



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)  
d'Alluyes (28)**

n° : 2020-2860

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

*La MRAe Centre-Val de Loire, mission régionale d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie par visio-conférence le 26 juin 2020. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) d'Alluyes (28).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, Philippe de GUIBERT, Isabelle La JEUNESSE, Caroline SERGENT.*

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, 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 direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val de Loire a été saisie par la mairie d'Alluyes pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 17 mars 2020.*

*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.*

*Toutefois, en application de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et de ses textes subséquents, ce délai a été suspendu jusqu'au 23 juin 2020.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du jeudi 26 mars 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.*

**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

Située dans la moitié sud du département de l'Eure-et-Loir, à environ 27 km au sud-ouest de Chartres, Alluyes est une commune de 19,58 km<sup>2</sup> qui compte 764 habitants (Insee, 2016). Elle fait partie de la communauté de communes du Bonnevalais.

Le territoire communal est dominé au nord et au sud par les plateaux agricoles, vastes champs de culture ouverts, ponctués par quelques boisements épars. Il est également traversé en son centre, et à l'est, par la vallée du Loir, où se concentre l'essentiel de l'urbanisation et des boisements.



*Illustration : Localisation de la commune d'Alluyes (Source : Géoportail)*

La croissance démographique d'Alluyes connaît un ralentissement ces dernières années : une progression de 2,3 % par an entre 2006 et 2011, puis de 0,2 % par an entre 2011 et 2016.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 5 novembre 2008 dont la procédure de révision a été prescrite le 16 avril 2018. Son territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Dunois.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de cinq orientations :

- « encadrer le développement ;
- préserver le cadre de vie ;
- asseoir les conditions nécessaires au développement économique local ;
- garantir la qualité environnementale ;
- modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain. »

## **2. Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLU**

### **2.1 Justification des choix opérés et articulation avec les plans et programmes**

La démarche d'évaluation environnementale doit présenter les éléments d'explication des choix retenus stipulés à l'article R. 141-2 du code de l'urbanisme à partir des principaux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

La commune prévoit (orientation 5 du PADD) de modérer la consommation d'espaces et de tourner son développement sur un bourg plus compact afin de limiter les extensions et le mitage. Cela se traduit notamment par une restitution de près de 30 ha de terrains en zones agricoles ou naturelles.

Le dossier évalue alors le potentiel d'aménagement dans l'enveloppe urbaine à 69 logements, qui doivent être des potentiels vecteurs de croissance démographique (auxquels il a donc été retiré le besoin de 12 logements lié au point mort démographique<sup>1</sup>). En application d'un taux de rétention foncière de l'ordre de 30 %, le PLU projeté évalue un potentiel de 50 logements. Ces nouveaux logements doivent permettre l'accueil de 122 habitants supplémentaires (+1,49 %/an) pour un objectif d'accueil d'environ 890 résidents à l'horizon 2030.

La révision du PLU se donne ainsi pour objectif un l'accroissement de la population plus de 7 fois supérieur à celui constaté ces dernières années.

L'autorité environnementale constate l'absence de présentation de scénarios alternatifs de croissance démographique, ou a minima les différentes hypothèses envisagées. Le dossier aurait dû permettre d'apprécier et de comparer les conséquences environnementales de tels scénarios (hypothèses d'évolution démographique, alternatives d'urbanisation). L'autorité environnementale rappelle que le code de l'urbanisme demande d'expliquer les choix effectués, notamment au regard des questions d'environnement et en fonction des « solutions de substitution raisonnables ». De même, aucun scénario tendanciel, c'est-à-dire les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence du nouveau document, n'est présenté.

L'évaluation environnementale détaille l'articulation du PLU avec le SCoT du Pays Dunois. L'autorité environnementale constate que le SCoT table sur une perspective démographique qu'il qualifie de « renforcée » et qui consiste en l'accueil de 300 habitants par an (soit +0,52 %/an) à l'échelle de son territoire (55 000 habitants sur 47 communes). Ainsi et en l'absence de justification, les ambitions de croissance de la commune n'apparaissent pas en phase avec le SCoT.

**L'autorité environnementale recommande, bien que la révision soit positive en matière de consommation d'espaces, de :**

- **présenter des « solutions de substitutions raisonnables » ;**
- **justifier les hypothèses de croissance démographique.**

1 Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement (baisse du nombre moyen d'individus par ménage), c'est-à-dire à population constante.

## 2.2 Les principaux enjeux du territoire et leur prise en compte dans le projet du PLU

Seuls les enjeux que la MRAe estime les plus forts font l'objet d'un développement dans le présent avis.

Ils concernent :

- la biodiversité ;
- les risques naturels.

### 2.2.1 La biodiversité

Le rapport de présentation identifie les différents zonages d'inventaire et de protection relatifs à la biodiversité (ZNIEFF<sup>2</sup>, site Natura 2000) (pp. 83-86). Une carte localisant ces zonages est présentée.

Le dossier contient un ensemble de cartographies de la trame verte et bleue (TVB) issue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Il est cependant regrettable que la TVB réalisée à l'échelle du Pays Dunois, reprise dans le SCoT du Pays Dunois et qui a permis d'identifier huit sous-trames sur le territoire de ce dernier ne soit pas présentée et déclinée dans le dossier. En ce qui concerne les zones humides, le PLU projeté ne présente aucune carte de prélocalisation (issue du SAGE Nappe de Beauce, par exemple) ou encore la carte des milieux humides du Pays Dunois, et se contente de rappeler que le site Natura 2000 « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun » (sud-est du territoire communal) se caractérise par une mosaïque de milieux humides. Le document d'urbanisme peut représenter une opportunité d'amélioration des connaissances globales qu'il ne saisit pas par le présent projet.

En ce qui concerne le volet faune-flore, l'autorité environnementale constate qu'il est insuffisamment traité dans le dossier et qu'il ne présente les enjeux associés que de façon superficielle (p. 86). En effet, il est simplement indiqué que selon l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN), sont recensées sur la commune « 439 espèces animales et 117 espèces animales<sup>3</sup> », sans autres précisions (dates d'inventaires, statut de protection, liste).

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par :**

- **des précisions concernant les protocoles d'inventaires ;**
- **une caractérisation et une cartographie des zones humides ;**
- **une déclinaison de la trame verte et bleue du SCoT du Pays Dunois.**

L'affirmation selon laquelle le PLU projeté prend en compte l'enjeu relatif à la biodiversité (PADD, pp. 7 et s.) mériterait d'être nuancée dans la mesure où il est en l'état simplement indiqué qu'il concilie le développement de la commune et la préservation des espaces d'intérêt écologique.

Les zonages d'inventaire et de protection, situés pour l'essentiel dans la vallée du Loir, bénéficient d'un zonage naturel « N » au règlement graphique. En plus de ce zonage, la majorité des boisements du territoire font l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC). Un travail plus global aurait cependant permis d'éviter les différences de traitement à l'échelle communale : les linéaires de boisements au sud du hameau de la Vieuville sont classés en zone « Ni », et le boisement à l'est du hameau de Bourgeray est classé en élément paysager identifié au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme.

La révision du PLU prévoit également la création de deux secteurs « Nphi », où seront autorisés

2 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

3 Il s'agit d'une erreur dans le texte original qu'il conviendrait de corriger

des installations nécessaires à l'aménagement de parcs photovoltaïques. D'une superficie globale d'environ 7 hectares et situés sur le périmètre d'une ZNIEFF, la création de tels secteurs entraînerait une rupture de la continuité écologique et remettrait en cause la pérennité de la zone d'inventaire.

**L'autorité environnementale recommande la recherche de scénarios alternatifs pour l'implantation de secteurs destinés à l'aménagement de parcs photovoltaïques.**

Enfin, alors que l'état initial de l'environnement ne les identifie pas, le règlement affirme que les zones humides « sont repérées sur le document graphique » (p. 14), ce qui n'est pas le cas.

### **2.2.2 Les risques naturels**

L'état initial de l'environnement recense correctement les risques naturels présents sur le territoire (pp. 103 et s.). Il est concerné par les risques d'effondrement de cavités, de retrait-gonflement des argiles (RGA) et d'inondation par remontée de nappes et par débordement de cours d'eau.

Le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines est correctement décrit et cartographié : sont ainsi identifiées les cavités naturelles au sud et au nord-est du territoire.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est présenté à l'aide d'une cartographie identifiant un aléa faible à moyen sur la majeure partie du territoire. Si le dossier décrit de façon satisfaisante le phénomène de RGA, il ne rappelle cependant pas qu'il appartient au maître d'ouvrage de mettre en place des dispositions préventives afin de construire sur un sol argileux.

Concernant le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, la partie qui lui est consacrée ne présente pas de manière exhaustive les documents concernés par le territoire : ne sont ainsi pas cités le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne (2016-2021) et l'atlas des zones inondables du Loir. De plus, si le document présente correctement le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du Loir de Saumeray à Romilly-sur-Aigre et son zonage réglementaire, la carte des aléas, issue pourtant de l'atlas des zones inondables du Loir, ne représente que la partie est du territoire.

Le risque de remontée de nappes est correctement identifié et concerne les secteurs où celles-ci sont affleurantes et liées aux cours d'eau.

Le PADD prend en compte le risque d'inondation en interdisant toute nouvelle urbanisation sur les secteurs sujets à ce phénomène (p. 8). Les autres risques naturels identifiés dans l'état initial de l'environnement ne sont que cités dans le PADD et non déclinés.

Le zonage réglementaire fait apparaître les zones de risques d'inondation identifiés dans le PPRI au travers d'une trame et d'un sous-zonage indicé « i », ce qui est adapté. Le règlement intègre ce risque dès lors qu'il précise que les dispositions réglementaires du plan de prévention s'appliquent.

Enfin, les deux secteurs à vocation d'équipement photovoltaïque sont en zone verte du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Loir. Or, les équipements photovoltaïques ne sont pas listés dans les ouvrages et travaux autorisés par le règlement du PPRI dans cette zone verte.

**L'autorité environnementale recommande de :**

- **lister de manière exhaustive les documents relatifs au risque d'inondation qui concernent le territoire ;**
- **compléter la cartographie des aléas issues de l'atlas des zones inondables du Loir ;**
- **compléter le traitement des risques naturels de manière à s'assurer de leur prise en compte.**

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

Une série d'indicateurs est proposée selon la typologie « libellé – mode de calcul – mode de représentation – source – périodicité » et couvre l'ensemble des thématiques identifiées (pp. 166 et s.). Ces indicateurs présentent cependant quelques limites et manquent parfois de pertinence. Par exemple, le dossier propose, afin de suivre la biodiversité commune et ordinaire, de mesurer les surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Afin de renseigner correctement cet indicateur, il est nécessaire de disposer de données relatives aux espèces et non pas uniquement aux surfaces, impliquant la réalisation d'inventaires réguliers. De même, il n'est pas précisé, pour chaque indicateur, les objectifs visés, l'état de référence et les mesures correctrices en cas d'écart.

**L'autorité environnementale recommande de revoir les modalités de suivi de la biodiversité ordinaire et de préciser pour chaque indicateur l'état initial de la donnée, les objectifs visés et les mesures correctrices en cas d'écart.**

### 4. Qualité de l'évaluation environnementale et résumé non technique

L'évaluation environnementale restituée dans le rapport de présentation analyse les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur les composantes environnementales. De qualité inégale, elle mériterait d'être significativement améliorée et annonce des incidences positives qui ne sont pas justifiées. Par exemple, le document parle d'« incidence positive à conforter » concernant le classement en zone destinée à des équipements photovoltaïques de terrains classés en ZNIEFF alors que cela provoquerait une rupture des continuités écologiques. De même, il apparaît difficile que le PLU s'engage pour la préservation des zones humides alors que ces dernières ne sont pas identifiées.

**L'autorité environnementale recommande de corriger ou de mieux justifier les incidences jugées positives dans l'évaluation environnementale.**

Un résumé non technique, élément obligatoire constitutif du rapport de présentation du PLU, est proposé à la fin du rapport de présentation. Très succinct (deux pages), le document n'est pas suffisant pour permettre au public de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte. De plus, sa situation en toute fin du rapport de présentation ne lui permet pas d'être facilement identifiable. Enfin, l'absence de cartes de synthèse, de tableaux ou encore d'illustrations ne facilite pas une bonne prise de connaissance du territoire.

**L'autorité environnementale recommande d'étoffer le résumé non technique afin d'en faire une véritable synthèse lisible de façon autonome du rapport de présentation.**

### 5. Conclusion

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Alluyes vise à encadrer le développement du territoire pour les dix prochaines années. Bien que complet et recevable, le dossier n'en demeure pas moins perfectible. Les objectifs de croissance démographique semblent d'une part injustifiés au regard des évolutions les plus récentes et sont d'autre part plus de deux fois supérieurs à ceux prévus à l'échelle du SCoT du Dunois. De même, la biodiversité (non identification des zones humides, projets photovoltaïques en ZNIEFF) apparaît très insuffisamment abordée et prise en compte par le projet de révision.

**L'autorité environnementale recommande principalement :**

- **bien que la révision soit positive en matière de consommation d'espaces, de présenter des « solutions de substitutions raisonnables » et de justifier les hypothèses de croissance démographique ;**
- **compléter le dossier sur les volets biodiversité et risque d'inondation ;**
- **la recherche de scénarios alternatifs pour l'implantation de secteurs destinés à l'aménagement de parcs photovoltaïques.**

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