



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré  
Révision du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de Houx (28)**

N°MRAe 2023-4028

# PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 7 avril 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de Houx (28).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT.

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 maire de la commune de Houx. Le dossier a été reçu le 11 janvier 2023.

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 26 janvier 2023 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 15 février 2023.

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 Houx

## 1.1 Contexte et présentation du territoire

Houx est une commune située à 80 km au sud-ouest de Paris dans l'est du département de l'Eure-et-Loir (28). Bien que située en périphérie de l'agglomération (10 km) de Chartres et en proximité immédiate de Maintenon, Houx est une commune à caractère rural, elle compte 752 habitants (Insee, 2018) sur un territoire de 6,24 km<sup>2</sup>. La commune appartient à la Communauté de Communes de Chartres métropole, qui regroupe environ 135 400 habitants dans 66 communes sur 863 km<sup>2</sup>.

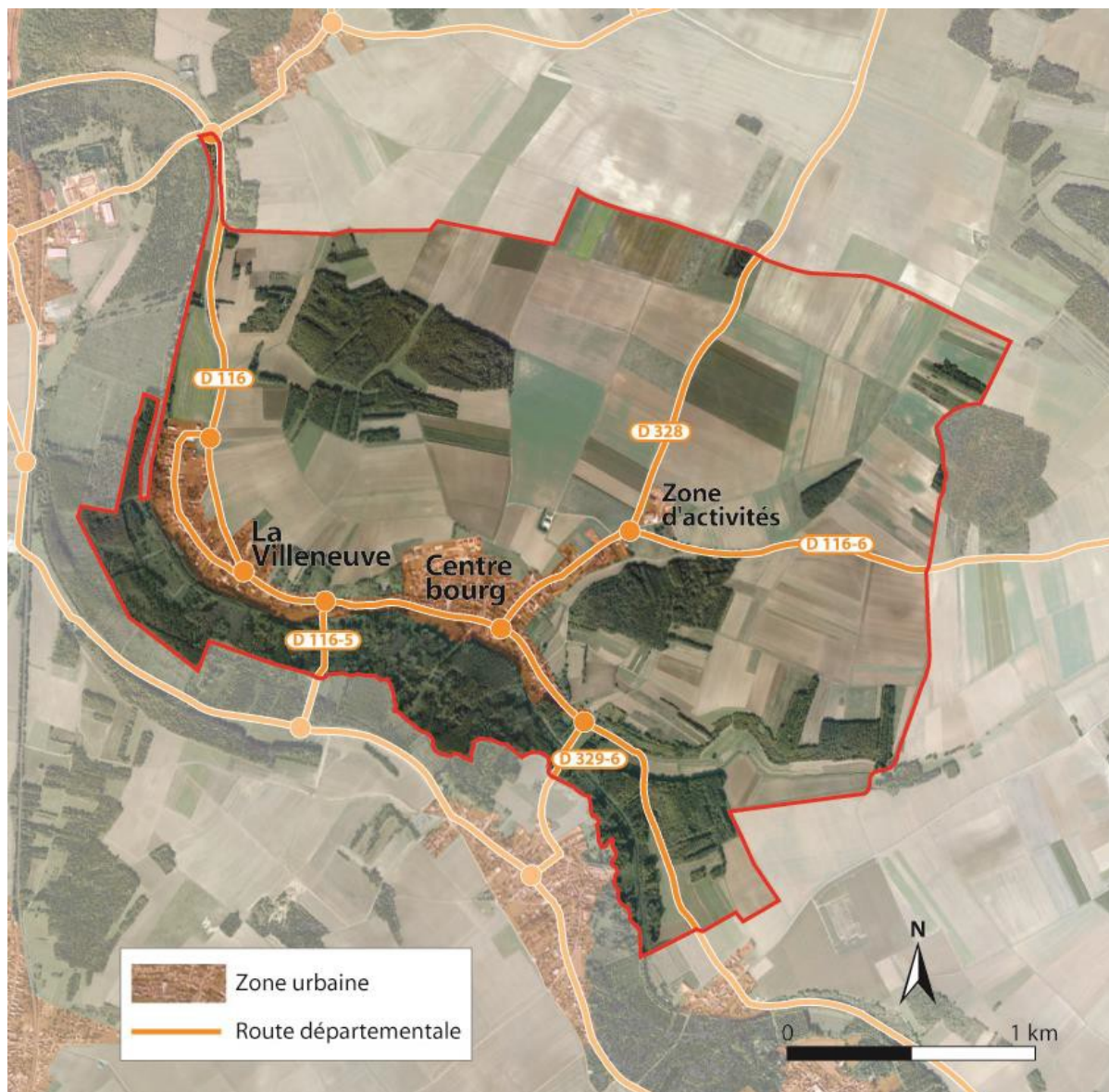
La commune de Houx dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013.



*Cartes de situation de Houx dans le département de l'Eure-et-Loir (source : rapport de présentation, page 11)*

La commune n'est pas traversée par de grands axes de circulation routiers ou voie ferrée. Toutefois, elle bénéficie de la proximité d'axes de communication importants :

- la route nationale RN 154 reliant Chartres à Dreux ;
- la route nationale RN 10 desservant l'autoroute A 11 et la route départementale RD 910 reliant Chartres à Dreux ;
- la ligne TER Paris – Le Mans.



*Photo aérienne de la commune*

*(source : rapport de présentation Tome 1a : Diagnostic territorial et état initial de l'Environnement, page 6)*

Comme le montre la photo aérienne en page précédente, la commune de Houx est implantée au cœur d'une zone agricole (plaine de la Beauce, production céréalière). Au sud du bourg se trouvent des zones boisées.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4028 en date du 7 avril 2023

Révision du PLU de la commune de houx (28)

Le tableau ci-dessous dresse avec plus de détail l'état d'occupation des sols tels que présenté en page 10 du rapport de présentation :

Utilisation du sol	Superficie en hectare
Terre agricole	425
Verger	2,5
Bois	120
Landes	16
Jardin	2,4
Terrain à bâtir	1,2
Terrain d'agrément	10
Sol	26
Construction	21
	<b>Total : 624,1</b>

Depuis 1968, la population communale a connu une croissance régulière en passant de 240 en 1968 à 807 habitants en 2013. En revanche, les données de l'année 2018 font état d'une légère baisse de la population. Cette dernière s'élevant alors à 752 habitants. Les données de l'Insee, pour l'année 2020 identifient une stabilisation de la population avec 749 habitants.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	240	260	303	428	653	797	807	752
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	38,5	41,7	48,6	68,6	104,6	127,7	129,3	120,5

*Evolution de la population (source : rapport de présentation, page 29)*

Après une analyse détaillée de l'évolution de population communale et des tendances nationales, la commune de Houx confirme dans son diagnostic territorial :

- la perte de la dynamique démographique sur la commune depuis le début des années 2000 ;
- un vieillissement de la population ;
- une diminution des nouveaux arrivants sur la commune.

En 2018, la commune disposait d'un parc de 332 logements, dont 88 % consacrés aux résidences principales. La majorité du parc locatif a été construit entre 1971 et 2005. Le rythme de construction s'est établi à quatre logements par an entre 2001 et 2008 contre huit entre 1990 et 2000.

La typologie d'habitat est caractérisée par :

- un taux de vacance faible (5,8 %, soit actuellement sept logements vacants) ;
- une prédominance d'un parc constitué de maisons (94,6 % du parc, avec offre locative faible) ;
- une présence de grands logements (cinq pièces et plus).

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4028 en date du 7 avril 2023

Révision du PLU de la commune de houx (28)

	1968(+)	1975(+)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
<b>Ensemble</b>	<b>146</b>	<b>159</b>	<b>188</b>	<b>206</b>	<b>266</b>	<b>314</b>	<b>332</b>	<b>332</b>
Résidences principales	90	101	123	156	221	278	284	292
Résidences secondaires et logements occasionnels	44	50	46	38	34	24	29	20
Logements vacants	12	8	19	12	11	11	18	19

*Évolution du nombre de logement (source : rapport de présentation, page 35)*

## 1.2 Présentation du projet de révision du PLU de Houx

Le projet de révision de PLU est guidé par l'évolution de la démographie de la commune, sur les dix prochaines années. Dans ce cadre, le conseil municipal de Houx émet trois hypothèses structurant cette future révision :

- n°1 – croissance démographique de 0,8 % avec une taille de ménage de 2,4 individus entraînant l'apport de 60 habitants, soit 25 familles ;
- n°2 – croissance démographique de 0,9 % avec une taille de ménage de 2,5 individus entraînant l'apport de 68 habitants soit 27 familles ;
- n°3 – croissance démographique de 1 % avec une taille de ménage de 2,6 individus entraînant l'apport de 76 habitants soit 29 familles.

Partant sur le troisième scénario, portant la population communale à 834 habitants, la commune identifie un besoin foncier de 1,4 ha. Douze logements, répartis sur une surface de 8 600 m<sup>2</sup>, pourront être construits sur des espaces résiduels (dents creuses), soit 60 % du besoin foncier identifié. Le projet de révision s'inscrit dans la gestion économe des espaces tel que défini par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.

Dans le cadre de cette révision et sur la base de ces hypothèses, sept objectifs structure le projet de PLU :

- « maîtriser l'apport démographique afin de maintenir le cadre de vie communale (volonté de maintenir le niveau actuel des services et équipements publics) » ;
- « préserver l'entrée du village depuis Hanches » et préserver la vallée ;
- maîtriser « l'apport démographique et la volonté de préserver le paysage de l'entrée de ville implique de supprimer la ZAC multisites » ;
- accompagner les porteurs de projet sur la valorisation du bâti existant (outils, logements à rénover) ;
- « engager une réflexion sur la taille des parcelles (500 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup>) » ;
- prioriser « les constructions dans les dents creuses » ;
- « maîtriser la consommation foncière, notamment en favorisant la reconquête des logements existants (logements vacants, logements à rénover afin de favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes ménages) » tout en maîtrisant l'apport de population.

Au travers de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune traduit ces objectifs en deux axes d'aménagement, eux même déclinés en 26 orientations :

- « axe 1 – orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- axe 2 – orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. »

Sept secteurs sont principalement concernés par la révision du PLU. Les six premières zones sont dédiées à une vocation résidentielle et la septième zone est réservée à un usage économique.



*Localisation des différentes zones concernées par la révision du PLU*  
*(source : évaluation environnementale, page 125)*

Ces orientations se matérialisent par des mesures plus ou moins concrètes à mettre en œuvre. Ces choix retenus pour la délimitation du zonage et l'écriture du règlement traduisent de manière réglementaire le PADD. Ils s'inscrivent aussi dans :

- la prise en compte des formes urbaines existantes à l'élaboration du PLU ;
- la prise en compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire ;
- la prise en compte d'autres règles s'imposant sur le territoire communal ;
- la prise en compte du SCoT de Chartres Métropole.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4028 en date du 7 avril 2023

Révision du PLU de la commune de houx (28)

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

### 2.1 Justification des choix opérés

Le rapport de présentation, dans sa partie 8 (pages 103 et suivantes), expose les motivations et les justifications qui ont conduit à la révision du PLU. Il présente aussi les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)... En réponse à un vieillissement de la population, la commune compte attirer ou maintenir de jeunes ménages sur son territoire, en diversifiant son offre de logement tout en respectant l'identité paysagère et patrimoniale du bourg. Le dossier ne présente pas les leviers sur lesquels la commune compte s'appuyer pour attirer ces nouvelles populations.

Le scénario retenu doit aboutir à une augmentation modérée de la population du village, portant ainsi son effectif à 834 personnes. La motivation de cette révision du PLU repose sur l'objectif de faire progresser la population du village. Du fait de la mobilisation des logements vacants et des espaces résiduels (dents creuses), seul 0,6 ha sont ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat.

### 2.2 Articulation du PLU de Houx avec les documents de rang supérieur ou autres

Le rapport de présentation étudie, (pages 140 et suivantes), la compatibilité du projet avec des documents de rang supérieur. L'analyse de la compatibilité avec le SCoT de Chartres Métropole, approuvé le 30 janvier 2020 a été menée parallèlement à l'évaluation environnementale. Est également présentée la compatibilité avec le programme local de l'habitat de l'agglomération chartraine 2020-2026, le plan de déplacements urbains de l'agglomération chartraine, le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Chartres Métropole, le Sdage Seine Normandie et le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet).

### 2.3 Principaux enjeux identifiés et leur prise en compte

Seuls les enjeux les plus forts font l'objet d'un développement dans le présent avis. Ils concernent :

- la maîtrise de la consommation d'espaces ;
- les mobilités ;
- l'eau et l'assainissement.

#### 2.3.1 La consommation d'espaces

Sur la base du scénario amenant à atteindre 834 habitants à l'horizon 2031 soit une augmentation de population de 76 personnes, le PLU révisé prévoit l'utilisation des sept logements vacants identifiés sur la commune.



Il prévoit par ailleurs en création :

- dix logements, sur une surface de 0,8 ha, dans le nouveau secteur, à urbaniser (zone AU), de la Grenouillère (zone 6 de la carte en page 7) ;
- environ douze logements, sur une surface de 0,6 ha, en utilisant les espaces interstitiels (dents creuses, zones 2, 3 et 4 de la carte en page 7).

La commune prévoit en outre de supprimer plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation (zones 1 et 2 de la carte en page 7, pour un total de 3,9 ha destinés à l'habitat).

La surface ouverte à l'urbanisation en extension s'élève alors à 0,8 ha pour l'habitat ; à laquelle s'ajoute un total de 2,7 ha pour un usage économique, qui correspond à une réserve foncière identifiée dans le SCoT. La consommation d'espaces rendue possible s'avère comparable à la consommation observée entre 2010 et 2020 (1,56 ha pour le résidentiel et 2,1 ha pour les activités économiques).

L'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent les principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et engendrent des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effets de serre. La perspective de consommation d'espaces du projet de PLU n'est pas compatible avec le Sraddet qui prévoit dans son objectif n°5 une division par deux de la consommation de ces espaces d'ici 2025 et de tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040. La loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit la division par deux du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les 10 prochaines années et introduit la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) l'horizon 2050<sup>1</sup>.

**L'autorité environnementale recommande de proposer dans son projet de PLU une trajectoire de réduction de la consommation d'espace conforme aux objectifs nationaux et régionaux.**

Les zones ouvertes à l'urbanisation évitent les zones humides, les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) et les sites Natura 2000.

### 2.3.2 Les mobilités

La commune de Houx prévoit, par la modification de son PLU, de stabiliser puis d'augmenter sa population, afin d'atteindre 834 habitants en 2031.

Compte tenu de la proximité du bassin d'emploi chartrain et parisien, les migrations pendulaires, correspondant à des allers-retours quotidiens des personnes entre leur travail et leur domicile, sont nombreuses, avec seulement 11 % des actifs qui travaillent sur la commune. L'offre de transport alternatif aux véhicules individuels pour se rendre sur les autres communes est faible. L'automobile reste donc le moyen de transport principal des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail. Près de 63 % de la population de Houx possèdent au moins deux voitures et 98,5 % de la population en possède une (cette proportion n'est que de 86 % à l'échelle départementale). Dans l'évaluation environnementale, les trajets domicile-travail ne sont pas étudiés. De plus, l'absence de données ne permet pas de les évaluer.

---

1 L'article 191 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit, « afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 » que « le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

La commune a la volonté de développer les liaisons douces à l'intérieur de son territoire. Les conditions de mise en œuvre ces mobilités sont satisfaisantes. Néanmoins, la part de ces déplacements intérieurs est relativement marginale par rapport aux mobilités entre communes et en particulier vers Chartres ou la région parisienne.

**L'autorité environnementale recommande d'évaluer les mobilités domicile-travail et de proposer des mesures visant à réduire l'usage de l'automobile pour ces dernières.**

### 2.3.3 L'eau et l'assainissement

La commune de Houx ne possède pas de captage propre destiné à l'alimentation en eau potable. Elle est raccordée au captage d'alimentation en eau potable du Butrat, situé sur la commune de Yermenonville. La problématique des approvisionnements revêt un enjeu particulier dans une optique de croissance de la population communale et au regard d'une tension grandissante sur ce type d'approvisionnement dû au changement climatique. La révision du PLU prévoit essentiellement de préserver des zones d'infiltration des eaux pluviales et de mettre en place une gestion des eaux pluviales à la source. Cette approche est satisfaisante. En revanche, l'évaluation environnementale ne dresse pas de bilan des besoins et ne démontre pas la suffisance de la ressource en matière d'eau potable par rapport à l'apport de population envisagé.

Concernant l'assainissement, la commune dispose d'une station d'épuration, dont l'usage est partagé avec la commune de Yermenonville. Cette station a une capacité de traitement de 1 800 équivalents habitants (EH). Actuellement, les charges entrantes correspondent à 1 801 EH. Or, l'évaluation environnementale ne traite pas de la saturation et mentionne seulement en page 72 que « *l'accueil de nouveaux habitants devra entraîner une augmentation des capacités de la station d'épuration dont la charge entrante est déjà supérieure à la charge nominale* ».

**L'autorité environnementale recommande :**

- **de compléter l'évaluation environnementale en ce qui concerne la disponibilité des ressources en eau potable qui prennent en compte les perspectives de développement de la commune ainsi que l'impact du changement climatique ;**
- **pour le traitement des eaux usées :**
  - **de présenter les solutions d'augmentation des capacités d'épuration ;**
  - **de conditionner la construction de nouveaux logements à la mise en œuvre de cette augmentation de capacité.**

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

L'évaluation environnementale de la révision du PLU de Houx apparaît proportionnée à l'étendue de ces modifications et de l'urbanisation qui sera permise. L'analyse de ces modifications secteur par secteur s'avère pertinente pour dresser l'état initial de l'évaluation environnementale. En revanche, l'absence de lien clair entre l'évaluation et le rapport de présentation amène de la confusion. Néanmoins, l'évaluation environnementale conserve une bonne pertinence dans son approche qualitative qui se retrouve dans son résumé non technique.

## 4 Conclusion

Le projet de révision du PLU de Houx s'appuie sur un scénario démographique en croissance, justifié selon le dossier par l'attractivité du territoire communal qui est à proximité de la métropole de Chartres et de la région parisienne. La surface ouverte à l'urbanisation en extension s'élève à 0,8 ha pour l'habitat ; à laquelle s'ajoute un total de 2,7 ha pour un usage économique. Bien que significativement réduite par rapport au PLU en vigueur, ces possibilités d'urbanisation apparaissent non conformes aux orientations régionales et nationales en matière de consommation d'espaces et insuffisamment justifiées.

L'évaluation environnementale identifie correctement les enjeux du territoire. Néanmoins, des pistes d'amélioration dans la détermination des incidences en matière de mobilité, d'eau et d'assainissement sont nécessaires.

**Trois recommandations figurent dans le corps de l'avis.**