

# PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE



Plan Local d'Urbanisme

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision du PLU prescrite le 21 mai 2021  
Projet arrêté le 10 février 2023

**PLU approuvé le 29 septembre 2023**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du  
29 septembre 2023  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de  
Villemeux-sur-Eure

Le maire,  
Daniel RIGOURD

Date : **15 septembre 2023**  
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1a**

Mairie de Villemeux-sur-Eure (28210),  
35 Grande rue - 02.37.82.30.28

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





# LÉGENDE

## 1. PREMIÈRE PARTIE - Généralités

### 1.1. Le plan local d'urbanisme

- 1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique 9
- 1.1.2. Contenu 10
- 1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure 10
- 1.1.4. Motif de la révision 10
- 1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme 10

### 1.2. Présentation générale de la commune

- 1.2.1. Situation géographique 11
- 1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes 13

## 2. DEUXIÈME PARTIE - Diagnostic socio-économique

### 2.1. Une population qui croît depuis 1999

### 2.2. Des transformations structurelles à prendre en compte.

### 2.3. Un parc de logements qui évolue également

### 2.4. Zoom sur la problématique de la vacance

### 2.5. Un parc de résidences principales peu diversifié

### 2.6. Un marché immobilier qui exclut les jeunes ménages

### 2.7. Les principales évolutions récentes du marché immobilier

### 2.8. Une économie basée sur les commerces et services

### 2.9. L'activité agricole

### 2.10. Un bassin de vie entre la région parisienne et les agglomérations de Chartres et Dreux

### 2.11. Transports et déplacements : la voiture largement plébiscitée

### 2.12. Une offre de commerces et de services de proximité en danger

### 2.13. L'évolution de la tache urbaine

### 2.14. L'analyse de la consommation d'espace

### 2.15. Potentiel de logements en densification

## 3. TROISIÈME PARTIE - Diagnostic environnemental et paysager

### 3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

### 3.2. Paysage rural et urbain

### 3.3. Risques et nuisances

### 3.4. Réseaux

## 4. QUATRIÈME PARTIE - Justifications

### 4.1. Le projet d'aménagement et de développement durables

### 4.2. Les perspectives de développement démographiques et de production de logements

### 4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

- OAP sectorielle - Centre d'équipements 58
- OAP sectorielle - Zone à urbaniser « côte de Boisfort » 60
- OAP sectorielle - Maîtrise du potentiel en densification 62
- OAP thématique - Renforcer le réseau de trames écologiques 63
- OAP thématique - Améliorer et développer les mobilités actives 64
- OAP thématique - Valoriser le patrimoine local 64

### 4.4. Le zonage

- Traduction du projet de la commune au plan de zonage 65
- Découpage du territoire 66
- Les zones en extension de l'enveloppe urbaine et consommation d'espace d'ici 2035 66
- Justifications des prescriptions figurant au zonage 67

### 4.5. Justifications des dispositions du règlement écrit

## 5. CINQUIÈME PARTIE - Compatibilités du PLU et indicateurs de suivi

### 5.1. Compatibilité avec le Scot et le Plh de l'agglomération du Pays de Dreux

### 5.2. Compatibilité avec le PCAET de l'agglomération du Pays de Dreux

### 5.3. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

## 6. Lexique

## 7. Annexes





# 1. PREMIÈRE PARTIE Généralités



### **Article L101-1** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.  
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.  
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie

### **Article L101-2** du code de l'urbanisme (25 Août 2021)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

### **Article L101-3** du code de l'urbanisme (25 Août 2021)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

# 1.1. Le plan local d'urbanisme

## 1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km<sup>2</sup>, la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km<sup>2</sup> du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer, 2004*).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?**

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental,

paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016*).

### **Article L151-4** du code de l'urbanisme (4 mars 2022)

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.*

*En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

## 1.1.2.Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

**-l'affectation des zones et la destination des constructions: où puis-je construire ?**

-les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères: *comment prendre en compte mon environnement ?*

-les **équipements** et les réseaux: *comment je m'y raccorde ?*»

«De plus, le règlement évolue pour :

-redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

-sécuriser certaines pratiques innovantes ;

-enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

-et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

## 1.1.3.Processus d'élaboration, historique de la procédure

La commune de Villemeux-sur-Eure a approuvé son plan local d'urbanisme le 18 janvier 2013, qui a été modifié une première fois le 7 septembre 2018.

La présente révision du Plu a été quant à elle prescrite le 21 mai 2021.

## 1.1.4.Motif de la révision

La commune de Villemeux-sur-Eure a notamment prescrit cette révision du Plu le 21 mai 2021 pour les raisons suivantes :

- mettre en conformité le Plu avec les nouvelles dispositions réglementaires (depuis les lois Grenelle) ;

- 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.

## 1.1.5.Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part.

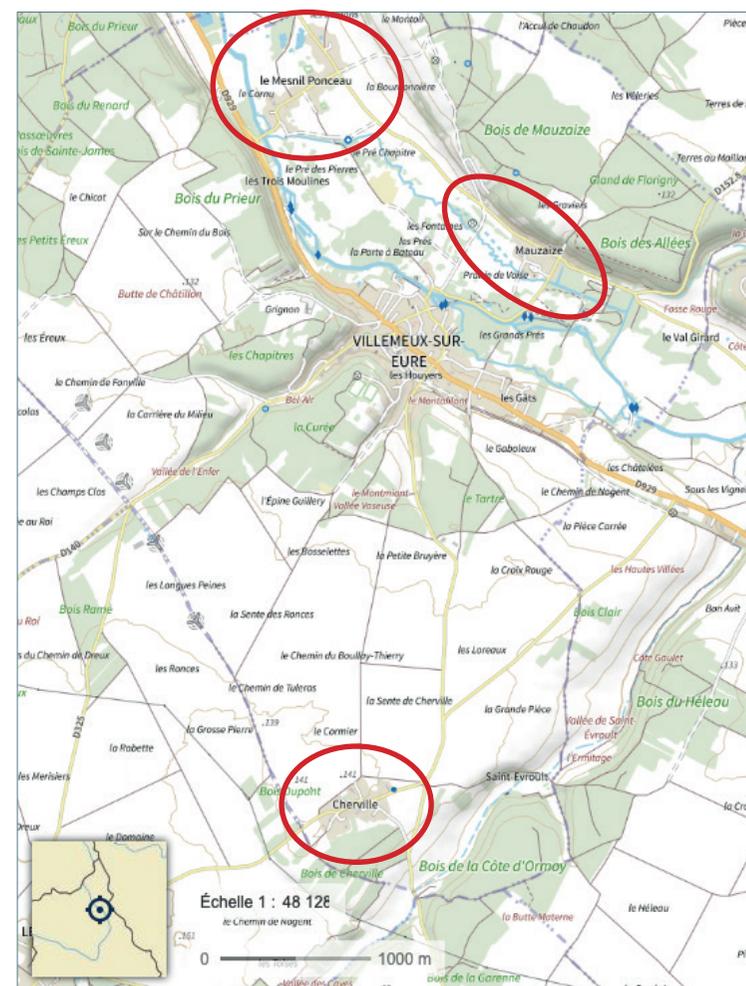
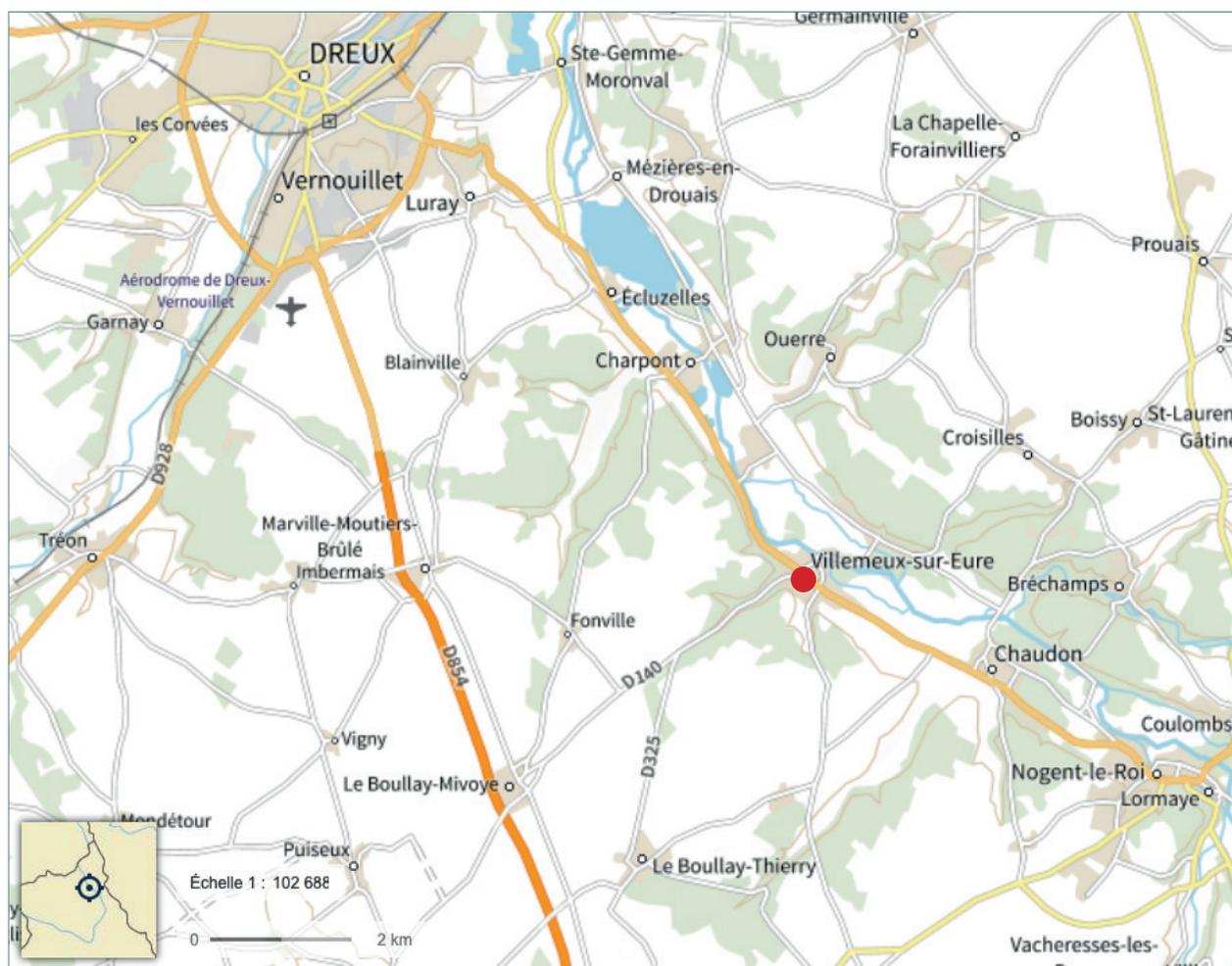
## 1.2. Présentation générale de la commune

### 1.2.1. Situation géographique

Villemeux-sur-Eure est une commune dynamique située dans la vallée de l'Eure en amont de l'agglomération drouaise. Elle est traversée par la départementale D929 qui draine plusieurs milliers de véhicule par jour. Elle bénéficie de la proximité avec la région parisienne (département des Yvelines), et dans une moindre mesure du pôle de Nogent-le-Roi.

La commune s'articule autour du bourg centre de Villemeux, et des trois hameaux constitués (entourés en rouge sur le plan ci-dessous) que sont :

- le Mesnil-Ponceau (au nord),
- Mauzaize (au nord-est),
- Cherville (au sud)





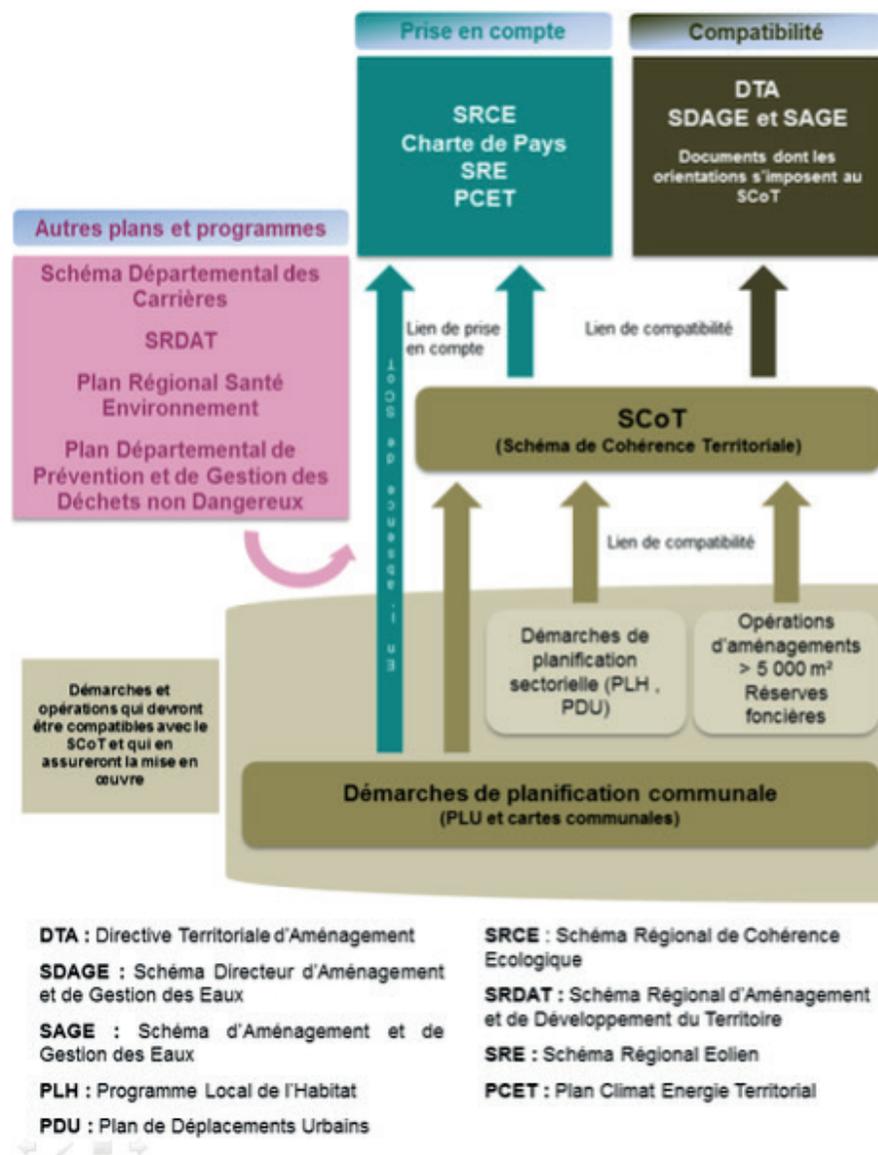
La carte d'État-Major du XIX<sup>e</sup> siècle fait déjà état de cette structure urbaine de la commune, avec le bourg central et les trois hameaux précédemment cités.

## 1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes

Le territoire communal fait partie de :  
 - l'agglomération du pays de Dreux

La commune est concernée par:  
**Le schéma de cohérence territoriale**

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.



## **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

Le territoire est concerné par le SDAGE 2022-2027 du Bassin Seine-Normandie approuvé le 06 avril 2022. Ce document à grande échelle planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures qui l'accompagne identifie les actions à mettre en oeuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Les objectifs du SDAGE à l'horizon 2027 sont :

1. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
3. Réduire les pressions ponctuelles ;
4. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.

Les dispositions en lien avec les documents d'urbanisme sont les suivantes :

### ***Orientation fondamentale 1 – Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée***

**Orientation 1.1** - Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement

- Disposition 1.1.1 - Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification
- Disposition 1.1.2 - Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
- Disposition 1.1.3 - Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents

d'urbanisme [Disposition SDAGE – PGRI]

**Orientation 1.2** - Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état

- Disposition 1.2.1 - Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités
- Disposition 1.2.2 - Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières

### ***Orientation fondamentale 2 – Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages en eau potable***

**Orientation 2.1** - Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés

- Disposition 2.1.2 - Protéger les captages via les outils réglementaires, de planification et financiers
- Disposition 2.1.7 - Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique

**Orientation 2.4** - Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses

- Disposition 2.4.2 - Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- Disposition 2.4.4 - Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

### ***Orientation fondamentale 3 – Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles***

**Orientation 3.2** - Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu

- Disposition 3.2.1 - Gérer les déversements dans les réseaux des

collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux

- Disposition 3.2.2 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme
- Disposition 3.2.3 - Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés
- Disposition 3.2.4 - Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales
- Disposition 3.2.5 - Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux
- Disposition 3.2.6 - Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti

#### **Orientation fondamentale 4 – Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique**

**Orientation 4.1** - Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

- Disposition 4.1.1 - Adapter la ville aux canicules
- Disposition 4.1.3 - Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme

**Orientation 4.2** – Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients

- Disposition 4.2.3 - Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant [Disposition SDAGE – PGRI]

**Orientation 4.7** - Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future

- Disposition 4.7.3 - Modalités de gestion des alluvions de la Bassée

#### **Orientation fondamentale 5 - Protéger et restaurer la mer et le littoral**

**Orientation 5.4** – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que labiodiversité

- Disposition 5.4.3 – Restaurer le bon état des estuaires

Le porter à connaissance de l'État précise quelques points particuliers dont le PLU devra tenir compte :

##### **Protection des milieux aquatiques,**

préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau  
Identifier et protéger les forêts

Favoriser la diversité des habitats par des connexions transversales

Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme

Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats

Limiter de façon spécifique la création de plans d'eau

Autoriser sous réserve la création de plans d'eau

##### **Gestion des eaux pluviales**

Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les collectivités

Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales

Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons

Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements

Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

Étudier les incidences environnementales du PLU et des projets d'aménagement sur le risque inondation

Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval

##### **Inondations**

Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme

Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues

### **Assainissement**

Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur

Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

### **Ressource en eau**

Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols

Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'adduction d'eau potable

Le PLU de la commune devra également être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Sdage pour les masses d'eau la concernant.

### **Le schéma régional de cohérence écologique (Srce), aujourd'hui annexé au SRADET Centre-Val-de-Loire**

Les schémas régionaux de cohérence écologique sont mis en œuvre conjointement par les régions et les services de l'État. Ils se composent d'un diagnostic et de cartes couvrant toute la région, d'objectifs et d'un plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. La Région Centre Val de Loire, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 18 avril 2014. Ces cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Les objectifs du Srce sont :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques

- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
- Faciliter les échanges génétiques entre populations
- Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
- Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

Les continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sous-trames» :

- Pelouses et lisières sèches sur sol calcaires,
- pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- milieux prairiaux,
- bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- boisements humides, sur sols acides et sols calcaires, tous 3 réunis en milieux boisés
- milieux humides,
- cours d'eau.

Dans le schéma, des réservoirs de biodiversité ont été identifiés selon le niveau de protection et d'identification ainsi que des inventaires de flore.

### **Le schéma régional climat air énergie (Srcae), aujourd'hui annexé au SRADET Centre-Val-de-Loire**

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

La commune est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE «LES ORIENTATIONS

*ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques*

*ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES*

- ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux*
- ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air*
- ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements*
- ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie*
- ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents» [...]*

*«Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»*

*GES : Gaz à effet de serre*

*ENR : énergies renouvelables*

## **2. DEUXIÈME PARTIE**

# **Diagnostic socio-économique**

## 2.1. Une population qui croît depuis 1999

Depuis la fin des années 60, la commune de Villemeux-sur-Eure a connu une croissance régulière de sa population. D'un point de vue général, elle est passée de 954 habitants en 1968 à 1 665 habitants en 2019 (**Figure 1**). On peut tout de même distinguer plusieurs phases d'évolution successives :

- de 1968 - 1975 correspondant à une certaine stabilité de la population,
- de 1975 - 2008 correspondant à une augmentation assez régulière de la population,
- depuis 2008, à nouveau une période marquée par une certaine stabilité de la population.

Sur la période 1975 à 2008, le territoire a gagné de la population notamment du fait d'un solde naturel (différence des naissances et des décès) légèrement positif, mais surtout par le biais du solde migratoire (différences entre les arrivées et les départs du territoire) très largement positif. L'ensemble des fluctuations de ces soldes sont représentées sur la **Figure 2**. Sur la dernière période (2013-2019), le constat diffère puisque l'on observe un ralentissement de cette croissance démographique. Cela s'explique par un solde migratoire plus fluctuant conjugué à une baisse du solde naturel.

Il semble qu'un des enjeux du Plu soit de réussir à maintenir cette croissance démographique basée sur les deux composantes, et de limiter les effets « d'à-coup » qui fragilisent la commune à long terme.

Figure 1

Évolution de la population depuis 1968

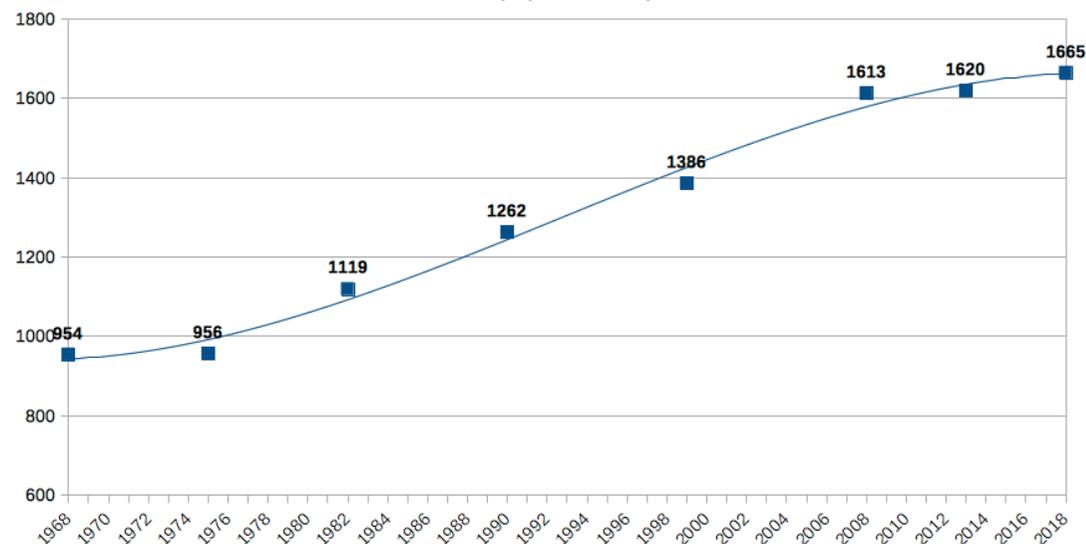
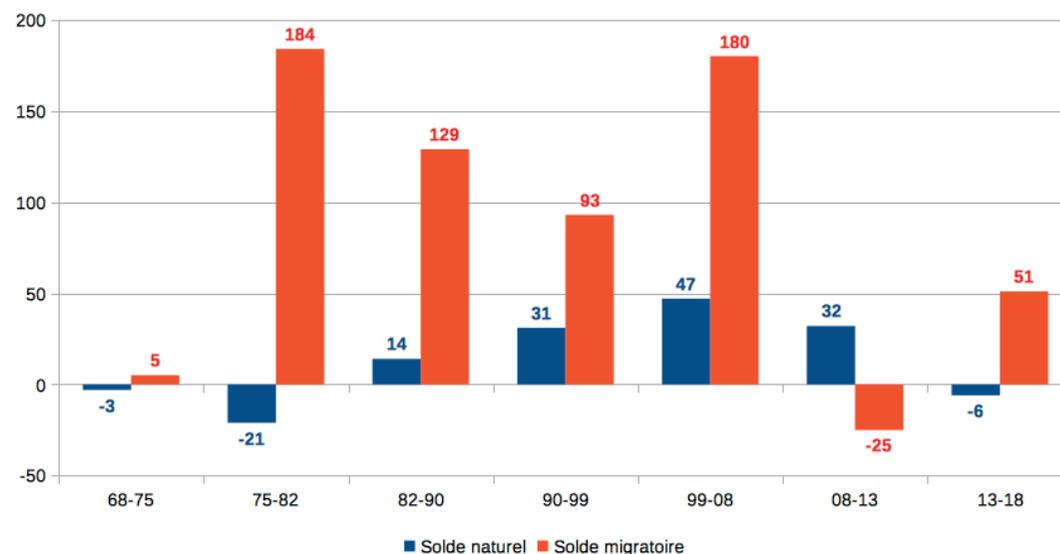


Figure 2

Évolution des soldes naturel et migratoire depuis 1968



## 2.2. Des transformations structurelles à prendre en compte.

### 2.2.1. La structure par âge de la population

Cette croissance démographique a été accompagnée de transformations structurelles de la population qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet de territoire de la commune.

La **Figure 1** montre que la part des jeunes actifs (15-34 ans) a diminué sur la période 1999 - 2016 (passant de 26% à 21%). On note par contre une augmentation de la part des 35 - 64 ans (passant de 39% à 41%), et surtout des plus de 65 ans (passant de 15% à 18%).

Comparée au niveau national, cette structure de la population est caractérisée par la faiblesse de la catégorie des jeunes actifs 15-29 ans (**Figure 2**). Ils représentent près de 14% de la population communale contre plus de 17% à l'échelle nationale. La commune accueille par contre une surreprésentation des actifs de 30 à 59 ans (41% contre 39% à l'échelle nationale).

Même si la catégorie des plus de 60 ans n'est pas surreprésentée sur l'ensemble de la structure de la population, il est tout de même important de prendre en compte le vieillissement d'une partie de la population en adaptant l'offre de logements et les équipements de la commune.

Figure 1

Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2016

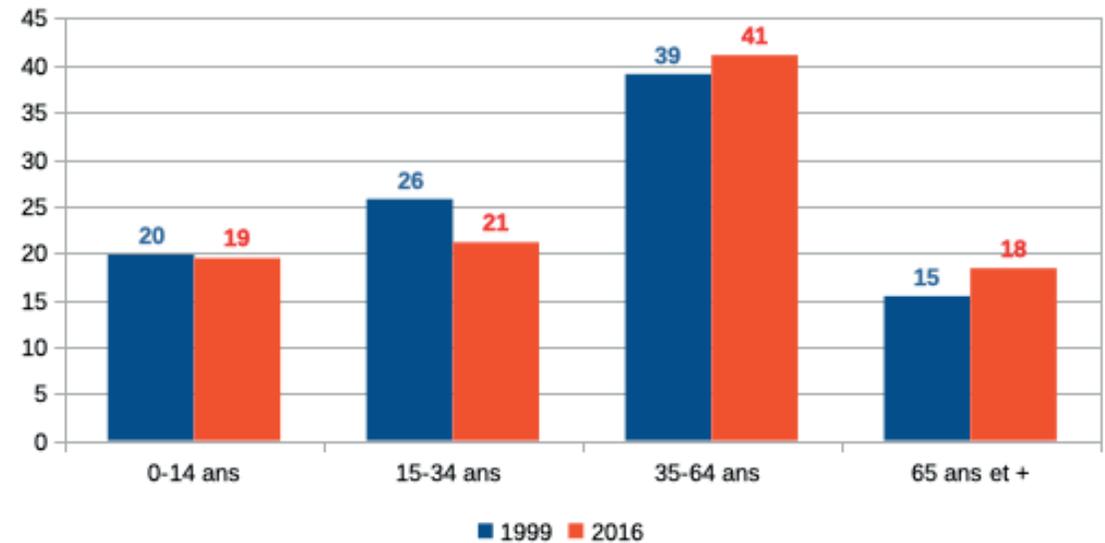
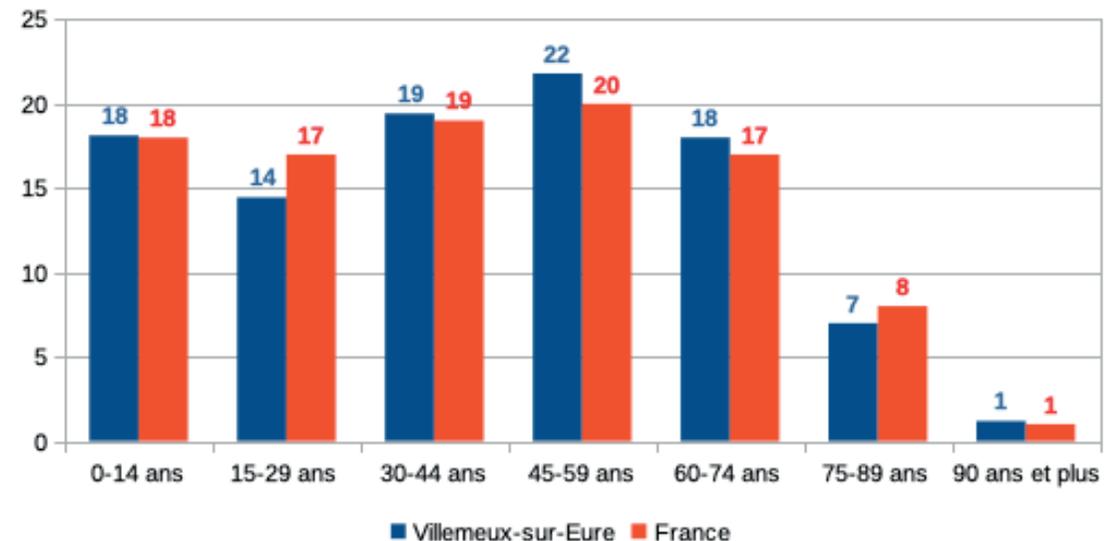


Figure 2

Structure de la population en 2018

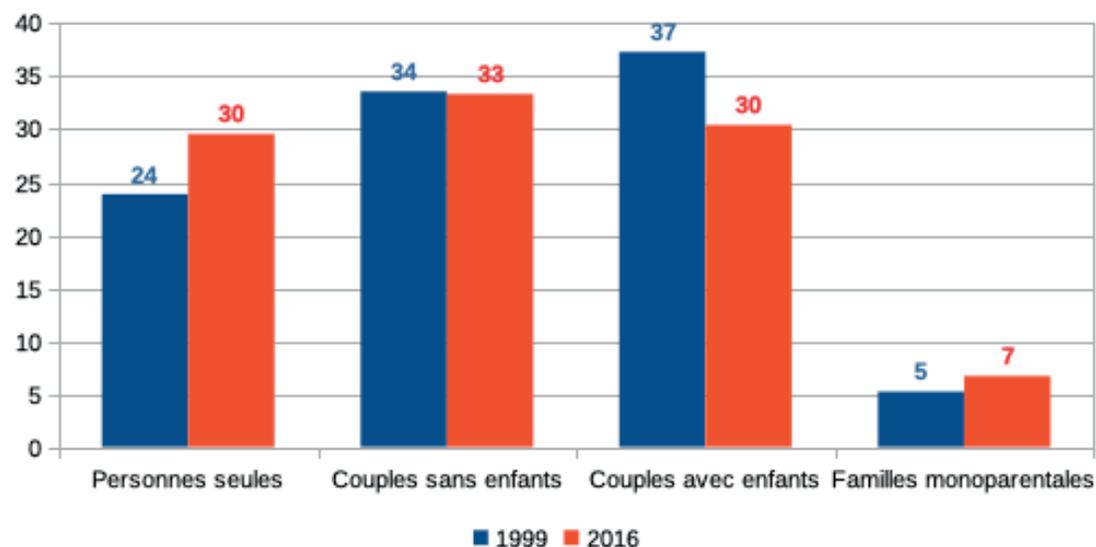


## 2.2.2. La composition des ménages

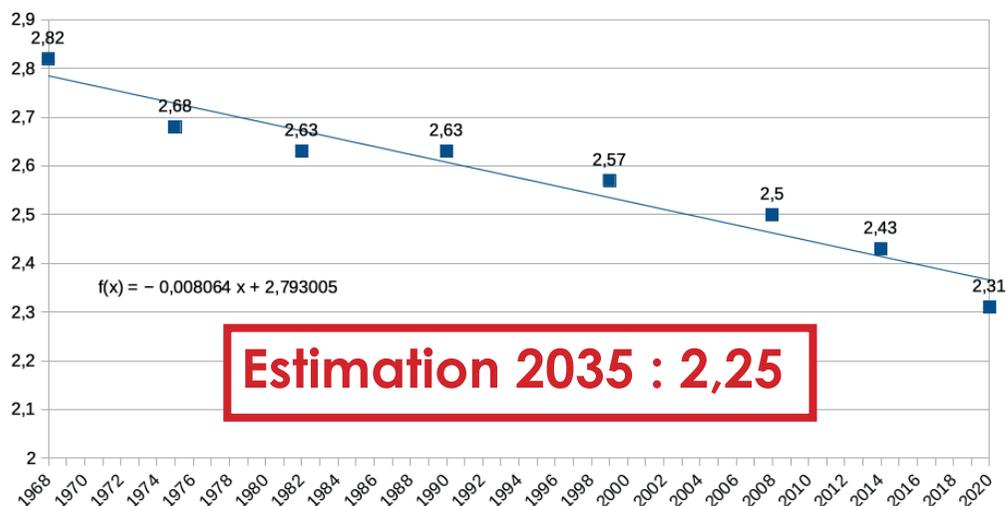
Entre 1999 et 2016, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution de la part des couples avec enfant et sans enfants, et une augmentation de celle des personnes seules (et dans une moindre mesure des familles monoparentales). Cela illustre bien le vieillissement général de la population.

On retrouve également cette tendance dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 2,82 personnes en 1968 à 2,31 en 2020. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant cette tendance (par une simple régression linéaire), on estime à 2,25 la taille moyenne des ménages en 2035.

### Évolution de la composition des ménages



### Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968



### Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

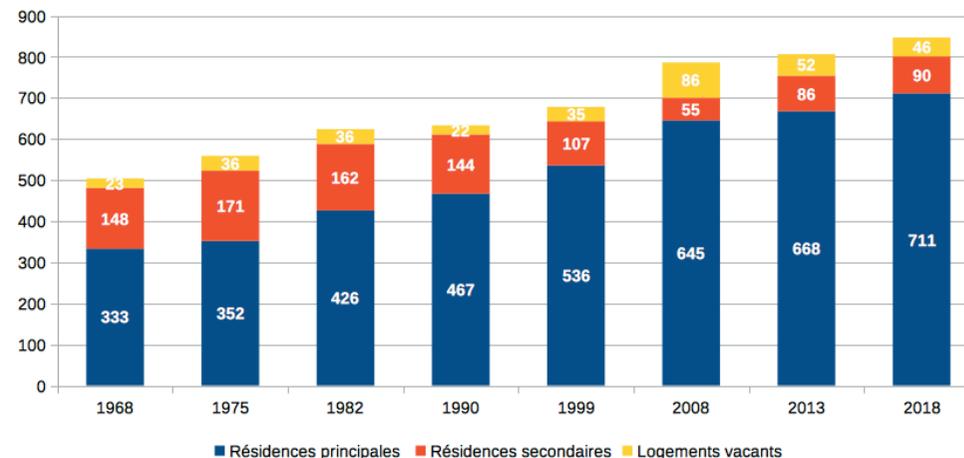
Source : Insee

## 2.3. Un parc de logements qui évolue également

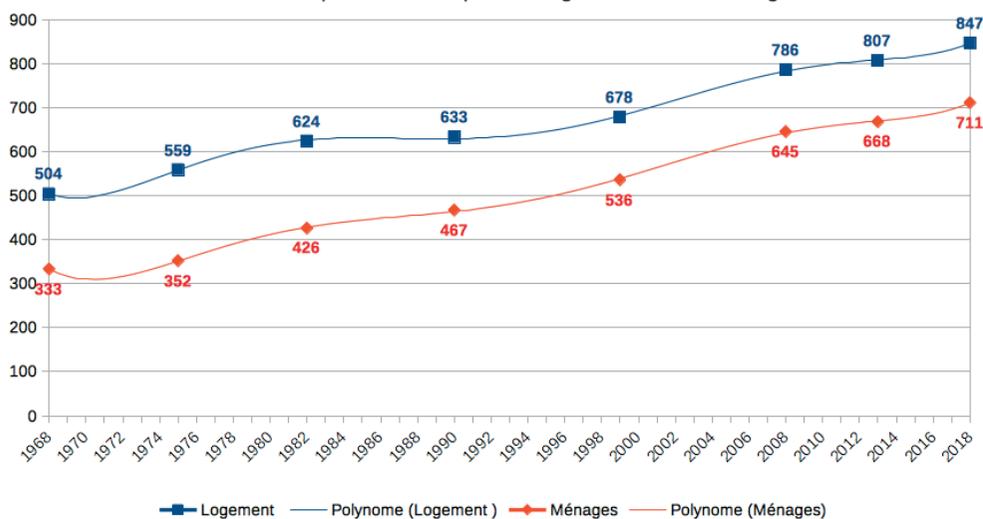
Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2017, le nombre de logements a augmenté de près de 350 logements (**Figure 1**). Les résidences principales représentent plus de 84% des logements en 2018. Quant aux résidences secondaires et aux logements vacants, ils représentent respectivement 11% et 5% des logements.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note une parfaite cohérence entre les deux évolutions (**Figure 2**). Cela s'explique notamment par une maîtrise globale de la production de logements (**Figure 3**). Le niveau de vacance ne semble pas poser de problème puisque l'on se situe à hauteur de la vacance frictionnelle (voir page suivante).

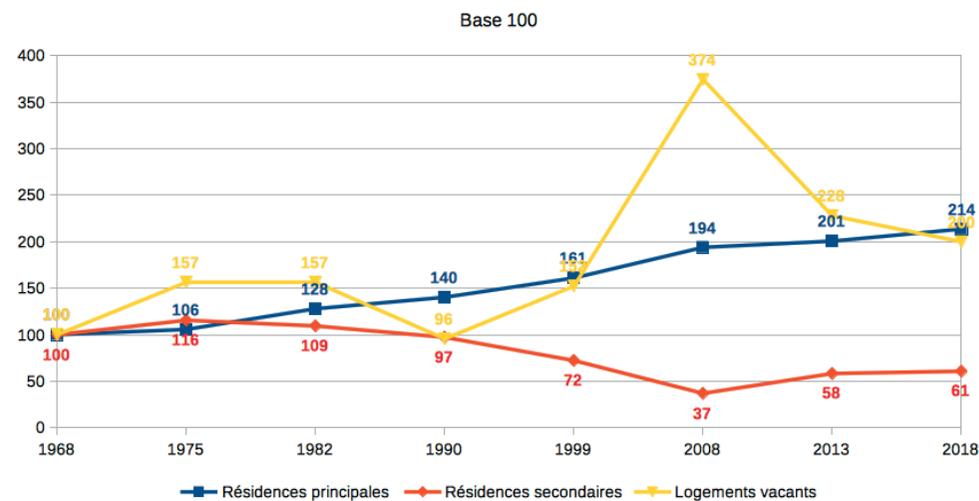
**Figure 1**  
Évolution du parc de logements  
effectifs



**Figure 2**  
Évolution comparée entre le parc de logements et les ménages



**Figure 3**  
Évolution du parc de logements depuis 1968  
Base 100



## 2.4. Zoom sur la problématique de la vacance



**Vacance INSEE 2020 : 46 logt (5,4%)**  
**Vacance FF20: 64 logt (7,2 %) soit un**  
**potentiel mobilisable d'environ 25 logt\***

Le niveau de vacance en 2020 s'élève donc à environ 5%. Entre 1990 et 2000, le nombre de logements vacants avait fortement augmenté. Depuis lors, le nombre de logements vacants continue de diminuer fortement, ce qui marque le dynamisme du marché immobilier de la commune.

Pour plus de précisions, il a été décidé de réaliser une estimation basée sur les données fiscales (fichiers fonciers 2020), et d'y coupler un recensement et des vérifications de terrain. Cet exercice a permis de mettre au jour pas moins de 25 logements vacants « réels » sur la commune de Villemeux-sur-Eure. Leur mobilisation est un objectif important dans la politique de revitalisation du centre-ville de la commune.

### Focus : La vacance frictionnelle, une vacance « normale »

« L'adéquation de l'offre à la demande de logement est inobservable. En revanche, un des indicateurs de la qualité de son ajustement est la mesure de la vacance dans le parc de logements et de son évolution. Son interprétation reste toutefois délicate.

À un moment où des milliers de personnes éprouvent des difficultés pour se loger, la vacance des logements apparaît souvent comme un gaspillage, une inefficacité économique.

Pourtant un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps « normal » nécessaire pour la relocalisation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs ou bailleurs, cette vacance ne saurait descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement ».

Source : Ministère du Développement Durable

## 2.5. Un parc de résidences principales peu diversifié

De manière plus globale, l'un des enjeux des documents d'urbanisme actuel est de faciliter le *parcours résidentiel* des habitants (en gros c'est la possibilité de trouver sur place un logement correspondant à chaque âge de la vie, le jeune décohabitant n'ayant pas les mêmes besoins que le ménage cinquantenaire ou le senior de plus de 80 ans). Le parc de logements de la commune apparaît pourtant comme assez monotypé.

Plus finement, les 3/4 des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**). La très grande majorité des résidences principales sont des maisons et 82% d'entre elles sont des maisons individuelles non mitoyennes (**Figure 2**). Enfin, on notera également que la part des locataires, d'environ 19% (**Figure 3**), semble un peu faible au regard du statut de pôle rural de la commune. Ainsi, la diversification du parc de logements apparaît bien comme un enjeu important de cette révision du PLU.

Figure 1

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (en %)

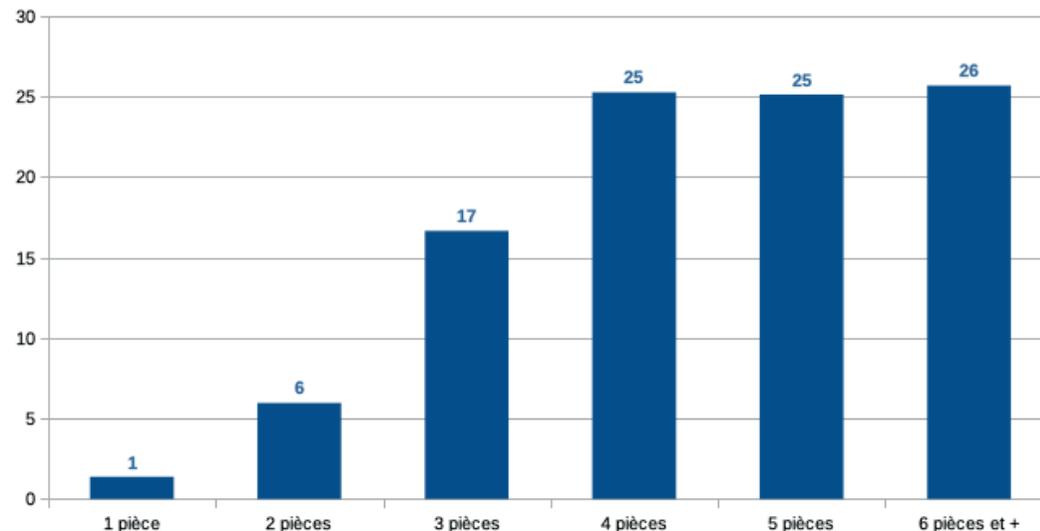


Figure 3

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation (en %)

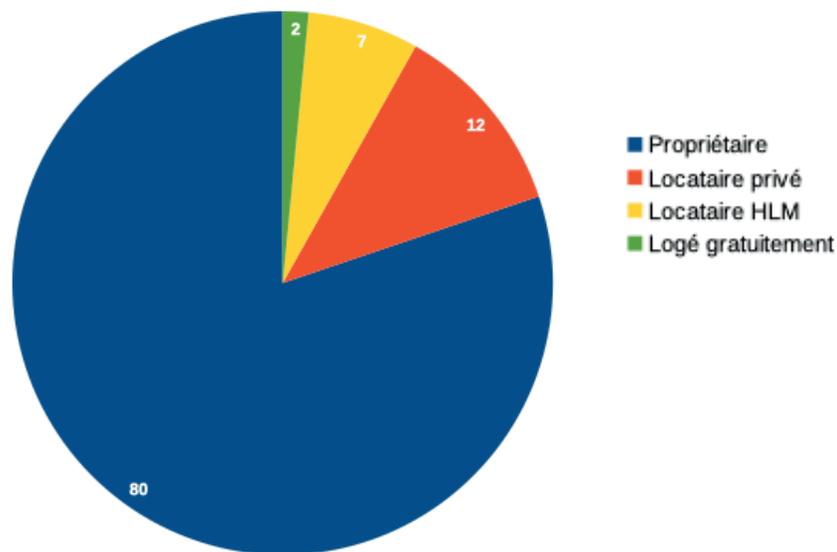
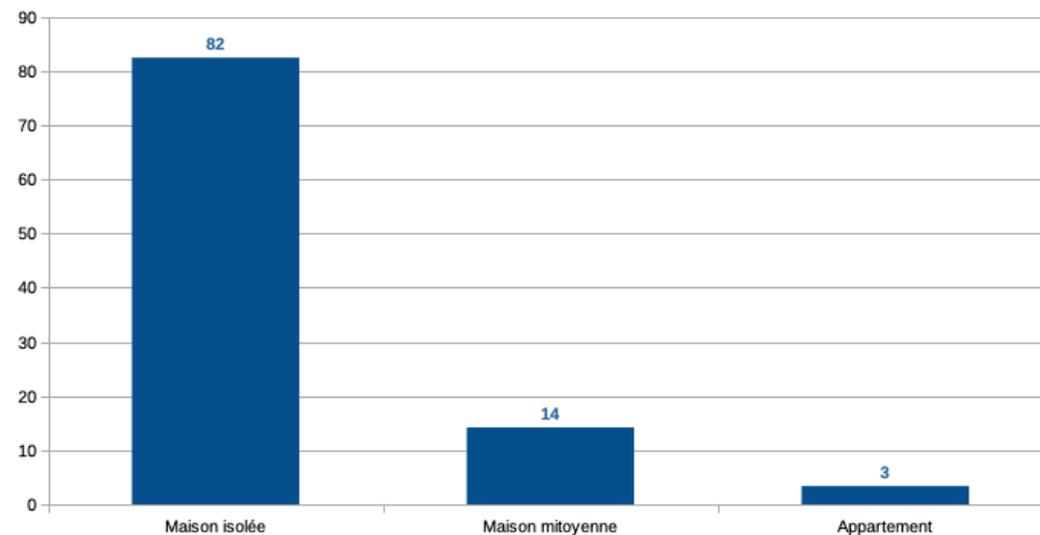


Figure 2

Répartition des résidences principales selon le type de construction (en %)



## 2.6. Un marché immobilier qui exclut les jeunes ménages

Cette nécessaire diversification de l'offre de logements vise également à répondre à un marché immobilier excluant de plus en plus les jeunes ménages. Afin de maintenir des effectifs scolaires dans le temps long, il convient en effet de faciliter la rotation du parc de logements. Or, cette dynamique du marché est de moins en moins possible du fait d'une augmentation des prix observées ces dernières années.

Les deux graphiques ci-contre présente la réalité de l'équilibre offre/demande pour des ménages âgés de 30 à 40 ans. La **Figure 1** est relative au marché de la location, et la **Figure 2** au marché de l'accession. Il en ressort qu'avec un taux d'effort de 30%, seuls les 30% des ménages les plus aisés de la commune peuvent

Figure 2  
**Pour un couple 30 à 40 ans en accession à la propriété**

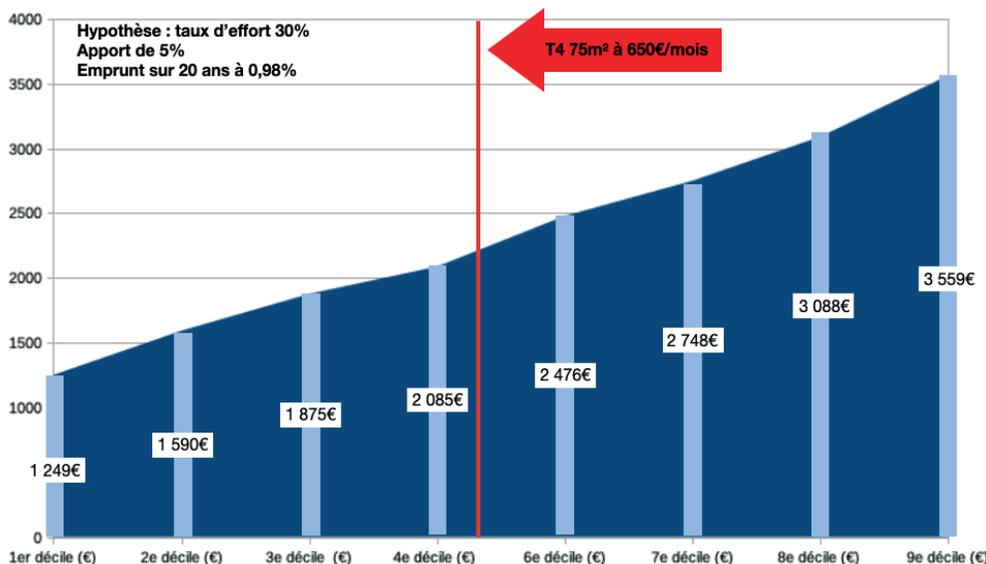
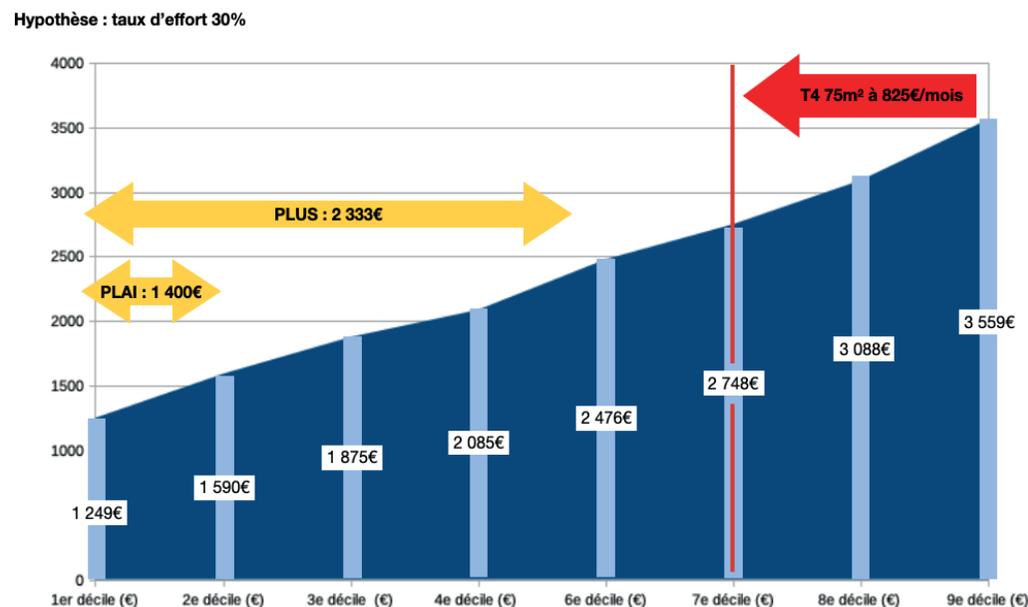


Figure 1  
**Pour un couple 30 à 40 ans en location**

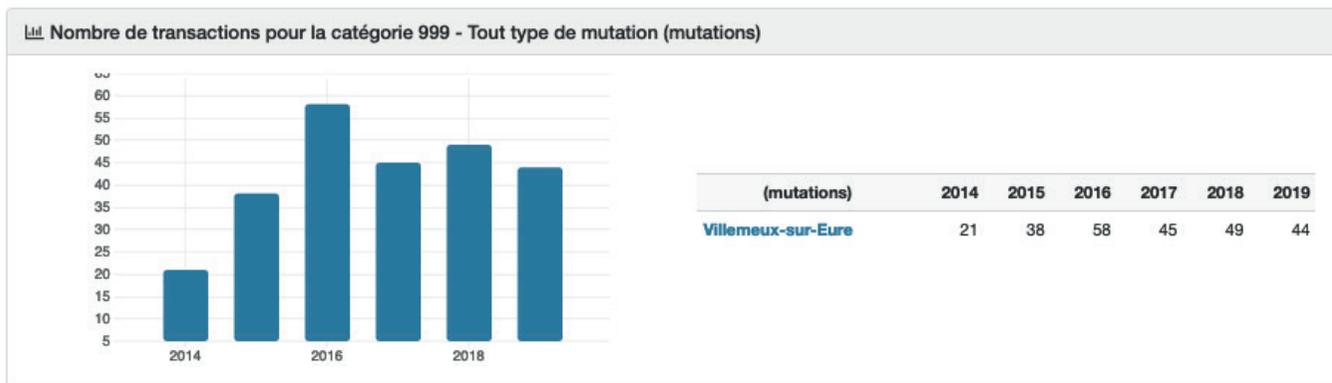


louer un appartement de type T4 avec une location estimée à environ 825€ par mois (estimation actualisé en 2022). S'agissant de l'achat, et pour un même T4, seuls les 50% des habitants les plus aisés ont les moyens financiers suffisants.

Pour répondre à cette réalité, il convient de s'interroger sur le type de logements à produire dans les prochaines années (logements plus petits par exemple), ou de reproduire des opérations de logements sociaux telles que le Schéma de cohérence territoriale du Pays de l'Agglo de Dreux l'envisage. Cette politique de diversification de l'offre de logements doit être traduite plus finement dans le futur Plan Local de l'Habitat (PLH) post 2023.

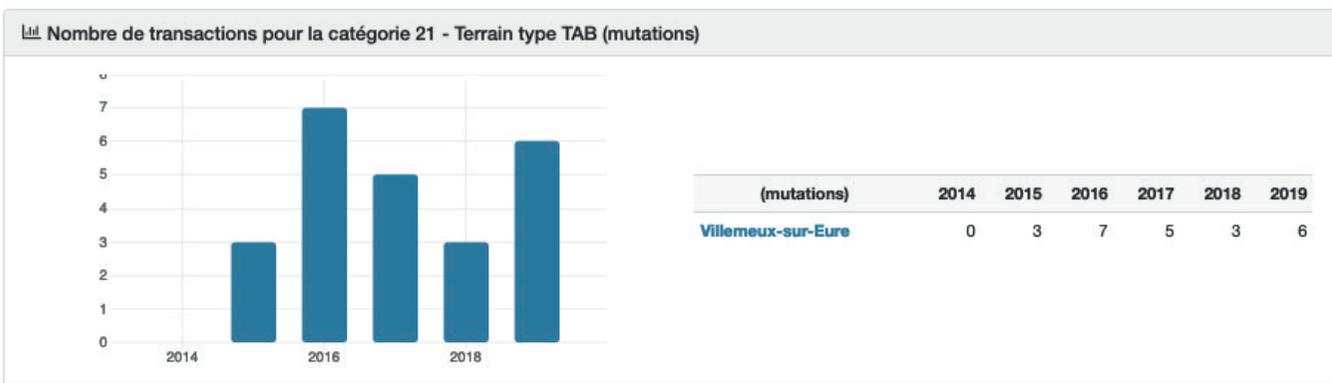
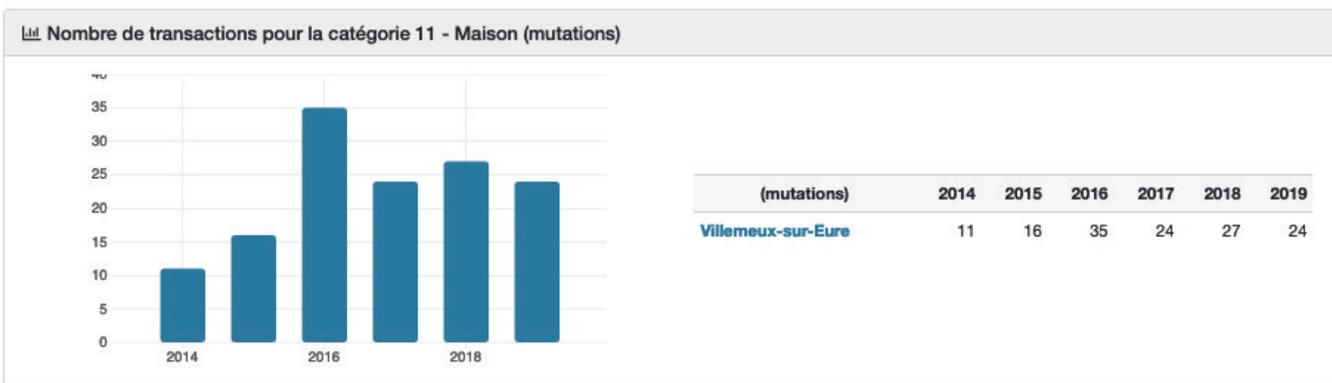
## 2.7. Les principales évolutions récentes du marché immobilier

### Zoom sur le nombre de transactions



Du point de vue du nombre de transactions, on note une relative augmentation sur la période 2014 à 2019 (n'intégrant pas l'effet post COVID).

En moyenne, on recense une quarantaine de mutations tous confondus dont plus de la moitié pour du bâti existant. Le nombre de transactions de terrains à bâtir n'est lui que de l'ordre de quelques unités par an.



## Zoom sur le prix total

Prix moyen pour la catégorie 11 - Maison (€)



(€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Villemeux-sur-Eure	120 154	392 168	150 700	148 350	157 126	197 418

Si l'on s'intéresse maintenant au prix moyen des transactions, on note également une tendance à la hausse entre 2014 et 2019.

En moyenne, une maison se vend aux alentours de 190 000 euros, et un terrain à bâtir, 63 000 euros.

Prix moyen pour la catégorie 21 - Terrain type TAB (€)



(€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Villemeux-sur-Eure	0	45 666	80 571	96 400	49 466	45 108

## Zoom sur le prix au m<sup>2</sup>

Prix moyen au m2 de terrain pour la catégorie 21 - Terrain type TAB (€/m2 terrain)



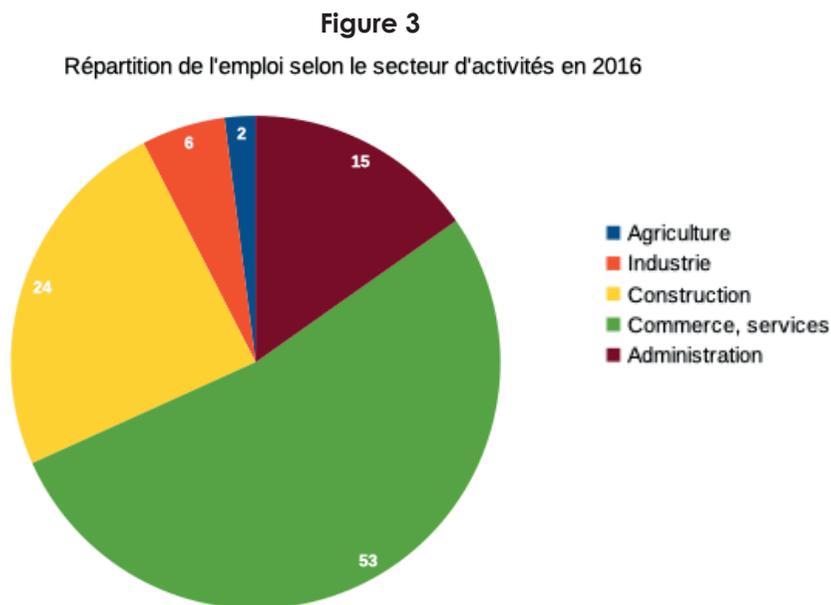
(€/m2 terrain)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Villemeux-sur-Eure	0	30	61	252	32	69

## 2.8. Une économie basée sur les commerces et services

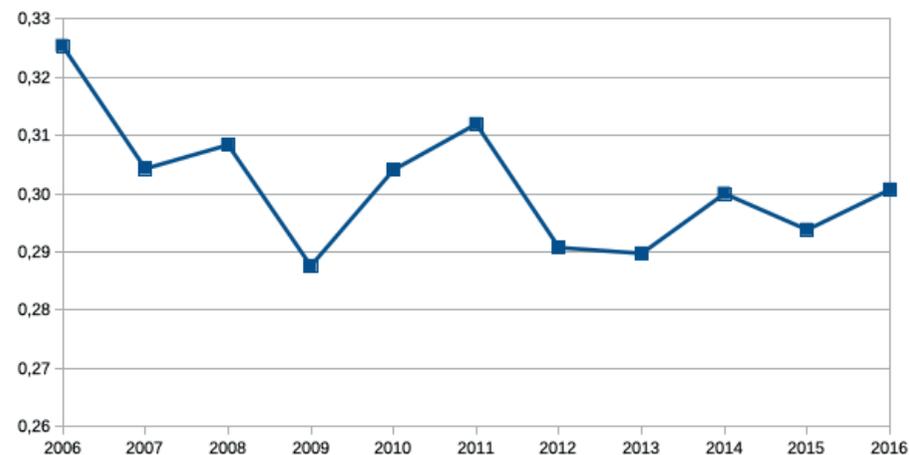
En matière d'emplois, en 2019 la commune de Villemeux-sur-Eure offre 205 emplois pour près de 745 actifs occupés (résidents), soit un indicateur de concentration d'emploi de 0,28 (**Figure 2** - voir encadré ci-dessous).

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population (**Figure 2**) met en évidence des dynamiques assez disparates. La population a connu une croissance régulière depuis 1999 tandis que l'emploi a fortement diminué à partir de 1990. Sur la dernière période, la situation s'est quelque peu inversé avec une légère augmentation du nombre d'emplois et une stabilisation du nombre d'actifs.

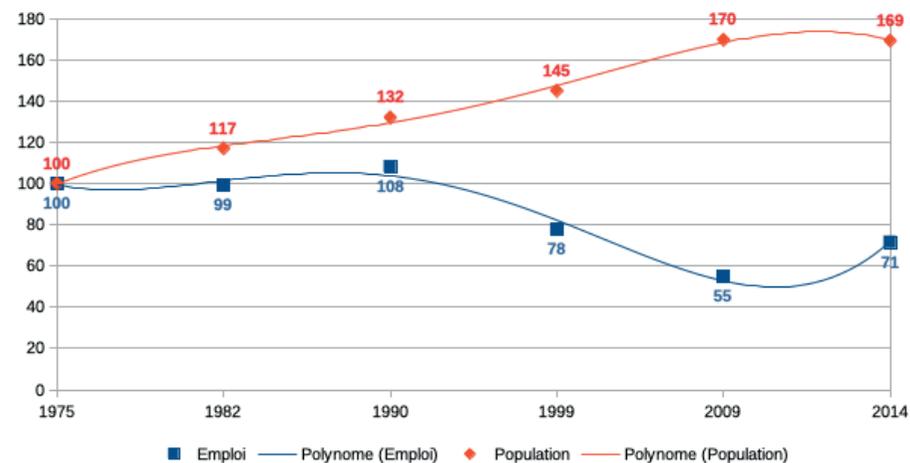
Quant à la structure de l'emploi (**Figure 3**), on note que plus de 9 emplois sur 10 intègrent la sphère présentielle, c'est à dire l'économie de services (administration, commerces et services, construction...). Cette donnée est importante à prendre en compte dans le cadre du Plu, ne serait-ce que pour adapter les règles d'urbanisme dans le tissu bâti.



**Figure 1**  
Évolution de l'indice de concentration d'emplois



**Figure 2**  
Évolution comparée de la population et de l'emploi depuis 1975



### Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Source : INSEE

## 2.9. L'activité agricole

L'activité agricole de Villemeux-sur-Eure reste relativement constante et dynamique depuis 2010.

### Recensements agricoles

	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations	11	7	9
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	1 620	686	1 542
Production brute standart (milliers d'euros standart)	1 387	695	1 766

Les données ci-dessus sont extraites du site Agreste du Ministère de l'Agriculture.

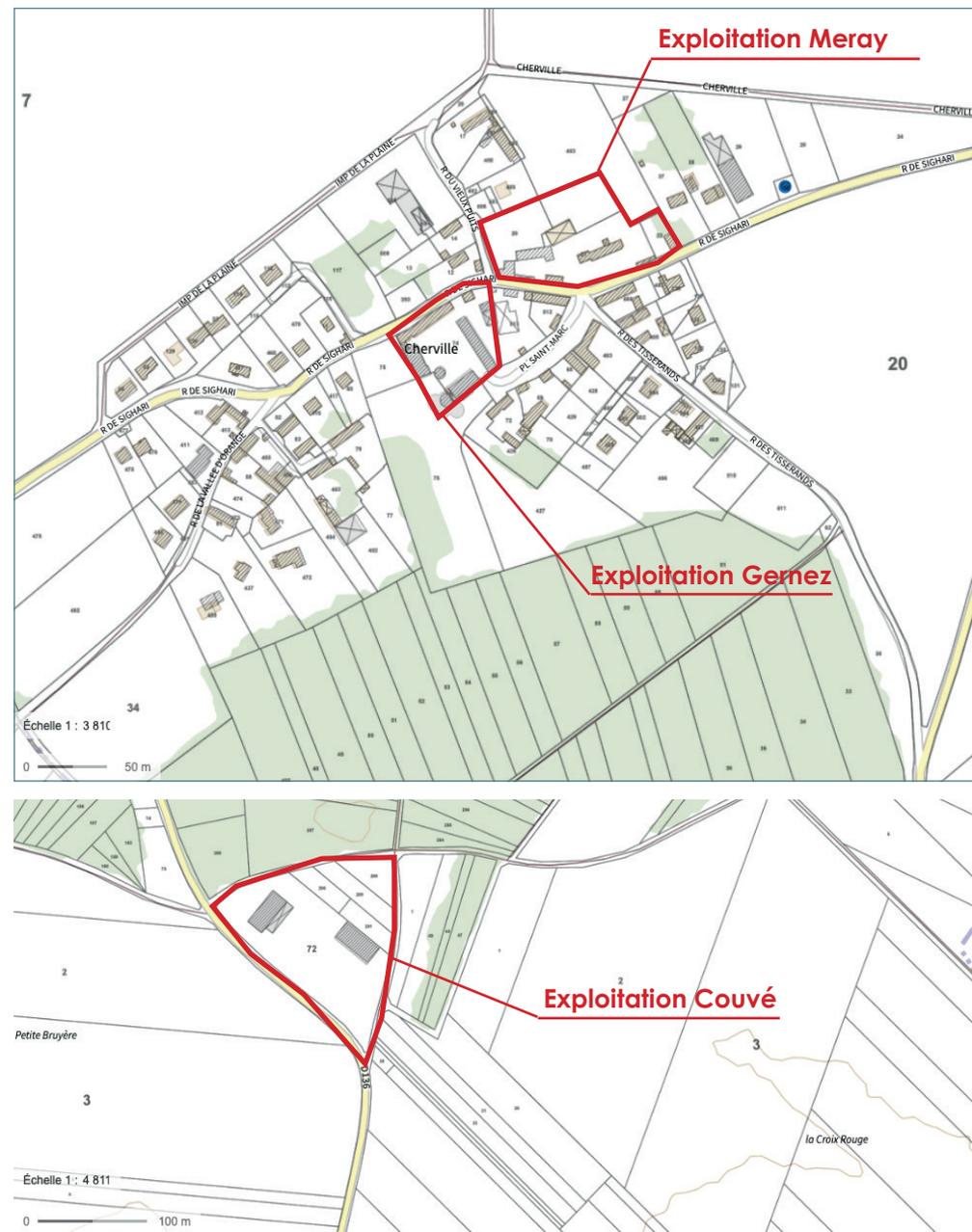
Les données exposées ci-dessus mettent en lumière les dynamiques agricoles des dernières années. Sur la période 2000-2020, on note en effet une double tendance : entre 2000 et 2010, une baisse du nombre d'exploitations agricoles (et de manière conjointe de la SAU et de la PBS), et entre 2010 et 2020 un rebond de l'activité et du nombre d'exploitations agricoles. Cette dernière période est relativement intéressante puisque, dans le même temps, le nombre d'exploitations à l'échelle du département a baissé (passant de 4 318 à 3 603).

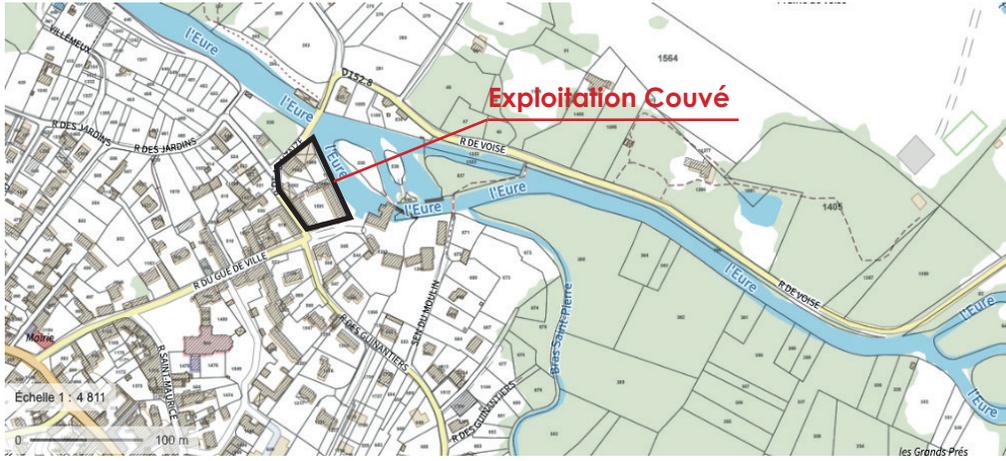
Dans le cadre de la révision du Plu, une réunion de concertation a été mise en œuvre avec les exploitants dont le siège social est sur la commune. En 2020, 9 exploitants sont recensés sur le territoire communal. Certains d'entre eux ont pu répondre à un questionnaire faisant ressortir les éléments suivants :

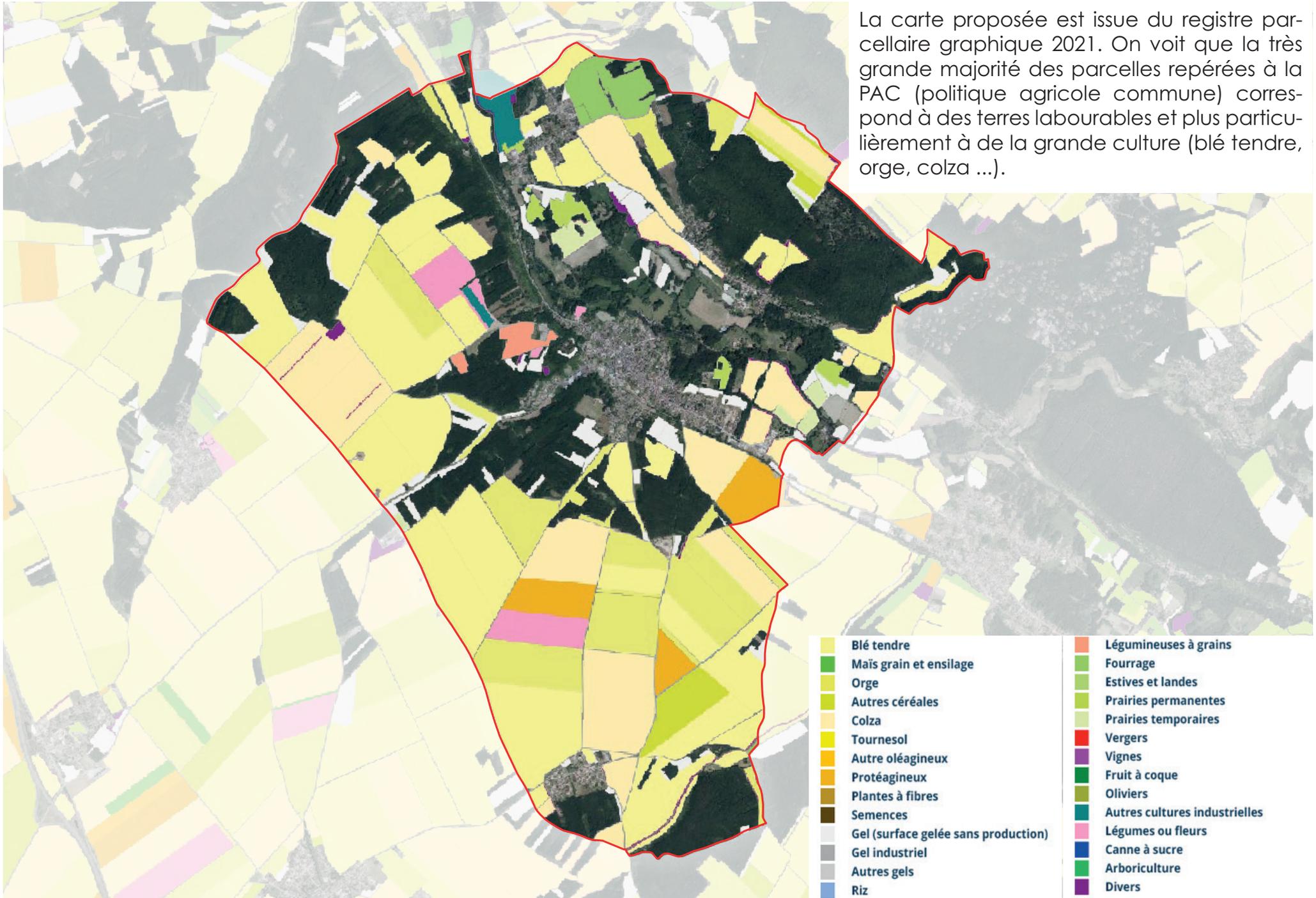
- la plupart des exploitations ont une pérennité assurée et tendent même à se développer ;
- la traversée du bourg avec les engins agricoles est difficile ;
- l'entretien des chemins agricoles est à poursuivre.

Il faut noter que parmi ces 9 exploitations, une déclare s'interroger sur sa pérennité dans les prochaines années. Les résultats des questionnaires sont annexés au présent document. Un résumé des exploitations a présenté ci-dessous.

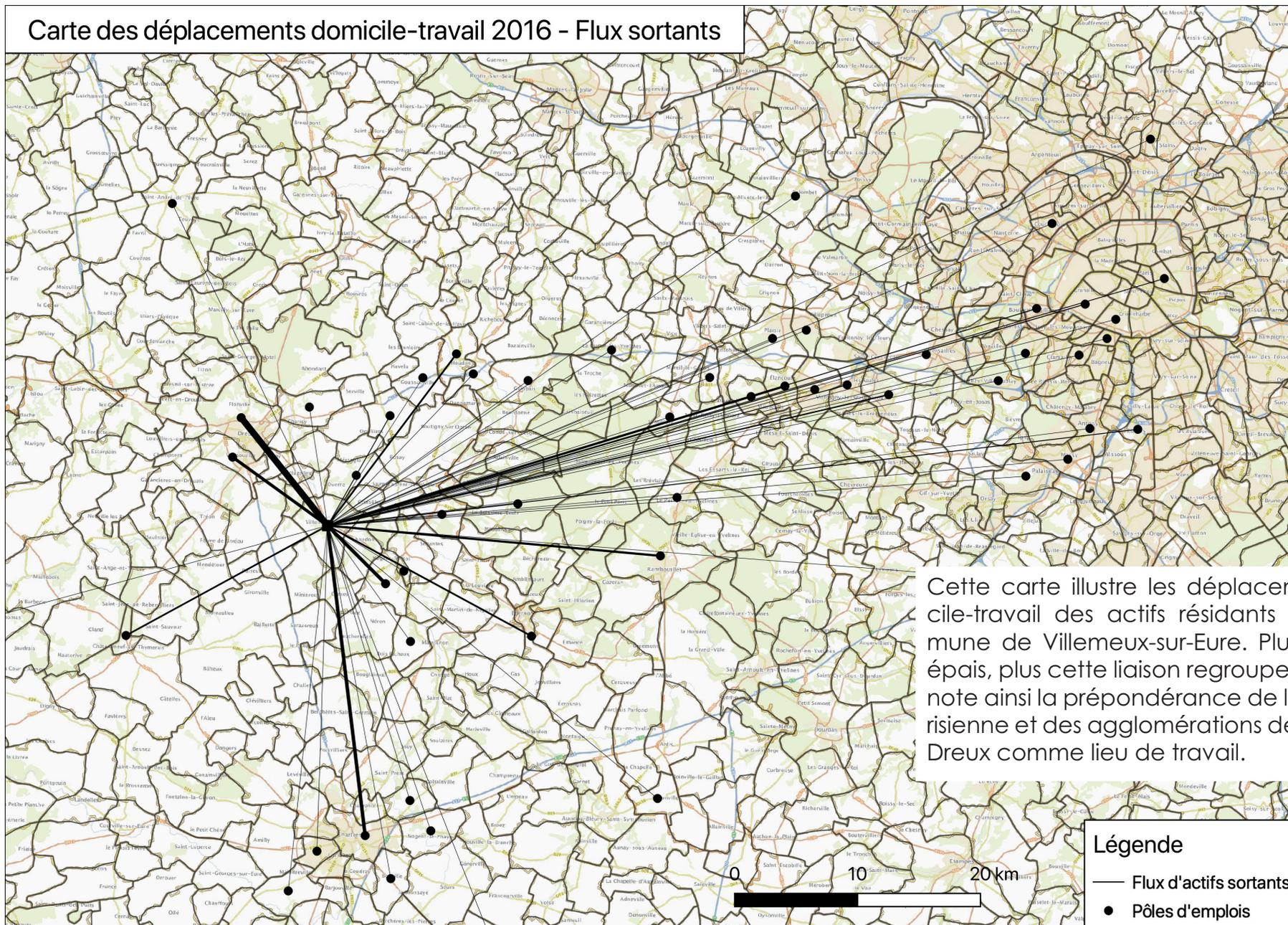
### Localisation des sièges d'exploitation à Villemeux-sur-Eure





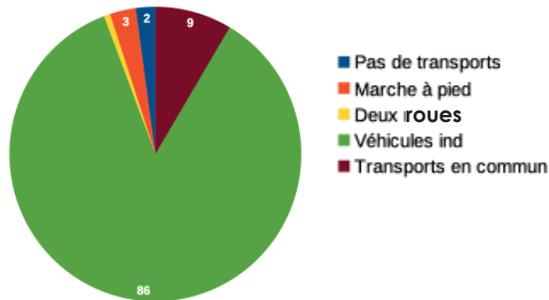


## 2.10. Un bassin de vie entre la région parisienne et les agglomérations de Chartres et Dreux



## 2.11. Transports et déplacements : la voiture largement plébiscitée

Part des transports utilisés pour se rendre au travail en 2019 - Insee



93% des habitants de Villemeux-sur-Eure possèdent au moins une **voiture** (et 51% en possèdent 2) mais seulement 86% l'utilisent quotidiennement pour se rendre au travail. Cette part apparaît cohérente avec le statut de la commune (bourg centre rural).

Nombre de places de stationnement (places banalisées sur domaine public)	Nombre de places
Grande rue (dont stationnement zone bleue)	50
Rue du gué de ville	20
Rue des vergers	15
Avenue Charles de Gaulle	35
Rue de la libération (et place adjacente)	25
<b>Total du nombre de places</b>	<b>145</b>

En termes de **stationnement**, 76% des ménages disposent d'un emplacement dédié. 24% soit environ 170 ménages doivent ainsi recourir au stationnement public. Le recensement des places de stationnement proposé en centre-bourg (voir ci-contre) indique d'environ 145 places sont disponibles ce qui correspond peu ou prou au besoin exprimé. Louons ici la politique communale de création de poches de stationnement de ces dernières années.

Équipement automobile des ménages en 2019 - Insee

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>645</b>	<b>100,0</b>	<b>668</b>	<b>100,0</b>	<b>721</b>	<b>100,0</b>
<b>Au moins un emplacement réservé au stationnement</b>	<b>466</b>	<b>72,3</b>	<b>488</b>	<b>73,0</b>	<b>546</b>	<b>75,7</b>
<b>Au moins une voiture</b>	<b>587</b>	<b>90,9</b>	<b>617</b>	<b>92,4</b>	<b>669</b>	<b>92,8</b>
1 voiture	255	39,4	281	42,1	299	41,5
2 voitures ou plus	332	51,5	335	50,2	370	51,3

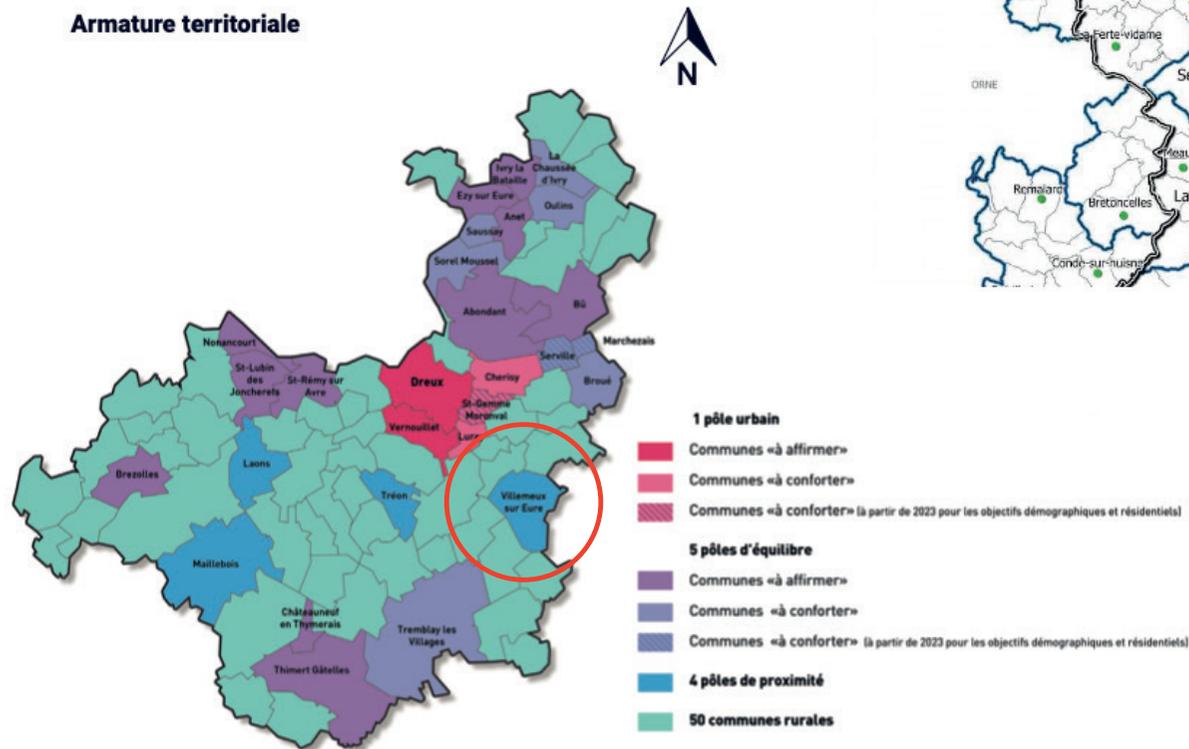
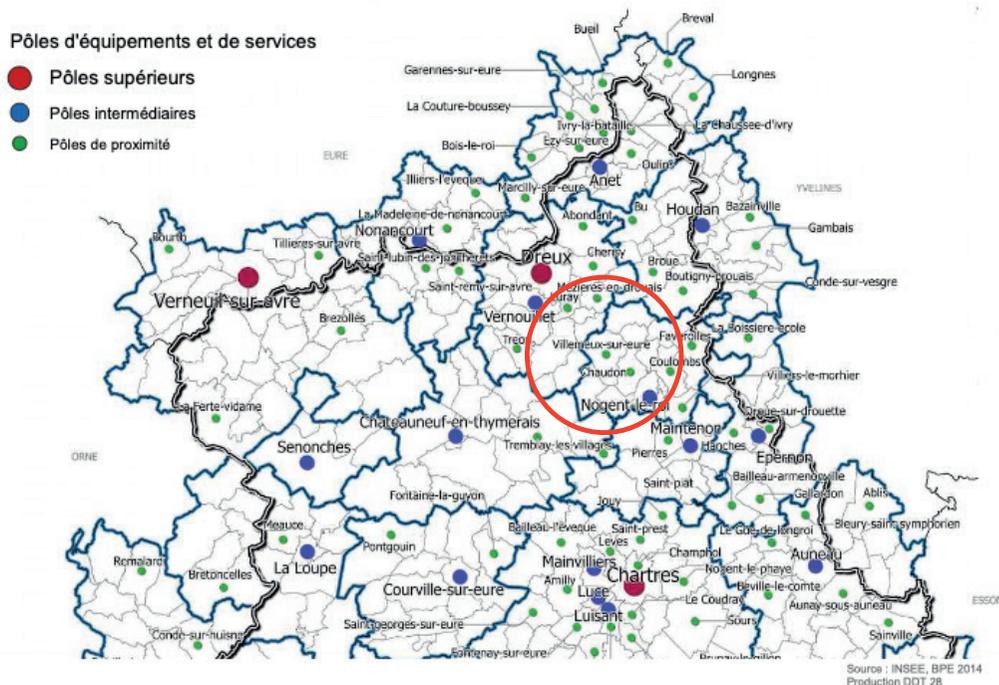
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

## 2.12. Une offre de commerces et de services de proximité en danger

La commune de Villemeux-sur-Eure est considérée comme un pôle de proximité au sens du schéma d'accessibilité aux services réalisé par les services de la direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir en 2014.

Au travers du Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays de l'agglomération de Dreux (carte ci-dessous), la commune est repérée comme un pôle de proximité. Ce classement vise à renforcer cette centralité en veillant à préserver voire à développer une offre de commerces et de services en centre-bourg.

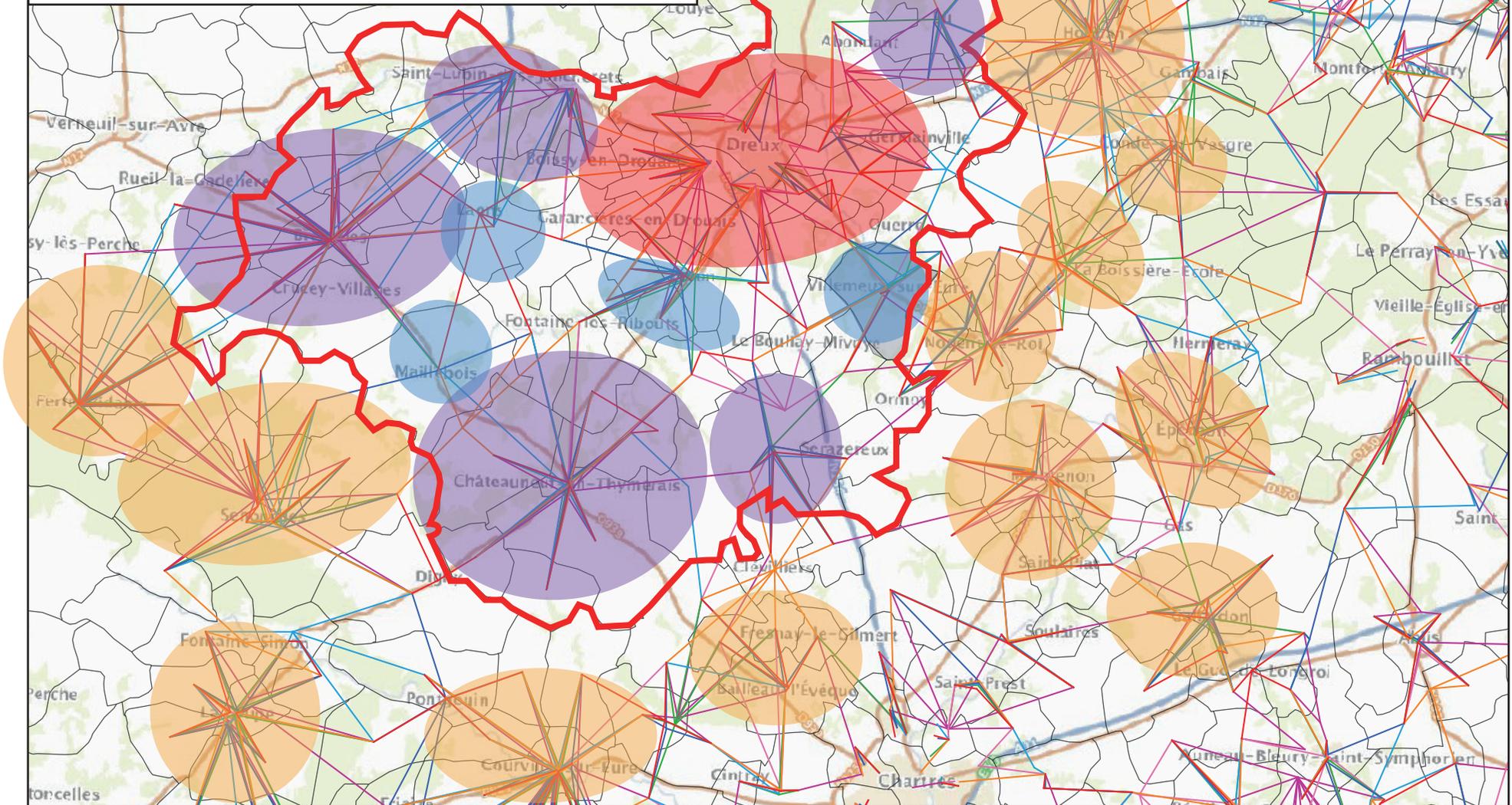
**Les pôles de services de proximité, intermédiaires et supérieurs en Eure-et-Loir en 2014 (partie Nord du département)**



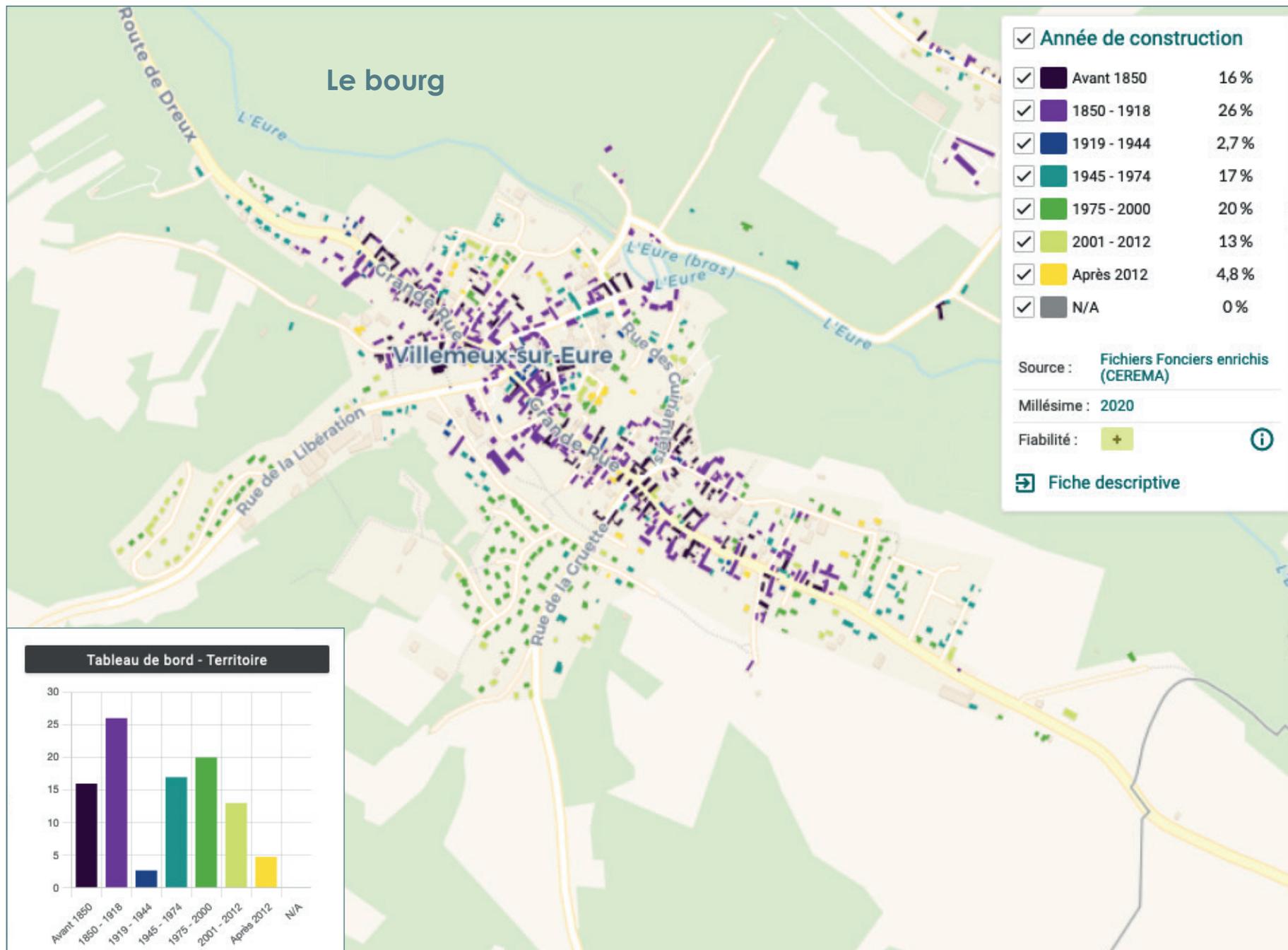
Selon l'armature territoriale du Scot du Pays de l'agglomération de Dreux, la commune de Villemeux-sur-Eure fait figure de « **Pôle de proximité** ».

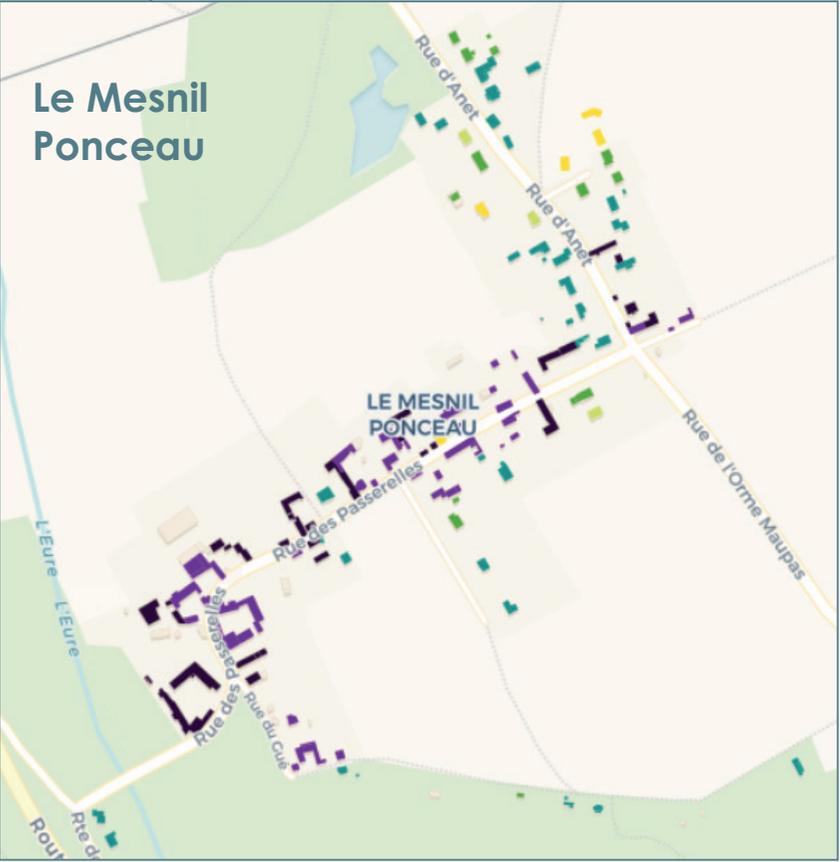
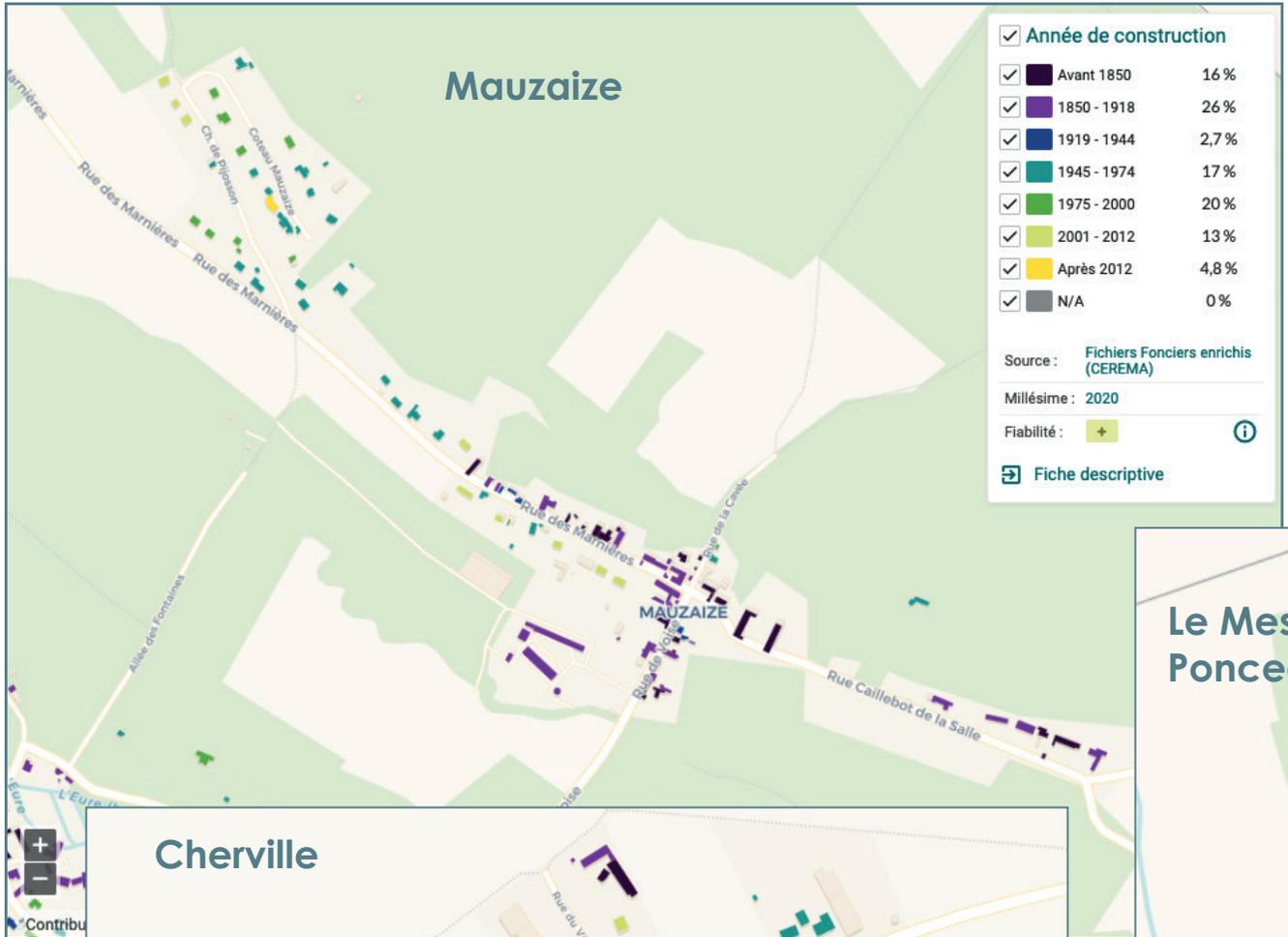
En tant que Pôle de proximité, Villemeux-sur-Eure permet « **un maillage de services et de commerces de proximité plus fin, permettant de limiter les déplacements et développer les mobilités douces** ».

Objectif : renforcer l'offre de commerces et services

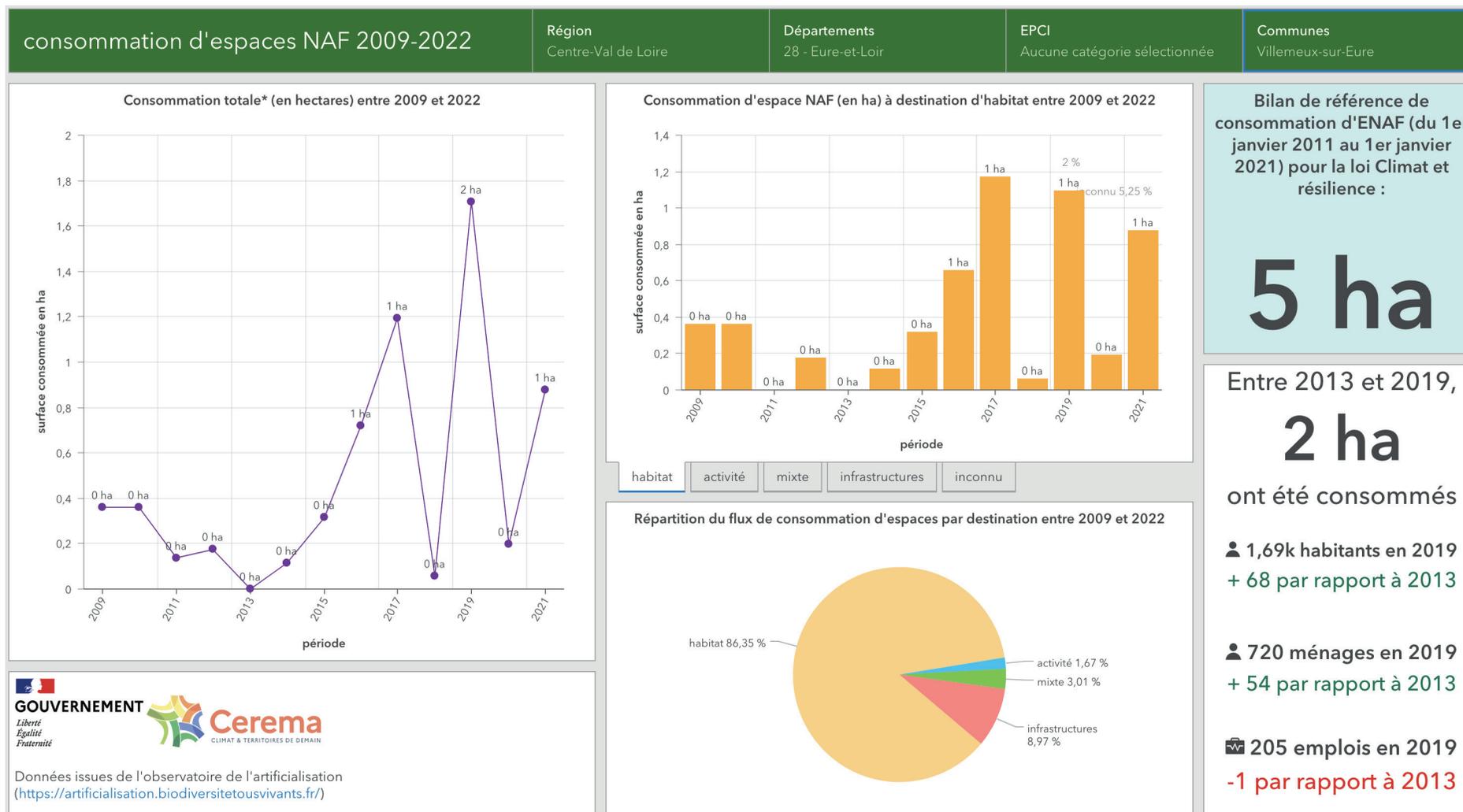


## 2.13. L'évolution de la tache urbaine





## 2.14. L'analyse de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols



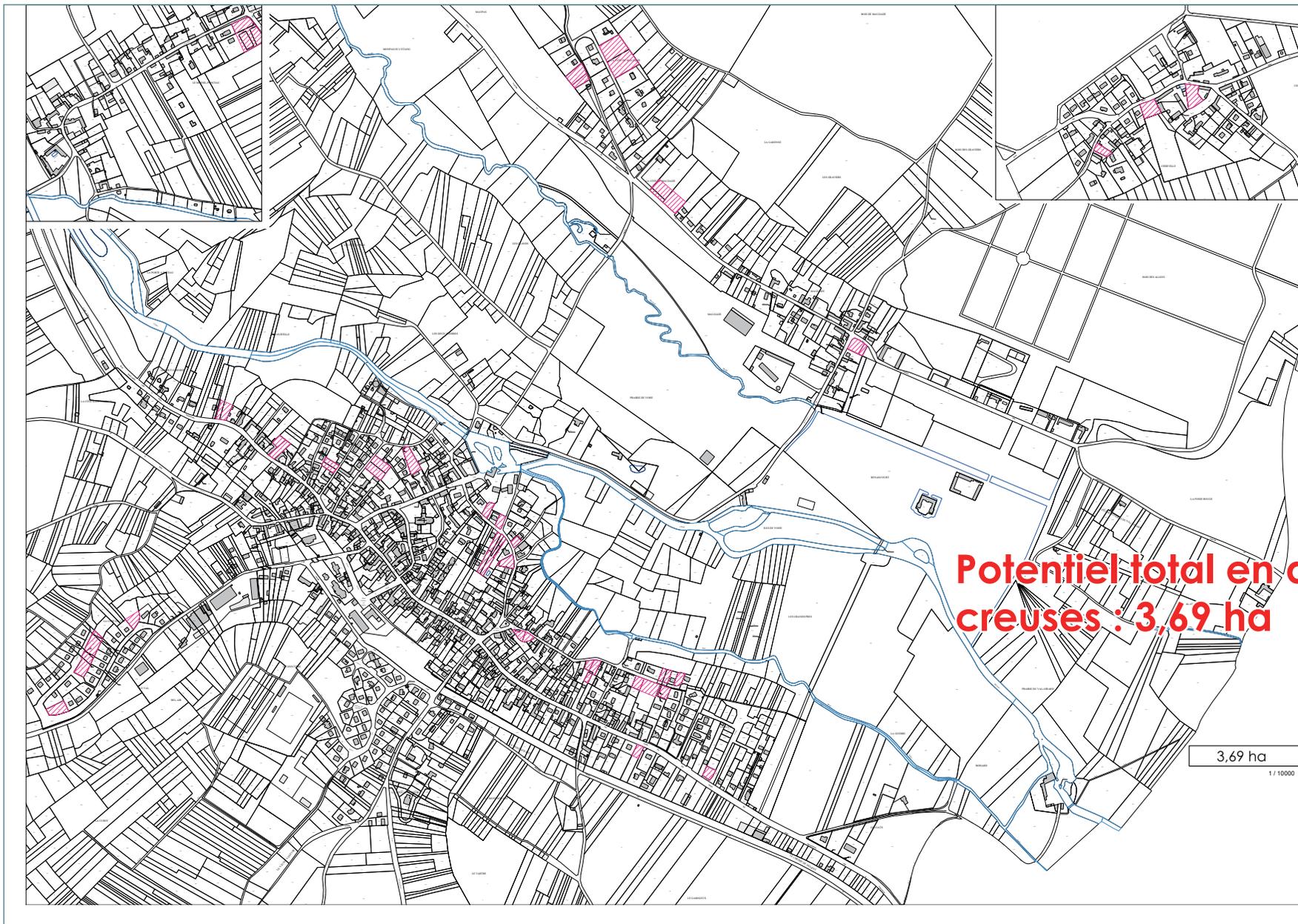
L'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années est nécessaire pour engager sa réduction effective dans le but d'atteindre à horizon 2050 l'objectif de zéro artificialisation nette (ou ZAN) inscrite dans la loi depuis 2021. Pour ce faire, on s'appuie sur l'expertise du CEREMA qui met à disposition un ensemble de données accessibles sur le site internet du portail de l'artificialisation des sols. Les graphiques ci-dessus sont extraits de ce portail.

On note ainsi 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.**

## 2.15. Potentiel de logements en densification

### Potentiel en dents creuses



## Potentiel en dents creuses - détails

Références cadastrales	Superficie (m2)	Contraintes existantes et point de vigilance							Statut foncier			OAP	Coefficient de rétention	Densité recherchée (logt/ha)	Potentiel de logements	
		Contraintes environnementales	Configuration urbaine	Capacités des réseaux	Intérêts patrimoniaux	Contraintes liées activités existantes	Taille de la parcelle	Évolution d'occupation	Dents creuses	Divisions de parcelle	Renouvellement urbain					
OH 0716	3 250												20 %	12	3	
OH 0792																
OH 0793																
OA 0733	4 500														2	
OA 0734																
ZC 0069	1 550												20 %	12	1	
ZC 0088																
OA 0751	3 100														2	
OA 0753																
OA 0752																
OB 0028	1 000												20 %	12	1	
OB 0029																
OB 1298	1 150												20 %	12	1	
OE 0513	1 400												20 %	12	1	
OE 0075	1 250												20 %	12	1	
OE 0474	560												20 %	12	1	
OG 0929	970												20 %	12	1	
OG 0892	2 400															
OG 0891																
OG 0904																
OG 0918																
OG 0903																
OG 0914																
OG 0936																
OG 0883	750												20 %	12	1	
OH 0690	1 250															
OH 0689																
OH 0688														20 %	12	1
OH 0313																
OB 0387	1 110															
OB 0388														20 %	12	1
OB 1665	660															
OB 0413	1 700												20 %	12	1	
OB 0504																
OB 0503													20 %	12	2	
OB 1619		1 200												20 %	12	1
OB 1365	480												20 %	12	1	
OB 0553	420												20 %	12	1	
OB 0554	1 900															
OB 0654																
OB 0655																
OB 0653														20 %	12	2
OB 0555																
OB 1512	300												20 %	12	1	
OB 0658	750												20 %	12	1	
OB 0762	750															
OB 0761														20 %	12	1
OB 0751	1 000															
OB 1638																
OB 1639														20 %	12	1
OB 1633																
OB 1783	1 400															
OB 0733														20 %	12	1
OB 1765	550												20 %	12	1	
OB 1412	625															
OB 1410														20 %	12	1
OB 1791	550												20 %	12	1	
OC 0173	450												20 %	12	1	
<b>Total</b>	<b>36 975</b>															<b>35</b>

# 3. TROISIÈME PARTIE

## Diagnostic environnemental et paysager

*Cette partie ne remplace pas l'état initial de l'environnement (pièce 1b). Il s'agit d'une mise en lumière des principaux enjeux à traiter au sein du Plu.*

### 3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

Figure 1

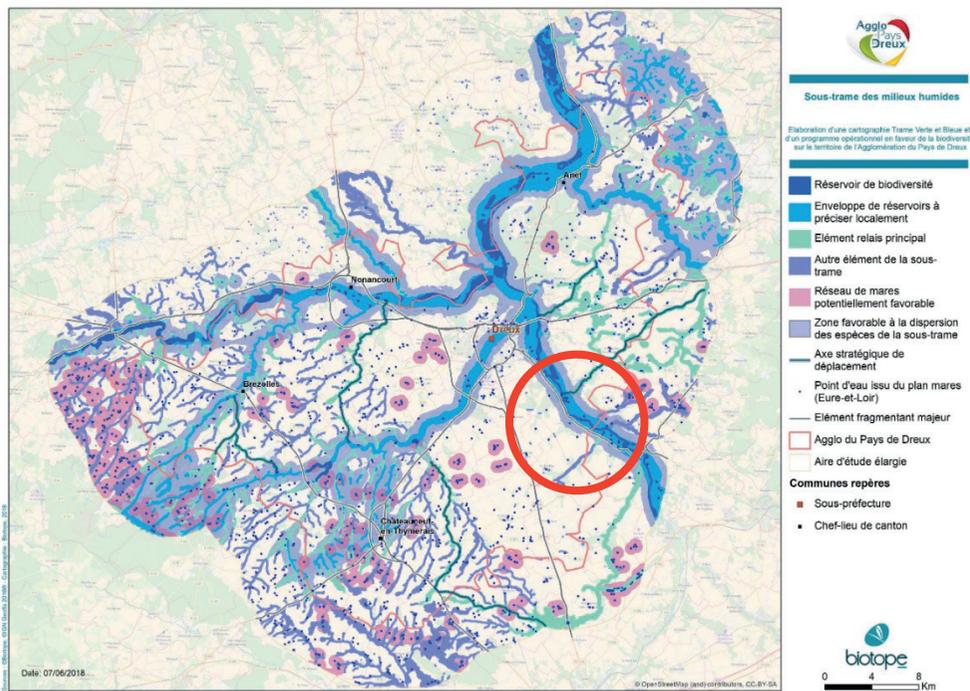
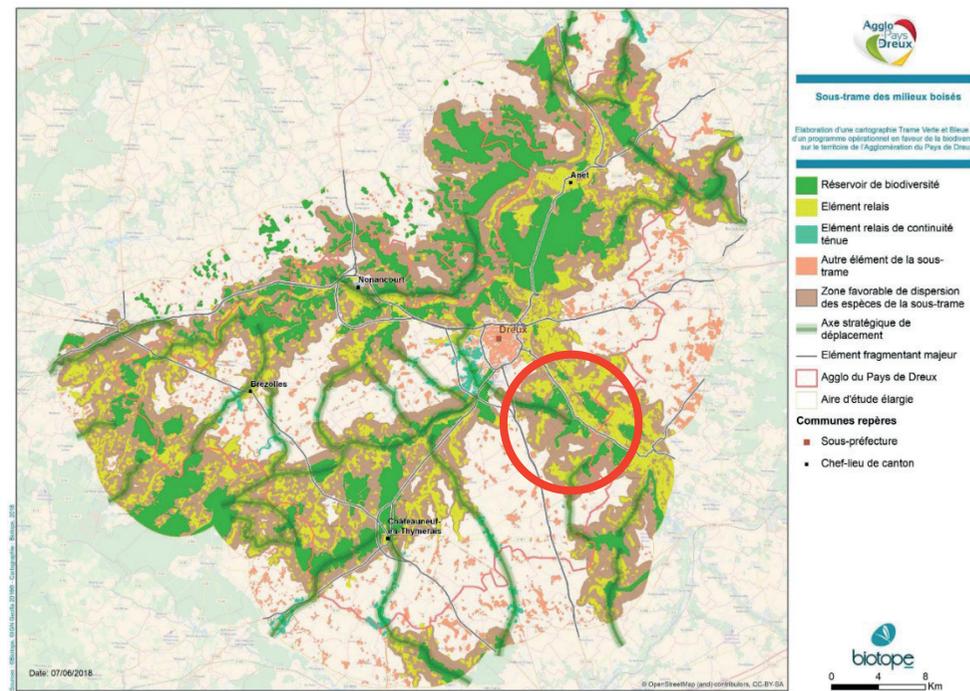


Figure 2



La commune de Villedieu-les-Poissieux est concernée par des zonages de protection réglementaire (ZNIEFF, natura 2000). On note ainsi la présence de la ZNIEFF de type 1 « Pelouses des Côtes Blanches », ainsi que de la ZNIEFF de type 2 « Vallons de rive gauche de l’Eure à Charpont ». On retrouve également un site natura 2000, à savoir la ZSC « Vallée de l’Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » (voir **figure 4** page suivante).

Les **figure 1, 2 et 3** ci-contre présentent les principaux enjeux en matière environnementale à l’échelle du Scot de l’agglo du Pays de Dreux. On voit que la commune se situe sur plusieurs continuités écologiques majeures à l’échelle du territoire du Scot (que ce soit relatif aux trames « vertes » ou aux trames « bleues »).

*L’ensemble des cartes de synthèse de la trame verte et bleue est disponibles sur le site internet de l’agglo du Pays de Dreux <https://www.dreux-aggglomeration.fr/mes-loisirs/nature-et-patrimoine/trame-verte-et-bleue/>*

#### Focus ... La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l’État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l’amélioration de l’état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d’eau. Elle s’applique à l’ensemble du territoire national à l’exception du milieu marin.

La trame verte et bleue définie à l'échelle du Scot de l'agglomération du Pays de Dreux propose également des zooms sur les secteurs à enjeux. Il a été défini un secteur à enjeux sur la partie nord-ouest de la commune en lien avec les coteaux calcaires de la rive gauche de la vallée de l'Eure (figure 4). Il s'agit ici de mettre en lumière ces enjeux spécifiques, et de permettre aux Plu locaux de préciser ces enjeux. De manière générale, il conviendra de tenir compte des enjeux liés à la préservation des milieux calcaires et boisés de ce coteau.

Une analyse plus détaillée des enjeux liés à l'intégration de la trame verte et bleue est proposée dans l'état initial de l'environnement (pièce 1b du Plu). Retenons *a minima* ici que le Plu doit traduire, à l'échelle de la parcelle, ces enjeux de restauration des fonctionnalités des continuités écologiques.

Figure 4

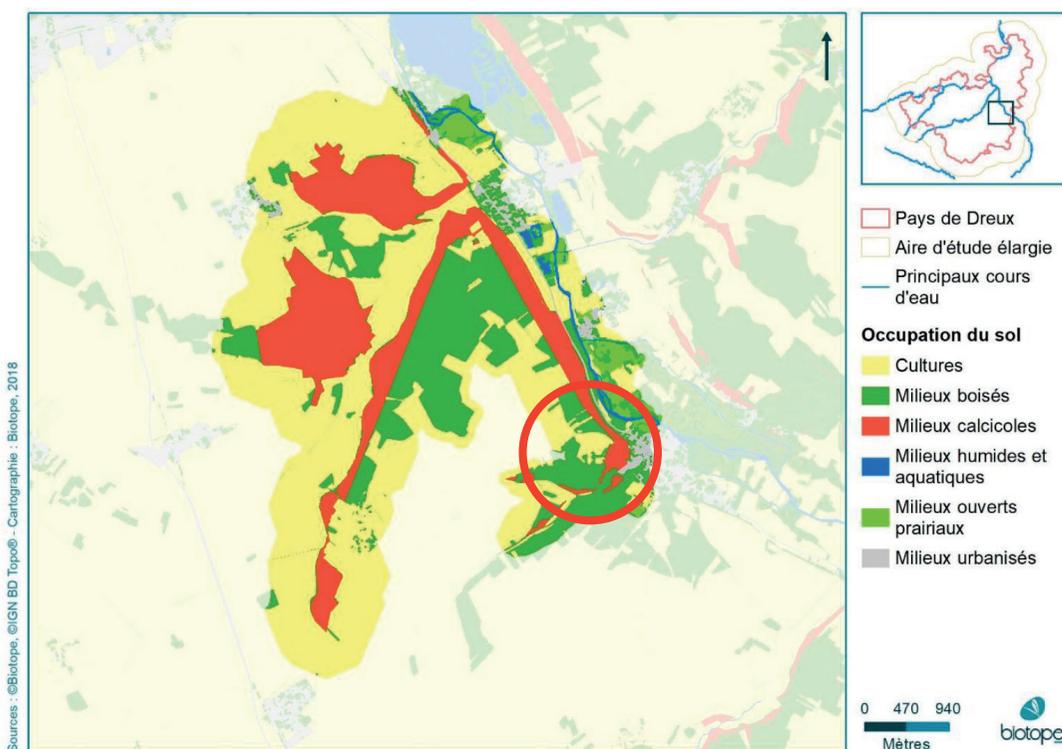
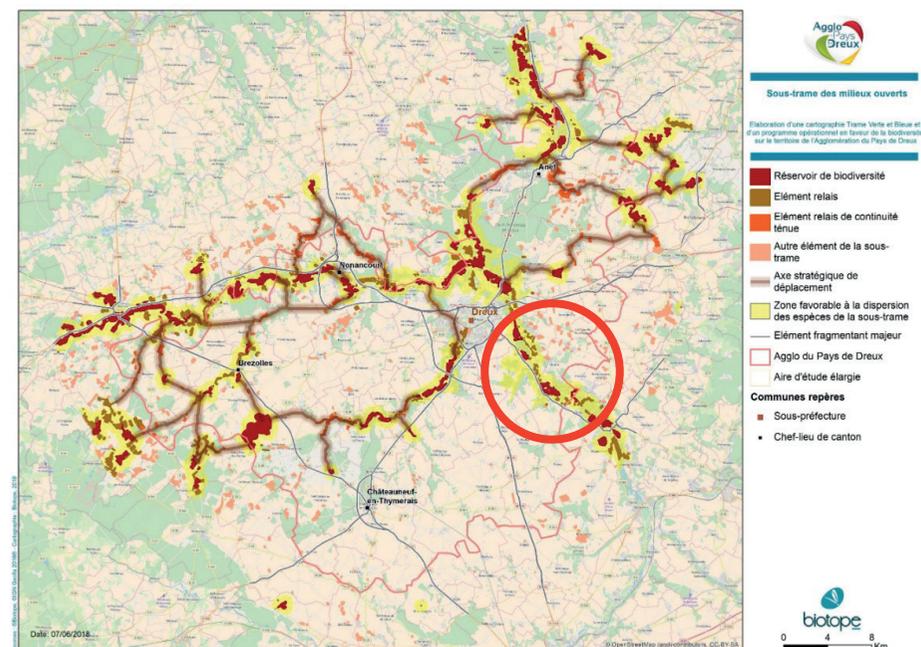


Figure 3



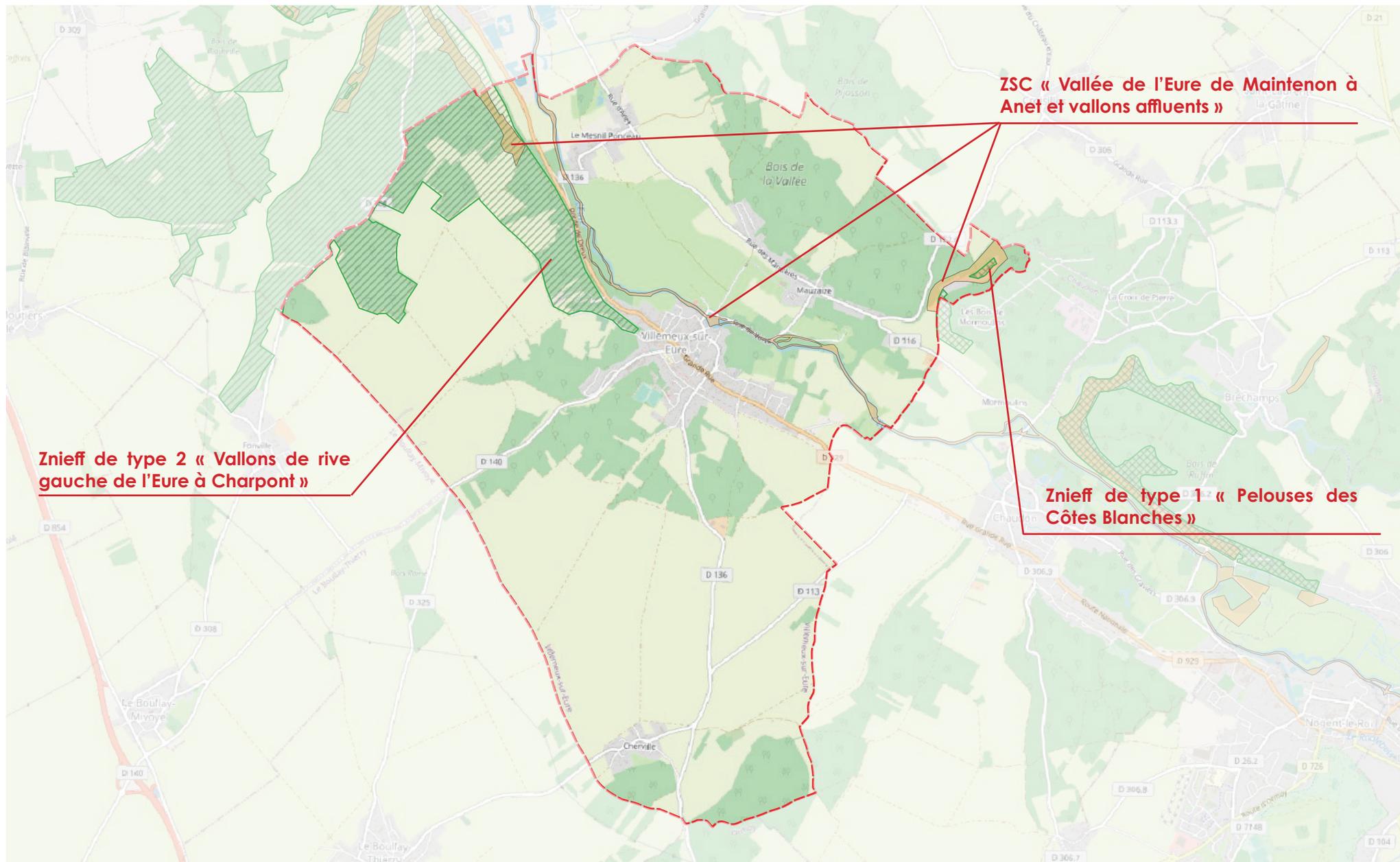
### Les objectifs du SCOT en matière de trame verte et bleue ...

Objectif 3.3 du Padd « Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement »

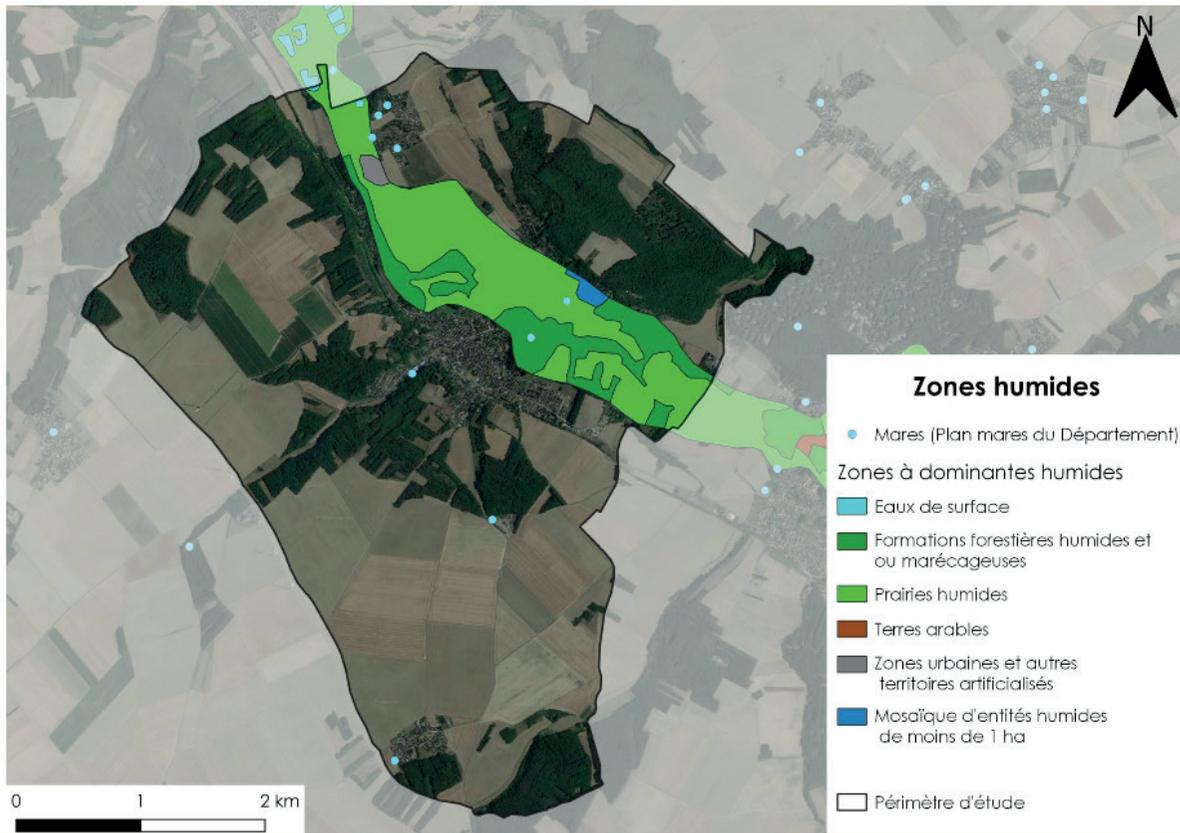
- Préserver et valoriser le véritable enjeu fort écologique du territoire ;
- Préserver les milieux naturels d'intérêt ;
- Développer une connaissance autour de la trame verte et bleue ;
- Favoriser l'accueil de la nature dans toutes les nouvelles opérations.

Volet 5C du Doo « La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques »

La mise en oeuvre du SCoT a vocation à préserver l'ensemble des continuités écologiques pour lutter efficacement contre la fragmentation des milieux et enrayer la perte de biodiversité. Pour ce faire, il prévoit une série de prescriptions (n°54 à 67) et de recommandations (n°47 à 55).

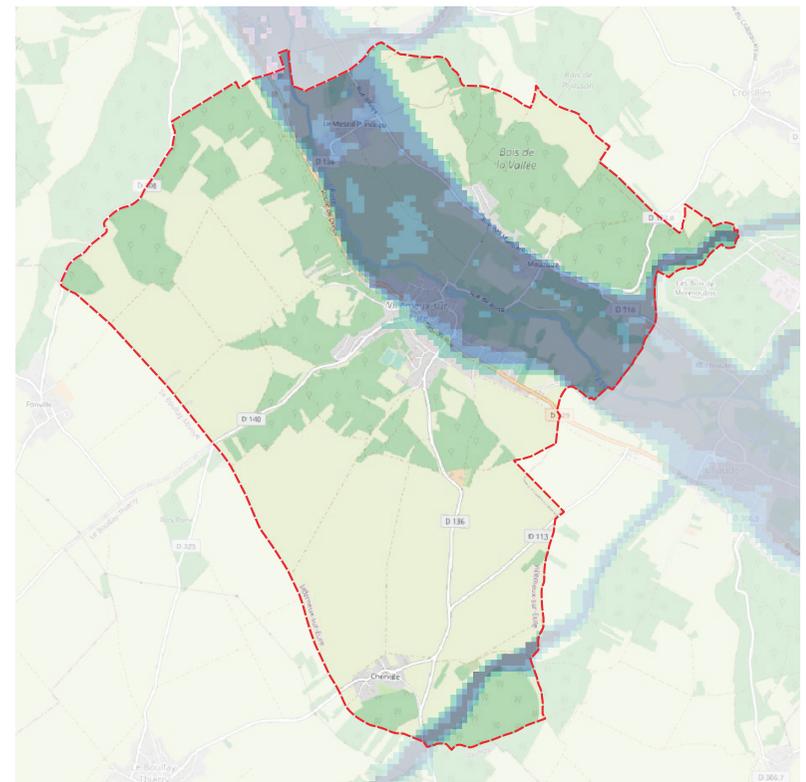


Carte de synthèse des espaces préservés et/ou inventoriés  
 source : IGN



La carte ci-contre présente les secteurs les plus probables de présence des zones humides. La prise en compte de ces milieux est essentielle pour intégrer les enjeux de la trame bleue. Figurent également sur cette carte les mares repérées dans le cadre du plan mares porté par le département d'Eure-et-Loir.

La carte ci-dessous corrobore cette première analyse. En lien avec le SDAGE Seine-Normandie, on peut a minima retenir que la vallée de l'Eure connaît un fort enjeu en matière de zone humide, et que le partie sud (vallée de St Évrout) de la commune apparaît également potentiellement soumis aux enjeux de zones humides.



**Les enjeux du maintien ou de la restauration des zones humides ...**

Pendant longtemps, les zones humides ont été considérées comme des freins au développement de l'habitat et de l'activité, et beaucoup d'entre elles ont été asséchées: au XX<sup>e</sup> siècle, près des 2/3 des milieux humides métropolitains ont disparu. Un virage est survenu dans les années 70, quand les politiques publiques ont voulu freiner la disparition des zones humides.

Aujourd'hui, tout projet concerné par des milieux humides préexistants doit répondre au principe suivant : d'abord éviter un impact, puis le réduire ou enfin le compenser.

Rappelons ici que la préservation et la restauration de ces zones humides répond à plusieurs enjeux en matière d'aménagement du territoire :

- Améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Préserver la biodiversité ;
- Participer à la gestion des eaux pluviales.

Source : site internet du CEREMA

Milieux potentiellement humides - 3 classes

## 3.2. Paysage rural et urbain

### Les unités paysagères

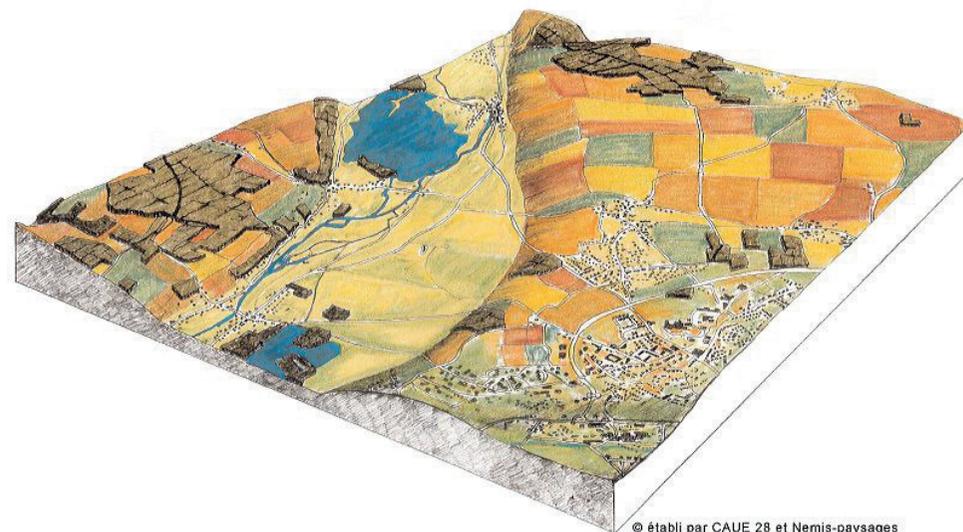
Le territoire communal est caractérisé par un subtil équilibre entre la vallée de l'Eure (et ses vallons) et le plateau beauceron. Villemeux-sur-Eure appartient à ces deux entités paysagères définies par l'atlas des paysages d'Eure-et-Loir : la Beauce pour la partie sud-ouest et nord-est de son territoire et la vallée de l'Eure pour sa partie centrale.

La **Beauce** « un paysage sans arbre, très légèrement échancré par de petites vallées, un substrat perméable et frais, un loess riche, sont idéaux l'agriculture. L'absence de relief, alliée à l'absence d'élevage, autorise un paysage sans arbre ou presque : seuls quelques bosquets en rebord de vallon ou sur les terres les moins bonnes (reliques d'une déprise agricole ancienne) ponctuent le pays. L'absence de source explique l'habitat groupé autour des puits. » On note notamment la présence d'un hameau à l'extrême sud de la commune (Cherville) qui s'est historiquement constitué autour de plusieurs corps de ferme (validant le caractère agricole du plateau beauceron).

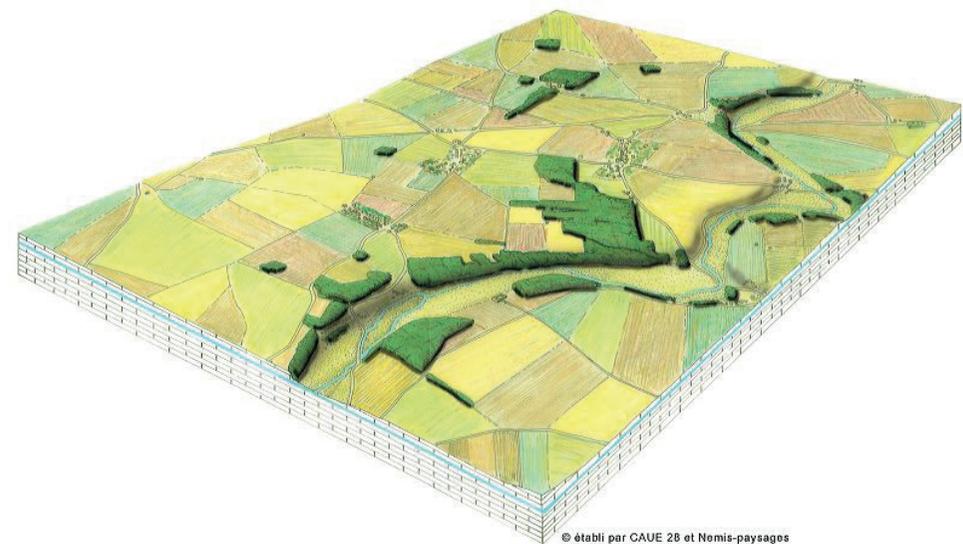
La **vallée de l'Eure** à Villemeux-sur-Eure constitue un écrin verdoyant entouré par les plaines agricoles de Beauce. Ce secteur de transition est un espace sensible en matière de paysage cadencé entre prairies humides, boisements et secteurs de cultures, une partie est même concernée par la servitude de site inscrit. Le fond de vallée, plat, fut propice à l'installation du village qui se développa dans le prolongement de la vallée et des vallons. Quelques hameaux éparses se sont également développés dans la vallée (le Mesnil-Ponceau) ou en limite avec les coteaux (Mauzaise).

Le Plu visera à mettre en valeur ces deux entités distinctes qui participent à la grande qualité paysagère du territoire.

### Paysages de la vallée de l'Eure



### Paysages de la Beauce



*Les entités paysagères - Atlas des paysages*

## Paysages de la vallée de l'Eure



## Paysages de la Beauce



## Paysages urbains du bourg



## Paysages urbains des hameaux



*hameau de Cherville*



*hameau de Mauzaise*



*hameau du Mesnil-Ponceau*

## Les caractéristique urbaines

La structure urbaine de Villemeux-sur-Eure s'est développée en fond de vallée permettant au village d'être abrité du vent et de disposer d'un réseau hydraulique essentiel pour l'énergie et les cultures situées sur les extérieurs. Il s'agit d'un «village rue» en pied de coteau où le parcellaire s'est développé en lanière le long de la voirie pour rejoindre les routes ou les rives.

Les contraintes paysagères ainsi que la pression foncière exercée sur le territoire ont formé un tissu urbain totalement étiré. On note également la présence de quelques hameaux dans la vallée (Le Mesnil-Ponceau et Mauzaise) qui se sont également développés le long des voies de communication.

Comme de nombreux village de la vallée de l'Eure, l'église représente le point central du bourg historique qui s'est développé en s'éloignant peu à peu de ce dernier.

Du point de vue des caractéristiques architecturales, notons qu'il s'agit en très grandes majorités de bâtis anciens d'un gabarit n'excédant que très rarement le R+1+combles pour le bourg et le R+combles pour les hameaux. S'agissant des matériaux, la très grande majorité des toitures arbore des tuiles. Par contre, les matériaux de gros œuvre sont plus divers (principalement briques, agglomérés et béton).



Source : Observatoire national des bâtiments

### 3.3. Risques et nuisances

#### Les risques

##### Risques naturels

##### - **Mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles**

Le territoire communal est concernée par un risque faible à moyen de mouvement de terrain.

- **Cavités souterraines** : Il existe quelques cavités souterraines répertoriées sur le territoire communal.

- **Risque inondation** : Une très large partie de la zone inondable de la commune est soumise au PPRI de l'Eure (voir plan des servitudes).

##### Risques technologiques

##### - **Sites pollués (BASIOS/BASOL)**

La base Basias recense 2 anciens sites industriels ou d'activités de services sur le territoire communal. Le détail est présenté dans l'État initial de l'environnement. Quant au site Basol, il recense 1 site pollué ou potentiellement pollué (REICO).

##### - **Sites industriels dangereux**

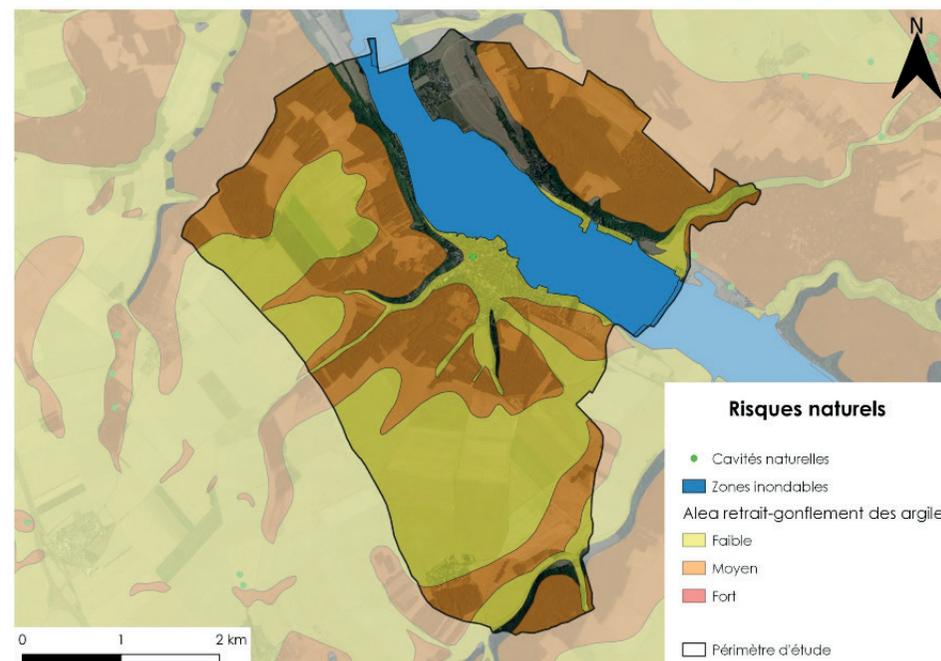
On ne compte aucun site SEVESO.

##### - **Transport de matières dangereuses**

La commune est traversée par une conduite de gaz (en bleu sur le plan ci-contre).

#### Les nuisances

Villemeux-sur-Eure est également concernée par la présence d'éoliennes (au nombre de 2 sur la commune sur un parc de 6 engins).



Les risques naturels - Ecogee



Les risques technologiques - Ecogee

## 3.4. Réseaux

### Réseau d'eau potable

La commune de Villemeux-sur-Eure ne possède pas de captage AEP. L'alimentation en eau potable est gérée par le syndicat intercommunal des eaux de Ruffin. Elle s'appuie sur les captages présents sur la commune de Bréchamps qui est quant à elle pourvue de périmètres de protection. D'après les dernières analyses, les eaux distribuées sont de bonne qualité.

### Réseau d'assainissement

L'agglomération du Pays de Dreux dispose de la compétence assainissement, et gère ce service pour les communes. C'est à Dreux que se situe la station d'épuration la plus importante, d'une capacité de 80 000 équivalents-habitants. Cette station est actuellement exploitée en dessous de ses capacités, son dimensionnement ayant été prévu sur le long terme en prévision des augmentations des besoins en traitements de l'eau.

### Réseau numérique

Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a adopté, dès 2010, un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SD-TAN), afin d'accélérer le déploiement des infrastructures de communication électronique à Très Haut Débit.

#### Objectifs à fin 2020 :

- 73 % de Fibre à l'Abonné (FttH) déployée d'ici à 2022
- 8 % de Montée en Débit ADSL déployée sur les 23 % de foyers disposant d'ADSL
- 4 % de locaux couverts par les technologies complémentaires Boucle Locale Radio et Satellite.

La commune de Villemeux-sur-eure est actuellement raccordée au réseau de fibre optique.

# **4. QUATRIÈME PARTIE**

## **Justifications**

## 4.1. Le projet d'aménagement et de développement durables



Le projet d'aménagement et de développement durables porté au travers de ce Plu s'articule autour de 3 axes majeurs, à savoir :

- L'identité de la commune,
- La sobriété du développement,
- La résilience du modèle.

### **Axe 1 - L'identité de la commune**

Ce premier axe vise à préserver et mettre en valeur l'identité rurale du territoire. Pour cela, il convient de répondre à deux objectifs spécifiques : d'une part, maintenir un certain dynamisme à l'échelle communale, et d'autre part, de préserver l'identité rurale. On note ici la volonté affichée de la commune de veiller à l'équilibre entre développement maîtrisé de la population et préservation du caractère rural.

Du point de vue du dynamisme, le Padd met l'accent sur l'objectif du renouvellement de la population par un effort en matière de diversification de l'offre de logements. Ce dynamisme s'appuie également sur l'enjeu du maintien voire du développement du commerce de proximité, et de l'offre d'équipements et de services. Il s'agit d'ailleurs d'un objectif rappelé à l'échelle du Scot du Pays de l'agglomération de Dreux (voir partie 5 du présent rapport de présentation). Enfin, il faut s'interroger sur les attentes des nouveaux et futurs habitants, que ce soit du point de vue de l'offre de logements ou de l'offre de services au sens large.

Par rapport à l'objectif de préservation de l'identité rurale de la commune, le Padd vise en premier lieu à maintenir l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis qui est propre à la commune et caractérise la qualité du cadre de vie. En second lieu, cette identité se fonde sur la qualité des espaces, qu'ils soient naturels (continuités écologiques) ou bâtis (bâti remarquable et formes urbaines singulières de la vallée de l'Eure). Enfin, on rappelle que la commune jouit de sa localisation au cœur de la vallée de l'Eure, et qu'il s'agira dans ce Plu de mettre en valeur ce site exceptionnel.

### **Axe 2 - La sobriété du développement**

Ce second axe du projet d'aménagement et de développement

durables vise à engager la commune dans un développement plus sobre, que ce soit en matière de consommation d'espace, ou de développement économique.

L'objectif 2a vise à proposer un développement urbain plus compact en limitant la consommation d'espace en actant les objectifs de réduction de moitié par rapport aux dix dernières années répondant ainsi aux objectifs de la loi « climat résilience », et ce avant même sa traduction à l'échelle régionale (Sraddet) et locale (Scot). Pour ce faire, il prévoit de mobiliser en priorité le potentiel de logements existants dans le tissu bâti. Ce processus de densification doit pouvoir se faire à l'échelle du bourg, mais également à l'échelle des hameaux.

S'agissant de l'activité économique, il est aussi proposé de prôner un développement plus raisonné. Cela renvoie bien évidemment à la création d'emplois qui permettra de limiter l'effet de résidentialisation (ou plus simplement l'effet dortoir). On distingue ici l'activité artisanale et commerciale, de l'activité industrielle. L'artisanat et le commerce doivent pouvoir se développer au sein du tissu bâti. *A contrario*, le Plu prend acte de la stratégie du Scot en matière de développement industriel, et ne prévoit pas de création de zone d'activités. Cependant, il convient de permettre aux activités existantes de pouvoir se développer en lien avec les objectifs de sobriété foncière. Enfin, l'activité agricole est également prise en compte, et il convient de lui permettre de se développer et d'engager sa diversification.

### **Axe 3 - La résilience du modèle**

Ce dernier axe a pour ambition de rendre le modèle de développement plus résilient. Dès lors, il acte deux objectifs : atténuer les impacts des futurs aménagements, et les adapter à l'environnement local et aux changements climatiques.

L'atténuation des impacts de l'aménagement du territoire est le premier volet de cette nouvelle stratégie de développement. Il s'appuie sur un rappel réglementaire : engager une démarche ERC (éviter-réduire-compenser, et interroger l'impact des projets sur l'environnement). Outre cet objectif généraliste, le projet porté

par les élus interroge également les enjeux de mobilité durable. L'idée ici n'est pas de supprimer l'usage de la voiture, mais de prôner d'autres usages plus durables. On vise notamment le développement de la marche à pied et de la pratique du vélo à l'échelle du bourg et des différents hameaux. Sans parler des enjeux climatique, on répond aussi à un enjeu de santé publique. Enfin, ce volet atténuation renvoie aussi à la limitation de l'artificialisation des sols et à la préservation d'espaces de pleine terre, végétalisés qui participent à la captation du carbone.

Le second volet s'articule autour de la notion d'adaptation. Il s'agit en clair de trouver des solutions pour préparer le territoire aux effets des changements climatiques. On traite ainsi des aménagements plus résilients, de la limitation de la vulnérabilité des biens et des personnes, et de l'équilibre à trouver entre identité de la commune et solutions innovantes pour limiter les impacts des changements climatiques.

## 4.2. Les perspectives de développement démographiques et de production de logements

### Intégrer un objectif de renouvellement de la population

Comme indiqué plus haut, le projet de la commune réside, non pas dans une croissance soutenue de la population, mais dans un équilibre entre dynamisme démographique et préservation de l'identité rurale de la commune. Pour ce faire, il convient *a minima* de permettre le renouvellement de la population. Il est ainsi prévu de construire le Plu avec une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0,66% ce qui, on le verra, s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par le Scot. Afin d'afficher une perspective à moyen terme, il a été choisi de poursuivre cette croissance modérée de la population sur une douzaine d'années (soit un horizon à 2035). En définissant cet objectif de croissance, on prévoit près de 150 habitants supplémentaires en 2035, ce qui impliquerait la production d'une soixantaine de logements (en se basant sur une taille moyenne des ménages d'environ 2,3 personnes).

env. 66 logements

### Prendre en compte le desserrement des ménages

Le diagnostic socio-démographique des pages précédentes fait état d'un phénomène de desserrement des ménages. En effet, on assiste à une baisse du nombre moyen de personnes par ménages depuis 1968, et cette tendance risque de se prolonger dans les prochaines années. Nos estimations, basées sur un prolongement des tendances passées (formulations mathématiques de cette évolution présentées sur le graphique de la page 20 du

Villemeux-sur-Eure		Date : 13 septembre 2023	
Population totale au dernier recensement (Insee 2020)	1 692		
Population des ménages au dernier recensement (Insee 2020)	1 682		
Nombre d'occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années*	2,30		
Nombre total de logements au dernier recensement	865		
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	728		
Nombre de logements vacants en 2020 (source: FF20)	25		
Terrains constructibles dans le tissu existant ou dents creuses	36 975 m <sup>2</sup>		
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	0		
Nombre logements possibles en dents creuses (1 logement pour 850 m <sup>2</sup> ) :	44		
<i>*Si on prolonge la courbe d'évolution de la taille des ménages établie par l'Insee entre 1999 (2,7 occupants) et 2012 (2,6) on voit une diminution de la taille des ménages de 0,08 occupant en moyenne pour dix ans.</i>			
	2023	2035	
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	748	Résidences principales supplémentaires : 20
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	728	-	
Population des ménages	1 682	1 682	baisse nombre moyen :
nombre d'occupants moyen par ménage	2,31	2,25	3 %

### Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,66 %

	Population totale	habitants supplémentaires
2023	1 692	-
2024	1 703	11
2025	1 714	22
2026	1 726	34
2027	1 737	45
2028	1 749	57
2029	1 760	68
2030	1 772	80
2031	1 783	91
2032	1 795	103
2033	1 807	115
2034	1 819	127
2035	1 831	139
<b>2036</b>	<b>1843</b>	<b>151</b>
	soit une augmentation de :	<b>8,9%</b>

### Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	20
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	66
À déduire les logements vacants réaffectés :	25
À déduire logements possibles en extension urbaine (OAP) :	15
À déduire une bonne part (80 %) de logements possibles en dents creuses :	35
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	<b>10</b>
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 12 logements à l'hectare :	<b>0,87 hectare</b>

présent rapport) font état d'une taille moyenne des ménages de 2,25 personnes en 2035. En tenant compte de cette diminution, on tend vers un besoin d'environ 20 logements supplémentaires pour « absorber » cette évolution.

env. 20 logements

Au total ce sont donc  
près de 90 logements  
que le Plu doit permettre

#### Le potentiel de logements inscrit dans l'enveloppe urbaine

En mobilisant le potentiel de logements existants dans le tissu bâti, on est capable de réaliser plus des 2/3 des besoins de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Pour ce faire, on mobilise 80% du potentiel en dents creuses (exposé pages 38 et 39 du présent rapport). Il convient en effet de tenir compte d'une part de rétention foncière que l'on estime par rapport à la réalité du marché immobilier des dernières années (fort dynamisme). Ainsi, on peut estimer que ce sont environ 35 logements possibles en dents creuses d'ici 2035. On peut également interroger le potentiel en logements vacants. Comme évoqué plus haut, on estime à 25 le nombre de logements vacants réellement mobilisables.



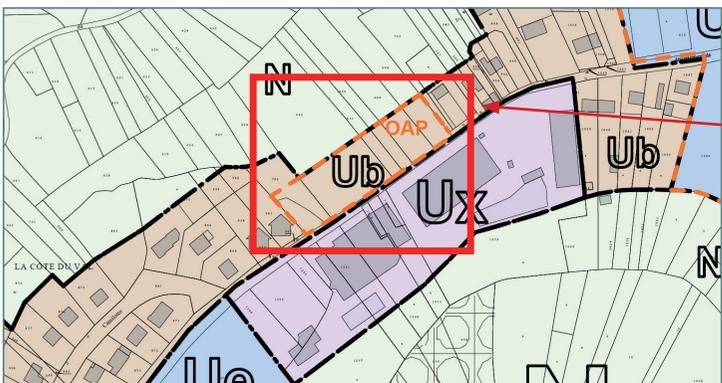
60 logements  
dans l'enveloppe urbaine  
en 2035

26 logements  
hors de l'enveloppe urbaine  
en 2035

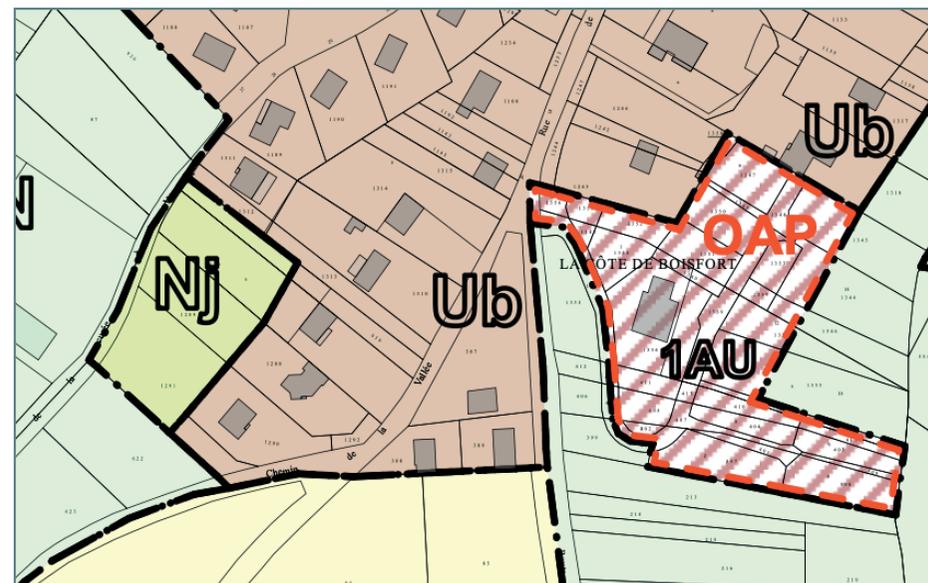
## Les extensions nécessaires pour l'habitat

En complément des logements réalisables dans l'enveloppe urbaine, il apparaît nécessaire de prévoir des logements en secteurs d'extension urbaine. En premier lieu, il faut noter plusieurs secteurs dans le prolongement du tissu bâti initial. 16 logements sont en effet prévus : 5 dans le prolongement de la rue de la libération entre le bourg et le lotissement existant de la côte du val, 2 en extension nord du hameau de Mauzaise, 2 le long de la rue Saint Jacques, 5 en extension nord du hameau de Cherville et 2 en extension est.

Enfin, il est prévu la création d'une zone à urbaniser (1AU) rue de la Gruette sur la côte de Boisfort. Cette zone d'extension permettra la réalisation d'une opération d'une douzaine de logements.

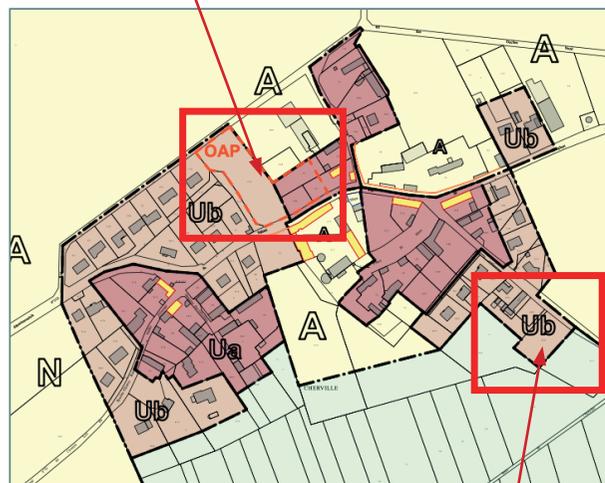


5 logements au sein de cette Oap

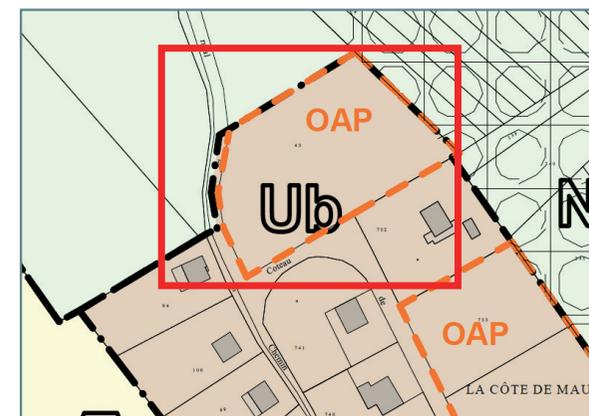


11 logements au sein de la zone 1AU

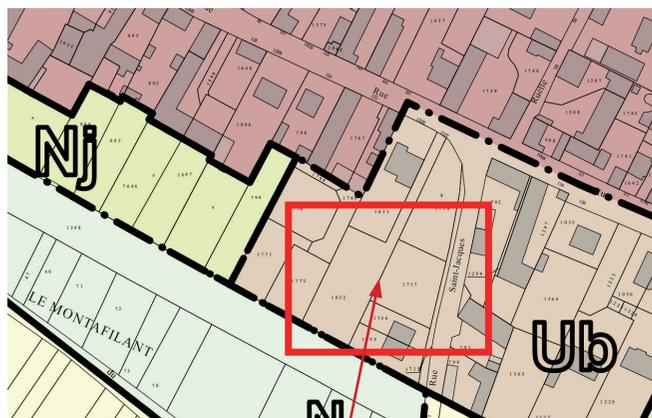
5 logements sur ce secteur en extension



2 logements sur cette parcelle en extension



2 logements sur cette parcelle en extension



2 logements sur cette parcelle en extension

## **Justifications des choix d'aménagement**

La commune de Villemeux-sur-Eure possède un PLU depuis de nombreuses années, ce qui lui offre une vision de long terme en matière de développement urbain. Cette révision a permis de mettre en lumière le potentiel foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Ce recensement est présenté de manière assez détaillée aux pages 38 et 39 du présent rapport de présentation. Ainsi, pour répondre aux objectifs légaux, le choix de la commune s'est initialement porté sur ce potentiel tout en ménageant des espaces libres en cœur d'îlot pour respecter l'identité des lieux et favoriser un équilibre avec des zones de nature en ville.

Ce fort potentiel foncier n'est néanmoins pas suffisant pour répondre au besoin de développement exposé ci-dessus, et qui répond aux objectifs définis par le Scot de l'agglomération du Pays de Dreux (voir éléments de compatibilité au chapitre 5 ci-dessous). Dès lors, il s'est avéré nécessaire de rechercher des secteurs opportuns pour l'urbanisation en extension du tissu bâti. Ont été mobilisés en priorité des secteurs en continuité directe avec le tissu bâti, et qui offraient d'ores-et-déjà une connection aux réseaux d'eau et d'électricité au droit des parcelles (ce qui limite, et c'est bienheureux, les frais d'extension des réseaux dévolus de la collectivité). Ceci explique une bonne partie des zones en extension présentées ci-dessus (rue de la libération, secteur nord du hameau de Mauzaise, rue Saint-Jacques, secteurs du hameau de Cherville).

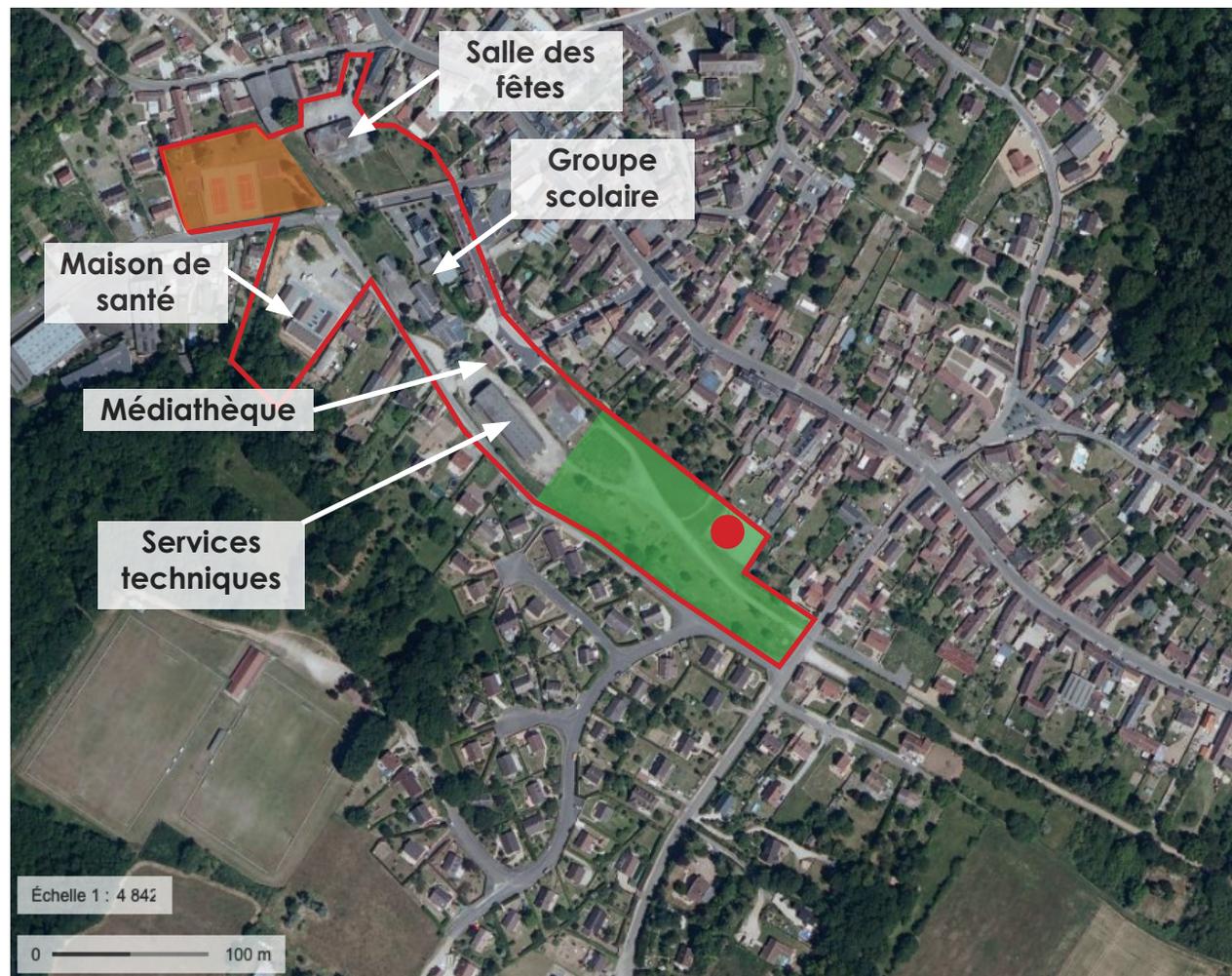
Quant à la zone à urbaniser de la côte de Boisfort, il est rappelé ici qu'il s'agit d'un secteur qui avait déjà été identifié dans la précédente version du PLU, et qui fait l'objet aujourd'hui d'un projet d'aménagement. Aussi, il s'agit du seul secteur permettant de réaliser les objectifs de mixité de logements prônée dans le PADD (obligation faite de réaliser au moins 40% de logements locatifs sur les 10 à 12 logements du programmes - voir justifications des OAP ci-dessous).

## 4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

### OAP sectorielle - Centre d'équipements

#### Le contexte

- Proximité avec le centre-ville et son offre de commerces et services ;
- Axe majeur d'implantation des équipements collectifs de la commune (scolaires, péri-scolaires, culturels, sportifs, santé) ;
- Maintien des services techniques au sein du hangar donnant sur la place Charles de Gaulle. Prévoir un accès pour les services techniques ;
- Richesse du patrimoine naturel avec la présence d'une ancienne friche transformée en parc urbain (réaménagement à prévoir sur l'emprise **verte**) ;
- Maintien et réaménagement de l'aire de pétanque (en **rouge** sur le plan) ;
- Maintenir les équipements sportifs à proximité de la salle des fêtes (terrains de tennis en **orange** sur le plan)
- Plusieurs cheminements doux à préserver et à valoriser, permettant de relier le centre-bourg et les quartiers pavillonnaires au sud.



## Justifications des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement concernant l'aménagement de ce secteur vont permettre de :

### Cibler une emprise foncière communale pour la création d'un parc urbain

Actuellement, il existe une friche urbaine dans l'axe de l'ancienne voie de chemin de fer. Ce secteur, idéalement situé à la jonction entre le centre-bourg et le secteur pavillonnaire des Houyers et du Montafilant, est destiné à la création d'un parc urbain. Cet aménagement devra favoriser la biodiversité pour répondre aux enjeux de nature en ville et de mise en valeur du cadre de vie, deux objectifs définis dans le Padd.

### Favoriser le partage de l'espace public

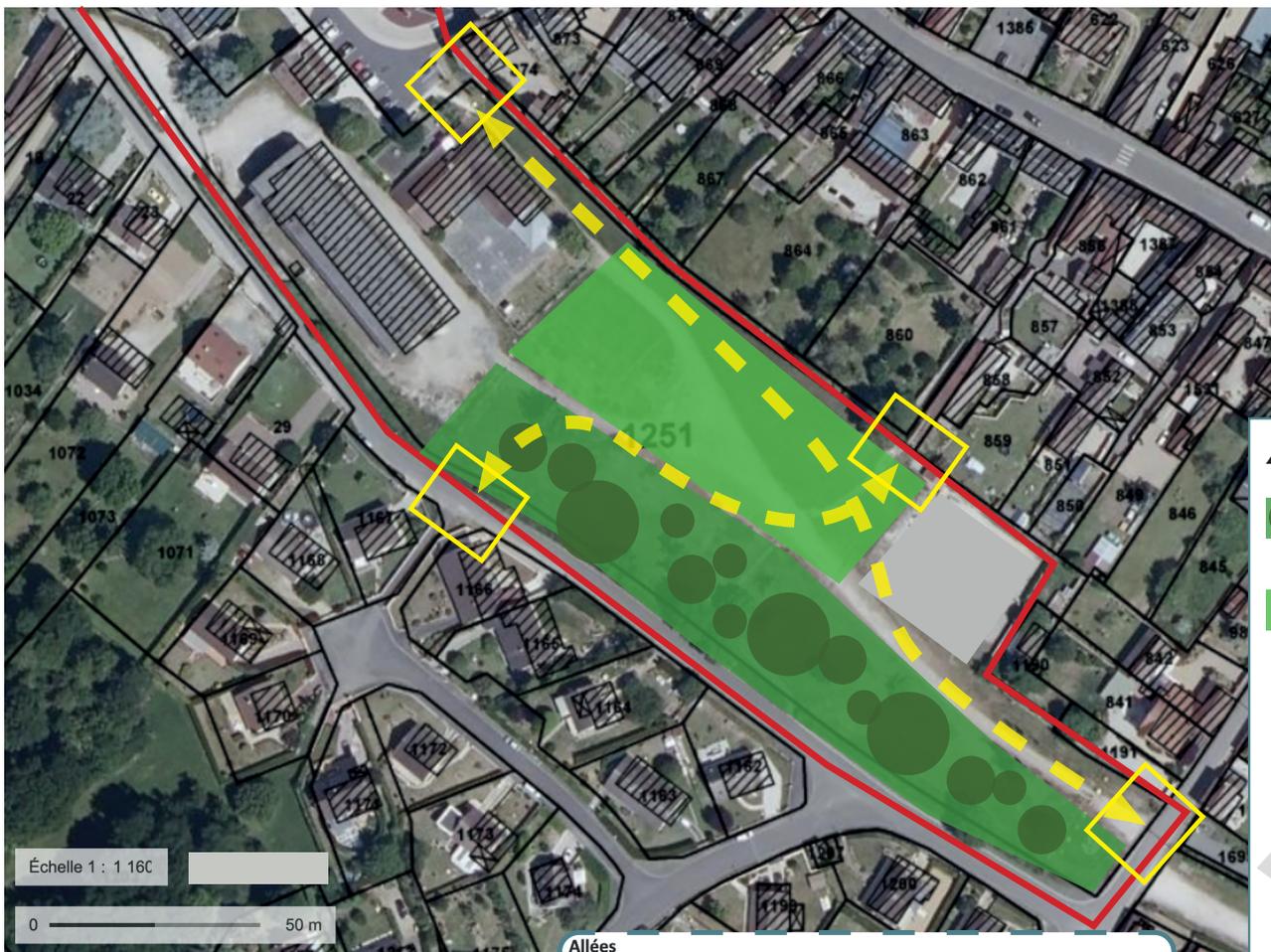
Aussi, il conviendra de poursuivre les aménagements de l'espace public dans la partie nord de cette Oap. Ce secteur regroupe en effet une très grande majorité des équipements et services publics de la commune. Le partage de l'espace public, permis par des aménagements adéquats, est un impératif pour les prochaines années et pour répondre aux objectifs d'atténuation (objectifs 3a du Padd).

### Favoriser les mobilités actives dans le réaménagement du parc urbain

Enfin, du fait de la localisation du futur parc urbain, il semble important de traiter des mobilités et des cheminements doux en direction du centre-bourg répondant ainsi aux objectifs de l'axe 3 du Padd.



# Focus sur le parc urbain



Max R+1+comble ↑ 🏠

Engager les réflexions sur le réaménagement du parc d'ici 2026. 🕒

### 4.4. Légende

- Arbores la partie sud en limite de la rue du chemin latéral
- Maintenir une zone ouverte de pelouse permettant d'accueillir les diverses manifestations tout au long de l'année
- Prévoir des aménagements facilitant les mobilités douces et intégrant du mobilier urbain
- Maintenir voire réaménager le terrain de pétanque
- Prévoir plusieurs entrées permettant d'ouvrir le parc urbain sur le reste de la commune, et en faire un véritable carrefour des mobilités douces

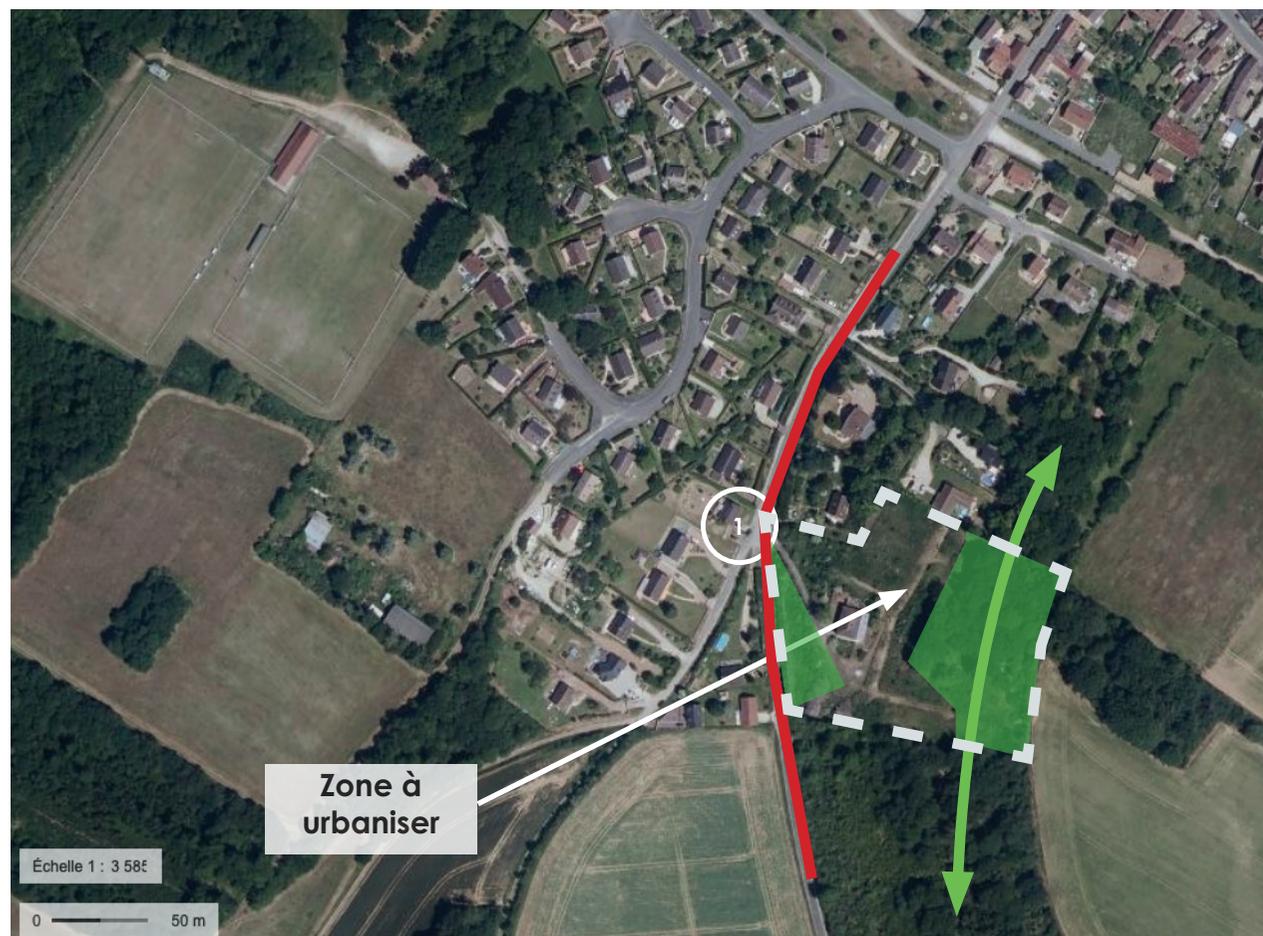
Un focus a été réalisé sur le secteur du futur parc urbain. Une série de dispositions ont été définies pour cadrer l'aménagement souhaité par la commune. Ce schéma d'intention est complété par des photographies d'ambiance relatifs à l'aspect du mobilier, des abords du parc, des allées et des entrées.



## OAP sectorielle - Zone à urbaniser « côte de Boisfort »

### Le contexte

- Topographie particulière : prendre en compte la forte pente depuis la rue de la Guette ;
- Secteur uniquement desservi par la rue de la Guette (en **rouge** sur le plan) ;
- Secteur de coteaux boisés offrant un agréable cadre de vie ;
- Secteur à enjeu écologique (bande boisée en **vert** participant aux corridors forestiers) ;



## Justifications des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement concernant l'aménagement de ce secteur vont permettre de :

### Maintenir le caractère boisé du secteur

L'aménagement de ce secteur en zone à urbaniser implique de prendre en compte le caractère boisé actuel. Cette orientation vise donc à maintenir les boisements existants en partie est, et à favoriser le caractère boisé sur le reste de l'emprise. Cette seconde orientation vise à renforcer les continuités écologiques (voir ci-dessous).

### Préserver les continuités écologiques

Ce secteur participe d'ores-et-déjà aux continuités écologiques du territoire communale. *A minima*, le boisement existant doit ainsi être préservé. Outre cette première injonction, il convient de renforcer cette continuité (notamment sur la partie est du secteur) en maintenant des espaces engazonnés et/ou boisés. Ces deux premières orientations répondent en grande partie aux objectifs 1b et 3a du Padd relatifs à la nature en ville et aux continuités écologiques.

### Permettre l'accès du site

Ce dernier volet traité ici répond à l'impératif de desserte de ce secteur de développement. Il répond aussi à l'enjeu de prise en compte de la topographie, répondant en cela à la limitation des risques (mouvement terrain ici) et à l'objectif d'adaptation du territoire aux changements climatiques (objectif 3b du Padd).



### Programmation des logements

Ce secteur d'extension urbaine est à engager dès l'approbation du présent PLU, et avant l'année 2026. Par ailleurs, il permettra la construction d'au moins 10 logements offrant un minimum de 40% de logements locatifs. En cela, cette orientation d'aménagement et de programmation répond à l'objectif 1a du Padd.

### Légende

-  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**).
-  Permettre la continuité écologique en fond de parcelle (par exemple par le maintien d'espaces engazonnés et/ou boisés)
-  S'appuyer sur l'accès existant depuis la rue de la Gruette.

## OAP sectorielle - Maîtrise du potentiel en densification

### Le contexte

La commune de Villemeux-sur-Eure a choisi de lutter contre l'étalement urbain, et souhaite privilégier la densification de secteurs stratégiques dans le bourg, et dans les hameaux constitués de Cherville (au sud de la commune) et de Mauzaize (en rive droite de l'Eure).

Pour rappel, le **Scot du Pays Dreux** intègre les hameaux dans l'enveloppe urbaine :

« 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 ».

Cette orientation d'aménagement permet de repérer le potentiel mobilisable en densification, (c'est à dire sur des secteurs déjà consommés), et de maîtriser le potentiel constructible.

### Justifications des orientations d'aménagement

Ici, l'ensemble des prescriptions renvoie à un objectif de valorisation du potentiel foncier des différents secteurs. En cela, cette Oap répond principalement aux enjeux de sobriété foncière inscrits dans l'objectif 2a du Padd.

Aussi, cette densification des hameaux est permise par le Scot puisque ces derniers représentent près d'un quart de la population communale (400 habitants dans les hameaux).



## OAP thématique - Renforcer le réseau de trames écologiques

### Le contexte

Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés à l'échelle du Pays de l'agglomération de Dreux (réalisés dans le cadre du Schéma de cohérence territoriale) permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques. Il convient au travers du Plu de Villemeux-sur-Eure de décliner cette trame verte et bleue à l'échelle locale. Cette traduction est présentée dans l'état initial de l'environnement.

Le Plu doit être un outil permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques du territoire. La trame verte et bleue est déclinée dans l'ensemble des pièces réglementaires. Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue explicitée dans le rapport de présentation, sont protégés du fait de leur classement au règlement écrit et graphique en zones agricoles spécifiques ou naturelle. Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit *in fine* de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

### Justifications des orientations d'aménagement

Cette orientation d'aménagement vise donc à favoriser les continuités écologiques de manière plus générale que sur les secteurs précédemment traités (Oap sectorielle).

La focale est notamment mise sur le rôle des boisements existants dans la vallée, des espaces verts privatifs (fonds de jardin) et sur le réaménagement du parc urbain pour favoriser la biodiversité à l'échelle de la commune. Le principal enjeu se situe dans la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques existantes le long de la vallée de l'Eure.

Il s'agira également de valoriser la présence de l'eau et la qualité des espaces verts ouverts au public. Enfin, le Plu souhaite mettre en évidence les enjeux spécifiques des coteaux calcaires comme espace riche en biodiversité, et la problématique des espèces invasives.

Notons également l'enjeu plus mesuré de la continuité écologique existante au sein du vallon Saint-Evroult sur la partie sud de la commune (continuité de la trame boisée et présence de coteaux calcaires).

L'ensemble de ces prescriptions énumérées aux pages suivantes, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, vise à répondre à l'objectif de maintien et de développement des continuités écologiques évoqué dans l'objectif 1b du Padd. Il est notamment question de préserver les massifs boisés et la trame arborée, de renforcer la protection des sous-trames des milieux humides et milieux prairiaux, et d'intégrer les enjeux du maintien et de la remise en bon état des pelouses calcaires.

## OAP thématique - Améliorer et développer les mobilités actives

### Le contexte

Pour répondre aux objectifs de prise en compte des changements climatiques, et dans un souci d'atténuation de l'impact de l'aménagement du territoire, le Plu de Villemeux-sur-Eure s'attache à améliorer et à développer les mobilités actives en complémentarité avec l'usage de l'automobile.

Au travers de cette orientation d'aménagement et de programmation, on souhaite traiter plus particulièrement les enjeux suivants :

- le développement d'une offre alternative à la voiture,
- le renforcement des liaisons entre les quartiers pavillonnaires et le centre-bourg
- le développement des mobilités actives

### Justifications des orientations d'aménagement

Les orientations définies ici sont de trois niveaux :

- Apaiser la circulation automobile
- Faciliter les mobilités actives
- Organiser un réseau de voies adaptées aux mobilités actives

Par ailleurs, sont présentés des croquis de bonnes pratiques en matière d'apaisement de la circulation automobile et de sécurisation des piétons.

Toutes ces orientations participent à prôner de nouvelles formes de mobilités qui répondent aux objectifs de l'axe 3 relatif à la résilience du modèle de développement (atténuation et adaptation aux changements climatiques).

## OAP thématique - Valoriser le patrimoine local

### Le contexte

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour but de compléter le volet patrimonial du PLU (repérage au plan de zonage assorti aux prescriptions du règlement écrit), et de créer une certaine transition entre le périmètre de protection de l'église et le reste du bourg.

Ici, il est davantage question du traitement des espaces publics, et des interfaces avec les espaces privés.

### Justifications des orientations d'aménagement

Les prescriptions définies dans le cadre de cette Oap vise à répondre aux enjeux de préservation de l'identité de la commune et de son cadre de vie (objectif 1b du Padd).

## 4.5. Le zonage

### Traduction du projet de la commune au plan de zonage

#### **Mobiliser en priorité le potentiel de logements existants dans le tissu bâti**

Pour cela, l'ensemble des secteurs pouvant favoriser la densification du bâti dans le tissu existant ont été zonés en zone Ua, Uai, Ub ou Ubi.

#### **Encourager le renouvellement de la population**

Le potentiel de logements dans le tissu bâti existant ne suffit pas à répondre à cet objectif. Pour assurer ce renouvellement de la population (et répondre au besoin lié au desserrement des ménages), la commune souhaite cibler des secteurs en extension urbaine. Ces secteurs sont inscrits soit en zone 1AU (zone à urbaniser où les réseaux sont disponibles et suffisants à proximité immédiate de la zone), soit en zone Ub (secteurs d'ores-et-déjà urbanisés où les réseaux sont suffisants et accessibles au droit de chaque parcelle).

#### **S'engager en faveur de la protection et de la mise en valeur des continuités écologiques**

Ont été pris en compte pour déterminer la zone naturelle du Plu :

- l'ensemble des secteurs forestiers ou boisés ;
- les espaces ouverts de la vallée de l'Eure ;

De surcroît, l'ensemble des secteurs natura 2000 ont été classés en zone naturelle et repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

#### **Éviter l'artificialisation des sols**

Les fonds de jardin les plus stratégiques dans le tissu bâti du bourg ont été sortis du potentiel de densification et font l'objet d'une Nj (naturelle à vocation de jardin). Ils participeront ainsi à renforcer la place du végétal en centre-bourg et feront office de puits de carbone.

#### **Veiller à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes vis à vis des risques**

Une bonne partie de la zone agglomérée est soumise au risque inondation de la vallée de l'Eure. La prise en compte de cet aléa est matérialisé par des zones indicées « i » (Uai et Ubi), et s'appuie sur les limites du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) de la vallée de l'Eure.

#### **Soutenir l'activité agricole et permettre sa diversification**

La zone A est basée sur les données du registre parcellaire graphique 2022, et a été affinée grâce au diagnostic agricole et à la connaissance du territoire.

## Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

**les zones urbaines** (ou U) que sont les zones :

- **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.

**la zone à urbaniser**

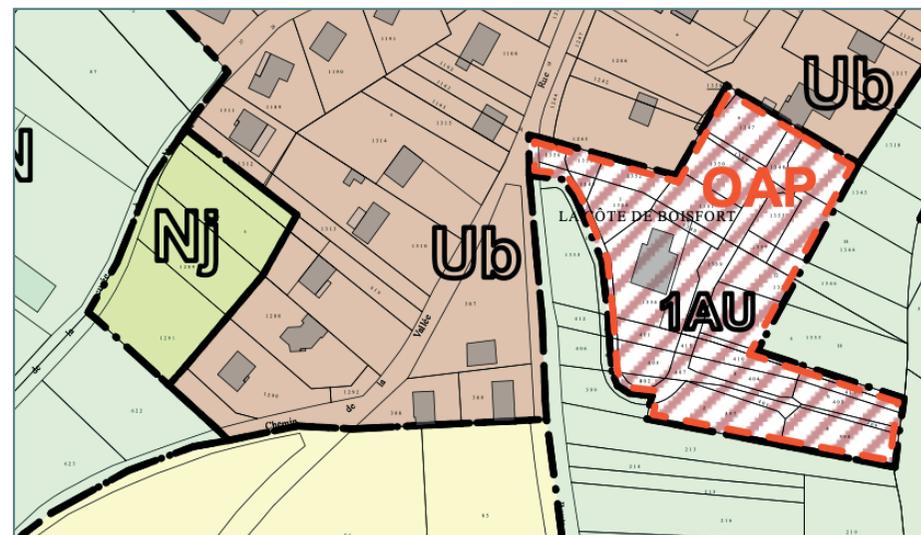
- **1AU**, Zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat

**la zone d'activités agricoles**, qui est la zone **A**

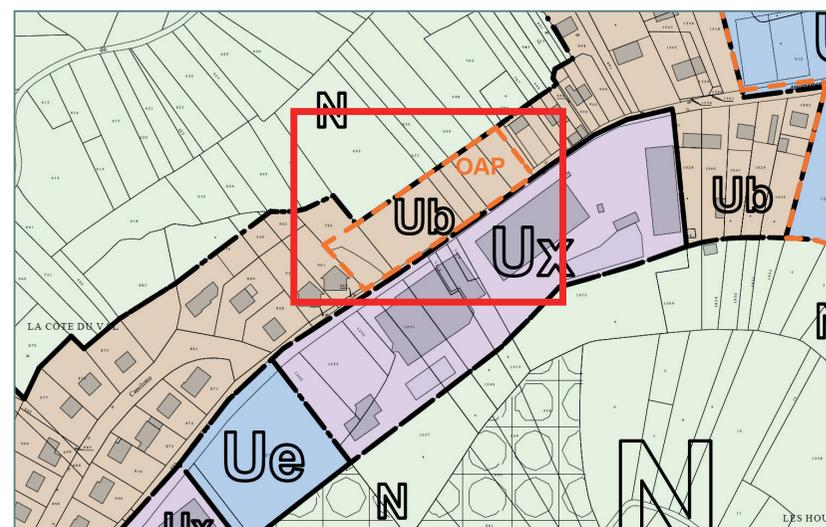
**la zone naturelle**, zone **N**, qui comprend :

- Le secteur **Nj** correspond aux secteurs de jardins
- Le secteur **Ni**, correspondant au secteur de loisirs.

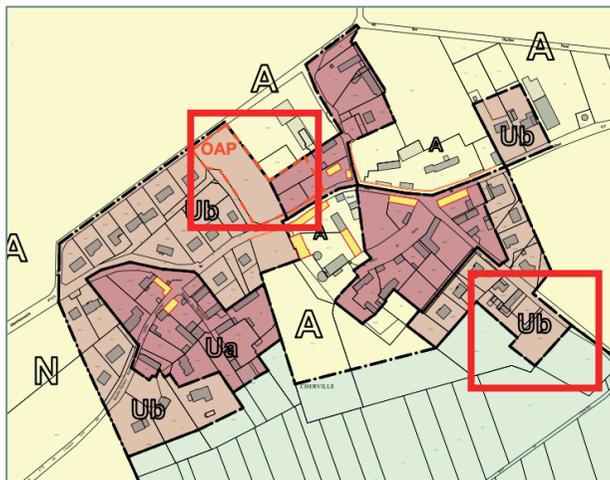
## Les zones en extension de l'enveloppe urbaine et consommation d'espace d'ici 2035



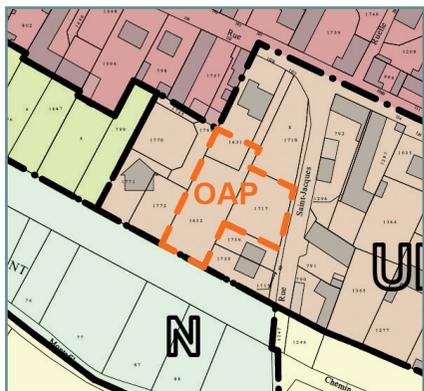
La zone à urbaniser de la côte de Boisfort représentant environ 9 000 m<sup>2</sup>



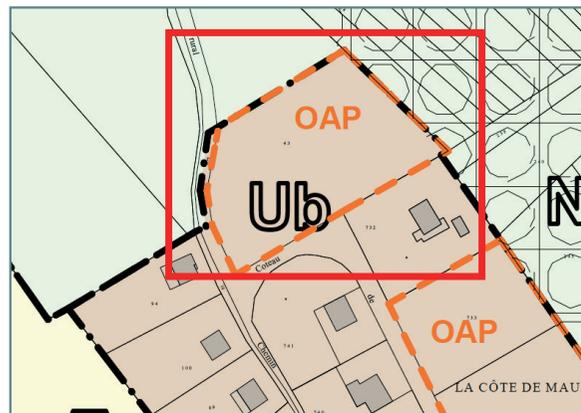
Le secteur de jonction entre le bourg et le lotissement existant de la côte du val représentant environ 4 000 m<sup>2</sup>



La parcelle en limite est du hameau de Cherville représentant environ 6 500 m<sup>2</sup>



La parcelle au sud du bourg de Villemeux le long de la rue Saint-Jacques représentant environ 1 600 m<sup>2</sup>.



La parcelle en limite nord du hameau de Mauzaise représentant environ 3 700 m<sup>2</sup>

L'ensemble de ces secteurs d'extension ont été pris en compte dans le calcul de la consommation d'espace d'ici 2035. **Au global, c'est près de 2,48 ha qui seront consommés. Au regard de la consommation d'espace enregistrée sur les 10 dernières années (voir p. 36), le Plu permet une réduction d'environ 50%.**

## Justifications des prescriptions figurant au zonage

### Ensembles paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Rappel de l'article L151-23 du code de l'urbanisme  
*«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.»*

A été repéré au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme les secteurs natura 2000, à savoir la ZSC « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », ainsi que les secteurs repérés au titre des Znieff (voir p. 43). Ont également été repérés les mares identifiées par le plan mare du département.



Lit mineur de la vallée de l'Eure (natura 2000) et mares repérés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

## Bâti et front bâti repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Rappel de l'article L151-19 du code de l'urbanisme  
«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Ont été repérés les éléments bâtis les plus remarquables de la commune. Il s'agit exclusivement d'éléments bâtis des hameaux partant du principe que le périmètre délimité des abords (correspondant à la zone Ua) veille au grain sur le centre-bourg.

De manière plus précise, ont été repérés des ensembles bâtis dans les hameaux du Mesnil-Ponceau ainsi que des clôtures qui marque l'espace public est participant à la qualité paysagère du site.

Sur le secteur de Mauzaise, le travail de repérage s'est principalement focalisé sur les bâtiments encadrant le carrefour entre les rues de Voise, des Marnières et de la Cavée. Il s'agit ici du site historique du hameau qu'il convient de préserver.

Enfin, sur le hameau de Cherville, le repérage met en évidence le caractère éminemment agricole du bâti historique. Aussi, ont été repérés les anciens corps de ferme qui sont à l'origine du hameau. Les murs de clôtures participent également de cette composition paysagère.



Ancien corps de ferme de Cherville

Ensemble de bâtiments en entrée sud du hameau du Mesnil-Ponceau



Bâtiment à l'angle des rues des Marnières et de la Cavée à Mauzaise

## 4.6. Justifications des dispositions du règlement écrit

### Dispositions générales

Sont pris en compte les éléments de patrimoine identifiés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification). Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que les paysages et les éléments de patrimoine sont une des richesses de Villemeux-sur-Eure et de la vallée de l'Eure. Les prescriptions qui en découlent visent à répondre à la mise en valeur de l'identité locale (objectif 1b du Padd).

Des rappels sont faits pour s'assurer que les pétitionnaires intégreront bien les contraintes liées aux inondations, aux remontées de nappes et aux aléas retrait/gonflement des argiles. Sont rappelés les prescriptions liés ou les liens vers les données à consulter.

Des dispositions qui diffèrent des règles communes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements techniques, afin de leur permettre de se démarquer du reste du bâti et ainsi asseoir leur rôle. En effet, ces constructions par nature ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », et leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– pourra être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduit notamment l'objectif suivant du Padd : maintenir et développer l'offre d'équipements et de services.

Des règles sont imposées quant aux conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel. Il s'agit de règles communes à l'ensemble des zones, ce qui justifie leur inscription aux dispositions générales. Ces dispositions répondent en grande partie aux objectifs définis dans l'axe 3 du Padd relatif à la résilience du modèle de développement vis à vis des changements climatiques.

Les conditions et précisions émises pour la réalisation de stationnement sont édictées de façon à éviter que les véhicules ne stationnent en dehors des parcelles afin de préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal, concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec le Padd.

En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements de stationnement pour les véhicules des visiteurs, cela facilitant de plus la vie collective et évitant les conflits d'usage.

### Article 1 - Affectation des sols et destination des constructions

#### Articles 1.1 et 1.2 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

En **Ua, Ub, et 1AU** ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune telles les activités économiques incompatibles avec l'habitat.

Ces articles permettent certaines activités compatibles avec l'habitat. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela pour préserver la tranquillité des secteurs habités.

Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne les objectifs du Padd suivants :

- *maintenir le dynamisme de la commune ;*
- *Préserver l'identité rurale ;*
- *prôner un développement raisonné de l'activité.*

En **Uai** et **Ubi**, ces articles limitent très fortement toutes occupations et utilisations du sol de façon à prendre en compte le risque inondation, pour préserver la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement, dans le droit fil de l'orientation issue de l'objectif 3b : « Veiller à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes vis à vis des risques naturels et technologiques ».

En **Ue**, seules sont autorisées les constructions dont la destination est compatible avec les équipements collectifs puisque le foncier concerné est maîtrisé par la commune.

Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne de l'orientation générale du Padd «*Maintenir et développer l'offre d'équipements et de services*»

En **Ux**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence d'une activité économique et son évolution : il s'agit de l'habitation autres que celles nécessaires aux activités autorisées, la présence d'un tiers obérant forcément un jour ou l'autre l'activité économique.

Ces dispositions et conditions traduisent l'orientation du Padd suivante «*Limiter l'effet de résidentialisation et accompagner la créations d'emplois*».

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole comme l'exige le code de l'urbanisme et le souhaitent les élus.

Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi.

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisées sous conditions que, cela afin de préserver la qualité de ce paysage formé d'espaces boisés et de parcelles imbriquées entre boisements et cultures constituant un milieu de vie riche, les constructions, installations et aménagements liés à la forêt, à l'évolution du bâti existant cette dernière limitée bien évidemment aux rares constructions existant en zone naturelle traduisant les orientations et objectifs suivants :

- *S'engager en faveur de la protection et de la mise en valeur des continuités écologiques*
- *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure*

En **Nj**, les seules constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées permettent de pérenniser les ambiances de jardins pour leur rôle patrimonial, paysager et écologique.

Ces dispositions et conditions traduisent les orientations et objectifs du Padd suivants :

- *Maintenir l'équilibre bâti/nature, facteur de qualité du cadre de vie*
- *Éviter l'artificialisation des sols, donner davantage de place au végétal dans le tissu bâti*

En **NI**, seules les occupations et utilisations du sol liées aux activités de plein air sportives, culturelles, d'animation de vie locale, de loisirs de plein air sont autorisées, traduisant ainsi les orientations et objectifs suivants :

- *Maintenir et développer l'offre d'équipements et de service ;*
- *Répondre aux attentes des nouveaux et des futurs habitants ;*
- *Maintenir l'équilibre bâti/nature, facteur de qualité du cadre de vie.*

## Article 2 - Volumétrie et implantation des constructions

### Article 2-1 (Emprise au sol des constructions)

En zone **Ua, Ub, Ux, 1AU** et **N**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés et végétalisés en permettant une légère évolution du tissu bâti existant, maintenant un aspect arboré. Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du Padd suivants :

- *Maintenir l'équilibre bâti/nature, facteur de qualité du cadre de vie ;*
- *S'engager en faveur de la protection et de la mise en valeur des continuités écologiques ;*
- *Éviter l'artificialisation des sols, donner davantage de place au végétal dans le tissu bâti.*

Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté de la commune en particulier les parties bâties, d'y préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et d'y limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), et pour participer à réduire à la source les eaux de ruissellement. Il s'agit aussi d'assurer dans ces zones à la fois des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagnardes, entre le bourg et les parties naturelles, de préserver des cœurs d'îlot, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville » dont l'avifaune.

### Article 2-2 (hauteur des constructions)

En zones **Ua, Ub, 1AU** et **N** l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en hauteur absolue permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect rural et appartenance à un paysage identitaire qu'il est prévu de préserver).

Ces prescriptions traduisent les objectifs du Padd suivant :

- *Préserver le bâti et les formes urbaines à valeur patrimoniale au delà du secteur de protection de l'église ;*
- *Permettre à l'activité artisanale et au commerce de se développer au sein du tissu bâti ;*
- *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure.*

En **Ux**, la prescription permet de maintenir la hauteur des constructions à usage d'activité à un niveau inférieur aux habitations voisines. Elles traduisent ainsi les objectifs du Padd suivants :

- *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure ;*
- *Accompagner le développement des activités existantes, en leur permettant de se développer dans le respect des objectifs de sobriété foncières.*

En zone **A**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le paysage de plateau aux lignes tendues, d'où une règle souple qui traduit l'orientation du Padd suivante : *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure.*

### Article 2-3 (implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)

En zone **Ua, Ub** et **1AU**, il est apparu utile d'imposer l'implantation à l'alignement cela pour respecter les formes urbaines existantes ;

néanmoins afin de permettre une évolution du bâti existant en souplesse, l'implantation en recul sera autorisée si un front urbain existe ou est constitué par des murs de clôture, toutes ces exigences sont tout bonnement la traduction des objectifs du Padd suivants :

- Réduire la consommation d'espace pour répondre aux exigences légales ;
- Préserver le bâti et les formes urbaines à valeur patrimoniale au delà du secteur de protection de l'église ;
- Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure.

En **Ue** et **Ux**, cet article impose soit l'implantation à l'alignement soit en recul d'une distance permettant d'assurer le stationnement des véhicules, ce qui permet de donner aux futurs aménagements une ambiance traditionnelle, et en cas d'implantation en recul, de permettre d'assurer le stationnement des véhicules sur espaces privatifs et ainsi de ne pas induire un encombrement de l'espace public par les véhicules en stationnement. Ces prescriptions traduisent les orientations suivantes du Padd :

- Préserver le bâti et les formes urbaines à valeur patrimoniale au delà du secteur de protection de l'église ;
- Maintenir et développer l'offre d'équipements et de services.

En zone **A** et **N**, des reculs sont imposés par rapport aux voies, notamment départementales, pour préserver leur potentiel d'élargissement.

#### **Article 2-4 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En zone **Ua**, **Ub**, **Ue**, **Ux** et **1AU**, cet article impose l'implantation sur une au moins des limites séparatives pour une meilleure densification, et pour respecter les caractéristiques du bâti traditionnel. En cas de retrait cet article impose une distance minimale. Ce même article impose d'édifier la construction en retrait lorsqu'elle comporte certaines vues, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle

réduit l'ombre portée sur les fonds voisins optimisant les apports solaires directs, dispositions traduisant l'objectif du Padd suivant :

- *Maintenir l'équilibre bâti/nature, facteur de qualité du cadre de vie ;*
- *Éviter l'artificialisation des sols, donner davantage de place au végétal dans le tissu bâti.*

Dans l'ensemble des zones, de la souplesse est accordée pour l'évolution du bâti existant et ainsi éviter de bloquer arbitrairement des évolutions ne remettant absolument pas en cause les formes urbaines.

#### **Articles 2-5 implantation des constructions sur une même parcelle**

Seule la zone **Ua** est réglementée ici. Ces dispositions répondent en grande partie à l'objectif - *Éviter l'artificialisation des sols, donner davantage de place au végétal dans le tissu bâti.*

#### **Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Aspect extérieur des constructions nouvelles et bâti existant**

Préambule : «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées traduisent cette volonté de maîtrise de la qualité des paysages, d'harmonie des volumes bâtis et de l'espace naturel. Il s'agit

aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritant considération et protection.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un site paysager, de l'appartenance à un *genius loci*, de la présence de protections réglementaires.

Ces prescriptions générales traduisent aussi l'orientation du Padd suivante, « *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure* ».

En **Ua, Ub, 1AU**, cet article réglemente les pentes et les matériaux des couvertures, impose des règles pour les façades, les ouvertures et les menuiseries, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, impose de suivre les recommandations d'un guide dont les préconisations sont particulièrement bien adaptées au bâti rural... La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Toutes ces exigences sont motivées par la volonté communale de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non, de préserver les points de vue lointains.

L'ensemble de ces dispositions traduisent l'orientation du Padd suivantes :

- *Préserver le bâti et les formes urbaines à valeur patrimoniale au delà du secteur de protection de l'église ;*
- *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure.*

En **Ux**, cet article s'adapte au caractère de ces zones spécifiques en adaptant les règles, des spécificités du bâti à destination économique pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère dans le paysage. L'ensemble de ces dispositions traduisent les objectifs du Padd suivants :

- *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure ;*

- *Accompagner le développement des activités existantes, en leur permettant de se développer dans le respect des objectifs de sobriété foncières.*

En **A** et **N**, cet article fait état de dispositions d'ordre général, et qui demande une certaine réflexion quant à l'intégration paysagère des différentes constructions... La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Cela traduit les objectifs du Padd suivants

- *Préserver le bâti et les formes urbaines à valeur patrimoniale au delà du secteur de protection de l'église ;*
- *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure.*

#### **Article 4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans **toutes les zones**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que naturel de la commune, patrimoine mis en exergue par le diagnostic. Les murs et autres clôtures sont réglementés, exigences formulées afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. Toutes ces exigences sont motivées également par la traduction de l'orientation - *S'engager en faveur de la protection et de la mise en valeur des continuités écologiques* du Padd. De plus, les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, l'orientation - *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure* du Padd.

Outre ces dispositions sur les clôtures, cet article définit des objectifs minimum de préservation d'espaces de pleine terre (pourcentage de la superficie des terrains), exigences sous-tendues par les objectifs :

- *S'engager en faveur de la protection et de la mise en valeur*

- des continuités écologiques ;
- Éviter l'artificialisation des sols, donner davantage de place au végétal dans le tissu bâti.

## Article 5 - Stationnement

Dans les zones **Ua**, **Ub**, **Ue** et **1AU**, un nombre de places de stationnement est exigé, supérieur pour les habitations en zone plus périphérique où le tissu urbain est moins dense. Ces exigences se justifient par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année. Pour les constructions à usage d'activité, un nombre de place de stationnement n'est exigé que pour les constructions d'une superficie relativement importante pour préserver ces activités en centre ville et dans les faubourgs. Le stationnement des vélos est également réglementé de façon à favoriser ce mode de transport.

En **Ux**, le nombre de places de stationnement exigées est fonction du type d'activité ; l'expression de cette règle permet d'adapter l'exigence en fonction de la réalité.

En **A** et **N**, il est rappelé que le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec les besoins générés, et qu'elles doivent être assurées en dehors de l'espace public.

Toutes ces limitations et contraintes intégrées à l'article 5 découlent en droite ligne de l'application de l'orientation - *Mettre en valeur le site de la vallée de l'Eure* du Padd.

# **5. CINQUIÈME PARTIE**

## **Compatibilités du PLU et indicateurs de suivi**

# 5.1. Compatibilité avec le Scot et le Plh de l'agglomération du Pays de Dreux

Le territoire de Villemeux-sur-Eure est concerné par le schéma de cohérence territoriale (Scot) et le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération du Pays de Dreux. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le programme local de l'habitat (PLH) de l'Agglomération du Pays de Dreux fixent pour les quinze ans à venir, les grandes orientations du territoire. Le PLH a été approuvé le 25 septembre 2017 et le SCOT le 24 juin 2019.

Le Scot est alors intégrateur des documents de planification supérieurs (loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010).

## Le rôle de Villemeux-sur-Eure dans le Scot

Dans le Scot, **Villemeux-sur-Eure** est un **pôle de proximité**

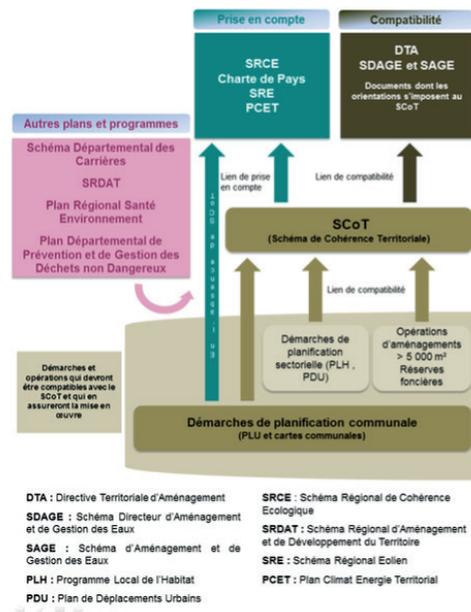
### LES LIENS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE

Le SCoT s'impose aux documents et opérations d'aménagement suivants :

- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial ;
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement ;
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Cette «compatibilité» ne s'interprète pas comme un respect «au pied de la lettre» mais «dans l'esprit».

De plus, le SCoT doit être compatible avec les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : article L 212-3 du même Code).  
Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.  
Enfin, le Scot doit prendre en compte les documents de type Schéma Régional de Cohérence



Hiérarchie des normes en urbanisme

- 1 pôle urbain**
  - Communes «à affirmer»
  - Communes «à conforter»
  - Communes «à conforter» (à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels)
- 5 pôles d'équilibre**
  - Communes «à affirmer»
  - Communes «à conforter»
  - Communes «à conforter» (à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels)
- 4 pôles de proximité**
- 50 communes rurales**



Écologique ou encore Plan Climat Energie Territorial.

Par conséquent, si la compatibilité du PLU avec le SCoT est garantie, elle assure par effet de cascade la compatibilité ou la prise en compte avec les autres documents supra-communaux.

Les pôles de proximité sont stratégiques pour proposer un maillage de services et commerces de proximité plus fin, permettant de limiter les déplacements et développer les mobilités douces.

Les documents d'urbanisme doivent y :

- Favoriser le maintien de l'offre de services et commerces ;
- Assurer la qualité des espaces publics et l'accessibilité des bourgs.



1850 habitants en 2035  
+ 150 habitants



0,66 % / an



**3,7 ha** pour produire des **logements dans existant**  
**2,5 ha** pour produire des **logements en extension**

## Territorialisation de production de logements sociaux

Le PLU de Villemeux-sur-Eure intègre des objectifs de production de logements sociaux pour répondre au besoin de diversification de l'offre de logements. Il est en effet prévu de produire un minimum de 40% des logements sociaux sur le périmètre de la zone à urbaniser sur le site de la côte de Boisfort. Il est ainsi prévu au moins 4 logements sociaux.

### Le nombre de logements à prévoir

Le programme local de l'habitat prévoit la production de 5 logements par an à Villemeux-sur-Eure.

Jusqu'en 2035				
Nombre de logements recommandés par le scot (Prescriptions du scot)	5	logements par an	2023-2030	35
Nombre de logements pressentis (prolongation scot)	5	logements par an	2030-2035	25
Nombre de logements recommandés par le Scot			2023-2035	60
<b>Total à produire en 2035</b>				<b>60</b>

Le projet porté par le présent Plu se base sur une production totale de 86 logements, intégrant un taux de croissance annuel moyen de 0,66% correspondant aux objectifs du Scot) soit 66 logements, et les effets du desserrement des ménages nécessitant 20 logements supplémentaires.

Le projet communale est basé sur une croissance démographique annuelle moyenne d'environ 0,66 % par an.

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Scot.

### LA DECLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION A L'HORIZON 2030

	TOTAL AGGLO. DU PAYS DE DREUX	COMMUNES RURALES ET DE PROXIMITE
		57 communes dont : St Gemme M., Serville, Marchezais 54 communes
<b>DONNEES SUR LA PERIODE 2007-2012</b>		
Population municipale 2012	111 529	29 837
Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	0,43%
<b>Nb logements construits par an de 2007 à 2012</b>	<b>586</b>	<b>115</b>
Indice de construction de 2007 à 2012 par an pour 1000 hab.(pop.municipale)	5,3	3,9
<b>OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2012-2023</b>		
Population municipale 2023	119 303	31 866
Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,66%
<b>Nb logements à réaliser par an de 2012 à 2023</b>	<b>578</b>	<b>91</b>
Nb logements déjà réalisés par an depuis 2012	449	96
<b>Nb de logements restant à réaliser par an de 2017 à 2023 (période du PLH)</b>	<b>655</b>	<b>89</b>
Indice de construction de 2017 à 2023 (période du PLH) par an pour 1000 hab. (pop.municipale)	5,9	3,0
<b>OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2023-2030</b>		
Population municipale 2030	124 492	31 408
Taux annuel évolution population 2023-2030	0,61%	0,66%
<b>Nb logements à réaliser par an de 2023 à 2030</b>	<b>556</b>	<b>94</b>
Indice de construction de 2023 à 2030 par an pour 1000 hab (pop.municipale)	4,6	3,0

NB : L'armature urbaine évolue à partir de 2023 :

## Sur quelle enveloppe foncière produire ces logements ?

Le Scot prescrit que les surfaces en renouvellement urbain à l'horizon 2030 doivent représenter 50 % de l'enveloppe foncière globale mobilisable à l'horizon 2030.

L'application du Scot induit une enveloppe foncière maximale jusqu'en 2030 pour la production de logements d'environ 5 hectares (dans et en dehors de l'enveloppe urbaine).

Le Plu permet de mobiliser 3,7 hectares dans le tissu existant.

Il induit une extension de 2,48 hectares.

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Scot.

Pour être compatible avec le Scot, l'enveloppe foncière maximale mobilisable à Villemeux-sur-Eure est de 5 ha.

Le Plu induit 2,48 hectares en extension et 3,6 hectares dans le tissu existant.

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Scot.

## Prescription du Scot

### P6- Considérer la densification urbaine comme une priorité

Dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes devront mobiliser, en priorité, le potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. Il sera identifié, conformément à la méthode définie ci-après, en tenant compte de la qualité des paysages, du patrimoine architectural et de l'identité de la commune.

Si le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel, après application du coefficient de rétention foncière, permet de répondre aux objectifs de construction de logements, aucune zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation pour le développement résidentiel.

		PRESCRIPTION		RECOMMANDATION
<b>CE TABLEAU S'APPLIQUE À LA PÉRIODE 2017-2030</b>	<i>A partir de 2023 : - St-Gemme-Moronval sera intégrée au pôle urbain, - Serville et Marchezais seront intégrés au pôle d'équilibre n°4.</i>	<b>Enveloppe foncière globale mobilisable à l'horizon 2030 à destination d'habitat (ha)</b>	<b>Surfaces en renouvellement urbain à l'horizon 2030</b>	<b>Surfaces maximales d'extensions urbaines à l'horizon 2030</b>
<b>Pôle urbain (5 communes)</b>	<b>COMMUNES «À AFFIRMER»</b> (Dreux, Vernouillet)	<b>86</b>	<i>A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local</i>	<b>56 %</b>
	<b>COMMUNES «À CONFORTER»</b> (Lurey, Cherisy, à partir de 2023 : St-Gemme-Moronval)	<b>14</b>		<b>29 %</b>
<b>Pôles d'équilibre (19 communes)</b>	<b>COMMUNES «À AFFIRMER»</b> Pôle 1 : Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt Pôle 2 : Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Pôle 3 : Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Pôle 4 : Abondant et Bû Pôle 5 : Brezollès	<b>105</b>		<b>25 %</b>
	<b>COMMUNES «À CONFORTER»</b> Pôle 2 : La Chaussée d'Ivry, Saussay, Sorèl-Moussel, Ouilins, Pôle 3 : Tremblay-les-Villages Pôle 4 : Broué, à partir de 2023 : Serville, Marchezais	<b>50</b>		<b>42 %</b>
<b>Communes de proximité</b>	(Villemeux-sur-Eure, Tréon, Maillebois, Laons)	<b>87</b>	<i>A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local</i>	
<b>Communes rurales</b>	(avant 2023 : 53 communes, après 2023 : 50 communes)			
<b>Total</b>		<b>342</b>	<b>50 %</b>	<b>50 %</b>

*• Pour les communes rurales et les pôles de proximité. Le SCOT détermine une enveloppe maximale de besoin en foncier (dans et hors enveloppe urbaine) de 87 hectares. Les documents d'urbanisme étudieront les possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Les extensions urbaines à destination d'habitat (dans une limite de 87 ha) ne pourront être autorisées que si les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine ne s'avèrent pas suffisants pour répondre aux objectifs démographiques.*

*- Pour les communes de Sainte-Gemme-Moronval, Serville et Marchezais, les objectifs de construction (2017-2023) sont définis dans le PLH. Pour la période 2023-2029 (inclus), les objectifs de construction sont calculés suivant la méthode ci-dessus ou par le futur PLH. La consommation foncière de chacune de ces communes est alors déduite de celle du groupe auquel elles appartiennent au cours de la période considérée, c'est à dire celui des communes rurales pour 2017-2022 et pour 2023-2029, celui du pôle urbain pour Sainte-Gemme-Moronval et celui du pôle Abondant-Broué-Bû pour Serville et Marchezais.*

*- Est entendu que la consommation foncière qui n'est pas en extension de l'enveloppe urbaine sera considérée comme étant en renouvellement.*

*- Une moyenne globale de 50% des surfaces en renouvellement urbain à l'horizon 2030 est en prescription. Toutefois, le pôle de Dreux-Vernouillet peut ne pas atteindre le taux fixé, sous réserve d'un avis favorable et motivé du comité de suivi.*

	Population en 2016	Enveloppe foncière mobilisable en 2030 (déduction par règle de proportionnalité)
<b>Villemeux-sur-Eure</b>	<b>1641</b>	<b>5</b>
Tréon	1391	4
Maillebois	922	3
Laons	687	2
53 communes rurales	23903	73
<b>Total</b>	<b>28544</b>	<b>87</b>

## Compatibilité en matière de développement économique au regard du Scot?

Le Scot de l'agglomération de Dreux cible Villemeux-sur-Eure dans « l'offre locale », et comme un « site de proximité à conforter ».

Pour ce secteur le Scot prescrit :

### ◆ Secteur Sud :

- ◆ Un tissu artisanal relativement important malgré le déficit d'offre foncière et immobilière à destination des entreprises
- ◆ Le développement d'une offre foncière et immobilière permettra à terme d'accroître le taux de transmission des entreprises en les délocalisant du domicile familial vers des sites d'activités économiques

Pour répondre à ces objectifs, le Plu de Villemeux-sur-Eure intègre 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 Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Scot.



### Pôles économiques locaux

- Sites de proximités à conforter
- Sites d'équilibres à affirmer

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du Scot, p72, «LES LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCALE»

Villemeux-sur-Eure - Rapport de présentation du plan local d'urbanisme

## En matière d'extension pour accueillir des activités économiques

OFFRE LOCALE	TYPE	SITE	Surface viabilisée (ha)	Surface commercialisée ou en promesse de vente	Surface viabilisée restant à commercialiser	Capacité d'extension à autoriser	
	Secteur Nord-Est	Pôles d'équilibre		66,7	65,8	0,8	20
		Pôles de proximité		84,7	84	0,7	
	Secteur Centre	Pôles d'équilibre		37,9	36,1	1,9	8
		Pôles de proximité		103,7	91,3	12,5	
	Secteur Ouest	Pôles d'équilibre		303,4	303,4	0	10
		Pôles de proximité		40,1	37,0	3,1	
Secteur Sud	Pôles d'équilibre		51,8	51,8	0	10	
	Pôles de proximité		30,3	30,3	0		
<b>TOTAL</b>			<b>718,6</b>	<b>699,7</b>	<b>18,9</b>	<b>48</b>	

le Scot prescrit ce qui suit.

Le Scot ne prescrit pas de répartition des ces capacité d'extension, mais préconise de s'adapter au contexte local.

D'ici 2030, voire 2035, la commune de Villemeux (pôle d'équilibre) ne consomme pas de nouveaux espaces en faveur du développement économique

Si chaque Pôle d'équilibre du secteur sud en faisait de même la répartition suivante pourrait être envisagée.

	Population	Enveloppe foncière mobilisable pour l'act éco en 2030 en ha (déduction par règle de proportionnalité)
Villemeux-sur-Eure	1 641	1,00
Tréon	1 391	1,00
Maillebois	922	1,00
Laons	687	1,00
53 communes rurales	23903	6,00
Total	28544	10,00

Le Plu porte des possibilités de densification en zones Ux à l'est du bourg. Il n'envisage aucune consommation d'espace à destination du développement économique

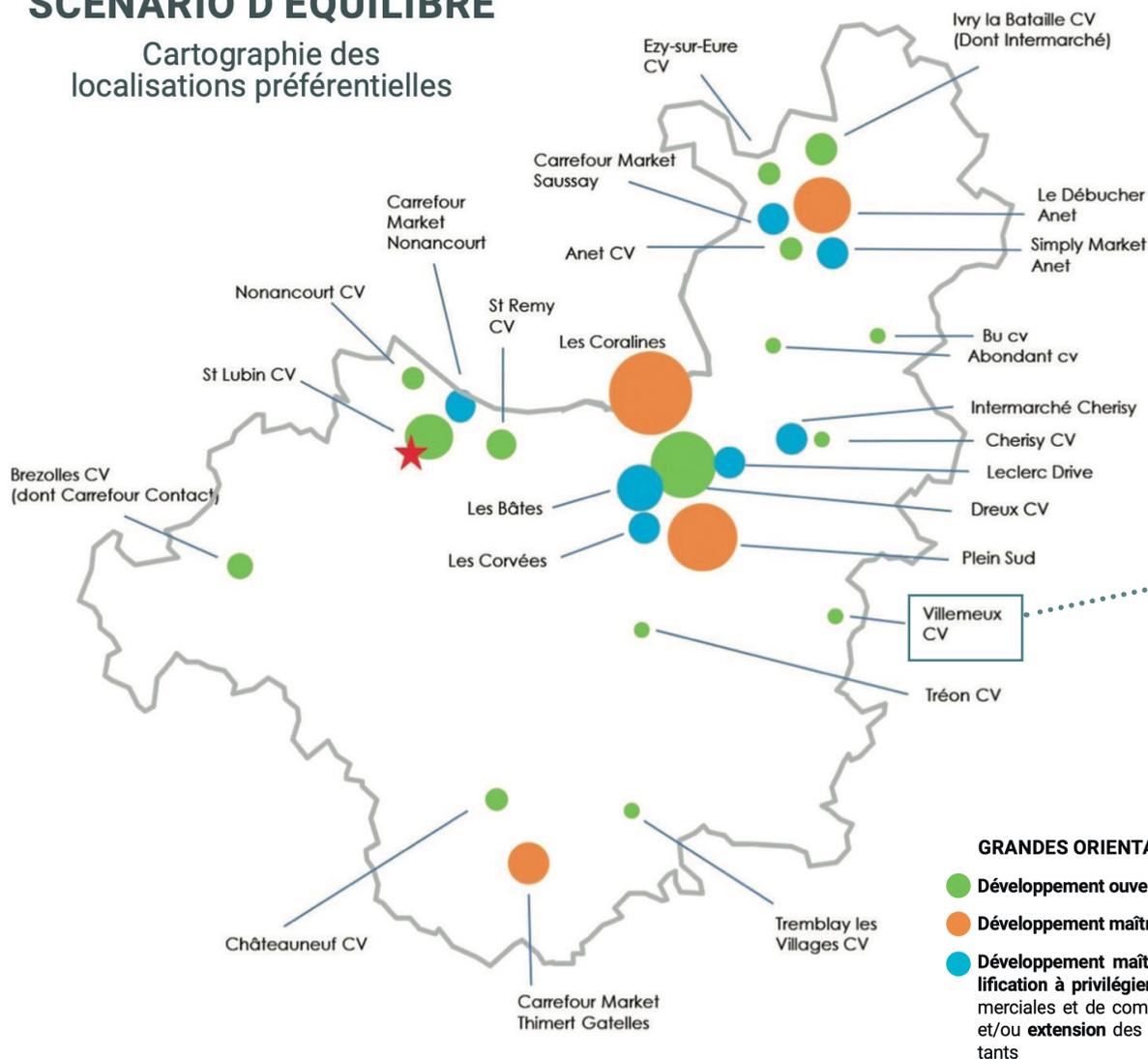
Le Plu de Villemeux-sur-Eure est ainsi compatible avec le Scot.

# Compatibilité en matière de développement commercial au regard du Scot?

Le document d'orientation et d'objectifs du Scot rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables indique ce qui suit.

## SCÉNARIO D'ÉQUILIBRE

### Cartographie des localisations préférentielles



### MAILLAGE DE PROXIMITÉ : PRÉSERVER ET REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS

- ◆ Le commerce de centre-bourg représente l'animation commerciale quotidienne
- ◆ C'est aussi un patrimoine historique à valoriser, un cadre urbain de qualité
- ◆ Un enjeu de proximité et de réduction des déplacements
- ◆ Le lieu de vie partagé par les habitants des sous-zones de chalandise

Le Plu permet le développement du commerce de proximité au sein du tissu bâti de la commune, et de préférence au sein de la zone Ua.

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est ainsi compatible avec le Scot.

#### GRANDES ORIENTATIONS

- Développement ouvert
- Développement maîtrisé
- Développement maîtrisé mais requalification à privilégier de friches commerciales et de commerces existants et/ou extension des commerces existants
- ★ Site à fort enjeu : étude spécifique à lancer

Le Scot détermine des localisations préférentielles du commerce à l'échelle des différentes polarités du territoire. Dans le cas de Villemeux-sur-Eure, il s'agit exclusivement du centre-bourg.

## PRESCRIPTIONS

### P6 · Considérer la densification urbaine comme une priorité

Dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes devront mobiliser, en priorité, le potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. Il sera identifié, conformément à la méthode définie ci-après, en tenant compte de la qualité des paysages, du patrimoine architectural et de l'identité de la commune.

Si le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel, après application du coefficient de rétention foncière, permet de répondre aux objectifs de construction de logements, **aucune zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation pour le développement résidentiel.**

Si le potentiel en renouvellement urbain d'une commune, après l'application d'un coefficient de rétention foncière, ne permet pas d'atteindre l'objectif de construction de logements, **une extension urbaine pourra être envisagée dans le respect des stocks fonciers** définis pour chaque pôle.

La méthode prescrite par le Scot pour recenser le potentiel de densification urbaine a permis de valoriser au mieux le potentiel du tissu bâti existant et notamment trois programmes de renouvellement urbain (nombreuses dents creuses mobilisables, et potentiel en logements vacants). Le détail de cette analyse est présenté p.38 et 39.

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Scot.

Ce potentiel dans le tissu existant étant onisissant, la commune doit donc prévoir des extensions.

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Scot.

La superficie de l'extension mobilisée est compatible aux prescriptions du Scot, voir «Les perspectives démographiques»

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Scot.

#### **P14 • Préserver et valoriser les axes valléens — (RD928 et RD929)**

L'urbanisation linéaire, le long de ces axes, sera maîtrisée de façon à maintenir des séquences urbaines différenciées. Des ruptures, dans la continuité des façades urbaines, doivent permettre de lire la géographie des vallées et la présence de l'eau (haie, boisement, cours d'eau, vallon...). Une grande attention sera, par ailleurs, portée à la préservation et la mise en valeur des éléments ponctuels patrimoniaux qui bordent ces axes.

Le Plu, en limitant les extensions linéaires le long des axes valléens, permet de préserver les équilibres entre séquences urbaines et naturelles qui caractérise les paysages de la vallée de l'Eure.

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Scot.

Le Plu permet aussi de repérer les éléments de patrimoine naturel (L151-23) et bâti (L151-19) qui fondent l'identité de la vallée de l'Eure, et plus spécifiquement de la commune.

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Scot.

#### **P18 • Préserver l'architecture et le patrimoine reconnu**

Le SCoT tient à réaffirmer l'importance de la protection de patrimoine culturel, historique et architectural du territoire. Ainsi, il rappelle que l'ensemble des sites patrimoniaux remarquables (secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) automatiquement transformés en sites patrimoniaux remarquables doivent élaborer un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou un PLU patrimonial intégrant les objectifs de qualité architecturale et de conservation, de restauration et de mise en valeur du patrimoine.

Il rappelle également que les sites inscrits/classés, les périmètres de protection des monuments historiques, les vestiges archéologiques, s'imposent aux documents d'urbanisme en tant que servitudes d'utilité publiques.

#### **P19 • Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire, notamment les moulins**

Les documents d'urbanisme recenseront le petit patrimoine local remarquable : les fermes closes autour d'une cour carrée, les moulins, les murs anciens, les portails, les alignements de façades typiques constituées de briques, pans de bois, et silex, etc.

Le patrimoine recensé devra alors faire l'objet de prescriptions adaptées pour sa protection et sa valorisation (L151-19 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des dispositions du Scot avec lesquelles le Plu doit être compatible en matière de biodiversité, de paysage, de nuisance, de pollution sont exposées dans l'évaluation environnementale. .

## 5.2. Compatibilité avec le PCAET de l'agglomération du Pays de Dreux

PLAN d' ACTIONS PCAET 2020-2025

Adaptation au changement climatique

Axe stratégique	Numéro	Action	Objectifs 2050 ou mieux	Traduction sur 6 années du PCAET			
A	Sobriété énergétique	0	Massifier le "Défi énergie" et l'éducation à la sobriété énergétique	Ensemble des ménages du territoire en démarche sobriété énergétique	Ensemble des écoles et des mairies en démarche sobriété et toutes les communes couvertes par les soirées sobriété énergétique	oui	
		1	Améliorer le tri des déchets ménagers à la source	Tonnage -40% soit -1,25 %/an	Moins 7,5% sur tonnage et lancer démarche zéro déchet chez les ménages		
		2	Approvisionner la restauration collective en produits locaux et bio				oui
		3	Développer l'Ecologie Industrielle Territoriale			Dans deux ou trois parcs communautaires	oui
		4	Trames noires	Toutes les communes		16 communes	
		5	Développer la pratique des mobilités douces				
	6	Encourager le télétravail	Toutes les communes desservies par la fibre optique			oui	
B	Efficacité énergétique	1	Créer une plateforme de rénovation énergétique territoriale	56% du parc rénové soit 880 logements rénovés par an et 56 % des surfaces tertiaires soit 6 509 m <sup>2</sup> /an et -100% chaudières carbonées soit -3,1% / an	5 280 logements à rénover et 39 054 m <sup>2</sup> de surface tertiaire et remplacement de 18,7 % des chaudières au fioul	oui	
		2	Conforter le conseil en énergie partagé	81 communes traitées d'ici à 2040	20 communes		oui
		3	Améliorer la performance énergétique dans la construction neuve				oui
		4	Pratiquer un nouveau mode de construction			Filières de circuits locaux pour les matériaux de construction	oui
		5	Moderniser l'éclairage public	81 communes rénovées		13 communes	
		6	Renforcer le maillage de transport en commun				
		7	Développer les infrastructures pour la pratique du vélo			Relier la Maison des Espaces Naturels à la ville de Dreux - Créer des stationnements et avec bornes de recharge électrique	
		8	Améliorer la qualité de l'air par la motorisation des véhicules	25 % de moteurs électriques circulants soit 0,78 %/an et -10 % de consommation des moteurs thermiques soit -0,31 %/an		Moteurs électriques + 4,7 % ; moteurs thermiques - 1,875 %	
C	Energies renouvelables	1	Parcs et toitures photovoltaïques	247,5 GWh sur le Photovoltaïque et 62,8 GWh sur le thermique	98 ha de PV e 5 426 panneaux thermiques de 9 m <sup>2</sup>		
		2	Méthaniseurs agricoles	471 GWh	7 méthaniseurs de 1,44 MW		
		3	Chauffage par géothermie et réseaux de chaleur	327 GWh	2 800 logements raccordés		oui
		4	Etudier la possibilité de financer le développement durable des énergies renouvelables et de réseaux			Fonds de concours et Epargne participative citoyenne	
		5	Accompagner les communes dans l'installation d'énergies renouvelables et de réseaux	155,9 GWh		4 mâts de 3 MW	
<b>TOTAL</b>		<b>20</b>					

Le Plu, et notamment ses orientations d'aménagement et de programmation font la part belle aux mobilités actives (marche à pied et vélo)

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Pcaet.

Le projet de la commune est d'assumer son rôle de pôle de proximité dans le secteur Sud-Ouest de la communauté de communes. Ainsi, le projet communal traduit dans le Plu est d'assurer la multifonction pour permettre aux villemeusiens et aux habitants des communes voisines de profiter d'équipements, services et commerces à proximité

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Pcaet.

Le Plu favorise le développement des énergies renouvelables

Le Plu de Villemeux-sur-Eure est compatible avec le Pcaet.

## Compatibilité avec le PCAET de l'agglomération du Pays de Dreux (détails)

**Action A-0** : Massifier le « défi énergie » et l'éducation à la sobriété énergétique

Justification : Le Plu vise à instaurer une zone Ue sur le site des principaux équipements publics de la commune, ce qui permettra notamment à la municipalité de rénover l'école, ce qui permettra d'initier une démarche de sobriété énergétique (rénovation thermique, voire développement de dispositifs d'énergies renouvelables).

**Action A-1** : Améliorer le tri des déchets ménagers à la source

Justification : Le Plu ne traite pas directement de la question du recyclage des déchets, mais l'intègre dans ces réflexions sur le développement de la commune. Par ailleurs, l'évaluation environnementale conclue à une incidence relativement faible et tout à fait supportable par les équipements actuels des nouveaux arrivants sur la commune.

**Action A-2** : Approvisionner la restauration collective en produits locaux et bio

Justification : Le Plu vise à préserver et à développer l'activité agricole sur la commune. Néanmoins, il ne peut avoir d'incidence sur les pratiques agricoles.

**Action A-3** : Développer l'écologie industrielle territoriale.

Justification : Hormis l'usine Reico, il n'existe pas de zones d'activités permettant la mise en place d'une telle politique à l'échelle du territoire communal.

**Action A-4** : Trames noires

Justification : La limitation de la consommation de nouveaux espaces agricoles et/ou naturelles permettra de limiter les impacts sur les diverses trames noires présentes sur le territoire communal.

**Action A-5** : Développer la pratique des mobilités douces

Justification : Le Plu, notamment au travers de son OAP thématique relative aux mobilités douces visent expressément à développer cette pratique.

**Action A-6** : Encourager le télétravail

Justification : Le Padd rappelle l'objectif de maintenir le dynamisme de la commune et développer l'offre d'équipements et de services, intégrant la question des réseaux de télécommunication nécessaires au développement du télétravail.

**Action B-1** : Créer une plateforme de rénovation énergétique territoriale

Justification : Pas de la compétence de la commune. Néanmoins, le règlement intègre les enjeux de rénovation énergétique des bâtiments.

**Action B-2** : Conforter le conseil en énergie partagé

Justification : Pas de la compétence de la commune. Pas d'incidence sur le PLU.

**Action B-3** : Améliorer la performance énergétique dans la construction neuve

Justification : Le règlement écrit intègre des dispositions relatives à l'éco-conception des bâtiments neufs. Ces dispositions sont énoncées au chapitre 3 de chacune des zones.

**Action B-4** : Pratiquer un nouveau mode de construction

Justification : voir action B-3.

**Action B-5** : Moderniser l'éclairage public

Justification : Pas de la compétence du PLU.

**Action B-6** : Renforcer le maillage de transport en commun

Justification : Pas de la compétence de la commune. Pour autant l'OAP relative aux mobilités douces intègre des bonnes pratiques en matière d'aménagement de voirie à proximité des arrêts de bus.

**Action B-7** : Développer les infrastructures pour la pratique du vélo

Justification : Il s'agit ici de l'objet de l'OAP thématique relative aux mobilités douces.

**Action B-8** : Améliorer la qualité de l'air par la motorisation des véhicules

Justification : Pas de la compétence de la commune, ni du PLU.

**Action C-1** : Parcs et toitures photovoltaïques

Justification : Le règlement écrit intègre des dispositions particulières relatives aux surfaces destinées à la captation d'énergie

**Actions C-2 à C-5** : Développement des énergies renouvelables

Justification : Pas de la compétence de la commune, ni du PLU.

### 5.3. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être utilisés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, selon les objectifs visés au code de l'urbanisme notamment l'article L. 101-2. La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche évaluative, ce suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme, et si nécessaire de le faire évoluer en suivant notamment les articles L..153-27 du code de l'urbanisme.

#### Article L. 101-2

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

## 5.2.1- Suivi de l'équilibre général entre :

### a - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Utilisation économe et consommation des espaces	Densité moyenne (habitants au km <sup>2</sup> ) de la commune		INSEE	annuelle
Objectif démographique	Nombre d'habitants total envisagé		INSEE	annuelle
Urbanisation, perspective de construction de logements et activité économique	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2021 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ua		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2021 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ub		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2021 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Uc		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2021 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Nh et Ah		commune	annuelle
	Surface de plancher totale consacrée à l'activité économique accordée à partir de 2021		commune	annuelle

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de la typologie et de la taille des logements	Nombre moyen d'occupants par ménage		INSEE	annuelle
	catégorie de logements : maisons		INSEE	
	catégorie de logements : appartements		INSEE	
	nombre total de logements		INSEE	
	nombre total de résidences principales		INSEE	
	nombre total de résidences secondaires		INSEE	
	nombre total de logements vacants		INSEE	
Équilibre entre urbain et rural	nombre total de logements dans le bourg		commune	
	nombre total de logements dans les hameaux		commune	

## b - le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation centres urbains et ruraux.

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Développement urbain, utilisation économe des espaces	Superficie de zone d'urbanisation future aménagée		commune	annuelle
Densification urbaine et renouvellement urbain	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2021, dans le bourg			
	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2021, dans les hameaux		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour logement, depuis 2021		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour activité économique, depuis 2021		commune	annuelle
Orientation d'aménagement et de programmation n° 1, centre d'équipements	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage : Prise en compte de l'ancien captage :		commune	lors du dépôt du permis d'aménager
Orientation d'aménagement et de programmation n° 2, 1AU Boisfort	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage : Prise en compte du fossé :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 3, Secteur de densification	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 4, Trame verte et bleue	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 5, Mobilités douces	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 6, Patrimoine	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage			

**c - une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels**

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Espaces agricoles	Consommation d'espace agricole		commune	trisannuelle
	Évolution de la superficie agricole utilisée		chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
	Évolution du nombre de sites d'exploitation agricole		chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
Espaces naturels	Suivi des milieux naturels repérés comme tels			trisannuelle
	Suivi des espèces protégées		INPN	trisannuelle
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées		commune	trisannuelle

**d - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables**

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de l'aspect extérieur des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle

## e - les besoins en matière de mobilité

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Diminution des obligations de transport motorisé	Linéaire de circulations douces ajouté ou amélioré (en centaines de mètres)		commune	annuelle
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	à Bonneval		INSEE	trisannuelle
	dans une autre commune de la CdC			
Équipement automobile des ménages	ménages possédant au moins 1 voiture			
	ménages possédant au moins 2 voitures ou plus			
Moyen de transport utilisé pour se rendre au travail	Voiture, camion, fourgonnette			
	transports en commun			
	pas de transport			
	marche et deux-roues			

### 5.2.2- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée nord	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée sud	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée est	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée ouest	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle

### 5.2.3- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,

en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Logements sociaux	Nombre de logements sociaux construits		commune	annuelle
Statut d'occupation des logements	propriétaires		INSEE	trisannuelle
	locataires		INSEE	trisannuelle
	locataires d'une HLM		INSEE	trisannuelle
	logés gratuitement		INSEE	trisannuelle
Équipements	Équipements collectifs réalisés depuis 2021		commune	annuelle
	Équipements collectifs améliorés, transformés... depuis 2021		commune	annuelle
	Évolution des effectifs scolaires		Inspection académique	annuelle
Emploi et activité	Nombre total d'entreprises créées tous secteurs		INSEE	annuelle
	Nombre total d'entreprises individuelles créées		INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion de chômeurs		INSEE	annuelle
	Évolution de l'indicateur de concentration d'emplois		INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion d'actifs résidant sur la commune ayant un emploi		INSEE	annuelle
Communications électroniques	Nombre de logements raccordés		commune	annuelle
	Nombre de locaux d'activités économiques raccordés		Syndicat mixte ouvert	annuelle
	Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau (en centaines de mètres)		Syndicat mixte ouvert	annuelle

## 5.2.4- La sécurité et la salubrité publiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Accidentologie	nombre de décès par accident de la circulation routière et situation géographique		Préfet, département et gendarmerie	annuelle
Eau potable	Analyse de la qualité de l'eau distribuée		ARS	annuelle
	Évolution du nombre d'abonnés		Syndicat	annuelle
	Évolution du nombre de branchements			
	Évolution du volume consommé			
	Évolution du rendement du réseau en %			
<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Eaux usées	Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à chacune la station d'épuration		syndicat	annuelle
	Assainissement collectif : évolution du nombre de raccordements au réseau		syndicat	
	Assainissement collectif : conformité des rejets de chacune des stations d'épuration		syndicat	
	Assainissement autonome : suivi de l'analyse de la conformité des installations		syndicat	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction		commune	annuelle
	proportion des superficies des espaces maintenus perméables dans les projets, hors chaussée et trottoir			
	aménagements créés pour améliorer la rétention et le recueil de l'eau de ruissellement sur le domaine public			
Déchets	Évolution du tonnage de déchets produits		délégataire	annuelle
	Évolution du tonnage de déchets récoltés aux points d'apport volontaire pour être recyclés		délégataire	annuelle

### 5.2.5- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Catastrophe naturelle	Arrêté de catastrophe naturelle et nature de l'événement		préfecture	annuelle
Risques relatifs aux zones de cavités souterraines	Déclaration de sinistre		commune	annuelle
Risque retrait-gonflement des argiles	Nombre de constructions en zone d'aléa moyen et faible ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre		commune	annuelle
Nuisances sonores	Évolution des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre		arrêté préfectoral	trisannuelle

### 5.2.6- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Mares repérées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges		commune et conseil départemental	annuelle
Ensembles paysagers repérées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges		commune et conseil départemental	annuelle

## 5.2.7- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Consommation électrique	Évolution en KWh de l'éclairage public		syndicat d'électrification	annuelle
Réduction de l'émission de gaz à effet de serre	Nombre de bornes de recharges véhicules électriques ou hybrides installées sur domaine public			
Consommation énergétique de l'habitat	Nombre de constructions basse consommation ou à énergie positive achevées			
	nombre d'installations de production d'énergie renouvelable à partir de géothermie			
	nombre d'installations d'énergie renouvelable solaire ou photovoltaïque			
Qualité de l'air	Évolution du trafic de véhicules sur les voies départementales		département	trisannuelle
	Création d'aire de co voiturage		commune	annuelle
	Indice CITEAIR relevé à la station la plus proche		Airparif	annuelle

# 6. Lexique

**Desserrement des ménages** : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

**La population sans double compte** : comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (Psdc) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

**Variation totale de population** : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

**Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

**Solde migratoire** : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

**Taux de variation global (%)**: mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

**Ménage** : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

**La population active comprend** : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent.

Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

**Les chômeurs** au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

**Le taux de chômage** correspond au pourcentage de chômeurs dans la popu-

lation active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

**Le taux d'activité** est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

**L'emploi au lieu de travail** comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

**Le secteur d'activité** est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

### **Surface agricole utile (SAU)**

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales, ), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes. Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

### **Exploitation agricole**

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :  
soit une SAU (surface agricole utile)  $\geq 1$  hectare  
soit une superficie en cultures spécialisée  $\geq 20$  ares  
soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en nombre d'animaux ou en volume de production

**Les zones humides** sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

**bassin versant ou bassin hydrographique** : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

**La trame verte** est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] *Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009*

**Un corridor écologique**, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

**ZPS** : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

**ZSC** : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

**Znieff de type I** : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux

Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

**Znieff de type II** : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.



Villemeux info.

Arnaud.

06.22.36.36.63

8 décembre 2024.

# Plan local d'urbanisme de Villemeux-sur-Eure

## Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune de Villemeux-sur-Eure révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le Plu que sous forme de synthèse.

### Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation : <b>8 rue Sighezi</b>	Du siège : <b>8 rue Sighezi, Chevilly. 28210 Villemeux.</b> Du ou des sites d'exploitation à Villemeux-sur-Eure :
Nom : <b>MÉRAY</b> Prénom : <b>Arnaud</b> Âge de l'exploitant : <b>38</b>	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>ARRIVÉE LE :</b></p> <p><b>12 DEC. 2022</b></p> <p><b>MAIRIE</b></p> <p><b>VILLEMEUX SUR EURE</b></p> </div>
Forme juridique de l'exploitation : <b>EARL MÉRAY Arnaud</b>	
Nombre d'employés : <b>0</b>	Famille : Salarié :
Surface agricole utile (Sau) <b>350</b>	SAU totale : ..... hectares SAU à Villemeux sur Eure : ..... hectares

### Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Cultures spécialisées	<input type="checkbox"/>	
	Prairie, cultures fourragères	<input type="checkbox"/>	
	Autres cultures	<input type="checkbox"/>	
Élevage	Nombre de têtes		Précisions
	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)		
Autres activités	Cocher si vrai		Précisions
	Exploitation forestière	<input type="checkbox"/>	
Autres (préciser)	<input type="checkbox"/>		
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique...(préciser)		Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Cocher si vrai		Précisions
	Oui	<input type="checkbox"/>	
Non	<input type="checkbox"/>		
Besoins de mise aux normes	Oui :	<input type="checkbox"/>	
	Non :	<input type="checkbox"/>	

# Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?	X	
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?		
Besoins de nouveaux bâtiments si oui lesquels ?	lokiment de stockage céréales et matériel agricole ZD 91 ZD 92 ZH25 ZH24 ZH 26 ZH20	X	
Besoins de nouveaux aménagements, si oui lesquels ?	- rénovation de lokiments existants. - chambre d'hôte	X	
Besoin de nouvelles installations, si oui lesquelles ?			X
Besoins de foncier, si oui où et combien ?		X	X

## Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

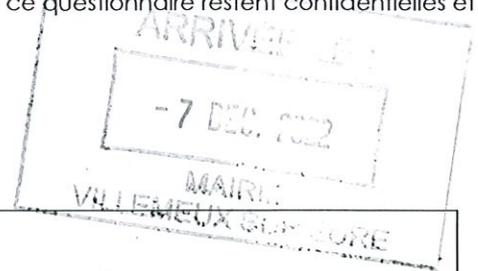
N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

# Plan local d'urbanisme de Villemeux-sur-Eure

## Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune de Villemeux-sur-Eure révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le PLU que sous forme de synthèse.



### Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation : EARL DOGUET 8 Bis Rue du Vieux Puits 28110 BOULLAY THEURY		Du siège : Du ou des sites d'exploitation à Villemeux-sur-Eure :	
Nom : DOGUET Prénom : BENOIST Âge de l'exploitant : 34 <i>Benoist Doguet @ icbul.com</i>			
Forme juridique de l'exploitation : EARL			
Nombre d'employés : 2		Famille : 2 Salarié :	
Surface agricole utile (Sau) 400		SAU totale : 400... hectares SAU à Villemeux sur Eure : 34... hectares	

### Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/> K	
	Cultures spécialisées	<input checked="" type="checkbox"/> Petit Be Harmer	
	Prairie, cultures fourragères	<input type="checkbox"/>	
	Autres cultures	<input type="checkbox"/>	
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)	Nombre de têtes	Précisions
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres activités	Exploitation forestière	Cocher si vrai	Précisions
	Autres (préciser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique...(préciser)		Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui	Cocher si vrai	Précisions
	Non	<input type="checkbox"/>	
Besoins de mise aux normes	Oui :	<input type="checkbox"/>	Précisions
	Non :	<input type="checkbox"/>	

# Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc.? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

## Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	
Réseau de drainage	
Réseau d'irrigation	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispositif de séchage des récoltes	
Groupe frigorifique	
...	
...	
...	

## Bâtiments pouvant changer de destination

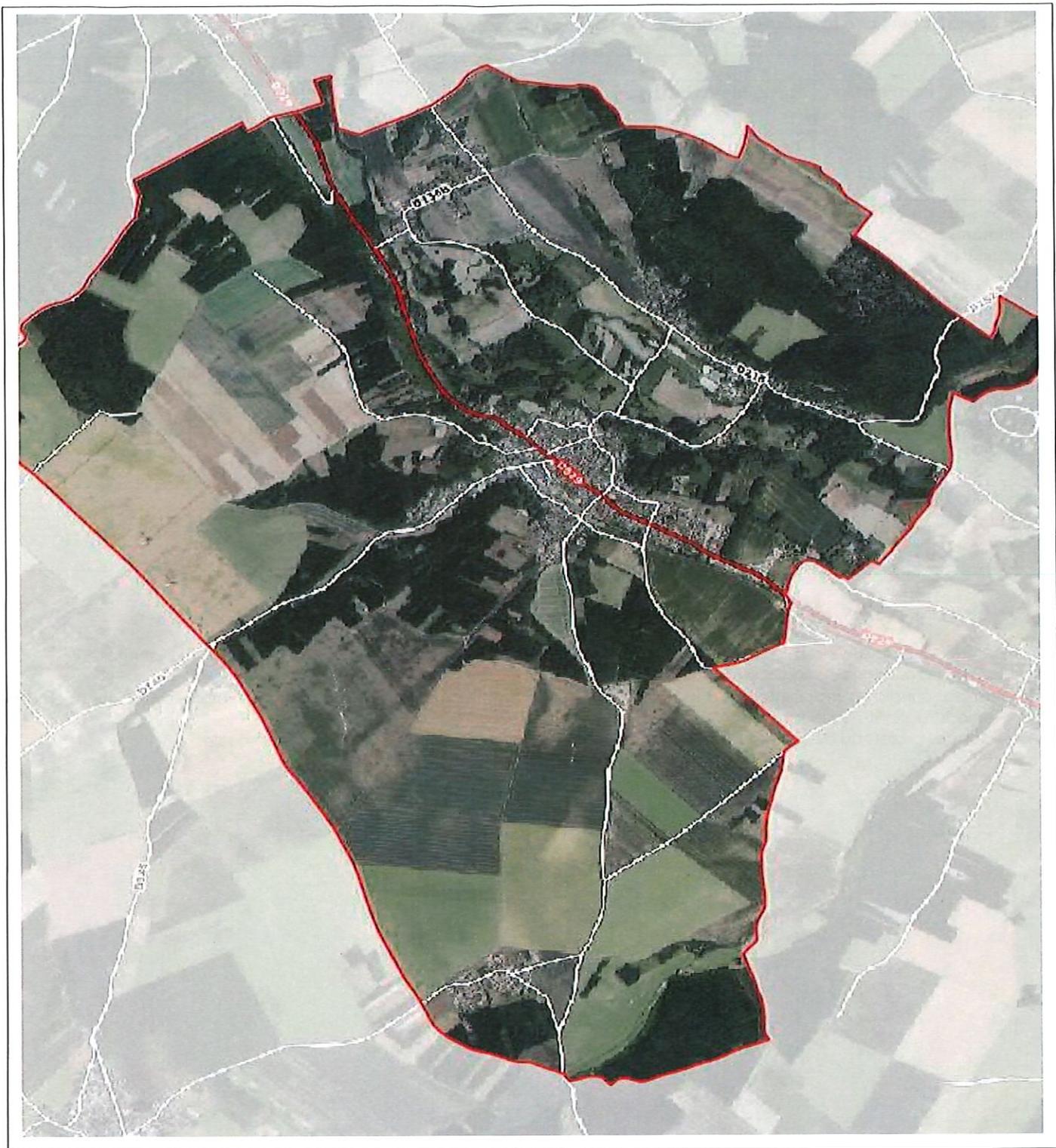
Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte... Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation

## Circulation des engins

Sur le plan ci-dessous, pouvez-vous nous faire part de vos difficultés de circulation ou d'accès aux parcelles.



# Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?	X	
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?		
Besoins de nouveaux <b>bâiments</b> si oui lesquels ?			
Besoins de nouveaux <b>aménagements</b> , si oui lesquels ?			
Besoin de nouvelles <b>installations</b> , si oui lesquelles ?			
Besoins de <b>foncier</b> , si oui où et combien ?			

## Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

## Plan local d'urbanisme de Villemeux-sur-Eure Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune de Villemeux-sur-Eure révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le Plu que sous forme de synthèse.

**Christophe BARBÉ**  
10, rue des Chariots  
28500 BOISSY EN DROUAIS  
Tél. 06 80 33 50 71  
SIRET 489 440 388 00010  
TVA FR 69 489 440 388

### Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation :	Du siège :
	Du ou des sites d'exploitation à Villemeux-sur-Eure : <i>3 rue des passerelles de mesnil ponceau</i>
Nom : <i>Barbé</i> Prénom : <i>Christophe</i> Âge de l'exploitant : <i>54 ans</i>	
Forme juridique de l'exploitation : <i>E i</i>	
Nombre d'employés :	Famille : Salarié : <i>1</i>
Surface agricole utile (Sau)	SAU totale : <i>367</i> ... hectares SAU à Villemeux sur Eure : <i>70</i> ... hectares

### Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Blé, orge, Colza, Pâtis, Tournesol Luzerne et prairie</i>
	Cultures spécialisées		
	Prairie, cultures fourragères	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Autres cultures		
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)	<input checked="" type="checkbox"/>	Précisions
Autres activités	Exploitation forestière	<input checked="" type="checkbox"/>	Précisions
	Autres (préciser)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique... (préciser)		Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui		Précisions
	Non	<input checked="" type="checkbox"/>	
Besoins de mise aux normes	Oui :		Précisions
	Non :	<input checked="" type="checkbox"/>	

## Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc. ? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

### Dispositifs particuliers

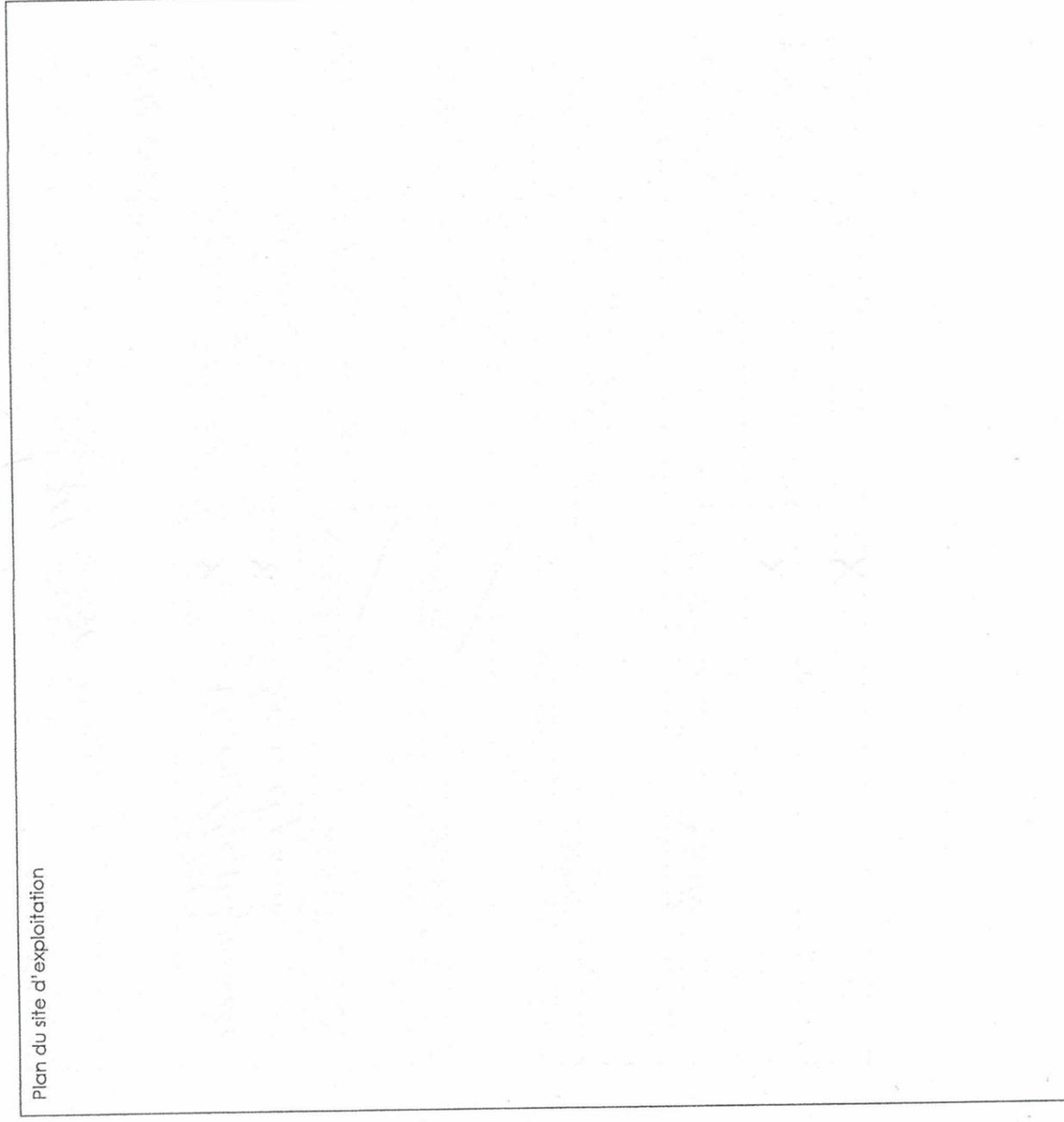
	Cocher si vrai
Plan d'épandage	<input checked="" type="checkbox"/>
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	
Réseau de drainage	<input checked="" type="checkbox"/>
Réseau d'irrigation	
Dispositif de séchage des récoltes	
Groupe frigorifique	
...	
...	
...	

### Bâtiments pouvant changer de destination

Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte... Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation



## Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

	Poursuite de l'activité ?	Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir		X	
Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?			
Besoins de nouveaux bâtiments si oui lesquels ?			X
Besoins de nouveaux aménagements, si oui lesquels ?	<i>Tourisme vert ?</i>	X	
Besoin de nouvelles installations, si oui lesquelles ?	<i>Bord de l'eme</i> <i>Création de gîtes ?</i> <i>Amiens bâtiments agricole</i>	X	
Besoins de foncier, si oui où et combien ?			X

## Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

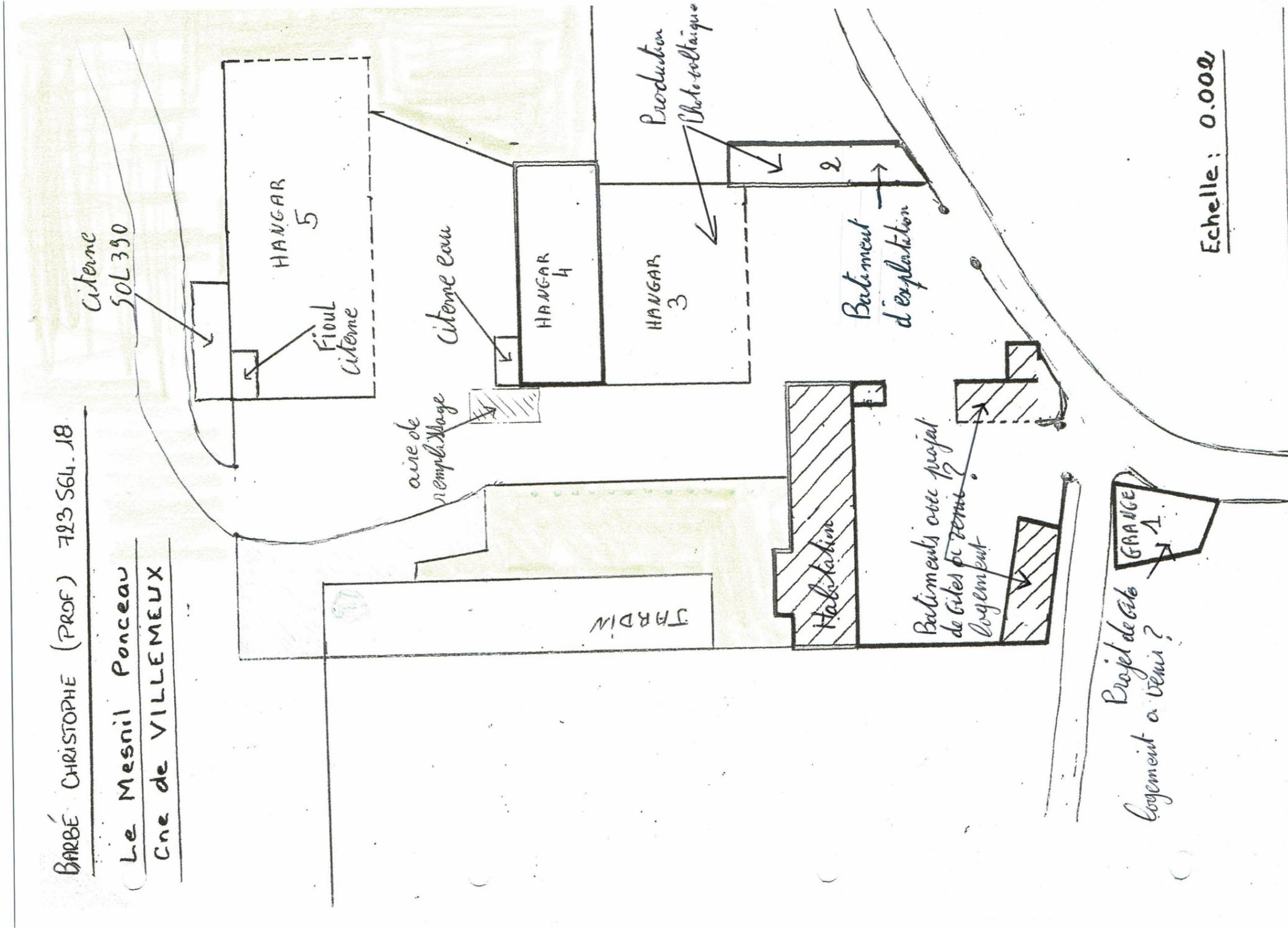
Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

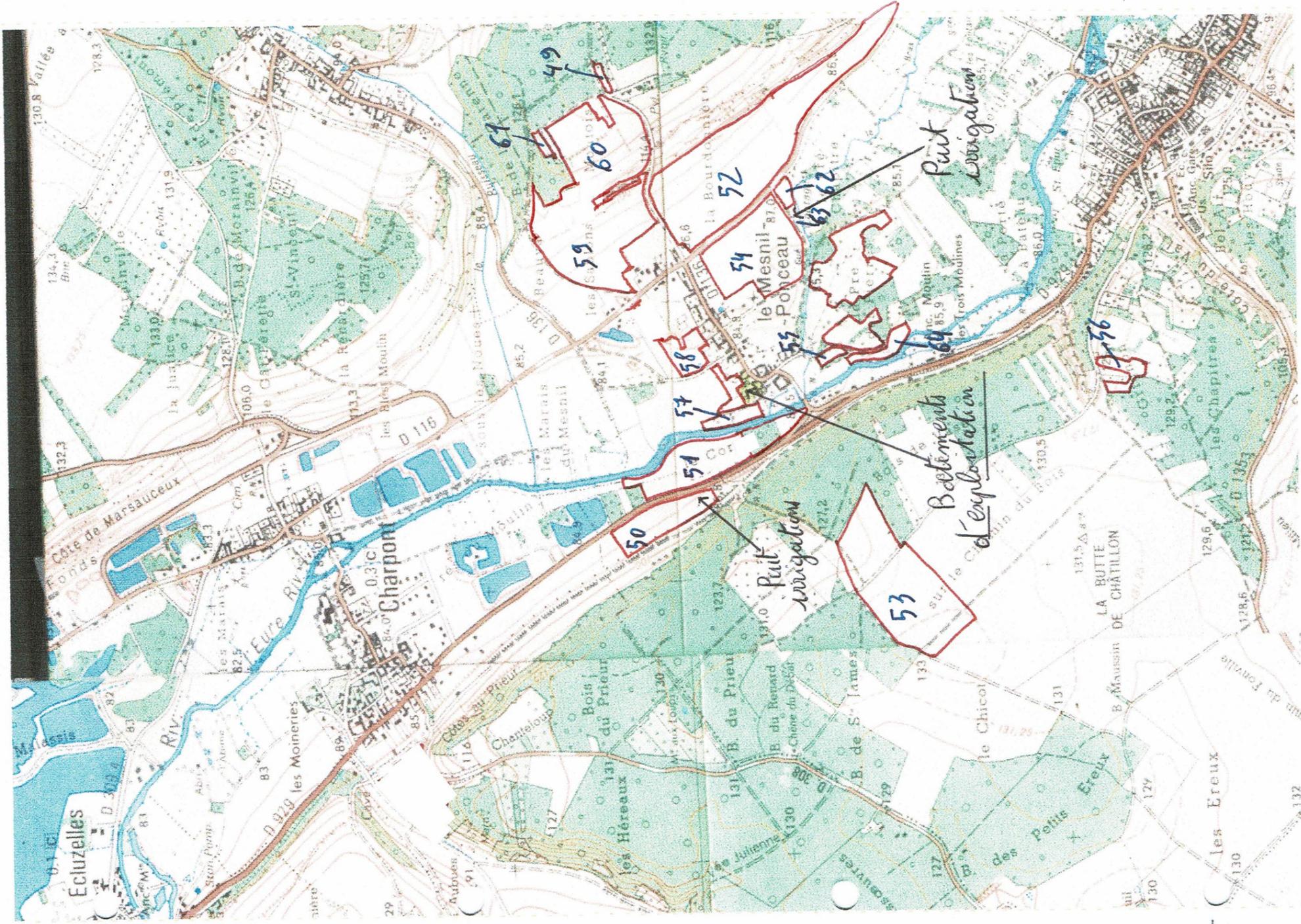
Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

BARBÉ CHRISTOPHE (PROF) 723 564 18

Le Mesnil Ponceau  
Cne de VILLEMEX



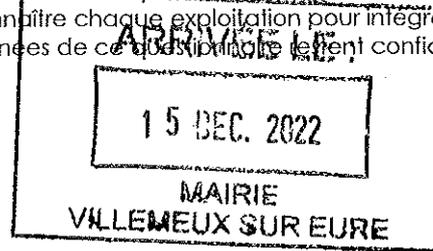
Echelle: 0.002



# Plan local d'urbanisme de Villemeux-sur-Eure

## Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune de Villemeux-sur-Eure révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le PLU que sous forme de synthèse.



### Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation : 5 impasse du monde Villemeux sur Eure 28210	Du siège : // Du ou des sites d'exploitation à Villemeux-sur-Eure : La croix Rouge Villemeux sur Eure 28210
Nom : Couve Prénom : Anthony Âge de l'exploitant : 25 ans	
Forme juridique de l'exploitation : EARL	
Nombre d'employés : 0	Famille : 0 Salarié : 0
Surface agricole utile (Sau) 200	SAU totale : 200 . . . hectares SAU à Villemeux sur Eure : 100 . . . hectares

### Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Cultures spécialisées	<input type="checkbox"/>	
	Prairie, cultures fourragères	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Autres cultures	<input type="checkbox"/>	
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)		Précisions
Autres activités	Exploitation forestière		Précisions
	Autres (préciser)		
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique... (préciser)		Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui		Précisions
	Non	<input checked="" type="checkbox"/>	
Besoins de mise aux normes	Oui :		Précisions
	Non :	<input checked="" type="checkbox"/>	

# Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc.? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

## Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	<input checked="" type="checkbox"/>
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	
Réseau de drainage	
Réseau d'irrigation	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispositif de séchage des récoltes	
Groupe frigorifique	
...	
...	
...	

## Bâtiments pouvant changer de destination

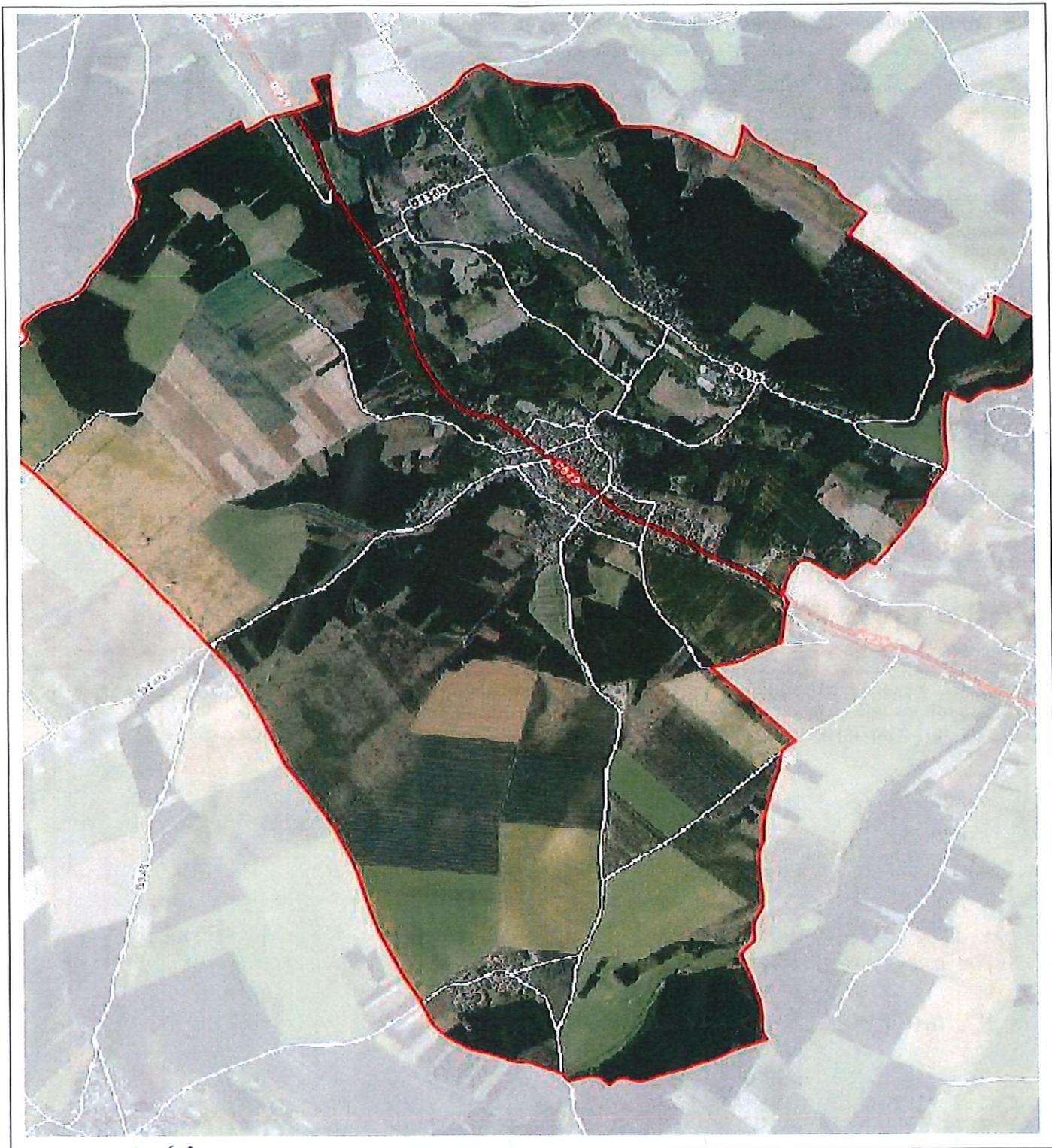
Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte... Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation

## Circulation des engins

Sur le plan ci-dessous, pouvez-vous nous faire part de vos difficultés de circulation ou d'accès aux parcelles.



0622 383663

accueil@ullemau.fr

jeudi 8 décembre 20h. PCU public

# Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?	X	
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?		
Besoins de nouveaux bâtiments si oui lesquels ?			X
Besoins de nouveaux aménagements, si oui lesquels ?	Projet Maraichage : Fniago, Carrefour sur site actuel	X	
Besoin de nouvelles installations, si oui lesquelles ?	Fniago agricole @ créer un site exploitation	X	
Besoins de foncier, si oui où et combien ?			X

## Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

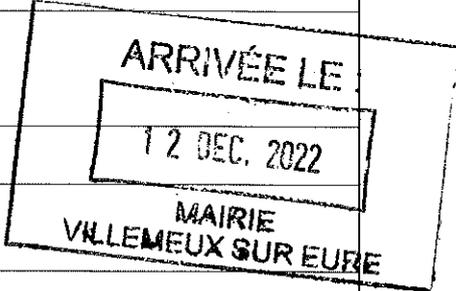
- Ne pas agrandir la commune sur des terres cultivées aujourd'hui.
- Aménagement de la commune non adéquat avec le matériel agricole.
- Projet : vente de légumes en direct, maraichage sur la commune.

# Plan local d'urbanisme de Villemeux-sur-Eure

## Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune de Villemeux-sur-Eure révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le PLU que sous forme de synthèse.

### Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation :		Du siège : 19 Rue du Gue de ville 28210 VILLEMEUX (EURE) Du ou des sites d'exploitation à Villemeux-sur-Eure :	
Nom : COUVÉ Prénom : Jean-François Âge de l'exploitant : 58 ans			
Forme juridique de l'exploitation : EI			
Nombre d'employés : 0	Famille : / Salarié : /		
Surface agricole utile (Sau) 180	SAU totale : 180 hectares SAU à Villemeux sur Eure : 180 hectares		

### Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	X	
	Cultures spécialisées		
	Prairie, cultures fourragères	o	
	Autres cultures		
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)	Nombre de têtes	Précisions
		/	
Autres activités	Exploitation forestière	/	Précisions
	Autres (préciser)	/	
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique...(préciser)		Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui		Précisions
	Non	X	
Besoins de mise aux normes	Oui :		Précisions
	Non :		

# Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc.? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

## Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	
Réseau de drainage	
Réseau d'irrigation	X
Dispositif de séchage des récoltes	X
Groupe frigorifique	
...	
...	
...	

## Bâtiments pouvant changer de destination

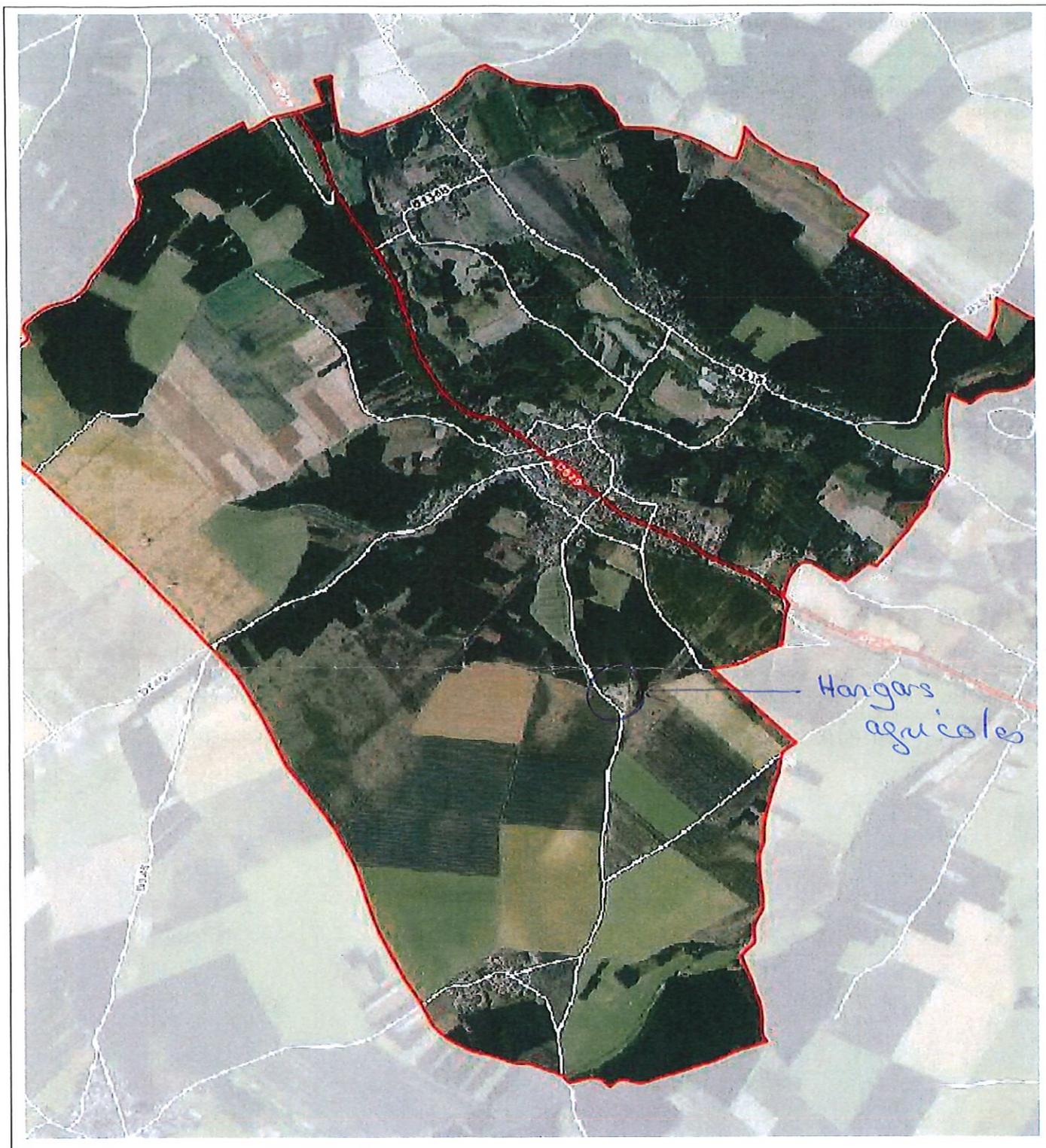
Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte... Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation

## Circulation des engins

Sur le plan ci-dessous, pouvez-vous nous faire part de vos difficultés de circulation ou d'accès aux parcelles.



# Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?		<input checked="" type="checkbox"/>
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?	<input checked="" type="checkbox"/>	
Besoins de nouveaux <b>bâtiments</b> si oui lesquels ?			
Besoins de nouveaux <b>aménagements</b> , si oui lesquels ?			
Besoin de nouvelles <b>installations</b> , si oui lesquelles ?			
Besoins de <b>foncier</b> , si oui où et combien ?			

## Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

# Plan local d'urbanisme de Villemeux-sur-Eure

## Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune de Villemeux-sur-Eure révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le Plu que sous forme de synthèse.



### Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation : <i>Grenelle 4 place St Marc 28210 Villemeux sur Eure</i>		Du siège :	
		Du ou des sites d'exploitation à Villemeux-sur-Eure :	
Nom : <i>Genes</i> Prénom : <i>Nicolas</i> Âge de l'exploitant : <i>35 ans</i>			
Forme juridique de l'exploitation : <i>Nom propre</i>			
Nombre d'employés : <i>0</i>		Famille : Salarié :	
Surface agricole utile (Sau) <i>165</i>		SAU totale : ..... hectares SAU à Villemeux sur Eure : ..... hectares	

### Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Cultures spécialisées	<input type="checkbox"/>	
	Prairie, cultures fourragères	<input type="checkbox"/>	
	Autres cultures	<input type="checkbox"/>	
		Nombre de têtes	Précisions
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)		
		Cocher si vrai	Précisions
Autres activités	Exploitation forestière	<input type="checkbox"/>	
	Autres (préciser)	<input type="checkbox"/>	
		Précisions	
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique...(préciser)		
		Cocher si vrai	Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui	<input type="checkbox"/>	
	Non	<input checked="" type="checkbox"/>	
Besoins de mise aux normes	Oui :	<input type="checkbox"/>	
	Non :	<input checked="" type="checkbox"/>	

# Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les bâtiments à usage agricole, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc.? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des animaux.

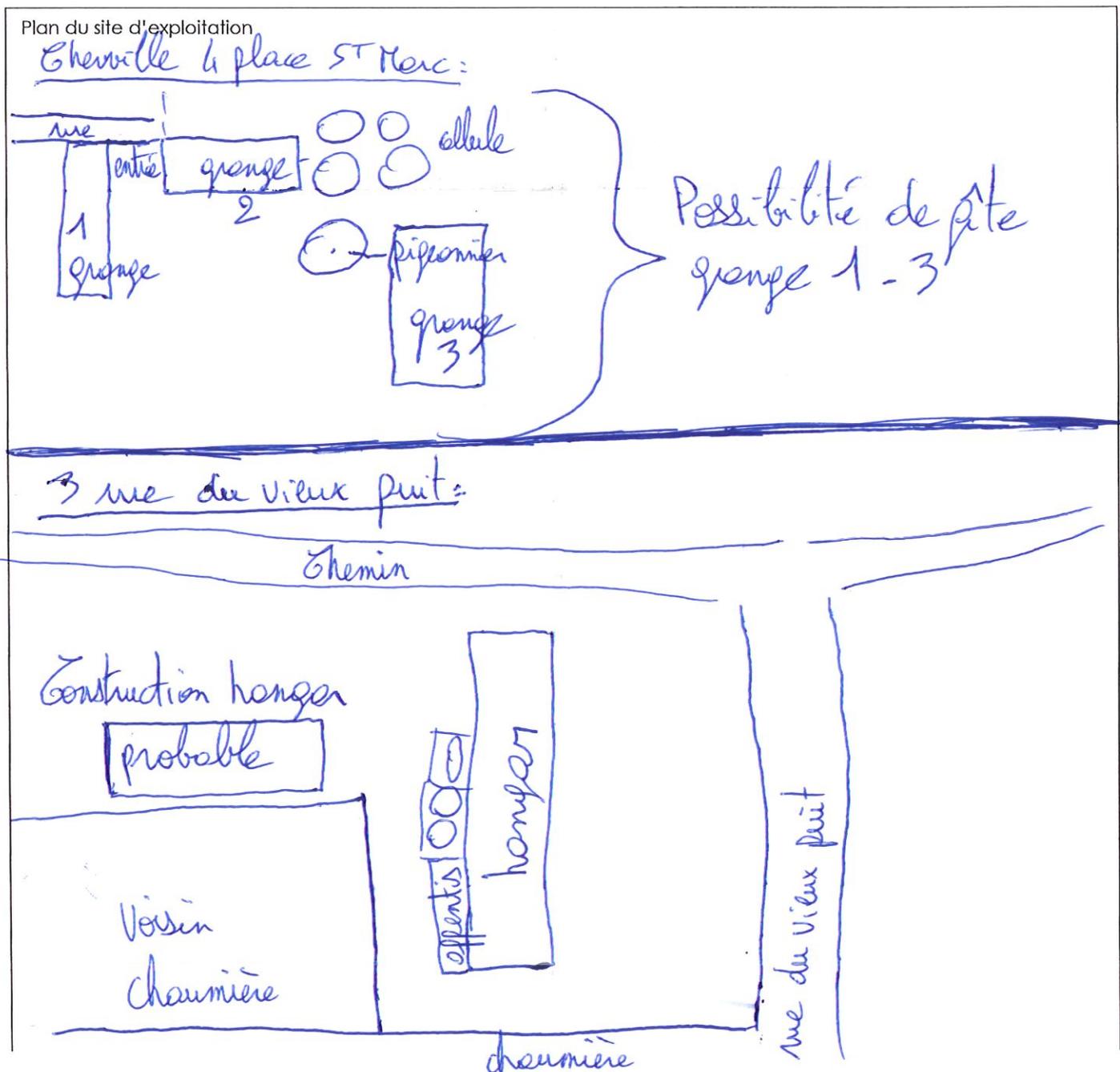
## Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	<input checked="" type="checkbox"/>
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	<input type="checkbox"/>
Réseau de drainage	<input type="checkbox"/>
Réseau d'irrigation	<input type="checkbox"/>
Dispositif de séchage des récoltes	<input type="checkbox"/>
Groupe frigorifique	<input type="checkbox"/>
...	
...	
... <i>Stockage céréales à la ferme</i>	

## Bâtiments pouvant changer de destination

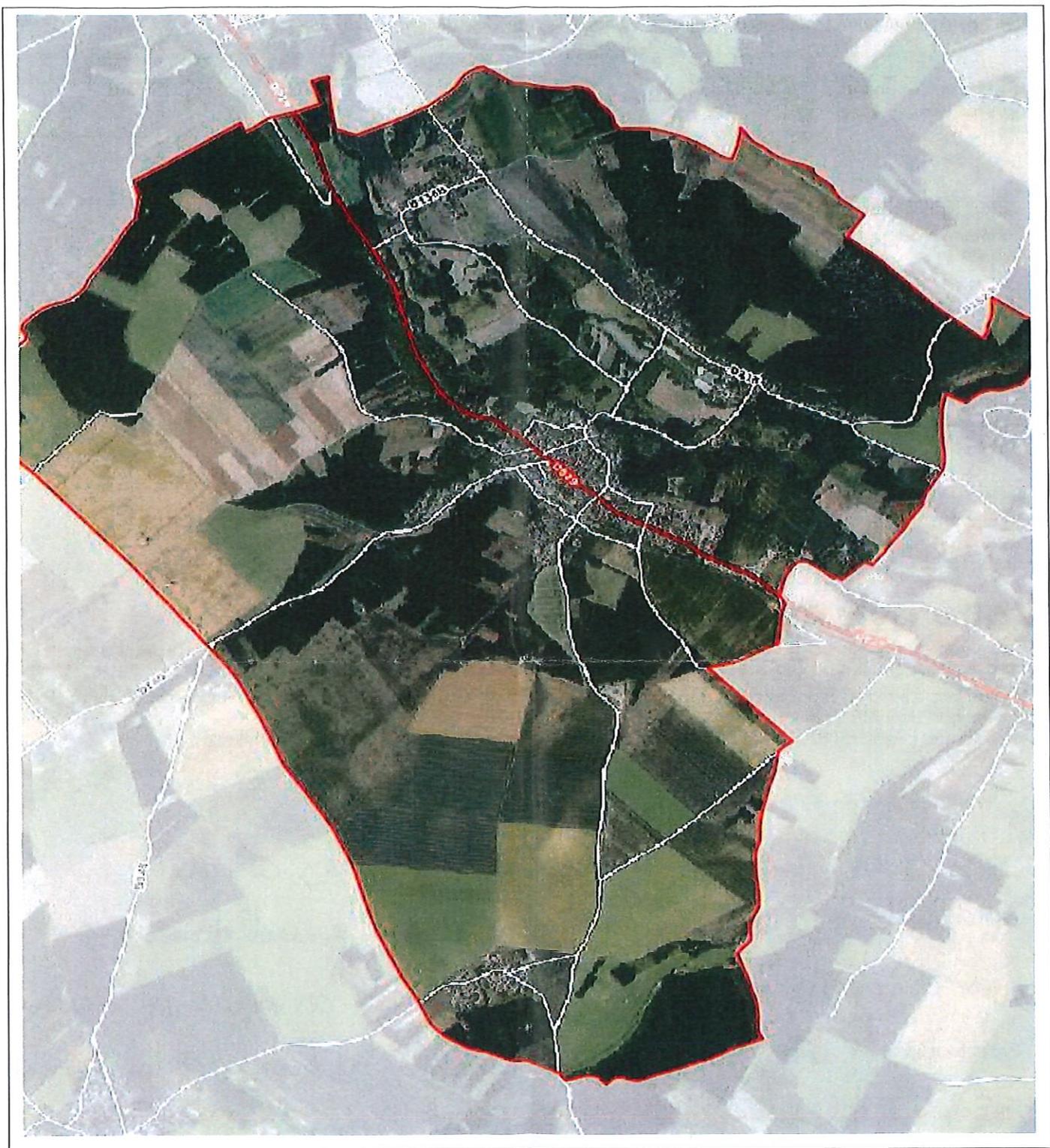
Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte... Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.



## Circulation des engins

Sur le plan ci-dessous, pouvez-vous nous faire part de vos difficultés de circulation ou d'accès aux parcelles.



accueil@villemoux.fr

# Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?	X	
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?		
Besoins de nouveaux <b>bâtiments</b> si oui lesquels ?	Pour ranger du matériel à l'abri. (3 me du vieux puit)	X	
Besoins de nouveaux <b>aménagements</b> , si oui lesquels ?			
Besoin de nouvelles <b>installations</b> , si oui lesquelles ?			
Besoins de <b>foncier</b> , si oui où et combien ?			

# Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

Mes préoccupations pour Chevillon sont le déblocage de nouveaux terrains devenant constructible, ce qui amènerait l'arrivée de néo ruraux qui pensent qu'il n'y a pas d'activité en campagne. "En général" ces nouveaux arrivants connaissent notre métier par le biais des médias... certains pensent même mieux savoir que nous comment cultiver...

C'est déjà compliqué avec le voisinage existant donc en rajouter serait encore plus pénible.