

GUIMIOT DIDIER
4 rue de la Tuilerie
28630 LE COUDRAY
06 82 33 33 81
Didier.guimiot@orange.fr

ARRIVÉE LE :

31 JUL. 2023

MAIRIE
VILLEMEUX-SUR-EURE

Le Coudray le 28 Juillet 2023

Monsieur RIGOURD Maire de Villemeux
MAIRIE
35 Grande Rue
28210 Villemeux sur Eure

Objet :
Remise du rapport de l'enquête publique
Références tribunal administratif d'Orléans E23000050/45

Monsieur le Maire,

Suite à l'enquête publique menée du 30 mai 2023 au 30 juin 2023 concernant la révision générale du PLU de Villemeux sur Eure, j'ai le plaisir de vous adresser mon rapport.

Au cours de cette enquête, j'ai étudié attentivement tous les documents et les observations émis par les différentes parties intéressées, ainsi que les remarques formulées par la population. J'ai également tenu compte des auditions publiques qui ont permis d'enrichir ma compréhension des enjeux liés à ce projet.

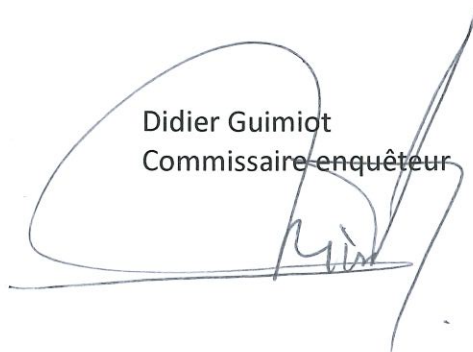
Le rapport que je vous transmets aujourd'hui contient mes conclusions et avis. J'y présente une analyse détaillée des forces et des faiblesses du projet, ainsi que ses possibles impacts sur l'environnement et la population concernée.

Il est important de souligner que ces conclusions ont été établies de manière indépendante, en prenant en compte les différentes perspectives exprimées lors de l'enquête. Elles visent à vous fournir une base solide pour prendre une décision éclairée sur la révision générale du PLU de votre commune.

Je reste bien entendu à votre disposition pour toute précision supplémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Didier Guimiot
Commissaire enquêteur



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEMEUX SUR EURE
DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR**

Enquête réalisée
Du mardi 30 mai 2023 au vendredi 30 juin 2023

RAPPORT D'ENQUETE

Établi par Didier GUIMIOT, Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1^{ÈRE} PARTIE : LE RAPPORT PROPREMENT DIT

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

GENERALITES

- A. Présentation de la commune
- B. Objet de l'enquête publique
- C. Composition et contenu des principales pièces du dossier

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- A. Mise en place et préparation de l'enquête

- Nomination du commissaire enquêteur
 - Mise en place
 - Publicité
 - Visite des lieux

- B. Déroulement de l'enquête

- Mise à disposition et composition du dossier
 - Chronologie de l'enquête
 - Clôture

OBSERVATIONS SUR LE PROJET

- A. Observations du commissaire enquêteur concernant le dossier
- B. Observations des personnes publiques associées (PPA)
- C. Observations formulées par le public sur le registre d'enquête
- D. Courriers reçus par le CE pendant l'enquête

2^{ÈME} PARTIE : LES ANNEXES

1^{ère} PARTIE : LE RAPPORT PROPREMENT DIT

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Code de l'urbanisme, *article : L101- 1* (ordonnance n°2015-1174 du 23 novembre 2015) actualisé par les lois 2016-1988 du 28 décembre 2016, 2018-1021 du 23 novembre 2018 et 2022-296 du 2 mars 2022) *article : L101-2* (modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 art 192) *article : L103-2* (modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 art 40).

Délibération du 21 mai 2021 : le conseil municipal de Villemeux sur Eure décide de prescrire une révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Délibération du conseil municipal de la commune de Villemeux sur Eure du 10 février 2023 décidant de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet du Plan Local d'Urbanisme.

Décision N° E23000050/45 du 7 avril 2023, du Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Guimiot Didier en qualité de Commissaire Enquêteur afin de répondre à la demande du Maire de Villemeux sur Eure pour procéder à une enquête publique ayant pour objet *la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villemeux sur Eure*.

Arrêté du maire de Villemeux sur Eure du 2 mai 2023 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU.

GENERALITES

A-Présentation de la commune

Villemeux sur Eure est une commune dynamique, située en vallée de l'Eure à environ 11 kms au sud-est de Dreux. Elle est traversée par la départementale D929 reliant l'agglomération drouaise à la ville de Nogent le Roi.

La commune bénéficie de la proximité avec la région parisienne (département des Yvelines), elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux

Villemeux sur Eure est caractérisée par sa diversité paysagère et s'articule autour du bourg centre et de trois hameaux que sont :

- Le Mesnil Ponceau au Nord
- Mauzaize au Nord Est
- Cherville au Sud.

La moitié du territoire est consacrée à l'agriculture, le reste est occupé par des bois et la rivière.

Depuis 50 ans, la commune a connu une croissance démographique régulière toutefois sur la période 2013 – 2019 on observe, un ralentissement consécutif à un solde migratoire plus fluctuant conjugué à une baisse du solde naturel.

La part des actifs entre 1999 et 2016 passe de 26 % à 21 % et celle des plus de 65 ans de 15 % à 18 %. La transformation structurelle de la population est un des enjeux du PLU à prendre en compte.

Sur la même période, la composition des ménages a également évolué. On a connu une diminution des couples avec et sans enfants et une augmentation des personnes seules et des familles monoparentales.

Entre 1968 et 2017, le nombre de logements a augmenté de 350, en parfaite corrélation avec le nombre de ménages.

Toutefois, le parc des logements est assez monotypé : 82 % des résidences principales sont des maisons individuelles non mitoyennes. La diversification du parc est donc un enjeu important de cette révision du PLU.

Pour maintenir des effectifs scolaires dans le long terme, il sera nécessaire de faciliter le renouvellement du parc de logements en encourageant la rotation, tout en réfléchissant attentivement au type de logements à produire dans les années à venir.

L'activité agricole reste constante et dynamique depuis 2010. 9 exploitations sont actuellement recensées sur le territoire communal. L'une d'entre elle, déclare s'interroger sur sa pérennité dans les prochaines années.

L'activité économique est essentiellement basée sur les commerces et les services. Cette donnée est importante à prendre en compte dans le cadre du PLU.

B-Objet de l'enquête publique

L'objet de cette enquête porte sur le projet de révision du PLU :

⇒ Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 18 janvier 2013 modifié le 7 septembre 2018 n'est plus adapté au contexte actuel. Le projet de révision du PLU a été arrêté par le conseil municipal lors de sa séance du 21 mai 2021.

⇒ Les objectifs poursuivis par ce projet de révision sont les suivants :

- Mettre en conformité le PLU avec les nouvelles dispositions réglementaires ;
- Définir un nouveau projet de territoire pour les dix prochaines années, dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire ;
- Localiser et protéger les espaces naturels, les réseaux hydrauliques, mais également les exploitations agricoles ;
- Intégrer les besoins nouveaux notamment en matière d'habitat, d'activités économique et d'équipements.

C-Composition et contenu des principales pièces du dossier

Le dossier de révision du PLU soumis à l'enquête publique a été préparé par le cabinet Gilson et associés urbanisme et paysage 4 rue Saint Barthélémy 28000 Chartres.

Le dossier d'enquête est composé des documents suivants :

⇒ Rapport de présentation

Le rapport de présentation est un document explicatif de l'ensemble de la démarche du PLU. C'est dans le cas présent, un document de 98 pages essentiel à la compréhension des choix retenus par les élus, ce document comprend cinq parties, un lexique et des annexes.

- ◇ La première partie est consacrée aux généralités du Plan Local d'Urbanisme (objet et cadre juridique), à la présentation générale de la commune.
- ◇ La seconde partie fait état du diagnostic socio-économique du territoire.
- ◇ La troisième partie traite du patrimoine environnemental et paysager de Villemeux sur Eure.
- ◇ La quatrième partie regroupe :
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
Ce document définit les orientations générales, il est construit autour d'objectifs pour les équipements, l'urbanisme, l'environnement et l'économie. Il vise à assurer la préservation des espaces naturels, l'adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipements, commerces et services. Il ambitionne de garantir les conditions satisfaisantes au maintien et au développement de l'agriculture, du développement

de l'activité économique, la valorisation du patrimoine et le cadre de vie.

○ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les OAP sont de deux ordres : Sectorielles et thématiques

1. Sectorielles :

(N°1 centre d'équipements – N°2 zone à urbaniser : côte de Boisfort – N°3 maîtrise du potentiel de densification : côte sud et nord de Mauzaize – Cherville- la côte du Val)

Les orientations d'aménagement vont permettre de cibler une emprise foncière communale pour la création d'un centre urbain, elles vont favoriser le partage de l'espace public et enfin elles vont encourager les mobilités actives dans le réaménagement du parc urbain.

2. Thématiques :

(N°1 renforcer les trames écologiques – N°2 améliorer et développer les mobilités actives – N°3 Valoriser le patrimoine local)

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apaiser la circulation automobile en facilitant les mobilités actives et en organisant le réseau des voies en conséquence.

○ Projet de règlement :

Le projet de règlement du PLU est un document de 71 pages, il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune

Ce projet comprend :

1. **Titre 1 les Dispositions générales :**

Dans ce chapitre est évoqué, le champ d'application de ce projet de règlement et les autres législations en vigueur relatives à l'occupation des sols.

2. **Titres 2 – 3 – 4 - 5 : Les zones Urbaines :**

Ua, zone urbaine à dominante d'habitat ancien, et son sous-secteur **Uai** impacté par la zone inondable du PPRI.

Ub, zone urbaine d'extension récente à dominante d'habitat, et son sous-secteur **Ubi** impacté par la zone inondable du PPRI.

Ue, zone urbaine à dominante d'équipements,
Ux, zone urbaine à dominante d'activités économiques, et son sous-secteur

Uxi impacté par la zone inondable du PPRI.

3. Titre 6 : Zone à urbaniser :

1AU, Zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat.

4. Titre 7 Zone d'activités agricoles : Zone A

5. Titre 8 Zone Naturelle : Zone N qui comprend :

Le secteur **Nj** correspond aux secteurs de jardins

Le secteur **Nl**, correspondant au secteur de loisirs.

⇒ Plan de zonage :

Le plan de zonage est composé de 3 documents graphiques : l'un concernant la partie nord de la commune à l'échelle 1/5000°, le second à l'échelle 1/5000° pour la partie sud et enfin un troisième à l'échelle 1/2000° consacrée aux parties urbanisées

⇒ Les servitudes d'Utilité Publique

- Liste
- Plan des servitudes

⇒ Les annexes sanitaires

- Assainissement des eaux usées
- Plans de zonage d'assainissement

⇒ Les contraintes

- Liste
- Plan des contraintes

⇒ La trame verte et bleue

⇒ La délibération

- Délibération du conseil municipal du 10 février 2023

⇒ Les avis des personnes publiques associées.

- Avis du préfet d'Eure et Loir du 15 mai 2023
- Avis de la Direction régionale des affaires culturelles du 2 mai 2023
- Avis de la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement du 29 mars 2023
- Avis RTE du 7 mars 2023
- Avis du centre National de la Propriété Forestière du 12 avril 2023
- Avis du CNPF
- Avis de la commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 4 mai 2023
- Avis de l'Agglo du Pays de Dreux du 16 mai 2023

- Avis de l'Agglo du Pays de Dreux : Observations SCOT – PLH du 17 février 2023
- Avis de l'Agglo du Pays de Dreux : Observations transport du 11 avril 2023
- Avis de la Chambre de Commerce et d'industrie du 22 mai 2023
- Information de l'absence d'Avis de la MRAE du 2 juin 2023

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A - Mise en place et préparation de l'enquête.

Nomination du Commissaire Enquêteur

Par décision en date du 07 avril 2023, Le Président du tribunal administratif d'Orléans, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur (Référence E23000050/45).

J'ai attesté par écrit auprès du tribunal administratif ne pas être intéressé dans ce projet, soit à titre personnel, soit en raison de fonctions passées ou présentes.

Mise en place

A la faveur du retrait du dossier, j'ai organisé en mairie le vendredi 28 avril 2023, une réunion de prise de contact en présence de Monsieur Daniel Rigourd Maire de la commune de Villemeux sur Eure, Madame Nathalie Lahaye Bourgeois secrétaire de Mairie et Monsieur Arnaud Hansse Directeur urbanisme du Cabinet Gilson et associés.

La réunion a porté sur le projet municipal et sur des généralités de procédure de l'enquête publique concernant la révision générale du PLU (déroulement, choix du mode d'évolution).

Nous avons avec les membres de l'assistance, procédé à la mise en place des modalités de l'enquête.

Signé le 2 mai 2023, l'Arrêté de Monsieur le Maire a ainsi prévu :

- Une durée d'enquête de 32 jours, du mardi 30 mai 2023 au vendredi 30 juin 2023.

- 3 permanences du commissaire enquêteur en Mairie de Villemeux sur Eure, siège de l'enquête (de 15 h à 18 h le mardi 30 mai 2023, le vendredi 9 juin. 2023 de 15 h 00 à 17 h 30 et de 14 h à 17 h 30 le Vendredi 30 juin 2023).
- L'accès à une version électronique de l'avis d'enquête publique, l'arrêté prescrivant l'enquête publique de la révision générale du PLU, l'attestation de parution dans la presse.
- L'ouverture en Mairie d'une boîte de messagerie spécifique à l'adresse « revisionplu@villemeux.fr ».

Publicité

Moyens

Un avis a été :

- Porté sur le site internet de la Mairie (<https://www.villemeux.fr>)
Observation du commissaire enquêteur : une Pop-up interactive aurait pu faciliter l'accès au dossier
- Porté sur le bulletin d'information « Villemeux infos » et distribué dans 945 boîtes par la municipalité.
- Porté sur le panneau d'information électronique place de la Mairie.
- Publié dans l'hebdomadaire régional agricole et rural « Horizons » et le quotidien « l'Echo Républicain »
- Affiché à la Mairie de Villemeux sur Eure

Constatations

L'avis d'enquête a effectivement paru dans l'hebdomadaire et le quotidien. Simultanément le 12 Mai 2023 et 6 Juin 2023 pour « Horizons » et le 12 Mai 2023 et 6 juin 2023 pour « l'Echo Républicain ».

J'ai par ailleurs constaté la publication de l'avis d'enquête :

- Sur le site internet de la mairie,
- Sur le panneau d'information électronique de la mairie
- Sur la porte d'entrée de la Mairie.

Les délais requis en matière de publication et d'affichage ont été respectés partout.

B – Déroulement de l'enquête.

Mise à disposition et composition du Dossier

Le dossier était consultable à partir du 30 mai 2023 en version papier en salle du conseil à la mairie de Villemeux sur Eure, en version électronique sur le site internet de la mairie.

A. Avant l'enquête

Vendredi 26 mars 2021, prescription de révision du PLU par le conseil municipal de Villemeux sur Eure.

Mardi 22 février 2022, débat du conseil municipal sur le projet d'aménagement et de développement durable.

Vendredi 4 mars 2022, première réunion publique d'information.

Samedi 12 mars 2022, réception en mairie d'un courrier de Madame Ragot Michelle demeurant 11 route de Nogent le Roi à Villemeux sur Eure demandant une révision du PLU afin de rendre sa parcelle 85 située au lieu-dit les « Fourneaux » constructible.

Jeudi 8 décembre 2023, seconde réunion publique d'information,

Vendredi 28 avril 2023, réunion de prise de contact en présence de Monsieur Daniel Rigourd Maire de la commune de Villemeux sur Eure, Madame Legaz Jennifer secrétaire générale, Madame Nathalie Lahaye Bourgeois secrétaire de Mairie et Monsieur Arnaud Hansse Directeur urbanisme du Cabinet Gilson et associés.

Lundi 15 mai 2023, visite de terrain en compagnie de Monsieur Anest Louis adjoint au maire notamment des espaces ouverts à l'urbanisation et des principales OAP.

Lundi 30 mai 2023, j'ai tenu ma 1^{ère} permanence dans la salle du conseil de la Mairie.

Vendredi 9 Juin 2023, j'ai tenu ma 2^{ème} permanence dans la salle du conseil de la Mairie.

Vendredi 30 Juin 2023, j'ai tenu ma 3^{ème} permanence dans la salle du conseil de la Mairie et à 17 h 30 terme officiel de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête.

Tout au long de l'enquête, et principalement lors de mes permanences, j'ai bénéficié du soutien indispensable à l'accomplissement de ma mission. Je tiens particulièrement à exprimer ma gratitude envers Monsieur Rigourd, maire de Villemeux-sur-Eure, son adjoint Monsieur Anest et le personnel de la mairie, ainsi que Mesdames Lahaye Bourgeois, et Legaz Jennifer.

OBSERVATIONS SUR LE PROJET

A. Observations du commissaire enquêteur concernant le dossier

Le dossier est conforme aux exigences règlementaires, la concertation avec le public et les acteurs concernés par le projet a été menée de manière satisfaisante.

Le rapport de présentation est bien conçu, les photographies, les documents graphiques permettent de comprendre et visualiser l'essentiel des aménagements projetés.

Il est dommage que, dans la deuxième partie du rapport, aucune référence ne soit faite au parc de logements sociaux de la commune, lequel se compose de 23 logements gérés par Habitat Drouais et de 27 logements gérés par Habitat Eurélien.

Le Projet de règlement se compose de 6 grands articles qui rappellent les dispositions générales. Ensuite, les zones à urbaniser (UA-UB-UE-UX), agricoles (A), naturelles et forestières (N) sont décrites avec des précisions utiles. Un lexique en annexe 1 est inclus pour compléter et permettre de comprendre certains termes techniques, ce qui s'avère être un élément pédagogique appréciable. Les indications nécessaires de choix des végétaux sont notées en annexe 2.

Il serait opportun d'inclure un descriptif et des exemples en matière de clôtures. Diverses observations ont été soulevées par les personnes publiques associées à propos du règlement écrit. Elles seront évoquées au chapitre suivant.

Le plan de zonage comprend trois documents graphiques. Pour faciliter le repérage, *il serait avantageux que le plan de zonage général inclue les amorces des territoires des communes voisines. Quant au plan de zonage du bourg et des hameaux, il serait préférable qu'il affiche les noms des rues en caractère gras pour améliorer la lisibilité.*

B. Observations des personnes publiques associées (PPA)

1) Le Préfet d'Eure et Loir :

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :

- ⇒ Revoir la méthodologie de calcul de la production de logement en cohérence des données démographiques et sociologiques de la commune.
- ⇒ Approfondir la rédaction des OAP thématiques ou sectorielles : risque d'accueillir en matière de logements, des projets contradictoires avec les choix politiques validés dans le PLU.

2) DRAC (direction régionale des affaires culturelles)

Observations :

- ⇒ Concernant le potentiel de logements en densification, il convient de modérer le nombre de « dents creuses » relevées.
- ⇒ OAP sectorielle 2 : nécessite une étude urbaine architecturale d'un lotissement à créer.
- ⇒ OAP sectorielle 3,1 et 3,3 sont discutables
- ⇒ Concernant le règlement écrit, il manque de précisions architecturales. Les conditions d'implantation des panneaux photovoltaïques en secteurs protégés sont à prendre en compte.

3) DREAL (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) :

- ◇ Aucun risque technologique n'a été identifié sur la commune.
- ◇ Aucun arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique pris au titre des sites et sols pollués en lien avec les ICPE n'a été identifié sur la commune.

- ◇ Il n'y a pas de plan de prévention des risques technologiques sur la commune.

4) RTE – Électricité

- ◇ Par courrier en date du 7 mars 2023 RTE rappelle que sur le territoire de la commune de Villemeux sur Eure qu'elle n'exploite pas de réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à 50 KV)

5) CENTRE NATIONAL DE LE PROPRIETE FORESTIÈRE

- ◇ Par courrier du 12 avril 2023 le CNPF, exprime des préoccupations concernant la prise en compte de l'activité agricole et forestière dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Il souligne notamment l'importance de soutenir et diversifier ces activités, compte tenu des vastes surfaces de bois et landes privées présentes. Le courrier, mentionne également des propriétés dotées d'un Plan Simple de Gestion validé par le CNPF, garantissant une gestion durable des espaces boisés. Il propose de classer ces zones boisées en zone "N" sans ajouter d'autres classifications, à l'exception de quelques boisements ponctuels justifiés. Enfin, il suggère de modifier le règlement écrit pour inclure les constructions liées à l'activité forestière. Le texte conclut que, en l'absence de modifications suite à ces remarques, l'avis sera défavorable.

6) COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La Commission par courrier du 4 mai 2023, a émis un avis défavorable à la majorité concernant le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté.

Les raisons de cet avis défavorable sont les suivantes :

- En l'absence de justifications permettant d'inclure les hameaux dans l'enveloppe urbaine, il est recommandé de les classer en zone A ou N (et non pas en zone U). De plus, des STECAL doivent être créés si les besoins en construction sont avérés.

- Le règlement graphique ne mentionne pas les espaces boisés classés annoncés. De plus, il ne permet aucun changement de destination, ce qui rend impossible la diversification des activités.
 - Le règlement écrit doit être amélioré pour une meilleure compréhension.
 - Aucune extension ou annexe en zone A n'est autorisée, même si des habitations sont présentes dans cette zone. Il est recommandé de compléter le règlement afin de permettre une consommation économe de l'espace et une protection suffisante des espaces naturels.
 - Il est recommandé de limiter les emprises des constructions en surface et en pourcentage pour éviter toute surconsommation d'espace, en particulier en zone N et NI.
 - La protection des éléments naturels doit s'accompagner d'une compensation proportionnelle aux enjeux des éléments détruits.
 - Les critères permettant la construction d'une habitation près du siège d'exploitation en zone A doivent être précisés.
 - L'emprise au sol des parkings en zone A et N doit être encadrée.
- la Commission émet donc un avis défavorable à la majorité concernant le règlement du PLU arrêté, en raison des points énumérés ci-dessus.

7) AGGLO DU PAYS DE DREUX

Par courrier du 16 mai 2023, l'Agglo du Pays de Dreux émet un avis favorable sur ce projet.

◇ AGLO OBSERVATIONS GEMAPI

Malgré un fort potentiel de présence de milieux humides en vallée de l'Eure, aucun inventaire n'a été mené et aucune zone humide n'est donc protégée sur le territoire communal. Il est important de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) existant dans une commune. Ces mesures doivent être pleinement intégrées afin de limiter le risque d'inondation sur le territoire. De plus, les espaces réservés à l'écrêtement des crues auraient pu être prévus dans le Plan Local d'Urbanisme

(PLU), en accord avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

◇ **AGLO OBSERVATIONS SCOT – PLH**

Le projet de PLU répond aux objectifs prépondérants du SCOT de l'Agglo de Dreux.

◇ **AGLO OBSERVATIONS TRANSPORT**

La ligne régulière REMI 8 n'est pas précisée

L'absence de cheminement cyclable n'est pas indiquée.

8) CHAMBRE DU COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Par courriel du 22 mai 2023, la Chambre de commerce et d'industrie émet un avis favorable sur ce projet.

9) MRAE Centre Val de Loire

Par courrier du 2 juin 2023, la MRAE précise qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévus à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme et que cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique.

10) PPA N'AYANT PAS REPONDU

◇ **Chambre d'Agriculture**

La chambre d'agriculture a été consultée par courrier le 16 février 2023 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucunes remarques dans les délais légaux

Réponse de la collectivité : Document intitulé Synthèse de l'avis des services et prise en compte rédigé par le cabinet Gilson le 22 mai 2023 :

Les avis conjugués de l'État et de l'agglomération du Pays de Dreux insistent sur la nécessité de renforcer les justifications du projet démographique et de son pendant en matière de production de logements. Il s'agira ici d'ajustements et de mise en cohérence sur le besoin en logements, sur le potentiel foncier mobilisable et sur la consommation d'espace.

Pour répondre à la CDPENAF, des éléments de justifications seront également apportés pour maintenir les hameaux de la commune en zones constructibles

(zone U) en lien avec le régime d'exception permis par le Schéma de cohérence territoriale (Scot).

L'ajustement du PADD afin d'intégrer l'objectif de réduction de la consommation d'espace : cet ajout ne remettra pas en cause les grands équilibres du zonage tel qu'il a été arrêté.

Corriger le zonage en y réintégrant les EBC actuels : Il est proposé de répondre aux attentes de la CDPENAF en reprenant les Espaces boisés classés tels qu'ils existent actuellement dans le PLU en vigueur. Une réflexion sera cependant menée sur l'opportunité de les maintenir en totalité pour répondre aux attentes du CNPF (à savoir l'objectif de ne pas surclasser des massifs boisés déjà soumis au régime forestier).

Approfondir les OAP pour veiller à la diversification de l'offre de logements : Le projet de PLU vise à faciliter le parcours résidentiel à Villemeux-sur-Eure en renforçant les OAP sectorielles et thématiques, notamment sur le secteur de Boisfort. L'objectif est de rendre ces OAP plus efficaces pour répondre aux enjeux du territoire tels que la diversification du parc de logements, la préservation des continuités écologiques et la mise en valeur du patrimoine.

Le règlement écrit nécessite des modifications pour intégrer les demandes du service instructeur de l'agglomération du Pays de Dreux. Ces ajustements ne remettront pas en cause les bases du règlement déjà établies. Cependant, il est proposé d'améliorer l'efficacité du règlement en ce qui concerne les règles de gestion de l'espace, afin de répondre aux attentes de l'État et aux remarques défavorables de la CDPENAF.

Commentaires du commissaire enquêteur :

On ne peut que regretter l'absence d'avis des collectivités voisines qui sont à différents niveaux intéressées par le développement du territoire jouxtant le leur.

Il est demandé à la commune, si elle confirme les engagements édictés dans la synthèse des services et si elle les transcrita dans le document final.

Réponse de la collectivité :

Le document intitulé « synthèse de l'avis des services et prise en compte », joint au dossier d'enquête publique, vise à présenter les évolutions et ajustements envisagés par la commune pour répondre aux avis des PPA. En ce sens, et au

regard des demandes émises lors de cette enquête publique, la commune confirme ces engagements et sa volonté de les retranscrire dans le futur PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaires à ajouter.

C. Observations formulées par le public sur le registre d'enquête

Dépositions portées sur le registre d'enquête :

D1 : Madame Madeleine MARQUER demeurant route de Dreux à Villemeux sur Eure est venue se renseigner sur la possibilité de construction de ses parcelles 785 et 786. Elle a obtenu le renseignement demandé et a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.



D2 : Monsieur Sanchez Vincent demeurant 113 grande rue à Villemeux sur Eure est venu se renseigner sur la constructibilité de son terrain sur le Hameau du Mesnil Ponceau. Il a obtenu le renseignement demandé et a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.

Vendredi 9 juin 2023,

D1 : Monsieur Camilotto Sigismondo demeurant 1 rue des Grenêts 28210 Nogent le Roi a tracé son passage sur le registre d'enquête en précisant qu'il déposera un dossier ultérieurement dans le courant de l'enquête.

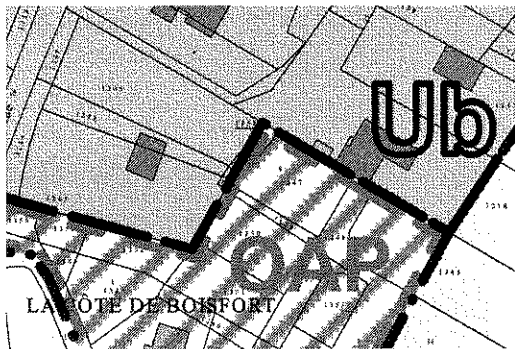
D2 : Monsieur Bois Nicolas, demeurant rue de la Gruette à Villemeux sur Eure est venu exposer sa problématique concernant sa propriété

classée sous le numéro de parcelle 1318 jouxtant l'OAP la côte de Boisfort futur lotissement Pierre et Territoire :

Premier point : Non entretien du terrain par le propriétaire depuis de nombreuses années (ronces – épineux – mauvaises herbes) entretien par mes soins sur une bande de 10 mètres pour limiter le risque d'incendie (effectuer en octobre à reconsidérer à ce jour)

Deuxième point : Problèmes concernant le plan d'aménagement prévu par Pierre et Territoire sur les deux parcelles (1347 -1348) collées à ma maison : vis-à-vis direct et hauteur des terrains pouvant endommager l'existant.

En conclusion je demande le passage de cet OAP en zone naturelle ou du moins une bande de 10 mètres le long de notre parcelle.



Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle. Il est également important de rappeler au propriétaire son obligation d'entretenir sa parcelle afin de réduire le risque d'incendie en cette période d'extrême sécheresse.

Réponse de la commune :

La commune rappelle qu'il n'est pas question ici de traduire un quelconque projet d'aménageur. Les seuls éléments faisant foi sont ceux présentés au sein du règlement et de l'OAP. S'agissant du règlement écrit, la commune souligne qu'en zone 1AU s'appliqueront les règles d'implantation de la zone Ub (cf. règlement écrit pages 49 et 50). De surcroît, la zone devra répondre aux dispositions de l'OAP : « Préserver les boisements existants afin de maintenir les continuités écologiques (partie vert foncé) et favoriser le caractère boisé des futurs aménagements pour le corridor écologique (partie en vert plus clair) ». Quant à l'obligation faite au propriétaire d'entretenir sa parcelle même si cela dépasse le simple cadre du PLU, la commune confirme

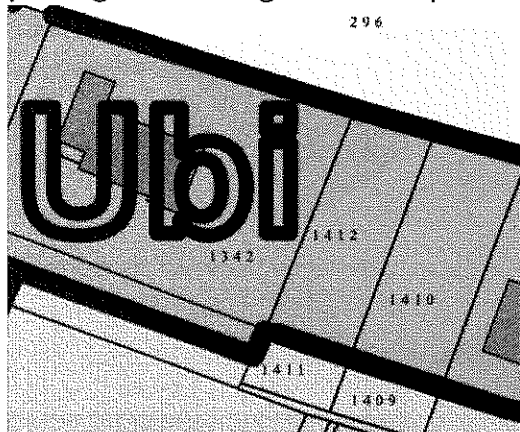
l'obligation faite au propriétaire d'entretenir sa parcelle et procédera à un rappel prochainement.

Avis du commissaire enquêteur :

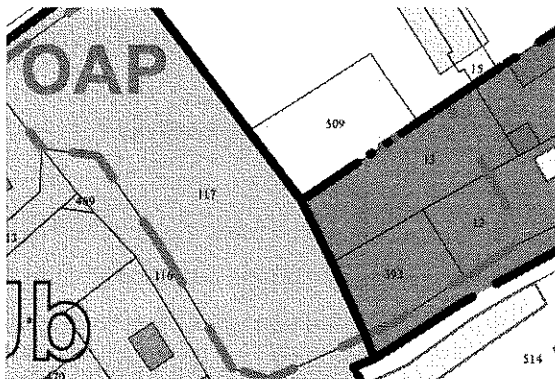
Je n'ai pas de commentaires à ajouter.

D3 : Monsieur Sizun Jean Yves demeurant 3 rue Septime Dutilleul à Villemeux sur Eure : Mes parcelles 1412 et 1410 sises 3 rue Septime Dutilleul situées actuellement en zone Ubi sont-elles toujours constructibles dans le nouveau PLU d'autre part je souhaite connaître les contraintes de la zone Ubi.

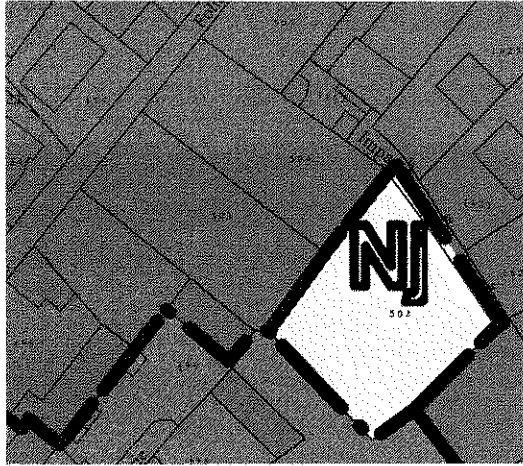
Il a obtenu les renseignements demandés et a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.



D4 : Madame Santerre Sabine à Cherville hameau de Villemeux sur Eure est venue se renseigner si ses parcelles 13 et 393 restaient constructibles dans le nouveau PLU. Elle a obtenu les renseignements demandés et a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.

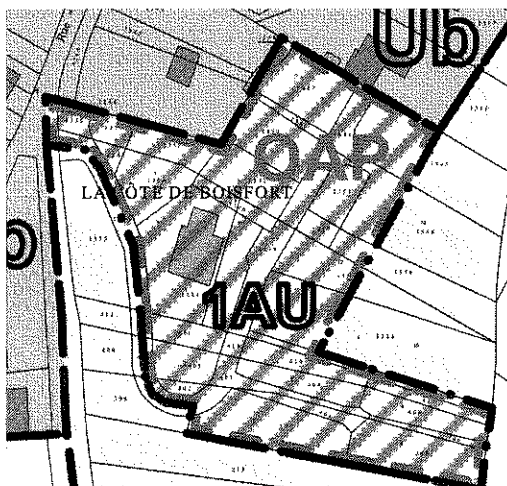


D5 : Monsieur Martineau Fabre Jacques demeurant rue des folies à Villemeux sur Eure est venu s'informer à savoir si ses parcelles 503 et 504 étaient restées constructibles dans le nouveau PLU. Il a obtenu les renseignements demandés, il a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.



D6 : Monsieur Magne Olivier propriétaire de la parcelle 1334 au sein de L'OAP cote de Boisfort a souhaité tracer les éléments suivants sur le registre d'enquête : Ma propriété est enclavée au sein de l'OAP n°2 disposant d'un permis d'aménager dont aucune construction n'a été réalisée à ce jour. Le terrain ne fait l'objet d'aucun entretien et toutes les parcelles destinées au futur lotissement est à l'état de friche.

La viabilisation n'est toujours pas finalisée en conséquence, ma parcelle n'est toujours pas raccordée au réseau public nous empêchant de terminer les travaux de notre bien et nous privant de l'usage de celui-ci.



Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle. Comme pour la déposition D4, il est également important

de rappeler au propriétaire son obligation d'entretenir sa parcelle afin de réduire le risque d'incendie en cette période d'extrême sécheresse.

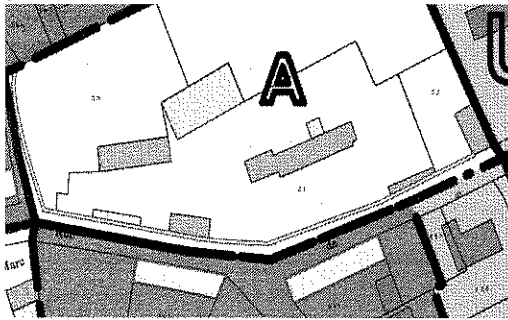
Réponse de la commune :

La commune reprend l'argumentaire fourni en réponse D2 du 9 juin 2023. Elle y ajoute que la zone 1AU, au sens du code de l'urbanisme, n'indique aucune obligation (pour la commune) en matière d'assainissement. En l'état, cette zone 1AU induit la présence des réseaux d'eau potable et d'électricité au droit de la zone. Ces réseaux étant présents au droit de la parcelle OC1356, il n'existe pas d'autres incidences s'agissant du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaire à ajouter

D7 : Messieurs Arnaud et Philippe Meray demeurant le hameau de Cherville à Villemeux sur Eure sont venus pour voir différents éléments concernant la révision générale du PLU, propriétaire des parcelles 20 – 21 ils souhaitent, qu'elles restent classées en UB comme le PLU en vigueur. La construction d'un hangar agricole est envisagée sur les parcelles 24 – 25 -26 classées A.



Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

Réponse de la commune :

Au regard de cette demande et de la synthèse des avis des services (et notamment des avis de l'État et de la CDPENAF), la commune souhaite faire un point global avec l'ensemble des agriculteurs s'agissant des projets de diversification de l'activité agricole. Des modifications de zonage (changement de zone ou repérage de bâtiment pouvant faire

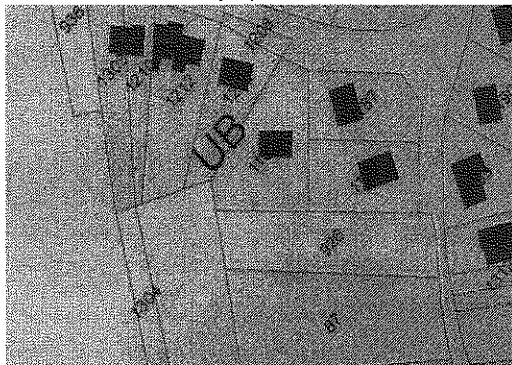
l'objet de changement de destination) pourront être envisagées avant l'approbation du PLU

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaire à ajouter

Vendredi 30 juin 2023,

D10 : Madame Couvé Andrée, demeurant à Villemeux sur Eure propriétaire de la parcelle 87, demande que celle-ci soit classée en zone constructible (U), comme elle l'a été dans le passé.



Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

Réponse de la commune :

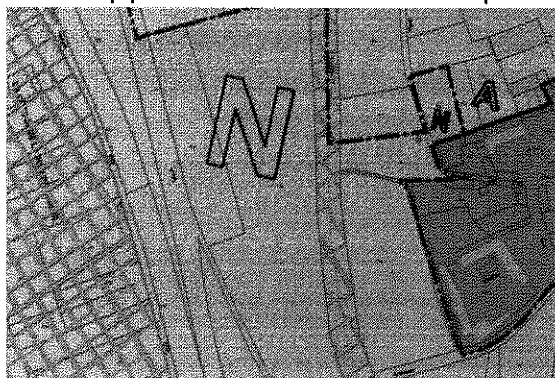
Il s'agit ici de rendre des terrains constructibles en extension de l'enveloppe urbaine. Au regard des avis de l'Etat et de la CDPENAF, il apparaît peu opportun de rendre ce terrain constructible au risque d'augmenter la consommation d'espace et de ne plus respecter l'objectif d'une réduction par deux de cette consommation par rapport à la consommation estimée des 10 dernières années. La réponse est donc négative.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position de la commune.

D11 : Madame Caroline Marcade demeurant 1 rue des Passerelles 1 rue des Passerelles le Mesnil Ponceau hameau de Villemeux sur Eure. Je suis très sensible au maintien des espaces boisés classés de la commune et notamment les parcelle 100 et 101 au Mesnil Ponceau qui servent d'habitat à une faune protégée et mettent en valeur le site de la Vallée de l'Eure ainsi que le site patrimonial qui lui fait face (parcelles

586/587/467). En cette période d'urgence climatique, le maintien et le développement des arbres s'imposent à tous.



Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de confirmer sa position édictée dans la synthèse des PPA à savoir : Il est proposé de répondre aux attentes de la CDPENAF en reprenant les Espaces boisés classés tels qu'ils existent actuellement dans le PLU en vigueur

Réponse de la commune :

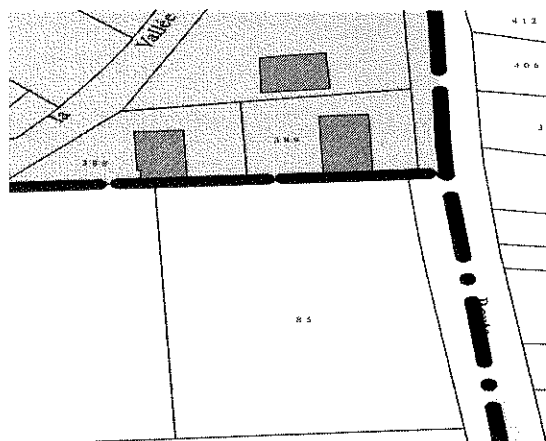
Cette demande rejoint en partie l'observation de la CDPENAF. On rappelle que la commune souhaite reprendre le tracé EBC tels qu'ils existent dans le PLU actuel. De surcroît, ce classement permettra de protéger une continuité écologique évidente le long de la vallée de l'Eure. La réponse est donc positive.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position de la commune sur ce point et le partage.

D. Courriers reçu par le commissaire enquêteur pendant l'enquête

L 1 : Madame Ragot Michelle, demeurant 11 route de Nogent le Roi à Villemeux sur Eure, propriétaire de la parcelle 85 au lieu-dit Les Fourneaux demande le classement de ses terrains en zone constructible par courrier adressé à la mairie le 12 mars 2022.



Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

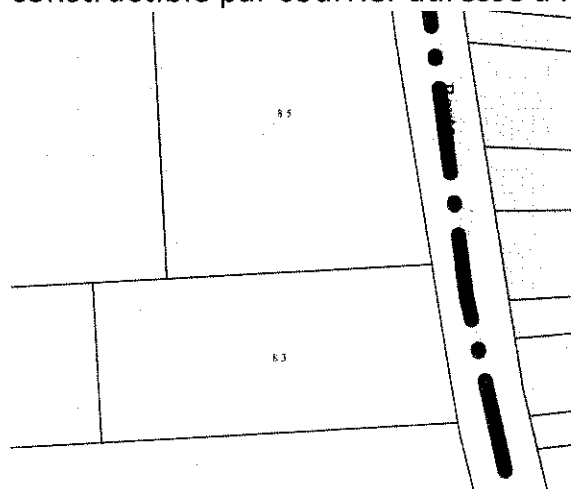
Réponse de la commune :

On reprend ici l'argumentaire développé à la déposition D10 ci-dessus. Il s'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine qui engendrerait une consommation d'espace non souhaitée et qui rendrait caduc l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace (objectif défini par la loi Climat et résilience du 22 août 2021). La réponse est donc négative.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaires à ajouter.

L 2 : Madame Marie Hélène Conficconi demeurant 2 rue du Grain D'Or à Breux-Jouy (91650), propriétaire de la parcelle 83 au lieu-dit Les Fourneaux demande le classement de ses terrains en zone constructible par courrier adressé à la mairie le 22 juin 2023.



Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

Réponse de la commune :

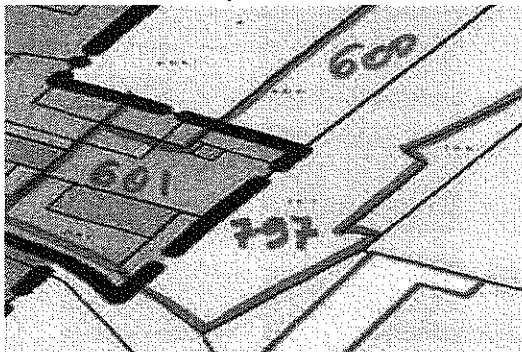
Même réponse que la précédente demande (L1). La réponse est négative.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaires à ajouter.

L 3 : Monsieur Camilotto Sigismondo demeurant 1 rue des Grenêts 28210 Nogent le Roi. Suite à son passage à la permanence du 9 juin 2023, nous accusons réception d'un courrier en date du 29 juin 2023 concernant les 3 demandes suivantes :

- 4 rue Caillebot de la Salle Hameau de Mauzaize
Maintenir la zone constructible comme indiqué au PLU en vigueur : les parcelles 600 – 601 et 797 sont attenantes à la Maison nous projetons la construction d'un garage, une DP a été autorisé pour la création d'un portail.



- 6 au 16 rue Caillebot de la Salle Hameau de Mauzaize
Maintenir en Zone UB comme le PLU en vigueur des parcelles allant du 6 au 16 rue Caillebot de la Salle. Pour le 16, au vu de la surface du terrain de la propriété et de sa position, nous souhaitons construire des agrandissements et des garages enterrés attenants à la bâtisse. Pour information, la construction à caractère historique (mur d'enceinte et bâtiments d'habitation) a été réalisée à 70 % en neuf entre 1980 et 2010.

services de l'État qui les considèrent comme des secteurs en extension et qu'elles constitueraient (si elles sont rendues constructibles) de la consommation d'espace. La commune a donc opéré des arbitrages sur les différents secteurs en extension à maintenir et ces parcelles n'ont pas été maintenues en zone constructible. Il s'agit en effet de fonds de parcelle en limite de zone naturelle intéressante du point de vue écologique. La réponse est donc négative.

- ⇒ Sur ce secteur, la commune propose de revenir au tracé initial de la zone Ub (celle présente dans le PLU en vigueur) en y retirant cependant les secteurs actuellement en EBC. Possibilités d'annexes et d'extensions pour les propriétaires et préservation de l'environnement sont ainsi prises en compte.*
- ⇒ Sur le secteur de la côte du val, la collectivité fait observer que ces parcelles sont d'ores et déjà viabilisées et qu'elle souhaite les inscrire en zone Ub. La réponse est donc positive.*

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position de la commune sur ces points. J'attire toutefois l'attention de la collectivité sur la sécurisation de la sortie de la parcelle 601 sur la rue Caillebot de la Salle.

L 4 (mail) de Madame Marcade du Mesnil Ponceau reprenant sa déposition ci-dessus classée D11 sur les espaces boisés classés.

L 5 (mail) de Madame Durand du Fonville Hameau de la commune de Boullay thierry. Madame Durand, s'était présentée à la permanence du 30 mai 2023 pour nous faire part de l'expédition d'un mail d'observation à propos de l'implantation des éoliennes. Le contenu est le suivant :

En tant qu'habitante de la commune de Boullay-Mivoye, au hameau de Fonville en limite de la commune de Villemeux, j'ai été intéressée par les documents concernant le parc éolien et le projet d'aménagement de la voie douce Anet Maintenon. J'ai remarqué que selon les informations, il y avait 2 ou 3 éoliennes et qu'elles étaient toujours évaluées en termes de nuisance sonore. Sur la page 52/68 du document 1b, il est mentionné que le conseil municipal s'est prononcé défavorablement. Une nouvelle autorisation devra donc être demandée avec un dossier complet. J'ai été attentif au document de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers daté du 4 mai. En outre, dans le dossier, il est indiqué que le MREA n'a pas encore statué et j'ai trouvé

sur le site développement-durable.gouv.fr une mention "Absence d'avis du 17 février, publié le 2 juin 2023-004132 2023ACLV 24".

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette déclaration sans remarques ni observations.

E. Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du Maire de Villemeux sur Eure

Le jeudi 6 juillet, j'ai rencontré Monsieur Daniel Rigourd, Maire de Villemeux-sur-Eure, qui était accompagné de Madame Couvé Christel et de Monsieur Anest Louis, adjoints au Maire, de Madame Legaz Jennifer, Secrétaire Générale, et de Madame Lahaye Bourgeois, secrétaire de Mairie responsable de l'urbanisme. L'objectif de cette rencontre était de lui remettre et de lui commenter le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête.

Dans ce document, les faits marquants sont rappelés :

⇒ Le Maire est appelé à se prononcer sur les points suivants du projet de révision du PLU :

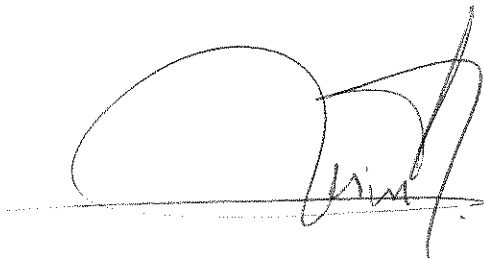
1. Aux diverses réponses des PPA ;
2. Aux demandes individuelles faites par les propriétaires sur le registre d'enquête ou par courriers et courriels.

Le Maire de Villemeux sur Eure a fait part de ses observations dans un mémoire en réponse adressé le 19 juillet 2023 au commissaire enquêteur dont les éléments sont repris en italique dans le présent rapport.

1. Suite aux réponses des PPA : Le document de synthèse joint au dossier d'enquête publique, présente les évolutions prévues par la commune pour répondre aux avis. La commune confirme son engagement à intégrer ces demandes dans le futur PLU.
2. Pour les demandes individuelles, des réponses précises ont été faites par la collectivité.

Le 28 juillet 2023, le commissaire Enquêteur adresse dans les délais impartis à Monsieur le Maire de la commune de Villemeux sur Eure, son rapport et ses conclusions motivées. Une copie est également adressée à Monsieur Le Président du Tribunal administratif d'Orléans.

Fait à Le Coudray le 28 juillet 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Didier Guimiot', written over a horizontal line.

Didier Guimiot, Commissaire Enquêteur.

2^{ème} PARTIE LES ANNEXES

SOMMAIRE

1. Le procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du Maire de Villemeux sur Eure
2. Délibération du conseil municipal de Villemeux sur Eure du 10 février 2023
3. Décision du Président du tribunal administratif
4. Arrêté prescrivant l'enquête publique
5. Avis d'enquête publique, flyers et site internet de la Mairie
6. Attestation de parution journal l'Echo Républicain

Le procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du Maire de Villemeux sur
Eure

E23000050/45

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEMEUX SUR EURE
DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR**

Enquête réalisée
Du mardi 30 mai 2023 au vendredi 30 juin 2023

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 3 juillet 2023

COMMISSAIRE ENQUETEUR
Didier GUIMIOT

E23000050/45

1. Introduction

J'ai rencontré le Jeudi 6 juillet en mairie de Villemeux sur Eure, Monsieur Daniel RIGOURD afin de lui communiquer mes observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse objet du présent document.

Le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le 21 juillet 2023. Celles-ci seront intégrées au rapport d'enquête. Les réponses de la collectivité feront l'objet d'une rubrique sous chaque question posée par le commissaire.

2. Information sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, du mardi 30 mai 2023 au vendredi 30 juin 2023 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre et les dossiers de présentation sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture de la Mairie.

Un avis d'enquête et le dossier concernant le PLU ont été consultables sur le site : www.villemeux.fr.

L'information du public a été faite par affichage de l'avis se référant à l'arrêté municipal du 2 mai 2023 prescrivant l'enquête publique.

L'information du public a été constatée par le commissaire enquêteur :

- Sur le site internet de la mairie,
- Sur le panneau d'information électronique de la mairie
- Sur la porte d'entrée de la Mairie.

L'avis d'enquête a également été publié dans la presse à 2 reprises.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences, au cours desquelles 12 personnes se sont rendues pour s'informer sur l'objet de l'enquête.

5 courriers ont été adressés en Mairie.

11 dépositions ont été comptabilisées sur le registre d'enquête.

3. Observations concernant le dossier

Composition du dossier :

Rapport de présentation

Le rapport de présentation est un document explicatif de l'ensemble de la démarche du PLU. C'est dans le cas présent, un document de 98 pages essentiel

E23000050/45

à la compréhension des choix retenus par les élus, ce document comprend cinq parties, un lexique et des annexes.

- ◇ La première partie est consacrée aux généralités du Plan Local d'Urbanisme (objet et cadre juridique), à la présentation générale de la commune.
- ◇ La seconde partie fait état du diagnostic socio-économique du territoire.
- ◇ La troisième partie traite du patrimoine environnemental et paysager de Villemeux sur Eure.
- ◇ La quatrième partie regroupe :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce document définit les orientations générales, il est construit autour d'objectifs pour les équipements, l'urbanisme, l'environnement et l'économie. Il vise à assurer la préservation des espaces naturels, l'adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipements, commerces et services. Il ambitionne de garantir les conditions satisfaisantes au maintien et au développement de l'agriculture, du développement de l'activité économique, la valorisation du patrimoine et le cadre de vie.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les OAP sont de deux ordres : Sectorielles et thématiques

Sectorielles :

(N°1 centre d'équipements – N° 2 zone à urbaniser : côte de Boisfort – N°3 maîtrise du potentiel de densification : côtes sud et nord de Mauzaïze – Cherville- la côte du Val)

Les orientations d'aménagement visent à sélectionner un terrain communal pour construire un centre urbain, promouvoir le partage de l'espace public et encourager les déplacements à pied ou à vélo lors de la rénovation du parc urbain.

Thématiques :

(N°1 renforcer les trames écologiques – N°2 améliorer et développer les mobilités actives – N°3 Valoriser le patrimoine local)

E23000050/45

Les orientations d'aménagement visent à calmer la circulation automobile en encourageant les modes de déplacement actifs et en ajustant le réseau routier en conséquence.

Projet de règlement :

Le projet de règlement du PLU est un document de 71 pages, il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune

Plan de zonage :

Le plan de zonage est composé de 3 documents graphiques : l'un concernant la partie nord de la commune à l'échelle 1/5000°, le second à l'échelle 1/5000° pour la partie sud et enfin un troisième à l'échelle 1/2000° consacrée aux parties urbanisées

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation est bien conçu, les photographies, les documents graphiques permettent de comprendre et visualiser l'essentiel des aménagements projetés.

Il est regrettable que, dans la deuxième partie du rapport, aucune référence ne soit faite au parc de logements sociaux de la commune, lequel se compose de 23 logements gérés par Habitat Drouais et de 27 logements gérés par Habitat Eurélien.

Concernant le Projet de règlement, il serait opportun d'inclure un descriptif et des exemples en matière de clôtures.

Pour faciliter le repérage, il serait avantageux que le plan de zonage général inclue les amorces des territoires des communes voisines. Quant à celui du bourg et des hameaux, il serait préférable qu'il affiche les noms des rues en caractère gras pour améliorer la lisibilité.

4. Observations concernant l'avis des Personnes Publiques Associées pour la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme.

1) Le Préfet d'Eure et Loir :

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :

- ⇒ Revoir la méthodologie de calcul de la production de logement en cohérence des données démographiques et sociologiques de la commune.
- ⇒ Approfondir la rédaction des OAP thématiques ou sectorielles : risque d'accueillir en matière de logements, des projets contradictoires avec les choix politiques validés dans le PLU.

2) DRAC (direction régionale des affaires culturelles)

Observations :

- ⇒ Concernant le potentiel de logements en densification, il convient de modérer le nombre de « dents creuses » relevées.
- ⇒ OAP sectorielle 2 : nécessite une étude urbaine architecturale d'un lotissement à créer
- ⇒ OAP sectorielle 3,1 et 3,3 sont discutables
- ⇒ Concernant le règlement écrit, il manque de précisions architecturales. Les conditions d'implantation des panneaux photovoltaïques en secteurs protégés sont à prendre en compte.

3) DREAL (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) :

- ◇ Aucun risque technologique n'a été identifié sur la commune.
- ◇ Aucun arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique pris au titre des sites et sols pollués en lien avec les ICPE n'a été identifié sur la commune.
- ◇ Il n'y a pas de plan de prévention des risques technologiques sur la commune.

4) RTE – Électricité

- ◇ Par courrier en date du 7 mars 2023 RTE rappelle que sur le territoire de la commune de Villemeux sur Eure qu'elle n'exploite pas de réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à 50 KV)

5) CENTRE NATIONAL DE LE PROPRIETE FORESTIERE

- ◇ Par courrier du 12 avril 2023 le CNPF, exprime des préoccupations concernant la prise en compte de

l'activité agricole et forestière dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Il souligne notamment l'importance de soutenir et diversifier ces activités, compte tenu des vastes surfaces de bois et landes privées présentes. Le courrier, mentionne également des propriétés dotées d'un Plan Simple de Gestion validé par le CNPF, garantissant une gestion durable des espaces boisés. Il propose de classer ces zones boisées en zone "N" sans ajouter d'autres classifications, à l'exception de quelques boisements ponctuels justifiés. Enfin, il suggère de modifier le règlement écrit pour inclure les constructions liées à l'activité forestière. Le texte conclut que, en l'absence de modifications suite à ces remarques, l'avis sera défavorable.

6) COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La Commission par courrier du 4 mai 2023, a émis un avis défavorable à la majorité concernant le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté.

Les raisons de cet avis défavorable sont les suivantes :

- En l'absence de justifications permettant d'inclure les hameaux dans l'enveloppe urbaine, il est recommandé de les classer en zone A ou N (et non pas en zone U). De plus, des STECAL doivent être créés si les besoins en construction sont avérés.
- Le règlement graphique ne mentionne pas les espaces boisés classés annoncés. De plus, il ne permet aucun changement de destination, ce qui rend impossible la diversification des activités.
- Le règlement écrit doit être amélioré pour une meilleure compréhension.
- Aucune extension ou annexe en zone A n'est autorisée, même si des habitations sont présentes dans cette zone. Il est recommandé de compléter le règlement afin de permettre une consommation économe de l'espace et une protection suffisante des espaces naturels.

- Il est recommandé de limiter les emprises des constructions en surface et en pourcentage pour éviter toute surconsommation d'espace, en particulier en zone N et NI.
 - La protection des éléments naturels doit s'accompagner d'une compensation proportionnelle aux enjeux des éléments détruits.
 - Les critères permettant la construction d'une habitation près du siège d'exploitation en zone A doivent être précisés.
 - L'emprise au sol des parkings en zone A et N doit être encadrée.
- la Commission émet donc un avis défavorable à la majorité concernant le règlement du PLU arrêté, en raison des points énumérés ci-dessus.

7) AGGLO DU PAYS DE DREUX

Par courrier du 16 mai 2023, l'Agglo du Pays de Dreux émet un avis favorable sur ce projet.

◇ AGLO OBSERVATIONS GEMAPI

Malgré un fort potentiel de présence de milieux humides en vallée de l'Eure, aucun inventaire n'a été mené et aucune zone humide n'est donc protégée sur le territoire communal. Il est important de prendre en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) existant dans une commune. Ces mesures doivent être pleinement intégrées afin de limiter le risque d'inondation sur le territoire. De plus, les espaces réservés à l'écrêtement des crues auraient pu être prévus dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), en accord avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

◇ AGLO OBSERVATIONS SCOT – PLH

Le projet de PLU répond aux objectifs prépondérants du SCOT de l'Agglo de Dreux.

◇ AGLO OBSERVATIONS TRANSPORT

La ligne régulière REMI 8 n'est pas précisée
L'absence de cheminement cyclable n'est pas indiquée.

8) CHAMBRE DU COMMERCE ET D'INDUSTRIE

E23000050/45

Par courriel du 22 mai 2023, la Chambre de commerce et d'industrie émet un avis favorable sur ce projet.

9) MRAE Centre Val de Loire

Par courrier du 2 juin 2023, la MRAE précise qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévus à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme et que cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique.

10) PPA N'AYANT PAS REPONDU

◊ Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture a été consultée par courrier le 16 février 2023 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucunes remarques dans les délais légaux

Réponse de la collectivité : Document intitulé Synthèse de l'avis des services et prise en compte rédigé par le cabinet Gilson le 22 mai 2023 :

Les avis conjugués de l'État et de l'agglomération du Pays de Dreux insistent sur la nécessité de renforcer les justifications du projet démographiques et de son pendant en matière de production de logements. Il s'agira ici d'ajustements et de mise en cohérence sur le besoin en logements, sur le potentiel foncier mobilisable et sur la consommation d'espace.

Pour répondre à la CDPENAF, des éléments de justifications seront également apportés pour maintenir les hameaux de la commune en zones constructibles (zone U) en lien avec le régime d'exception permis par le Schéma de cohérence territoriale (Scot).

L'ajustement du PADD afin d'intégrer l'objectif de réduction de la consommation d'espace : cet ajout ne remettra pas en cause les grands équilibres du zonage tel qu'il a été arrêté.

Corriger le zonage en y réintégrant les EBC actuels : Il est proposé de répondre aux attentes de la CDPENAF en reprenant les Espaces boisés classés tels qu'ils existent actuellement dans le PLU en vigueur. Une réflexion sera cependant menée sur l'opportunité de les maintenir en totalité pour répondre aux attentes du CNPF (à savoir l'objectif de ne pas surclasser des massifs boisés déjà soumis au régime forestier).

E23000050/45

Approfondir les OAP pour veiller à la diversification de l'offre de logements : Le projet de PLU vise à faciliter le parcours résidentiel à Villemeux-sur-Eure en renforçant les OAP sectorielles et thématiques, notamment sur le secteur de Boisfort. L'objectif est de rendre ces OAP plus efficaces pour répondre aux enjeux du territoire tels que la diversification du parc de logements, la préservation des continuités écologiques et la mise en valeur du patrimoine.

Le règlement écrit nécessite des modifications pour intégrer les demandes du service instructeur de l'agglomération du Pays de Dreux. Ces ajustements ne remettront pas en cause les bases du règlement déjà établies. Cependant, il est proposé d'améliorer l'efficacité du règlement en ce qui concerne les règles de gestion de l'espace, afin de répondre aux attentes de l'État et aux remarques défavorables de la CDPENAF.

Commentaire du commissaire enquêteur :

On ne peut que regretter l'absence d'avis des collectivités voisines qui sont à différents niveaux intéressées par le développement du territoire jouxtant le leur.

Il est demandé à la commune, si elle confirme les engagements édictés dans la synthèse des services et si elle les transcrita dans le document finalisé.

Réponse de la commune : *Le document intitulé « synthèse de l'avis des services et prise en compte », joint au dossier d'enquête publique, vise à présenter les évolutions et ajustements envisagés par la commune pour répondre aux avis des PPA. En ce sens, et au regard des demandes émises lors de cette enquête publique, la commune confirme ces engagements et sa volonté de les retranscrire dans le futur PLU.*

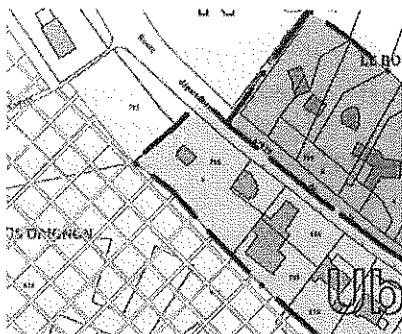
5. Bilan des interventions du public

⇒ Dépositions inscrites par le public sur le registre d'enquête

(D pour Déposition)

D1 : Madame Madeleine MARQUER demeurant route de Dreux à Villemeux sur Eure est venue se renseigner sur la possibilité de construction de ses parcelles 785 et 786. Elle a obtenu le renseignement demandé et a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.

E23000050/45



D2 : Monsieur Sanchez Vincent demeurant 113 grande rue à Villemeux sur Eure est venu se renseigner sur la constructibilité de son terrain sur le Hameau du Mesnil Ponceau. Il a obtenu le renseignement demandé et a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.

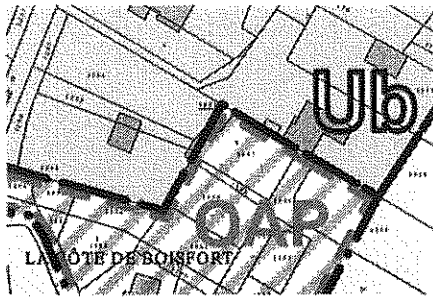
D3 : Monsieur Camilotto Sigismondo demeurant 1 rue des Grenêts 28210 Nogent le Roi a tracé son passage sur le registre d'enquête en précisant qu'il déposera un dossier ultérieurement dans le courant de l'enquête.

D4 : Monsieur Bois Nicolas, demeurant rue de la Gruette à Villemeux sur Eure est venu exposer sa problématique concernant sa propriété classée sous le numéro de parcelle 1318 jouxtant l'OAP la côte de Boisfort futur lotissement Pierre et Territoire :

Premier point : Non entretien du terrain par le propriétaire depuis de nombreuses années (ronces – épineux – mauvaises herbes) entretien par mes soins sur une bande de 10 mètres pour limiter le risque d'incendie (effectuer en octobre à reconsidérer à ce jour)

Deuxième point : Problèmes concernant le plan d'aménagement prévu par Pierre et Territoire sur les deux parcelles (1347 -1348) collées à ma maison : vis-à-vis direct et hauteur des terrains pouvant endommager l'existant.

En conclusion je demande le passage de cet OAP en zone naturelle ou du moins une bande de 10 mètres le long de notre parcelle.



Commentaire du commissaire enquêteur :

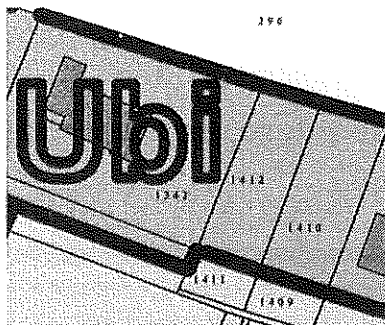
Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle. Il est également important de rappeler au propriétaire (Pierre et Territoire) son obligation d'entretenir sa parcelle afin de réduire le risque d'incendie en cette période d'extrême sécheresse.

Réponse de la commune : La commune rappelle qu'il n'est pas question ici de traduire un quelconque projet d'aménageur. Les seuls éléments faisant foi sont ceux présentés au sein du règlement et de l'OAP. S'agissant du règlement écrit, la commune souligne qu'en zone 1AU s'appliqueront les règles d'implantation de la zone Ub (cf. règlement écrit pages 49 et 50). De surcroît, la zone devra répondre aux dispositions de l'OAP : « Préserver les boisements existants afin de maintenir les continuités écologiques (partie vert foncé), et favoriser le caractère boisé des futurs aménagements pour le corridor écologique (partie en vert plus clair) ». Quant à l'obligation faite au propriétaire d'entretenir sa parcelle, même si cela dépasse le simple cadre du PLU, la commune confirme l'obligation faite au propriétaire d'entretenir sa parcelle, et procédera à un rappel prochainement.

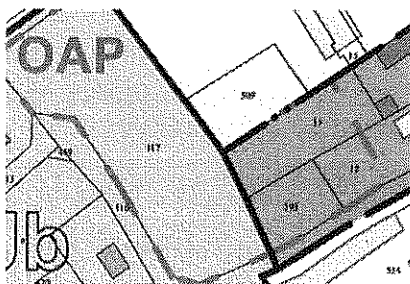
D5 : Monsieur Sizun Jean Yves demeurant 3 rue Septime Dutilleul à Villemeux sur Eure : Mes parcelles 1412 et 1410 sises 3 rue Septime Dutilleul situées actuellement en zone UBI sont-elles toujours constructibles dans le nouveau PLU d'autre part je souhaite connaître les contraintes de la zone Ubi.

Il a obtenu les renseignements demandés et a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.

E23000050/45



D6 : Madame Santerre Sabine à Cherville hameau de Villemeux sur Eure est venue se renseigner si ses parcelles 13 et 393 restaient constructibles dans le nouveau PLU. Elle a obtenu les renseignements demandés et a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.

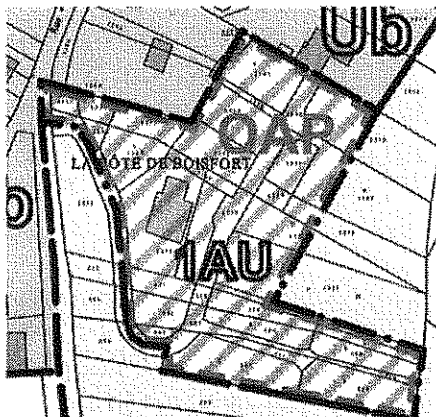


D7 : Monsieur Martineau Fabre Jacques demeurant rue des folies à Villemeux sur Eure est venu s'informer à savoir si ses parcelles 503 et 504 étaient restées constructibles dans le nouveau PLU. Il a obtenu les renseignements demandés, il a souhaité tracer son passage sur le registre d'enquête.



D8 : Monsieur Magne Olivier propriétaire de la parcelle 1334 au sein de L'OAP cote de Boisfort a souhaité tracer les éléments suivants sur le registre d'enquête : Ma propriété est enclavée au sein de l'OAP n°2 disposant d'un permis d'aménager dont aucune construction n'a été réalisée à ce jour. Le terrain ne fait l'objet d'aucun entretien et toutes les parcelles destinées au futur lotissement est à l'état de friche.

La viabilisation n'est toujours pas finalisée en conséquence, ma parcelle n'est toujours pas raccordée au réseau public nous empêchant de terminer les travaux de notre bien et nous privant de l'usage de celui-ci.



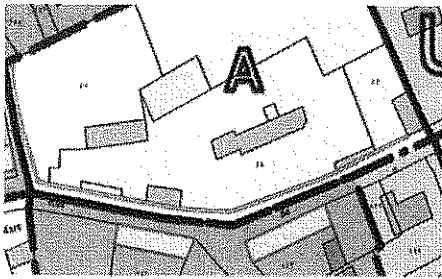
Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle. Comme pour la déposition D4, il est également important de rappeler au propriétaire (Pierre et Territoire) son obligation d'entretenir sa parcelle afin de réduire le risque d'incendie en cette période d'extrême sécheresse.

Réponse de la commune : La commune reprend l'argumentaire fourni en réponse à la déclaration D4. Elle y ajoute que la zone 1AU, au sens

du code de l'urbanisme, n'implique aucune obligation (pour la commune) en matière d'assainissement. En l'état, cette zone 1AU induit la présence des réseaux d'eau potable et d'électricité au droit de la zone. Ces réseaux étant présents au droit de la parcelle 0C1356, il n'existe pas d'autres incidences s'agissant du PLU.

D9 : Messieurs Arnaud et Philippe Meray demeurant le hameau de Cherville à Villemeux sur Eure sont venus pour voir différents éléments concernant la révision générale du PLU, propriétaire des parcelles 20 – 21 ils souhaitent, qu'elles restent classées en UB comme le PLU en vigueur. La construction d'un hangar agricole est envisagée sur les parcelles 24 – 25 -26 classées A.



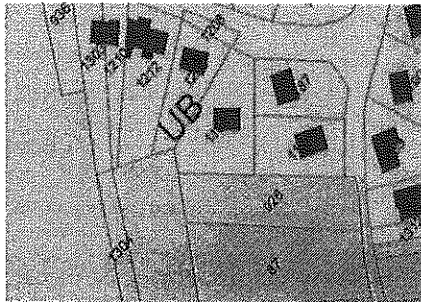
Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle.

Réponse de la commune : Au regard de cette demande, et de la synthèse des avis des services (et notamment des avis de l'État et de la CDPENAF), la commune souhaite faire un point global avec l'ensemble des agriculteurs s'agissant des projets de diversification de l'activité agricole. Des modifications de zonage (changement de zone ou repérage de bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination) pourront donc être envisagées avant l'approbation du PLU.

D10 : Madame Couvé Andrée, demeurant à Villemeux sur Eure propriétaire de la parcelle 87, demande que celle-ci soit classée en zone constructible (U), comme elle l'a été dans le passé.

E23000050/45

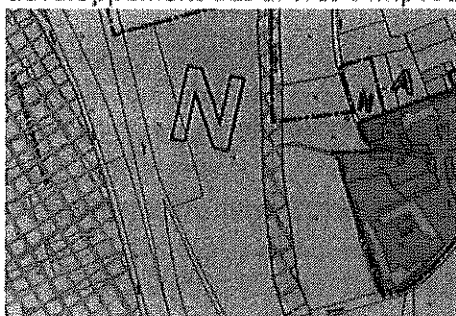


Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

Réponse de la commune: Il s'agit ici de rendre des terrains constructibles en extension de l'enveloppe urbaine. Au regard des avis de l'état et de la CDPENAF, il apparaît peu opportun de rendre ce terrain constructible au risque d'augmenter la consommation d'espace et de ne plus respecter l'objectif d'une réduction par deux de cette consommation par rapport à la consommation estimée des 10 dernières années. La réponse est donc négative.

D11 : Madame Caroline Marcade demeurant 1 rue des Passerelles 1 rue des Passerelles le Mesnil Ponceau hameau de Villemeux sur Eure. Je suis très sensible au maintien des espaces boisés classés de la commune et notamment les parcelle 100 et 101 au Mesnil Ponceau qui servent d'habitat à une faune protégée et mettent en valeur le site de la Vallée de l'Eure ainsi que le site patrimonial qui lui fait face (parcelles 586/587/467). En cette période d'urgence climatique, le maintien et le développement des arbres s'imposent à tous.



Commentaire du commissaire enquêteur :

E23000050/45

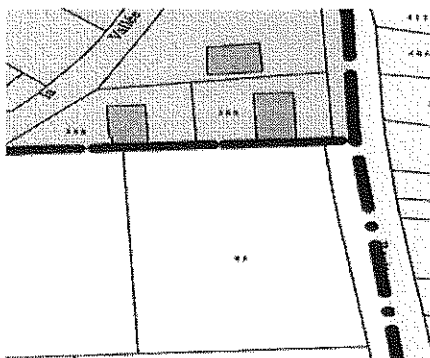
Il est demandé à la collectivité de confirmer sa position édictée dans la synthèse des PPA à savoir : Il est proposé de répondre aux attentes de la CDPENAF en reprenant les Espaces boisés classés tels qu'ils existent actuellement dans le PLU en vigueur

Réponse de la commune : Cette demande rejoint en partie l'observation de la CDPENAF. On rappelle que la commune souhaite reprendre le tracé des EBC tels qu'ils existent dans le PLU actuel. De surcroît, ce classement permettra de protéger une continuité écologique évidente le long de la vallée de l'Eure. La réponse est donc positive.

⇒ Courriers adressés au Commissaire Enquêteur

(L pour Lettre)

L 1 : Madame Ragot Michelle, demeurant 11 route de Nogent le Roi à Villemeux sur Eure, propriétaire de la parcelle 85 au lieu-dit Les Fourneaux demande le classement de ses terrains en zone constructible par courrier adressé à la mairie le 12 mars 2022.



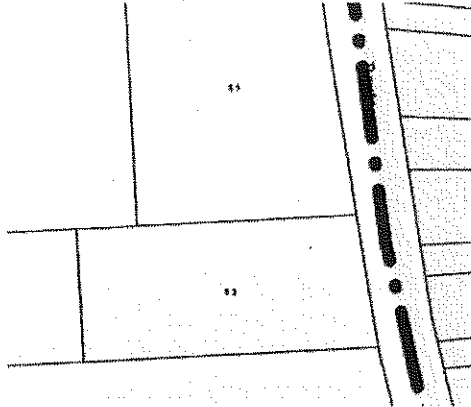
Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

Réponse de la commune : On reprend ici l'argumentaire développé à la déposition D10 ci-dessus. Il s'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine qui engendrerait une consommation d'espace non souhaitée et qui rendrait caduc l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace (objectif défini par la loi Climat et résilience du 22 août 2021). La réponse est donc négative.

E23000050/45

L 2 : Madame Marie Hélène Conficconi demeurant 2 rue du Grain D'Or à Breux-Jouy (91650), propriétaire de la parcelle 83 au lieu-dit Les Fourneaux demande le classement de ses terrains en zone constructible par courrier adressé à la mairie le 22 juin 2023.



Commentaire du commissaire enquêteur :

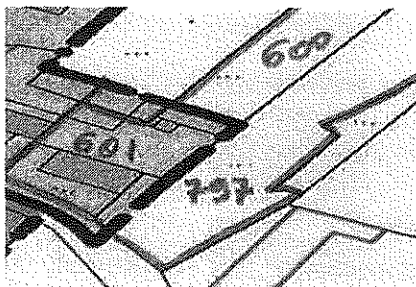
Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

Réponse de la commune : Même réponse que la précédente demande (L1). La réponse est négative.

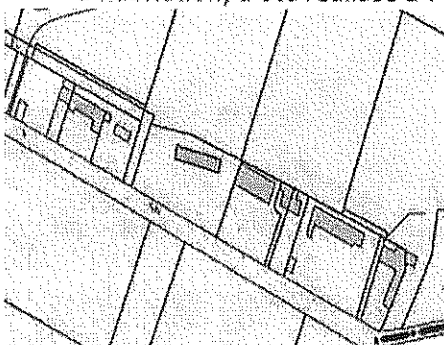
L 3 : Monsieur Camilotto Sigismondo demeurant 1 rue des Grenêts 28210 Nogent le Roi. Suite à son passage à la permanence du 9 juin 2023, nous accusons réception d'un courrier en date du 29 juin 2023 concernant les 3 demandes suivantes :

- 4 rue Caillebot de la Salle Hameau de Mauzaize
Maintenir la zone constructible comme indiqué au PLU en vigueur : les parcelles 600 – 601 et 797 sont attenantes à la Maison nous projetons la construction d'un garage, une DP a été autorisée pour la création d'un portail.

E23000050/45

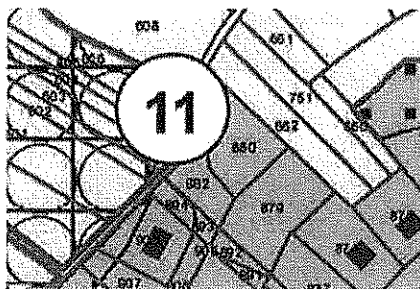


- 6 au 16 rue Caillebot de la Salle Hameau de Mauzaize
Maintenir en Zone UB comme le PLU en vigueur des parcelles allant du 6 au 16 rue Caillebot de la Salle. Pour le 16, au vu de la surface du terrain de la propriété et de sa position, nous souhaitons construire des agrandissements et des garages enterrés attenants à la bâtisse. Pour information, la construction à caractère historique (mur d'enceinte et bâtiments d'habitation) a été réalisée à 70 % en neuf entre 1980 et 2010.

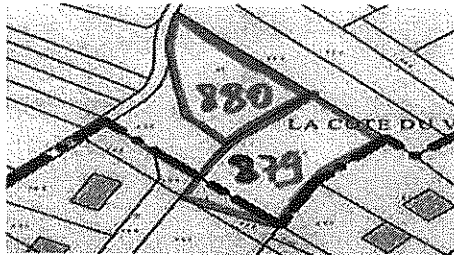


- Concernant le lotissement Côte du Val maintenir les parcelles 879 et 880 en zone constructible comme le PLU en vigueur :

PLU EN VIGUEUR :



PROJET PLU :



Commentaire du commissaire enquêteur :

La collectivité doit se prononcer sur ces trois demandes particulières.

Réponse de la commune : *Sur ces différents points, voici les réponses de la commune :*

- *S'agissant des parcelles 600 – 601 et 797 à Mauzaize, la commune indique qu'elles ont fait l'objet de nombreux échanges avec les services de l'État qui les considèrent comme des secteurs en extension, et qu'elles constitueraient (si elles sont rendues constructibles) de la consommation d'espace. La commune a donc opéré des arbitrages sur les différents secteurs en extension à maintenir, et ces parcelles n'ont pas été maintenues en zone constructible. Il s'agit en effet de fonds de parcelle en limite d'une zone naturelle intéressante du point de vue écologique. La réponse est donc négative.*
- *Sur ce secteur, la commune propose de revenir au tracé initial de la zone Ub (celle présente dans le PLU en vigueur) en y retirant cependant les secteurs actuellement en EBC. Possibilités d'annexes et d'extensions pour les propriétaires, et préservation de l'environnement sont ainsi prises en compte.*
- *Sur le secteur de la Côte du Val, la collectivité fait observer que ces parcelles sont d'ores-et-déjà viabilisées, et qu'elle souhaite les inscrire en zone Ub. La réponse est donc positive.*

L 4 (mail) de Madame Marcade du Mesnil Ponceau reprenant sa déposition ci-dessus classée D11 sur les espaces boisés classés.

L 5 (mail) de Madame Durand du Fonville Hameau de la commune de Boullay-Mivoye. Madame Durand, s'était présentée à la permanence du 30 mai 2023 pour nous faire part de l'expédition d'un mail d'observation à propos de l'implantation des éoliennes. Le contenu est le suivant :

En tant qu'habitante de la commune de Boullay-Mivoye, au hameau de Fonville en limite de la commune de Villemeux, j'ai été intéressée par les documents concernant le parc éolien et le projet d'aménagement de la voie


E23000050/45

douce Anet Maintenon. J'ai remarqué que selon les informations, il y avait 2 ou 3 éoliennes et qu'elles étaient toujours évaluées en termes de nuisance sonore. Sur la page 52/68 du document 1b, il est mentionné que le conseil municipal s'est prononcé défavorablement. Une nouvelle autorisation devra donc être demandée avec un dossier complet. J'ai été attentif au document de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers daté du 4 mai. En outre, dans le dossier, il est indiqué que le MREA n'a pas encore statué et j'ai trouvé sur le site developpement-durable.gouv.fr une mention "Absence d'avis du 17 février, publié le 2 juin 2023-004132 2023ACLV 24".

*Commentaire du commissaire enquêteur :
Je prends acte de cette déclaration sans remarques ni observations.*

Procès-verbal de synthèse présenté à Villemeux sur Eure le 6 juillet 2023, fait en deux exemplaires.

Le Maire de Villemeux sur Eure


Daniel Rigourd



Le Commissaire Enquêteur

Didier Guimiot

Délibération du conseil municipal de Villemeux sur Eure du 10 février 2023

République Française
Département EURE ET LOIR
Commune de Villemeux sur Eure

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10/02/2023

Nombre de membres		
Alliés	Présents	Qui ont pris part au vote
10	16	16

La convocation et l'ordre du jour ont été transmis aux membres du conseil et affichés à la porte de la Mairie le 02/02/2023.

Vote	
A l'unanimité	
Pour : 16	
Contre : 0	
Abstention : 0	

L'an 2023, le 10 Février à 20:30, le Conseil Municipal de la Commune de Villemeux sur Eure s'est réuni à la Salle du conseil municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur RIGOURD Daniel, Maire, en session ordinaire.

Présents : M. RIGOURD Daniel, Maire, Mmes : BERLAND Cindy, JODEAU Huguette, LEVIER Solange, NINO Patricia, PERENNOU Virginie, PLISSON Ginette, TOMIC Danielle, MM : ANEST Louis, BAUBION Guy, BIDANCHON Thomas, HASSANPOUR Mehdi, JUGURTHA-BAZAUD Jacques, PERRET Claude, RICARD Jean-François, VIERA Serge

Absents excusés : Excusé(s) ayant donné procuration : Mmes : BERNARD Dominique à Mme LEVIER Solange, COUVÉ Christel à M. RIGOURD Daniel
Excusé(s) : M. VERTEL Sébastien

Absents :

A été nommé(e) secrétaire : M. PERRET Claude

D_2023_001 - Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision du Plu

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 21 mars 2021, le conseil municipal de la commune de Villemeux-sur-Eure a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme de la commune (PLU).

Monsieur le Maire rappelle également que le conseil municipal a débattu, lors de sa séance du 25 février 2022, sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il précise que la concertation s'est effectuée, en application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, tout au long de la procédure de révision et, principalement, de la façon suivante, conformément aux modalités actées par la délibération du conseil municipal du 21 mars 2021 :

- Affichage de la délibération de prescription pendant toute la durée des études ;
- Parution d'un ou plusieurs articles dans le bulletin municipal et/ou le site internet de la commune ;
- organisation d'une réunion publique avec la population ;
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure, en matin, aux heures et jours habituels d'ouverture.

Monsieur le Maire rappelle ensuite que cette révision du plan local d'urbanisme répondait aux objectifs suivants :

- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois Grenelle et ALUR, pour notamment améliorer l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal, permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant l'affectation des sols, pour activer les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement du territoire, programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte le potentiel de logements dans le bâti existant, la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement.
- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années, dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal.
- Localiser et protéger les espaces naturels, les réseaux hydrauliques, mais également les exploitations agricoles en prenant compte l'évolution de ces dernières.
- Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.

exempté au travers des zones Nj). Les arbitrages ont été faits et il a été expliqué que le PLU pourra évoluer pour permettre des opérations qui, pour l'instant, ne sont pas à l'ordre du jour.

Le projet arrêté prend en compte la totalité des objectifs initiaux, notés à la délibération de prescription, et rappelés ci-dessus.

Après avoir entendu l'exposé et après en avoir délibéré, aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, le conseil municipal :

CONSIDÈRE comme favorable le bilan de la concertation présentée et décide de poursuivre la procédure,

DÉCIDE d'arrêter le projet de révision du PLU de la commune de Villemeux-sur-Eure, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

PRÉCISE que le PLU sera communiqué aux personnes publiques associées suivantes :

- à la Préfecture d'Eure-et-Loir,
- au Conseil Régional,
- au Conseil Départemental,
- à la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat,
- à la Chambre d'Agriculture,
- à l'établissement public élaborant le Schéma de Cohérence Territoriale,
- aux établissements publics gérant les Schémas de Cohérence Territoriale limitrophes,
- à l'autorité compétente en matière de mobilité,
- à l'autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat.

PRÉCISE que la mission régionale de l'autorité environnementale sera saisie pour obtenir son avis dans le cadre de l'évaluation environnementale.

PRÉCISE que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sera saisie pour obtenir son avis.

INFORME que les communes limitrophes qui en ont fait la demande recevront communication du projet de PLU.

INFORME que toute personne ou tout organisme, notamment les associations agréées peuvent consulter en mairie le projet de révision du PLU.

AUTORISE le Maire à signer tout document s'y rapportant.

DIT que conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU, arrêté par le conseil municipal, sera tenu à la disposition du public,

DIT que conformément à l'article R 153-3 du code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivant les signatures

Pour copie conforme :

Le Maire
Daniel RIGOURD

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture

Le : 13 FEV. 2023

Et

Publication ou notification du : 13 FEV. 2023



Décision du Président du tribunal administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

07/04/2023

N° E23000050 /45

le président du tribunal administratif

Vu, enregistrée le 30/03/2023, complétée le 4/04/2023, la lettre par laquelle le maire de la commune de VILLEMEUX-SUR-EURE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de VILLEMEUX-SUR-EURE (Eure-et-Loir) ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

Article 1^{er} : Monsieur Didier GUIMIOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de VILLEMEUX-SUR-EURE et à Monsieur Didier GUIMIOT.

Le Président,



Guy QUILLÈVERE



ARRÊTE PRÉSCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la commune de Villemeux-sur-Eure,
 VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants,
 VU la loi N°83 – 630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et de la protection de l'environnement,
 VU la délibération de la commune de Villemeux-sur-Eure prescrivant la révision de son PLU en date du 21 mai 2021,
 VU la délibération de la commune de Villemeux-sur-Eure n°D-2023-01 actant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de la commune de Villemeux-sur-Eure en date du 10 février 2023,
 VU la décision N°E23000050/45 en date du 7 avril 2023 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans, désignant Monsieur GUIMIOT en qualité de commissaire enquêteur,
 Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Villemeux-sur-Eure du 30/05/2023 au 30/06/2023 inclus, soit une durée de 32 jours.

Article 2 : Monsieur Didier GUIMIOT, Responsable de missions en assurance, demeurant Le Coudray (28630), a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Article 3 : Pendant toute la durée de l'enquête du 30/05/2023 au 30/06/2023, les pièces du dossier du PLU de Villemeux-sur-Eure, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de Villemeux-sur-Eure.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, sur place, à la mairie de Villemeux-sur-Eure aux jours et horaires d'ouverture et sur le site internet de la commune de Villemeux-sur-Eure, www.villemeux.fr

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur,
 Mairie de Villemeux-sur-Eure
 35 Grande Rue,
 28210 Villemeux-sur-Eure

ou par internet à l'adresse dédiée à la présente enquête publique : revisionplu@villemeux.fr

Les courriels reçus et enregistrés sur cette adresse sont réservés à l'usage unique de l'enquête publique, objet de la présente décision et seront communiqués au commissaire enquêteur qui les annexera au registre de l'enquête.

Article 4 : Le commissaire enquêteur recevra les observations relatives au projet de PLU de la commune de Villemeux-sur-Eure :

- Le mardi 30/05/2023 de 15h00 à 18h00,
- Le vendredi 09/06/2023 de 15h00 à 17h30,
- Le vendredi 30/06/2023 de 14h00 à 17h30.

Article 5 : À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur

communiqué au maire, dans la huitaine, les observations et propositions écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. À compter de la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire le dossier avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête, ainsi que ses conclusions motivées faisant l'objet d'un document séparé.

Article 6 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête publique sera publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département d'Eure-et-Loir, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

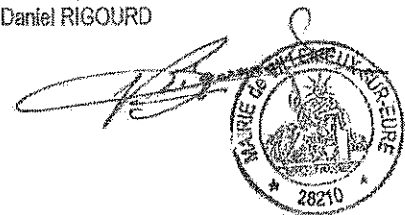
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 7 : Pendant une année, le rapport du commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public à la mairie de Villemeux-sur-Eure.

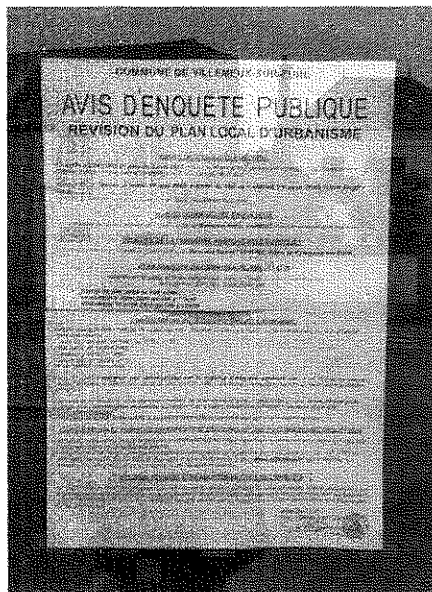
Article 8 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à M. le Sous-préfet de Dreux et au commissaire enquêteur.

Fait à Villemeux-sur-Eure, le 2 mai 2023,
Le Maire,
Daniel RIGOURD

Acte Rendu Exécutoire
Après Dépot en Sous Préfecture
Le : - 3 MAI 2023
Et Publication ou Notification
Le : - 3 MAI 2023



Avis d'enquête publique, flyers et site internet de la Mairie



PLU - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par délibération en date du 21 mai 2021, la commune de Villemeux-sur-Eure a prescrit la révision de son PLU et défini les modalités de concertation.

Par arrêté du 02 mai 2023 le maire de Villemeux-sur-Eure a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme.

M. GUMIOT a été désigné par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera en mairie du 30/05/2023 au 30/06/2023.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- Le mardi 30/05/2023 de 15h00 à 18h00.
- Le vendredi 04/06/2023 de 15h00 à 17h30.
- Le vendredi 30/06/2023 de 14h00 à 17h30.

Pendant la durée de l'enquête publique, tous les documents relatifs à l'ouverture de dossier, en mairie aux jours habituels d'ouverture ou sur le site de la commune www.villemeux.fr.

Les observations concernant la révision du PLU pourront être consignées sur un registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit, soit par courriel à l'adresse suivante :

commissaire@villemeux.fr, soit par courrier :

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Villemeux-sur-Eure : 35 Grande Rue, 28230 Villemeux-sur-Eure.

Les courriels et courriers reçus et enregistrés sont réservés à l'usage unique de l'enquête publique en cours et seront consultables sur le site de la mairie de Villemeux-sur-Eure et communiquéés au commissaire-enquêteur sur les horaires au registre de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition de public dès qu'ils seront transmis en mairie, aux jours et heures d'ouverture et ce pour une durée d'un an.



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par délibération en date du 21 mai 2021, la commune de Villemeux-sur-Eure a prescrit la révision de son PLU et défini les modalités de concertation. Par arrêté du 02 mai 2023 le maire de Villemeux-sur-Eure a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme. M. GUMIOT a été désigné par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera en mairie du 30/05/2023 au 30/06/2023.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- Le mardi 30/05/2023 de 15h00 à 18h00,
- Le vendredi 04/06/2023 de 15h00 à 17h30,
- Le vendredi 30/06/2023 de 14h00 à 17h30.

Catégories

Actualités de la commune (16)

Articles récents

- Inscriptions Vacances Été Centre de Loisirs
- Réunion d'information Séjour Été Centre de Loisirs
- Message du Centre de Loisirs
- Projet de la Voie Verte de la Vallée de l'Eure

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEMEUX SUR EURE
DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR**

Enquête réalisée
Du mardi 30 mai 2023 au vendredi 30 juin 2023

CONCLUSIONS MOTIVEES

Établi par Didier GUIMIOT, Commissaire Enquêteur

1-Objet de l'enquête publique

Par arrêté en date du 2 mai 2023, le maire de la commune de Villemeux-sur-Eure a décidé de soumettre à enquête publique la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce projet a pour objectif la mise en œuvre du développement et de l'aménagement de la commune pour les 10 prochaines années. Le précédent PLU, approuvé en 2013, n'est plus adapté aux exigences actuelles. L'objet de cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public. Elle intervient après la phase de concertation qui a conduit à l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal de Villemeux-sur-Eure le 10 février 2023.

2-L'enquête publique

⇒ 2.1 Déroulement :

La participation du public à cette enquête a été relativement faible lors de mes 3 permanences. J'ai reçu 11 personnes au total. Sur le registre d'enquête, 11 dépositions ont été enregistrées et j'ai reçu 5 documents écrits (courriers et courriels).

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le dossier de présentation et les documents annexes ont été disponibles pour le public en mairie du 30 mai au 30 juin 2023. L'avis d'enquête et les pièces du dossier étaient également consultables sur le site internet de la commune : www.villemeux.fr.

Les permanences ont eu lieu aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté sus-cité. J'ai reçu toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences.

⇒ 2.2 synthèses des observations des Personnes Publiques

Associées (PPA) :

Le Préfet d'Eure et Loir et ses services ont émis un favorable avec quelques réserves. Il recommande de revoir la méthodologie de calcul de la production de logement pour qu'elle soit en adéquation avec les données démographiques et sociologiques de la commune. De plus, il demande d'approfondir la rédaction des objectifs d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles afin d'éviter d'accueillir des projets de logement qui seraient en contradiction avec les choix politiques validés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

DRAC (direction régionale des affaires culturelles) recommande de modérer le nombre de "dents creuses" identifiées. De plus, elle stipule que l'OAP sectorielle 2 nécessite une étude urbaine architecturale pour la création d'un lotissement. Les OAP sectorielles 3,1 et 3,3 sont considérées comme discutables. En ce qui concerne le règlement écrit, manque de précisions architecturales. Les conditions d'implantation des panneaux photovoltaïques en secteurs protégés doivent être prises en compte.

DREAL (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) précise qu'aucun risque technologique n'a été identifié sur la commune et qu'il n'y a pas d'arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique en lien avec les sites et sols pollués ou les installations classées pour la protection de l'environnement. De plus, il n'y a pas de plan de prévention des risques technologiques sur la commune.

RTE – Électricité par courrier en date du 7 mars 2023 RTE rappelle que sur le territoire de la commune de Villemeux sur Eure qu'elle n'exploite pas de réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à 50 KV)

CENTRE NATIONAL DE LE PROPRIETE FORESTIÈRE exprime des préoccupations concernant la prise en compte de l'activité agricole et forestière dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Le CNPF souligne l'importance de soutenir et diversifier ces activités, et propose de classer les zones boisées en zone "N" avec quelques boisements ponctuels justifiés. Il suggère également de modifier le règlement écrit pour inclure les constructions liées à l'activité forestière. Le CNPF prévient que si les modifications ne sont pas apportées, son avis sera défavorable.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS émet un avis défavorable et des critiques sur le règlement du PLU approuvé en raison de diverses lacunes et recommandations. Les hameaux ne devraient pas être inclus dans l'enveloppe urbaine sans justification, mais plutôt classés en zone A ou N, avec la création de structures d'accueil pour l'habitat dispersé si nécessaire. Le règlement graphique ne mentionne pas les espaces boisés classés et empêche la diversification des activités. Le règlement écrit doit être amélioré pour une meilleure compréhension. Les extensions en zone A doivent être autorisées avec une utilisation économe de l'espace et une protection suffisante des espaces

naturels. Limiter la taille des constructions en zone N et NI est recommandé. La protection des éléments naturels doit être compensée proportionnellement. Les critères pour la construction près du siège d'exploitation en zone A doivent être précisés et l'emprise au sol des parkings en zone A et N doit être encadrée.

AGGLO DU PAYS DE DREUX émet un avis favorable sur le projet mentionné. Cependant, elle recommande de prendre en compte les mesures du Plan de Prévention des Risques d'Inondation existant et d'intégrer les espaces réservés à l'écrêtement des crues dans le Plan Local d'Urbanisme. Le projet de PLU est également en cohérence avec les objectifs du SCOT de l'Agglo de Dreux. Cependant, l'Agglo soulève l'absence d'indication d'un cheminement cyclable.

CHAMBRE DU COMMERCE ET D'INDUSTRIE par courriel du 22 mai 2023, la Chambre de commerce et d'industrie émet un avis favorable sur ce projet.

MRAE Centre Val de Loire par courrier du 2 juin 2023, la MRAE précise qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévus à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme et que cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique.

3-Synthèse des observations du public :

⇒ Requêtes individuelles

Ces requêtes, qui constituent la majorité des dépositions figurant dans le registre ou dans les courriers et courriels, concernent des demandes de maintien ou de changement de zonage afin de rendre des terrains constructibles.

4-Les réponses à mon procès-verbal de synthèse :

Le Jeudi 6 juillet, j'ai rencontré Monsieur Daniel Rigourd, Maire de Villemeux qui était accompagné, de Madame Couvé Christel, Monsieur Anest Louis adjoints au maire, Madame Legaz Jennifer Secrétaire Générale et Madame Lahaye Bourgeois secrétaire de mairie afin de lui remettre et lui commenter le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête et lui demander de se prononcer sur plusieurs points.

Le Mercredi 19 juillet, le Maire a répondu aux interrogations soulevées dans mon procès-verbal de synthèse, où j'ai regroupé les questions de mon analyse et les contributions individuelles recueillies pendant l'enquête.

Le Maire confirme les engagements énoncés dans le rapport intitulé "synthèse de l'avis des services et prise en compte" qui est inclus dans le dossier de l'enquête publique. Ces engagements seront entièrement intégrés dans le futur PLU.

Des réponses précises et bien argumentées sont également fournies aux questions posées par les participants à l'enquête.

(Toutes ces réponses sont indiquées en italique dans le rapport d'enquête)

5-Mes conclusions personnelles et motivées

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité la commune pour une bonne compréhension du projet, je me suis fait une opinion personnelle :

⇒ 5-1 Sur l'information du public et la concertation :

La tenue de l'enquête a été bien annoncée sur la porte d'entrée de la mairie, les supports dématérialisés et les dates des permanences ont été satisfaisants. Les obligations de publication dans les journaux ont été remplies. Le dossier de présentation était accessible en format papier et dématérialisé. Des réunions publiques et des débats au sein du conseil municipal ont été organisés pour permettre la concertation.

⇒ 5-2 Sur les avis des Personnes Publiques Associés :

Le PLU de Villemeux-sur-Eure a reçu des avis favorables de Dreux Agglomération, de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine, du Centre de la Propriété Forestière et de l'État. Cependant, des ajustements de forme et des améliorations sont nécessaires concernant le règlement écrit, les justifications du projet, l'étude de densification, le repérage patrimonial, les attentes architecturales et la traduction des orientations du PADD dans les règlements.

⇒ 5-3 Sur les observations du public constituées de requêtes individuelles :

La préservation de l'intégrité de l'habitat existant dans les zones agricoles (A) est essentielle et doit être maintenue afin de prévenir la fragmentation du territoire. Les demandes de changement de zonage pour permettre la construction ou l'aménagement de terrains à usage résidentiel doivent être évaluées en prenant en compte uniquement le zonage actuel du PLU, sans réduire les espaces

naturels ni étendre le développement urbain au détriment des zones agricoles. Sur ce point, je suis en total accord avec la collectivité dans son approche globale.

⇒ 5-4 Mes observations sur le dossier sont les suivantes :

- Il est dommage que dans la deuxième partie du rapport de présentation, aucune référence ne soit faite au parc de logements sociaux de la commune, lequel se compose de 23 logements gérés par Habitat Drouais et de 27 logements gérés par Habitat Eurélien.
- Il serait opportun d'inclure un descriptif et des exemples en matière de clôtures dans le projet de règlement.
- Il serait avantageux que le plan de zonage général inclue les amorces des territoires des communes voisines. Quant au plan de zonage du bourg et des hameaux, il serait préférable qu'il affiche les noms des rues en caractère gras pour améliorer la lisibilité.
- On ne peut que regretter l'absence d'avis des collectivités voisines qui sont à différents niveaux intéressées par le développement du territoire jouxtant le leur.

6- Les avantages identifiés du projet :

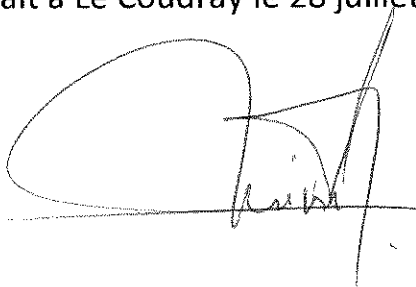
- ⇒ Le PLU répond aux objectifs prépondérants du SCOT de l'Agglo de Dreux.
- ⇒ La commune confirme dans son mémoire, ses engagements vis-à-vis des PPA et les retranscrit dans le futur PLU.
- ⇒ Le maintien des hameaux de la commune en zones constructibles, en lien avec le régime d'exception permis par le SCOT contribue à la préservation et au développement des zones rurales.
- ⇒ Les zones de développement sont bien localisées. L'étalement urbain est de ce fait particulièrement restreint.
- ⇒ Ce projet est réaliste, raisonné et raisonnable. Les possibilités de densification et de renouvellement urbain sont parfaitement identifiées avec la prise en compte de tous les gisements fonciers.
- ⇒ Les zones humides, les boisements, les haies, les corridors écologiques identifiés sont préservés et classés en zone naturelles (N), ces dernières constituent la Trame Verte et Bleue.
- ⇒ L'importance de l'agriculture dans la commune est prise en compte dans le projet de PLU, qui vise à préserver les exploitations agricoles déjà présentes et favoriser leur développement sur la majeure partie du territoire, tout en prenant des mesures pour limiter au maximum les risques de fragmentation des espaces agricoles.

7- Les inconvénients identifiés du projet :

- ⇒ Le cheminement cyclable est à développer.
- ⇒ La présentation des OAP est technique, les orientations sont trop générales. Les éléments visuels et les illustrations utilisés rendent difficile la perception des ambiances recherchées, notamment en ce qui concerne la densité et surtout la qualité architecturale.
- ⇒ Une modération du nombre de « dents creuses » en matière de densification s'impose.
- ⇒ La prévision d'espaces réservés à l'écrêtement des crues dans le PLU est à envisager pour être en adéquation avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.
- ⇒ L'incitation aux économies d'énergie n'est pas suffisamment traitée, et l'implantation des panneaux photovoltaïques en secteur protégé doit être prise en compte.

Après avoir évalué les avantages et les inconvénients de ce projet, je conclus que le bilan est positif et qu'il démontre que le projet a réussi à mettre en place une stratégie spécifique à la commune de Villemeux sur Eure. Cette stratégie vise à encadrer le développement de la commune tout en respectant l'utilisation efficace des ressources foncières et la préservation des espaces agricoles et naturels. Compte tenu des engagements de la commune relatifs à la prise en compte des observations des PPA, je donne un "AVIS FAVORABLE" à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villemeux sur Eure.

Fait à Le Coudray le 28 juillet 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Didier Guimiot', written over a horizontal line.

Didier Guimiot Commissaire Enquêteur