

PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Villemeux-sur-Eure

Plan local d'urbanisme



SYNTHÈSE DE L'AVIS DES SERVICES ET PRISE EN COMPTE

Élaboration du Plu prescrite le 21 mai 2021
Projet de Plu arrêté le **10 février 2023**

Date : **22 mai 2023**
Phase : **Enquête publique**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



PRÉAMBULE

La commune de Villemeux-sur-Eure a arrêté son projet de Plu le 10 février 2023. Conformément au code de l'urbanisme, ce dernier a été transmis aux personnes publiques associées et consultées pour recueillir leur avis.

Le Plu de Villemeux sur Eure a ainsi reçu les avis favorables :

- de l'agglomération du Pays de Dreux (porteur du Scot), sous réserve d'apporter des ajustements de formes sur le règlement écrit, et de renforcer les justifications du projet (relatifs aux OAP et aux principes de compatibilité vis à vis du Scot) au sien du rapport de présentation ;
 - de l'Unité départementale d'architecture et du patrimoine (Udap), sous réserve de revoir l'étude de densification (et notamment le potentiel de dents creuses), d'uniformiser le repérage patrimonial sur l'ensemble du territoire communal (en y intégrant le centre-bourg), et d'améliorer le règlement écrit sur les attentes architecturales ;
 - du Centre national de la propriété forestière, sous réserve de ne pas « surclasser » les espaces boisés au risque de rendre l'exploitation forestière impossible ;
 - de l'État, sous réserve de traduire plus fortement les orientations du Padd dans les pièces réglementaires. Cela se traduit notamment par :
 - une amélioration des justifications du projet démographique et de production de logements au sein du rapport de présentation,
 - un approfondissement des Oap sectorielles et thématiques afin de favoriser la diversification du parc de logements ;
- En outre, il est demandé de revoir la forme du règlement écrit, et d'en améliorer la portée en vue d'une consommation d'espace économe.
- de la chambre de commerce et d'industrie ;

La mission régionale d'autorité environnementale a également émis un avis dans le cadre de l'évaluation environnementale. Par essence, ce dernier n'est jamais favorable ou défavorable, il donne simplement un avis sur la prise en compte de l'environnement dans le plan local d'urbanisme. En l'occurrence, **l'autorité environnementale recommande notamment** une meilleure trajectoire de réduction de la consommation d'espace, d'améliorer les justifications du projet, d'adapter l'urbanisation au risque d'inondation.

Enfin , le Plu de Villemeux-sur-Eure a également reçu un avis défavorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avis qui se fonde sur les éléments suivants :

- l'absence de justifications quant au maintien des secteurs de hameaux en zone U (donc constructibles),
- l'absence d'espaces boisés classés sur le plan de zonage,
- la faible portée prescriptive du règlement écrit sur la thématique de la gestion économe de l'espace.

Ainsi pour assurer la meilleure information de la population dans le cadre de l'enquête publique, le présent additif présente les évolutions **majeures** qui seront apportées au Plu pour sa future approbation pour tenir compte des avis résumés ci-dessus et figurant dans leur version intégrale au dossier de Plu.

Propositions d'ajustements et de compléments

- **Ajuster le rapport de présentation sur le volet des justifications et de la compatibilité vis à vis du Scot**
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).
- **Ajuster le Projet d'aménagement et de développement durables (Padd) pour y intégrer l'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace**
Il s'agit ici de répondre aux attentes de la loi Climat et Résilience, en inscrivant un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport au bilan des 10 dernières années. 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 Orientations d'aménagement et de programmation (Oap) pour veiller à la diversification de l'offre de logements**
L'un des enjeux du présent projet de Plu est de faciliter le parcours résidentiel sur la commune de Villemeux-sur-Eure. Il est ainsi proposé de répondre aux attentes de l'État en renforçant le caractère programmatique des Oap sectorielles (et notamment sur le secteur de Boisfort), et thématiques. Plus globalement, il conviendra de rendre ces Oap plus efficaces pour répondre aux divers enjeux du territoire (diversification du parc de logements, préservation et renforcement des continuités écologiques, mise en valeur du patrimoine).
- **Revoir la forme du règlement écrit et le rendre plus efficace en matière de consommation économe de l'espace**
Le règlement écrit appelle un profond travail de remise en forme pour intégrer les demandes du service instructeur de l'agglomération du Pays de Dreux. On parle ici d'ajustements de forme qui ne remettent pas en cause les fondements du règlement arrêté.
Pour autant, s'agissant des règles relatives à la gestion économe de l'espace, il est tout de même proposé de rendre le règlement plus efficace. Cela répond d'une part aux attentes de l'État et aux remarques fondant l'avis défavorable de la CDPENAF.