



**PRÉFET  
D'EURE-  
ET-LOIR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DDT d'Eure-et-Loir**

**SAUH/BPAT**

Affaire suivie par : Justine KIRCH

Tél. : 02 37 20 41 32

Courriel : ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres, le **05 JAN. 2021**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jouy, arrêté par délibération du conseil communal du 10 septembre 2020 et reçu en préfecture le 8 octobre 2020.

Dans ce document, vous exprimez une volonté de développement communal axée sur six points stratégiques, à savoir :

- Encadrer le développement de la commune,
- Définir une enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain,
- Mobiliser les dents creuses afin d'optimiser cette enveloppe bâtie,
- Afficher un secteur d'extension à vocation résidentielle,
- Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics,
- Poursuivre une croissance démographique raisonnée.

Si le document répond aux politiques publiques de développement durable portées par l'État, il appelle toutefois quelques remarques de ma part afin de l'améliorer.

### **I) Production de logements et croissance démographique**

Votre projet s'articule autour d'un besoin de 98 logements pour les 10 prochaines années afin d'accueillir environ 180 habitants supplémentaires. Pour ce faire, 10 logements vacants seront mobilisés, 61 logements réalisés dans la mobilisation de l'intégralité des dents creuses existantes et 27 logements construits en extension sur une surface d'environ 1,8 ha classée en zone 2AU.

Votre stratégie de développement porte sur un taux de croissance de +0,9 %/an de la population, ce qui correspond à la somme brute des capacités de constructions en dents creuses et en extensions. Cependant, dans l'optique d'une consommation raisonnée des espaces naturels, la production de logements doit être fonction d'une prévision d'évolution démographique, et non l'inverse. Ce taux de croissance démographique n'est d'ailleurs pas cohérent avec le bilan démographique de la commune entre 2011 et 2018 qui n'était que de +0,14 %/an. Il dépasse également celui de +0,7 %/an autorisé par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Chartres Métropole, approuvé en janvier 2020.

Pour établir un objectif chiffré de logements plus cohérent, je vous invite, d'une part, à élaborer un scénario de croissance plus mesuré en tenant compte de l'évolution démographique antérieure, et d'autre part, à appliquer un taux de rétention sur les espaces en creux mobilisables afin de tenir compte de la dureté foncière. Votre projet de PLU doit également être compatible avec le SCoT de Chartres Métropole concernant la densité des constructions, et leur répartition entre extension et densification. Par ailleurs,

**Monsieur le Maire de Jouy**  
**Mairie**  
**4 place de l'Église**  
**28300 JOUY**



l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « La Dalonne » ne pourra être envisagée qu'à long terme, lorsqu'une part significative du foncier en dents creuses aura été mobilisée (article L. 153-31 du code de l'urbanisme).

Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU insistent à plusieurs reprises sur l'importance de la mixité sociale : si je partage cet enjeu, je vous invite cependant à mieux le traduire dans les orientations d'aménagement programmé (OAP) et le règlement, en créant, par exemple, des secteurs de taille minimale de logements ou des secteurs de mixité sociale. Ces outils vous permettront de diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages, tout en intégrant les évolutions sociétales en cours (notamment la décohabitation et le vieillissement de la population).

## **II) Activité agricole et consommation d'espace**

Le maintien de l'activité agricole est un enjeu crucial sur votre territoire puisque la surface agricole utile (SAU) déclarée à la PAC 2020 est d'environ 877 ha, soit plus de 60 % de la surface de la commune. Pour répondre à cet enjeu, votre projet de PADD affiche comme objectif « une organisation urbaine plus optimale, compacte et moins consommatrice d'espaces naturels et agricoles ». Or si les terres agricoles effectivement cultivées sont bien classées en zone A, certains terrains sont classés en zone Ap (Zone agricole protégée). Ce classement exprime un enjeu fort de conservation des terres agricoles, mais il présente des contraintes importantes pour les exploitants en ne permettant pas l'implantation d'installations nécessaires à l'exploitation agricole. Si votre choix est de maintenir ces terres en zones protégées, il convient de le justifier.

Votre projet de PLU planifie une artificialisation théorique de 5,3 ha dont 3,5 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (enclaves agricoles et jardins) et 1,8 ha en extension sur une zone 2AU. Or l'emplacement de cette zone 2AU pose question car elle correspond actuellement à l'emprise d'une activité maraîchère bio et de proximité, porteuse de dynamisme sur le territoire. Sachant que l'ouverture de cette zone d'urbanisation à long terme devra faire l'objet d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU, je serai particulièrement attentive aux arguments que vous présenterez afin de motiver l'urbanisation de cette zone, en tenant compte à la fois de la pérennité de cette activité agricole existante, mais également des capacités d'urbanisation encore inexploitées, comme je l'ai évoqué précédemment.

J'attire enfin votre attention sur l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui stipule que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Or les données chiffrées présentées dans votre PADD ne représentent que la consommation d'espace planifiée. Le PADD devra être complété avec les données sur la consommation d'espace antérieure figurant dans le rapport de présentation, et un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace devra être ajouté en fonction du rapport entre la consommation antérieure et la consommation planifiée.

Considérant ces éléments, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU.

En complément des remarques ci-dessus, vous trouverez en annexe des observations concernant la forme et le contenu du dossier que vous voudrez bien prendre en compte.

Je vous invite également à prêter attention aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

La Préfète

  
**Fadela BENRABIA**