



**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

**L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de Grand Châteaudun (28)**

N°MRAe 2024-4714

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 26 juillet 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Châteaudun (28).

Étaient présents et ont délibéré : Isabelle La Jeunesse, Jérôme Peyrat, Stéphane Gatto.

La MRAe a été saisie par la communauté de commune du Grand Châteaudun. Le dossier a été reçu le 30 mai 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 26 juin 2024 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire.

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.

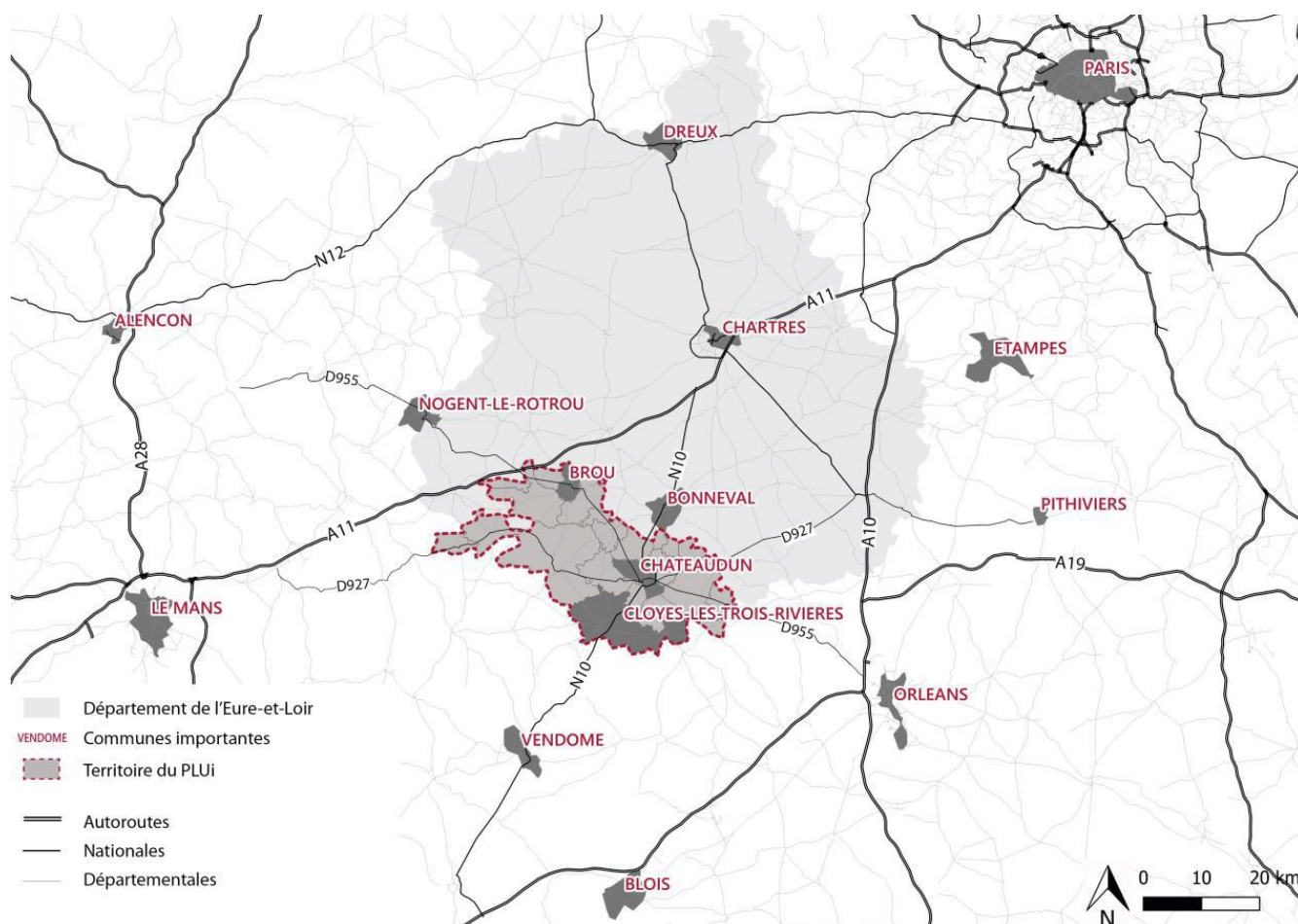
Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4714 en date du 26 juillet 2024

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Châteaudun (28)

1 Contexte territorial et présentation du projet

1.1 Contexte territorial

Le territoire couvert par le PLUi-H de la communauté de communes du Grand Châteaudun regroupe 23 communes sur une superficie d'environ 790 km² et accueillant environ 40 000 habitants. Il affiche une baisse démographique de l'ordre de 0,6 %/an entre 2014 et 2020 en raison d'un solde naturel et migratoire négatif.



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

Localisé au sud du département de l'Eure-et-Loir, Grand Châteaudun est un territoire rural traversé par la vallée du Loir, qui constitue plus ou moins la limite entre le plateau céréaliier de la Beauce à l'est et le Perche-Gouët à l'ouest.

Par ailleurs, sa position géographique et les infrastructures de transport la traversant (autoroute A11 longeant le nord-est du territoire, la voie ferrée permettant la liaison Paris-Tours) lui permettent une bonne connexion avec les agglomérations régionales (Chartres, Tours, etc.) et la région parisienne.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4714 en date du 26 juillet 2024

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Châteaudun (28)

1.2 Présentation du projet de PLUi et historique de son processus d'élaboration

La collectivité avait saisi une première fois l'autorité environnementale le 26 septembre 2022, à la suite d'un premier projet de PLUi-H en date le 26 septembre 2022. L'autorité environnementale avait alors rendu un avis le 6 janvier 2023¹. Elle y constatait notamment une projection démographique à l'échéance du plan et des besoins en logements et en foncier nettement surestimés par rapport aux dynamiques du territoire, ainsi qu'une consommation d'espace non conforme aux objectifs nationaux et régionaux.

En parallèle, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis sur ce premier projet de PLUi-H un avis défavorable en raison d'une consommation d'espace toujours excessive, d'un manque de justification et des enjeux environnementaux étudiés de façon hétérogène.

A la suite de l'émission d'un avis défavorable rendu par le Pays Dunois et la préfecture d'Eure-et-Loir, un second projet de PLUi-H a été proposé par la collectivité et pour lequel l'autorité environnementale a rendu un nouvel avis en date du 29 mars 2024². L'autorité environnementale y constatait une nette amélioration du dossier depuis le premier projet du PLUi-H. Le dossier avait ainsi soustrait plusieurs dizaines d'hectares à urbaniser. Le territoire se rapprochait par ailleurs des objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, sans toutefois les atteindre totalement.

L'autorité environnementale s'interrogeait enfin sur la volonté de la collectivité de proposer un scénario démographique et un besoin en logements encore plus ambitieux que lors du premier arrêt, tout en arrivant à un nombre d'habitants et à une consommation d'espace moins important que prévu initialement. De nombreux points du dossier restaient donc à améliorer et cinq recommandations avait été reconduites dans l'avis.

Depuis une erreur matérielle a, selon la collectivité, entravé le bon déroulement de la procédure. Par ailleurs, six communes ont émis un avis défavorable en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement les concernant directement. Suite à cela, un nouvel arrêt du PLUi-H a été prononcé.

Une nouvelle demande d'avis est parvenue à l'autorité environnementale, dans laquelle sont détaillés les motifs de cette nouvelle saisine. Les pièces du dossier n'ont pas été modifiées. Pour mémoire, le projet de PLUi-H du grand Châteaudun vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2036. Il prévoit d'accueillir 1980 habitants supplémentaires pour un besoin estimé à 1846 logements. Pour

¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023acvl1.pdf>

² <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024acvl11.pdf>

répondre à ces perspectives, la collectivité prévoit la mobilisation d'environ 104 ha, dont 43 dédiés à l'habitat. Ainsi, les recommandations formulées dans le précédent avis sont reconduites.

2 Conclusion

Face à cette nouvelle saisine, l'autorité environnementale constate que la collectivité n'a pas jugé opportun de se saisir des recommandations de l'avis du 29 mars 2024 pour améliorer le dossier.

De ce fait, l'autorité environnementale reconduit l'ensemble de ses recommandations à la collectivité et en particulier de :

- **proposer un objectif de croissance démographique réaliste au regard des tendances récentes ;**
- **compléter l'analyse des scénarios par un examen de leurs incidences environnementales ;**
- **proposer une politique plus ambitieuse de résorption de la vacance et de présenter les moyens envisagés pour atteindre les objectifs.**