



**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 sur la**

**Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Sorel-Moussel (28)**

**N°MRAe 2022-3780**

# PRÉAMBULE

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de la séance de la MRAe du 18 novembre 2022 cet avis a été rendu par Jérôme DUCHENE après consultation des autres membres de la MRAe.

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.

La MRAe a été saisie par la commune de Sorel-Moussel. Le dossier a été reçu le 30 août 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 2 septembre 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 20 octobre 2022.

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.

# 1 Présentation du contexte territorial et du projet de révision du PLU de Sorel-Moussel

## 1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Sorel-Moussel est localisée au nord du département de l'Eure-et-Loir, à 10 km environ au nord de Dreux, en limite avec la région Normandie et à une douzaine de kilomètres de la région Île-de-France. Elle s'étend sur 12,8 km<sup>2</sup> et compte 1 761 habitants (Insee, 2019). Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux, qui regroupe 81 communes et compte environ 117 000 habitants. Elle se situe sur le territoire couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Dreux, approuvé le 17 septembre 2018.



*Localisation de la commune de Sorel-Moussel dans le département d'Eure-et-Loire  
(Source : CAUE 28, Guide des paysages d'Eure-et-Loir)*

Situé dans la vallée de l'Eure, le territoire communal possède un patrimoine naturel et paysager important. Il accueille une partie du site Natura 2000<sup>1</sup>, ZSC « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », qui comporte des pelouses calcicoles riches en orchidées, des boisements sur les coteaux (chênaie-charmaie) et des forêts alluviales en fond de vallon. Ce site comprend aussi de nombreuses mares qui accueillent un cortège d'espèces végétales et animales protégées. Deux zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff<sup>2</sup>) de type I recouvrent par ailleurs le périmètre protégé par le site Natura 2000.

Les parties urbanisées de Sorel-Moussel, composées de nombreux petits hameaux juxtaposés, entourées de terres agricoles, sont enserrées entre la vallée de l'Eure et un vaste massif forestier, la forêt domaniale de Dreux.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral du 14 avril 2014.

## 1.2 Présentation du projet de révision du PLU

La commune de Sorel-Moussel a approuvé son premier PLU le 28 février 2019 et a prescrit sa révision le 20 juin 2019. Le rapport de présentation précise que « *le PLU qui a été approuvé en 2019 ne correspond pas aux objectifs de la commune et comportent des éléments qui doivent être corrigés, ces corrections nécessitant une procédure de révision* » (page 7). Il évoque notamment une incohérence des droits à construire avec, en zone urbaine, une évolution du bâti existant trop limitée et de forts droits à construire en cas de construction neuve. C'est donc une révision générale du PLU qui est proposée sur la base d'un nouveau dossier.

Pour mémoire, consultée sur l'élaboration du précédent PLU, l'autorité environnementale n'avait pas formulé d'avis.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) présenté s'articule autour de trois axes :

- améliorer et organiser le cadre de vie ;
- révéler et valoriser les richesses environnementales ;
- maîtriser le développement de la commune.

L'objectif de progression démographique qui sous-tend le projet de révision du PLU s'élève à 0,65 % par an. Il supposerait l'accueil d'environ 120 personnes supplémentaires au cours des dix années à venir, ce qui porterait la population à 1900 habitants à l'horizon 2029 selon le dossier.

---

1 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

2 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Pour répondre à cet objectif, le projet prévoit la création de 70 logements sur la période, l'intégralité étant prévue au sein du tissu bâti existant.

Deux secteurs, situés dans l'enveloppe urbaine, « Le cœur de bourg » et « le quartier de l'ancienne papeterie Firmin Didot », font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

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

### 2.1 Justification des choix opérés

Le rapport s'appuie sur les données de l'Insee les plus récentes pour calculer la population attendue à l'horizon 2029 selon le taux de croissance visé et en déduire le nombre de logements à produire en tenant compte du point mort démographique<sup>3</sup> et de la remise sur le marché de logements vacants.

Néanmoins, malgré la clarté du raisonnement retenu, ces calculs sont basés sur une seule et unique hypothèse de croissance démographique, de 0,65 % par an, qui n'est pas justifiée dans le dossier, ce dernier précisant toutefois que ce taux est inférieur à celui prescrit par le SCoT, soit 1 % par an pour la commune de Sorel-Moussel.

Si la commune de Sorel Moussel a connu une période de croissance démographique de 1968 à 2008, elle enregistre depuis une baisse<sup>4</sup> et un vieillissement<sup>5</sup> de sa population. Cette évolution n'est pas prise en compte dans le dossier qui n'explique ni pourquoi ni comment une inversion de cette tendance pourrait se produire.

**L'autorité environnementale recommande de développer les scénarios démographiques et de justifier la pertinence du scénario retenu.**

Il en résulte que le nombre de logements à construire au cours de la période paraît surestimé. Cependant, le choix de la commune de localiser la totalité des constructions à produire au sein du tissu urbain existant, sans consommation d'espace en extension, est de nature à permettre une réalisation au coup par coup en fonction des besoins réels et a priori à limiter l'impact de ces nouvelles constructions sur l'environnement.

La seule extension mentionnée dans le dossier, en zone Uxs, est destinée à l'accueil d'un pôle d'équipements collectifs et d'une maison médicale. Elle est située rue Castel-Féo dans la continuité de l'urbanisation sur trois côtés et sur une surface limitée (environ 5 600 m<sup>2</sup>).

---

3 1802 habitants en 2008, 1768 en 2013 et 1761 en 2019, données Insee.

4 628 habitants de moins de 0 à 29 ans en 2008, 593 en 2013 et 542 en 2019, données Insee.

5 Point mort : évaluation du nombre de logements qui ont été nécessaires, sur une période donnée, pour permettre le maintien de la population présente au début de cette période. Plusieurs facteurs de besoin sont à prendre en compte : le renouvellement du parc, la variation des résidences secondaires et des logements vacants ainsi que le desserrement des ménages.

Le dossier présente une justification claire et détaillée des différentes composantes du projet de PLU, et en particulier sa traduction dans les OAP, dans le plan de zonage mais aussi dans le règlement, ce qui mérite d'être souligné.

## 2.2 Articulation avec les plans et programmes

La compatibilité du PLU avec les plans et programmes de portée supérieure (SCoT, programme local de l'habitat et plan climat air énergie territoire de l'agglomération du pays de Dreux) est étudiée et présentée de manière claire et pédagogique.

## 2.3 Principaux enjeux du territoire identifiés par l'autorité environnementale et leur prise en compte

L'état initial met en évidence une forte sensibilité environnementale du territoire, essentiellement liée à la présence de la vallée de l'Eure : présence de zones protégées au titre de la biodiversité, importance du paysage, patrimoine bâti à protéger, risque d'inondation, enjeux liés à la qualité de l'eau.

Ces enjeux sont bien pris en compte par le projet de PLU, dans la mesure où celui-ci n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation protégée grâce au zonage des secteurs ayant les plus forts enjeux (il classe notamment en zone naturelle N les sites Natur aa 2000 et les Znieff présents sur le territoire) et se donne pour objectif de préserver, « *révéler et valoriser les richesses environnementales* ».

Parmi les mesures destinées à une meilleure préservation de l'environnement, on peut notamment citer :

- la création d'une zone spécifique pour préserver le vieux Sorel : dans ce secteur déjà bien construit, avec une identité forte, les nouvelles constructions à destination d'habitation principale sont interdites ;
- la création d'une OAP pour valoriser l'ancienne papeterie Firmin-Didot, en ouvrant plus largement les fonctions pouvant être accueillies tout en préservant les caractéristiques patrimoniales des parties remarquables du bâti existant ;
- la création de zones de jardins Uj ou Nj ne permettant pas la densification, pour préserver le caractère verdoyant des cœurs d'îlots ;
- des prescriptions concernant les éléments bâtis remarquables ayant fait l'objet d'un repérage, en vue de les préserver.

### 3 Qualité de l'évaluation environnementale, résumé non technique et mesures de suivi

L'évaluation environnementale est claire, succincte et proportionnée aux enjeux du projet sur le territoire. Le résumé non technique retrace brièvement les principaux éléments du dossier.

Les indicateurs de suivi proposés sont pertinents. Ils sont présentés dans un tableau indiquant une « *valeur référence ou cible* », une périodicité de calcul et la source. Il aurait été utile de distinguer la valeur référence de la cible en utilisant deux colonnes différentes et de fournir les deux valeurs, l'objectif du suivi étant de voir l'évolution entre ces deux valeurs au cours du temps.

### 4 Conclusion

Le territoire de Sorel-Moussel comporte des sensibilités environnementales fortes qui sont bien prises en compte par le projet de PLU, dans la mesure où celui-ci n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation et va globalement dans le sens d'une meilleure préservation de la biodiversité et des paysages.

Néanmoins, le projet de PLU s'appuie sur un seul scénario démographique, basé sur une croissance démographique en rupture avec les tendances récentes, qu'il conviendra de justifier.

**Une recommandation figure dans le corps de l'avis.**