

**Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de JOUY
(Département d'Eure-et-Loir)**

ENQUÊTE PUBLIQUE

**du lundi 18 janvier 2021 à 9h
au samedi 20 février 2021 à 12H**

- Décision du Tribunal Administratif d'Orléans - n° E 20000123/45 du 24 novembre 2020
- Arrêté N° ATM 2020-115 du 17 décembre 2020 de Monsieur Christian Paul-Loubière, Maire de Jouy Eure et Loir.

**II. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*Commissaire Enquêteur
Jean-Paul Glory*



A. LES POINTS RELEVÉS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La mission qui m'a été confiée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans et Monsieur le Maire de la commune de Jouy était de conduire l'enquête Publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de ladite commune.

Après examen des pièces du dossier d'enquête, visites sur les lieux et avoir reçu le public, examiné les observations, je peux conclure :

Sur l'enquête publique et son déroulement

- Information du public
 - L'enquête publique a été portée à la connaissance des habitants de Jouy par voix de presse, affichage aux portes de la Mairie et sur les différents panneaux de la ville.
 - La publicité a été effectuée dans deux journaux d'annonces légales :
 - L'Echo Républicain le mercredi 23 décembre 2020 et le mercredi 20 janvier 2021,
 - L'Echo de Brou le mercredi 23 décembre 2020 et le mercredi 20 janvier 2021.
 - Le dossier d'enquête publique était consultable à la mairie de Jouy.
 - Pendant l'enquête publique le dossier était à la disposition du public. Il a contribué à une bonne compréhension du projet de révision du PLU (les enjeux, le diagnostic socio-économique, environnemental, le PADD, les OAP, la mise en valeur du patrimoine historique, la trame verte, bleue, les ambitions pour le commerce, l'agriculture...)

- Un registre d'enquête pour recevoir les observations a été tenu à la disposition du public en mairie de Jouy pendant l'enquête.
- Trois permanences ont été tenues à la mairie de Jouy.
 - Lundi 18 janvier 2021 (9h à 12h)
 - Mardi 03 février 2021 (9h à 12h)
 - Samedi 20 février 2021 (9h à 12h)
- Déroulement de l'enquête
 - L'enquête s'est déroulée sans incident, dans un climat calme. Le public était concerné : quelques réserves, avis défavorables et interrogations par lettres, registre papier, courriels.

B. LES CONSIDÉRATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu

- Le code d'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R153-8 ;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R123-1 à R123-46;
- L'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'enquête publique;
- La décision du 24 novembre 2020 de Madame la Présidente du TA d'Orléans désignant le commissaire enquêteur;
- L'arrêté du Maire en date du 17 décembre 2020 prescrivant le projet de révision du PLU ;
- Les pièces du dossier de révision du PLU soumis à enquête publique et les avis des différentes personnes publiques associées (PPA);

L'arrêté de monsieur le maire de Jouy précise que :

- L'enquête publique relative au PLU se tiendra du lundi 18 janvier 2021 à 9h au samedi 20 février 2021 à 12h.
- Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier PLU de Jouy ainsi qu'un registre d'enquête, ont été déposés à la mairie de Jouy.
- Chacun a pu prendre connaissance du dossier, sur plan à la mairie, aux jours et horaires d'ouverture indiqués ci-dessous.
 - Lundi, mardi, mercredi, vendredi, samedi de 9h30 à 11h45.

Un ordinateur, a été à la disposition du public en mairie afin de permettre à tous d'accéder à l'ensemble du dossier de l'enquête publique.

- Toute personne pouvait consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête à feuilles numérotées non détachables et paraphées par le commissaire enquêteur ou les adresser par lettre, courriel, au commissaire enquêteur à la mairie de Jouy.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu également consulter le dossier complet et faire part de ses observations à l'adresse courriel : enquetepubliqueplu@jouy28.com
- Monsieur Jacky TARANNE, adjoint délégué a été disponible et m'a fait découvrir la commune de Jouy en détail. Son intérêt pour la commune est grand et j'ai pu mieux comprendre les emplacements réservés, le plan de zonage. Des explications m'ont été données sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives aux secteurs définis à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer, à aménager...
- Il y a volonté de veiller à l'équilibre entre le centre et le milieu rural

C. LES CONCLUSIONS

Je relève que :

- La prévision d'une croissance démographique raisonnée pour les dix prochaines années donne en synthèse :
 - Espaces en creux en zone urbaines 61 logements,
 - Zones à urbaniser 27 logements,
 - Logements vacants mobilisés 10 logements,
 - Besoins liés au desserrement des ménages 26 logements.

- Jouy bénéficie d'une situation privilégiée à égale distance des grands pôles urbains et rayonne sur les communes rurales environnantes. De plus, la desserte rail/route est très bonne.

- Jouy situé en vallée de l'Eure est une commune attrayante.

- Le projet de révision du PLU
 - Protège les espaces naturels/agricoles,
 - Limite l'étalement urbain,
 - Renforce les liaisons douces entre l'espace urbain et l'espace agricole,
 - Respecte la bio diversité et renforce la trame verte et bleue,
 - Conforte la commune dans son offre commerciale, touristique, vie associative...

- L'ensemble de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) totalisant 1177,3 hectares au précédent PLU adopte une évolution quasi neutre avec 1181,2 hectares.

- Maintien d'une zone à urbaniser mais à surface réduite au regard du projet de PLU précédent. La zone AU ne représente plus que 1,8 hectare contre 7,1 hectares précédemment soit une évolution qui s'avère positive.

- La procédure de révision du PLU a été examinée en conseil municipal le 31/05/2018. Le premier arrêt de projet le 04/07/2020 ; le deuxième arrêt de projet le 10/09/2020.

- Onze réunions de la commission d'urbanisme se sont tenues dont une avec les PPA.

- Une réunion publique a été organisée le 3 septembre 2020. Il y avait une trentaine de participants avec un avis plutôt favorable des personnes présentes.
- Les différentes servitudes d'utilité publique existantes sont prises en compte dans le projet de révision du PLU afin de limiter les risques.
- Si la commune de Jouy ne possède pas de zone très favorable au développement de l'éolien (présence de patrimoine bâti et paysager) la zone de plateau entre Chartres et Dreux pourrait être propice à l'implantation d'éoliennes. Dans cette hypothèse, des études précises devront établir avec rigueur l'absence de co-visibilité entre un projet éolien et la cathédrale de Chartres.
- Le projet de PLU prend en compte les documents supra-communaux :
 - Le SCoT de Chartres métropole en phase finale,
 - Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre,
 - Le SDAGE de la Seine,
 - Le SAGE nappe de Beauce,
 - Le plan régional de la qualité de l'air (PRQA).
- Le projet de PLU respecte les massifs boisés, espaces agricoles, milieux aquatiques, prairies, zones humides qui composent les paysages naturels de Jouy.
- Les sites Natura 2000, sites inscrits, ZNIEFF sont bien protégés.

Je considère que :

- **Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121-1) sur le maintien des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat de manière à répondre aux besoins actuels ou futurs sont respectés. Ces principes tiennent compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat et intègrent les moyens de transport et de gestion des eaux.**
- **Il y a harmonie en matière de logement qui favorise l'habitat individuel de type pavillonnaire et petits immeubles collectifs.**
- **Les constructions futures sont pour la plus grande partie destinées à l'accession à la propriété et ce pour toutes les catégories d'âge et de population.**
- **Les objectifs sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources de la commune.**

- Les liaisons douces entre l'espace agricole et naturel et l'espace urbain sont confortées via les chemins existants (agricoles, de randonnée en lien avec le chemin de Saint Jacques de Compostelle et le PDIPR).
- Maintien de l'actuel PPRI de la vallée protégée.
- La volonté première en matière de logement semble être de favoriser la reconquête de logements vides, individuels de type pavillonnaire avec jardins.
- Les modifications souhaitées par les PPA étant retenues,
- Les questions posées par les habitants de Jouy (registre, lettres, documents électroniques, visites...) ont fait l'objet d'un examen très attentif du maître d'ouvrage.
- Les observations du public sont pour le plus grand nombre d'un intérêt particulier et concernent le plus souvent un droit à construire. Elles ont fait l'objet d'un examen sérieux par le conseil municipal, soucieux du respect d'une politique environnementale stricte évitant tout gaspillage des espaces agricoles.
- La recherche d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, le renforcement de l'attractivité du centre bourg, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, témoignent de la volonté de poursuivre dans la voie du mieux vivre ensemble,
- L'élaboration du PLU a permis, me semble-t-il, de confirmer le rôle actif du Maire de Jouy, de son adjoint et de la majorité du conseil municipal pour un projet ambitieux, réaliste et d'intérêt totalement collectif en bonne harmonie avec Chartres métropole.
- L'objet de l'enquête, après examen du dossier, avis des personnes publiques associées, avis du public et selon ma propre opinion concerne la validation du projet de révision du PLU dans la mesure où il apparaît bien en cohérence avec la politique environnementale largement revendiquée par tous.
- Avec ce projet de PLU la mairie de Jouy disposera d'un cadre juridique en matière d'urbanisme pour les dix ans à venir (cela n'exclut pas des modifications du PLU dans un délai plus court)

En conclusion

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, j'émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy.

Fait à la Chapelle du Noyer,
Le 16 mars 2021,
Le commissaire enquêteur



Jean-Paul GLORY