



**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 sur
la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de Luisant (28)**

N°MRAe 2024-4531

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 19 avril 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Luisant (28).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT.

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 commune de Luisant. Le dossier a été reçu le 18 janvier 2024.

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 7 février 2024 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 7 mars 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.

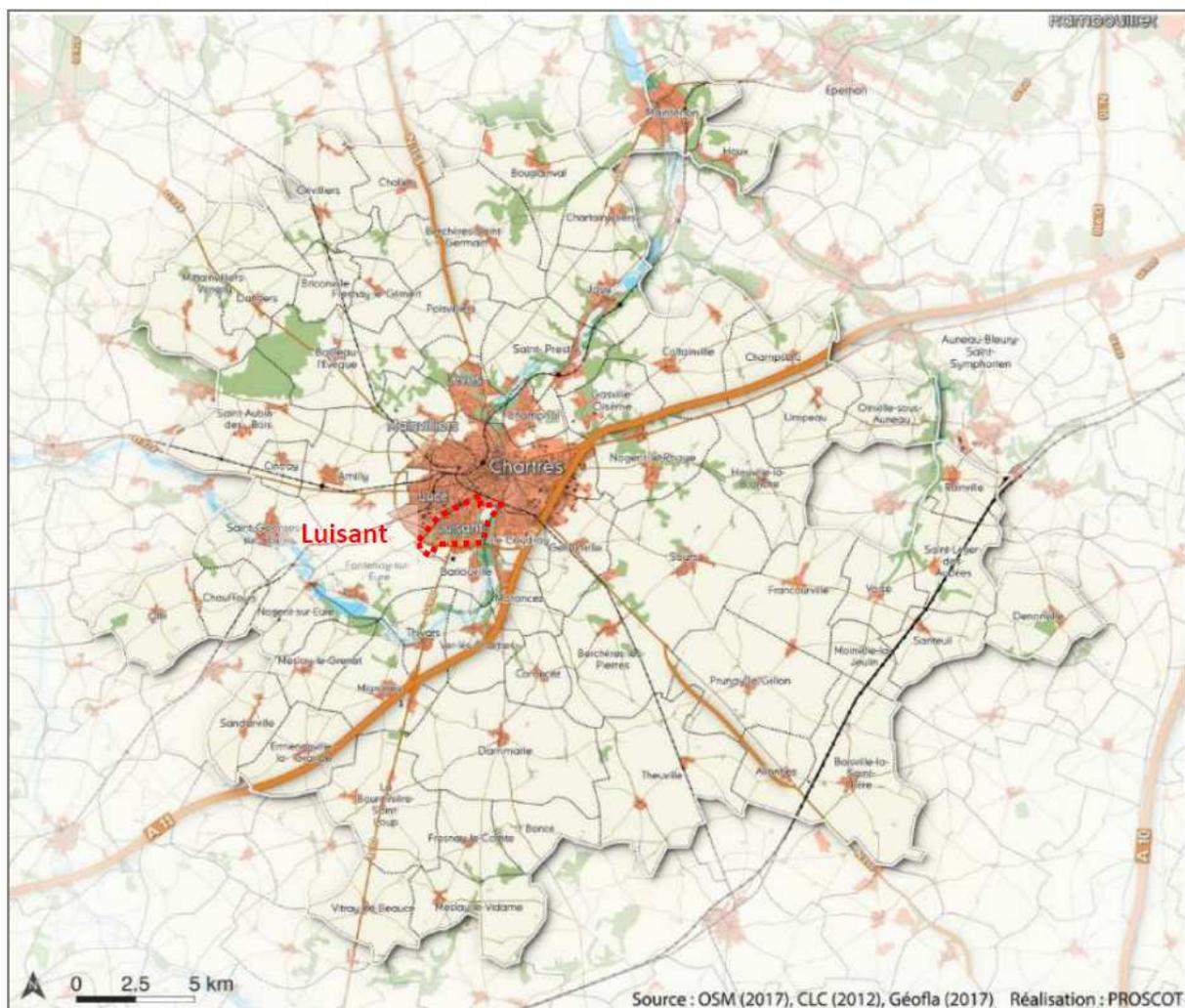
Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Présentation du contexte territorial et du projet de révision du PLU

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Luisant est localisée au sud-ouest de Chartres, dans le département d'Eure-et-Loir. Elle s'étend sur 4,43 km² et comptait 6 686 habitants en 2020 (Insee). Elle appartient à la communauté d'agglomération de Chartres Métropole, qui regroupe 66 communes et comptait 136 800 habitants en 2020.

Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le programme local de l'habitat (PLH) de Chartres Métropole (le premier a été approuvé le 30 janvier 2020 et le second adopté le 16 décembre 2021).



Localisation de la commune de Luisant au sein du périmètre du SCoT de Chartres Métropole (Source : Rapport de présentation, page 13)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4531 en date du 19 avril 2024

Révision du PLU de Luisant (28)

La commune, située sur le plateau de Beauce, se caractérise dans son ensemble par un tissu urbain dense, mais contient également des espaces verts (Ravin de la Cavée au sud ou Vallée de l'Eure à l'est), dont un site Natura 2000¹ au titre de la directive Habitats « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » et des espaces agricoles à son extrémité Sud. Elle est pour partie couverte par le Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Vallée de l'Eure.

1.2 Présentation du projet de révision du PLU

La commune de Luisant dispose d'un PLU approuvé depuis le 3 mai 2012, dont la révision a été prescrite le 14 avril 2021.

Le scénario de croissance démographique retenu par le projet s'établit à + 3 % par an sur la période 2021-2031², correspondant à l'accueil de 2 460 habitants supplémentaires et portant la population communale à environ 9 150 habitants. Pour répondre à cet objectif, le projet prévoit la création de 1 123 logements (nouveaux logements et mobilisation de logements vacants) sur une superficie totale de 24,4 ha uniquement au sein de l'enveloppe urbaine.

Cette révision prévoit en particulier la conversion d'une friche industrielle de 18 ha, dit « site Gutenberg » (sol pollué ou potentiellement pollué) en zone mixte résidentielle et la densification de deux autres quartiers « Pierre de Coubertin » et « Cœur de ville »

Dans le cadre de cette révision et sur la base de ces hypothèses, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU est construit autour de trois axes déclinés comme suit :

- Axe 1 Un projet qui contribue à l'équilibre humain du territoire :
 - Inscrire une dynamique communale sur le long terme,
 - Favoriser un urbanisme économe en foncier,
 - Maintenir une cohérence d'ensemble des déplacements pour favoriser les mobilités douces ;
- Axe 2 La vitalité économique de Luisant au sein de l'agglomération de Chartres Métropole :
 - Rechercher une complémentarité au sein de territoire communal et intercommunal,
 - Contribuer au maintien de l'activité agricole ;
- Axe 3 La valorisation du caractère urbain et environnemental de Luisant :
 - Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages,
 - Préserver les vues majeures sur la cathédrale de Chartres,
 - Préserver les trames vertes et bleues et les continuités écologiques.

¹ 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).

² Période 2021-2031 correspondant aux 10 années suivant l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH).

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

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

La commune de Luisant a connu une croissance démographique jusqu'aux années 2010, et connaît depuis une baisse démographique (- 0.4% entre 2009 et 2014, et - 0.1% entre 2014 et 2020) liée à un solde migratoire négatif, que le solde naturel, en baisse continue depuis 1968, ne suffit pas à compenser (Insee).

Le rapport de présentation (page 19), fait état d'une amorce d'un vieillissement de population caractérisé en particulier par une hausse marquée de la tranche d'âge des 60-74 ans : il est noté par ailleurs une baisse des tranches d'âge comprises entre 15 et 59 ans.

Le dossier ne présente pas de scénario de référence (dit « *au fil de l'eau* »). En effet, le dossier ne met pas en évidence les perspectives de développement du territoire en termes de démographie, logements, activités, mobilités, etc. Sur cette base du développement associé aux politiques ou actions déjà engagées sur le territoire, il ne présente pas leurs incidences prévisibles. Cette étape est pourtant indispensable, en particulier pour confronter ce scénario de référence au scénario retenu par la collectivité.

La démarche d'évaluation environnementale doit inclure l'explication des choix réalisés au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que des raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application du PLU. Il n'est pas proposé dans l'évaluation environnement de scénario alternatif de développement du territoire.

La stratégie de développement de la commune porte sur un taux de croissance de la population de + 3% par an entre 2021 et 2031. Ce choix correspond à une rupture par rapport aux évolutions récentes. Il est de plus à noter que cette période choisie sera déjà substantiellement entamée lors de l'approbation du PLU, ne laissant au mieux que 7 ans pour parvenir à cet objectif démographique.

Cette projection démographique est expliquée dans le projet de PLU par « *la volonté de s'inscrire dans une perspective de vitalité du territoire tout en maîtrisant l'échelle des projets, afin de conserver un équilibre avec les équipements et les services* » (rapport de présentation, page 103). Cependant, aucun élément du dossier ne vient justifier de manière probante l'évolution retenue, en fort décalage avec les dynamiques récentes. Il semble s'agir seulement d'un souhait politique, qui ne permet en aucun cas de « *constater que sa population atteindra environ 9000 habitants d'ici les 10 prochaines années (2031) au regard des opérations logements en cours et recensées* ».

L'autorité environnementale recommande :

- **d'identifier un scénario de référence des perspectives d'évolutions du territoire en cohérence avec les tendances récentes observées, par comparaison avec celles qui résulteraient du projet de développement prévu dans le document d'urbanisme ;**
- **de justifier davantage l'hypothèse démographique retenue au regard des tendances observées.**

Une telle prévision de croissance mériterait également une démonstration de l'adéquation entre l'offre de services et équipements et la population future attendue. Le rapport de présentation indique (page 160) que « *Luisant réalise des équipements au sein de la ZAC Cœur de ville et au sein du secteur de Gutenberg* », mais sans apporter d'éléments complémentaires.

2.2 Articulation avec les plans et programmes

L'articulation du PLU avec les plans et programmes de portée supérieure est traitée en onzième partie du rapport de présentation (page 153 à 169) et en pages 8 à 33 de l'évaluation environnementale de manière différente.

Le PLU doit notamment être compatible avec le SCoT, mais aussi avec le PLH, le Sdage³ Seine-Normandie 2022-2027 et le PGRI⁴ 2022-2027 approuvés ultérieurement. Le dossier gagnerait en cohérence si les parties présentées dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale correspondaient : par exemple, le rapport de présentation cite le PGRI 2016-2021, alors que le PGRI 2022-2027 a été arrêté le 3 mars 2022 et bien cité dans l'évaluation environnementale.

Le SCoT de Chartres Métropole approuvé le 30 janvier 2020 prévoit une croissance démographique de 0,7 % par an sur l'ensemble de son territoire. Avec son projet de PLU, la commune de Luisant devrait produire à elle seule une grande partie des besoins en logements exprimés par Chartres Métropole. Or l'avis de l'autorité environnementale relatif au projet de SCoT⁵ indiquait déjà que les objectifs démographiques du schéma (qui ne sont pas déclinés par commune) correspondaient à « *plus d'un doublement de la tendance observée* » lors des années précédentes et qu'ils étaient peu justifiés.

Le programme local de l'habitat (PLH) 2021-2027 prévoit 533 logements par an dans les communes du pôle urbain, dont Luisant fait partie. Le PLH prévoit aussi la création de 305 logements sociaux pour les cinq communes SRU⁶ dont Luisant, d'ici 2025.

Le document ne montre pas comment le projet s'intègre avec les perspectives du SCoT, et les projections du PLH de Chartres Métropole.

L'autorité environnementale recommande de reprendre la démonstration de la compatibilité de son projet de PLU avec les dispositions du SCoT et du PLH sur la base d'un scénario retravaillé.

S'agissant de la compatibilité du PLU révisé avec le PGRI, la commune de Luisant est pour partie soumise au risque inondation et est intégrée en partie dans le périmètre du PPRi de la vallée de l'Eure. Dans ce cadre, le classement en zone naturelle de la Vallée de l'Eure ainsi que la vallée du Ravin de la Cavée participent à la limitation de l'exposition des biens et personnes à ce risque. Le projet de PLU révisé prend en compte le risque d'inondation par remontées de nappe en déconseillant dans son règlement

³ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

⁴ Plan de gestion du risque inondation

⁵ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019acvl42_avis_scot_ca_chartres.pdf

⁶ Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

écrit les sous-sols, les caves, les cuves enterrées et les piscines au sein des secteurs soumis au risque de remontées de nappes.

2.3 Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

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

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la pollution des sols et les nuisances ;
- l'adéquation du projet de développement avec la ressource en eau potable.

2.3.1 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Selon le portail de l'artificialisation des sols⁷, la ville de Luisant a consommé 1,2 ha en 12 ans (2009-2021), dont 0.4 ha pour l'habitat et 0.6 ha pour l'activité. La cartographie du SCoT de Chartres Métropole indique également que la commune de Luisant n'a pas consommé d'espace sur la période 2007-2016.

Sur la base d'un scénario démographique de + 3 % et d'une hypothèse de stagnation de la taille des ménages à 2,19, le projet prévoit la création de 1123 logements sur une superficie totale de 24,4 ha uniquement au sein de l'enveloppe urbaine. La commune prévoit de réaliser 100 % de son besoin en logement au sein de l'enveloppe urbaine existante, par l'utilisation d'espaces interstitiels, du renouvellement urbain et de la mobilisation des logements vacants.

L'enveloppe urbaine et le potentiel de densification ont été définis et analysés en se basant sur la méthodologie du SCoT complétée et affinée par une approche de terrain et de travail avec les élus communaux. Le dossier (rapport de présentation, pages 79 à 85), fait également l'état des lieux des permis de construire accordés entre 2012 et 2021, et des opérations livrées, en cours et à venir (permis déposé ou en cours de dépôt), permettant d'affiner cette analyse. Le total des surfaces recensées en potentiel de densification sur la commune Luisant, s'élève à environ 1,6 ha. Luisant envisage, sur la période du PLU, que 60%⁸ soit environ 1 ha, pourrait être utilisé pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Ceci représente un potentiel théorique de 20 logements.

Une grande partie du besoin en logement exprimé doit être permis par le renouvellement du secteur de « Gutenberg », d'une surface de 18 ha inscrit en zone Uru (renouvellement urbain). La densité proposée de 45 logements par hectare permettrait la création de 809 logements. La densification du cœur de ville, doit également permettre la création de 207 logements en 10 ans. Le secteur Pierre de Coubertin de 0,8 ha en zone Ur doit également permettre la création de 72 logements (avec une densité importante de 90 logements par hectare)⁹. Cette opération est déjà identifiée et des permis d'aménagements sont en cours de dépôt.

⁷ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>

⁸ Et non 30%, comme indiqué en page 90 du rapport de présentation.

⁹ Ce secteur est identifié en tant que « réceptivité au sein de l'enveloppe « bâti », et non dans les dents creuses / l'enveloppe bâtie en tant que telle : la distinction entre les deux catégories n'est pas clairement expliquée dans le dossier.

Dans le PLH 2021-2027, Luisant fait état de 4% de logements vacants en 2016 et 5% en 2018¹⁰. La ville envisage de retrouver son taux de logements vacants de 4% dans les 10 prochaines années.

Les potentialités de foncier constructible pour l'habitat pour les 10 prochaines années			
	Surface brute ha	Nombre de logements	Densité résidentielle brute
Enveloppe « bâti »			
⇒ Espaces libres en zone U	1 ha	20	/
Renouvellement urbain et logements vacants			
⇒ Secteur de Gutenberg	18 ha	809	45 log/ha
⇒ Cœur de ville	4.6 ha	207	45 log/ha
⇒ Logements vacants	/	15	/
Total Secteurs	23.6 ha	1 051 logements	/
Réceptivité au sein de l'enveloppe « bâti »			
⇒ Pierre de Coubertin	0.8 ha	72	90 log/ha
TOTAL	24.4 ha	1 123 logements	

Tableau récapitulatif des potentialités de foncier de la commune de Luisant pour l'habitat (rapport de présentation, page 104)

S'agissant des activités économiques, seul le maintien de la zone d'activités économiques du Val de Luisant de 30 ha est prévu. Aucune consommation d'espace n'est prévue pour les services et équipements.

Le projet de révision du PLU permet le maintien de la zone agricole sur l'ensemble de sa surface, ainsi que des zones naturelles qui ont pu être agrandies au nord de la ville (secteur du Clos du Roi ; secteur de coteau). La mise en place d'emprise au sol maximale des constructions en zone urbaine, la création de secteurs Uj (zone urbaine de jardins), et la mise en place d'une emprise minimale de pleine terre de 40% et d'une densité brute au sein des deux OAP permettent également de limiter l'artificialisation du sol sur le territoire.

¹⁰ D'après l'Insee, le taux de vacance des logements était encore de 5% en 2020.

2.3.2 Pollution des sols et nuisances

Le territoire communal compte 25 sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution dont 15 sont toujours en activité. En particulier, le secteur de « Gutenberg », dont la réhabilitation prévue dans le projet de révision doit permettre la construction d'environ 800 logements, compte 9 sites, identifiés dans le dossier, mais non listés, qui correspondent à des zones potentiellement polluées au vu des activités accueillies¹¹ :

- garages, ateliers, mécanique et soudure ;
- carrosserie, ateliers d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...);
- entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autre) ;
- fabrication de produits pharmaceutiques de base et laboratoire de recherche ;
- dépôt de liquides inflammables ;
- traitement et revêtement des métaux ;
- fabrication de machines agricoles et forestières et réparation.

Aucune étude de sol ni aucun état initial de la pollution des sols n'est présenté. Les informations apportées ne permettent pas de s'assurer de la compatibilité sanitaire du projet avec les futurs usages, en particulier résidentiels. L'impact potentiel de la qualité des sols sur la santé de la population n'apparaît pas suffisamment appréhendé dans le dossier.

De manière générale, et particulièrement pour le secteur de Gutenberg, le PLU apparaît peu contraignant en termes d'aménagement, renvoyant aux porteurs de projets la responsabilité de définir les contraintes visant à limiter les nuisances pour les futurs riverains.

Par ailleurs, le secteur Gutenberg, à vocation résidentielle, se situe à proximité de la zone industrielle de Lucé, dont certaines entreprises sont susceptibles de nuisances. Le secteur est aussi une des portes d'entrée sud de la ville : il se trouve à la croisée de deux voies inscrites au classement sonore des infrastructures, structurantes à l'échelle de l'agglomération, essentiellement dédiées aux déplacements automobiles.

À l'échelle de la commune, cinq voies sont recensées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre : la RD 123, la RD 7010, la RD 921, la RD 127 et la RD 105. La création de nouveaux logements, commerces, bureaux et parking va entraîner une augmentation du trafic routier à proximité et engendrer des nuisances (sonores, atmosphériques) supplémentaires dans l'environnement ce qui peut entraîner des risques sanitaires pour la population riveraine. Seule la mise en place de mobilités douces au sein des OAP, donc très localisée, est présentée comme mesure de réduction de cet impact potentiel, qui reste estimé comme fort dans l'évaluation environnementale.

Au regard du nombre de sites industriels susceptibles d'engendrer une pollution sur le secteur de Gutenberg, il aurait été nécessaire d'inscrire dans le règlement de la zone Uru des prescriptions imposant notamment pour tout porteur de projet que les constructions ou installations doivent démontrer que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

De même, l'OAP du secteur aurait pu encadrer davantage la gestion du risque liée à la pollution des sols et aux nuisances sonores, par exemple en prévoyant des aménagements adéquats (zone tampon,

¹¹ source : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees/carte#/admin/com/28220>

merlon, orientation des bâtiments...) pour atténuer les nuisances sonores et leurs impacts sur la santé des futurs habitants, ou l'intégration de la dépollution des sols à l'aménagement futur du site. Le schéma d'aménagement de l'OAP ne prend pas en compte ces enjeux et se concentre essentiellement sur la création de voies à l'intérieur du secteur. Il serait également important d'intégrer dans le PADD des engagements sur la préservation de la santé des populations, laquelle n'est, en l'état du projet de révision du PLU, pas garantie.

L'autorité environnementale recommande de revoir le traitement des thématiques de pollution des sols et de nuisances sonores dans le projet de révision du PLU pour tenir compte de ces enjeux en présence sur le principal secteur d'aménagement identifié.

2.3.3 Adéquation du projet de développement avec la ressource en eau potable

L'agglomération chartraine se caractérise par un mauvais état qualitatif et quantitatif de ses masses d'eau et fait l'objet de mesures de restriction en raison du classement de ses communes, dont Luisant, en zone de répartition des eaux (ZRE de l'Albien et du Cénomaniens). L'accueil programmé de 2 460 habitants supplémentaires d'ici 2031 est de nature à augmenter la pression sur la ressource en eau. Pourtant, le dossier ne décrit pas précisément l'état actuel des ressources en eau exploitées, des prélèvements et des réseaux d'adduction publique et 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, qui ne sont pas évalués quantitativement. Le dossier indique seulement que « *La diversité des ressources en eau potable (superficielles -Eure- et souterraines) permet de limiter la pression sur cette ressource en eau.* » (évaluation environnementale, page 114), sans pour autant le démontrer.

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.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur la problématique de l'alimentation en eau potable.

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 expose les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur les composantes environnementales (pages 55 et suivantes), de manière générale sur le territoire de la commune, mais aussi sur trois secteurs d'aménagement, pour lesquelles un état des lieux est dressé : « Plan d'eau », où l'extension d'une guinguette est prévue (secteur Ng), Gutenberg et Pierre de Coubertin. Le document liste toutes les thématiques et s'attache en particulier aux incidences sur les

habitats, la faune et la flore, et notamment le site Natura 2000 et les mesures d'évitement et de réduction mises en place.

L'évaluation environnementale est peu approfondie sur d'autres impacts : consommation d'énergie, qualité de l'air, émission de gaz à effet de serre, exposition des populations aux risques liés à la pollution des sols et aux nuisances.

3.2 Mesures de suivi des effets sur l'environnement

Le dispositif de suivi des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement doit permettre « d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées » (art. R.104-18 du code de l'urbanisme).

L'évaluation environnementale propose une liste d'indicateurs de suivi (pages 99 à 104) en fonction de grandes thématiques et d'objectifs généraux du PLU s généraux (par exemple : « réduire les émissions de GES). Le dispositif de suivi proposé dans le PLU peut difficilement répondre à l'objectif cité plus haut, considérant :

- le choix de certains indicateurs peu adaptés à l'objectif ou à la méthode (notamment non chiffrables)
- le choix de temporalités peu adaptées à l'objectif (par exemple, une temporalité de 6 ans ne permet pas la mise en œuvre de mesures puisque la période d'application du PLU révisé s'achève en 2031)
- un état « zéro » des indicateurs peu défini ou chiffré ;
- l'absence de valeur cible et par conséquent l'absence de mesure à mettre en œuvre en cas de non atteinte de ces valeurs.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi, en définissant des indicateurs et des modalités de suivi régulier à même de vérifier les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et en prévoyant, dans la mesure du possible, les mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non-atteinte des objectifs.

3.3 Résumé non technique

Le dossier comporte un résumé non technique de moins de dix pages, situé en fin de l'évaluation environnementale (pages 110 à 118). Il est trop succinct pour permettre la prise de connaissance par le public des informations concernant cette révision et son évaluation environnementale. En particulier, il ne présente pas suffisamment l'objet de la révision en elle-même, rendant difficile l'appréciation de la présentation résumée de son évaluation environnementale.

Le résumé non technique mériterait par ailleurs d'être présenté comme un document à part afin que le lecteur puisse en prendre connaissance plus facilement.

L'autorité environnementale recommande la rédaction d'un résumé non technique plus développé dans un document à part.

4 Conclusion

La révision du plan local d'urbanisme de Luisant vise à encadrer le développement de la commune jusqu'en 2031. Il repose sur un scénario de croissance démographique très élevée (+ 3 % par an), insuffisamment justifié, qui n'apparaît pas en phase avec le SCoT. Ce scénario implique la construction d'un nombre important de logements, en grande partie portée par un projet de renouvellement urbain sur une friche industrielle de 18 ha sur le site « *Gutenberg* ». Les enjeux de pollution des sols et de nuisance sonore ne sont pas suffisamment traités dans le dossier.

L'étude d'impact reste assez générale, et définit insuffisamment les impacts notamment concernant la consommation d'énergie, la qualité de l'air, les émissions de gaz à effet de serre, l'exposition des populations aux risques liés à la pollution des sols et aux nuisances.

Il est noté une volonté de préservation des espaces naturels et agricoles, par l'absence de consommation d'espaces en extension, la préservation des zones naturelles et agricoles et l'ajout d'autres protections.

Six recommandations figurent dans le corps de l'avis.