

ARRIVÉE LE :

16 MAI 2023

MAIRIE
VILLEMEUX-SUR-EURE

DDT d'Eure-et-Loir
SAH/BPU

Affaire suivie par : Mathieu Crosta
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres, le 15 MAI 2023

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villemeux-sur-Eure, arrêté par délibération du conseil municipal du 10 février 2023 et reçu en Sous-Préfecture de Dreux le 20 février 2023.

Votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur 3 axes, déclinés en 6 objectifs principaux. Si je partage les grands enjeux et objectifs inscrits dans votre PADD, plusieurs d'entre eux sont insuffisamment traduits dans les orientations opérationnelles et réglementaires du PLU, ce qui constitue un frein à leur mise en œuvre.

Aussi je vous invite à :

- Revoir la méthodologie de calcul de la production de logements et sa cohérence au regard des données démographiques et sociologiques de votre commune en ce qui concerne la part liée au desserrement des ménages ; son application conduit en effet à augmenter artificiellement le besoin en logements alors que la variation du taux de croissance est très légère.
- Approfondir la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'il s'agisse des OAP thématiques ou des OAP sectorielles ; elles ne sont en effet trop peu opérationnelles, et traduisent mal les principes fixés par votre PADD, en particulier sur la diversification du parc de logements, vous exposant à accueillir des projets en contradiction avec vos choix politiques tels que validés dans ce PLU.

En plus de ces éléments, je vous engage à réviser la rédaction du dossier dans son ensemble puisqu'on y constate de nombreuses fautes de rédaction (orthographe et typographie), ainsi que les références juridiques dont plusieurs sont erronées, obsolètes ou partielles.

Considérant ces différents points, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve de prendre en compte les remarques ci-dessus et les précisions développées en annexe de cet avis.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, réunie le 04 mai 2023, a émis un avis défavorable sur votre règlement, dont la rédaction était trop imprécise. Je vous invite à tenir compte de cet avis et de celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val-de-Loire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

B. Rigourd
M. Daniel RIGOURD
Maire de Villemeux-sur-Eure
35 Grande Rue
28210 VILLEMEUX-SUR-EURE

Le Préfet
Françoise Souliman
Françoise SOULIMAN

PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Villemeux-sur-Eure

La présente annexe se décompose en deux grandes parties :

- A/ Pistes d'amélioration du projet de PLU et de ses justifications
- B/ Erreurs juridiques, typographiques et orthographiques à corriger

A/ Pistes d'amélioration du projet de PLU et de ses justifications :

I/ Rapport de présentation :

I.1 – Diagnostic et justifications :

* Page 20 : Toute la page est consacrée à l'évolution de la composition des ménages, et notamment leur diminution. Elle se conclut par une estimation de la poursuite de cette tendance, sans indiquer qu'une diminution linéaire ne peut être prolongée indéfiniment.

* Page 22 : « Vacance INSEE 2018 : 46 logt (5,4%)
Vacance FF20: 64 logt (7,2 %) soit un potentiel mobilisable d'environ 25 logt* »

La vacance de 46 logements correspond au chiffre de l'INSEE de 2019 et non 2018. Par ailleurs, il n'y a pas d'explication, ni même le détail du calcul, permettant de comprendre le résultat affiché (25 logements vacants potentiellement mobilisables).

* Page 35 : Les cartes présentées ont une échelle trop petite pour être exploitées (notamment le Hameau de Mauzaize). Par ailleurs, il est d'usage d'employer des couleurs plutôt rose que vert ou jaune très pâle comme ici, afin de lire clairement ce qui relève de l'urbanisation.

* Page 37 : L'ensemble foncier de 5 100 m² constitué par les parcelles 0E0012, 0E0013, 0E0393 et ZH0117 dans le hameau de Cherville, n'est pas une dent creuse. Il en va de même dans le bourg pour l'ensemble de 3 100 m² constitué par les parcelles 0B1768 à 0B1772, 0B1717, 0B1632, et une partie de la parcelle 0B1631. Ces éléments ont été indiqués par la DDT lors de la réunion du 16/11/22 et par mail du 09/02/23 suite à la réunion du 08/02/23.

Le potentiel total en dents creuses de 4,51 ha est donc erroné et s'élève en réalité à 3,69 ha après soustraction des deux ensembles mentionnés ci-dessus.

* Pages 38-39 : la densité recherchée de 12 logements / ha correspond à celle préconisée par le SCoT pour la commune de Villemeux-sur-Eure, mais certaines parcelles sont exemptées de densité recherchée sans qu'aucune explication ne soit fournie.

Le potentiel de logements sur ces parcelles exemptées est en trop grand décalage avec les densités du SCoT :

	Selon le PLU (exemption)	Si à 12 log/ha
parcelles 0A0733 et 0A0734 (4 500 m ²)	2	5
parcelles 0A0751 à 0A0753 (3 100 m ²)	2	4
parcelles 0E0012, 0E0013, 0E0393 et ZH0117 (5 100 m ²)	4	6

En l'absence de justification, il est nécessaire d'appliquer la même densité qu'ailleurs, induisant un potentiel total de logements en dents creuses de 49 (au lieu de 43).

* Pages 55-56 : « Nombre d'occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années * 2,30 » : quelques lignes en dessous de cette phrase, il est pourtant indiqué - dans le tableau - que le nombre d'occupants moyen par ménage est de 2,33 en 2022 et serait de 2,19 en 2035. Ces éléments doivent être harmonisés.

Par ailleurs, le besoin d'environ 50 logements pour maintenir la population en place (point mort) paraît surestimé (cf. remarque concernant la page 20 sur les limites du calcul) au vu de cette très faible variation de 2,33 à 2,19 pour une population de 1688 habitants (chiffre INSEE 2019).

« Nombre logements possibles en dents creuses (1 logement pour 850 m²) : 53 » : le total était de 43 page 39. D'ailleurs, dans la suite de la page 55, le détail du calcul de logements reprend bien le chiffre de 43. Ces éléments doivent être harmonisés.

« À déduire logements possibles en extension urbaine (OAP) : 8

À déduire une bonne part (80 %) de logements possibles en dents creuses : 43

Total des logements à prévoir en zone à urbaniser : 12 » :

Il est donc établi une distinction entre des logements en extension urbaine et en zones à urbaniser, sans explication de la méthode :

- S'agit-il d'une distinction entre des zones U consommant de l'espace, et des zones AU ?

S'il est effectivement possible de distinguer en termes de zonage, ces deux catégories (en fonction de la présence complète ou partielle des réseaux), elles constituent toutes les deux des extensions et consomment de l'espace.

- De plus, en tant que non bâties aujourd'hui, ces zones répondent aux besoins futurs. Ces deux catégories doivent donc s'ajouter d'un point de vue quantitatif.

Il y aurait alors un reliquat de 20 logements à prévoir en extension : 8 en zone U (« extension urbaine ») et 12 en zone AU (« à urbaniser »). Le schéma page 56 indique d'ailleurs : « 20 logements hors de l'enveloppe urbaine en 2035 ».

* Page 57 : Il n'y a aucune justification sur le choix des secteurs qui accueillent des extensions. Il convient d'expliquer en quoi, au nom de « l'intérêt communal », il est pertinent de réaliser ces extensions à *tel endroit* et pas ailleurs. Ainsi, la forme de la zone AU interroge particulièrement, et l'explication donnée dans l'OAP n'est pas suffisante. Également, les deux extensions dans le hameau de Mauzaise (2 logements) et le hameau de Cherville (1 logement) semblent, en l'absence de justification, viser à satisfaire des intérêts particuliers.

De plus, comme déjà signalé (remarques des pages 38-39, ainsi que réunions et mail), l'ensemble foncier de 5 100 m² (parcelles 0E0012, 0E0013, 0E0393 et ZH0117) dans le hameau de Cherville n'est pas une dent creuse. Il s'agit d'une extension de l'urbanisation qui doit être comptée dans la consommation d'espace. Il en va de même de la parcelle 497 (700 m²) dans le même hameau.

* Page 62 : « Pour rappel, le Scot du Pays Dreux intègre les hameaux dans l'enveloppe urbaine : « Les hameaux sont définis dans l'enveloppe urbaine s'ils accueillent un nombre d'habitants significatifs, proportionnellement à l'échelle de la commune, ou se situent à proximité d'une centralité, dans une logique de réduction des déplacements et maintien du niveau de service à la population ». »

La phrase du dossier sur l'intégration des hameaux dans l'enveloppe urbaine, semble être une affirmation générale, valable de droit, pour tous les hameaux. Or la citation qui est ensuite tirée du SCoT dit que seuls les hameaux qui « accueillent un nombre d'habitants significatifs, proportionnellement à l'échelle de la commune, ou se situent à proximité d'une centralité », peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine.

Comme le dossier ne contient pas d'explication permettant de justifier que les hameaux de Villemeux-sur-Eure correspondent tous aux critères du SCoT, le document doit donc être modifié sur ce point, afin de justifier que ces hameaux possèdent les conditions requises pour disposer d'une enveloppe urbaine, et donc être constructibles.

* Page 67 : La consommation d'espace future erronée puisqu'il faut ajouter :

- Hameau de Cherville : l'ensemble foncier de 5 100 m² (parcelles 0E0012, 0E0013, 0E0393 et ZH0117) ainsi que la parcelle 497 (700 m²), soit un total de 5 800 m² ;
- Bourg : l'ensemble foncier de 3 100 m² (parcelles 0B1768 à 0B1772, 0B1717, 0B1632, et une partie de la parcelle 0B1631).

Soit environ 0,9 ha à ajouter au 1,8 ha déjà recensé par le dossier pour un total de 2,7 ha, pour une diminution de 46 % (et non 50 %) par rapport à la consommation antérieure (égale à 5 ha).

* Page 73 : « Dans les zones Ua, Ub, Ue et 1AU, un nombre de places de stationnement est exigé, supérieur pour les habitations en zone plus périphérique où le tissu urbain est moins dense. Ces exigences se justifient par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année. »

Cette justification doit être conciliée avec la constatation du déficit de stationnement public (page 32 du diagnostic). Si l'augmentation du nombre de places de stationnement pour les constructions d'habitat situées en périphérie est compréhensible, la collectivité devra cependant proposer de nouveaux espaces de stationnement public dans le centre-bourg, là où précisément elle a constaté un déficit de stationnement public et où elle exige un nombre de places de stationnement moindre pour les constructions d'habitat.

* Page 75 : Le schéma des normes d'urbanisme est obsolète : le SRADDET n'est pas mentionné, le lien de compatibilité du PCAET avec les SCoT et des PLU, n'est pas non plus évoqué. Par ailleurs, les ordonnances de la loi ELAN (2018) ont supprimés les liens réglementaires de prise en compte, hormis les programmes d'équipement et les objectifs du SRADDET.

Une partie du texte descriptif est également obsolète : « Enfin, le Scot doit prendre en compte les documents de type Schéma Régional de Cohérence Écologique ou encore Plan Climat Energie Territorial. » : le SRCE est désormais une annexe du SRADDET, les PCET ont été remplacés par les PCAET, et ce sont les PCAET qui doivent être compatibles avec le SCoT et non le SCoT qui doit les prendre en compte.

* Page 77 :

1) « historiquement, la commune a déjà porté des opérations de logements sociaux en centre-bourg. Le Plu laisse la place aux opérateurs locaux pour développer cette offre diversifiée. » : Le PLU ne doit pas laisser aux aménageurs le soin de décider le type de logements à construire, puisque ces opérateurs s'appuieront essentiellement sur des motifs économiques pour faire leurs choix, et ces choix, non cadrés, risquent de ne pas correspondre au projet communal.

Le diagnostic indique qu'« il faut s'interroger sur les attentes des nouveaux et futurs habitants, que ce soit du point de vue de l'offre de logements ou de l'offre de services au sens large. » (page 52). Il est notamment relevé la part importante de personnes âgées dans la commune et la nécessité de leur proposer une offre de logements adaptée (page 19 et 23). Il ne peut s'agir en l'occurrence que de logements de petites tailles et financièrement accessibles. Or, de petits logements (sociaux ou en accession sociale à la propriété) peuvent être, par exemple, une réponse appropriée en la matière. Cette offre n'étant pas classique, elle mérite d'être imposée.

De la même manière, des logements de taille supérieure aux précédents, mais toujours accessibles financièrement, répondrait aux besoins de jeunes couples avec enfants. Le diagnostic (page 24) constate justement qu'ils sont exclus par le marché immobilier. Or, l'arrivée régulière de ces jeunes ménages est nécessaire à la commune, notamment pour pérenniser ses équipements scolaires qu'elle s'apprête justement à rénover. Là encore, le logement social, en location ou en accession, peut être une des réponses possibles à cette situation. Une autre solution peut être de prévoir des tailles de parcelles qui ne soient pas trop importantes afin de faire baisser les coûts d'acquisition pour les jeunes ménages.

Il appartient de manière générale à la collectivité d'élaborer un parcours résidentiel et d'encadrer dans son PLU, par le règlement et les OAP, la typologie des logements à produire : taille des parcelles et des logements, type d'accession, etc. C'est un des objectifs principaux de la démarche de planification du PLU, et si la commune ne s'en saisit pas, les problèmes constatés par le diagnostic ne se résoudront pas.

2) Le fait que le PLU, qui présente un projet de croissance (+0,4 %/an) inférieur à celui du SCoT (+0,66 %/an), en déduit cependant un besoin en logements (88 logements) supérieur à celui prévu par le SCoT (60 logements), montre bien que la part des logements prévus pour le maintien de la population (point mort) est disproportionné et basé sur des hypothèses non réalistes (cf remarques de la page 20 et des pages 55-56).

* Page 78 :

– La méthodologie utilisée pour déterminer que le SCoT offrirait une enveloppe foncière de 5 ha en habitat pour Villemeux-sur-Eure (et les autres communes citées), doit être clairement expliquée.

– La consommation d'espace est à ajuster en fonction du chiffre recalculé (cf remarques de la page 67).

* Page 79 : La méthodologie utilisée pour déterminer entre les communes la répartition d'enveloppe foncière à vocation économique du SCoT doit être clairement expliquée.

* Page 85 : Le dossier reproduit l'ensemble des axes stratégiques du PCAET, et pointe certaines d'entre eux avec lesquelles le PLU serait compatible. Le rapport de compatibilité doit cependant être global. Il n'est pas possible de ne sélectionner que certains objectifs et d'en ignorer d'autres sans en expliquer les raisons. Chaque objectif doit être passé en revue et faire l'objet d'une réponse dans le dossier.

I.2 – Résumé non technique de l'évaluation environnementale

* Page 15 : La liste des documents que le PLU doit prendre en compte est erronée : il faut se référer à la liste de l'article L131-4 du code de l'urbanisme. Par ailleurs les PCAET ont remplacé les PCET, et il n'est donc pas logique de citer les deux documents à la fois. Enfin, le PLU doit justement être compatible (article L131-5) et non simplement prendre en compte le PCAET du Pays de Dreux approuvé le 23 mai 2022.

* Page 18 : « Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement [...]. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel [...]. » => Ce n'est pas « peuvent » mais « doivent » : depuis la loi Climat du 22/08/21, il s'agit d'une obligation (voir article L151-6-1 du code de l'urbanisme).

* Page 21 : « Le futur PLU prend bien en compte le patrimoine et le paysage [...]. Le PLU prend bien en compte la biodiversité et la trame verte et bleue [...]. Le risque d'inondation est correctement pris en considération [...]. Le futur PLU prend correctement en compte l'enjeu des sols pollués [...]. Le projet de PLU va dans le bon sens du point de vue de la réduction de la consommation énergétique et du développement de l'utilisation des énergies renouvelables. » : les appréciations subjectives du rédacteur sur la qualité de son propre travail doivent être retirées du dossier.

* Page 23 : le document liste les impacts des STECAL qui seraient situés dans les hameaux. Cependant le zonage ne contient pas ensuite de STECAL, puisque les hameaux sont zonés en U et les zones N indicées (Nj, NI) ne génèrent pas de construction. Il y a donc une utilisation abusive du terme STECAL dans cette partie du dossier, à moins que des STECAL aient été prévus sans avoir eu de transcription dans le présent dossier. STECAL ou non, l'incidence environnementale de l'aménagement des secteurs concernés, doit effectivement être mesurée.

Par ailleurs, il est indiqué des effets modérés pour plusieurs de ces secteurs sans qu'il n'en soit tiré de conclusion, notamment sur d'éventuelles remises en question des choix d'aménagement, objectif pourtant de l'évaluation environnementale.

* Page 25 : « Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application des PLU au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. »

Cette durée a été réduite à 6 ans depuis la loi Climat du 22/08/21 (voir article L153-27 du code de l'urbanisme).

II/ Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) :

* Page 10 : L'objectif de « S'engager dans une démarche ERC (éviter – réduire – compenser), et interroger l'impact des projets d'aménagements sur l'environnement » est louable, mais il n'est malheureusement pas mis en œuvre, puisqu'aucune mesure d'évitement n'est prévue alors même que l'aménagement de plusieurs secteurs aura des effets « modérés » sur l'environnement (cf. les remarques ci-dessus). Il y a donc un manque de cohérence entre cet objectif du PADD et l'évaluation environnementale.

III/ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

1/ OAP thématiques :

Les remarques ci-dessous sont identiques à celles qui ont été faites lors de l'avis sur le PLU de Bonneval. S'il est compréhensible que le bureau d'études reprennent des éléments génériques communs à plusieurs PLU, la reprise de contenu a été trop large puisque les OAP thématiques sont identiques dans les deux dossiers, seuls les noms de collectivité ou de fleuves ayant été changés, ainsi que quelques photos et la carte de la TVB¹.

Si le fait de proposer trois OAP thématiques traitant de continuités écologiques, de mobilité et de patrimoine est pertinent, elles ne présentent presque aucun élément programmatique permettant de transcrire dans les futurs aménagements de la commune les objectifs poursuivis, ce qui est pourtant l'objet réglementaire des OAP.

.OAP n°1 (réseau et trame écologique):

Les principes de cette OAP sont trop généraux. Elle devrait montrer des références et des exemples d'application pour chaque pastille et mettre en avant des zones prioritaires où s'appliqueraient ces principes.

Elle devrait par ailleurs traiter des boisements et des haies bocagères qui méritent une attention en termes de protection et/ou de création.

La carte présente dans l'OAP est un état des lieux. Il manque une carte regroupant les zones à enjeux, les zones à protéger, les liaisons à créer, etc., qui rendrait l'OAP stratégique et non statique.

.OAP n°2 (mobilité):

Pour rendre opérationnel les principes généraux de cette OAP, elle devrait proposer une cartographie des lieux cibles et des actions à mener à l'échelle de la commune avec un focus sur le centre-ville. Comme pour la précédente OAP, il conviendrait d'ajouter des schémas et des exemples pour comprendre la mise en pratique attendue des principes mentionnés.

.OAP n°3 (patrimoine) :

La rédaction actuelle de cette OAP ne complète pas le volet patrimonial du PLU, car elle reste trop généraliste. Comme pour les deux autres OAP thématiques, elle manque d'opérationnalité et d'exemples pour savoir ce qui est attendu.

2/ OAP sectorielles :

De manière générale, les OAP sectorielles n°2 et n°3 qui sont destinées à l'habitat ne contiennent aucune prescription sur la typologie de l'habitat, ce qui n'est pas cohérent avec le rapport de présentation et le PADD qui évoquent la nécessité de diversifier le parc existant de logements et de répondre aux besoins de la population en la matière (notamment des logements adaptés pour les personnes âgées et les couples avec jeunes enfants).

* Page 2 : même remarque que pour le résumé non technique de l'évaluation environnementale : « Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement [...]. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel [...] ». »

1 La seule autre différence relève de l'OAP mobilité qui contient un sous-axe supplémentaire sur le co-voiturage dans le PLU de Bonneval.

Depuis la loi Climat du 22/08/21, il s'agit d'une obligation (voir article L151-6-1 du code de l'urbanisme). Le verbe « peuvent » doit être remplacé par « doivent » :

* Page 8 : L'OAP sectorielle n°1 est quasiment vide (2 pages : page 7 [contexte], page 8 [plan + prescriptions]); si la page 7 fait bien ressortir les enjeux du secteur, la page 8 contenant les prescriptions est tellement minimaliste que l'existence même de l'OAP, dans sa rédaction actuelle, pose question :

– Les dessins d'horloge situés à côté des indications contenant le verbe « Engager », semblent annoncer un échéancier. Cet échéancier est d'ailleurs une obligation depuis la loi Climat et Résilience de 2022. Il semblerait, en fait, que ces « horloges » signifient seulement la volonté de le faire à l'avenir. Elles devraient au contraire donner un phasage des aménagements.

Ainsi, les indications « Engager les réflexions sur le réaménagement du parc dans les toutes prochaines années », « Réaménager le parc communal en veillant à engager une réflexion sur les cheminements entre le centre-bourg et les lotissements au sud » (la flèche verte étant trop schématique pour être incluse dans une OAP).

Plus précise et localisée, l'indication « Favoriser le partage de l'espace public à destination des mobilités actives (piétons, cyclistes) », est cependant trop floue pour être applicable concrètement dans le cas de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

* Page 12 : L'OAP sectorielle n°2 impose un minimum de 12 logements sur le périmètre de l'OAP : au vu des constructions déjà existantes dans ce périmètre, des enjeux écologiques importants à préserver, et de la densité des constructions alentour (en dehors du périmètre), cette prescription de densité semble irréaliste et ne pourra que bloquer l'aménagement de ce secteur au moment de l'instruction. Il convient donc que la collectivité s'interroge sur ce secteur afin de décider soit :

- De l'aménager, ce qui implique de diminuer la densité de logements ;
- De ne pas l'aménager, ce qui implique de retirer l'OAP ainsi que la zone 1AU correspondante, et de reclasser le secteur en zone N.

IV/ Plan de zonage :

Ce document a fait l'objet de nombreux ajustements suite aux remarques des services de l'État et aux réunions qui s'en sont suivies avant l'arrêt de la procédure. Il est, de ce fait, correctement réalisé.

Il convient cependant de noter que si le repérage des éléments d'intérêt (bâtiments, alignements d'arbres, haies, mares, etc.) confère au règlement du PLU une valeur non négligeable du point de vue patrimonial, chaque élément repéré, et qui doit être protégé, devrait faire l'objet d'une fiche décrivant ce qui a motivé le classement et donc la protection.

De plus, le plan ne présente aucun bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de situation, ni d'emplacement réservé. Si cette absence peut s'avérer normale, il reviendra cependant à la collectivité de vérifier le dossier à ce sujet, afin de s'assurer qu'il n'y ait pas eu d'oubli de repérage ou d'identification.

V/ Règlement écrit :

Les numéros de page indiqués ci-dessous correspondent à ceux du fichier électronique (pdf) ; il faut ajouter 1 au numéro de la page pdf pour obtenir la numérotation papier, puisque celle-ci est décalée (dès la 2^e page, celle-ci est numérotée « 3 », et tout est ensuite décalé).

* Page 8 : La 1^{re} dérogation mentionnée à l'article 4 (« Adaptations mineures du règlement ») correspond très exactement à l'alinéa 1° de l'article L152-3 du code de l'urbanisme. Cette référence devra être ajoutée. De manière générale, les articles L152-3 à L152-6-4 du même code définissent l'ensemble des dérogations au règlement du PLU qui peuvent être autorisées : le rapport de présentation doit expliquer clairement pourquoi seule celle mentionnée ci-dessus a été retenue dans le PLU de Villemeux-sur-Eure.

– « Par délibération du XXX du conseil municipal, les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique » : la référence exacte de cette délibération devra être précisée pour pouvoir la rendre opposable.

* Page 11 : « Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones » : seules 3 catégories sont pourtant citées ensuite (U, A, N), il manque la catégorie 1AU qui devra être ajoutée et détaillée.

* Page 14 : « L'emprise au sol des constructions à destination d'activité agricole ou aux constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. » : l'extrait en gras est barré dans le dossier, il convient donc de le supprimer. De plus, cette prescription est redondante avec l'article 7 des dispositions générales (page 9), qui précise justement que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de l'application du règlement sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (même remarque en page 25).

* Page 16 : « L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace. [...] Les annexes ne sont pas réglementées. »

Les deux phrases sont contradictoires, sachant par ailleurs que le rapport de justifications n'explique à aucun moment les raisons de cette absence de contraintes réglementaires sur les annexes. Une distance maximale d'implantation des annexes par rapport à la construction principale, doit être définie de manière précise et chiffrée.

Par ailleurs, le règlement ne réglemente jamais les dimensions des extensions et annexes, hormis dans la zone N et les espaces paysagers. Il est nécessaire d'ajouter des prescriptions en ce sens dans les zones AU, U et A.

* Page 20 : « L'implantation d'annexes tels que garage, appentis, abri de jardin, piscine, aires de stationnement, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 20% de la superficie dudit « espace paysager ». » : Cette règle est beaucoup trop permissive et contradictoire avec la vocation de ces espaces à protéger. Il faut *a minima* diviser par deux ce pourcentage, et le compléter par une limite de surface en valeur absolue suffisamment restrictive (même remarque aux pages 31 et 37).

* Page 34 : « Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise. [...] Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après. » : Ces deux phrases sont contradictoires ; la 1^{re} doit être supprimée (même remarque aux pages 51 et 56).

* Page 40 : « L'emprise au sol de la construction ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain. » : ce pourcentage est particulièrement faible comparé aux autres zones U, alors même que les zones Ux ont vocation à accueillir des bâtiments plus imposants que les autres. Ce pourcentage devra être augmenté, et, s'il est maintenu, une justification claire et argumentée devra être ajoutée dans le rapport de présentation.

* Page 52 :

« ARTICLE 2 – ZONE A – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé »

Cette absence de réglementation avait été critiquée par la DDT lors de la réunion du 15/11/22, car elle pouvait conduire théoriquement et pratiquement à la construction de bâtiments agricoles de taille démesurée engendrant une artificialisation considérable des sols agricoles, ainsi qu'un impact paysager important. Les élus avaient souscrit à ces remarques ; c'est pourquoi le maintien de cette rédaction interroge. Il conviendra de justifier dûment ce point dans le rapport de présentation et de s'assurer que ce choix reflète fidèlement la volonté des élus ; dans le cas contraire, des prescriptions réglementant l'emprise au sol des bâtiments agricoles devront être ajoutées au règlement.

* Pages 56-57 : « les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m², et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. » : s'agissant du règlement de la zone N, la phrase devrait plutôt se terminer par une formule type « sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone ». Cette proposition peut cependant être ajoutée de concert avec le maintien de l'actuelle formule conclusive.

* Page 65 : « Constitue un lotissement au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée. » : la 1^{re} définition citée est issue de l'article L442-1 du code de l'urbanisme. Les remarques qui suivent la citation n'ont pas à figurer dans un lexique annexé au règlement d'un PLU, et certaines sont d'ailleurs erronées (la règle de moins de 10 ans est toujours d'actualité pour le lotissement : voir article L442-9).

B/ Erreurs juridiques, orthographiques et typographiques à corriger

I. Références juridiques erronées, obsolètes ou partielles

A – Diagnostic et justifications :

* Page 8 : La citation de l'article L101-2 du code de l'urbanisme se réfère toujours à la version codifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 alors que cet article a été actualisé à trois reprises par les lois :

- n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (article 105) ;
- n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (articles 22 et 38) ;
- n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (article 192).

- La 2^e citation de l'article L101-3 du code de l'urbanisme correspond en réalité à l'article L103-2. De plus, la version citée correspond à la version codifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 alors que cet article a été actualisé par l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique.

* Page 9 : La citation de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme ne correspond à aucune version connue de cet article. Son origine n'a pas pu être identifiée.

La citation de l'article L151-4 du code de l'urbanisme se réfère toujours à la version codifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 alors que cet article a été actualisé à 3 reprises par les lois :

- n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (article 71) ;
- n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (article 37) ;
- n° 2022-296 du 2 mars 2022 visant à démocratiser le sport en France (article 16).

* Page 13 : Le schéma sur le SCoT tiré de « wikipedia » comporte de nombreuses erreurs et oublis : il conviendra de le remplacer en s'appuyant sur une source fiable et sur le code de l'urbanisme le cas échéant (article L131-1 et suivants).

* Page 14 : « Le territoire est concerné par le Sdage du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015. » : la dernière version de ce SDAGE a été approuvée par l'arrêté ministériel du 23 mars 2022 publié au JOFR du 6 avril 2022. De nombreux éléments de cette page s'appuient sur cette version obsolète du SDAGE.

* Page 15 : « La Région Centre Val de Loire, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 18 avril 2014. » : le SRCE n'a plus d'existence autonome et constitue désormais une annexe (Livret 5) du SRADDET Centre-Val-de-Loire adopté par délibération du 19 décembre 2019 du conseil régional et approuvé par le préfet de région le 4 février 2020.

« Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050 » : le SRCAE est également devenu une annexe du SRADDET (livret 4).

* Page 45 : Le paragraphe traitant de la Beauce contient une citation dont la source n'est pas indiquée. Si elle est tirée de l'Atlas des paysages d'Eure-et-Loir qui est évoqué dans le paragraphe précédent, il faudra le préciser.

* Page 86 : La citation de l'article L101-2 du code de l'urbanisme est tronquée, il manque les deux éléments suivants :

« 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; [...]

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B – Résumé non technique de l'évaluation environnementale

* Page 25 : « Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application des PLU au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. » : cette durée a été réduite à 6 ans depuis la loi Climat du 22/08/21 (voir article L153-27 du code de l'urbanisme).

C – PADD

* Page 2 : Dans l'énumération des orientations que doit définir le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, il manque « les réseaux d'énergie ».

De plus, dans la phrase sur les objectifs de modération de la consommation d'espace, il manque « chiffrés » après « objectifs ».

D – Règlement écrit

De même que dans la partie A)Y) de cette annexe, les numéros de page ci-dessous correspondent à ceux du fichier pdf : il faut ajouter 1 au numéro de la page pdf pour obtenir la numérotation papier puisque celle-ci est décalée.

* Page 5 : la citation de l'article R111-26 du code de l'urbanisme correspond à la rédaction de cet article dans sa forme issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ; or, cet article R111-26 a été modifié par le décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 qui a ajouté la phrase suivante en conclusion de l'article : « Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ». Cette phrase devra être ajoutée dans la citation.

* Page 6 : la citation partielle de l'article L152-5 du code de l'urbanisme correspond à la rédaction de cet article dans sa forme issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ; or, cet article L152-5 a été modifié par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat qui a ajouté l'exception suivante : « 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ». Cette phrase devra être ajoutée dans la citation.

* Page 8 : « Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme. » : ces articles sont abrogés depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Leur contenu est repris dans les actuels articles L113-2 et suivants du code l'urbanisme. Les références devront être actualisées sous peine de rendre inopérante l'application de cette partie du règlement.

* Page 11 : « les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme » : l'article L123-17 concerne la modification du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ; la référence exacte est l'article L151-41.

« les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme » : même remarque que page 8, article abrogé à actualiser.

* Page 20 : « Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005). » : l'article cité fait visiblement référence à la version de l'article L311-1 issue de l'ancien code forestier abrogé le 1^{er} juillet 2012. Les références du nouveau code forestier correspondent aux articles L341-1 et suivants (même remarque pages 30, 31, 37, 38, 44, 55 et 61).

* Page 68 : « Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7°
L'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme [...] en application du 7° de l'article L. 123-1 » : cet article est abrogé et remplacé par les articles L151-19 et L151-23.

« La surface de plancher (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme suit : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction : [...] » : la définition citée correspond à l'article L111-14 du code de l'urbanisme, dont la dernière modification date de l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022.

* Page 70 : Le lien internet donné n'est plus à jour ; il doit être remplacé par celui-ci : <https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/Media/Files/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-urbanisme/code-de-l-urbanisme-partie-reglementaire-ancienne--nouvelle-ref.xlsx>

II. Fautes orthographiques et typographiques

Le dossier est tellement émaillé de fautes que cette présente annexe les liste (sans exhaustivité), pour donner davantage de crédibilité à un document qui a vocation ensuite à être opposable aux tiers.

A – Diagnostic et justifications :

* Page 10 : « La commune de Villemeux-sur-Eure a approuvé son plan local d'urbanisme le 18 janvier 2013, et a été modifié une première fois le 7 septembre 2018. » => remplacer le mot « et » par « qui ».

– « mettre en conformité le Plu avec les nouvelles dispositions réglementaires (depuis les lois Grenelle) » => réglementaires.

– « définir un nouveau projet de territoire pour les dix prochaines années, dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire » => objectifs.

* Page 12 : « La carte d'État-Major du XIX^e siècle fait déjà état de cette structure » => fait

* Page 15 : « **Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire** ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou « sous-trames » » : le début de la phrase en gras n'est pas à sa place et doit être supprimé.

* Page 19 : « La Figure 1 montre que la part des actifs (15-34 ans) a diminué sur la période 1999 - 2016 (passant de 26% à 21%). On note par contre une augmentation de la part des 35 - 64 ans (passant de 39% à 41%), et surtout des plus de 65 ans (passant de 15% à 118%) » : il manque le mot « jeunes » devant le mot « actifs » dans la 1^{re} phrase.

* Page 22 : « Entre 1990 et 2000, le nombre de logements vacants avait fortement augmenter. » => augmenté

* Page 27 : « Cette donnée est importante à prendre en compte dans le cadre du Plu, ne serait-ce pour adapter les règles d'urbanisme dans le tissu bâti. » : rajouter un « que » avant « pour adapter ».

* Page 33 : « Ce classement vise à renforcer cette centralité en veillant à préserver voire à développer une offre de commerce et de services en centre-bourg » => commerces.

* Page 44 : « Figurent également sur cette carte les mares repérées dans le cadre de plan mares porté par le département d'Eure-et-Loir » => dans le cadre du plan mares

* Page 48 : « On note également la présence de quelques hameaux dans la vallée (Le Mesnil-Ponceau et Mauzaise) qui se font également développés le long des voies de communication. » => qui se sont

« Du point de vue des caractéristiques architecturales, notons qu'il s'agit en très grandes majorités de bâtis anciens d'un gabarit n'exédant que très rarement le R+1+combles pour le bourg » => un gabarit n'exédant

« Par contre, les matériaux de gros œuvre sont plus divers (principalement briques, agglomérés et béton. » => la parenthèse n'est pas fermée.

* Page 49 : « - Sites industriels dangereux » => industriels ;

« On compte aucun site SEVESO. » => On ne compte

« Villemeux-sur-Eure est également concernée par la présence de éoliennes » => d'éoliennes

* Page 50 : « Elle s'appuie sur les captages présents sur la commune de Bréchamps qui est quant à elle pourvus de périmètres de protection. » => pourvue

« D'après les dernières analyses, les eaux distribuée sont de bonne qualité » => distribuées

« Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a adopter, dès 2010 [...] » => adopté

* Page 53 : « préserver et mettre en valeur l'identité rural du territoire. » => rurale

« On note ici la volonté affichée de la commune de veiller à l'équilibre entre développement maitrisée de la population et préservation du caractère rural » => maîtrisé

« [...] bâti remarquable et formes urbains singulières de la vallée de l'Eure [...] » => urbaines

« [...] la commune jouie de sa localisation au cœur de la vallée de l'Eure » => jouit

« Cela renvoie bien évidemment à la création d'emplois [...] » => renvoie

« On distingue ici l'activité artisanaleet commerciale, de l'activité industrielle. » => il manque un espace après « artisanale »

- « L'artisanat et le commerce doivent pouvoir se développer au sein du tissu bâti. » => l'artisanat
- * Page 54 : « ce volet atténuation renvoie aussi à la limitation [...] » => renvoie
- « [...] l'équilibre à trouver entre identité de la communes et solutions innovantes » => commune
- * Pages 55-56 : « Prendre en compte de desserrement des ménages » => le desserrement
- * Page 58 : « Axe majeur d'implantation des équipements collectifs [...] » => équipements
- « Maintien et le réaménagement de l'aire de pétanque » => enlever « le » avant « réaménagement ».
- « Plusieurs cheminements de doux à préserver et à valoriser [...] » => enlever « de » avant « doux ».
- * Page 59 : « [...] il existe une friche urbain dans l'axe de l'ancienne voie [...] » => urbaine
- * Page 61 : « Cette seconde orientation vise à renforcer les continuités écologiques » => écologiques
- « (par exemple par le maintien d'espaces engazonnés et/ou boisés » => la parenthèse n'est pas fermée.
- « (mouvement terrain ici) » => (mouvement **de** terrain ici)
- * Page 62 : « l'ensemble des prescriptions renvoient à un objectifs [...] » => renvoie à un objectif
- * Page 63 : « [...] à l'échelle du Pays de l'agglomération de Dreux » => agglomération
- « valoriser la présence de l'eau et la qualité des espaces verts ouverts au public. » => ouverts
- « L'ensemble de ces prescriptions, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, visent à répondre à l'objectif de maintien » => vise
- * Page 64 : « [...] créer une certaine transtion entre le périmètre de protection de l'église et le reste du bourg. » => transition
- * Page 65 : « Ont été pris en compte pour déterminer la zone naturelle du Plu » => déterminer
- * Page 66 : « Zone à urbaniser à courte terme à dominante d'habitat » => court terme
- * Page 67 : « [...] le périmètre délimité des abords (correspondant à la zone Ua) veille aux grains sur le centre-bourg. » => veille au grain
- * Page 68 : « [...] les réseaux d'eau, d'électricit, d'assainissement » => électricité, assainissement.
- « [...] ce qui justifie leur inscriptions aux dispositions générales. » => inscription
- « Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne » => dispositions
- « [...] préserver l'activité agricole comme l'exige le code de l'urbanisme » => exige
- * Page 70 : « En Ux, la prescriptions permet de maintenir [...] » => prescription
- * Page 72 : « Dans toutes les zones, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager » => l'identité du paysage tant urbain que **naturel**

- * Page 82 : « Ce potentiel dans le tissu existant, la commune doit donc prévoir des extensions. » => « Ce potentiel dans le tissu existant **étant insuffisant**, la commune [...] »
- * Page 88 : « Développement urbain, utilisation économe espaces » => **des espaces**
« Superficie de zone d'urbanisation future aménagées » => aménagée
- * Page 92 : « Évolution tonnage de déchets récoltés aux points d'apport [...] » => **du tonnage**
- * Page 94 : « Évolution trafic véhicules les voies départementales » => « Évolution **du trafic de véhicules sur** les voies départementales »
« Création aire co voiturage » => Création **d'aires de covoiturage**
- * Page 98 : Il est indiqué : « 7. Annexes » mais il s'agit de la dernière page du document.

B – Résumé non technique de l'évaluation environnementale

- * Page 6 : « Le territoire de Bonneval [...] » => **Villemeux-sur-Eure**
- * Page 8 : « Dans son état initial de l'environnement, le SCoT du Pays Dunois définit la trame verte et la trame bleue du paysage. » => **Pays de Dreux**

C – PADD

- * Page 8 : « [...] dans le respect des objectifs de sobriété foncières » => foncière
- * Page 10 : « Éviter l'artificialisation des soles » => sols

D – OAP

- * Page 7 : « [...] des équipements collectifs de la commune » => **équipements**
« [...] au sein du hagar donnant sur la place Charles de Gaulle. » => **hangar**
« Maintien et le réaménagement de l'aire de pétanque » : enlever « le »
- * Page 21 : « [...] à l'échelle du Pays de l'agglomération de Dreux » => l'agglomération

E – Règlement écrit

(Comme pour les parties précédentes, les numéros de page correspondent à ceux du fichier pdf ; il faut ajouter 1 au numéro de la page pdf pour obtenir la numérotation papier puisque celle-ci est décalée).

Page 17 : « Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne » et « L'application de ce principe exclue » => **exclut**

Cette même faute de conjugaison se retrouve pages 18, 28 et 54.

* Page 19 : « Les prescriptions **antérieures** relatives aux constructions principales [...] » : l'extrait en gras est barré dans le dossier, il convient donc de le supprimer.

* Page 20 : « Ils sont de préférence réalisés en brique ou comporter tout au moins des décors en brique » => comportent

* Page 39 : « les constructions à destination industrielle **ou commerciale.** » : l'extrait en gras est barré dans le dossier, il convient donc de le supprimer.

« Les constructions à destination d'entreposage dès lors qu'elles sont nécessaires et liée à une autre activité principale » => liées

* Page 69 : Dans la description du Charme : « prend peu de place dans le jardin » => dans le

Retours à la ligne : le règlement écrit contient un nombre important de retours à la ligne inadéquats, qui semblent résulter d'opérations de « copier / coller » à partir d'un pdf ou d'une page web ; en voici un exemple ci-dessous issu de la page 14, sachant que ces retours sont également présents en pages 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 43, 45, 46, 52, 53, 59 :

« La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout

du toit et/ou au faîtage. La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 8 mètres. »

