



**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 conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification du plan local d'urbanisme (PLU)
de Lutz-en-Dunois (28)**

N°MRAe 2023-4135

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 5 mai 2023, en présence de

Christian Le COZ, Jérôme DUCHENE, Isabelle LA JEUNESSE, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT,

chacun de ces membres délibérant attestant 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,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020, du 15 juin 2021, du 9 mars 2023 et du 2 mai 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification du plan local d'urbanisme de Lutz-en-Dunois (28), déposée par la communauté de communes du Grand Châteaudun, reçue le 12 avril 2023 et enregistrée sous le n°2023-4135 (y compris ses annexes) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 18 avril 2023 ;

Considérant que la communauté de communes du Grand Châteaudun a déposé une demande d'avis conforme portant sur la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Lutz-en-Dunois ;

Considérant que le projet de modification du plan local d'urbanisme consiste à faire évoluer le règlement écrit de la zone UX en modifiant la hauteur maximale des constructions de 8 m à 15 m afin de permettre la réalisation d'un parc d'activité sur le site dit de l'Hippodrome, situé sur les communes de Jallans et Villemaury (commune nouvelle qui résulte de la fusion des anciennes communes de Civry, Lutz-en-Dunois, Ozoir-le-Breuil et Saint-Cloud-en-Dunois) ;

Considérant que le projet étant prévu sur une partie de l'ancienne base militaire de Châteaudun accueillant précédemment un champ de tir, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain n'est pas pollué par du plomb ;

Considérant que le site d'implantation est situé au sein d'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) « Vallée de la Conie et Beauce centrale » et à environ 650 m du site Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux « Beauce et Vallée de la Conie » ;

Considérant que le site en question représente un vaste ensemble de pelouses sèches relictuelles d'Eure-et-Loir (pelouses calcicoles xérophiles et méso-xérophiles) ; que des espèces patrimoniales en particulier de flore et d'entomofaune ont été recensées sur le site ;

Considérant que la communauté de communes du Grand Châteaudun a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) en juillet 2018 qui couvrira en particulier le territoire de Lutz-en-Dunois et remplacera à terme son PLU ;

Considérant que l'élaboration du PLUiH du Grand Châteaudun a fait l'objet d'un avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre-Val de Loire en date du 6 janvier 2023 ; que cet avis recommande d'une part d'évaluer les enjeux de biodiversité de la zone d'activité de l'Hippodrome qui n'avait pas été incluse dans l'étude des secteurs de développement du dossier, et d'autre part de définir pour ce secteur des orientations de préservation et de gestion qui permettront de garantir leur qualité écologique ;

Considérant que l'étude d'impact écologique jointe au dossier de demande d'examen au cas par cas confirme la présence d'enjeux de biodiversité importants sur l'ensemble de la zone d'implantation, hormis dans les secteurs anthropisés ; qu'elle indique également que la zone d'implantation est un réservoir de biodiversité de la sous-trame herbacée d'intérêt régional, voire inter-régional, qui se maintient dans un état de conservation favorable au développement de nombreuses espèces patrimoniales ;

Considérant que cette étude a permis de cartographier les niveaux d'enjeu de biodiversité sur le site de l'Hippodrome (faibles à très forts) ; qu'en réponse il est prévu une mesure consistant à limiter l'artificialisation du site à 50 % de sa surface par l'évitement des secteurs aux enjeux les plus forts ;

Considérant que la modification des hauteurs maximales de la zone UX du PLU de Lutz en Dunois faisant l'objet du présent examen au cas par cas vise à permettre la réalisation du projet de zone d'activité sur le site de l'Hippodrome sans attendre l'application du futur PLUiH du Grand Châteaudun ;

Considérant que le projet de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes du Grand Châteaudun, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la modification du PLU de Lutz-en-Dunois n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes du Grand Châteaudun.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Grand Châteaudun rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 5 mai 2023

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président



Christian Le COZ