

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEMEUX-SUR-EURE



Observations SCOT-PLH

INTRODUCTION

	AVIS SUR LE PLU
Fondement réglementaire	Article L.132-7 et L.153-16 du code de l'Urbanisme
Lettre de saisine de la commune de Villemeux-sur-Eure	
Date de réception par la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	17 février 2023
Délai de réponse	3 mois au plus tard après transmission du projet de PLU. A défaut, ces PLU sont réputés favorables.
Date limite avis	17 mai 2023
Cadre de l'avis	<p>Conformément au Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux en charge du SCOT doit être associée à l'élaboration d'un PLU. Ainsi, la commune de Villemeux-sur-Eure a bien transmis un dossier de PLU arrêté à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux.</p> <p>La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux donne un avis dans la limite de ses propres compétences.</p>

Actuellement la commune de Villemeux-sur-Eure est couverte par le SCOT et le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux, respectivement en vigueur depuis le 2 octobre 2019 et le 23 décembre 2017.

L'avis ci-rendu s'inscrit dans le cadre réglementaire des articles L-153-16 et 17 du code de l'urbanisme. La commune de Villemeux-sur-Eure a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors de la séance du conseil municipal du 10 février 2023.

Pour rappel, Villemeux-sur-Eure, commune de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, a engagé l'élaboration de son PLU le 21 mars 2021 pour les raisons suivantes :

- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois Grenelle et ALUR, pour notamment maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal, permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant l'affectation des sols, poursuivre 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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEMEUX-SUR-EURE

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.

Le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de 3 piliers, déclinés respectivement en 2 objectifs, qui dessine un scénario d'aménagement à l'horizon 2035 :

- L'identité de la commune
 - Objectif 1a : Maintenir le dynamisme de la commune
 - Objectif 1b : Préserver son identité rurale
- La sobriété du développement
 - Objectif 2a : Viser un développement urbain compact
 - Objectif 2b : Prôner un développement raisonné de l'activité
- La résilience du modèle
 - Objectif 3a : Atténuer les impacts du modèle de développement sur l'environnement
 - Objectif 3b : S'adapter à l'environnement et aux changements climatiques

Le projet prévoit d'atteindre 1 750 habitants en 2035, soit 90 nouveaux habitants à raison d'un taux annuel d'évolution de la population de 0,4%.

Délibération d'arrêt du projet de PLU

La délibération d'arrêt du projet de PLU du conseil municipal de Villemeux-sur-Eure en date du 10 février 2023 vise la délibération de prescription de la procédure d'élaboration du PLU « Vu la délibération du conseil municipal du 21 mars 2021 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme de Villemeux-sur-Eure ayant fixé les modalités de la concertation rappelées ci-dessus, » Or, sur plusieurs pièces du dossier de PLU, il est mentionné « Révision du PLU prescrite le 21 mai 2021 ». Il s'agit notamment de l'ensemble des pages de garde des différentes pièces. D'autre part, le dossier aurait pu contenir l'ensemble des actes administratifs de la procédure telle que la délibération de prescription, ainsi que la délibération ou le procès-verbal du débat du PADD.

Contexte du SCOT

L'armature territoriale du SCOT définit la commune en pôle de proximité « à affirmer » dans la mesure où la commune dispose d'habitants (supérieur à 1000) et d'équipements suffisamment importants pour structurer les bassins de vie.

- **Rapport de présentation – 1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes - page 13**

Il est mentionné « Villemeux-sur-Eure est concernée par le schéma de cohérence territoriale du pays de Dreux prescrit par délibération du 29 septembre 2014 et approuvé le 17 septembre 2018. » Or, le SCOT a été approuvé par délibération en date du 24 juin 2019 et est exécutoire depuis le 2 octobre 2019.

Dans cette rubrique, il conviendrait d'ajouter que la commune de Villemeux-sur-Eure est concernée par le PLH approuvé le 25 septembre 2017 et exécutoire depuis le 23 décembre 2017.

Il conviendrait également de compléter cette rubrique de la Trame Verte et Bleue (TVB). En effet, le

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEMEUX-SUR-EURE

Conseil Communautaire du 10 décembre 2018 de l'Agglo du Pays de Dreux a arrêté le projet de la Trame Verte et Bleue (TVB). Les cartes de la TVB ont ensuite été intégrés au SCOT lors de son approbation le 24 juin 2019.

- **Rapport de présentation – Généralités - page 13 à 16**

Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) de l'Agglo du Pays de Dreux 2017-2023 n'est pas évoqué. Il s'agit du document de référence en matière d'habitat. Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles ou être rendus compatibles avec le PLHI. Le PLHI va être révisé mais le document actuel restera le document de référence jusqu'à l'approbation du nouveau.

- **Rapport de présentation - Diagnostic socio-économique**

Dans la plupart des pages, il est nécessaire de rajouter les sources des données aussi bien dans le texte que sous les graphiques.

- **Rapport de présentation - Diagnostic socio-économique - Un marché immobilier qui exclut les jeunes ménages - page 24**

Sur le marché immobilier, il conviendrait d'indiquer la date à laquelle est réalisée l'hypothèse, le marché immobilier est très variable surtout dans la période actuelle.

- **Rapport de présentation – Diagnostic socio-économique - L'analyse de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols- page 36**

Il est indiqué dans le cadre de l'analyse de la consommation foncière que « L'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années est nécessaire pour engager sa réduction effective dans le but d'atteindre à horizon 2050 l'objectif de zéro artificialisation nette (ou ZAN) inscrite dans la loi depuis 2021 qu'entre 2011 et 2021, la consommation d'espace a été de 5 ha pour une augmentation de 45 habitants (et de 44 ménages), et une perte de 44 emplois. Ainsi, pour répondre aux objectifs réglementaires, la consommation d'espaces des dix prochaines années ne pourra dépasser les 2,5 ha. »

Or, la loi Climat et Résilience en date du 22 août 2021 prévoit la réduction de 50%, entre 2021 et 2031, du rythme d'artificialisation des sols à l'échelle régionale. La Région Centre Val-de Loire devra « territorialiser » cet objectif, c'est-à-dire répartir et adapter l'effort de réduction entre les différentes zones de son territoire via son document de planification régionale, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Les documents d'urbanisme locaux, c'est-à-dire les schémas de cohérence territoriale (SCoT), plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales, devront à leur tour décliner ces objectifs

Ainsi, la commune de Villemeux-sur-Eure doit prendre en compte cette trajectoire de tendre vers le ZAN et la réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier. La sobriété foncière est au cœur des enjeux de politiques publiques menés par l'Agglomération du Pays de Dreux.

Cependant, il nous semble important dans le vocable d'exposer la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et de justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain tel que l'exige les articles L151-4 et L151-5 du code de l'urbanisme.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEMEUX-SUR-EURE

- **Rapport de présentation – Diagnostic socio-économique - Potentiel de logements en densification- page 37**

La rubrique relative au potentiel de logements en densification ne met pas en évidence la méthode pour la définition du potentiel foncier disponible pour le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine.

Effectivement, le SCOT dans son document d'Orientation et d'Objectif (DOO) propose que dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes doivent mobiliser, en priorité, le potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est à identifier conformément à la méthode définie (en page 16 et 17 du DOO du SCOT), en tenant compte de la qualité des paysages, du patrimoine architectural et de l'identité de la commune.

Il conviendrait donc dans un premier temps de définir l'enveloppe urbaine. Ce périmètre est à matérialiser clairement.

Ensuite, le potentiel foncier des secteurs urbanisés doit être étudié en fonction des contraintes environnementales, de la configuration urbaine, des réseaux et de leurs capacités, des intérêts patrimoniaux et architecturaux, des activités et équipements existants, des tailles des parcelles et des mutations et évolutions d'occupations.

Puis, le potentiel foncier mobilisable est à organiser en sélectionnant les parcelles à mobiliser pour assurer la densification des espaces urbanisés.

Enfin, un coefficient de rétention sur les parcelles non détenues par les acteurs publics est à appliquer afin d'obtenir la surface potentiellement mobilisable. Le coefficient ne pourra pas dépasser 50%. Il sera étudié en fonction du rythme des PC sur 10 ans. Une justification à la parcelle devrait être réalisée et préciserait les raisons d'application du coefficient de rétention.

Ainsi, le périmètre de l'enveloppe urbaine n'apparaît pas clairement.

En revanche, la sélection des parcelles à mobiliser retenue pour assurer la densification des espaces urbanisés apparaît bien avec les différents critères cités précédemment ainsi que les coefficients de rétention appliqués à la parcelle.

La carte en page 37 est peu lisible.

D'autre part, le nombre de potentiel de logements n'est pas de 43 mais de 44 en additionnant tous les chiffres de la colonne.

La densité recherchée étudiée est uniquement celle de logements individuels. Les intermédiaires et collectifs ne sont pas étudiés dans le projet. Il conviendrait d'expliquer ce choix.

- **Rapport de présentation - Justifications - page 53**

Il n'est jamais fait référence au programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) de l'Agglo du Pays de Dreux 2017-2023, document de référence en matière d'habitat.

- **Rapport de présentation – Justifications - Les perspectives de développement démographiques et de production de logements - page 55 à 56**

Il n'est précisé aucune source sur les données.

Les chiffres sont à préciser : il est indiqué 10 logements vacants dans le calcul alors que 64 logements vacants à la page 22. Il est également indiqué 53 logements possible en dents creuses alors que page 39, il est noté 43 (le chiffre n'est pas bon en plus 44 en additionnant la colonne).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEMEUX-SUR-EURE

Il conviendrait d'expliquer le choix unique des logements individuels avec une densité de 12 logements par hectare. Les autres densités ne sont pas étudiées (intermédiaires et collectifs).

Le projet prend en compte 80 % des dents creuses en compte. Les coups partis ne sont pas décomptés. Il conviendrait de détailler ces points.

Au regard du grand nombre de logements vacants, ceux-ci peuvent être davantage mobilisés pour éviter de la consommation foncière

Par ailleurs, le projet prévoit 8 logements en extension urbaine dont 2 logements au hameau de Mauzaise et 1 logement au hameau de Cherville.

La prescription n°6 du DOO du SCOT dispose que les hameaux sont définis dans l'enveloppe urbaine s'ils accueillent un nombre d'habitants significatifs, proportionnellement à l'échelle de la commune, ou se situent à proximité d'une centralité, dans une logique de réduction des déplacements et maintien du niveau de service à la population.

Ainsi, compte-tenu de ce projet d'extension dans ces 2 hameaux, une explication sur le nombre d'habitants des hameaux par rapport à l'échelle de la commune aurait été pertinente.

- **Rapport de présentation – Justifications - Les perspectives de développement démographiques et de production de logements - page 57**

La création de la zone à urbaniser (1AU) rue de la Gruette est assez complexe et pas forcément opportune, en entrée de commune.

Les 5 logements dans le prolongement de la rue de la libération entre le bourg et le lotissement existant de la côte du val sont peut-être déjà lancés. Dans la positive, il s'agit de « coups partis ».

Les parcelles encore disponibles sur le lotissement ne semblent pas prises en compte avant de lancer ces constructions en extension.

- **Rapport de présentation – Justifications - Justifications des orientations d'aménagement–page 60 à 61**

L'orientation d'aménagement et de programmation est très peu développée.

Compte-tenu des enjeux écologiques identifiés sur ce site, il y a un fort intérêt à définir une orientation d'aménagement et de programmation des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'orientation d'aménagement et de programmation peut notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.

- **Rapport de présentation – Justifications - Justifications des orientations d'aménagement–page 62**

Le développement des deux autres orientations d'aménagement et de programmation est manquant.

- **Rapport de présentation – Compatibilités du PLU et indicateurs de suivi - page 75-76**

Le programme local de l'habitat intercommunal de l'Agglo du Pays de Dreux est cité dans le titre et une fois dans le texte mais aucun élément précis n'est indiqué.

Le projet prévoit d'atteindre 1 750 habitants en 2035, soit 90 nouveaux habitants à raison d'un taux annuel d'évolution de la population de 0,4%.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEMEUX-SUR-EURE

Le SCOT prévoit un taux d'évolution annuel de 0.66% pour la commune de Villemeux-sur-Eure. La notion de compatibilité est bien respectée.

- **Rapport de présentation - Compatibilités du PLU et indicateurs de suivi - Compatibilité en matière de développement économique au regard du Scot ?- page 79**
Règlement écrit -page 39

Le projet de PLU de Villemeux-sur-Eure prévoit « la possibilité à l'artisanat et au commerce de se développer au sein du tissu bâti. De surcroît, il intègre une offre foncière pour l'accueil des entreprises en zone Ux dans le bourg, le long de la route de Nogent-le-Roi. »

Le projet de règlement écrit pour la zone UX prévoit que les constructions commerciales soient autorisées.

Or, le scénario d'équilibre retenu par le SCOT dispose que le développement est ouvert pour la commune de Villemeux-sur-Eure en centre-ville. Aucune création d'une polarité commerciale si elle se situe en dehors d'un tissu urbain de centre-bourg n'est autorisée.

Par conséquent, l'occupation de la zone UX par des constructions commerciales n'est pas permise par le SCOT.

- **Rapport de présentation - Compatibilités du PLU et indicateurs de suivi - Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu - page 86 à 94**

Il serait pertinent d'expliquer le choix des indicateurs retenus et leur mode de suivi.

En page 90, l'indicateur du lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus par rapport à Bonneval est une coquille.

- **Rapport de présentation - Annexes - page 98**

La partie est vide.

- **Résumé non technique - Articulation du PLU avec les autres plans et programmes – page 15**

Le programme local de l'habitat intercommunale de l'Agglo du Pays de Dreux 2017-2023 n'est pas indiqué.

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Objectif 2a. Viser un développement urbain compact - page 8**

Le projet prévoit de « Réduire la consommation d'espace pour répondre aux exigences légales. » Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, "le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Il nous semble que les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pourraient être ici précisés.

De surcroit, le PADD étant une pièce majeure du PLU, les ambitions de réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier trouveront toute leur force et leur portée à être inscrites dans ce document.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEMEUX-SUR-EURE

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation – les OAP sectorielles - page 9 à 12**

Un développement supplémentaire par rapport de présentation serait nécessaire. L'orientation d'aménagement et de programmation de la côte de Boisfort est majeur au regard de sa situation et des enjeux environnementaux. Il faut davantage de précision notamment au regard de cette consommation en extension.

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation – les OAP sectorielles - page 13 à 18**

Il conviendrait d'expliquer la densité minimum de logement dans les différents secteurs retenus, ainsi que le choix de logements individuels uniquement.

- **Règlement écrit**

Il y a de nombreuses difficultés de mise en page qui nuisent à la lecture du règlement et à sa sécurité juridique.

- **Carte Trame Verte et Bleue**

La source de la carte pourrait être mentionnée.

CONCLUSION

Le projet de PLU répond aux objectifs prépondérants du SCOT de l'Agglo du Pays de Dreux tout en s'inscrivant en cohérence avec le dessin de l'armature urbaine auquel doit répondre un pôle de proximité comme Villemeux-sur-Eure.

Cependant, afin de répondre pleinement aux principes de compatibilité du PLU de Villemeux-sur-Eure avec le SCOT de l'Agglo du Pays de Dreux (article L.131-4 du code de l'urbanisme), il conviendrait de répondre aux remarques présentées ci-avant et résumées ci-après :

- Mettre en évidence l'analyse réalisée selon la méthode pour la définition du potentiel foncier disponible pour le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine définie par le DOO du SCOT.
- Consolider les explications des « coups partis », sur le logement vacant et sur le choix de la densité de logement.
- Prendre en compte l'implantation commerciale autorisée en centre-bourg de la commune et non route de Nogent-le-Roi.