



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur la révision du
plan local d'urbanisme (PLU)
de Jouy (28)**

n° : 2021-3058

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio - conférence le 8 février 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du PLU de la commune de Jouy (28).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Isabelle La JEUNESSE, François LEFORT.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La MRAe a été saisie par la commune de Jouy. Le dossier a été reçu le 13 novembre 2020.

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 doit être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la Dreal a consulté par courriel du 18 novembre 2020 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire.

Sur la base des travaux préparatoires 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 spécifiquement 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 a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra 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. Contexte et description de la révision du PLU

La commune de Jouy se situe à 11 km au nord-est de Chartres et appartient à la communauté d'agglomération Chartres Métropole. La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération de Chartres et le programme local de l'habitat de l'agglomération Chartraine.

La population communale était de 1939 habitants en 2017¹. La commune de Jouy a connu une croissance démographique continue les cinq dernières décennies et avec un pic de variation annuelle de +3,2 % entre les années 1975 et 1982². Ces dernières années, la croissance démographique s'est sensiblement ralentie par rapport au rythme des années passées et se maintient à + 0,1 % en 2017.

Le territoire communal se caractérise par la présence de la Vallée de L'Eure avec un site Natura 2000³ « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » dont le périmètre contient notamment des grottes à chauves-souris.

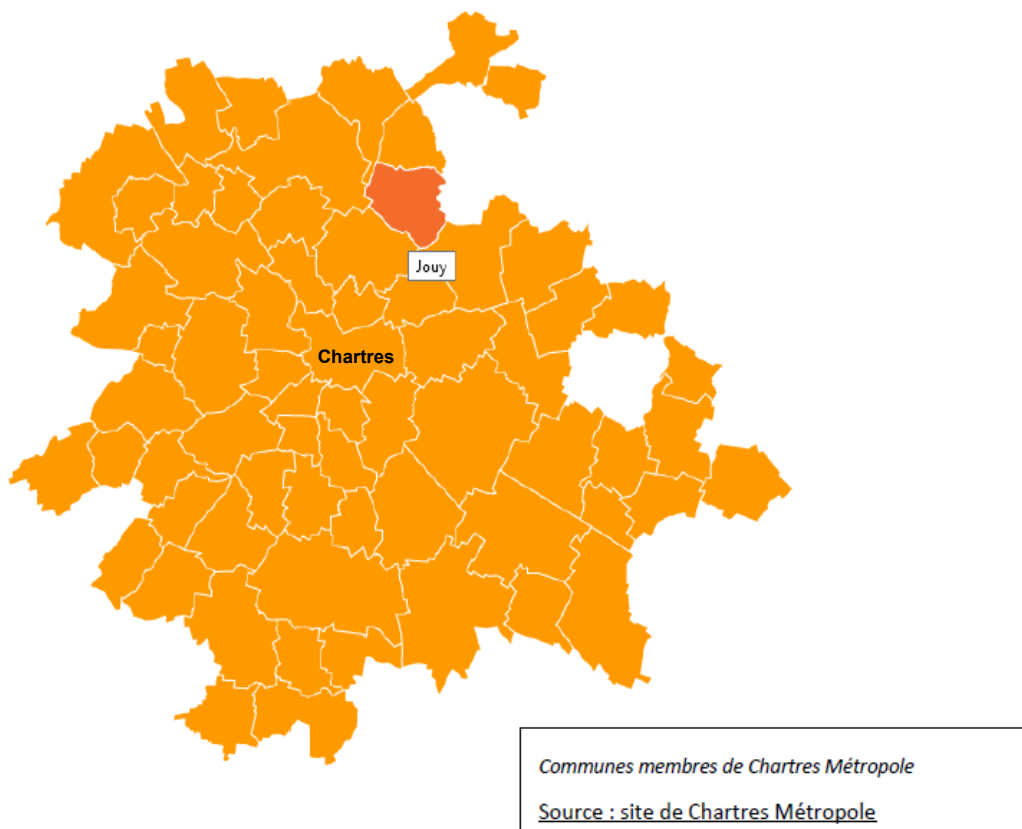


Illustration : Localisation de Jouy au sein de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole

(source : rapport de présentation page 19)

- 1 Chiffres INSEE « Population en historique depuis 1968 ».
- 2 Chiffres INSEE « Population en historique depuis 1968 ».
- 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).

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) repose sur un objectif de croissance démographique moyenne de +0,89 % par an, et prévoit la création dans les dix prochaines années de 88 nouveaux logements répartis dans les « espaces disponibles » de l'enveloppe urbaine et résultant de l'aménagement ultérieur d'une zone à urbaniser. A cela s'ajoutent dix logements vacants mobilisables. Le PLU envisage une artificialisation totale de 5,3 ha pour les dix prochaines années.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) se propose :

- d'encadrer le développement en poursuivant « *la logique de développement adoptée depuis plusieurs années qui tend à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.* » ;
- d'asseoir les conditions nécessaires au développement économique local et communautaire ;
- d'assurer la mobilité au sein du territoire (confortement des circulations douces et création de dessertes pour les nouvelles zones résidentielles).
- de garantir la qualité environnementale de la commune (continuités écologiques et biodiversité, préservation des boisements, espaces naturels ouverts, espaces verts et jardins) ;
- de préserver le cadre de vie (limitation des risques et nuisances, préservation du patrimoine et du paysage) ;
- de modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain (développement exclusivement sur les secteurs urbanisés, fixation d'objectifs de modération de la consommation.

2. Principaux enjeux environnementaux de la révision du PLU

La consommation d'espaces naturels et agricoles

Le rapport de présentation présente les modes d'occupation du sol sur le territoire et les dynamiques de développement des constructions de logements. Alors qu'il est estimé par le dossier comme stable, le nombre de logements vacants a légèrement augmenté dans la commune pour atteindre 6,4 % dès 2015. Depuis la mise en œuvre du PLU en 2012, près de 4 ha de terres agricoles ont été consommées. Sur ce point, le rapport de présentation manque de précision. Il ne détaille pas la taille moyenne des parcelles construites et ne fournit pas les données relatives à la densité moyenne des constructions réalisées depuis l'approbation du PLU.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer dans le rapport de présentation la superficie moyenne des parcelles dédiées à l'habitat et la densité.

La biodiversité

Le rapport de présentation s'appuie sur un état initial de l'environnement succinct qui intègre de manière très générale les grands enjeux en termes de patrimoine naturel. Les zonages concernant la biodiversité sont cités et localisés (Znieff⁴ de type 1, site Natura 2000), tout comme les éléments

4 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, 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

de la trame verte et bleue régionale (l'Eure et sa vallée correspondant à un corridor écologique identifié pour les milieux humides).

Les zonages de pré-localisation de zones humides potentielles du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce sont également retranscrits. L'autorité environnementale constate l'absence de détermination, sur des critères pédologiques, des secteurs à forte potentialité de zone humide pour les terrains disponibles. Elle constate également l'absence d'inventaires naturalistes qui auraient permis une identification précise des espèces présentes sur ces zones.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial par un inventaire portant sur la faune, la flore et les milieux remarquables, notamment les zones humides, dans les secteurs disponibles à l'urbanisation ou visés pour un développement urbain.

3. Justification des choix opérés

Le PLU vise un rythme de consommation foncière plus faible que celui qu'a connu la commune sur la période du précédent document d'urbanisme en ce qui concerne l'habitat. Cette consommation permettrait d'atteindre d'un objectif d'une croissance démographique six fois supérieure à la moyenne constatée depuis 2011⁵.

L'autorité environnementale constate que le scénario présenté ne repose pas sur une hypothèse de croissance démographique mais uniquement sur la mobilisation d'un potentiel foncier aboutissant à un parti d'aménagement et de construction d'un total de 98 logements (88 nouvelles constructions et 10 logements vacants mobilisés). Des scénarios de développement démographique alternatifs auraient pu être développés pour conforter les choix retenus.

Le dossier témoigne d'une volonté de phasage du développement avec la construction dans les dents creuses, puis la mutation du secteur d'activité de la rue de la Gare (zone Ua) et enfin la poursuite du développement du site de la Dalonne. La commune compte également sur la réhabilitation de 10 logements vacants. Le potentiel d'accueil total s'élèverait alors à 180 personnes supplémentaires dans la décennie à venir.

Toutefois, l'autorité environnementale relève que le choix du prolongement du lotissement de la Dalonne (environ 1,8 ha), en enclave de l'urbanisation existante, est peu justifié dans le dossier. En l'absence d'inventaires (faune, flore, habitats) et de mise en œuvre de la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC), la justification des choix de la création de la zone 2AU de la Dalonne est insuffisante au regard de ses incidences potentielles.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par la présentation de scénarios alternatifs de croissance démographique plus proches de la tendance récente et des besoins associés en matière d'ouverture à l'urbanisation.

écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

5 Objectif de croissance démographique de 0,89 % par an, par rapport à 0,14 % en moyenne annuelle pour la dernière décennie.

4. La prise en compte des principaux enjeux du territoire par le projet de PLU

La consommation d'espaces naturels et agricoles

Le projet de zonage fait apparaître un développement urbain au sein des espaces libres à l'intérieur de la zone urbaine. Le projet de PLU s'appuie sur les espaces non construits du précédent PLU et considère que les terrains disponibles suffisent. Il inscrit l'extension du lotissement La Dalonne (1,8 ha) sur un terrain du plateau agricole. Par cette révision, la consommation foncière et notamment de terres agricoles se poursuit.

L'autorité environnementale relève que plusieurs secteurs constructibles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : la rue de la Croix et la rue Saint-Rémy. Elles présentent des densités significativement inférieures aux objectifs de densité prévus par le projet de révision du SCoT de Chartres Métropole : entre 12 et 15 logements/ha contre 20 logements/ha pour les communes hors pôle urbain, dans le projet de DOO du SCoT (page 25).

L'autorité environnementale recommande :

- **de veiller à intégrer les objectifs de densité projetés par la révision du SCoT dans le scénario de développement retenu ;**
- **plus particulièrement pour la zone d'urbanisation future, de rechercher un parti d'urbanisation plus sobre en matière de consommation d'espace et plus structuré que les extensions récentes.**

La biodiversité

Le PADD affiche une volonté d'encadrer le développement et de garantir la qualité environnementale de la commune (maintien du corridor alluvial, protection des boisements, etc.). Cela se traduit dans les choix de zonage retenus dans le PLU, qui sont de nature à préserver de manière proportionnée la biodiversité du territoire. Ainsi, l'intégralité des Znieff et du site Natura 2000 est classée en zone naturelle N, ainsi que l'ensemble de la vallée de l'Eure et des boisements. L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, bien que peu détaillée, conclut de manière cohérente à l'absence d'impact négatif du PLU sur l'état de conservation du site concerné. Enfin, d'après le dossier, la seule zone à urbaniser (AU) est sur des milieux a priori sans enjeux importants (cultures, jardins, friches), mais cela s'appuie sur des inventaires et un état initial incomplets.

5. Mesures de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Le dossier d'évaluation environnementale contient les indicateurs et les modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ces derniers sont destinés à rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du PLU. L'autorité environnementale constate qu'il n'est pas présenté de valeurs initiales et d'objectifs à atteindre pour les différents indicateurs retenus.

6. Qualité de l'évaluation environnementale et du résumé non technique

Le résumé non technique est extrêmement succinct, sans document cartographique et sans éléments précis quant aux enjeux environnementaux en présence. Il est en l'état insuffisant et ne présente ni les évolutions projetées ni leurs interactions (positives ou négatives) avec l'environnement.

L'autorité environnementale recommande la production d'un résumé non technique davantage étayé par rapport au contexte environnemental local et aux interactions entre les évolutions du PLU et les enjeux environnementaux.

7. Conclusion

La révision du PLU s'appuie en l'état sur une évaluation environnementale qui présente des insuffisances en matière de diagnostic et d'état initial. En outre, le scénario de croissance démographique implicitement retenu est très supérieur à la tendance observée depuis dix ans, ce qui, cumulé avec des objectifs de densité relativement faibles, contribue à une consommation d'espaces non négligeable.

En conséquence, l'autorité environnementale recommande de :

- **compléter l'évaluation environnementale par la présentation de scénarios alternatifs de croissance démographique plus proches de la tendance récente et des besoins associés en matière d'ouverture à l'urbanisation.**
- **veiller à intégrer les objectifs de densité projetés par la révision du SCoT dans le scénario de développement retenu ;**
- **plus particulièrement pour la zone d'urbanisation future, rechercher un parti d'urbanisation plus sobre en matière de consommation d'espace et plus structuré que les extensions récentes.**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.