



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré

Mise en compatibilité

du plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Potier (45)

dans le cadre d'un projet d'habitat inclusif

N°MRAe 2024-4727

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 12 juillet 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Potier (45) dans le cadre du projet d'habitat inclusif.

Étaient présents et ont délibéré : Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Stéphane GATTO, Isabelle La JEUNESSE, Corinne LARRUE.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes des Portes de Sologne. Le dossier a été reçu complet le 16 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 1^{er} juillet 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°2024-4727 en date du 12 juillet 2024

Mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier (45)

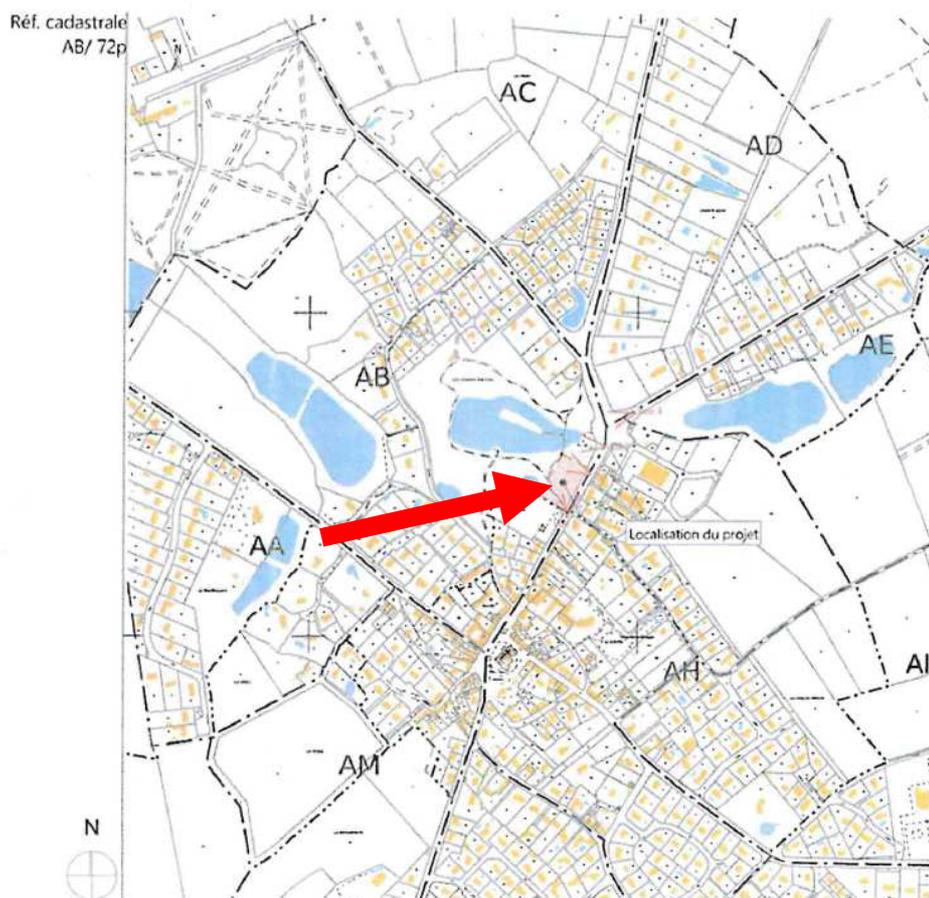
1 Présentation du contexte territorial et du projet

1.1 Contexte territorial

La commune de Jouy-le-Potier est située au sud-ouest du département du Loiret à environ 25 km d'Orléans et appartient à la communauté de communes des Portes de Sologne. Elle s'étend sur environ 50 km² et accueille une population de 1 567 habitants en 2021 (Insee). Le territoire de la commune est actuellement couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 novembre 2011. La communauté de communes des Portes de Sologne a par ailleurs lancé en octobre 2019 l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Le site Natura 2000, désigné au titre de la directive Habitats, « Sologne » couvre une grande partie du territoire de la commune (à l'exception d'un tiers nord). La commune est également en grande partie couverte par le périmètre du plan particulier d'intervention de 20 km de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan.

1.2 Projet de colocation pour séniors et choix de la procédure



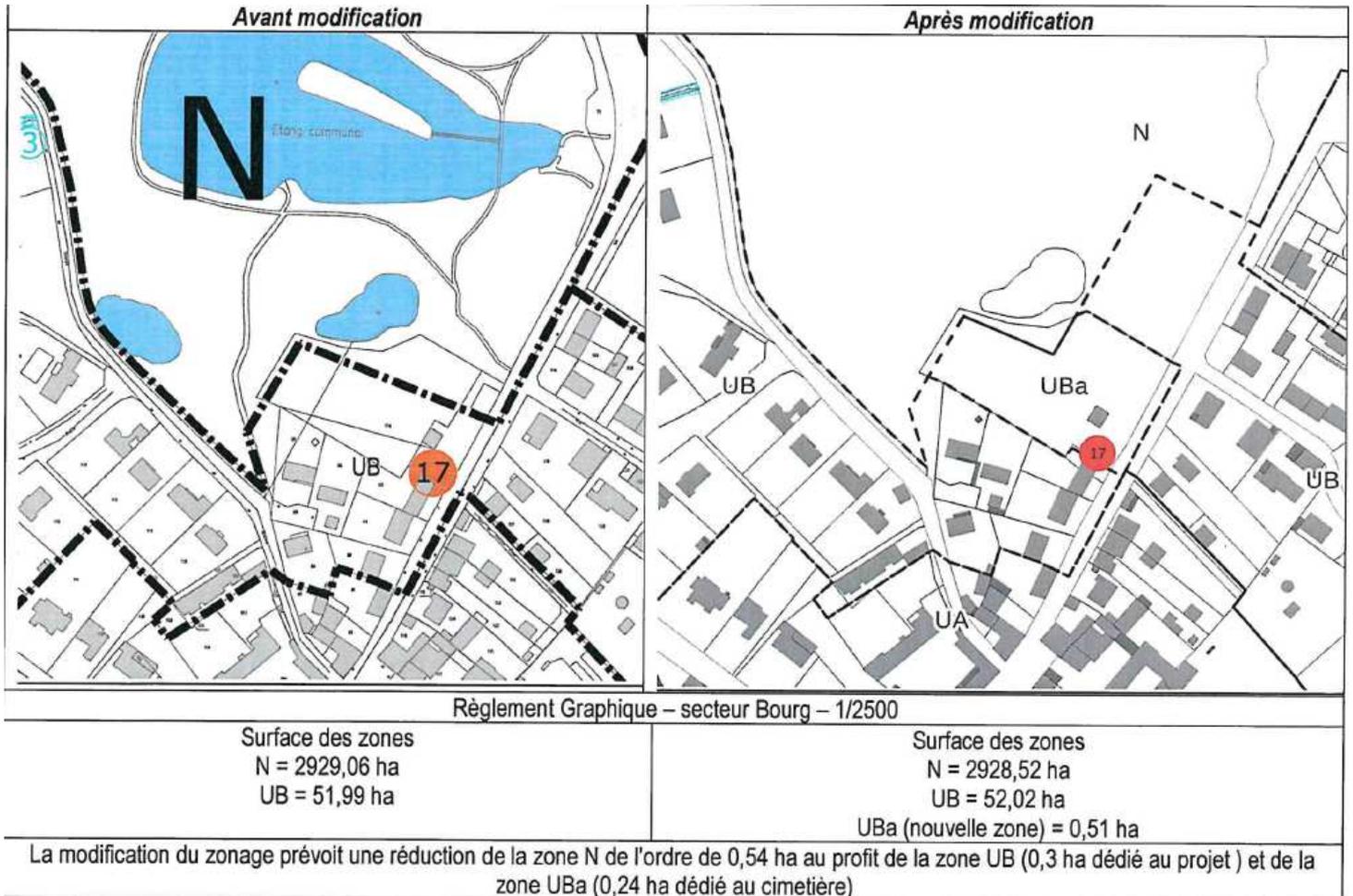
Localisation du projet sur la commune de Jouy-le-Potier (source : Déclaration de projet, page 23)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4727 en date du 12 juillet 2024

Mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier (45)

La mise en compatibilité du PLU consiste donc :

- à modifier le zonage du site du projet de zone N en zone UB sur environ 0.3 ha (destiné à l'accueil de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs), en continuité de la zone UB existante ;
- à adapter le règlement de la zone UB au projet ;
- à modifier, par souci de cohérence, le zonage de la parcelle adjacente, le cimetière municipal, de zones N et UB en zone UBa (zonage dédié aux équipements).



Modification de zonage prévue dans le projet de mise en compatibilité (source : déclaration de projet, page 30)

La mise en compatibilité affecte le site Natura 2000 « Sologne », elle est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme.

2 Justification des choix opérés et prise en compte des enjeux environnementaux

2.1 Justification du projet

Les personnes de plus de 75 ans représentent 6,1% de la population communale (Insee, 2021), ce chiffre est inférieur à la moyenne nationale (9,6% en 2021) et à la moyenne régionale (11% en 2021), mais en hausse depuis 2009 (4,6%) sur la commune. Le parc de logement de la commune est tendu, avec peu de petits logements (2,3% du parc total), rarement adaptés aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, peu de logements vacants sont mobilisables. La commune souhaite ainsi la création de cette nouvelle forme d'hébergement pour permettre le maintien des personnes âgées en perte d'autonomie sur le territoire communal et proposer un parcours résidentiel « *le plus large possible* ».

Le dossier indique que « *la commune n'a pas de foncier plus adapté que celui proposé dans le cadre du projet* » (résumé non technique, page 4). Il justifie cela par la proximité immédiate du centre bourg et la proximité (moins de 100 m) de nombreux services, ainsi que l'espace vert offrant un cadre de vie qualitatif. Néanmoins, le dossier ne justifie pas le choix de localisation au regard d'autres enjeux environnementaux et ne propose pas de localisation alternative. Une partie « *1.2. Explication des choix retenus au regard de l'environnement* » est présente dans l'évaluation environnementale, mais est complètement vide.

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le choix du site d'implantation du projet parmi des sites alternatifs.

2.2 Articulation avec les plans et programmes

La commune de Jouy-le-Potier est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Portes de Sologne, approuvé le 9 mars 2021, qui définit la commune comme « *pôle de proximité de l'espace rural* » dans son armature territoriale. D'après la prescription n°21 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, cette catégorie de commune a « *pour vocation première d'organiser au plus près des habitants des services de base, quotidiens. Ils organisent la proximité et contribuent au développement maîtrisé de l'espace rural* ».

Le SCoT prévoit une densité minimale de 12 logements par hectare. Concernant ce projet, quatre logements (dont deux de fonction) sont prévus pour 0.3 ha, ce qui respecte la prescription du SCoT. Par ailleurs, considérant le nombre d'habitants prévus par logements (huit pour les deux logements pour séniors) dans le projet, le projet permettra d'accueillir plus d'habitants que dans le cas d'une densité de 12 logements par hectare avec une taille de ménage correspondant à la moyenne de la commune (2,34 en 2021).

La consommation d'espace en extension induite par le projet devra être prise en compte dans le futur PLUi des Portes de Sologne pour respecter l'enveloppe foncière en extension prévue par le SCoT. Il en va de même pour la création de logement induite.

2.3 Analyse des principaux enjeux environnementaux

Biodiversité et zones humides

La commune de Jouy-le-Potier présente des enjeux écologiques importants. En effet, la commune est en très grande majorité couverte par le site Natura 2000 au titre de la directive Habitat « Sologne ». Elle est caractérisée par une majorité de milieux boisés, et l'omniprésence de milieux humides, notamment un grand nombre d'étangs, qui constituent des sites favorables notamment aux oiseaux inféodés aux milieux aquatiques. Le SCoT identifie sur le territoire de la commune un réseau écologique de mares et d'étangs composant la trame bleue qui doit être préservé. D'après le dossier, l'inventaire des espèces protégées du conservatoire botanique national du bassin parisien mentionne la présence de trois espèces protégées de flore sur la commune. La faune, en particulier l'avifaune serait assez riche sur le territoire de la commune (Balbuzard pêcheur, Bondrée apivore - déclaration de projet, page 13).

Le dossier indique que « *Le projet de par sa proximité immédiate avec la poche urbaine et son faible dimensionnement, n'a pas d'incidence notable sur le contexte écologique du territoire* » (évaluation environnementale, page 33). Il s'appuie également sur la base de données CORINE Land Cover 2018, pour indiquer que la partie boisée du site est aujourd'hui artificialisée (évaluation environnementale, page 34). Or, d'une part, l'inscription du site dans le site Natura 2000 « Sologne », la proximité avec l'« étang des champs bretons » et la richesse écologique observée sur la commune sont des indicateurs de potentiels enjeux écologiques sur le site. D'autre part, les données du Corine Land Cover ne reflètent pas précisément la réalité du site : en l'occurrence sur la carte, le plan d'eau n'est pas identifié et le parking est identifié en « *prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole* ».

Le dossier ne comporte aucun diagnostic écologique du site du projet permettant d'évaluer les enjeux écologiques du site. Il indique seulement que « *l'impact du projet sera à évaluer plus précisément en prévoyant le passage d'un écologue sur le site* » (étude d'impact, page 33). Le dossier indique une incidence finale du projet « *peu négative* » non justifiée, en l'absence de diagnostic écologique réel et de mesures ERC adaptées. Les seules mesures ERC présentées semblent en effet insuffisantes, voire non pertinentes (stationnements perméables et respect de la norme RE2020).

Enfin, aucun diagnostic de zone humide n'a par ailleurs été effectué sur le site, pourtant situé en zone à probabilité de zones humides, à proximité d'un cours d'eau et d'un étang.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par un diagnostic écologique adapté, un diagnostic de zones humides sur le critère pédologique et le critère floristique, et de présenter le cas échéant des mesures adaptées.

Énergie

Le dossier indique que « *la mise en place de dispositifs de production solaire et/ou de système de chauffage issus des énergies renouvelables sera étudié en phase projet* » (étude d'impact, page 33). Il fait également référence au respect de la réglementation RE2020 (réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve).

Le règlement de la zone UB du PLU permet l'intégration de panneaux solaires aux constructions. S'agissant d'une nouvelle construction, le projet peut plus facilement présenter des mesures concernant l'énergie. Aucun bilan énergétique du projet (consommation des installations, transports associés au fonctionnement, etc.) n'est par ailleurs présenté.

Risque naturels

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque inondation (PPRi), mais le site est concerné par des risques liés aux remontées de nappe (fiabilité moyenne). Le projet est également à proximité du Vézenne et de l'étang des Champs Bretons, situés au nord du site. Le dossier indique que « *considérant la proximité du site avec cet étang, il peut être sujet d'inondation par débordement en cas de fortes pluies* » (évaluation environnementale, page 35). Le dossier n'évalue pas l'étendue potentielle du débordement de l'étang et ses impacts sur les constructions. Il est ainsi difficile de savoir si les mesures de réduction prévues (pourcentage de plein terre minimal, stationnements perméables et espaces verts) sont suffisantes. Le dossier n'indique pas comment le risque de remontée de nappe et de débordement de l'étang sont pris en compte dans les constructions.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier concernant la prise en compte des risques naturels.

3 Conclusion

L'objectif de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier est de permettre la réalisation d'un projet d'habitat inclusif sur une parcelle d'environ 0,3 ha en continuité du bourg, à proximité d'un étang et au sein du site Natura 2000 « Sologne ». Le dossier ne justifie pas suffisamment du choix du site d'implantation du projet. Le dossier souffre de certaines lacunes, en particulier concernant la biodiversité, les zones humides et les risques naturels. Le projet aurait par ailleurs pu être encadré par une OAP.

Trois recommandations figurent dans cet avis.