



Mairie de Mézières-en-Drouais
A l'attention de Monsieur le Maire
17 rue de la Mairie
28500 MEZIERES-EN-DROUAIS

Références : IC/SD/AT
Pôle Aménagement, Equilibre du Territoire et
Transports
Affaire suivie par Alexia TERRIER
Tél. 02 37 64 82 53
Courriel : a.terrier@dreux-agglomeration.fr
Envoi en RAR n° : **1A 178 587 26600**

Dreux, le 18 mai 2020

OBJET : Consultation de l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à la révision du PLU

Pj : Note d'observation

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'Agglo du Pays de Dreux en tant que personne publique associée, à la révision de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après analyse de ce document, je vous informe que l'agglomération émet un avis favorable sur ce point tel qu'il a été arrêté le 2 octobre 2019, sous réserve de prendre en compte les remarques mineurs décrites dans la note jointe, afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle de nos compétences sur le territoire.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Isabelle COLLIN

Directrice du Pôle Aménagement, Equilibre des Territoires et Transports à l'Agglo du Pays de Dreux

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEZIERES EN DROUAIS



Eau et Assainissement

❖ Rapport de présentation – Diagnostic territorial – II. Etat initial de l'environnement – D. Ressources naturelles - 1. La ressource en eau - c. La gestion de l'eau potable

Depuis le 01/01/2020, la compétence eau potable est transférée à l'Agglo du Pays de Dreux. Cependant, la gestion reste inchangée. Il convient donc d'inclure cette actualisation dans la rédaction, en 1^{er} paragraphe d'introduction de cet article :

« Depuis le 01/01/2020, la compétence eau potable (production et distribution) des communes de l'Agglo du Pays de Dreux est transférée à l'agglomération. Cependant, la gestion reste inchangée, sauf cas particulier du SIVOM de Vert-en-Drouais où la gestion est exercée par le SAEP (Syndicat d'Adduction d'Eau de la Paquetterie). »

❖ Rapport de présentation – Diagnostic territorial – II. Etat initial de l'environnement – D. Ressources naturelles - 1. La ressource en eau - d. L'assainissement

La dernière phrase du 1^{er} paragraphe est à mettre à jour :

*« Il peut se faire de façon collective (réseau d'égout ~~public~~ **public de collecte relié jusqu'à une station d'épuration**) ou individuelle (avec des systèmes de type **fosse septique, non reliés au réseau en cas d'absence de réseau public**). »*

Il convient également de faire référence au règlement d'assainissement collectif dans le 4^{ème} paragraphe :

*« Actuellement, la gestion du service de l'assainissement collectif de la commune de Mézières-en-Drouais est faite par l'agglomération **et régie par le règlement du service public d'assainissement collectif**. Il en est de même pour les eaux pluviales. »*

❖ Règlement écrit – Article 7 – Zones A et N – Desserte par les réseaux – 7.1 – Alimentation en eau potable

Le paragraphe nécessite d'être modifié, en accord avec la rédaction de la zone U et utilisée dans de nombreux PLU :

*« Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être ~~conformes aux normes en vigueur et suffisants~~ **conformes aux normes en vigueur** et **conformes aux normes en vigueur**. »*

***Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.** »*

❖ Règlement écrit – Article 7 – Zones U, A, N – Desserte par les réseaux – 7.2 – Assainissement – 7.2.1 Eaux pluviales et 7.2.2 Eaux usées

La rédaction du règlement du PLU est à conserver, conforme au règlement intercommunal d'assainissement collectif.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEZIERES EN DROUAIS

❖ Annexes – Notice explicative – III La gestion de l'eau et de l'assainissement – A. Eau potable

Il faut mettre à jour la compétence eau dans ce paragraphe :

« A compter du 01/01/2020, c'est l'Agglo du Pays de Dreux qui exerce la compétence eau potable (production et distribution). Cependant, la gestion reste inchangée. Le Syndicat Mixte Intercommunal du Canton d'Anet (SMICA) exerce cette gestion sur la commune de Mézières-en-Drouais. »

❖ Annexes – Notice explicative – III La gestion de l'eau et de l'assainissement – B. Assainissement

La dernière phrase du 1^{er} paragraphe est à mettre à jour :

« Il peut se faire de façon collective (réseau ~~d'égout~~ public de collecte relié jusqu'à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse septique, ~~non reliés au réseau~~ en cas d'absence de réseau public). »

Il convient également de faire référence au règlement d'assainissement collectif dans le 4^{ème} paragraphe :

*« Actuellement, la gestion du service de l'assainissement collectif de la commune de Mézières-en-Drouais est faite par l'agglomération **et régie par le règlement du service public d'assainissement collectif**. Il en est de même pour les eaux pluviales. »*

❖ Autres observations

Le règlement du service public d'assainissement non collectif a été actualisé le 24/06/2019, cette nouvelle version dont un exemplaire est fourni ci-joint doit donc être annexée au PLU, en remplacement du fichier 28251-annexes-reglement-ANC-agglo.pdf.

Le règlement du service public d'assainissement collectif validé le 10/12/2018 doit être annexé au PLU dont un exemplaire est fourni ci-joint.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEZIERES EN DROUAIS



Compatibilité avec le SCoT et le PLH

La commune de Mézières-en-Drouais est actuellement couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé le 25 septembre 2017 et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé le 24 juin 2019.

❖ Objectifs de production de logements

Le PLH fixe un objectif de production de 3,4 logements/an/1000 habitants pour la commune de Mézières-en-Drouais, soit 3,7 logements annuels. La récupération des logements vacants et des résidences secondaires n'est pas prise en compte dans cet objectif de production. Le projet de PLU de Mézières-en-Drouais indique dans son rapport de disposition une production de 37 logements, dont 8 en coups partis, 25 en densification et 4 logements en extension. Le PLU est ainsi compatible avec les objectifs du PLH.

❖ Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Le PLH fixe pour le pôle Abondant-Broué-Bû un objectif global de 6 LLS. Il n'y a pas d'objectif communal s'imposant à Mézières-en-Drouais, la production pouvant s'équilibrer à l'échelle du pôle. En l'espèce, la commune ne retient aucun potentiel.

❖ Détermination de l'enveloppe urbaine

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux apporte une définition de l'enveloppe urbaine et des entités que la composent, à savoir le bourg et les hameaux importants présentant un nombre significatif d'habitants ou bénéficiant d'une localisation stratégique, permettant de justifier leur classement et leur constructibilité. Le rapport de présentation du PLU doit analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » (L.151-4 du Code de l'urbanisme). Le SCoT met à disposition une méthode permettant de repérer le foncier mutable et de prioriser les secteurs de développement pour la création d'habitat, d'abord au sein du bourg, puis dans les hameaux. Lorsque toutes les possibilités en renouvellement ont été exploitées, la même logique est appliquée pour les extensions.

Le territoire de Mézières-en-Drouais compte un bourg-centre et un hameau, dont l'urbanisation linéaire relie les deux entités. Situé hors zone à risque ou contrainte majeure, le tissu bâti de Marsauceux est plus étendu que celui du bourg, encaissé dans la vallée alluviale. Considérant la zone inondable et l'environnement naturel, certaines constructions ont été classées en zone Nh et les fonds de jardins en zone N. Le reste du bourg et du hameau est classé en zones urbaines (UA, UB, UE et UX). La majorité des secteurs porteurs de développement s'inscrit au sein de la trame bâtie existante. Le PLU identifie toutes les possibilités foncières en densification et en division, de même que plusieurs projets en renouvellement urbain. Deux secteurs, en partie en extension, pressentis pour une urbanisation à moyen terme, ont été identifiés. Attention à la classification qui n'est pas toujours claire d'un document à l'autre (OAP et rapport de dispositions) concernant la part de logements prévue en renouvellement. Autrement, le PLU en l'état respecte les objectifs du SCoT.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEZIERES EN DROUAIS

❖ Densités brutes par typologie pour le développement de l'habitat

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux fixe pour Mézières-en-Drouais des densités minimales à respecter selon la typologie de logements : 12 logs /ha en individuel, 20 logs /ha en intermédiaire et 25 logs /ha en collectif.

La programmation des secteurs de développement porte exclusivement sur de l'habitat individuel. Il conviendrait de bien justifier dans le rapport de dispositions les densités retenues (risques, contraintes, densité alentour, etc.).