



Villemeux-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification

1. Rapport de présentation

Notification aux PPA le :

Enquête publique :

Approuvé le :

Mairie de Villemeux-sur-Eure
35 Grande Rue
28210 Villemeux-sur-Eure
Tel: 02 37 82 30 28
mairie.villemeux@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Historique du PLU

La commune de Villemeux-sur-Eure est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis 2009. Ce document a fait l'objet d'une révision générale le 18 janvier 2013 afin de se mettre en conformité avec le projet du SCOT de Dreux Agglomération (19 communes) qui prévoit la construction de 320 logements, notamment de logements aidés.

Afin de répondre à la grenillisation des PLU pour le 1^{er} janvier 2017, la commune avait lancé une procédure de révision générale de son PLU par délibération du 24 juin 2016. Avec la suppression de l'échéance qui demande une grenillisation au plus tard lors de la prochaine révision, la commune a décidé de réaliser une simple modification sachant que leur PLU devra, en cas de nécessité, être révisé en 2020 pour la mise en compatibilité avec le SCOT et le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux à 81 communes.

La présente modification est donc la première procédure sans révision concernant le PLU de Villemeux-sur-Eure. Cette modification est néanmoins avec enquête publique. Celle-ci a été lancée par délibération du 20 octobre 2017.

Objet de la présente modification avec enquête publique

La présente modification du PLU de Villemeux-sur-Eure s'inscrit dans les articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme qui définissent les conditions de cette procédure :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

La modification, avec enquête publique, ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

La présente modification avec enquête publique a pour objet principal la modification d'une OAP qui induit :

- La suppression totale des zones 2AU et 1AUC,
- La suppression de la zone 1AUB sur le secteur.

En effet, la commune de Villemeux-sur-Eure souhaite maintenir ses espaces verts dont la place de la Gare et la voie verte, le long de l'ancienne voie de chemin de fer. Néanmoins, le PLU actuel ouvre à l'urbanisation ces deux secteurs à travers une OAP. La suppression d'une bonne partie de ce projet n'empêche pas la commune de continuer à se développer et répond toujours aux objectifs du PADD, ce qui justifie le recours à la procédure de modification.

La suppression de l'OAP du secteur de Montafilant diminuera les possibilités de construire de 120 à 170 logements mais cette diminution, certes importante, n'impact pas le PADD.

En effet, aujourd'hui la commune a deux projets de lotissement en cours, un dans la zone 1AU pour 22 logements et un en zone UB pour 12 logements, soit un total de 34 nouveaux logements. De plus, une étude des coups parties (permis déposés depuis 2014) a permis d'identifier la future création de 46 logements. De plus, le PADD indique la réalisation de 19 maisons individuelles depuis 2007 à prendre en compte dans les coups partis sachant que le PLU a été réalisé en 2011-2012 et que les coups partis prennent en compte les permis déposés allant jusqu'à 5 ans avant. Ainsi depuis l'approbation du PLU en 2013 la commune a un potentiel réel de 99 logements auquel peut s'ajouter environ 20 logements en dent creuse et une récupération de 43 résidences secondaires et logements vacants (selon les chiffres INSEE 2013), soit un potentiel d'environ 160 pour la durée du PLU 2013-2023.

Le PADD prescrit la construction de 150 logements jusqu'en 2020 (195 pour 2023), sachant que ce chiffre doit être pris comme un maximum. Ainsi la suppression de l'OAP ne modifie pas les enjeux du PADD pour l'axe du développement résidentiel. Le PLU devra être actualisé entre 2021-2023 afin d'être compatible avec le nouveau SCOT et PLH de l'Agglo du Pays de Dreux sur les 81 communes, en cours de réalisation, ainsi les objectifs pour 2030 ne sont pas obligés d'être tenu dans ce PLU.

Les autres éléments pouvant être impacté par la modification sont le projet de la ZAC, indiqué dans l'axe de la mixité de l'habitat mais celui-ci n'est pas lancé et au vu du contexte qui a changé, il n'y a pas de projet de la lancer, ce qui n'impact donc pas le PADD.

Enfin la suppression de l'OAP dont l'objectif est de maintenir la place de la Gare et la voie verte renforce l'axe de préservation de l'environnement communal et de ses paysages.

PLU 2013-2023	
Constructions réalisées depuis 2007	56 logements
Coups partis depuis 2014	46 logements
Projets	22 + 12 = 34 logements
Dents creuses (estimation)	20 logements
Récupération résidences secondaires	34 logements
Récupération des logements vacants	9 logements
Total	199 logements

Cette procédure de modification permettra également de :

- passer l'OAP n°3 en zone UB, puisque l'aménagement prescrit est difficilement réalisable aux vues des configurations du terrain mais que le secteur doit rester constructible afin d'obtenir une continuité urbaine et vient compenser la suppression des logements de l'OAP n°2,
- rectifier quelques erreurs matérielles, notamment sur le zonage pour les maisons isolées en zone N ou A qui ont été « oubliées » et ne sont pas intégrées dans le sous-secteur consacré à l'habitation (Nu), qui est déjà existant.

Description des pièces modifiées

1. Les OAP

OAP n°2 du secteur de Montafilant

Cette OAP de 10,7 hectares, en zone 2AU, 1AUC et 1AUB, est destinée à accueillir une urbanisation mixte (maisons de ville / logements individuels), des constructions résidentielles pavillonnaires, ainsi que des équipements et commerces.

Le projet d'aujourd'hui consiste à ne garder que 2 parcelles du projet, sur 0,42 hectare, pour permettre la création de la Maison de Santé Pluridisciplinaire. Ainsi, toute l'OAP est à reprendre que ce soit au niveau des orientations que du schéma. La nouvelle OAP n°2 prendra le nom « Le secteur du chemin Lateral ».

OAP n°3 du secteur de la « Cote du Val »

Cette OAP de 0,7 hectares, en zone 1AUB, est destinée à accueillir quelques maisons individuelles avec un accès aux parcelles depuis le haut et non par la rue.

En revanche, comme indiqué dans les orientations, ce site fait face à une déclivité de terrain. Cette configuration rend le projet difficilement réalisable puisque seule la partie basse est constructible. De plus, le règlement de la zone 1AUB se réfère à celui de la zone UB, ainsi afin de maintenir une continuité urbaine un passage directement en zone UB du site est souhaité.

2. Le règlement

La modification n'impacte pas le règlement de la zone 1AUB mais supprime celui des zones 2AU et 1AUC.

La zone dédiée au projet de la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) sera raccrochée au règlement de la zone US. Celle-ci est consacrée aux équipements collectifs d'intérêt général, ainsi le règlement s'adapte bien pour la MSP.

3. Document graphique

Les deux documents graphiques, à l'échelle 1/8000^{ème} et 1/2000^{ème}, sont à modifier. En effet la modification du PLU entraîne :

- La suppression de la zone 2AU à passer en zone A,
- La suppression de la zone 1AUB de l'OAP du secteur de Montafilant qui passe en zone A,
- La suppression de la zone 1AUB de l'OAP du secteur de la Cote du Val qui passe en zone UB,
- La suppression de la zone 1AUC à passer en zone NI sauf les deux parcelles du projet de la MSP à passer en zone US,
- Les maisons isolées en N ou A à passer en Nu.

Evolution de la superficie des zones :

PLU Modifié				PLU (2013)			Évolution PLU/PLU Modifié
Zones	Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Zones	Secteurs	Superficie (ha)	En ha
Zone U	UA (UA, UAi, UAa, UAai, UAb, UAbi, Uap)		42,70	UA (UA, UAi, UAa, UAai, UAb, UAbi, Uap)		42,78	
	UB (UB, UBi)		59,45	UB (UB, UBi)		58,61	
	US		1,85	US		1,38	
	UX (UX, UXi)		6,35	UX (UX, UXi)		6,35	
Total zones urbaines			110,35 ha			109,12 ha	+1,23 ha
Zone AU	1AUB		1,67	1AUB		4,91	

			1AUC	3,96	
			2AU	4,05	
Total zone À Urbaniser		1,67 ha		12,92 ha	-11,25 ha
Zone A	A	655,69	A	646,54	
Zone N	N	N	N	648,69	
		Ni	Ni	286,30	
		Ne	Ne	165,30	
		NI	NI	11,18	
		Nu	Nu	2,01	
		Nui	Nui	5,33	
Total zones naturelles et agricoles		1774,63 ha		1765,35 ha	+9,28 ha
Superficie communale		1886,65 ha	Superficie communale	1887,39 ha	

Liste des emplacements réservés

L'OAP n°2 avait l'emplacement réservé n°3 dans son périmètre pour la création de voies (à partir de la rue de la libération, sente rurale n°22, chemin rural n°28). Cet emplacement ER3 se trouve sur le nouveau périmètre de l'OAP mais avec le projet de la MSP, l'emplacement réservé n'est plus utile et est donc supprimé.

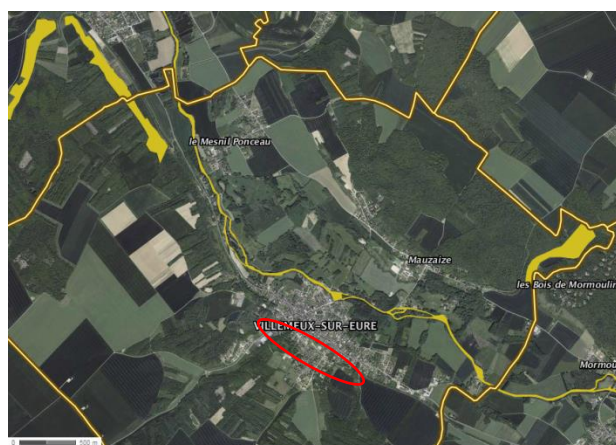
Les autres emplacements réservés ne sont pas modifiés et gardent le même numéro sur le plan de zonage.

Analyse des incidences du projet sur les zones Natura 2000

Plusieurs sites Natura 2000 sont présents sur la commune de Villemeux-sur-Eure, « Les Côtes Blanches de Mormoulin » à l'Est, « La Côte et Bois Prieur » au Nord et la rivière l'Eure elle-même. Ils font partie de la zone dénommée « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ».

Néanmoins, le secteur de la modification (ovale rouge sur la carte ci-contre) ne comprend aucun des sites Natura 2000 et s'en trouve éloigné. De plus, le projet consiste à diminuer les possibilités de construire et ainsi repasser des zones à urbaniser en zones agricole ou naturelle. La seule construction autorisée, la maison de santé pluridisciplinaire (MSP), se situe sur une parcelle en dent creuse où un bâtiment abandonné sera démoli et l'opération est encadrée par une OAP.

Les sites Natura 2000 sur Villemeux-sur-Eure



Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/>

Pour le passage de la deuxième OAP en zone UB, le secteur se trouve en dent creuse et donc en zone urbaine et seulement le devant des parcelles est constructible avec la topographie du terrain. De plus, ce secteur était déjà identifié en zone constructible.

Ainsi, la construction de la MSP et le passage en zone UB d'une OAP ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative un site Nature 2000. Le projet de modification n'est donc pas soumis à évaluation environnementale.