



**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
valant programme local de l'habitat (PLUi-H)
du Grand Châteaudun (28)**

N°MRAe 2022-3902

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 6 janvier 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) du Grand Châteaudun.

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Corinne LARRUE.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes du Grand Châteaudun. Le dossier a été reçu le 6 octobre 2022.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 3 novembre 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 22 novembre 2022.

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

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

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

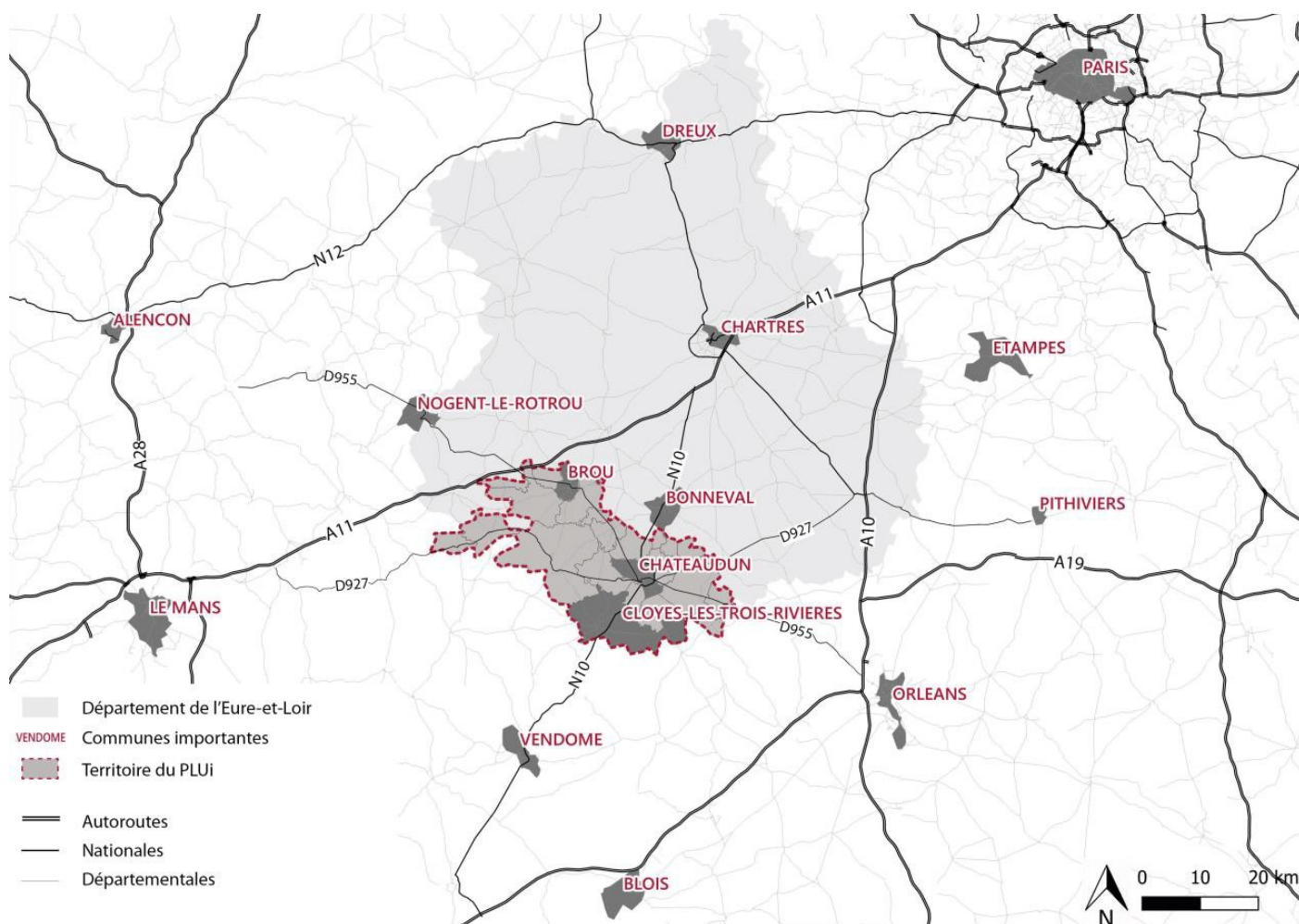
Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi-H

1.1 Contexte et présentation du territoire

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Grand Châteaudun regroupe 23 communes couvrant une superficie d'environ 790 km² et accueillant 40 208 habitants (Insee 2019). Localisé au sud du département de l'Eure-et-Loir, le Grand Châteaudun est un territoire rural traversé par la vallée du Loir, qui constitue plus ou moins la limite entre le plateau céréalière de la Beauce à l'est et le Perche-Gouët à l'ouest. Sa position géographique et les infrastructures de transport la traversant (autoroute A11 longeant le nord-est du territoire, voie ferrée Paris-Tours) lui permettent une bonne connexion avec les agglomérations régionales (Chartres, Tours, etc.) et la région parisienne.

La communauté de communes comptait 14 100 emplois en 2016, en forte baisse par rapport à 2011 (15 101 emplois). Elle comporte 17 zones d'activités occupant 350 ha, principalement en périphérie de Châteaudun.



Localisation du territoire du Grand Châteaudun (Source : Diagnostic, p. 7)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3902 en date du 6 janvier 2023

Élaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun (28)

1.2 Présentation du projet de PLUi-H du Grand Châteaudun

La communauté de communes du Grand Châteaudun a arrêté son PLUi-H le 26 septembre 2022. Ce projet affiche l'ambition d'une attractivité durable et d'une nouvelle vitalité qui passerait avant tout par la reconquête d'une dynamique démographique permettant le renouvellement des générations.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-H est construit autour de deux orientations et de six actions thématiques :

- le PLUi-H : un outil pour retrouver une vitalité et une attractivité durables,
- Grand Châteaudun : une armature territoriale permettant à l'ensemble des communes de disposer d'un projet pertinent.

Le projet de PLUi-H propose une organisation territoriale s'articulant autour d'un pôle centre, organisé autour de Châteaudun et regroupant cinq autres communes (Marboué, La Chapelle du Noyer, Donnemain Saint-Mamès, Saint-Denis Lanneray et Jallans), trois pôles relais (Arrou, Brou et Cloyes les Trois Rivières), trois pôles de proximité (La Bazouche-Gouët, Unverre et Yèvres) et onze villages.

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

2.1 Justification des choix opérés

Le territoire connaît une déprise démographique, de l'ordre de 0,37 % par an depuis 2011 (Justifications, page 10), soit une perte d'environ 150 habitants chaque année. La grande majorité des communes connaît une déprise démographique : seules quatre communes sur 23 enregistrent une augmentation de leur population de l'ordre de quelques habitants, entre 2016 et 2019 (diagnostic, page 85). D'après l'Insee, la déprise s'est accélérée ces dernières années, passant de -0,1%/an entre 2008 et 2013, à -0,5%/an entre 2013 et 2019 (en raison de soldes naturel et migratoire négatifs).

Trois scénarios de développement sont présentés dans le dossier (Justifications, pages 9 et suivantes) :

- le scénario 1 (fil de l'eau) repose sur une poursuite des tendances observées, soit un territoire en perte de vitesse avec une population estimée à 38 200 habitants en 2035 (perte d'environ 2600 habitants par rapport à 2016) ;
- le scénario 2 propose une reprise « modérée » de la croissance démographique, pour un gain d'environ 1 950 habitants d'ici 2035 ;
- le scénario 3, retenu par la collectivité, est présenté comme « un scénario alternatif moins ambitieux » qui affiche l'objectif d'accueillir 1620 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

Pour l'analyse de ces scénarios, les perspectives de développement n'ont été examinées qu'en termes de démographie, négligeant les activités économiques, la consommation d'espace, les mobilités, etc. Par ailleurs, les incidences environnementales des scénarios ne sont pas appréciées, comme l'exige pourtant le code de l'urbanisme.

Le scénario retenu vise une croissance démographique de l'ordre de 0,1%/an dans la première phase du PLUi-H (jusqu'en 2027), puis de 0,3%/an dans la deuxième phase du document. Ce choix politique

est présenté comme une volonté d'enrayer la baisse démographique puis tendre vers une reprise (PADD, page 15). Par conséquent, le projet démographique est en décalage avec les dynamiques les plus récentes et le scénario au fil de l'eau, qui estime une perte d'environ 2 600 habitants à l'horizon 2035.

Pour atteindre l'objectif fixé, le PLUi-H envisage la création de 1 626 logements entre 2022 et 2035, soit en moyenne environ 110 logements par an (contre 57 par an de 2011 à 2016, page 97 du diagnostic). Les besoins liés au maintien de la population actuelle et pour l'accueil des nouvelles populations sont explicités pour les périodes 2017-2027 et 2027-2035 (Justifications, page 14).

Le programme d'orientations et d'actions (POA) prévoit une production de 42,5 % des logements dans le pôle centre, 39,5 % dans les pôles relais, 8,5 % dans les pôles de proximité et 9,5 % dans les villages. Il planifie par ailleurs la programmation d'environ 60 % des logements en densification. S'agissant des logements vacants, le PLUi-H projeté entend « *renforcer le recyclage du parc vacant privé* » (POA, page 30). Ainsi, il entend abaisser le taux de vacance de 10,9 % à 9,8 % entre 2017 et 2035, soit la mobilisation de seulement 120 logements vacants (Justifications, page 13). Cette diminution paraît peu ambitieuse au regard du parc actuel, 11,2 % de vacance, soit environ 2 550 logements en 2019 (Insee). Le POA prévoit par ailleurs des mesures essentiellement incitatives (information des propriétaires sur les dispositifs disponibles, encouragement à l'achat...), ce qui fait douter de la crédibilité des efforts affichés pour la requalification du parc existant.

L'autorité environnementale recommande :

- **de compléter l'analyse des scénarios par un examen de leurs incidences environnementales ;**
- **d'expliquer les facteurs qui concourent à l'atteinte des objectifs du scénario retenu ;**
- **de proposer une politique plus ambitieuse de résorption de la vacance et de présenter les moyens envisagés pour atteindre les objectifs.**

2.2 Articulation avec les plans et programmes

Le PLUi-H doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents, plans et programmes de rang supérieur :

- le SCoT¹ du Pays Dunois, approuvé le 15 janvier 2018, qui intègre les documents de planification de rang supérieur et encadre et assure la cohérence des documents d'échelle plus locale. Il définit par ailleurs les principes et règles qui orientent et encadrent les possibilités d'aménagement.
- les documents validés postérieurement au SCoT, qui sont rappelés dans l'évaluation environnementale : Sradet² Centre-Val de Loire, Sdage³ Loire-Bretagne 2022-2027, PGRI⁴ Loire-Bretagne notamment.

L'évaluation (p. 9 et suivantes) présente de manière synthétique et adaptée chacun des documents de rang supérieur cités plus haut (échéances, nature de l'articulation (rapport de compatibilité ou de prise en compte), objectifs et orientations...). Elle identifie ensuite les dispositions pouvant concerner le PLUi-H et analyse comment ce dernier se les approprie.

1 Schéma de cohérence territoriale

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

3 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

4 Plan de gestion du risque d'inondation

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 consommation d'espaces ;
- la biodiversité.

2.3.1 La consommation d'espaces

État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement décrit l'occupation du sol sur le territoire du Grand Châteaudun (pages 69 et suivantes). Il souligne notamment la prépondérance des surfaces agricoles, qui représentent plus de 80 % de la surface totale. Le Grand Châteaudun est par ailleurs un territoire peu boisé (8,6 % de la surface), à l'image du département de l'Eure-et-Loir. Enfin, les espaces urbanisés représentent environ 4 % du territoire.

Le diagnostic explique de manière claire l'évolution du territoire sur la période 2009-2020 (pages 12 et suivantes), au cours de laquelle près de 200 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés notamment pour l'habitat et les activités économiques.

La méthodologie utilisée pour quantifier la consommation foncière (à partir des fichiers fonciers et issue de l'observatoire du CEREMA) est explicitée. Le dossier informe que sur la période étudiée, le rythme de la consommation d'espaces a diminué de l'ordre de 4 % par an. L'analyse est par ailleurs territorialisée : le dossier apprécie utilement la destination de la consommation foncière, permettant ainsi de connaître les dynamiques du territoire. Ainsi, le diagnostic révèle que l'essentiel (72 %) de la consommation d'espaces est à destination de l'habitat, contre 17 % pour les activités économiques. Il aurait été cependant utile que ces données soient croisées avec l'évolution de la population, du développement économique, etc. pour apprécier notamment l'ampleur du phénomène d'étalement urbain. Pour rappel, au cours de la période 2008-2019 (années de recensement de la population par l'Insee), Grand Châteaudun a perdu plus de 1 600 habitants.

Le dossier comporte une analyse très fine du potentiel mutable et mobilisable de chacune des communes du territoire (diagnostic du territoire pages 25 et suivantes).

Prise en compte de l'environnement par le projet

Le Grand Châteaudun envisage d'ouvrir à l'urbanisation 48,9 ha à destination de l'habitat et 129,9 ha pour les activités économiques. La consommation totale s'élèvera donc à 178,8 ha à l'horizon du PLUi-H, soit 13,8 ha par an.

Ainsi, le PLUi-H prévoit de réduire de 16 % le rythme de consommation d'espaces par rapport à la période 2010-2019 (Justifications, page 74). Cet objectif n'est pas en phase avec les engagements régionaux et nationaux en termes de modération de la consommation d'espaces⁵. Par ailleurs, ce

⁵ La loi « Climat et Résilience » prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espaces sur les années 2021-2030 par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021. L'objectif de « zéro artificialisation

chiffre de 16 % masque de grandes disparités entre la consommation dédiée à l'habitat et celle dédiée à l'économie. Alors que le projet prévoit une baisse de près de 60 % de la consommation pour l'habitat par rapport à la période 2010-2019, celle destinée aux activités explose de 439 %⁶ (Justifications, page 74).

En ce qui concerne l'habitat, le dossier fixe les objectifs de densités brutes pour l'urbanisation en extension, selon le niveau de l'armature urbaine (PADD, page 17) en reprenant les orientations du SCoT, ce qui est adapté : 22,5 logements/ha au sein du pôle centre, 20 lgts/ha dans les pôles relais, 19 lgts/ha dans les pôles de proximité et 12,5 lgts/ha dans les villages. Ces objectifs sont également appliqués pour les espaces de densification (Justifications, page 27).

Pour les activités économiques, la justification des besoins est très peu étayée dans le dossier (Justifications, pages 35-36) et entend seulement « *répondre à une demande des entreprises* » qui n'est ni explicitée ni matérialisée à ce stade par des projets concrets alors que la collectivité estime qu'elle « *sera dans une position de choix* » des projets. Aucun objectif de création d'emplois n'est proposé, alors même que le territoire connaît une perte de vitesse (1000 emplois en moins en l'espace de 5 ans). De ce fait, la justification du projet économique et industriel du territoire, permettant une forte hausse du rythme de consommation d'espaces (près de 10 ha/an à l'horizon du PLUi-H, contre environ 3 ha/an entre 2010 et 2019), doit être largement complétée.

Enfin, l'autorité environnementale constate de très importantes surfaces dédiées aux Stecal⁷, avec plus de 280 ha (évaluation environnementale, page 139), dont 40 ha permettant l'accueil d'un golf (Domaine de Courtalain) qui ne relève pas d'un Stecal. Ces Stecal doivent être définis à titre exceptionnel et délimités aux seules surfaces nécessaires aux constructions. En outre, l'usage de ces Stecal dans le PLUi-H amène à ouvrir à la construction environ 18 ha qui ne sont pas comptabilisées dans les surfaces qui seront artificialisées. Cet usage des Stecal non conforme au droit vient en outre contrarier la réalisation de l'orientation forte du PADD visant à prioritairement recycler du foncier avant de consommer des espaces naturels ou agricoles.

L'autorité environnementale recommande :

- **justifier les surfaces à urbaniser effectivement nécessaires pour les activités économiques ;**
- **d'adopter un usage des Stecal conforme au code de l'urbanisme.**

nette » doit être atteint en 2050. Le Sraddet fixe quant à lui cet objectif à l'horizon 2040.

6 Attention toutefois, le dossier compare une période de 10 ans (2010 à 2019) à une période de 13 ans (projet 2022-2035).

7 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.

2.3.2 La biodiversité

État initial de l'environnement

Le rapport de présentation identifie les différents zonages d'inventaire et de protection relatifs à la biodiversité (état initial de l'environnement, pages 53 et suivantes) : le territoire est ainsi occupé par trois sites Natura 2000⁸, douze Znieff⁹ et un ENS¹⁰. Il est par ailleurs en partie inclus dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) du Perche.

Les zones humides sont abordées via l'étude de pré-localisation du bassin versant du Loir, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Loir et du Sage Nappe de Beauce. Les continuités écologiques sont également succinctement présentées à partir des travaux réalisés dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)¹¹ et du SCoT du Pays Dunois.

Des prospections ont été réalisées sur les zones potentiellement destinées au développement urbain, mais celles-ci sont incomplètes. Sur les 55 secteurs de projet potentiel, 30 ont fait l'objet de prospections écologiques complètes, 10 partiellement (en raison de l'évolution du zonage durant le processus) et 15 n'ont fait l'objet d'aucune prospection en raison de l'ajout de leur périmètre après les inventaires (évaluation environnementale, page 67). La méthodologie est présentée en fin d'évaluation environnementale (pages 209). Ces prospections ont été réalisées à des périodes globalement favorables à l'observation de la biodiversité (1 passage en avril 2019 et 3 en juin 2021).

L'étude des secteurs de développement présentée dans le dossier n'a cependant pas été étendue à la zone d'activité de l'hippodrome et au site l'ancien élément air rattaché 279 (EAR), situés entre Châteaudun, Jallans et Villemaury.

Le secteur de l'hippodrome, d'une superficie d'environ 50 ha, est localisé sur les communes de Villemaury et Jallans. Ayant fait l'objet d'études naturalistes depuis 2017 et historiquement géré par le conservatoire d'espaces naturels (CEN) de la région Centre-val de Loire, le site est susceptible de présenter des enjeux forts en termes de biodiversité.

Le site de l'EAR a fait en partie l'objet d'une étude d'impact dans le cadre d'un projet de parc photovoltaïque, porté par la société EDF Renouvelables France. Cette étude, qui a fait l'objet d'un avis de l'Ae en date du 15 avril 2022, révélait la forte sensibilité environnementale du site, qui constitue un important réservoir de biodiversité. Ces éléments, étendus à l'ensemble du site de l'EAR, auraient mérité d'être intégrés dans l'état initial de l'environnement du PLUi-H.

8 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 faune-flore » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la Directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

9 Lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux type 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.

10 Créés par les départements, les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues.

11 Celle-ci est cependant non exploitable, en raison d'une restitution cartographique imprécise (état initial de l'environnement, page 75)

De la même manière, pour les secteurs couverts par les Stecal, aucune prospection des surfaces susceptibles d'accueillir des constructions n'est présentée.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer les enjeux de biodiversité à l'ensemble des secteurs de développement identifiés au PLUi-H en intégrant à l'analyse ceux qui n'ont pas été prospectés, les secteurs couverts par les Stecal et les sites de l'hippodrome et de l'EAR.

Prise en compte de l'environnement par le projet

Les grands axes retenus dans le PADD sont favorables à la préservation de la biodiversité. Le projet entend préserver les espaces naturels abritant une faune et une flore remarquable, mais aussi maintenir la biodiversité « ordinaire », en particulier lorsqu'elle est intégrée aux continuités écologiques, comme le maillage bocager (action 5). On retiendra par ailleurs, dans les autres actions du PADD, la volonté de maîtriser l'urbanisation, l'appui à la diversification des exploitations agricoles et des préconisations paysagères nombreuses, qui participeront à la préservation du patrimoine naturel du territoire.

Cette volonté affichée dans le PADD se traduit dans le zonage réglementaire, qui classe l'essentiel des secteurs situés en Znieff et en sites Natura 2000 en zone naturelle ou, plus rarement, en zone agricole. La plupart des boisements bénéficieront d'une protection « EBC », notamment les boisements alluviaux. Néanmoins l'ouverture à l'urbanisation d'une zone située dans le seul grand bois (secteur n°26) de la commune de La Bazoche-Gouet n'apparaît pas compatible avec l'objectif affiché de préservation de la biodiversité

La plupart des secteurs de projets font l'objet d'une OAP, qui prévoit des dispositions pour mettre en valeur l'environnement. Celles-ci sont cependant très générales et consistent principalement à créer des franges paysagères et arborées en bordure de parcelle. Cependant, cela est proportionné au niveau d'enjeu, la plupart de ces secteurs étant des terres agricoles ou des espaces plus ou moins artificialisés.

Concernant la zone d'activités de l'hippodrome, le PLUi-H prévoit un classement en zone urbaine à vocation d'activités économiques au zonage réglementaire alors qu'aucun état initial ne permet d'exclure la présence d'enjeux sur ce site. Concernant la zone de l'EAR, les secteurs ouverts à l'implantation de panneaux photovoltaïque sont classés en zone « UE » dédiée aux équipements, et correspondent aux secteurs présentant un niveau d'enjeu faible à moyen. Les zones les plus patrimoniales bénéficient quant à elles d'un classement en zone « N ». Aucune OAP ne concerne ces deux sites.

L'autorité environnementale recommande, pour les secteurs de l'hippodrome et de l'EAR, de définir les orientations de préservation et de gestion qui permettront de garantir leur qualité écologique.

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 sous la forme de tableaux les incidences éventuelles (positives, négatives ou neutres) de la mise en œuvre du PLUi-H sur l'environnement (pages 78 et suivantes). Elle porte sur la plupart des pièces du document (PADD, règlements écrit et graphique, dispositions contenues dans les OAP). L'autorité environnementale rappelle cependant qu'un PLUi valant programme local de l'habitat (PLH) entraîne quelques spécificités par rapport au champ d'application de l'évaluation environnementale et que, par conséquent, celle-ci doit s'attacher à évaluer les incidences du POA sur l'environnement.

L'évaluation environnementale propose une série de mesures d'évitement et de réduction. Il a ainsi été fait le choix de ne pas ouvrir à l'urbanisation certains secteurs de projets potentiels (inscription des secteurs de projets potentiels n° 11 en zone agricole et n°31 en zone naturelle par exemple). Néanmoins, la justification des perspectives démographiques et économiques retenues et la traduction en besoins en logements et en fonciers est insuffisante (Cf 2.1.). De ce fait, les choix retenus limitent la conduite de la démarche d'évitement.

L'autorité environnementale recommande :

- **d'évaluer les incidences potentielles du POA sur l'environnement ;**
- **de compléter la démarche d'évitement.**

3.2 Mesures de suivi des effets sur l'environnement

L'évaluation environnementale propose une série d'indicateurs, présentés par thématique et destinés à analyser les différentes évolutions observées sur le territoire (pages 201 et suivantes). La typologie des indicateurs est assez complète puisqu'elle précise pour chacun l'état zéro, le producteur de la donnée ou encore la temporalité (6 ans), ce qui est adapté. En revanche, ces indicateurs ne sont pas présentés selon la structuration des orientations du PADD, qui ne sont pas rappelées. Il sera par conséquent difficile d'apprécier si les objectifs du document d'urbanisme ont été atteints. L'autorité environnementale constate par ailleurs l'absence de cohérence entre les indicateurs du SCoT du Pays Dunois et ceux proposés par le PLUi-H, ce qui ne facilitera pas la remontée de données homogènes pour le bilan du SCoT.

L'autorité environnementale recommande à la collectivité de proposer des indicateurs au regard des objectifs affichés dans le PADD. Elle recommande également de les mettre en cohérence avec ceux du SCoT du Pays Dunois.

3.3 Résumé non technique

Un résumé non technique est proposé à la fin de l'évaluation environnementale (pages 211 et suivantes). Les principaux éléments de l'état initial et de l'évaluation sont rappelés, de même que les objectifs du PLUi-H. Il est cependant peu lisible en raison de la quasi-absence de tableaux ou cartes synthétiques (hormis pour les incidences résiduelles). Il est par ailleurs incomplet, puisque ne contenant aucune justification des orientations du PADD ou de présentation des mesures « ERC ».

L'autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique sous la forme d'un document à part entière reprenant de manière synthétique (cartes, tableaux, illustrations) l'ensemble des éléments de l'état initial et de l'évaluation environnementale.

4 Conclusion

Le projet de PLUi-H du Grand Châteaudun vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2035. Il prévoit d'accueillir 1 620 habitants supplémentaires pour un besoin estimé de 1 626 logements. Pour répondre à ces perspectives, la collectivité prévoit de mobiliser 50 ha à vocation d'habitat et 130 ha destinés aux activités économiques.

Les deux aspects les plus problématiques du dossier sont :

- une projection démographique à l'échéance du plan et les besoins en termes de logements et de fonciers nettement surestimés. Un réexamen des hypothèses d'accueil de population et de développement économique semble nécessaire au regard des dynamiques du territoire ;
- une forte consommation d'espace non conforme aux objectifs nationaux et régionaux.

Sept recommandations figurent dans le corps de l'avis.