



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

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

**Avis de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de Jargeau (45)**

N° : 2019 – 2652

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire a, par délibération du 24 octobre 2019, donné délégation à son président en application de la décision du 19 janvier 2018 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Jargeau (45).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité 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 direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val de Loire a été saisie par la mairie de Jargeau (45) pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 6 août 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 13 août 2019 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre Val de Loire

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, la MRAe rend l'avis qui suit.

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. Présentation du contexte territorial et du projet de PLU

La commune de Jargeau est située dans le Loiret à 20 km environ à l'est d'Orléans. Le territoire, d'une surface de 14,7 km² accueille 4577 habitants¹. La commune est divisée en trois espaces principaux :

- la Loire, située au nord, marque la limite communale et est un élément fort de l'identité de la commune ;
- le bourg, délimité au nord par la Loire et au sud par la levée, composé du centre-bourg historique et du développement pavillonnaire plus récent ;
- l'arrière-pays, composé d'espaces agricoles, de boisements et petits hameaux.

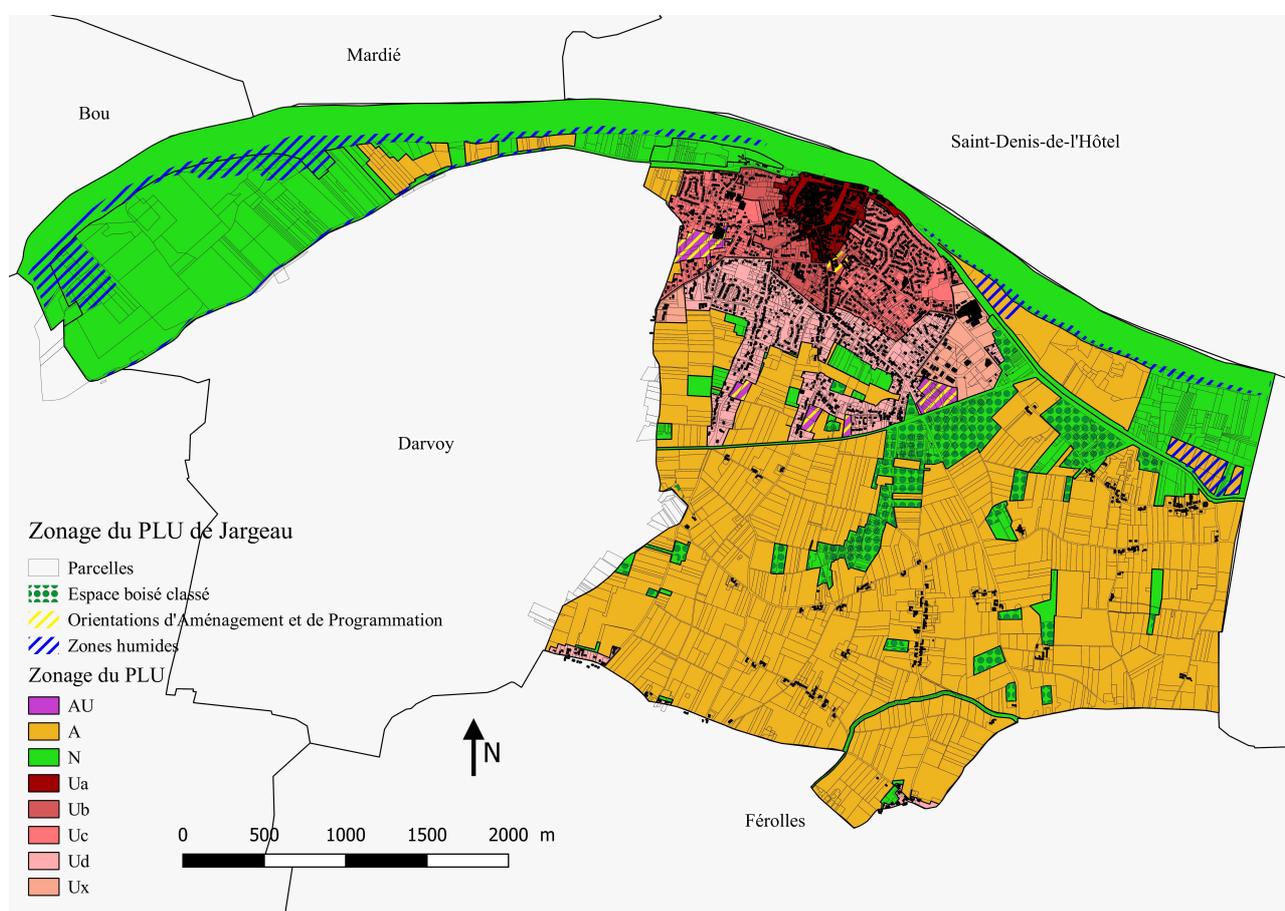


Illustration 1: plan de zonage de la commune
(sources : données commune de Jargeau)

Le projet urbain de la commune prévoit une croissance de la population de 0,8 % par an, soit une augmentation de 578 habitants d'ici 2030. Ce qui est supérieur à la croissance observée depuis 2006 (0,65 % par an).

Afin de répondre à cet objectif, le dossier expose un besoin en construction de 292 nouveaux logements dont 140 seront réalisés en extension (cf. Pièce 1.a, p.134). Parmi ces derniers, 90 se

1 Sources : Insee 2016

feront dans le cadre de l'opération d'aménagement et de programmation 1 (OAP 1).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU est décliné en neuf axes :

- « aménagement et urbanisme ;
- habitat ;
- développement économique et équipement commercial ;
- équipements et loisirs ;
- transports et déplacements ;
- paysage ;
- protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ;
- réseaux d'énergie et développement des communications numériques. »

L'autorité environnementale a relevé comme enjeu principal la gestion du risque inondation, en particulier en lien avec les OAP. C'est ce dernier qui sera développé dans le présent avis.

2. Analyse de la prise en compte du risque lié aux inondations

2.1. État initial

La commune de Jargeau, située en bord de Loire, est directement concernée par le risque lié aux inondations. Celui-ci se traduit notamment par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) « Val d'Orléans, Val Amont ». Le risque est bien présenté dans le dossier, qui présente notamment, en annexe, une cartographie du zonage du PPRi appliqué sur la commune :

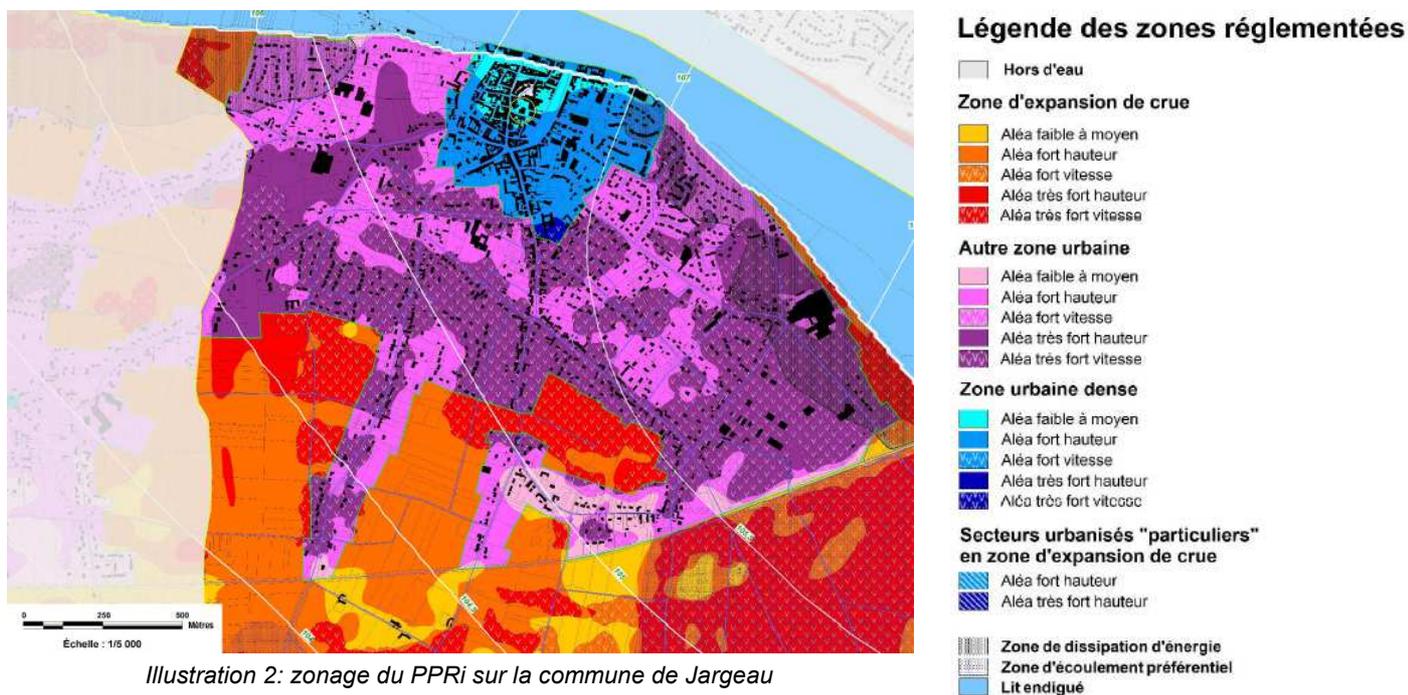


Illustration 2: zonage du PPRi sur la commune de Jargeau

(Sources : dossier)

Le PLU classe judicieusement le risque dû aux inondations comme enjeu fort du territoire (cf. Pièce n°1.a, p. 92). De même, le dossier expose (cf. Pièce n°1. b, p. 27) que le document d'urbanisme est compatible avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016-2021).

2.2. Prise en compte du risque dû aux inondations dans le projet de PLU

Le dossier fournit dans ses annexes le règlement du PPRi Val d'Orléans – Val Amont qui présente plusieurs informations :

- tout d'abord sont définies (p.6) comme dents creuses, dans les zones urbaines concernées par un aléa très fort vitesse, toute « parcelle, ou une unité foncière (ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire) non bâtie, de taille limitée encadrée par des constructions constituant un tissu urbain, desservie par au moins une voie et ayant des caractéristiques identiques à l'environnement immédiat. » Un schéma est également fourni :



Illustration 3: Schéma de présentation des dents creuses
(Sources : PPRi Val d'Orléans – Val Amont)

- dans les zones concernées par l'aléa fort hauteur en « zones urbaines denses » (ZUD), les nouvelles constructions sont autorisées mais doivent se limiter « au plus à 30 % d'emprise au sol par rapport à la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante. » (p. 32) ;
- le règlement précise (p.42) les constructions autorisées dans les zones concernées par l'aléa très fort vitesse « autres zones urbaines » (AZU). Ainsi, ne sont autorisées que les nouvelles constructions, qu'elles soient pour l'habitat ou pour l'activité économique, réalisées en dent creuse (définie ci-avant) ;
- en ce qui concerne les zones concernées par l'aléa fort et très fort hauteur AZU et fort vitesse AZU, les nouvelles constructions sont autorisées mais doivent se limiter « au plus à 20 % d'emprise au sol par rapport à la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante » (p. 46 – 53).

L'OAP 1 se situe entièrement en zone concernée par l'aléa très fort hauteur et pour partie en zone concernée par l'aléa très fort vitesse.

L'autorité environnementale regrette que l'enjeu inondation ne soit pas clairement exposé et cartographié dans les OAP (pièce 5) et dans l'évaluation environnementale (pièce 1, b). La différenciation entre zones soumises à l'aléa très fort vitesse et zones soumises à l'aléa très fort hauteur qui induit des réglementations différentes dans le PPRi (interdiction de construire hors dent creuse dans le premier cas, autorisation de construire avec prescriptions fortes dans le second) n'est pas précisée, ni localisée, ce qui ne permet pas d'apprécier correctement les enjeux

liés aux inondations pour ce qui concerne l'OAP 1.

Si, comme il est indiqué dans le dossier (cf. Pièce 1. b, p. 53) « la majeure partie de la zone à aléa très fort pour la vitesse ne sera pas urbanisée afin de ne pas augmenter les risques pour la population. Sur cette zone l'OAP propose l'aménagement d'un espace vert », cela conduit à penser qu'une partie de cette zone en aléa très fort pour la vitesse sera ouverte à l'urbanisation. Or cette ouverture, qui n'est pas précisément localisée, est contraire au règlement du PPRi : en effet, au regard des informations fournies, le secteur de l'OAP 1 ne répond pas à la définition de dent creuse retenue dans le PPRi au vu de sa surface et du manque de desserte routière (nécessité de création de voirie au sein du secteur). C'est donc toute la zone située en aléa très fort pour la vitesse qui doit être concernée.

L'autorité environnementale recommande :

- **que la différenciation entre zones soumises à l'aléa très fort vitesse et zones soumises à l'aléa très fort hauteur soit précisée et cartographiée dans l'OAP 1 et l'évaluation environnementale ;**
- **que l'ensemble des secteurs de l'OAP 1 concernés par l'aléa très fort vitesse du PPRi soit aménagé en espace vert ou en voirie conformément au PPRi ;**
- **l'identification d'un zonage spécifique sur le secteur concerné par l'aléa très fort vitesse afin de préciser les secteurs où toute construction est interdite.**

Au-delà de l'aléa très fort vitesse, le secteur de l'OAP 1 se trouve en intégralité en zone d'aléa très fort hauteur. Ainsi, les zones à urbaniser² doivent limiter l'emprise au sol des constructions à 20 % de la surface totale. Si le projet de PLU souhaite y autoriser la réalisation de 90 logements afin de respecter son PADD, une prescription de surface moyenne des constructions devra être indiquée.

De même, l'OAP 2 est concernée dans son intégralité par l'aléa fort hauteur AZU et souhaite construire 19 logements sur une surface de 9700 m². Si « le projet d'urbanisation est réfléchi afin de ne pas aller à l'encontre du règlement du PPRi. » (cf. Pièce 1.b, p. 58), une prescription quant à la surface moyenne des constructions devrait être indiquée.

L'OAP 3 est, en majorité, concernée par l'aléa fort hauteur AZU du PPRi. Il est prévu la construction de 22 logements sur une parcelle de 11 200 m². Une fois encore, le règlement du PLU ne précise pas de surface moyenne pour les constructions ce qui est contraire au règlement du PPRi.

L'OAP 4 est, pour moitié, située en zone d'aléa fort vitesse AZU. Le reste se situe en zone d'aléa moyen et faible. Le secteur de l'OAP totalise 6200 m² de surface mais seuls les 4500 m² les plus au nord seront constructibles. Dans ces 4500 m², une aire de stationnement est prévue au nord-ouest du secteur, diminuant encore la surface constructible. L'aménagement d'ensemble prévoit la réalisation de 9 logements. Aucune prescription de surface de construction n'est prévue.

L'OAP 5 se situe pour moitié dans le secteur d'aléa très fort vitesse AZU et pour l'autre en aléa fort vitesse AZU. Pour des questions de préservation de la biodiversité, la partie sud-ouest de l'OAP restera boisée (exception faite de la voirie) tandis que la partie nord-est fera l'objet de constructions d'équipement public. N'ayant pas vocation à l'hébergement, ces constructions ne sont pas soumises aux prescriptions du PPRi.

L'OAP 6 concerne le secteur de la maison de retraite et se situe en ZUD concernée par l'aléa fort hauteur. Aucun objectif de construction n'est indiqué dans le cadre de cette OAP. Il est donc impossible de s'assurer du respect des prescriptions du PPRi.

L'OAP 8 se divise en deux secteurs. Le premier se situe dans le bourg et est concerné par l'aléa fort hauteur ZUD tandis que le deuxième est principalement concerné par l'aléa fort hauteur AZU et pour partie, très fort vitesse AZU. L'objectif est d'améliorer l'aménagement des espaces libres en arrière de propriétés. Cependant, comme dans l'OAP 6, aucun aménagement précis n'est

2 c'est-à-dire sans compter la zone concernée par l'espace vert.

évoqué, ce qui ne permet pas d'évaluer la prise en compte du PPRi dans ce secteur.

Le secteur Nt se situe en totalité dans le lit endigué de la Loire. Cette zone correspond au camping et vise à développer l'intérêt touristique de la commune. Le dossier précise (cf. Pièce 1.a, p. 166) que la zone « permet l'activité spécifique d'hébergement de camping déjà existant » sans pour autant préciser si l'ensemble du secteur est déjà aménagé. Or le règlement du PPRi indique (p. 14) :

- « la mise en place d'habitation légère de loisir (HLL) ou de résidence mobile de loisirs (mobile home) » est interdite ;
- « dans le lit endigué, les extensions de terrain de camping sont interdites ».

Il convient alors dans le dossier d'indiquer dans quelle mesure la zone était déjà aménagée et d'interdire explicitement dans le règlement la mise en place d'habitation légère de loisir (HLL) ou de résidence mobile de loisirs (mobile home).

Le projet de PLU prévoit également un zonage Ux à l'est de la commune. L'autorité environnementale remarque que la majeure partie du secteur est concerné par un aléa très fort vitesse n'autorisant que les constructions en dent creuse pour une emprise au sol inférieure à 20 % de la surface totale de la parcelle. Cela aurait pu être rappelé dans le règlement du PLU.

L'autorité environnementale recommande :

- **de justifier le nombre de logements à réaliser par rapport aux recommandations du PPRi et de prescrire une surface moyenne des constructions permettant de s'assurer du respect des prescriptions du PPRi et notamment celle concernant l'emprise au sol ;**
- **d'indiquer les aménagements prévus dans le cadre de l'OAP 6 ;**
- **d'indiquer dans quelle mesure la zone était déjà aménagée et d'interdire explicitement dans le règlement la mise en place d'habitation légère de loisir (HLL) ou de résidence mobile de loisirs (mobile home).**