



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis sur la révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU)
de Pierres (28)**

N°MRAe 2022-3672

PRÉAMBULE

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de la séance de la MRAe du 11 août 2022 cet avis a été rendu par son Président, Christian LE COZ, après consultation de ses membres.

Le délégataire 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.

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 le Président de la communauté de communes Portes Euréliennes d'Ile-de-France. Le dossier a été reçu le 20 mai 2022.

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 31 mai 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 28 juin 2022.

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.

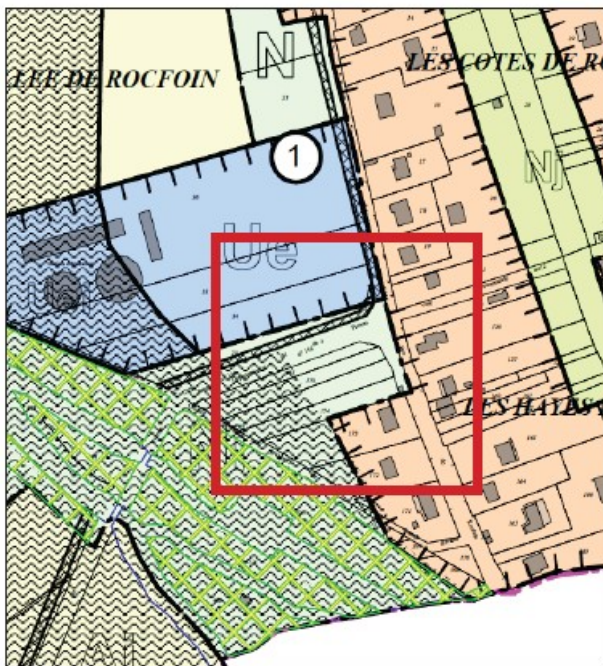
Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Présentation du contexte territorial et du projet de révision allégée du PLU de Pierres

Localisée dans le département d'Eure-et-Loire et à proximité de la région Île-de-France, la commune de Pierres comptait 2 756 habitants en 2019 (source : Insee). Elle s'étend sur 10,5 km² et est située à environ 16 km au nord-est de Chartres. La commune de Pierres appartient à la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, constituée de 39 communes, et s'intègre également dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (ScoT) du même nom, approuvé le 23 janvier 2020.

Le projet de révision allégée du PLU de Pierres vise à inclure dans la zone urbanisée « Uh » du hameau de Rocfoin quatre parcelles. Situées à l'est du hameau, entre la route de la Vallée de Rocfoin, les boisements longeant la vallée de l'Eure et les habitations de la rue de Rocfoin, et juste en face de la station d'épuration Pierres/Maintenon, elles sont actuellement en zone naturelle (« N »). Les surfaces concernées par la modification du zonage projetée s'élèvent à environ 1 700 m², et pourront permettre, selon le dossier, la création de deux habitations au maximum.

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION

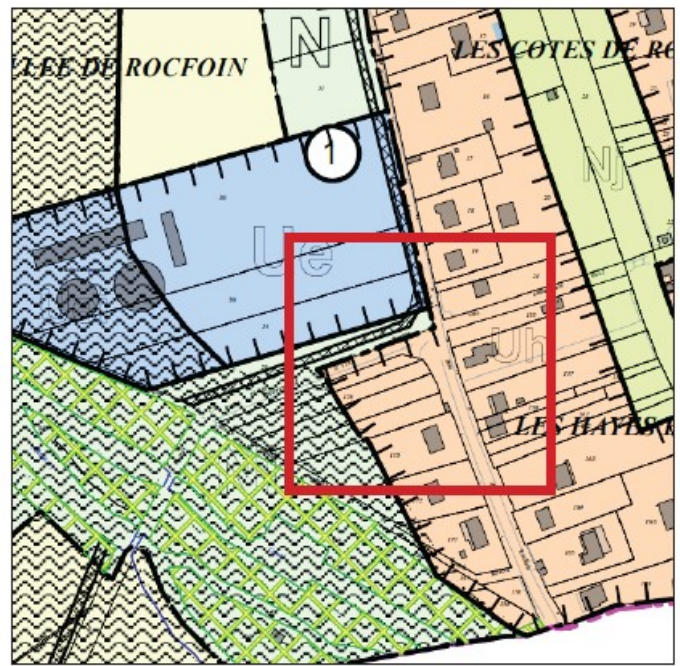


Illustration de la modification de zonage projetée (Source : notice explicative page 10)

Après examen au cas par cas, l'autorité environnementale a soumis à évaluation environnementale par décision du 18 février 2022 le projet de révision allégée du PLU. Cette décision était principalement motivée par les insuffisances de la justification du scénario démographique et du choix des parcelles à urbaniser, les incidences potentielles du projet de PLU en matière de consommation d'espaces et les impacts sur les milieux aquatiques, dans un contexte de surcharge hydraulique de la station d'épuration.

Avis de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3672 en date du 19 août 2022

Révision allégée du PLU de Pierres (28)

Compte tenu de cette décision de soumission et après analyse du dossier, le présent avis de l'autorité environnementale porte principalement sur :

- la justification des choix démographiques ;
- les enjeux relatifs à la consommation d'espaces naturels, au traitement des eaux usées et aux nuisances sonores et olfactives.

2 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de révision allégée

2.1 Justification des choix opérés

Dans la partie consacrée à l'exposé des motifs et à la justification des choix en matière d'objectifs et de protection de l'environnement, le dossier indique : « *la révision allégée est ainsi portée par la recherche d'un consensus entre l'intérêt particulier de voir ces parcelles évoluer et l'intérêt général de les densifier et créer un aménagement qualitatif, mesuré et répondant aux besoins démographiques du territoire.* » Il indique ensuite que le PLU approuvé en 2009 prévoyait une consommation d'espaces de 8,5 ha au total, à laquelle viendraient donc s'ajouter les 0,2 ha des quatre parcelles en question dans ce dossier, et précise que ces terrains, qui étaient selon le dossier déjà en zone urbaine dans le PLU de 2007, sont inscrits dans l'enveloppe urbaine et que l'on peut ainsi qualifier leur aménagement de « densification ».

Sur cet exposé, l'autorité environnementale formule les remarques suivantes :

— « l'intérêt particulier de voir ces parcelles évoluer » n'est nullement défini et ne peut donc pas être retenu comme un élément de justification ;

— « l'intérêt général de densifier » dans ce hameau et non en centre-bourg n'est pas démontré, l'absence de « contraintes » étant discutable (il y a tout de même une possibilité de zone humide, la proximité de la vallée de l'Eure et de sa biodiversité, des nuisances sonores et olfactives liées à la station d'épuration...);

— le fait de « répondre aux besoins démographiques du territoire » n'est pas non plus démontré. Le dossier ne fournit aucune analyse de la démographie communale, la seule donnée produite étant un graphique (ne mentionnant pas sa source) montrant l'évolution comparée des ménages et des logements entre 1968 et 2016, et concluant au « maintien d'une croissance démographique raisonnable » (page 8 de la notice de présentation). Or les derniers chiffres de l'Insee montrent une décroissance de la population de Pierres entre 2013 et 2019 (-0,5 %) ;

— le dossier ne précise pas si les espaces à urbaniser identifiés dans le PLU de 2019 à vocation d'habitat ont déjà été construits, ni si le besoin en logements supplémentaires est avéré, en apportant des justificatifs adéquats. Il ne mentionne pas non plus le nombre de logements vacants (92 en 2019, soit 6,8 % du parc, selon l'Insee), ni les mesures prises par la collectivité pour favoriser leur remise sur le marché. De plus, il ne démontre pas l'absence de possibilité de densifier au sein du centre-bourg plutôt que dans un hameau.

En conséquence, la justification des choix est insuffisante et n'est pas convaincante. La justification semble s'appuyer sur une opportunité foncière.

2.2 Articulation avec les plans et programmes

Le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France prévoit que seules les opérations de densification sont autorisées dans les hameaux. Le dossier mentionne (page7) : « la frontière entre extension et densification du tissu bâti est mince ». Il justifie la compatibilité de la révision allégée avec le SCoT sur la base d'éléments historiques : « *les parcelles AC 174, 177, 178 et 183 étaient d'ores et déjà considérées comme dents creuses lors de la révision générale du PLU approuvé en 2020 et sont par ailleurs comprises en limite urbaine de hameau identifiées au PADD* ».

Le dossier considère les quatre parcelles concernées comme une « dent creuse qu'il convient de combler », simplement parce qu'elles ont été repérées comme faisant partie du périmètre du hameau dans le document graphique du PADD, et qu'elles étaient incluses dans la tache urbaine du précédent document d'urbanisme. Une erreur passée ne constitue pas un argument. En effet ces parcelles ne bordent que trois maisons situées au sud-est le long de la rue de Rocfoin. Elles ne constituent donc pas une dent creuse puisqu'elles ne sont adjacentes à l'urbanisation que par un seul côté. Il s'agit en conséquence d'une extension urbaine. Dès lors, il apparaît que cette opération n'est pas compatible avec le SCoT, qui ne relève pas non plus de l'exception prévue par ce dernier¹.

2.3 Prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de révision allégée

L'analyse des incidences du projet sur l'environnement porte sur l'ensemble des thématiques, mais reste trop générale sur les points les plus importants, et comporte quelques inexactitudes.

Les enjeux environnementaux qui sont développés dans le présent avis concernent :

- la consommation d'espaces naturels ;
- l'insuffisante caractérisation du caractère humide des parcelles ;
- la biodiversité ;
- le traitement des eaux usées ;
- les nuisances sonores et olfactives.

2.3.1 La consommation d'espaces naturels

En ce qui concerne la consommation d'espaces, le dossier mentionne un impact modéré, avec la consommation d'environ 0,2 ha non prévue dans le PLU initial. Il prévoit une mesure d'évitement des parties concernées par le risque d'inondation. En revanche, les mesures de réduction proposées à savoir la localisation dans l'enveloppe urbaine, la réponse apportée aux objectifs du SCoT de produire au moins 50 % des logements dans le tissu urbain, l'absence d'exposition au risque d'inondation, la présence de réseaux, l'accessibilité facilitée et l'absence d'activité agricole, sont peu pertinentes à elles-seules. Comme évoqué précédemment, et s'agissant de parcelles en bordure d'un hameau rien ne justifie a priori la consommation de cet espace.

De plus l'opération présente une faible densité faible (2 logements sur 0,2 ha, soit une moyenne de 10 logements à l'hectare), qui contribue à l'étalement urbain.

¹ Le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France prévoit en effet une exception à l'interdiction d'extension urbaine dans les hameaux, lorsque ces derniers présentent « des atouts équivalents voire supérieurs à ceux du bourg ». Ce n'est pas le cas du hameau de Rocfoin ; le dossier indique d'ailleurs que le hameau de Rocfoin reflète « une unité urbaine secondaire du bâti » ; il ne répond donc pas au critère prévu par le SCoT.

2.3.2 L'insuffisante caractérisation du caractère humide des parcelles

Aucune exploration sur site a été réalisée, permettant d'attester de l'absence d'espèces protégées ou de zone humide et excluant ainsi des « contraintes » potentielles. Pourtant l'évaluation environnementale mentionne que « les informations existantes montrent que les parcelles faisant l'objet de la présente révision, sont en zone de probabilité forte de milieux humides ».

L'autorité environnementale recommande procéder à des analyses du caractère humide de la zone selon les critères pédologiques et floristiques définis par le code de l'environnement.

2.3.3 La biodiversité

Au paragraphe 2.6 page 19 « La Trame Verte et Bleue » de l'évaluation environnementale, la carte « la sous-trame des milieux boisés » et la sous-trame des pelouses calcicoles identifie les parcelles comme des corridors écologiques potentiels à préserver. La sous trame aquatique et des fonds de vallons les identifie comme des continuums écologiques. En dépit de ces informations concordantes de l'intérêt écologique de ces parcelles, aucune prospection écologique n'a été menée.

2.3.4 Le traitement des eaux usées

En ce qui concerne le traitement des eaux usées, le dossier indique (page 42) que le système d'assainissement a une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés. » Or, selon les données issues du portail de l'assainissement, datant de 2020, la station d'épuration de Maintenon-Pierres présente une non-conformité en performance et se trouve en situation de surcharge hydraulique, avec une charge maximale en entrée de 9 585 équivalents-habitants, supérieure à sa capacité nominale (9 270 équivalents-habitants). Le dossier mentionne par ailleurs, dans la partie consacrée à l'état initial de l'environnement, « *des charges entrantes de plus en plus importantes et une performance non conforme aux réglementations nationales* » (page 33). Or, il semble que rien n'est prévu pour remédier à ce problème, qui ne fait l'objet d'aucun développement dans l'étude d'impact, et d'aucun engagement de la part de la collectivité, alors même qu'il était signalé dans les motifs de la décision de soumission à évaluation environnementale. Si la construction de deux habitations n'a effectivement pas un impact significatif sur le volume des charges entrantes, elle s'ajoute aux nouvelles constructions déjà prévues dont l'impact total peut être significatif.

L'autorité environnementale recommande de mettre en conformité la station d'épuration avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation, afin de ne pas aggraver les dysfonctionnements existants, qui sont susceptibles de conduire au rejet d'eaux polluées dans le milieu naturel.

Concrètement, il est attendu la mise en place d'un plan d'actions, assorti d'échéances, visant à replacer la station d'épuration dans une situation de fonctionnement normal, et la suspension des projets de construction ou d'ouverture à l'urbanisation jusqu'à l'atteinte de cet objectif.

2.3.5 Les nuisances sonores et olfactives

L'impact en termes de nuisances sonores et olfactives est jugé faible, malgré la proximité immédiate de la station d'épuration. Le dossier indique, comme mesure de réduction, que « *la station d'épuration est entourée d'un talus et d'un « rideau » de végétaux qui masque les bassins et limite les nuisances sonores. La plantation de haies autour des parcelles concernées renforcera cette disposition* ». Ces mesures ne semblent pas suffisantes pour réduire l'impact olfactif, qui pourrait être requalifié. L'autorité environnementale ne peut exclure le caractère peu incitatif et peu qualitatif de ce genre d'emplacement pour de l'habitat.

Conclusion

Malgré la décision de soumission à évaluation environnementale l'autorité environnementale constate que la commune de Pierres n'a pas tiré profit de la démarche pour réexaminer les fondements de ses choix. Le projet de révision allégée du PLU est inchangé depuis la décision de soumission à évaluation environnementale. Il n'est pas justifié et reste, pour l'autorité environnementale, incompatible avec le SCoT.

En outre l'évaluation environnementale élude ou minimise les principaux enjeux environnementaux et n'apporte aucune réponse valable aux différentes problématiques. L'ampleur de cette révision allégée est certes très limitée. Mais un faisceau d'indices environnementaux concordants conduisent l'autorité environnementale à inviter la commune à reconsidérer son choix d'urbaniser ces parcelles.

Elle recommande par ailleurs de mettre en conformité de la station d'épuration avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation, afin de ne pas aggraver les dysfonctionnements existants, qui sont susceptibles de conduire au rejet d'eaux non traitées dans le milieu naturel.