



**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRIVÉE LE :

10 MAI 2023

**MAIRIE
VILLEMEUX-SUR-EURE**

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 2 mai 2023

M. le Maire
35, Grande Rue
28210 Villemeux-sur-Eure

OBJET : Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Villemeux-sur-Eure (28)

REF. : Numéro

P.J. : 0

Servitudes patrimoniales :

- *Eglise Saint-Maurice, classée au titre des monuments historiques par arrêté du 13 avril 1907*
- *Périmètre délimité des abords de l'église Saint-Maurice*
- *Site inscrit de la Vallée de l'Eure*

Vous nous avez transmis pour avis le PLU de la commune de Villemeux-sur-Eure par courrier du 27 février dernier. Celui-ci comporte les informations transmises sur les espaces protégés (Monuments historiques, périmètre délimité des abords et site inscrit).

Nos observations sont les suivantes :

Rapport de présentation

Concernant le potentiel de logements en densification, il convient de modérer le nombre de « dents creuses » relevées.

Les parcelles suivantes ne nous paraissent pas devoir figurer sur la carte du potentiel de logements en densification :

- **Villemeux bourg :**
 - Parcelle 388 : il s'agit d'un jardin qui valorise les deux bâtiments attenants de caractère ;
 - 1665 et 413 : cette belle ouverture est un espace de respiration nécessaire au sein d'un contexte bâti ancien, homogène et harmonieux ;

- 503 et 504 : il serait souhaitable de conserver l'une des deux parcelles libre de toute construction, afin de maintenir une ouverture visuelle vers l'église ;
- 1619 : la parcelle voisine étant déjà densément construite, et la vue depuis la rue des Jardins sur l'église étant intéressante, il serait judicieux que cette parcelle demeure non bâtie ;
- 555, 653 et 658 : la vue sur l'église depuis ces parcelles est à préserver ;
- 1639 : la construction en second rideau, est dommageable à la qualité du paysage ;
- **Le Mesnil-Ponceau :**
 - Parcelles 716 et 793 : deux maisons maximum peuvent être construites sur ces parcelles, afin de ne pas densifier excessivement l'entrée de hameau, dont l'urbanisation doit rester diffuse pour éviter toute rupture nette avec les champs ;
- **Mauzaize :**
 - Parcelles 28 et 29 : la construction de ces parcelles dénaturerait fortement l'atmosphère et l'harmonie de ce cœur de hameau, d'une grande homogénéité, avec un heureux dégagement sur les bois ;
 - 751 et suivante : la visibilité de ces parcelles, à flanc de coteau, est forte ; par ailleurs, la discontinuité du bâti, à cet endroit, est intéressante. Il serait donc préférable de ne pas ouvrir ces parcelles à la construction ;
- **Cherville :**
 - Ce hameau s'est constitué autour de plusieurs corps de ferme : il est important que cette configuration initiale transparaisse ; c'est pourquoi il n'est pas souhaitable que les parcelles 75, 117, 393, 12 et 13 soient construites, afin de conserver cette pause nécessaire entre les deux parties du hameau ;

Nous regrettons qu'un repérage complet du bâti remarquable, comprenant celui qui est à relever dans le périmètre délimité des abords, n'ait pas été établi.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet d'un îlot comportant dix-huit logements (OAP sectorielle 2) nécessite une étude urbaine et architecturale d'un lotissement à créer.

Les OAP 3.1 (voir ci-dessus, parcelle 751 et suivante) et 3.3 (voir ci-dessus, Cherville) sont discutables.

Le règlement

Il manque souvent de précisions architecturales.

Les formules suivantes en affaiblissent la portée : « *de façon générale* » (3.1.2, p. 7), « *doit être évité* » (deux fois, *idem*), « *n'est pas recommandé* » (*idem*). On retrouve la même approximation concernant la zone Ua avec les formules « *de préférence* » (3.6 p. 19, 4.1.2 p. 21) ou « *autant que possible* » (4.1.1 p. 20), ainsi que pour la zone Ux où on lit « *ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir* » (3.2.2 p. 43) et « *dans la mesure du possible* » (*idem*).

Conditions d'implantation des panneaux photovoltaïques

La prégnance des panneaux photovoltaïques sur le paysage bâti et naturel, et leur pouvoir de dénaturation des sites dans lesquels ils s'inscrivent, est à prendre en compte en espaces protégés.

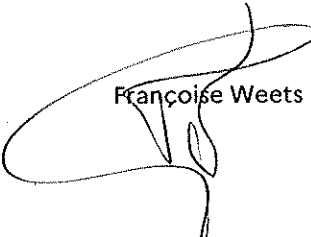
Les « *surfaces destinées à la captation d'énergie* » ne doivent pas être visibles depuis l'espace public en zone Ua, quelle que soit la couverture. Concernant les autres zones, dont Ub, il convient de reprendre les deux règles associées à la zone Ua, auxquelles on devrait ajouter l'ordonnancement par rapport aux

ouvertures de toit, la disposition sans crénelage, et le positionnement en bas de toiture. En l'état, dans ces zones, le règlement n'oppose aucune prescription à leur installation (3.7 p. 30).

Intégration du bâti en zone A

Enfin, concernant la zone A, il serait pertinent d'ajouter, relativement à l'intégration architecturale et paysagère, que les constructions « *doivent s'inscrire ~~discrètement~~ harmonieusement dans leur contexte bâti et naturel* » (3 p. 55).

L'Architecte des Bâtiments de France
chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine



Françoise Weets