



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré

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

N°MRAe 2023-4073

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 5 mai 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Perche (28).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE, Isabelle LA JEUNESSE, 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 communauté de communes du Perche. Le dossier a été reçu le 6 février 2023.

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

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 23 février 2023 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 17 mars 2023.

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.

1 Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

1.1 Contexte et présentation du territoire

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Perche regroupe 20 communes couvrant une superficie de 326,8 km² et accueillant 18 119 habitants en 2019 (Insee). Situé à l'ouest du département de l'Eure-et-Loir, le territoire se caractérise à l'ouest par ses collines et son bocage ; ce paysage contraste assez fortement avec l'est du territoire, dominé par les plaines céréalières de la Beauce.

Situé à mi-chemin entre Le Mans et Chartres, la communauté de communes est traversée par des axes de communication d'importance régionale : (autoroute A11, réseau TER, ligne TGV Paris Montparnasse (ligne toutefois non accessible depuis le territoire)).

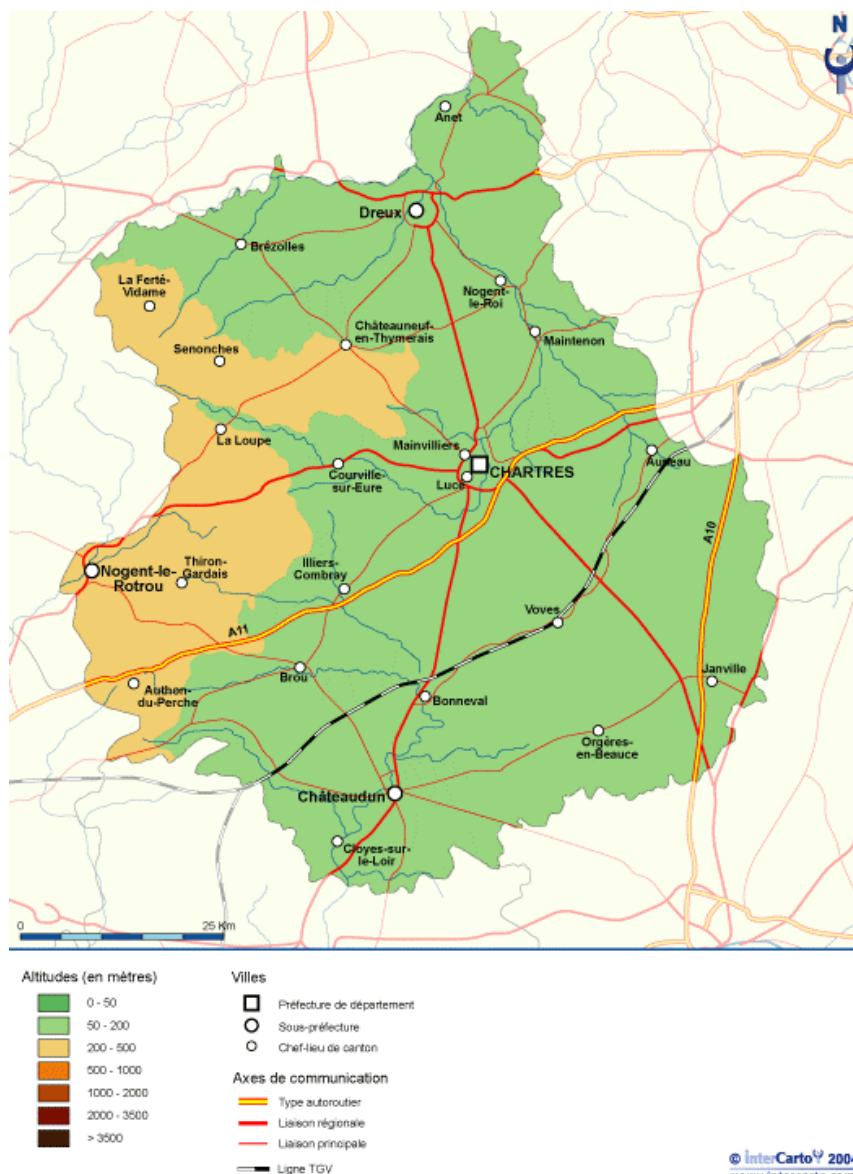


Illustration : Localisation (cercle rouge) de la communauté de communes du Perche (Source : évaluation environnementale).

Fin 2016, le territoire comptait 9 134 emplois, en forte baisse depuis 2006 (-9 % en dix ans) en raison notamment de la désindustrialisation. Elle recense neuf zones d'activités recouvrant une superficie d'environ 210 ha.

La communauté de communes comprend par ailleurs une population vieillissante, qui connaît un important déclin. La présence de nombreuses résidences secondaires (10,3 % du parc en 2019 selon l'Insee) et logements vacants (12,2 % du parc) sont une caractéristique importante du territoire.

1.2 Présentation du projet de PLUi

La communauté de communes du Perche a prescrit l'élaboration de son PLUi le 5 février 2018. Le projet de PLUi affiche un objectif général qui consiste à « *construire [...] un projet de territoire attractif, compétitif et solidaire, et respectueux de son environnement* ». Il se concrétise par son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui est structuré autour de cinq axes, eux-mêmes déclinés en plusieurs orientations :

- « *un projet de territoire ambitieux et partagé,*
- *une nouvelle donne démographique,*
- *une attractivité et une compétitivité économique renforcée,*
- *une identité locale et patrimoniale affirmée,*
- *des mobilités diversifiées et facilitées.* »

En relation avec l'axe 1 du PADD, le projet reprend l'organisation territoriale définie dans le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Perche d'Eure-et-Loir et s'articule autour :

- de l'agglomération de Nogent-le-Rotrou en tant que pôle d'équilibre et de centralité,
- de la commune d'Authon-du-Perche et de Beaumont-Argenvilliers en tant que « *pôle de proximité* »,
- des communes rurales au travers des « *pôles ruraux* » et des « *villages* ».

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

2.1 Justification des choix opérés

Depuis plusieurs années, le territoire connaît une importante déprise démographique, en raison de solde naturel et migratoire négatifs. Cette évolution est inégalement répartie sur le territoire, la population diminuant de 1,7 % par an à Nogent-le-Rotrou, ville centre, et de 1,3 % par an pour le territoire dans son ensemble (2013-2019). Cette tendance s'est accélérée ces dernières années, la population ayant diminué de 0,7 % par an entre 2008 et 2013.

Trois scénarios d'évolution du territoire sont proposés dans le rapport de présentation (Justifications du projet, page 30 et suivantes) :

- le scénario 1 repose sur une poursuite de la baisse démographique, qui s'établirait à 1,4 % par an ;
- le scénario 2 vise un maintien de la population ;
- le scénario 3 reprend les objectifs du SCoT (toutefois établis à l'échelle du schéma qui regroupant trois communautés de communes), avec une croissance démographique de 0,35 % par an.

Le scénario retenu repose sur une poursuite de la baisse de la population, mais à un rythme moindre par rapport à la période la plus récente, soit une baisse estimée à 0,8/1,0 % par an. La communauté de commune perdrait ainsi entre 150 et 180 habitants par an, soit 2000 à 2600 d'ici 12 ans.

Le dossier expose de manière détaillée l'évolution démographique et les caractéristiques socio-démographiques du territoire (Justification du projet, page 17 et suivantes), notamment à partir des données recueillies par l'Insee. Toutefois la dynamique retenue par la collectivité apparaît peu justifiée par rapport à l'évolution historique.

En outre, l'analyse des scénarios ne caractérise pas leurs incidences éventuelles sur l'environnement (consommation d'espace, ressource en eau, énergie, etc.). Une traduction géographique des différents scénarios permettrait également d'affiner les incidences environnementales potentielles.

Pour atteindre l'objectif fixé, le projet prévoit la production de 120 à 150 logements par an, soit 1440 à 1800 logements supplémentaires d'ici 12 ans (PADD, page 8), répartie comme suit :

- 65 % pour le pôle d'équilibre et de centralité (Nogent-le-Rotrou/Margon) ;
- 12 % pour les pôles de proximité (Authon-du-Perche, Argenvilliers/Beaumont-les-Autels) ;
- 10 % pour les pôles ruraux ;
- 13 % pour les villages.

Par ailleurs, le PLUi planifie 45 % des logements au sein de l'enveloppe urbaine, intégrant un gisement composé de parcelles bâties via une division parcellaire, des dents creuses et la remise sur le marché de logements vacants.

Bien que présenté dans le dossier (justifications, pages 27 et suivantes), ce besoin supposé sur 12 ans ne paraît pas suffisamment justifié dans le sens où il considère un besoin en renouvellement/évolution du parc constant sur ces douze années. En outre, il considère que l'augmentation du nombre de « *logements vacants pèse fortement sur le volume de logements disponibles* » et justifie par ce biais la nécessité de construction plutôt que de chercher à les mobiliser¹. Le projet entend en effet mobiliser seulement 24 à 30 logements par an, soit 288 à 360 logements à échéance du PLUi. Ce programme de résorption de la vacance apparaît peu ambitieux au regard du parc actuel, qui comprend 1 348 logements vacants, soit 12,2 % du parc en 2019, et ne suffira pas à atteindre un taux de vacance raisonnable, situé entre 6 et 7 % d'après le dossier (Diagnostic territorial, page 47).

De manière générale, le dossier estime qu'avec une telle production, la population continuerait de baisser, mais à un rythme plus faible que sur la période 2013-2018. Les besoins théoriques afin de maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants sont également définis.

¹ Le dossier rappelle régulièrement que le projet entend encourager la résorption de la vacance, aucune mesure, ne serait-ce qu'incitative, n'est proposée.

L'autorité environnementale recommande de proposer une politique de résorption de la vacance s'appuyant sur des moyens concrets pour atteindre les objectifs.

2.2 Articulation avec les plans et programmes

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

L'évaluation analyse notamment la compatibilité du PLUi avec la charte du parc naturel régional (PNR) du Perche, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne, les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) du loir et de l'Huisne, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Centre-Val de Loire.

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) doit être intégrateur des documents de rang supérieur. Le dossier rappelle qu'en l'absence de SCoT approuvé (le SCoT du Perche d'Eure-et-Loire est en cours d'élaboration), il revient au PLUi de démontrer la prise en compte ou la compatibilité des documents de planification.

La compatibilité du projet avec le SCoT n'est pas étudiée. Si ce dernier n'est pas encore approuvé comme le rappelle le dossier (EE, page 49), le projet de SCoT est public, et la compatibilité entre les deux documents aurait pu être décrite. En cas d'incompatibilité, le PLUi devra être révisé.

L'autorité environnementale recommande d'analyser la compatibilité du PLUi avec le projet de SCoT.

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'espace ;
- la biodiversité.

2.3.1 La consommation d'espace

Le diagnostic agricole décrit succinctement l'occupation du sol du territoire intercommunal. Il souligne la prépondérance des surfaces agricoles, qui occupent plus de 87 % du territoire, soit une part supérieure à celle observée dans le département (77 %). Les milieux naturels et forestiers constituent environ 10 % du territoire. La surface restante (moins de 3 %) est urbanisée. Le diagnostic ne cite cependant pas ses sources et les données qui, du fait de leur ancienneté (2010), mériteraient d'être actualisées.

Le diagnostic territorial détaille en revanche de manière claire la consommation d'espace sur la période 2010-2020 (page 131 et suivantes), au cours de laquelle 120 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur le territoire, soit une moyenne de 12 ha par an. La méthodologie employée pour l'analyse est explicitée : la consommation d'espace a été mesurée à partir des fichiers fonciers produits par le Cerema. L'analyse présente par ailleurs utilement la destination de la consommation d'espace, essentiellement l'habitat (72 %).

Le diagnostic identifie par ailleurs le potentiel de construction de logements dans les espaces urbains (page 139 et suivantes). Le potentiel foncier mobilisable, constitué des dents creuses et du potentiel de division parcellaire, est estimé à environ 98 ha. Le nombre théorique de logements pouvant être établi est en outre estimé à 973. À partir d'un potentiel brut, le rapport de présentation identifie ce qu'il est possible de mobiliser, en tenant compte d'enjeux autres qu'environnementaux, soit les secteurs pouvant répondre aux objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Ce seul paramètre s'adapte néanmoins assez mal à la réalité et devrait être complété par une vérification sur le terrain. C'est ainsi que certaines parcelles sont identifiées alors qu'elles sont occupées par des éléments de patrimoine (parc de château, monument aux morts). Le dossier précise en outre qu'il a été demandé aux communes d'identifier le potentiel de renouvellement des friches, sans toutefois que ces secteurs « en mutation » n'apparaissent ou ne soient distingués dans l'atlas des potentialités (page 141 et suivantes).

L'autorité environnementale recommande de définir le potentiel réellement mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine en tenant compte de critères environnementaux (patrimoine et paysage, biodiversité, pollution des sols...).

La collectivité envisage l'ouverture de 44,12 ha à destination de l'habitat, 56,11 ha à destination des activités économiques et 2,12 ha pour les équipements. La consommation totale s'élèvera donc à 102,35 ha sur les douze années du PLUi, soit une moyenne de 8,53 ha par an.

Le PLUi projeté propose ainsi de réduire la consommation d'espace de 12 %, soit une baisse trop peu ambitieuse pour réellement participer aux objectifs régionaux et nationaux de modération de la consommation d'espace. En effet, la loi « Climat et Résilience » prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espace sur les années 2021-2030 par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021. L'objectif de « zéro artificialisation nette » doit être atteint en 2050. Le Sraddet fixe quant à lui cet objectif à l'horizon 2040.

En outre, ce chiffre de 12 % masque de grandes disparités entre la consommation dédiée à l'habitat et celle destinée aux activités économiques, la consommation dédiée à celles-ci augmentant de 36 % (Justification, page 130).

En ce qui concerne l'habitat, le dossier fixe les objectifs de densité pour l'urbanisation en extension en reprenant peu ou prou celles fixées dans le SCoT : 20 logements/ha pour le pôle d'équilibre et de centralité, 15 à 20 log./ha pour le pôle de proximité, 10 à 12,5 log./ha pour les pôles ruraux et les villages.

Concernant les activités économiques, l'exposé des besoins en foncier est peu argumenté dans le dossier (Justification, page 35 et suivantes). En effet, le scénario retenu n'est justifié qu'au regard, notamment, des trois appels à projets de l'État auxquels la collectivité s'est portée candidate et fait abstraction des dynamiques économiques (et démographiques) auxquelles le territoire est confronté. Le scénario économique, qui repose sur une hausse importante du rythme de consommation d'espaces, doit être largement complété.

L'autorité environnementale recommande à la collectivité :

- **d'inscrire leur projet de territoire dans les objectifs nationaux et régionaux de modération de la consommation d'espace ;**
- **de tenir compte du bilan établi dans le diagnostic pour anticiper et calibrer le développement des activités économiques sur la base de besoins justifiés par des projets concrets.**

2.3.2 La biodiversité

L'état initial de l'environnement identifie convenablement les différents sites répertoriés au titre de la richesse écologique (page 24 et suivantes) : cinq Znieff² de type I, deux Znieff de type II, un site Natura 2000³ sont notamment recensés sur le territoire. La communauté de communes est par ailleurs en majeure partie⁴ comprise dans le PNR du Perche.

Les continuités écologiques sont également correctement identifiées. À partir de l'étude réalisée dans le cadre du SCoT, un travail de déclinaison et de précision relatif à la trame verte et bleue (TVB) a été réalisé par le PNR lors de l'élaboration du PLUi. Les cartographies qui en découlent (pages 52 et 54) mettent notamment en évidence l'importance du réseau bocager et des sous-trames « zones humides » et « mare et étangs ». Les éléments fragmentant le territoire (routes, voies ferrées, ouvrages hydrauliques, urbanisation) sont par ailleurs utilement représentés.

Le dossier indique par ailleurs la réalisation d'un inventaire des zones humides par le PNR, en collaboration avec les élus communaux, réalisé entre 2008-2010 pour les communes du Parc et en 2018 pour les communes hors Parc. Ce travail a permis d'inventorier 582 ha de zones humides sur le territoire. La méthodologie est en revanche très peu décrite (état initial de l'environnement, page 96 ; évaluation environnementale, page 178) et l'évaluation admet que le résultat constitue davantage un consensus entre les différents acteurs du territoire qu'un inventaire exhaustif. En outre, les données sont particulièrement anciennes pour l'essentiel du territoire. L'évaluation rappelle par ailleurs la tendance à la disparition progressive de ces milieux, notamment en cas de densification dans l'enveloppe urbaine ou d'extension de ces dernières.

Enfin, une évaluation sommaire des secteurs de projet est présentée. Reposant uniquement sur la superposition des zones « AU » aux éléments de la TVB, elle mériterait d'être plus développée afin d'en préciser l'occupation du sol (sans pour autant descendre au niveau de détail requis d'une étude d'impact de projet). En plus de ces secteurs en extension, cette évaluation approfondie devrait s'étendre aux secteurs en zone urbaine susceptibles de connaître des mutations importantes, comme les dents creuses.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des enjeux en matière de biodiversité présents sur les secteurs de projet potentiels (zones « AU », dents creuses notamment).

Conformément à la réglementation, le PADD définit les orientations générales des politiques de protection de la biodiversité. Ainsi, son axe 4 (page 21 et suivantes) entend préserver et développer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. On retiendra par ailleurs la volonté d'éviter le fractionnement des corridors où encore de promouvoir « la nature en ville ». L'autorité environnementale note favorablement que projet aborde la problématique de la pollution

2 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

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

4 Chappelle-Royale, Les Autels-Villevillon et Luigny sont en effet hors périmètre du Parc.

lumineuse et de ses impacts sur la biodiversité nocturne, thématique encore peu développée dans les documents d'urbanisme.

Ces objectifs réglementaires se traduisent globalement dans les pièces constitutives du PLUi.

Dans le zonage réglementaire, les zones d'inventaire et de protection relatives à la biodiversité sont classées en zone « Np », dédiée aux secteurs naturels à préserver au titre des paysages. Les divers éléments de la trame verte et bleue (haies, mares, zones humides, boisements, etc.) sont repérés dans le zonage par un tramage et bénéficient de divers outils de protection (espace boisé classé, protections au titre de la qualité du cadre de vie, etc.). En ce qui concerne le bocage, l'évaluation indique que 59 % du linéaire de haies du territoire est à préserver, et sera protégé au titre du L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme. Pour le reste du linéaire, non défini comme ayant au moins un critère d'enjeu hydraulique, de biodiversité ou paysager et donc non protégé au titre des articles précités, le projet de PLUi n'apparaît pas en mesure d'enrayer sa régression, qui s'est poursuivie ces dernières années (-12 % dans le Perche d'Eure-et-Loir depuis 2010, d'après le diagnostic territorial du PNR).

Une OAP⁵ thématique dédiée aux continuités écologiques a également été élaborée. De manière générale, celle-ci ne porte pas particulièrement d'ambition qualitative. En effet, elle se contente de rappeler l'obligation de l'application des dispositions du règlement écrit. Par ailleurs, elle est peu contraignante, n'émettant que des recommandations. Les secteurs de projet en extension font tous l'objet d'une OAP sectorielle, qui prévoit des dispositions relatives à la protection de l'environnement, notamment les linéaires bocagers fonctionnels.

Concernant la « trame noire »⁶, l'autorité environnementale constate que l'approche affichée dans le PADD est peu déclinée dans les autres pièces du PLUi. La déclinaison de cet objectif se matérialise toujours sous la forme d'intentions et de recommandations, comme dans l'OAP thématique relative aux continuités écologiques citée plus haut (OAP, page 18). La thématique n'est quasiment jamais abordée dans le rapport de présentation, alors que l'identification des conséquences de la lumière artificielle sur la biodiversité est nécessaire pour la définition de mesures cohérentes. Le PLUi est un document essentiel à la protection de la biodiversité nocturne de l'éclairage public et les prescriptions qu'il peut contenir peuvent grandement limiter les nuisances. L'autorité environnementale encourage la collectivité dans cette voie.

L'autorité environnementale recommande :

- **une meilleure protection de l'ensemble du linéaire bocager du territoire, afin d'enrayer sa régression ;**
- **que l'OAP thématique dédiée aux continuités écologiques soit modifiée de manière à ce qu'elle exprime de manière plus qualitative les ambitions affichées dans le PADD.**

5 Orientation d'aménagement et de programmation

6 La trame noire concerne les espaces qu'il est nécessaire de conserver à l'abri de la lumière artificielle pour permettre aux espèces nocturnes de réaliser leur cycle de vie.

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

L'évaluation propose des mesures d'évitement et de réduction, disséminées dans l'ensemble du document. Celles-ci sont inscrites dans les pièces opposables (règlement écrit et OAP), leur permettant d'acquérir une portée réglementaire. Toutefois, les mesures, compensatoires rédigées au conditionnel dans le règlement ne permettent pas de s'assurer de leur effectivité.

En outre, aucune mesure compensatoire pour la destruction éventuelle de mares n'est prévue.

L'autorité environnementale recommande de compléter et de rendre effectives les mesures compensatoires prévues dans le règlement.

3.2 Mesures de suivi des effets sur l'environnement

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

Enfin, si le code de l'urbanisme ne l'impose que pour les SCoT, il serait utile de communiquer l'analyse des résultats au public et à l'autorité environnementale.

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

3.3 Résumé non technique

Un résumé non technique d'une dizaine de pages est proposé en fin de l'évaluation environnementale (page 161 et suivantes). Il reprend de manière synthétique les différents éléments du PLUi projeté (état initial de l'environnement, analyse des incidences, articulation avec les plans et programmes). Toutefois, sa compréhension est difficile en raison de l'absence d'illustration (tableaux, photographies, cartes, etc.). Il devrait par ailleurs être complété par une présentation des mesures « ERC » et du dispositif de suivi.

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

4 Conclusion

Le projet de PLUi vise à encadrer l'évolution du territoire pour les douze prochaines années qui s'appuie sur un scénario de perte de 2000 à 2600 habitants. Le scénario retenu repose ainsi sur une poursuite de la baisse de la population, mais à un rythme moindre par rapport à la période la plus récente.

Le projet estime, de façon insuffisamment justifiée, un besoin de 1440 à 1800 logements notamment car il ne tient pas compte des nombreux logements vacants.

La collectivité prévoit notamment de mobiliser en extension 44,12 ha à destination de l'habitat, 56,11 ha à destination des activités économiques et 2,12 ha pour les équipements. Les besoins en logements et en fonciers sont certainement surestimés et ne s'inscrivent pas dans les objectifs nationaux et régionaux de modération de la consommation d'espace.

Neuf recommandations figurent dans le corps de l'avis.