contrairement à ce qui est écrit dans le rapport de représentation, aucune mare n'a été identifiée au titre du L151-23 du code de l'urbanisme en vue d'être préservée

(2) Une remarque sur le tableau des compensations de l'OAP TVB : si le principe est très intéressant et soutenu par le Parc, la compréhension du tableau est compliquée notamment pour savoir quelle compensation demander dans le cas de haies qui cumulent deux enjeux différents (écologique et hydraulique ou écologique et paysager).

Par ailleurs, la carte associée à ces compensations a le mérite de pointer les secteurs où le bocage est fragilisé mais peut être difficile dans la mise en œuvre de compensation sur les secteurs ciblés.

(3) Le règlement des zones Ap et N est très permissif pour la création d'annexes et d'extensions, (pas de limite à 30% ou 50m<sup>2</sup> par rapport au volume principal).

(4) La prescription (p63) concernant l'emprise au sol des constructions du secteur No est contradictoire avec les autres paragraphes du règlement (emprise de 20m<sup>2</sup>. / interdite sauf abri pour animaux pouvant aller à 100m<sup>2</sup>).

(5) Les cartes de la TVB (p52 et 54 de l'état initial de l'environnement) sont illisibles car trop petites comme le souligne l'évaluation environnementale, certains réservoirs de la TVB n'ont pas été classés en zones N ou No.

### **Observation n° 4 / PNR P :**

Remarques concernant les zones humides :

Règlement du zonage No :

- dans la liste des atteintes aux ZH interdites, il pourrait être utile de rajouter « imperméabilisation des sols »,
- les abris pour animaux restent autorisés, le pâturage étant un des moyens de gestion de ces milieux. Il aurait pu être intéressant de préciser cependant que le mode constructif de ces abris (pouvant aller jusqu'à 100m<sup>2</sup>) devait avoir le moins d'impact sur la circulation de l'eau (sur plots, sur pilotis, etc).

### **Observation n° 5 / PNR P :**

#### Remarques sur Natura 2000 :

Il est fait référence aux seules espèces citées dans le document d'objectifs des sites, alors que des inventaires plus récents et plus complets (dont les données ont été fournies au bureau d'études) sont disponibles ; à d'autres endroits, il n'est pas tenu compte des espèces potentiellement présentes : il est rappelé que l'absence de données (non transcritible sur une carte) ne prouve pas l'absence de l'espèce sur le site.

L'analyse ne se base pas sur les chauves-souris (espèces de la Directive pour le site Habitats).

L'argumentation sur l'absence d'impacts pour N2000 n'est pas basée sur une analyse de l'écologie des espèces, croisée avec les zones concernées (potentiels d'accueil de ces zones d'un point de vue nourriture, nidification, repos...) même si ces zones à urbaniser sont hors ZPS.

### **Observation n° 6 / PNR P :**

#### Prises en compte des remarques secondaires.

#### **Réponse des élus et évolutions apportées**

Réponse O1 : (1) Les objectifs démographiques et de production de logements ont été ajustés comme évoqué dans le mémoire en réponse présenté à l'enquête publique. Quant au projet démographique sur les pôles secondaires, le développement est phasé avec des zones 1AU et 2AU.

(2) Des objectifs de densité sont maintenant prescrits sur les secteurs de dents creuses.

(3) Le projet prévoit effectivement la réhabilitation d'une soixantaine de logements vacants. C'est largement supérieur aux attentes du Scot. Par ailleurs, on rappelle que l'on se base uniquement sur les logements vacants depuis moins de 2 ans et offrant plus de 60m<sup>2</sup> de surface. L'idée étant de proposer un objectif réalisable et pas seulement théorique.

Réponse O2 : les observations sur les Oap ont été prises en compte dans le Plui approuvé:

- Le Pas Saint l'Homer : le secteur le long de la Rd280 a été maintenu. Ce n'est pas de la consommation d'espace (ancienne scierie). Le terrain appartient à la commune et avait été acquis pour offrir un secteur constructible.
- La Lande-sur-Eure : Le secteur de développement évoqué a été maintenu. L'Oap a été ajusté pour préserver le verger. Le principe d'alignement a été supprimé sur la parcelle 189.
- Malétable : la zone Nh proche de l'église a été maintenue
- Neuilly-sur-Eure : cela a été ajusté
- Autheuil, La Gazerie : le projet a été drastiquement réduit.
- Lignerolles : la bande constructible est maintenue puisque le chemin proche constitue une limite physique au-delà de laquelle l'urbanisation ne s'étendra pas.
- Prépotin, Le Perrier : une Oap a été créée pour préserver le caractère boisé en limite de la Rd 930.
- Tourouvre, Oap frange Ouest : les orientations d'aménagement et de programmation de la frange ouest sur le caractère « humide » ont été renforcées.
- Tourouvre, La Verrerie : L'Oap sur ce secteur a été renforcée pour assurer la qualité des vues lointaines sur ce coteau et assurer l'intégration paysagère des constructions



Réponse O3 : (1) Les mares repérées ont été ajoutées au plan de zonage.

(2) Les règles de compensation ont été ajustées pour plus de cohérence. Le secteur de compensation sera maintenu pour information.

(3) Les élus estiment que la rédaction proposée à l'enquête publique permet d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. au code de l'urbanisme.

(4) Dont acte. On supprime la règle d'emprise au sol. On garde les dispositions figurant à l'article N - Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités. L'imperméabilisation des sols y est maintenant interdite.

(5) ces plans ont été annexés au dossier de Plu au format A0 pour une meilleure lisibilité.

Réponse O4 : Dont acte.

Réponse O5 : L'évaluation des incidences Natura 2000 a été complétée en prenant en compte l'écologie des espèces d'intérêt communautaire pour chaque zone à urbaniser, ainsi que les espèces patrimoniales non observées mais potentiellement présentes.

Réponse O6 : ces quelques erreurs de forme ont été corrigées

## **AVIS DU SAGE DE L'HUISNE**

***Avis favorable avec réserves***

### **Observation n° 1 / SAGE :**

L'examen du dossier transmis me permet de constater que la préservation des zones humides et des haies a bien été intégrée au projet de PLU. En revanche, certains points relevant de la gestion des eaux pluviales et des zones d'expansion des crues (au-delà des zones inondables identifiées dans le PPRi) méritent d'être développés. L'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le SAGE me semble donc incomplète et doit donc être précisée (Article n°5 du règlement du SAGE: Encadrer la réalisation d'ouvrages dans les zones d'expansion de crues.)

### **Réponse des élus et évolutions apportées**

Le rapport de présentation justifie de la compatibilité du Plu avec le Scot, ce dernier est intérateur des dispositions du Sage.

## **AVIS DU SYNDICAT DEPARTEMENTAL DE L'EAU**

### **Observation n° 1 / SDE :**

Sur le Plan des Servitudes d'utilité publique, pour certains périmètres de protection de captage d'eau potable, vous avez fait apparaître les plans des Périmètres de protection éloignée (PPE) et pour d'autres non. Il manque les PPE des captages suivants :

- Les Boutteries à Sainte-Céronne les Mortagne et Champs,
- Le Pré-Beauvais à Longny-au-Perche La Cucuyère au Mage.

### **Observation n° 2 / SDE :**

Les arrêtés préfectoraux des 8 captages ayant une DUP doivent être annexés au PLU.

### **Réponse et évolutions apportées :**

Réponse O1 : les servitudes d'utilité publique ont été mises à jour en fonction.

Réponse O2 : ces éléments n'ont pas à figurer en annexe au Plu, comme le précise le code de l'urbanisme.