

# Annexe

## Avis de l'État sur le projet de PLU de Jouy

### I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

#### Directive paysagère

Le texte présentant le projet de directive paysagère protégeant les vues sur la Cathédrale de Notre-Dame de Chartres dans le rapport de présentation doit être mise à jour. En effet, en raison de la situation sanitaire, la procédure a été retardée et le décret d'approbation n'a pas encore été pris. La consultation du public s'est terminée fin novembre 2020, et le projet de directive, tenant compte d'éventuelles corrections, sera prochainement transmis à l'administration centrale du Ministère de la Transition Écologique.

#### Activité agricole

Le rapport de présentation consacre les pages 41 à 43 à l'activité agricole et s'appuie sur des données du Recensement Général Agricole de 2000, 2010 et d'une enquête datant de 2018 auprès des agriculteurs. Afin de compléter ces données et de les mettre à jour, il est à noter que le territoire de Jouy compte non plus 8 mais 11 exploitations agricoles dont le siège est situé sur la commune, et 3 d'entre elles sont remarquables :

- un maraîcher-céréalier en agriculture biologique installé sur 33 ha depuis 2003. Il vend uniquement en circuits courts (magasin à la ferme, marchés, magasins bio) et consacre 4,33 ha au maraîchage.
- un agriculteur dont 10 ha sont certifiés bio (blé dur, cameline, plantes aromatiques et médicinales).
- un agriculteur qui se diversifie en produisant de la luzerne fourragère et du soja, et bénéficie de subventions européennes.

#### Ressource naturelle

Les ressources naturelles citées ne prennent pas en compte la ressource en bois (construction, menuiserie, industrie...) potentielle sur la commune. Il est important de préciser que le principal débouché du bois récolté n'est en général pas le bois énergie.

#### Justification du règlement

La zone définie comme urbanisé : Uc « extensions de tissu pavillonnaire et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat », ne figure pas dans le rapport de présentation dans la partie motif de la limitation réglementaire. Il est nécessaire de justifier les dispositions prises pour cette zone au vu de sa caractéristique pavillonnaire.

#### Analyse démographique

Vous présentez l'évolution de la population uniquement à partir de 3 dates (1999 : 1810 hab ; 2010 : 1913 hab ; 2015 : 1943 hab). Afin de fiabiliser l'analyse qui en est faite, ces données chiffrées devront être mises à jour, ainsi que les taux d'évolution de la population.

Jouy appartenant aux communes situées en dehors du pôle urbain, au moins 40 % des constructions devront être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine, chiffre qui sera à vérifier après l'application du taux de rétention sur les dents creuses. De plus, les constructions en extension doivent correspondre à un objectif de 20 logements / ha. La zone 2AU « La Dalonne », qui comptera entre 25 et 27 logements, affiche donc une densité qui pourrait être légèrement augmentée puisqu'elle est actuellement comprise entre 14 et 15 logements / ha.

## SCOT Chartres Métropole

Le rapport de présentation fait toujours référence au SCoT approuvé en 2016 et ne mentionne que la révision en cours alors que celle-ci a été approuvée le 30 janvier 2020. Il est indispensable que cette information soit actualisée car le PLU de Jouy doit être compatible avec le SCoT qui est actuellement en vigueur, à savoir celui approuvé en 2020.

## **II. PADD**

### Directive paysagère

Le paysage et le patrimoine sont des enjeux forts de votre commune, et notamment la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. Sur le schéma de la commune pages 14-15 du PADD, 2 cônes de vue apparaissent. Cependant la directive paysagère délimite 3 cônes de vue sur la commune de Jouy. Les données de cette carte devront être mises à jour en s'appuyant sur la carte de synthèse communale du projet de directive paysagère que vous pouvez consulter en ligne à l'adresse suivante : <http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-dossier-de-la-directive-paysagere-de-chartres-a3490.html>

## **III. Règlement**

### Directive paysagère

Pour les zones concernées par les cônes de vue de la Directive paysagère, le règlement devra préciser que les hautes constructions isolées sont soumises à des dispositions particulières en termes de couleurs et de matériaux.

### Boisement

Le règlement graphique classe la majorité des massifs en zone naturelle (N) et quelques-uns en Espace boisé classé (EBC). Il n'est pas nécessaire de classer en EBC les boisements de plus de 0,5 ha, ceux-ci étant soumis à autorisation de défrichement, conformément à l'arrêté du 10 novembre 2005. Par contre les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement.

### Ligne à haute tension

Des ouvrages électriques traversent les zones A – Ub – Uc – 2AU – Ux – Ap – N de la commune de Jouy (LIAISON 90kV N0 1 MAINTENON-MAINVILLIERS). Or, le règlement interdit les ouvrages du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension dans les zones suivantes : Uc – Ap – 2AU – Ne – Nj. Le règlement devra donc être actualisé afin d'autoriser ces ouvrages selon la proposition de rédaction suivante :

#### 2. Dispositions particulières

##### *a. Pour les lignes électriques HTB*

**S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :** Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, ces ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

**S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :** « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

**S'agissant des règles de hauteur des constructions :** « *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

**S'agissant des règles de prospect et d'implantation :** Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

**S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol :** « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

#### **IV. Annexes**

– Une liste des éléments repérés au titre de leur caractère patrimonial a été jointe au document d'urbanisme. Cependant, il convient d'expliquer les raisons des choix retenus et de préciser les attendus en matière de conservation et/ou restauration.

– L'arrêté préfectoral n°992 du 30 juin 1999 portant déclarations d'utilité publique pour le périmètre de protection du forage sis au lieu dit « Bois des Bouvilles » devra être ajouté aux annexes du PLU.

– La servitude T7 devra être ajoutée au plan des servitudes.

– La commune de Jouy se situe dans le périmètre du projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages et de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. Elle se situe dans l'entité paysagère n° 2b Vallée de l'Eure. Les contraintes liées aux cônes de vues remarquables devront être ajoutées au plan des contraintes.

