

Copyright © Car...

**Tremblay-les-Villages**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Dossier de Modification Simplifiée n°1**

**1. Rapport de présentation**

**1.2 Dispositions du PLU**

PLU approuvé le :

25 avril 2018

Mise à disposition du public :

Du 28/10/2019 au 29/11/2019

Approuvé le : 03/03/2020

Mairie de Tremblay-les-Villages  
7 rue de Châteauneuf  
28170 Tremblay-les-Villages  
Tel: 02 37 65 28 18

[mairie.tremblay.les.villages@wanadoo.fr](mailto:mairie.tremblay.les.villages@wanadoo.fr)

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex [www.dreux-agglomeration.fr](http://www.dreux-agglomeration.fr)



## **Sommaire**

<b>Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....</b>	<b>1</b>
<b>Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>7</b>
1. Le secteur de Saint-Chéron-des-Champs .....	10
2. Le secteur de Bilheux.....	11
3. Le secteur du Prieuré .....	12
4. Les sites nécessitant une identification de leur potentiel de construction .....	13
5. Le secteur de la maison médicale .....	14
6. Le secteur de « la mare des trous ».....	15
7. Secteur de « la Chardonnière » .....	16
8. Le secteur de « la Vallée du Saule » .....	18
<b>Les choix retenus pour le règlement.....</b>	<b>19</b>
1. Le règlement et plan de zonage .....	19
B. Le rôle du règlement .....	19
b. La logique du zonage .....	19
1. Exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement .....	21
1. Le PADD et la détermination du zonage .....	21
2. Les dispositions particulières.....	36
1. Les emplacements réservés .....	36
2. Les protections paysagères .....	37
3. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.....	38
4. Les périmètres de protection liés au règlement départemental sanitaire .....	38
5. Les bâtiments susceptibles de changer de destination.....	38
3. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	39
a. Consommation d'espace et objectifs de modération de cette consommation :.....	39
b. L'analyse des potentiels de densification :.....	40
c. Objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir : .....	46
d. La capacité d'accueil du PLU .....	47
<b>Analyse des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures de préservation et mise en valeur .....</b>	<b>50</b>
Le paysage.....	50
La faune, la flore et la biodiversité .....	51

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) met en évidence l'importance des continuités boisées et des pelouses calcaires sur le territoire du Drouais. ....	52
<b>Assurer la pérennité des espaces agricoles et paysagers en :</b> .....	52
- Maintenant les milieux à leur stade actuel pour conserver les habitats présents .....	52
<b>Préserver l'activité agricole</b> .....	52
Le projet est de stopper l'étalement urbain et favoriser un développement maîtrisé qui permet d'assurer la pérennité de l'activité et des espaces agricoles. ....	52
L'air, l'énergie et le climat.....	52
Le patrimoine architectural et urbain.....	54
Les ressources naturelles.....	55
Risques, nuisances et pollutions.....	56
<b>Les effets notables et prévisibles sur l'environnement</b> .....	56
<b>Le paysage</b> .....	56
La faune, La flore et la biodiversité.....	57
<b>L'air, l'énergie et le climat</b> .....	58
<b>Les risques, nuisances et pollutions</b> .....	61
<b>6. Les indicateurs d'évaluation du PLU</b> .....	<b>62</b>

## Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, « 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 et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du 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. »*

### **Le PADD, un projet global**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent d'un territoire, en s'inspirant des résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux.

De même, la réalisation du PADD suivant l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet d'assurer la conformité du document avec l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- 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 ;*

*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. »*

A l'issue du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les enjeux suivants ont été identifiés pour l'élaboration du PLU de Tremblay-les-Villages :

### **Démographie**

- Encadrer la croissance démographique pour assurer la durabilité du développement de la commune et ainsi préserver son cadre de vie rural
- Assurer le renouvellement de la population tout en anticipant l'apparition d'un vieillissement des habitants afin de permettre le fonctionnement des équipements communaux et du tissu social existant.

### **Habitat**

- Maîtriser le développement du logement sur la commune et tenir compte des constructions en cours ou à venir afin d'assurer la protection des espaces naturels et agricoles et la prise en considération des investissements publics nécessaires
- Soutenir un développement diversifié de l'habitat afin que Tremblay-les-Villages conserve son statut de pôle de proximité en capacité de répondre aux attentes de sa population (jeunes, actifs, personnes âgées)
- Proposer un parcours résidentiel intergénérationnel.

### **Activités économiques et agricoles**

- Soutenir le fonctionnement des entreprises et commerces de proximité présents sur la commune, garants du maintien de nombreux emplois et d'un tissu économique important
- Anticiper les retombées du projet d'autoroute A154 au travers le développement de l'activité économique
- Soutenir l'offre médicale locale
- Protéger l'activité agricole en limitant la consommation d'espaces et en respectant l'emprise des nombreux sites agricoles implantés sur la commune.

### **Transports**

- Protéger les chemins ruraux qui garantissent l'existence de liaisons douces
- Permettre le développement du covoiturage, en lien avec le passage de la RN 154, pour les trajets domicile-travail en direction des grands pôles d'activité voisins (Dreux, Chartres, Île-de-France)
- Prendre en considération le Transport à la Demande.

### **Equipements et services**

- Assurer la pérennité des équipements communaux et, à travers eux, celui du tissu social existant sur la commune

- Maintenir le fonctionnement des écoles et du tissu associatif.

#### **Les éléments paysagers**

- Mettre en valeur le patrimoine bâti historique (notamment les églises)
- Assurer la transition paysagère entre les espaces construits, les espaces naturels et agricoles.

#### **Les ressources naturelles**

- Veiller à ce que le cadre de vie rural de la commune soit préservé en cas d'éventuel développement de mode de production d'énergies renouvelables
- Adapter les formes d'habitat aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local
- Prendre en compte les caractéristiques d'assainissement de chaque secteur bâti dans le cadre du développement à venir pour la commune de Tremblay-les-Villages.

#### **Les milieux naturels**

- Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune
- Préserver les mares communales et les espaces boisés présentant un intérêt
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol.

#### **Les risques naturels**

- Prendre en compte les risques de remontées de nappe phréatique et d'inondation par ruissellement et coulées de boue dans les projets en cas de besoin.

#### **Les risques industriels, pollutions et nuisances**

- Préserver le territoire communal des différents risques liés aux pollutions des entreprises présentes sur le territoire
- Veiller à ce que l'activité des établissements référencés dans la base BASIAS et ICPE respecte l'environnement bâti (actuel et à venir) et réciproquement, tout en s'adaptant à l'environnement naturel.

#### **L'environnement bâti et son évolution**

- Concourir à ce que les nouvelles constructions entreprises à l'avenir se fassent dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis
- Protéger, dans le cadre du PLU, l'architecture traditionnelle des communes du Thymerais.

#### **Le patrimoine bâti**

- Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés à Tremblay-les-Villages.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Tremblay-les-Villages sont :

- Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers
- Axe 2 : Encadrer l'urbanisation de la commune en tenant compte des caractéristiques de chaque bourg et hameau
- Axe 3 : Viser une maîtrise de la démographie et un développement urbain cohérent avec la localisation des équipements, des services et des axes majeurs de transport
- Axe 4 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole
- Axe 5 : Conforter l'activité économique
- Axe 6 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Tremblay-les-Villages dans ces trois composantes : sociale, économique et écologique.

## Un statut de pôle d'équilibre à Tremblay-les-Villages qu'il convient de soutenir

En 1972, la commune a acquis sa forme actuelle grâce à la fusion de 6 communes : Tremblay-le-Vicomte, Chêne-Chenu, Bilheux-Ecublé, Gironville-et-Neuville, Saint-Chéron-des-Champs et Theuivy-Achères. La particularité de la commune de Tremblay-les-Villages est d'avoir plusieurs hameaux, qui pour certains, sont dynamiques puisqu'ils étaient des centres-bourgs auparavant.

De plus, il existe une particularité, avec l'enclave de Saint-Chéron-des-Champs, sans continuité géographique, avec le restant du territoire communal.

Cette armature spatiale a permis de différencier, dans le PADD (axes 2 et 3), le développement géographique des hameaux. Le projet de développement de la commune repose donc sur :

- un renforcement du centre-bourg (coups partis, dents creuses et projets en extension tant en logements qu'en équipement)
- un développement de Saint-Chéron-des-Champs et Bilheux-Theuivy, Ecublé, Chêne-Chenu, Neuville-la-Mare, (coups partis et dents creuses) en densification
- un complément sur Achères pour absorber les coups partis
- la préservation des hameaux, à maintenir dans leur forme actuelle, à Moreaulieu, Landouville, Villette-les-Bois, Petit-Villette, Le Péage et Gironville.

Dans cette même logique d'organisation, les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visent principalement le centre-bourg et les hameaux ayant des dents creuses, tant pour définir des principes d'aménagement que pour garantir une certaine densité.

Le but de cette démarche est, avant tout, de permettre l'accueil de nouvelles populations au sein de l'espace urbanisé tout en maîtrisant les extensions urbaines.

En effet, la commune n'a pas vocation à voir sa population se développer indéfiniment comme cela était le cas sous le RNU. Pour autant, elle doit répondre aujourd'hui à des besoins en équipements et en logements qui font écho à son statut de pôle d'équilibre au sein d'un territoire très dynamique tant en matière de démographie qu'en matière de développement économique.

De même, la commune doit répondre à ses obligations en matière d'équilibre social de l'habitat (parcours résidentiel intergénérationnel et logements sociaux) tout en ayant un objectif de maîtrise de la croissance démographique et de la consommation foncière.

En favorisant le renouvellement urbain, la densification, l'extension mesurée des zones urbaines et la résorption des logements vacants, le projet de PLU vise à répondre aux besoins en logements et à la diversification de l'habitat pour accueillir de nouveaux habitants (jeunes ménages) mais aussi proposer aux personnes âgées de la commune d'y rester (logements adaptés à la perte d'autonomie, par exemple).

Le PADD vise le renforcement du centre-bourg et la diversification de l'habitat et de fait, le projet communal le plus important s'y trouve donc logiquement localisé. Au regard de la faible disponibilité du foncier dans le tissu bâti existant (friches, jardins...) et la localisation des équipements (écoles, salles des fêtes, commerces et professions libérales), il est prévu une extension du centre-bourg sur sa partie Sud Ouest. Cette opération d'aménagement et de construction en extension, au plus proche du tissu urbanisé, assurera en outre, le développement de l'offre de logements et d'équipements (maison médicale) ainsi que l'amélioration du fonctionnement urbain (manque de stationnement avéré aujourd'hui). Il ne s'agit pas de poursuivre l'étalement urbain pavillonnaire tel qu'il s'est effectué au cours de ces dernières décennies, le long de la RD 121, mais plutôt d'inscrire le développement urbain dans une démarche intégrant des enjeux et objectifs durables développés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir partie suivante).

Outre l'accueil de nouvelles populations et d'activités, cette opération participera aussi à l'amélioration du fonctionnement du centre-bourg, notamment en complétant le maillage viaire et donc en participant à l'amélioration des déplacements et en favorisant le développement des déplacements non motorisés (création de liaisons piétonnes).

Par ailleurs, le projet vise à satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. La nécessaire diversification du parc, mise en exergue dans le diagnostic, est inscrite au projet du PLU et promeut la création de petits logements (type résidences seniors et logements à caractère social) dans le cadre d'une forme urbaine durable (habitat individuel dense, habitat en accession à la propriété...).

La volonté affichée de conforter le rôle de Tremblay-les-Villages, comme pôle d'équilibre, passe par le développement d'une centralité étendue et renforcée intégrant une mixité des fonctions.

Cette action de production de logements devra être complétée par un objectif ambitieux de résorption de la vacance et des résidences secondaires (13 logements) ainsi que celui du renouvellement urbain (20 logements). Pour ce dernier, la transformation de deux bâtiments agricoles doit permettre la réalisation de quelques logements (environ 3 logements par projet).

Tout en affirmant un objectif de maîtrise de la croissance démographique, les orientations du PLU visent à assurer la pérennité de l'activité agricole (espaces cultivés et exploitations) et des grandes entités naturelles et paysagères, notamment avec environ 37 ha classés en Espace Boisé Classé.

Le projet de PLU vise également à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations. Il s'agit, par exemple, de conforter la trame verte et paysagère pour une plus grande biodiversité au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, espaces publics végétalisés...) ou encore de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions en autorisant, sous certaines conditions, les énergies renouvelables.

Enfin, le PLU a aussi pour objectif de renforcer le traitement des franges urbanisées et préserver le caractère rural en encadrant l'aspect des constructions (notamment pour ce qui concerne l'activité agricole avec l'impact de bâtiments ponctuels dans le grand paysage).

### ***Renforcer l'attractivité de Tremblay-les-Villages***

En soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Tremblay-les-Villages répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire.

Il s'agit non seulement de conforter les activités existantes, mais aussi d'améliorer leur fonctionnement. A ce titre, la zone d'activité de la Vallée du Saule est concernée par une OAP pour répondre à une demande de plus en plus forte de développement sur ce site. Il est vrai que le projet autoroutier (A 154) va impacter la Vallée du Saule en la rendant encore plus attractive puisqu'elle sera à proximité immédiate.

Le développement de Tremblay-les-Villages passe également par une diversification des activités économiques mais aussi par une valorisation des potentiels de son territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, notamment en favorisant les synergies entre les structures existants (chambres d'hôte, circuit de moto cross...) mais aussi avec les éléments historiques et culturels classés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme (les nombreuses églises, le Presbytère, le pigeonnier de la ferme du Prieuré, les ruines du château...).

Parallèlement, le projet entend améliorer la qualité de vie des habitants en confortant l'offre en équipements (école, salle des fêtes...) et en développant une maison médicale. Effectivement, la commune a la particularité d'avoir de nombreux professionnels de santé (infirmière, pharmacien, dentiste...) qui demandent des locaux adaptés.

### ***L'utilisation économe des espaces***

Le développement de Tremblay-les-Villages va s'organiser de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles, à maintenir les équilibres entre espaces naturels et espaces urbains et à préserver les continuités écologiques. Le but a été de prioriser les projets en renouvellement, en densification et en extension mesurée notamment au travers des principes d'aménagement édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit ici du premier document d'urbanisme de la commune qui fait face à une forte pression foncière. La consommation de cette dernière, lors de la dernière décennie, s'élève à plus de 42 hectares ce qui reste très conséquent. Ainsi, une modération s'impose et cette limitation passe par la prise en compte du renouvellement du bâti au sein du projet de PLU (20 logements). Pour autant, ce potentiel, pour répondre au besoin de la commune, demeure insuffisant au regard des éléments de diagnostic, ce qui a conduit la commune à des extensions mesurées des zones urbaines actuelles (Tremblay-le-Vicomte, Vallée du Saule...) dans un souci sous-jacent de modération de la consommation d'espaces (voir ci-après).

En outre, le projet entend, au travers des secteurs identifiés et leurs règlements, répondre aux objectifs de limitation des déplacements automobiles et des dépenses énergétiques, et de favoriser les circulations douces.

## Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

D'après l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.* »

*Le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

D'après l'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

D'après l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrent un projet défini sur un secteur déterminé. Elles constituent une pièce incontournable du PLU et viennent en complément des dispositions du règlement écrit. Ce document doit être en compatibilité avec les constats du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi qu'avec les orientations générales définies dans le PADD. Si elles viennent en complément du règlement écrit, elles doivent être en compatibilité avec celui-ci. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une valeur obligatoire et sont opposables aux tiers.

Pour la commune de Tremblay-les-Villages, il a été défini 12 secteurs à OAP :

	<b>Zonage</b>	<b>Temporalité de réalisation</b>	<b>Parcelles concernées</b>
<b>Secteurs en densification</b>			
Saint Chéron-des-Champs	UB	Court terme	B 704 à B 708/ Y 204 à Y211.
Bilheux	UB	Long terme	138 B 53
Le Prieuré	UA	Moyen/long terme	384ZB 11, 384 ZB 12
<b>Secteurs en extension</b>			
La Mare des trous (Tremblay-le-Vicomte)	1AU	Court/moyen terme	Environ 11 000 m <sup>2</sup> sur la parcelle 000 B 107
La Chardonnière (Tremblay-le-Vicomte)	1AU	Long Terme	Environ 10 000 m <sup>2</sup> sur la parcelle 000 A 152
Maison médicale (Tremblay-le-Vicomte)	UE	Court terme	Environ 2500 m <sup>2</sup> sur la parcelle 000 B 107
Vallée du Saule	UX	Court/moyen terme	ZN 0005 et ZN 0006

Pour la commune de Tremblay-les-Villages, il a été défini plusieurs secteurs, en dents creuses, réunis dans une OAP pour préciser le potentiel constructible. Ces secteurs sont présentés ci-après.

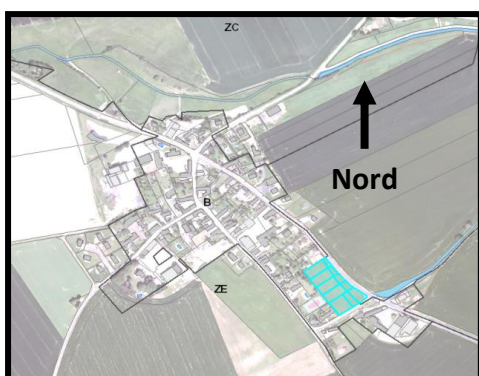
L'ensemble de ces OAP s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- la gestion économe de l'espace
- la gestion alternative des eaux pluviales
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...)
- l'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Il ne s'agit pas ici de représenter les OAP dans leur détail conformément à l'article L151-6 et R 151-8 (cf. document présentant les OAP) mais de montrer leur cohérence par rapport aux choix réalisés issus du diagnostic et du PADD.

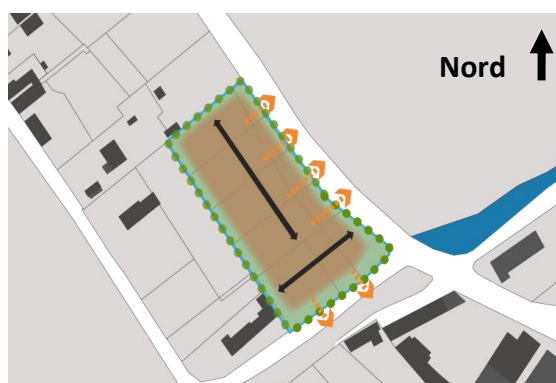


## 1. Le secteur de Saint-Chéron-des-Champs



Source : Geoportail

<b>Superficie</b> : 5 444m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b> : B 704 à B 708. Y 204 à Y 211
<b>Typologie</b> : maisons individuelles
<b>Zone du PLU</b> : UB
<b>Phasage</b> : A court terme



Source : Cadastre.gouv.fr

Le site de Saint-Chéron-Des-Champs constitue une opportunité urbaine de densifier le hameau à travers une opération d'habitat qualitative visant à restructurer l'entrée Sud-Est du hameau. Bordé au Nord et à l'Ouest par un tissu bâti agrémenté de jardins, ce site s'implante à l'angle de la RD26.1, dite de Maintenon, à l'Est, et la rue du Sault, au Sud. Saint-Chéron-Des-Champs se situe à proximité de la gare de Maintenon et à proximité de la RN 154 pour rejoindre Dreux ou Chartres.

Ce secteur a été retenu lors de la réalisation du PADD comme pouvant être ouvert à l'urbanisation.

Ce site est classé en secteur UB du PLU, zone d'habitat plus contemporain relativement dense qui nécessite des préconisations d'aménagement énoncées dans le document présentant les OAP dudit PLU.

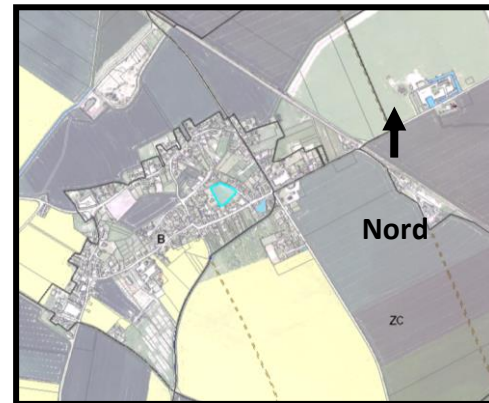
La densité moyenne est donc d'environ 900 m<sup>2</sup> qui s'explique par l'absence de réseau d'assainissement collectif. Si une maison supplémentaire devait se créer, ce qui est possible avec le règlement de l'OAP, c'est bien l'étude de sol liée à l'assainissement qui viendrait justifier du nombre de maison.

En matière de sécurité routière, il a été pensé l'aménagement de place de jour avec retrait du portail pour se garer et sortir des parcelles dégagant toutes les vues. De plus, quelques aménagements de sécurité routière ont été réalisés dans le hameau.

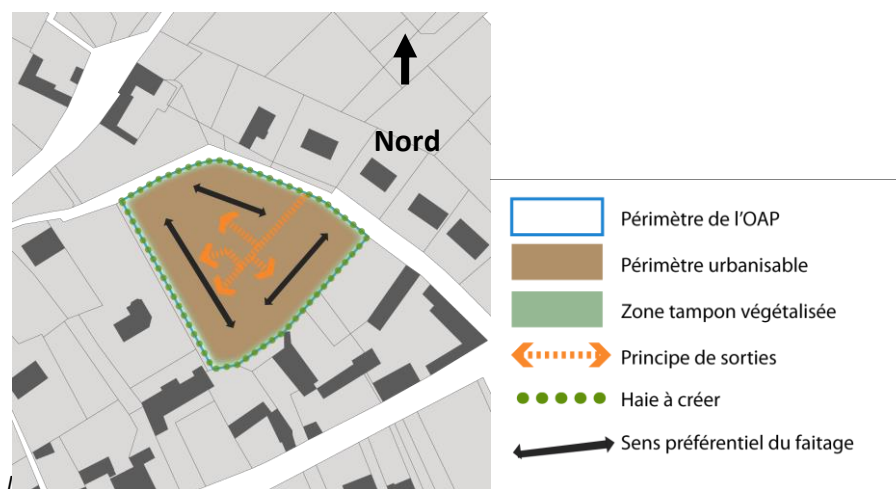
Concernant les nuisances sonores, il a été rendu obligatoire une interface végétalisée d'essences locales sur les limites séparatives.

## 2. Le secteur de Bilheux

<b>Superficie</b> : 4811 m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b> : 138 B 532
<b>Typologie d'habitat</b> : secteur résidentiel
<b>Zone du PLU</b> : UB
<b>Phasage</b> : A long terme



Source : Geoportail



Source : Cadastre.gouv.fr

Le site de Bilheux constitue une opportunité de densifier le hameau à travers une opération d'habitat qualitative visant à restructurer le tissu bâti aux abords du sentier des Eclairs. Le site est intéressant puisqu'il se situe dans le tissu existant.

Le site rejoint l'impasse du Pressoir à l'Ouest. La particularité de ce site est son manque d'accessibilité puisqu'aujourd'hui, il est desservi en partie par une sente et une impasse. De fait, ce sujet devra d'abord être résolu avant de réaliser l'OAP, d'où sa programmation sur un temps long.

Ce site a été retenu comme pouvant être ouvert à l'urbanisation au sein du PADD.

Ce site de projet est classé en **zone UB** du PLU. Il nécessite une requalification de la voirie pour la réalisation d'une opération à vocation d'habitat. Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

La densité moyenne est donc d'environ 1200m<sup>2</sup>. Elle s'explique par la forme triangulaire de la parcelle qui n'est pas simple à aménager pour garantir l'accès aux 4 maisons. A cela il faut ajouter que le réseau viaire est à réorganiser pour desservir le projet puisque c'est une sente qui dessert une partie de la parcelle. Le schéma de l'OAP en matière de desserte pourra donc être réadapté en fonction du futur réseau viaire.

### 3. Le secteur du Prieuré

#### **Descriptif**

Localisé à l'Est du hameau de Bilheux-Theuvy à proximité de la voie ferrée, désaffectée aujourd'hui, le secteur d'OAP s'étend sur des parcelles agricoles actuellement en friches. Cet espace inutilisé constitue une opportunité foncière le long de la rue du Prieuré, à environ 100 m de l'ancienne mairie.

Sur une surface urbanisable retenue de 3 400 m<sup>2</sup>, le secteur d'OAP est destinée à la réalisation d'un ensemble de 4 logements, en prolongement du tissu résidentiel qui l'entoure.

Les futurs résidents auront la possibilité d'emprunter la RD939 et la RN154, à moins de 10 minutes en voiture, pour rejoindre Châteauneuf-en-Thymerais, Dreux ou Chartres.

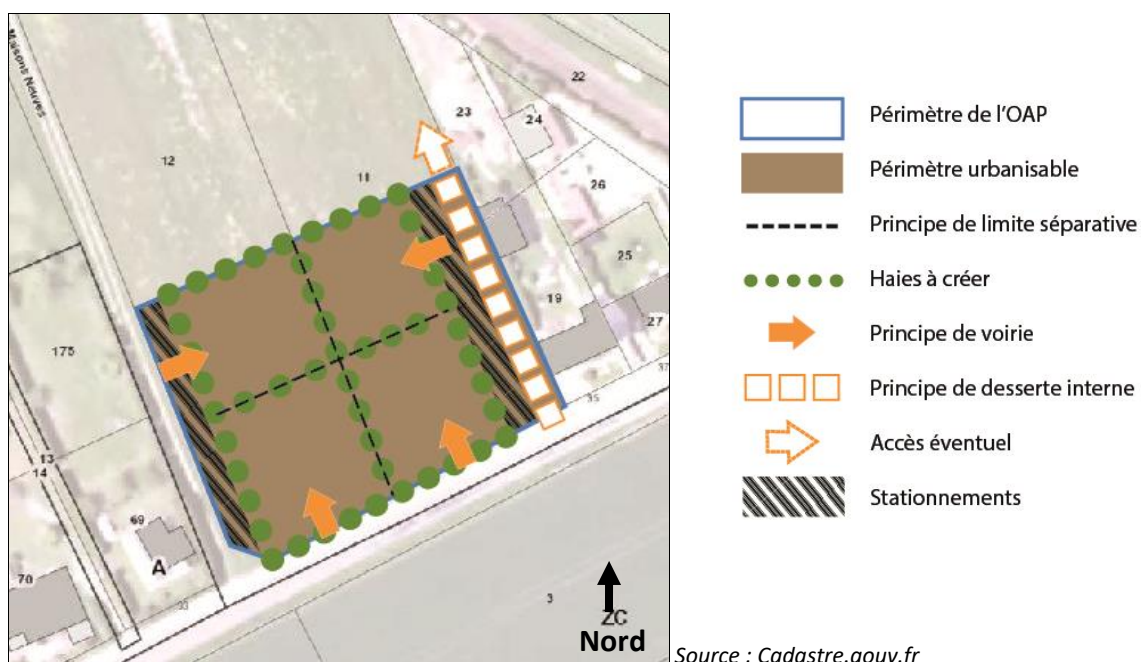
Ce projet a été réalisé dans le but de laisser la possibilité, à terme, de réaliser une seconde phase en fond de parcelle, en cas de besoin.

Superficie	3 400 m <sup>2</sup>
Parcelles	384ZB 11, 384ZB 12
Typologie d'habitat	Secteur résidentiel
Zone du PLU	UA
Phasage	Moyen/ long terme

Source : Geoportail



#### **Principes de l'orientation d'aménagement**



#### 4. Les sites nécessitant une identification de leur potentiel de construction

Il s'agit ici de ne faire qu'une seule OAP concernant les parcelles énoncées dans le tableau ci-dessous pour principalement confirmer leur potentiel constructible. De fait, l'idée est de s'appuyer sur les règlements existants en **zone UA et UB**.

##### Descriptif

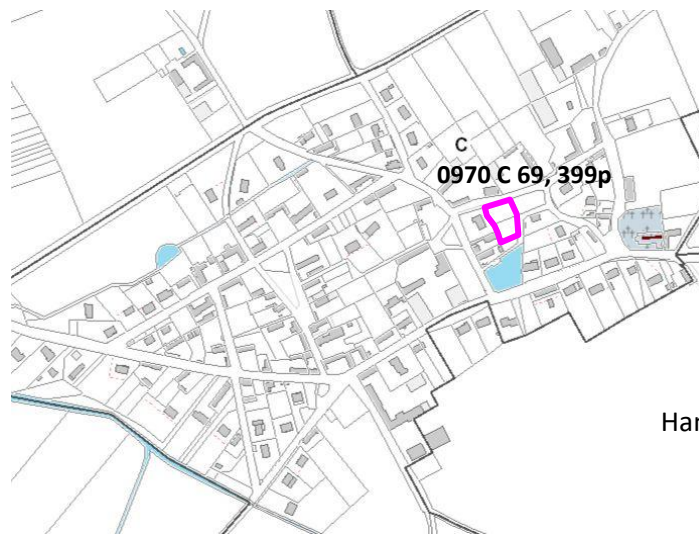
Il s'agit du site du centre-bourg à Tremblay-le-Vicomte avec 3 périmètres concernés. Les 2 autres sites considérés sont les hameaux de Chêne-Chenu et Neuville-la-Mare.

Ces hameaux ont été retenus au titre du PADD comme pouvant être ouvert à l'urbanisation.

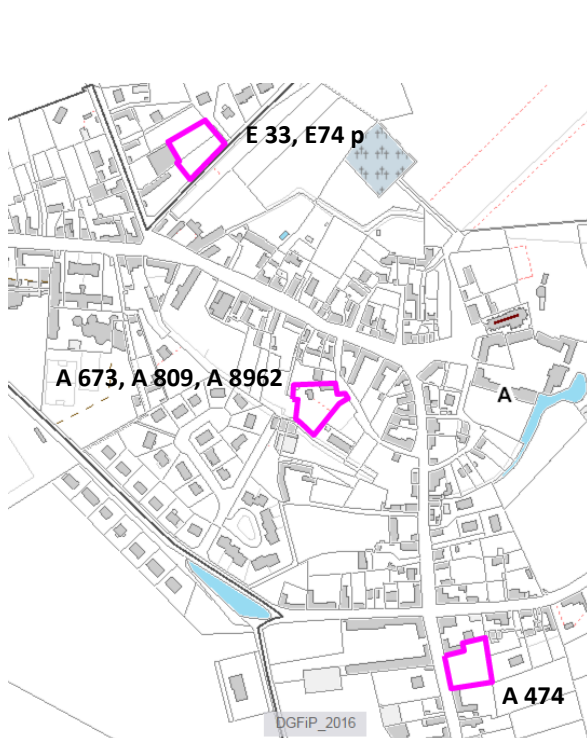
Référence tableau	Dents creuses	Bourg/Hameau	Nombre de logements	Typologie	Superficie en m <sup>2</sup>
A	E 33, E74 p	Tremblay-le-Vicomte	2	Densification	1629
B	A 673/ A809/A 896		2	Densification	1695
C	A 474		2	Densification	1427
D	0970 C 69, 399p	Chêne-Chenu	2	Densification	1141
E	181 ZS 16	Neuville la Mare	2	Densification	1150

Ces sites sont aujourd'hui des dents creuses qui ont un potentiel de réalisation estimé à court ou moyen terme du fait de l'évolution de la situation des propriétaires. Ces derniers ont manifesté leur intérêt à réaliser une construction soit au travers un projet consolidé soit au travers d'intention à

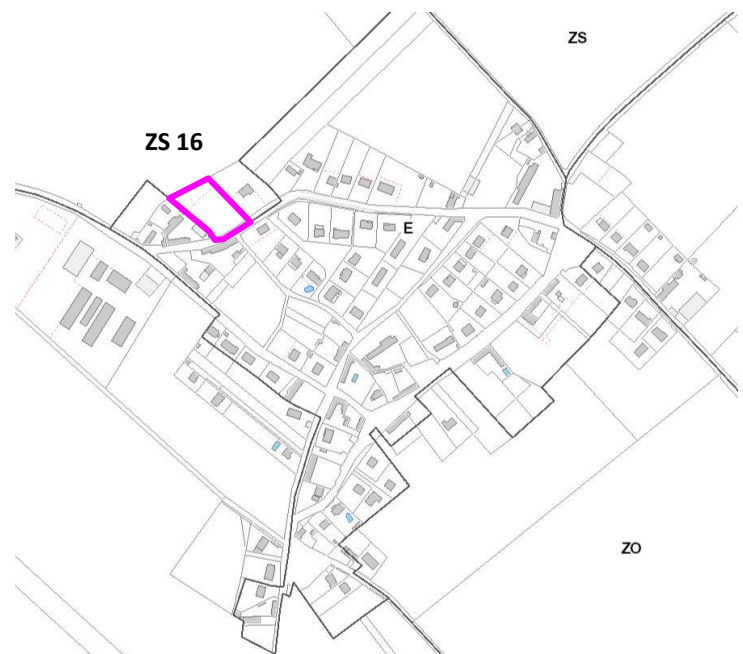
court terme. Le projet de PLU a retenu ce critère, pour avoir un projet réaliste, pour garantir les effectifs de l'école, minimiser le vieillissement de la population, soutenir les commerces, les services et les équipements locaux...



Hameau de Chêne Chenu



Tremblay le Vicomte



Hameau de Neuville la Mare

Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

## 5. Le secteur de la maison médicale

Ce secteur, en extension du tissu bâti existant, se trouve à Tremblay-le-Vicomte et de dénomme « maison médicale ». Il est situé sur un terrain communal en friche sur une superficie d'environ 2561m<sup>2</sup>. Ce secteur est classé en secteur UE du PLU et le phasage du projet est à court terme.

Comme indiqué dans le diagnostic, il y a une forte présence de professions médicales et paramédicales. Tremblay-le-Vicomte a été reconnu au titre du PADD, notamment de l'axe 3, d'être renforcé en favorisant la densification du cœur du village et en ouvrant à l'urbanisation de manière maîtrisée. De même, le PADD souligne la nécessité de soutenir les activités ; économiques et paramédicales.

Il s'agit de la construction d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) qui est justifiée par la présence de plusieurs professionnels de santé (médecin, dentiste, pharmacien...) qui souhaitent se regrouper. En dehors de la création de l'équipement, il est prévu un espace de stationnement qui devra accueillir les futurs usagers de la Maison de Santé. De même, un réseau viaire devra être pensé, tant pour les voitures, que pour les piétons, pour rejoindre le centre-bourg et ses services. Le projet comporte également la création d'une Maison d'Assistantes Maternelles ainsi que des espaces communs, son achèvement serait envisagé à l'horizon 2020.

	<b>Maison Médicale</b>
<b>Superficie en extension</b>	Environ 2561 m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b>	000 B 107
<b>Typologie</b>	Activité médicale et paramédicale
<b>Zone du PLU</b>	UE
<b>Phasage</b>	A court terme



Source : Cadastre.gouv.fr

Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

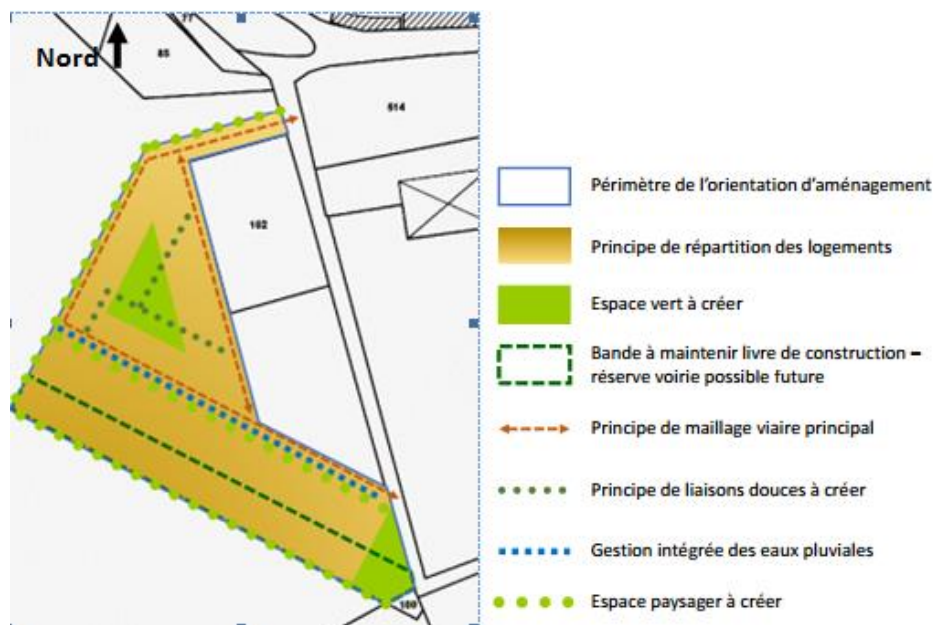
## 6. Le secteur de « la mare des trous »

Il s'agit du secteur dénommé « la mare des trous », en extension du tissu bâti, avec réserve foncière d'environ 11 603 m<sup>2</sup> à usage de logements type résidence seniors et de maisons individuelles. Ce secteur est classé en secteur 1AU du PLU.

Il s'agit de la construction d'un minimum de 10 logements pour personnes âgées et de 8 logements en accession sociale et de 2 logements en accession à la propriété, de type maison individuelle ou mitoyenne. L'idée est aussi d'accueillir une maison d'assistante maternelle.

Tremblay-le-Vicomte a été reconnu au titre du PADD d'être renforcé en favorisant la densification du cœur du village et en ouvrant à l'urbanisation de manière maîtrisée. De plus, cette action a été retenue comme objectif au titre du diagnostic et du PADD.

		Secteur « La mare des trous »
<b>Superficie extension</b>	en	Environ 11 063m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b>		000 B 107
<b>Typologie</b>		Logements pour personnes âgées et équipements intergénérationnels et logements en accession sociale et accession à la propriété.
<b>Zone du PLU</b>		1AU
<b>Phasage</b>		A court terme et moyen terme



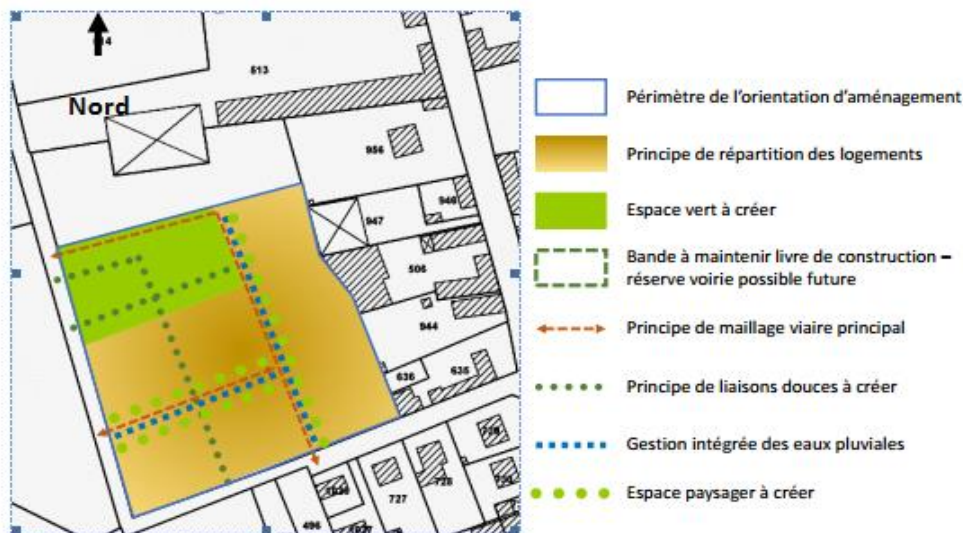
Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

## 7. Secteur de « la Chardonnière »

Ce secteur est dénommé « la Chardonnière », en extension du tissu bâti existant, sur une parcelle cultivée d'une exploitation d'environ 10 319 m<sup>2</sup> à usage de logements à partir de maison individuelle ou mitoyenne. Ce secteur est aussi classé en **secteur 1AU** du PLU.

L'idée est d'éviter l'homogénéité des lotissements observables à ce jour. Ainsi, des parcelles de tailles différentes peuvent-être proposées pour un meilleur accompagnement du parcours résidentiel. Il a été laissé une zone tampon entre le projet et l'exploitation présente afin de ne pas créer de nuisances entre les deux. Tremblay-le-Vicomte a été reconnu au titre du PADD d'être renforcé en favorisant la densification du cœur du village et en ouvrant à l'urbanisation de manière maîtrisée. Il s'agit de réaliser 14 maisons de types individuels en accession à la propriété ou en locatif.

	<b>Secteur « La Chardonnière »</b>
<b>Superficie en extension</b>	Environ 10 319m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b>	000 A 152
<b>Typologie</b>	Logements (accession à la propriété)
<b>Zone du PLU</b>	1AU
<b>Phasage</b>	A moyen et long terme



Les  
orientati

ons et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

## 8. Le secteur de « la Vallée du Saule »

Le secteur de la Vallée du Saule, d'une superficie de 25 hectares et implanté à la limite communale entre Tremblay-les-Villages et la commune voisine de Sézazereux, dispose de deux zones Est et Ouest, de part et d'autre de la RN 154.

C'est la zone Ouest de la Vallée du Saule, sur une superficie d'environ 10.8 hectares, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle est située en limite Est du territoire communal et cette zone est le principal site d'activité économique de Tremblay-les-Villages concentrant la majorité des entreprises de la commune. C'est un objectif du diagnostic et des orientations du PADD.



Source : photo aérienne, Géoportail, 2016, cadastre, Agglo Pays de Dreux



<b>Superficie :</b> 10.8 ha en extension
<b>Parcelles :</b> ZN 0005 et ZN 0006 : 79 500 m <sup>2</sup>
<b>Typologie :</b> secteur à vocation de développement économique
<b>Zone du PLU :</b> UX
<b>Phasage :</b> A court/moyen terme

Source : SIG Agglo du Pays de Dreux

Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2004 a précisé la nécessité de réaliser un second document opposable aux tiers avec « les orientations d'aménagement et de programmation » qui précise les intentions de l'OAP. Ce document a été réalisé au sein de ce PLU (document n°4).

## Les choix retenus pour le règlement

### 1. Le règlement et plan de zonage

#### B. Le rôle du règlement

Selon l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, « *le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ».

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique qui sont indissociables pour la bonne application des conditions qu'ils définissent :

Le règlement écrit est développé selon la typologie des zones définies aux articles R151-9 à R151-50 soit :

- Zone U ou zone urbaine,
- Zone AU ou zone à urbaniser,
- Zone A ou zone agricole,
- Zone N ou zone naturelle.

Le règlement développe pour chaque zone une typologie propre au territoire mais qui doit suivre tout ou partie des éléments définis aux articles R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU se compose des 7 articles suivants :

- Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 5 : Stationnement
- Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 7 : Desserte par les réseaux.

Le plan de zonage, dont les modalités d'application sont définies aux articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme, a une valeur obligatoire, il est donc opposable aux tiers au même titre que le règlement écrit.

Les documents graphiques prévoient également des dispositions particulières directement régies par des articles spécifiques du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L151-8 et suivants.

#### b. La logique du zonage

La délimitation des différentes zones a été établie en se fondant d'une part sur les éléments de constat et les enjeux tels qu'ils sont présentés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic) et d'autre part sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le principe de zonage, défini ci-après, a suivi une méthode d'analyse des composantes du territoire de Tremblay-les-Villages :

- Une zone urbaine située dans plusieurs hameaux et dans le centre-bourg
- Une zone à urbaniser située dans le centre-bourg en extension du tissu bâti pour accueillir une résidence senior et des logements

- Une commune possédant une offre structurée d'équipements et un réseau de professions libérales important orienté vers le paramédical et médical
- Des espaces naturels structurants composés notamment du bois d'Achères
- Un territoire de plateau avec peu de relief et donc avec une forte activité agricole
- Des zones d'activité structurantes pour le territoire ayant un rayonnement qui dépasse le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux comme celle de la vallée du Saule.

Il a donc été délimité en fonction de ces caractéristiques communales :

- Les espaces naturels et forestiers qui sont classés en **zone N ou naturelle**. Des sous-secteurs ont été créés ou maintenus pour que le règlement soit au plus près des spécificités de chaque espace,
  - **Le sous-secteur NI** dans lequel les constructions et installations liées aux activités sportives, de tourisme et de loisirs ainsi que les équipements publics sont autorisés.
  - **Le sous-secteur Nir**, qui correspond aux constructions, installations et utilisations nécessaires aux infrastructures routières.
- Les espaces agricoles sont classés en **A, zone agricole**. Les espaces agricoles représentent environ 5 817 hectares de la surface communale. Selon le diagnostic, 42 sièges d'exploitations situés sur la commune dont certains sont concernés par de l'élevage. Ce secteur comprend un sous-secteur :
  - **Le sous-secteur Ac** qui correspond au cimetière communal.
  - **Le sous-secteur Air** dans lequel les constructions, installations et utilisations nécessaires aux infrastructures routières sont autorisés.
- Les secteurs bâtis de la commune ont été classés en **U, zone urbaine**. Cinq secteurs sont définis ci-après selon la typologie du tissu bâti :
  - **Un secteur UA** : bâti ancien et reprenant les limites historiques de la commune. Ce secteur comprend plusieurs OAP. Ce secteur comprend un sous-secteur :
    - **Le sous-secteur UAj** qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques.
  - **Un secteur UB** : extension urbaine de ces cinquante dernières années. Ce secteur comprend plusieurs OAP. Il est composé d'un sous-secteur :
    - **Le sous-secteur UBj** qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques.

Ces sous-secteurs UAj et UBj ont été créés dans le but de garantir la préservation de la morphologie urbaine existante et les poches de biodiversité ordinaire présentes. Elles sont donc considérées comme devant être protégées avec une constructibilité limitée. Le choix de ne pas urbaniser dans les secteurs UAj et UBj s'explique par la volonté communale de ne pas modifier profondément l'armature du tissu urbain existant et pour préserver la biodiversité dite ordinaire située sur la commune. Le classement de ces parcelles, au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme, aurait été inadapté vis-à-vis de cette biodiversité dite ordinaire.

- **Un secteur UC** qui correspond aux secteurs urbanisés qui doivent rester dans leur périmètre actuel tel que défini dans le PADD.
- **Un secteur UX** qui est consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal. Ce secteur comporte une OAP.
- **Un secteur UE** consacré aux équipements collectifs d'intérêt général (équipements sportifs, cimetière...). Ce secteur comprend aussi une OAP.
- Les secteurs correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont classés en zone U selon leur localisation et leur délai d'ouverture à l'urbanisation.

- Les secteurs à développer sur la commune ont été classés **en 1AU, zone à urbaniser**.
  - o **Un secteur 1AU (A urbaniser)** pour accueillir le projet de la maison de santé, une résidence senior et du logement.

## 1.Exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement

### 1. Le PADD et la détermination du zonage

La commune étant en RNU, il n'existait pas de règlement ni de plan de zonage. Le Projet d'Aménagement et de Développement durables, dans le règlement du PLU, a permis de caler la délimitation des zones ainsi que leurs règles applicables.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR. Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues, notamment grâce au porter à connaissance fourni par l'Etat. Il existe principalement des périmètres de protection en zone UX au titre des ICPE présentes.

#### *Les zones urbaines*

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) renforcée par les lois dites Grenelle et ALUR.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles ou des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Tremblay-les-Villages est découpé en cinq zones : les zones UA, UB et UC ont une vocation mixte ou résidentielle, la zone UX, quant à elle, a vocation à accueillir les activités industrielles et artisanales et la zone UE concerne les équipements et autres structures d'intérêt général.

Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer.

Le PADD, dans son axe n°2, est venu détailler les hameaux qui pouvaient être densifiés et ceux à maintenir dans leur forme actuelle. Les hameaux à densifier sont les suivantes : Gironville-Neuville, d'Ecublé-Bilheux, de Theuvy-Achères, de Chêne-Chenu et de Saint-Chéron-des-Champs.

Les justifications sont les suivantes :

Hameaux	Justifications
Gironville-Neuville,	Population importante. Dynamisme des demandes de construction. Proche de la RN 154.
Ecublé-Bilheux	Population importante. Dynamisme des demandes de construction. Activités présentes
Theuvy-Achères	Population importante. Dynamisme des demandes de construction. Activités présentes.
Chêne-Chenu	Population importante. Dynamisme des demandes de construction. Activités présentes.
Saint-Chéron-des-Champs	Population importante. Dynamisme des demandes de construction. Proximité avec la gare de Maintenon et de Chartres. Proche de la RN 154.

A contrario, les autres hameaux n'ont pas de service et ont une population moindre. De plus, le Péage est concerné par la réalisation du projet A 154.

#### *Les zones à urbaniser*

Il s'agit des deux projets encadrés par des OAP concernant l'accueil, à Tremblay-le-Vicomte, d'une résidence sénior ainsi que du logement.

Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Dans les secteurs où il n'y pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux **prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, consultable en annexe du PLU et à la réglementation en vigueur.**

Un certain nombre de règles du PLU sont communes à toutes les zones urbaines, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux, et plus largement de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales du développement durable.

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à **l'article 6**, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés sont constructibles. Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer un meilleur fonctionnement urbain par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé ; toute opération nouvelle doit désormais s'inscrire en continuité et en lien avec l'existant.

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement, s'ils existent. Ces mesures, précisées à l'article 7, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et la qualité de l'infiltration. Le raccordement des habitations aux réseaux doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les concessionnaires de réseau. De plus, le PLU encourage les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, quel que soit la superficie de celle-ci, dans l'objectif d'une économie et d'une préservation de la qualité de la ressource en eau (présence de captage d'eau potable sur le territoire communal). La gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux, consultable en annexe du PLU.

Dans les secteurs où il n'y pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, consultable en annexe du PLU, et à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

Afin d'assurer la préservation de l'environnement, le PLU recommande dans toutes les zones urbaines, à **l'article 3**, le recours à l'architecture bioclimatique ou à des constructions utilisant des technologies nouvelles, y compris dans le centre historique, sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes. De manière globale, le règlement du présent PLU favorise la performance énergétique et climatique des nouveaux projets urbains dans le sens où il autorise les énergies renouvelables tout en assurant leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel environnement.

### Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire. **L'article 1** du règlement fixe les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans la commune (centre bourg, hameaux principaux et hameaux à conserver dans leur périmètre actuel).

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones.

Les règles du PLU encadrent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que l'emprise au sol pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir davantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. De même, la règle de hauteur contribue très largement à qualifier le paysage urbain et, combinée aux autres règles, permet de fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées à **l'article 2**.

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement (**article 5**) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Le PLU définit les caractéristiques des places de stationnement en fonction des secteurs urbanisés (UA, UB, UC, UX, UE et 1AU) et des activités pressenties. Ainsi, des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, commerces et artisanat, activités tertiaires, équipements...). De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

**L'article 4** précise que dans les espaces non construits et les jardins, le PLU fixe en annexe du règlement une liste de végétaux d'essence locale à privilégier sur Tremblay-les-Villages. Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain. De même, le patrimoine paysager remarquable et participant de la qualité des paysages urbains a été identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme avec des règles spécifiques comme la conservation de certaines mares.

Outre la hauteur du bâti, l'aspect extérieur des constructions (**article 3**) contribue très largement à la qualité du paysage urbain. De plus, cet article prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions ; aussi, dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue.

Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti (article L153-19 du code de l'urbanisme) dans le secteur où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque.

### *La zone UA : le cœur du centre-bourg et des hameaux*

#### **Caractéristiques générales de la zone**

La zone UA correspond au cœur historique de Tremblay-les-Villages et de ses hameaux (anciennes communes). On observe donc un tissu bâti dense avec un habitat ancien mais pouvant accueillir des constructions plus récentes, en comblement des dents creuses, avec des constructions de type maison individuelle plutôt hétéroclite et parfois en rupture avec l'architecture locale.

Dans ce secteur, le règlement a pour objectif de renforcer à la fois la valorisation de son patrimoine bâti, sa densification, la morphologie urbaine des lieux notamment pour les prochains projets situés dans les dents creuses identifiées.

Le PLU repère et protège au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme des jardins et des mares qui participent de la qualité du paysage urbain de Tremblay-les-Villages et qui méritent d'être préservés pour garantir les continuités écologiques. Le critère de classement des mares est qu'elles soient communales conformément au PADD.

De même, le PLU repère et protège au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme des éléments patrimoniaux comme des églises et le Presbytère qui méritent d'être préservés comme témoin de l'histoire de la commune (la liste est présentée ci-après).

Cette zone contient un sous-secteur UAj qui correspond aux espaces de respiration à protéger et repérer sur le plan de zonage.

#### *La zone UB : l'habitat plus récent*

##### **Caractéristiques générales de la zone**

La zone UB consiste à une zone mixte où l'ambiance urbaine se définit par la diversité bâtie. Les constructions sont plus récentes et sont majoritairement en extension du bâti ancien.

Au regard de ces spécificités, la zone UB a été déclinée en un sous-secteur :

- Le secteur UBj qui correspond aux espaces de respiration à protéger au sein du tissu bâti.

La zone UB est concernée par des éléments environnementaux à protéger au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme.

#### *La zone UC : les hameaux à préserver*

##### **Caractéristiques générales de la zone**

Il s'agit de hameaux identifiés au PADD comme devant être maintenus dans leur forme actuelle. Ainsi, toute nouvelle construction est interdite et seules sont autorisées, sous certaines conditions, les extensions et les annexes.

La zone UC est concernée par des éléments patrimoniaux à protéger au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme mais aussi des éléments environnementaux à protéger au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme.

#### *La zone UE : des équipements à développer*

##### **Caractéristiques générales de la zone**

La commune de Tremblay-les-Villages possède de nombreux équipements sportifs, associatifs, culturels... que la commune souhaite voir se développer. Ainsi, il est prévu, en extension, la création d'une maison médicale à Tremblay-le-Vicomte. Le règlement du secteur UE laisse la possibilité à la commune d'entretenir le bâti existant mais aussi de le modifier et d'en créer de nouveaux.

#### *La zone UX : zone de développement économique*

##### **Caractéristiques générales de la zone**

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Tremblay-les-Villages dont la principale est celle de la Vallée du Saule. Elles ont vocation à accueillir des constructions à usage industriel et artisanal qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées.

Il est prévu une extension au Nord-Ouest de la zone d'activité de la Vallée du Saule d'environ 10.8 hectares pour répondre aux besoins d'entreprises qui souhaiteraient s'implanter sur le territoire. La

position stratégique de cette zone d'activité (RN 154) est la résultante de la forte demande d'installation.

Le tableau suivant a pour objectif de préciser les spécificités de chaque zone urbaine, de façon synthétique, et de justifier les règles correspondantes :

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UE	Zone UX
<b>Article 1</b> : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à des conditions particulières	Seuls les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activité, de services et de bureau sont autorisés à condition que l'activité ne crée pas de nuisance.				
	Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif, de services publics et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre. Les affouillements et les exhaussements, sous condition, sont autorisés				
	Sont autorisés les constructions à destination d'habitations et/ou d'hébergement et les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau sous certaines conditions.			Les constructions et installations sportives, scolaires, culturelles médicales sont autorisées. Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes nécessaires à la gestion du site.	Sont interdits les constructions incompatibles avec l'environnement voisin, les constructions d'habitat en dehors de celles pour la gestion du site et sous certaines conditions, l'ouverture de carrière..., les campings, les dépôts de matériaux et de véhicules...
	Les annexes et les extensions sont encadrées pour assurer une optimisation de l'utilisation de l'espace avec une différence entre l'UA et l'UAj.	Les annexes et les extensions sont encadrées pour assurer une optimisation de l'utilisation de l'espace avec une différence entre l'UB et l'UBj	Les annexes et les extensions sont encadrées pour assurer une optimisation de l'utilisation de l'espace.	Les annexes et les extensions sont encadrées pour assurer une optimisation de l'utilisation de l'espace.	Les extensions et adjonctions sont possibles dans la limite de l'emprise définie au 2.1. Les annexes sont encadrées pour assurer une optimisation de l'utilisation de l'espace
OAP présente	OAP présente			OAP présente	OAP présente

Article	Zone UA et UAj	Zone UB et UBj	Zone UC	Zone UE	Zone UX	
<b>Article 2: Volumétrie et implantation des constructions</b>	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface de l'unité foncière dans la limite de 150 m <sup>2</sup> .	-	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	L'emprise au sol des constructions principales, leurs extensions et adjonctions ne peuvent excéder 70 % de la surface de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont l'emprise est déjà supérieure à 70%.	
	L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 30m <sup>2</sup> en secteur UA et 35 m <sup>2</sup> en secteurs UB et UC. L'emprise au sol des extensions et des adjonctions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25m <sup>2</sup> en UAj, 35 m <sup>2</sup> en UBj et en UC. L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière, dans la limite de 25m <sup>2</sup> .				Les extensions, les adjonctions et les annexes sont réglementés.	Les annexes sont réglementées
	Les hauteurs des équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas réglementées. Les annexes, lorsqu'elles sont autorisées, ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 3 mètres au faitage. Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction selon une altimétrie identique.					
	Les hauteurs des constructions sont limitées à 8 mètres au faitage.	Les hauteurs des constructions sont limitées à 8 mètres au faitage sous certaines conditions.		Les hauteurs ne sont pas réglementées.	Les hauteurs des constructions sont limitées à 15 mètres au faitage. Une dérogation est possible en cas de besoin technique.	
	Les constructions principales implantées le long d'une emprise publique doivent se faire à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.	Les constructions principales implantées le long d'une emprise publique doivent se faire à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou		Les constructions principales implantées le long d'une emprise publique doivent se faire à l'alignement de la voie ou de l'emprise	Les constructions principales implantées le long d'une emprise publique doivent se faire à l'alignement	

		observer un recul de 5 mètres minimum.		publique ou observer un recul de 3 mètres minimum.	de la voie ou de l'emprise publique ou observer un recul de 5 mètres minimum.
	Les annexes devront observer un retrait de 3 mètres minimum par rapport à toute emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural.				
	Les annexes peuvent être implantées en limite séparative et doivent observer un recul de 1.5 m minimum.			Les annexes peuvent être implantées en limite séparative et doivent observer un recul de 3 m minimum.	Les annexes doivent observer un recul de 5 m minimum.
	Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes par rapport aux autres, en tous points, d'au moins 8 mètres.			L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.	

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UE	Zone UX	
<b>Article 3 :</b> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Pour les constructions nouvelles, sont seules autorisées les toitures à deux pans (de 30° à 50°).			Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être végétalisées.		
	Les volumétries doivent s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation dans la limite des hauteurs énoncées ci-dessus (article 2).					
	Pour les annexes, les toitures en terrasses ou à pente peuvent être autorisées. Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les extensions, à condition de suivre la même orientation de pente que le bâtiment principal. Pour les extensions reprenant le principe d'une toiture à deux pans, celle-ci devra être en harmonie avec celle du bâtiment existant.					
	Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Les façades doivent être de teinte claire comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel. Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Les bardages d'aspect bois ou ardoise sont recommandés.				Les façades doivent privilégier des teintes sobres et mûtes. Le blanc et les couleurs vives sont interdits. De même, l'aspect enduit de ciment gris est interdit.	
	L'emploi du PVC, pour la réalisation des gouttières, est interdit.					
	Les stores et les volets roulants, dont le caisson est extérieur, sont interdits.					
	Les percements des toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan de toit sans saillie, soit par des lucarnes dites rampantes.					
	Les menuiseries traditionnelles doivent être conservées et les volets seront prioritairement de type battant.	A l'exception des percements de toitures, les ouvertures ne sont pas réglementées.			Les ouvertures ne sont pas réglementées. Toutefois, les percements doivent être en harmonie avec la composition de la façade.	
	Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les matériaux interdits sont nommés dans l'article. Les murs du Thymerais traditionnels surmontés ou non d'un chaperon en tuile plate seront préservés et repris à l'identique. Il en est de même pour les piliers de portail en brique, en pierre ou en bauge. Les clôtures d'aspect murs en pierre, murs en bauge sont autorisées.				Les clôtures ne sont pas réglementées.	
	L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquelles elles sont tenues de participer.					
Les énergies renouvelables sont autorisées sous certaines conditions.						
Le patrimoine protégé au titre de l'article L 151-19 est protégé selon des règles décrites dans l'article 3.8.						

La zone 1AU

**Caractéristiques générales de la zone**

**La zone 1AU** comprend les secteurs du territoire communal destinés à accueillir un projet de résidence senior avec des logements notamment en accession à la propriété. Le secteur est situé en continuité du tissu bâti à Tremblay-le-Vicomte.

Les zones à urbaniser, dites zones AU, sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation à court/moyen terme (1AU).

Dans la zone 1AU, l'urbanisation ne sera possible que sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur afin d'éviter toute construction ou découpage foncier au coup par coup qui nuirait à la cohérence des aménagements urbains. De fait, ce secteur est concerné par deux OAP.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le PLU sont :

- Le secteur 1AU, secteur en reconversion pour de l'habitat qui correspond à des espaces agricoles. Des projets sont déjà bien avancés sur le secteur de la mare des trous et la Chardonnière. La superficie concernée par ces deux projets est d'environ 2.1 hectares pour la réalisation d'environ 34 logements.

**Les règles de la zone 1AU**

Le secteur 1AU correspond à une extension du bourg de Tremblay-le-Vicomte. Il est situé proche des services (écoles, commerces...).

Il fait l'objet de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer l'intégration urbaine et paysagère du projet et tenir compte des besoins de connexion aux services et équipements.

Certaines règles de la zone sont communes aux zones urbaines et principalement à la zone UB (articles 1 à 6), notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès, de stationnement ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, la prise en compte dans les aménagements et les constructions de la préservation de l'environnement et du développement durable :

- Les voies de desserte principale doivent s'organiser par la constitution d'un maillage viaire se raccordant aux voies existantes.
- La gestion des eaux usées et des eaux pluviales devra répondre aux exigences en matière de préservation de l'environnement (article 7). Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif. Ces mesures visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration.
- Le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution devra être en souterrain (article 7).
- Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues, le stationnement (article 5) sera obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos afin de faciliter et encourager les déplacements en modes doux et limiter la pollution de l'air.

**Justification des règles applicables**

Les règles sont édictées dans le respect du paysage et de la morphologie urbaine de Tremblay-le-Vicomte pour permettre d'une part, une urbanisation en lien avec l'environnement urbain et paysager et, d'autre part, une extension urbaine comme un prolongement « naturel » du tissu urbain existant, mais dans la modernité de son époque.

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU, les règles du PLU visent à permettre une diversité fonctionnelle compatible avec l'habitat. Ce site est concerné par de nombreux services et commerces de proximité.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies ont vocation à permettre la création de quartier dense au mais structuré. De même, il impose que les constructions s'implantent au moins sur l'une des limites séparatives aboutissant à la voie de desserte pour garantir une homogénéité du front bâti et une densité du programme d'aménagement.

Considérant que l'urbanisation de ces secteurs se fera à partir d'un plan d'aménagement d'ensemble, l'emprise au sol maximale est fixée à 70%. Cette règle vise une utilisation économe et équilibrée des espaces en fonction de leur situation dans la ville (proximité des équipements mais aussi des étendues agricoles) et de l'environnement urbain et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

Le règlement fixe une hauteur maximale des constructions limitée à 10 mètres pour assurer l'insertion des nouvelles opérations dans leur environnement urbain et paysager.

Dans le souci de développer une ambiance végétale dans les quartiers en lien avec l'esprit champêtre du secteur et d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable (maintien de la biodiversité, limite de l'imperméabilisation des sols...), le PLU impose le traitement des clôtures, si elles existent, en haies végétales doublées d'essences locales ou non d'un grillage.

La zone agricole

#### ***Caractéristiques générales de la zone***

**La zone A** comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A est dispersée sur l'ensemble de la commune.

La zone comprend un sous-secteur Ac qui correspond au cimetière.

Il existe aussi deux bâtiments en zone agricole susceptible de changer de destination sur Tremblay-le-Vicomte et Bilheux. Il s'agira d'accueillir de l'habitat. Ces projets viendront dans la limite des 20 logements prévus pour le renouvellement.

#### ***Justification des règles applicables***

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Les constructions et installations nécessaires, ou liées à l'exploitation agricole ou forestière (habitat, hébergement) ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont les seules autorisées en zone A.

Les autres destinations y sont interdites, à l'exception de celles en lien avec l'exploitation agricole telles que l'habitation et l'hébergement touristique de proximité (gîte rural par exemple) qui sont autorisées sous conditions.

En termes de paysage urbain et de densité, le PLU régleme les articles obligatoires du code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage mais aussi l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

Les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres par rapport aux voies pour éloigner les bâtiments agricoles de volumes très imposants aujourd'hui aux abords des voies. Pour les constructions à vocation d'habitation, la distance minimale est de 5 mètres.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole. Elle est limitée à 8 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Par souci d'intégration paysagère des constructions, les constructions principales non mitoyennes, situées sur un même terrain, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 8 mètres.

De même, les bâtiments de volume imposant tels que les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage.

L'activité céréalière étant fortement développée, le règlement s'est donc adapté à cette activité afin de ne pas la contraindre.

Les zones naturelles et forestières

**La zone N** est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle comprend des terrains aux qualités paysagères et/ou écologiques comprenant des constructions déjà réalisées. Elle recoupe notamment les secteurs situés dans les continuités paysagères et naturelles à maintenir inscrites au PADD.

Il existe un sous-secteur NL dans lequel les constructions et les installations à vocation d'accueil temporaire touristique, sportif et de loisirs, ainsi que les équipements publics sont autorisés.

Dans la zone N, les espaces n'ayant pas vocation à être densifiés, le PLU les classe en zone Naturelle stricte tout en permettant leur évolution (extensions et annexes) pour les constructions à vocation d'habitation conformément au code de l'urbanisme.

Le classement en zone N des boisements confirme la ressource en bois de la commune car il existe deux propriétés boisées privées gérées conformément à un Plan Simple de Gestion qui alimentent régulièrement la filière forêt-bois.

**Le secteur NL** porte sur un site a un intérêt modéré sur les plans écologiques et/ou paysagers :

- Il s'agit d'une ancienne carrière de sable qui a été réaménagée pour créer un circuit moto-cross. Ce dernier a été intégré dans ce site artificialisé et il vise à permettre les activités de loisir liées au moto-cross. Le projet est de laisser la possibilité d'accueillir, dans de bonnes conditions, le public lors d'animations.

#### ***Justification des règles applicables***

L'ensemble des règles énoncées vise à limiter la constructibilité de ces espaces, hormis à des fins d'équipements d'intérêt collectif et pour l'extension des constructions existantes. Dans tous les cas, les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées, ont vocation à maintenir le caractère ouvert et paysager de ces secteurs.

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet d'interdire toutes constructions et utilisations des sols qui ne soient pas autorisées sous conditions particulières au titre de l'article 1. De cette manière, les espaces naturels et la qualité des sites et paysages sont protégés sauf exception pour :

- Le secteur NL où les équipements de loisirs et de plein air, sportifs ainsi que les constructions à vocation d'accueil temporaire touristique et sportif.

En termes de paysage et de densité, les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages. Les articles obligatoires du code de l'urbanisme sont réglementés ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité

avec le maintien du caractère naturel et/ou forestier de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

En zone N, l'implantation des constructions peut se faire avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée mais le projet doit garantir une consommation économe de l'espace.

Afin de limiter les possibilités de construire en zone N et d'assurer la préservation des espaces naturels et forestiers, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% en zone N et 20% en zones NL.

En outre, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres pour les constructions liées à l'activité agricole et forestière et à 8 mètres pour les constructions à vocation d'accueil temporaire touristique et sportif en zone NL.

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures sont réglementés à l'article 3. Les règles se veulent plus souples qu'en secteur urbain mais permettent toutefois d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et paysager. De même, les clôtures sont réglementées pour encourager le développement de haies végétales plutôt que de murs ou de grillages.

En plus de leur classement en zone naturelle et forestière, une partie de la zone N est couverte par une protection au titre des Espaces Boisés Classés (articles L. 113-1 et 2 du code de l'urbanisme), pour garantir la protection de ces espaces.

Pour rappel, l'ensemble des boisements dont la surface est supérieure à 0.4 ha est obligatoirement soumis à autorisation de défrichement, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 fixant les seuils de superficie boisée en dessous desquels le défrichement n'est pas soumis à autorisation administrative.

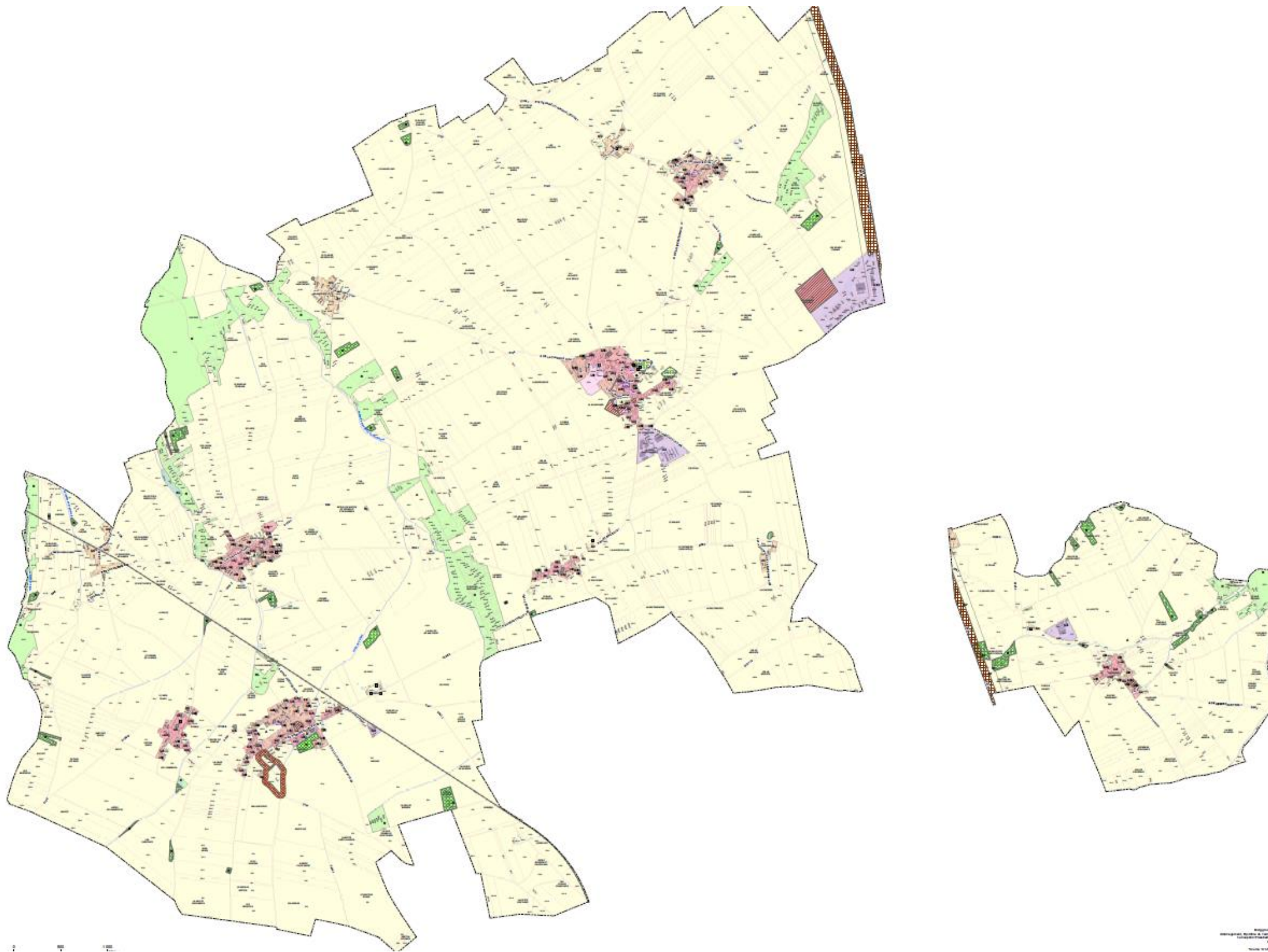
**Tableau des surfaces du projet de PLU**

PLU		
Zones	Secteurs	Superficie (ha)
Zone U	UA	39,69
	UAc	0,27
	UAj	22,84
	UAc	0,27
	1AU	2,15
	Air	63,17
	UB	44,33
	UBj	19,50
	UC	21,01
	UE	6,14
	UX	53,80
	UXir	10,28
<b>Total zones urbaines</b>		<b>283.45</b>
Zone A	A	5 749,60

	Ac	0,84
	Air	63.17
<b>Total zones agricoles</b>		<b>5 813.61</b>
Zone N	N	314,09
	NL	8,76
	Nir	2.61
<b>Total zones naturelles</b>		<b>325,46</b>
<b>Superficie communale en ha</b>		<b>6 422.52</b>

La commune étant en RNU, il n'est pas possible de comparer l'évolution du foncier avec l'ancien document d'urbanisme. Ce tableau servira principalement pour la révision dudit projet de PLU.

PLU Tremblay-les-Villages 2017



**Légende**

**Limite de zone ou de secteur**

- Zone A (A, Aa)
- Zone N (N, Nc)
- Zone UA (UA, UAc, UAg)
- Zone UB (UB, UBg)
- Zone UC
- Zone UD
- Zone UE

- + Bâtiment en zone agricole susceptible de changer de destination
- Bâtiment de patrimoine à protéger (L. 101-10 du code de l'urbanisme)
- ▨ Espace total classé
- ▨ Bâtiment de paysage à protéger (L. 101-20 du code de l'urbanisme)
- ▨ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- ▨ Périmètre de protection relatif à l'application du Règlement Sanitaire Départemental
- ▨ Zone inconstructible
- ▨ Emplacement réservé

Code	Libellé	Statut
UA	Zone UA (UA, UAc, UAg)	Zone
UB	Zone UB (UB, UBg)	Zone
UC	Zone UC	Zone
UD	Zone UD	Zone
UE	Zone UE	Zone

Source : Service urbanisme intercommunal, Agglo du Pays de Dreux, 2017

## 2. Les dispositions particulières

### 1. Les emplacements réservés

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».*

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité souhaite acquérir pour y réaliser un projet d'intérêt général.

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son bien.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

La commune de Tremblay-les-Villages a inscrit quatre emplacements réservés (ER) :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	PARCELLES CONCERNEES
ER6	Création d'un parking. En effet, à cet endroit de la commune, il y a une boulangerie et un restaurant. Sur la RD 26, où circulent les camions, cela présente aussi des dangers pour les véhicules stationnant n'importe où sur la voie publique.	Commune	<b>A 457</b>
ER 5	Réalisation d'un aménagement de cœur de village avec la création d'un petit parking réservé à cet endroit. Cet aménagement est en cours d'étude pour une réalisation en 2019. Cela s'explique par le manque de places de parking pour les commerces implantés Place de l'Eglise.	Commune	<b>A 431</b> pour une surface de 167m <sup>2</sup>

ER4	Aménagement public dans le cadre du projet « cœur de village » - Tremblay-le-Vicomte. Il s'agit d'un emplacement pour faire du stationnement et des aménagements d'espaces publics. La mairie porte un projet d'aménagement de centre-bourg.	commune	A 526, 665, 799p, 812, 814, 815, 817, 818, 828p, 829p, 921-924, 930
ER3	Création d'un parking – Tremblay-le-Vicomte. Il s'agit de réaliser un espace stationnement qui servira aux futures habitations et aux équipements. A ce jour, afin de ne pas bloquer le projet, il n'est pas indiqué le nombre de places.	commune	A 512p
ER2	Aménagement paysager – Bilheux-Theuvy	commune	1380 B 190p
ER1	Création d'une aire de jeu- Neuville-la-Mare	commune	1810 E 541

## 2. Les protections paysagères

### Les Espaces Boisés Classés

Conformément aux articles L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, les PLU classent les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Dans les Espaces Boisés Classés, toute construction, installation ou aménagement qui pourrait porter atteinte à leur intégrité, ainsi que les défrichements, sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

Les Espaces Boisés Classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leurs sont applicables, fixées par le Code de l'Urbanisme, sont rappelées à l'article 4 du règlement de la zone N.

Sur Tremblay-les Villages, les Espaces Boisés Classés concernent environ 37 hectares d'Espaces Boisés Classés. Cela concerne le bois d'Achères et les bois de Chêne-Chenu par exemple.

### Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 4 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles et ont vocation à rester en pleine terre à des fins paysagères. Diversifiés, ils se composent :

- Du jardin du Presbytère (Tremblay-le-Vicomte)
- Du jardin des ruines du château et ses douves (Tremblay-le-Vicomte)
- Du jardin de la ferme de Baillette (Tremblay-le-Vicomte)

- La mare des trous (Tremblay-le-Vicomte)-
- La mare de Landouville (Tremblay-le-Vicomte)
- La mare de la Roulette (Bilheux)
- La mare du Vivier (Bilheux)
- La mare d'Achères (Achères)
- La mare d'Ecublé (Ecublé)
- La mare de la fontaine (Chêne-Chenu)
- La mare du bas et la mare du haut (Neuville)
- La mare sèche de Gironville
- La mare d'Auboy (Villette)
- La mare de la rue Saint-Germain (Villette)

### 3. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti

Le PLU peut également protéger des éléments de patrimoine bâti de la commune au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. En effet, la commune possède une église inscrite aux Monuments Historiques mais également plusieurs sites et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial :

- Les ruines du Château (Tremblay-le-Vicomte)
- Le Presbytère (Tremblay-le-Vicomte)
- Eglise de Saint-Martin (Tremblay-le-Vicomte)
- La mairie (Tremblay-le-Vicomte)
- La maison de la ferme du Prieuré et son pigeonnier (Theuvy)
- Eglise de Theuvy
- Eglise de Saint-Chéron-Des-Champs (Saint-Chéron-Des-Champs)
- Eglise d'Ecublé (Ecublé)
- Eglise de Gironville (Gironville)
- Eglise de Chêne-Chenu (Chêne-Chenu)
- Eglise d'Achères (Achères)

Ces éléments bâtis sont présentés plus en détail dans la partie 1 du rapport de présentation – diagnostic.

Les bâtiments, ensemble de bâtiments, monuments, petits édifices ruraux, faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de contraintes par un symbole. Cette disposition concerne les bâtiments et édifices ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue historique ou culturel, à l'échelle locale.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'évolution des bâtiments concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. En outre, leur démolition, même partielle, est soumise à permis de démolir.

Les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 3 relatif à l'aspect extérieur des constructions, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur.

### 4. Les périmètres de protection liés au règlement départemental sanitaire

Il existe une exploitation à Bilheux qui est concernée par un périmètre de protection au titre du règlement départemental sanitaire lié à un élevage de gibiers. Ce périmètre est indiqué au plan de zonage.

### 5. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Il existe aussi deux bâtiments en zone agricole susceptibles de changer de destination sur Tremblay-le-Vicomte et Bilheux. Ils sont indiqués dans le plan de zonage et il s'agira d'accueillir de l'habitat. Ces projets viendront dans la limite des 20 logements prévus pour le renouvellement.

### 3. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le règlement et le plan de zonage qui lui est associé, sont la transposition réglementaire des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les prescriptions qui encadrent les différentes zones du règlement permettent la bonne mise en œuvre de ces orientations et répondent aux ambitions de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que des ressources naturelles, aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de la consommation de terres agricoles, une adaptation de l'habitat aux défis climatique et énergétique. De ce fait, l'élaboration du PLU a conforté la zone agricole dans son périmètre et a maintenu la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune.

#### a. Consommation d'espace et objectifs de modération de cette consommation :

La première partie du rapport de présentation s'attache à faire l'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Tremblay-les-Villages sur la dernière décennie, c'est-à-dire de 2006 à 2016.

Pour rappel, la synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces sur ce laps de temps est la suivante :

- La consommation totale, tous types d'espaces confondus, observée sur le territoire de Tremblay-les-Villages était de **42,79 ha** ;
- Sur la période 2006-2016, l'urbanisation liée à la création de logements a induit une consommation d'espaces importante, de **13,32 ha**, due à la réalisation de 140 logements, dont quelques opérations en lotissements.
- Le site économique de la Vallée du Saule s'est développé au cours de la dernière décennie induisant une consommation d'espaces de **27, 55 ha** en extension et continuera à se développer au cours de la décennie à venir.
- La commune a également connu un développement de ses équipements au cours de la décennie passée, et en particulier les équipements sportifs et de loisirs. Ce développement a conduit à une consommation d'espaces de **1,93 ha**, dont 1.24 ha en extension du bâti pour l'implantation du SDIS dans le bourg et l'extension des terrains de sport.
- Il a été observé qu'un potentiel en densification demeure à l'échelle communale et au travers des différents hameaux et du bourg, puisque certaines opportunités, en dents creuses, n'ont pas fait l'objet de constructions nouvelles au cours de la décennie passée. Situées au cœur du tissu bâti, elles correspondent à une réelle dynamique de densification pour la décennie à venir.
- Il est à noter que la commune dispose d'un potentiel de divisions internes du parc logements ou de changement de destination (renouvellement) relativement important estimé à 20 logements pour la décennie à venir. Pour le moment, deux projets sont identifiés, concernant environ 3 logements par projet, (Bilheux et Tremblay-le-Vicomte) dans des bâtiments à vocation agricole. Ils sont indiqués, dans le plan de zonage, comme pouvant être susceptibles de changer de destination.
- Par ailleurs, la commune dispose d'un certain potentiel de logements mobilisables, estimé à 13 logements, du fait d'un potentiel de récupération de 6 logements vacants et 7 résidences secondaires.

### b. L'analyse des potentiels de densification :

L'analyse du potentiel de densification présente trois éléments :

- Le potentiel relatif aux « coups partis », c'est-à-dire l'ensemble des autorisations d'urbanisme qui continuent de faire effet pendant la durée du PLU et qui est estimé à 25 logements, ayant induit une consommation d'espaces de **2,05 ha** sur la décennie passée 2006-2016, en capacité d'accueillir environ 59 habitants supplémentaires.
- Au regard des choix retenus dans le PADD, il s'agit de continuer à rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification, au sein du bourg et des différents hameaux de la commune identifiés dans le PADD pour être densifiés.
- Ce potentiel relatif aux « dents creuses », terrains non construits, potentiellement constructibles (après analyse des enjeux et contraintes) et qui sont prises en compte dans le projet communal, est de 35 logements en densification, soit 86 habitants supplémentaires et **3,05 ha** de consommation de terres naturelles et agricoles pour la décennie à venir.
- Toujours au regard des choix retenus dans le PADD, la commune souhaite se doter de moyens afin de diversifier son offre de logements. Pour ce faire, un projet communal de 34 logements nouveaux, dont 10 logements pour personnes âgées, est envisagé à Tremblay-le-Vicomte. A travers l'OAP, la commune de Tremblay-les-Villages pourra proposer une offre de logements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. De fait, cette opération d'aménagement d'envergure induira une consommation d'espaces de **2,1 ha**.

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces s'est traduite par l'identification d'un potentiel constructif en « dents creuses » conformément au PADD. De fait, elles se sont concentrées uniquement sur Saint-Cheron-Des-Champs, Tremblay-le-Vicomte, Bilheux-Theuvy, Ecublé, Chêne-Chenu et Neuville-le-mare. Il s'agit du centre-bourg et des principaux hameaux qui regroupent la majorité des équipements. Ils doivent être densifiés en priorité au regard des besoins en logements pour les dix ans à venir.

La commune a fait le choix, dans l'esprit des lois Grenelle et Alur, d'autoriser les constructions nouvelles avant tout au sein des espaces déjà bâtis, afin de réduire la consommation d'espaces nouveaux (agricoles ou naturels) par l'urbanisation.

Plusieurs critères ont ainsi été retenus pour l'identification des potentiels constructibles en « dent creuse » :

- L'accessibilité du site ou de la parcelle et sa desserte par les réseaux (eau potable, électricité) ;
- Sa localisation dans le tissu bâti existant ;
- L'absence d'enjeu environnemental fort.

L'objectif est bien ici de conforter les limites des urbanités existantes en utilisant le potentiel constructif significatif des dents creuses.

#### Tableau de synthèse du potentiel de densification

Coups partis		Bourg/Hameau	25 logements		Superficie
1	1380 B 163, 164	Bilheux-Theuvy	1	Densification	959
2	138 B 322, 323, 358, 359,516		5	Densification	6309

	(Nouvelle référence : 600 à 614)			
3	1380B 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652		8	Densification 5615
4	1380 B 573		1	Densification 449
5	1380 A 73	Ecuble	1	Densification 414
6	1380 A 229, 230, 231, 233		2	Densification 2171
7	970 C 311, 497	Chêne-Chenu	1	Densification 910
8	970 C 143, 278		1	Densification 398
9	970 C 501		1	Densification 589
10	181 ZO 14p (Nouvelle référence : 181 ZO 52 et 181 ZO 53)	Neuville-La-Mare	2	Densification 965
11	Y 193p	Saint-Cheron-Des-Champs	1	Densification 1184
12	3840 E 281p, 285	Achères	1	Densification 550
<b>Dents creuses</b>		<b>Bourg/Hameau</b>	<b>35 logements Superficie</b>	
1	E 33, E 74p	Tremblay-leVicomte	2	Densification 1629
2	A 673 / A 809 / A 896		2	Densification 1695
3	A 924		1	Densification 552
4	A 474		2	Densification 1427
5	384 ZB 11, 384 ZB 12	Bilheux-Theuvy	4	Densification 3400
6	1380B.634.633.631.630		1	Densification 814
7	1380B 532		4	Densification 4811
8	1380 B 594, 598, 599		1	Densification 1114
9	1380 B 45, 46, 47, 48, 49		1	Densification 640
10	1380 A 235	Ecuble	1	Densification 1022
11	1380 A 232p		1	Densification 1000
12	970C 68	Chene-Chenu	1	Densification 677
13	0970 C 69, 399p		2	Densification 1141
14	97 ZC 8		1	Densification 1342
15	1810E 540	Neuville-La-Mare	1	Densification 800
16	181 ZS 16		2	Densification 1150
17	328 ZC 52	Saint-Cheron-Des-Champs	1	Densification 1000
18	3280 B 704, 705, 706, 707, 708, 709 / 3280 Y 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210		6	Densification 5444
19	3280 Y 201		1	Densification 876
<b>Projets communaux</b>		<b>Bourg/Hameau</b>	<b>34 logements Superficie</b>	
1	Une partie de la parcelle B 107p, A 512	Tremblay-le-Vicomte	34	Extension 21 382
<b>Total production logements 2017-2027</b>		<b>94 logements</b>		

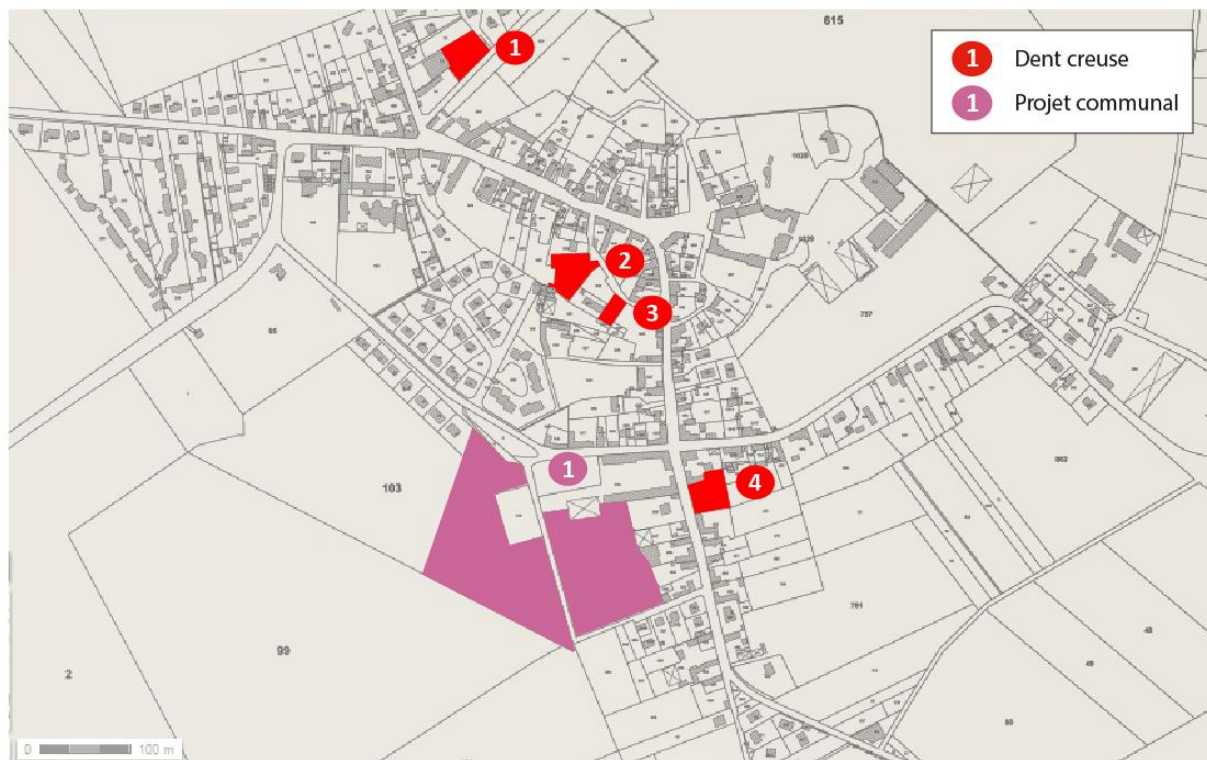
Tableau de synthèse de la consommation d'espaces pour la prochaine décennie 2017-2027

Secteurs	Densification	Extension
Habitat (dents creuses et projets) (ha)	3.05	2.13
Projets économiques (ha)	0	10.8
Equipement (ha) (Maison médicale)	0	0.26
Superficie totale (ha)	3.05	13.19

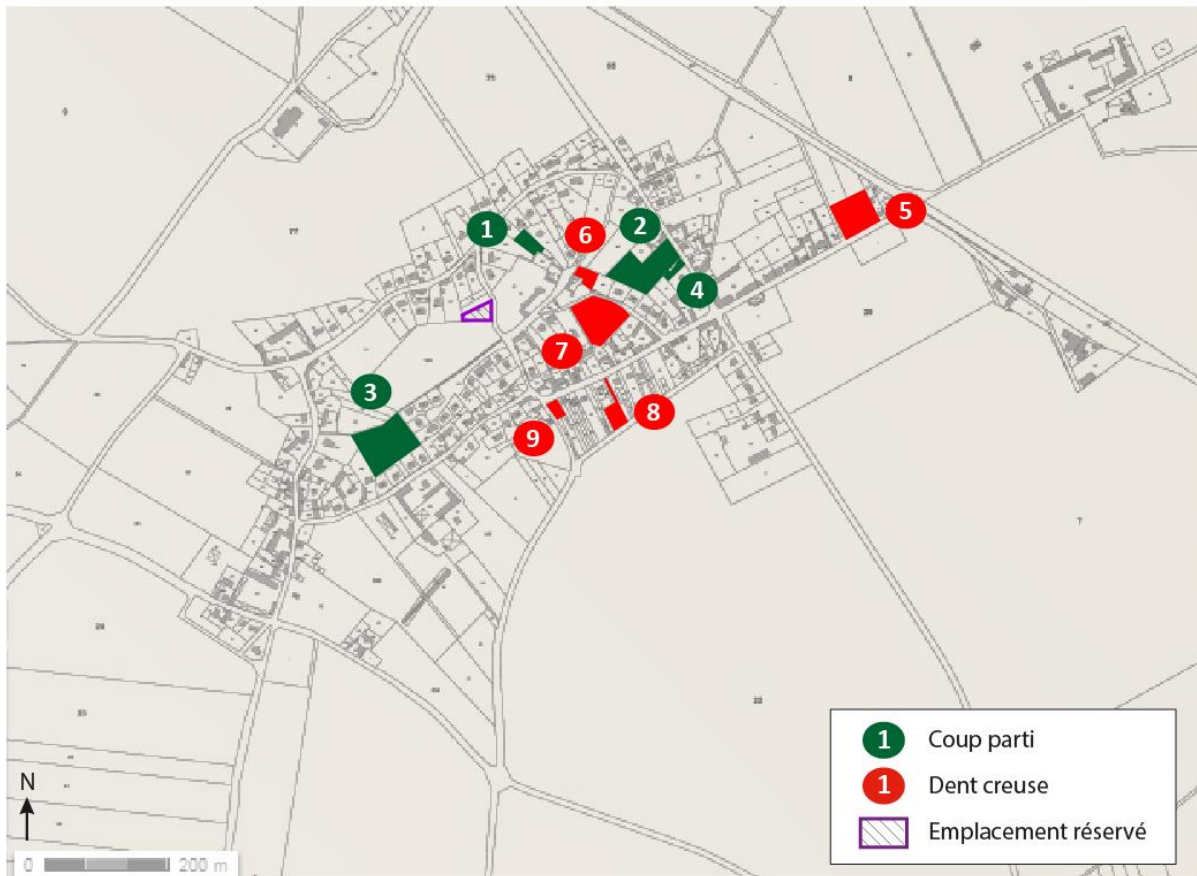
Au total, pour la décennie future, la superficie de consommation de foncier (densification et extension) s'élève à **16.24 ha** :

- **3.05 ha** en densification pour le développement de l'habitat
- Et **13,19 ha** en extension pour le développement de l'habitat pour l'opération d'aménagement du bourg réglementée par une OAP, le développement des équipements communaux à travers l'implantation d'une maison de santé paramédicale accompagnant le projet d'OAP du bourg et le développement de l'activité économique de la Vallée du Saule également réglementé par une OAP.

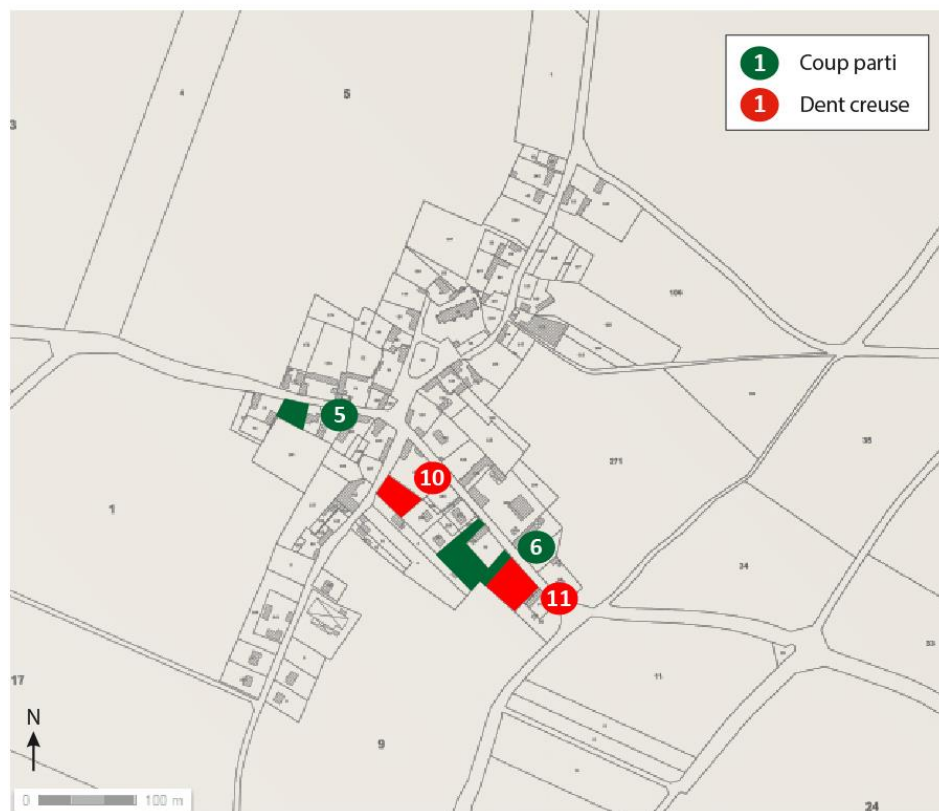
## TREMBLAY-LE-VICOMTE



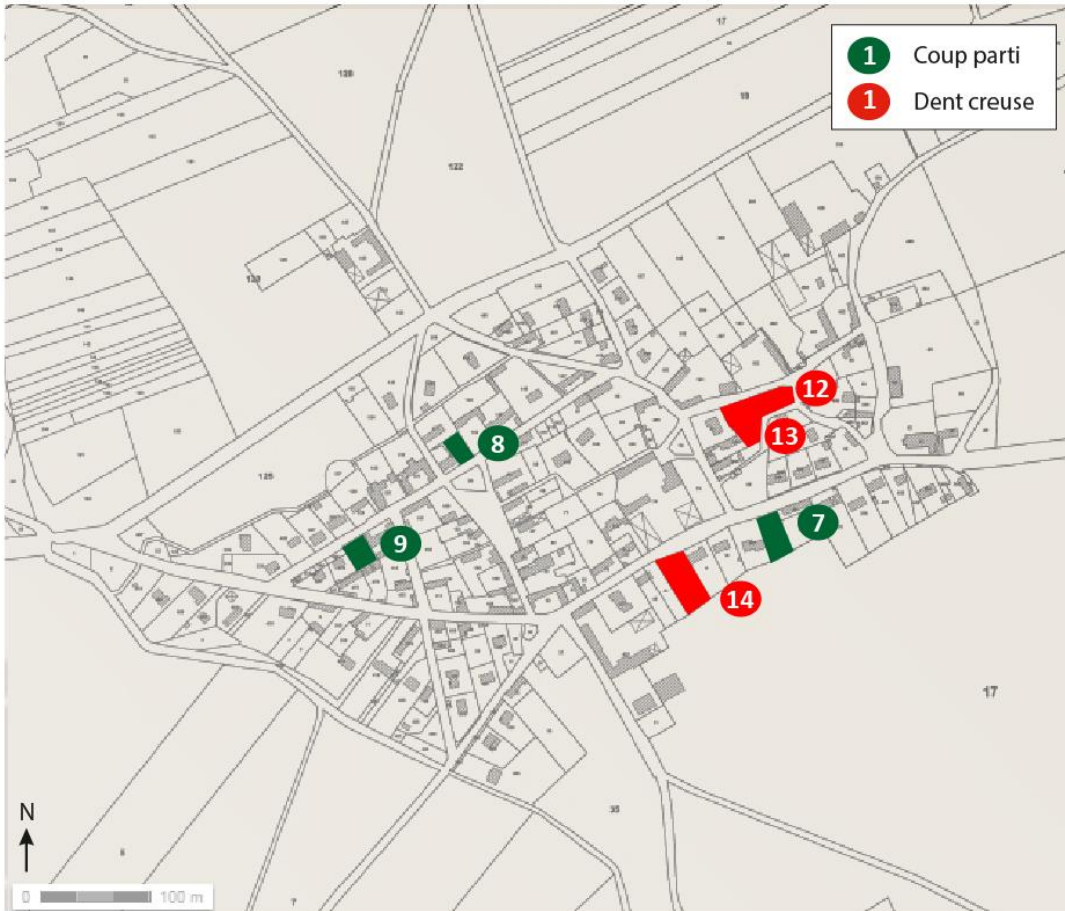
## BILHEUX-THEUVY



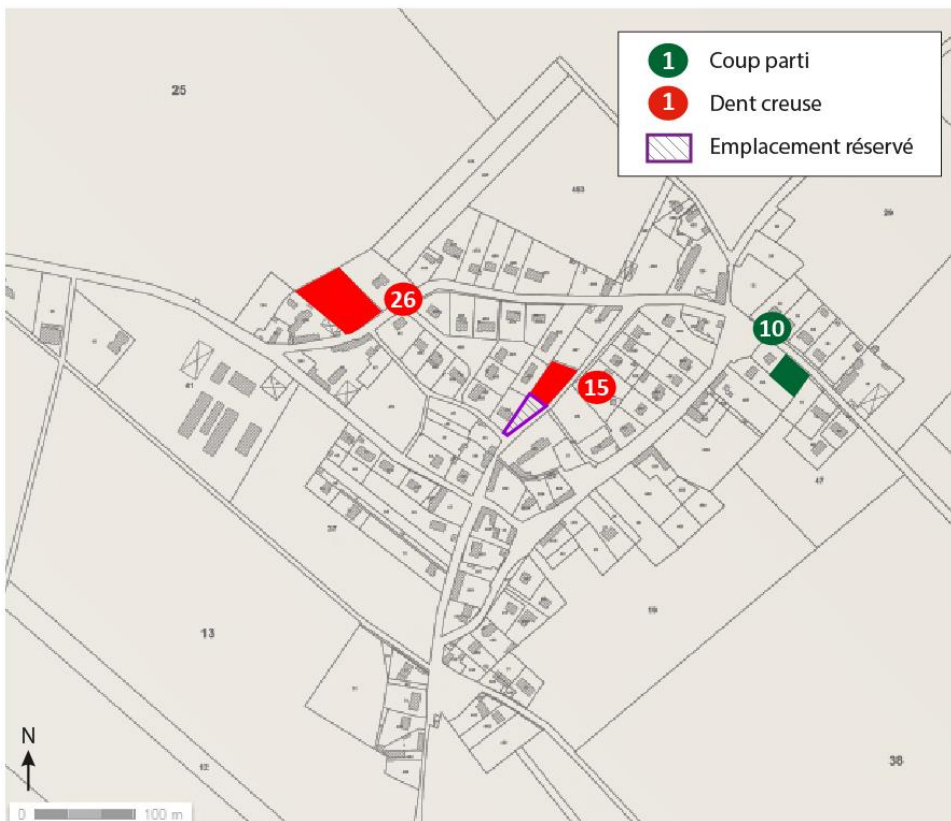
## ECUBLE

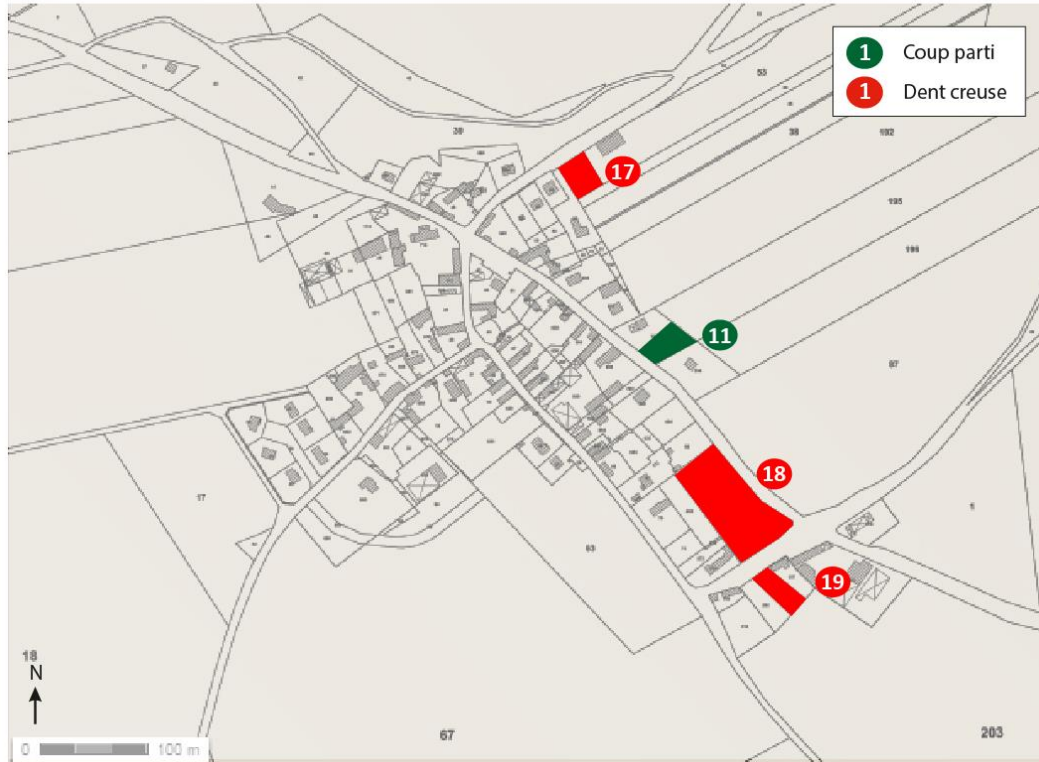


### CHENE-CHENU



### NEUVILLE-LA-MARE



**SAINT-CHERON-DES-CHAMPS**

La dent creuse n°28 correspond au potager de la maison limitrophe. La parcelle est indépendante du hangar à proximité.

**ACHERES**

Source : fond de cartes, DGPFIP 2016, Couches Agglo du Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal.

**c. Objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir :**

Au regard des enjeux identifiés dans le rapport de présentation et traduits en orientations dans le PADD, les objectifs de modération de la consommation se traduisent de la manière suivante pour le PLU de Tremblay-les-Villages :

- Conforter les zones naturelles et agricole dans leurs périmètres et maintenir la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune
- Réinvestir les logements mobilisables déjà présents à l'échelle communale et intégrer les possibilités de projets en renouvellement dans les prévisions de besoin en logement pour la décennie à venir
- Enfin, rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification des différents hameaux et bourgs de la commune.

Pour ce faire, il a été identifié un potentiel constructif de 95 logements nouveaux à l'échelle communale (34 logements en extension du bâti existant, 37 logements en dents creuses et 24 logements déjà prévus dont l'autorisation de construire est en cours PA/PC/CU). A ces logements nouveaux s'ajoutent, pour le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages, les 13 logements mobilisables (vacance et résidences secondaires) et les 20 logements en renouvellement. Au final, au vu du desserrement de 2.46 en baisse par rapport à la décennie passée (2.66) et qui

correspond aux enjeux démographiques présents à l'échelle du territoire, cette analyse permet d'envisager l'accueil d'environ 314 nouveaux habitants d'ici dix ans.

#### Synthèse de la répartition de la consommation d'espace pour les dix ans à venir (2017-2027)

	2006-2016	2017-2027
<b>Nombre d'hectares consommés sur la période (tout type confondu)</b>	<b>42,79</b>	<b>16.24</b>
<i>En densification (en ha)</i>	0.69	3.05
<i>En extension (en ha)</i>	42.11	13.19
<b>Objectifs de modération de la consommation d'espaces (ha)</b>	<b>26.55</b>	
<b>Densité moyenne de logement (lgt/ha)</b>	10.51	18.14

#### d. La capacité d'accueil du PLU

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, Tremblay-les-villages devient commune membre de l'Agglo du Pays de Dreux. Celle-ci a engagé dès sa création, l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le Programme Local de l'Habitat a été arrêté, approuvé fin 2017.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'Agglo du Pays de Dreux comprend 115 000 habitants répartis sur 81 communes. 39% de la population est concentrée sur Dreux et Vernouillet et le reste dans des communes de moins de 4500 habitants.

Dans le cadre du diagnostic du PLH, certaines communes ont été identifiées comme structurantes pour le fonctionnement du territoire. Elles ont alors la qualification de pôle d'équilibre. Il a été défini la nomenclature suivante quant aux actions à mettre en œuvre :

- Le pôle urbain : Dreux, Vernouillet, Cherisy, Garnay, Luray et Sainte-Gemme-Moronval, - Les pôles d'équilibre de :
  - Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre
  - Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Oulins, Saussay, La Chaussée d'Ivry
  - Abondant, Bû, Broué, Marchezais et Serville
  - Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages, Brezolles.
- Les autres communes rurales.

L'Agglo du Pays de Dreux a retenu un scénario ambitieux de renforcement de l'attractivité du territoire, par le recentrage de la construction dans les polarités et avec une intervention renforcée sur le parc ancien.

#### Sur le plan des équilibres démographiques :

- Une réduction du déficit migratoire du pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray
- Un renforcement de l'attractivité des autres polarités (équilibre migratoire ou maintien du solde migratoire positif)
- Une légère diminution du solde migratoire dans les communes rurales

- Un ralentissement du rythme de desserrement des ménages plus marqué lié au maintien de familles, notamment dans les polarités.

#### Sur le plan de l'habitat :

- Une reconquête des logements vacants à l'échelle intercommunale qui se traduit par une action forte dans les polarités où la vacance est élevée (Dreux ou Brezolles par exemple) et une stabilité du nombre de logements vacants dans les autres territoires,
- Une action plus forte en matière de renouvellement urbain, avec une intervention dans les quartiers d'habitat social mais également la démolition de logements privés obsolètes, notamment dans les centres-anciens.

En synthèse, les objectifs de production validés en fin d'année par polarité, sont les suivants :

Au regard de ces objectifs de développement de l'offre d'habitat et des caractéristiques économiques et démographiques spécifiques à la commune de Tremblay-les-Villages, il a été défini les besoins en logement selon la méthode dite du « point mort » telle que le calcule le PLH. Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant :

- Les besoins liés au parc existant
- Les besoins liés au desserrement des ménages
- Les besoins du parc, c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien
- Les besoins du marché, traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires.

#### **Les besoins en logement liés au renouvellement du parc pour la période 2006-2016 :**

La construction de nouveaux logements n'est pas toujours le seul facteur à l'origine d'une augmentation nette du parc. En effet, certains logements de grande taille peuvent faire l'objet de divisions, ce qui contribue à augmenter le nombre total de logements. D'autres peuvent être vétustes et font alors l'objet d'aménagements (rénovation) ou d'une démolition/reconstruction. Pour la période 1999-2012, il y a eu une récupération de 19 logements liée au renouvellement du parc sur Tremblay-les-Villages.

#### **Les besoins en logements pour la décennie à venir 2017-2027, liés à la croissance démographique, au desserrement des ménages et à la variation des résidences secondaires et logements vacants :**

Veiller à ce qu'une offre de logements suffisante et adaptée soit proposée pour la décennie à venir suppose d'évaluer le desserrement des ménages pour la décennie future en tenant compte des réalités présentes à l'échelle communale liées aux différents phénomènes (vieillesse de la population notamment).

Au vu des différentes analyses statistiques et au vu des enjeux dégagés dans le rapport de présentation, il est projeté que la commune de Tremblay-les-villages continue de connaître un desserrement des ménages et que le nombre moyen d'habitants par ménage pour la décennie à venir serait de 2.46 avec le vieillissement de sa population.

Ainsi, afin de déterminer les besoins de la commune en matière de production nette de logements, une projection à dix ans du calcul du point mort a été réalisée, de même que la mise en évidence du nombre de logements nécessaires pour maintenir le dynamisme démographique de la commune.

Scénario du calcul du point mort pour la décennie 2017-2027	<i>Récupération en renouvellement</i>	20
	<i>Récupération en résidences secondaires et logements vacants</i>	13
	<i>Coups partis (PC/Cub déposés)</i>	25
	Dents creuses	35
	Projets communaux	34
	<b>Total constructions nouvelles pour la décennie (2017-2027)</b>	<b>94</b>

**Projection des besoins en logements par le PLH pour la commune de Tremblay-les-Villages :** Le PLH définit un objectif de croissance de 0,85% annuel pour la commune de Tremblay-les-Villages, membre du pôle d'équilibre de Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages. L'indice de constructibilité prévoit pour la commune de Tremblay-les-Villages, un objectif de 14 logements annuels.

Au vu des projections de la commune présentées ci-avant le PLU de Tremblay-les-Villages sera conforme au PLH dès son approbation.

En matière de logements sociaux, la commune a pour objectif une production d'environ 20 logements.

Ainsi, ce programme se décline de la façon suivante :

- 10 logements pour les personnes âgées (financement Etat)
- 8 logements en accession sociale
- 2 logements réhabilités en logements sociaux (rue de la gare à Bilheux et 2 rue de la poste à Tremblay le Vicomte).

## Analyse des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures de préservation et mise en valeur

L'article R151-1 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme. Ce premier document du PLU « *évalue l'incidence du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* » Cette partie a vocation à évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins de Tremblay-les-Villages.

Pour cela, le PADD expose en 6 axes les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement, la préservation des milieux naturels et agricoles, des ressources, la prise en compte des risques ainsi que les enjeux de déplacements, climatiques et énergétiques :

- Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;
- Axe 2 : Encadrer l'urbanisation de la commune en tenant compte des caractéristiques de chaque bourg et hameau ;
- Axe 3 : Viser une maîtrise de la démographie et un développement urbain cohérent avec la localisation des équipements, des services et des axes majeurs de transport ;
- Axe 4 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole ;
- Axe 5 : Conforter l'activité économique ;
- Axe 6 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

Les ambitions et leur mise en application à travers les dispositions générales du PLU ont des effets notables, plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal, au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Ces incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement selon les thématiques suivantes : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis, patrimoine et paysage, énergie, eau, air, bruit, risques, déchets.

Dans cette évaluation sont données des mesures compensatrices s'il y a lieu. Pour rappel, le PLU n'a pas, en général, pour effet d'autoriser directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement : il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (DUP, permis de construire, etc.) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

### Le paysage

Enjeux	Orientation du PADD	Dispositions du PLU
--------	---------------------	---------------------

<p><b>Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune</b></p> <p>Tremblay-les-Villages a un paysage mixte alternant paysage de plateau, de vallées sèches et de boisement. Le relief reste peu marqué.</p> <p>Le grand paysage est donc constitué :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De quelques boisements</li> <li>- Des hameaux dispersés principalement le long des axes de circulation</li> <li>- Du bourg (Tremblay-le-Vicomte)</li> <li>- Des bâtiments d'activité (vallée du Saule par exemple)</li> <li>- Des champs céréaliers.</li> </ul> <p>Ainsi, le PLU a pour enjeu de préserver ce paysage mixte. Il existe donc plusieurs zones : A (Agricole), N (Naturelle), U (Urbanisée), 1AU (A urbaniser) et UX (pour le développement économique).</p> <p>La traduction règlementaire passe par des préconisations, par exemple, en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'insertion des constructions dans le paysage (clôture, hauteur, couleur...)</li> <li>- De préservation des espaces naturels (Espaces Boisés Classés et zone N).</li> </ul> <p><b>Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles</b></p> <p>La commune possède un paysage urbain intégré à l'environnement avec un réel souci de verdissement des parcelles privées. Les fonds de jardin marquent la transition avec les espaces naturels. Ainsi, le PLU a pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La conservation des fonds de jardin avec la création d'un sous zonage en UAj et UBj</li> <li>- Le maintien des gabarits de construction en fonction de l'existant</li> <li>- La définition des essences locales pour les futurs projets</li> <li>- La création de linéaire végétal sur les limites séparatives des OAP pour créer des espaces verts et marquer les limites en habitat</li> <li>- La création d'un secteur UC pour limiter l'urbanisation en milieu très rural.</li> </ul>	<p><b>Protéger le patrimoine naturel ordinaire et paysager</b></p> <p>Cela passe par l'identification et la protection des continuités écologiques ainsi que le traitement paysager des franges urbanisées de la commune pour assurer la liaison entre les espaces urbains et agricoles. Des Espaces Boisés Classés ont été ainsi créés.</p> <p>De même, dans le sous zonage UAj et UBj, toute forme de construction est interdite sauf pour les extensions et les annexes, sous certaines conditions. Il en est de même dans le secteur UC.</p> <p><b>Promouvoir une urbanisation maîtrisée de la commune respectueuse de son cadre environnant</b></p> <p>Plusieurs principes du règlement permettent une transition paysagère adaptée en</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrisant les volumes des constructions existantes et futures avec un gabarit correspondant aux constructions anciennes les plus hautes soit une hauteur de 8 mètres au faitage. Pour les annexes, elle est ramenée à 3 mètres.</li> <li>- En préservant des espaces de respiration dans les zones urbanisées en travaillant sur les implantations à l'alignement ou en retrait</li> <li>- En maintenant des espaces en pleine terre avec l'obligation de planter ces espaces pour favoriser l'intégration paysagère et la biodiversité</li> <li>- En identifiant du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme avec des règles définies dans les dispositions générales.</li> </ul>	<p><b>L'arrêt de l'étalement urbain</b></p> <p>La préservation des paysages naturels et agricoles passe par l'arrêt de l'étalement urbain et par le classement des espaces agricoles en zone A. Seules deux OAP ont été réalisées en extension (habitat, équipement et développement économique).</p> <p><b>La maîtrise de l'urbanisation</b></p> <p>Cela se traduit par un traitement qualitatif des espaces non construits et libres dans les zones urbaines afin de valoriser la végétation existante et de la renforcer.</p> <p>La prescription de 12 secteurs à OAP assure le respect de grandes orientations d'aménagement tenant compte des objectifs de développement durable et de maîtrise de la consommation d'espaces en prévoyant un projet de qualité avec des densités choisies en cohérence avec l'environnement proche.</p> <p><b>Préserver les espaces agricoles</b></p> <p>Le PLU de Tremblay-les-Villages permet le développement de l'urbanisation en densification pour les futurs projets.</p> <p>Le classement en zone A « agricole » interdit l'implantation de toute construction qui n'a pas vocation à soutenir l'activité agricole.</p>
--	---	--

La faune, la flore et la biodiversité

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
--------	----------------------	---------------------

<p><b>Un patrimoine naturel ordinaire</b> La commune possède plusieurs boisements dont certains, forment des corridors, dont certains sont classés en EBC. Le but est d'assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol.</p> <p>On parle aussi sur la commune de Tremblay-les-Villages, de biodiversité ordinaire avec un enjeu modéré. Les quelques haies plantées et jardins existants peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux et petits mammifères ainsi que des insectes.</p> <p><b>Préserver les mares communales et les espaces boisés présentant un intérêt pour maintenir un corridor</b> Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) met en évidence l'importance des continuités boisées et des pelouses calcaires sur le territoire du Drouais. Ainsi, le PADD a porté une attention particulière à protéger les continuités relatives à la biodiversité ordinaire existante. Il faut aussi ajouter le périmètre d'Espaces Boisés Classés d'environ 37 hectares, qui représentent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de protéger du développement de l'urbanisation. De même la zone N concerne environ 316 hectares. La commune a souhaité classer les mares communales dans un but de préservation de biodiversité puisqu'il n'existe pas de corridor hydraulique.</p> <p><b>Protéger l'activité agricole en limitant la consommation d'espaces et en respectant l'emprise des nombreux sites agricoles implantés sur la commune</b> Les espaces agricoles sont en perpétuelle régression sur l'ensemble de la France. Ce phénomène est observable à l'échelle du Drouais. Le PLU ne permet pas le mitage pour garantir la pérennité du foncier agricole.</p>	<p><b>Assurer la pérennité des espaces agricoles et paysagers en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenant les milieux à leur stade actuel pour conserver les habitats présents</li> <li>- Conservant ces grandes entités paysagères qui font l'identité communale</li> <li>- Créant des limites séparatives végétalisées et arborées avec des espaces locales</li> <li>- Préservant les mares communales</li> <li>- Renforçant les franges urbanisées notamment dans les OAP</li> </ul> <p><b>Préserver l'activité agricole</b> Le projet est de stopper l'étalement urbain et favoriser un développement maîtrisé qui permet d'assurer la pérennité de l'activité et des espaces agricoles. Le PADD souligne aussi la nécessité de reconnaître un usage strictement agricole aux terres cultivées.</p> <p>Afin de limiter la consommation foncière il a été créé un secteur d'OAP, pour les parcelles de 2 lots, pour garantir une densité minimale.</p> <p>Il existe un règlement spécifique à la zone A et la définition d'un règlement a été réalisée pour assurer le respect de ces objectifs.</p>	<p><b>La préservation de la biodiversité ordinaire</b> L'objectif est de préserver les éléments structurants qui fondent les continuités écologiques à l'échelle de la commune par un classement approprié (UAj et UBj) et restreignant les activités humaines. Ont été créés les Espaces Boisés Classés.</p> <p><b>Le développement de la nature dans l'espace urbain</b> Le but est de mettre en place des dispositions favorables au verdissement des espaces urbanisés et notamment au niveau des espaces libres et/ou non construits des propriétés privées (coefficient de terrain en pleine terre, préconisation en matière de clôture...).</p> <p><b>L'identification et la protection des espaces dédiés à l'agriculture</b> L'identification et la délimitation des espaces agricoles restreignent les activités autres qu'agronomes.</p>
---	--	---

## L'air, l'énergie et le climat

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
--------	----------------------	---------------------

<p><b>Sensibiliser les habitants aux enjeux énergétiques</b></p> <p>Même si le nombre de logements a augmenté de 79 % ces quarante dernières années et même si la part de construction de logements depuis les années 2000 est en augmentation, il est nécessaire d'avoir une réflexion sur la consommation énergétique de ces bâtiments. Il en est de même pour les équipements publics de la commune.</p> <p>Il a aussi été acté dans le diagnostic que la commune souhaitait veiller à ce que le cadre de vie rural soit préservé notamment vis-à-vis des modes de productions d'énergies renouvelables. L'idée est que ces derniers puissent être intégrés au tissu et au bâti déjà existant.</p> <p>De même, il a été aussi souligné l'intérêt d'adapter les formes d'habitat, en construction neuve, aux enjeux énergétiques actuels dans le respect du patrimoine historique et architectural actuel.</p> <p><b>Protéger les chemins ruraux qui garantissent l'existence de liaisons douces</b></p> <p>La commune de Tremblay-les-Villages bénéficie d'une position stratégique importante avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre viaire étoffée (RN154, RD 26)</li> <li>- Une offre ferroviaire de proximité avec Chartre, Dreux et Maintenon</li> <li>- Une offre de TAD et de transport scolaire.</li> </ul> <p>Cette offre lui assure des liaisons intercommunales mais aussi d'être connectée aux pôles urbains voisins de Chartres et à l'Île-de-France, en plus de celui de l'Agglo du Pays de Dreux.</p> <p>Les modes doux, sur la commune, sont tournés vers la marche à pied. La commune souhaite avoir, à terme, une réflexion sur le sujet au travers une opération de réaménagement de son cœur de village à Tremblay-le-Vicomte.</p> <p>Les enjeux identifiés sur la commune sont la fréquentation automobile du</p>	<p><b>Maîtriser le développement urbain et renforcer la compacité et la mixité bâtie en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvant l'habitat individuel dense au sein du tissu urbain existant</li> <li>- Favorisant l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables tout en respectant le cadre architectural actuel</li> <li>- Assurant la prise en compte des enjeux énergétiques dans les projets urbains et de logements</li> <li>- Maintenant, dans sa forme bâtie actuelle, les hameaux de Villette-les-Bois, de Moreaulieu, de Landouville et du Péage.</li> </ul> <p><b>Promouvoir un développement équilibré des transports en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développant l'offre de transports alternatifs à la voiture (covoiturage sur la vallée du Saule, Transport à la Demande...)</li> <li>- Réservant des espaces pour le stationnement par la localisation d'emplacements dédiés</li> <li>- Considérant le projet de l'A154.</li> </ul>	<p><b>La promotion des systèmes de production d'énergie renouvelable</b></p> <p>Le règlement du PLU prévoit des adaptations réglementaires pour assurer le développement harmonieux des énergies renouvelables sur le territoire et la bonne performance énergétique des constructions (article 3.6) tout en respectant le cadre bâti actuel. C'est d'ailleurs un axe prioritaire du PLH (réhabilitation du bâti).</p> <p><b>La maîtrise de l'étalement urbain</b></p> <p>Le plan de zonage délimite une zone urbaine pour stopper l'étalement urbain et développer le bourg de manière harmonieuse et maîtrisée. C'est pour cela qu'il n'y a eu que quelques dents creuses d'identifier dans le tissu urbain, le restant étant classé en UAj, UBj et UC, pour préserver la biodiversité ordinaire.</p> <p>Ce plan évite une dispersion de l'habitat et concentre le développement urbain dans les hameaux dynamiques.</p> <p>Deux bâtiments, à vocation agricole, ont été repérés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet de changement de destination pour accueillir de l'habitat (renouvellement).</p>
--	---	--

réseau viaire et ses impacts en matière de sécurité.		
--	--	--

## Le patrimoine architectural et urbain

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés et les cœurs de village</b></p> <p>La commune possède un patrimoine historique et architectural en lien avec le Thymerais-Drouais et des éléments bâtis ponctuels remarquables qui entretiennent l'histoire de la commune.</p> <p>Cette dimension doit être prise en compte dans les réflexions de développement pour assurer sa mise en valeur et la qualité du cadre de vie.</p> <p>L'enjeu issu du diagnostic précise une volonté de mettre en valeur le patrimoine bâti historique (notamment les églises).</p>	<p><b>Développer l'urbanisation dans le respect du patrimoine architectural et historique en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservant le patrimoine traditionnel du Thymerais et en valorisant les bâtis anciens</li> <li>- Protégeant les éléments du patrimoine bâti au titre du L151-19 du code de l'urbanisme comme les ruines du château, etc.</li> </ul>	<p><b>La protection du patrimoine urbain de la commune</b></p> <p>Les enjeux en matière de protection du patrimoine local sont rassemblés dans les zones U.</p> <p>Parallèlement, le projet de PLU distingue une zone UA d'une zone UB, avec un règlement distinct, pour dissocier les formes anciennes et les nouvelles en offrant la possibilité de moduler le projet dans le respect d'une bonne insertion dans le tissu bâti existant.</p> <p>De même, plusieurs sites d'intérêt patrimonial et historique ont été identifiés et le PLU classe au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ruines du Château (Tremblay-le-Vicomte)</li> <li>- Le Presbytère (Tremblay-le-Vicomte)</li> <li>- Eglise de Saint-Martin (Tremblay-le-Vicomte)</li> <li>- La mairie (Tremblay-le-Vicomte)</li> <li>- La maison de la ferme du Prieuré et son pigeonnier (Theuvy)</li> <li>- Eglise de Theuvy</li> <li>- Eglise de Saint-Chéron-Des-Champs (Saint-Chéron-Des-Champs)</li> <li>- Eglise d'Ecublé (Ecublé)</li> <li>- Eglise de Gironville (Gironville)</li> <li>- Eglise de Chêne-Chenu (Chêne-Chenu)</li> <li>- Eglise d'Achères (Achères)</li> </ul> <p>Des règles spécifiques ont été définies dans les dispositions communes pour la préservation de la composition architecturale</p>

		d'ensemble et d'évolution possible.
--	--	-------------------------------------

## Les ressources naturelles

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Assurer la pérennité de la biodiversité ordinaire</b></p> <p>La commune de Tremblay-les-Villages possède une biodiversité ordinaire au sein de son tissu bâti et de ses espaces agricoles.</p> <p>Des Espaces Boisés Classés ont été créés (environ 37 hectares) pour préserver des espaces boisés.</p> <p>Enfin, la commune est concernée par une zone à aléa moyen en matière de retrait gonflement d'argiles. Elle est située dans la partie Sud-Ouest de la commune. Ce risque est qualifié de faible dans la partie Nord-Est.</p> <p>La commune, en matière d'assainissement est marquée par des différences, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement collectif : Bilheux, Chêne Chenu sauf la rue du Cul Oiseaux, Vilette les bois et Girancourt, Neuville-la-mare.</li> <li>- Assainissement individuel : Saint Chéron-des-Champs, Trémémont et Landouville.</li> </ul>	<p><b>Protéger le patrimoine naturel en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créant un sous zonage UAj et UBj</li> <li>- Préférant les espèces locales</li> <li>- Créant des Espaces Boisés Classés</li> <li>- Créant un zonage N avec un règlement dédié.</li> </ul>	<p><b>La protection des espaces naturels</b></p> <p>Les zones relatives aux espaces naturels (zone N et EBC) ont été créées.</p> <p>Il a été minimisé le risque de pollution des sols et des nappes lié aux activités humaines en appliquant les règlements d'assainissement, de gestion des eaux pluviales et des déchets réalisés par l'Agglo du Pays de Dreux.</p> <p>Dans les OAP, ont été créées des linéaires de végétaux sur les limites séparatives, à partir d'essences locales pour garantir la transition avec l'habitat.</p> <p>Le classement en zone N des boisements confirme la ressource en bois de la commune car il existe deux propriétés boisées privées gérées conformément à un Plan Simple de Gestion qui alimentent régulièrement la filière forêt-bois.</p>

## Risques, nuisances et pollutions

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Gérer les déchets en évitant les risques de pollution</b> La gestion des déchets relève de la compétence de l'agglomération. Une filière de collecte ainsi que de tri sélectif est mis en place sur la commune. Des containers sont disponibles pour la collecte sélective du verre. Les encombrants sont ramassés plusieurs fois dans l'année, en plus de l'offre de déchèteries sur l'agglomération.</p> <p><b>Préserver le territoire communal des différents risques liés aux pollutions des entreprises présentes sur le territoire</b> Il existe trois ICPE dont une dans la vallée du Saule.</p>	<p><b>Protéger le patrimoine naturel et paysager de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En réduisant les risques de pollution par la gestion, la collecte et le traitement des déchets</li> <li>- En ayant une surveillance accrue du risque de pollution lié à l'activité humaine et notamment économique.</li> </ul> <p><b>Limiter les nuisances visuelles et les risques de pollutions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En intégrant des conditions dans le règlement pour interdire toute activité pouvant créer des nuisances pour le voisinage résidentiel,</li> <li>- En confortant la centralité et l'accès aux commerces sur Tremblay-le-Vicomte.</li> </ul>	<p><b>La gestion des déchets</b> Gérer les déchets dans l'attente de leur collecte en fonction du règlement intercommunal des déchets, qui est annexé au PLU.</p> <p><b>La prévention des nuisances</b> Le règlement définit les conditions d'implantation des activités économiques au sein du village. Seules les activités de proximité, artisanales et de bureau sont autorisées et à la condition de ne pas créer de nuisance pour le voisinage résidentiel. Des règles spécifiques sont aussi présentes dans l'OAP et le règlement UX.</p>

### Les effets notables et prévisibles sur l'environnement

L'objectif est d'identifier les effets potentiels et prévisibles du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement afin de prendre en compte l'impact global du projet communal sur son territoire.

Le but n'est pas d'avoir une analyse quantitative de ces effets mais plutôt une vision qualitative du plan sur l'environnement. Il s'agit donc d'évaluer le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement et le plan de zonage afin d'envisager les incidences des projets opérationnels du PLU.

Cette évaluation se fait au regard des éléments de constat et des enjeux dégagés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement.

#### Le paysage

Les dispositions du PLU ont une incidence sur l'environnement et la thématique du paysage à travers les ambitions de développement urbain, économique, de déplacements et concernant le patrimoine naturel, paysager, architectural et historique. Selon le PADD, les dispositions réglementaires reprennent les objectifs suivants :

- Développer l'habitat en priorité au niveau des secteurs concentrant les équipements majeurs du territoire et les principaux axes de transport routier, afin de réduire les besoins en déplacements des habitants sur la commune
- Densifier les cœurs de bourgs historiques
- Préserver les grandes entités paysagères (la plaine agricole, les bois et le bâti)
- Assurer une densification qualitative
- Protéger le patrimoine architectural et historique local
- Assurer les transitions paysagères entre le tissu bâti, l'espace naturel et agricole.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p><b>Assurer une densification qualitative et les transitions paysagères entre le tissu bâti, l'espace naturel et agricole</b> Le PLU vise le maintien de la diversité paysagère de la commune et de sa mise en valeur. Il vise aussi une meilleure intégration paysagère des espaces urbanisés dans leur environnement naturel par le verdissement des espaces non construits et le renforcement du tissu végétal d'essences locales présent dans le tissu bâti. Le PLU a classé les fonds de parcelle en sous-secteur UAj et UBJ pour préserver la biodiversité ordinaire existante. La création des Espaces Boisés Classés a pour but de préserver les paysages existants.</p> <p><b>Préserver les grandes entités paysagères</b> La création d'une zone N et d'une zone A a pour but de protéger les entités paysagères existantes.</p> <p><b>Protéger le patrimoine architectural et historique :</b> Plusieurs éléments remarquables du patrimoine architectural et paysager de la commune ont été recensés au titre de l'article L151-9 et L151-23 du code de l'urbanisme. Le but est de protéger le patrimoine vernaculaire de la commune et les mares communales pour ce premier PLU.</p>	<p><b>Promouvoir les systèmes de production d'énergies renouvelables :</b> Le PLU facilite la mise en place de système de production d'énergie renouvelables, ce qui peut potentiellement conduire à des nuisances dans certains secteurs malgré la prise en compte de cette dimension dans les dispositions réglementaires. Toutefois, le règlement s'attache à encadrer leur développement pour garantir leur bonne insertion (visibilité depuis l'espace public, insertion dans le bâti existant...).</p> <p><b>Assurer la diversification des formes d'habitats :</b> Le PLU facilite la diversification des formes d'habitat ce qui peut conduire à une perte de caractère du centre ancien. Toutefois, il assure la bonne intégration de ces nouvelles constructions dans le tissu urbain actuel. De même, une gamme de couleur, un gabarit de construction ainsi que des règles d'implantation permettent de préserver le plus possible ce patrimoine.</p>

#### La faune, La flore et la biodiversité

Les dispositions du PLU concernant la préservation de la faune, de la flore et de la biodiversité locale, interfèrent avec les ambitions du PADD concernant les thématiques du développement urbain, du développement économique, de la promotion touristique des espaces naturels, de la préservation des ressources ainsi que des risques, nuisances et pollutions :

- Préserver les grandes entités paysagères (la plaine agricole, les bois et le bâti)
- Préserver la biodiversité ordinaire
- Préserver les continuités écologiques liées à la présence des mares sur le territoire communal
- Assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
-------------------------------	-------------------------------

<p><b>Préserver les grandes entités paysagères et la biodiversité ordinaire</b></p> <p>Le PLU vise la préservation de la biodiversité ordinaire avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La constructibilité qui est très encadrée, pour les fonds de jardins</li> <li>- L'utilisation d'essences locales</li> <li>- Des limites séparatives arborées dans les OAP</li> <li>- Les Espaces Boisés Classés créés</li> <li>- Des zones A et N créées.</li> </ul> <p><b>Préserver les continuités écologiques liées à la présence des mares sur le territoire communal</b></p> <p>Au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, les mares communales ont été identifiées pour les protéger.</p> <p><b>Fonder les nouveaux projets sur le respect de l'environnement et de ses composantes :</b></p> <p>Le PLU a vocation à améliorer la qualité urbaine et ce, notamment à travers le verdissement du cœur de village et la conservation d'espaces de respiration dans la zone urbaine (identification d'espaces de jardin) pour assurer la pérennité de la faune et de la flore (classement UAj et UJ et classement d'Espace Boisé Classé d'environ 37 hectares).</p> <p><b>Assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles</b></p> <p>L'identification de certains hameaux, comme pouvant être densifiés, ainsi que le centre-bourg, a permis de préserver les grandes entités paysagères.</p>	<p><b>Définition d'une organisation spatiale cohérente entre le bourg et les hameaux</b></p> <p>La densification peut conduire à long terme à la réduction voire à la disparition de certains espaces de respiration présents dans le bourg et les hameaux comptant des dents creuses.</p> <p>Cependant, le plan de zonage prend en compte cette dimension en classant ces espaces en jardin pour y limiter la constructibilité.</p> <p>De même, la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet la réalisation d'une densité choisie et tenant compte des enjeux de gestion de la ressource en eau, d'intégration paysagère du projet ou encore de risque.</p> <p><b>Réalisation de nouvelles infrastructures routières :</b></p> <p>Aucune voie nouvelle n'est programmée dans le projet de PLU mais il y aura des voiries internes aux projets indiqués dans deux sites d'OAP (Vallée du Saule et Tremblay-le-Vicomte).</p>
---	--

### L'air, l'énergie et le climat

Les dispositions du PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations suivantes en lien avec les cinq grands axes du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel en protégeant les continuités écologiques
- Optimiser les réseaux de déplacements et leurs usages
- Soutenir l'offre de services et d'équipements
- Renforcer le bourg de Tremblay-le-Vicomte en favorisant la densification du cœur du village et en ouvrant à l'urbanisation de manière maîtrisée
- Densifier les villages de Gironville-Neuville, d'Ecublé-Bilheux, de Theuvy-Achères, de Chêne-Chenu et de Saint-Chéron-des-Champs
- Maintenir dans sa forme bâtie actuelle les hameaux de Vilette-les-Bois, de Moreaulieu, de Landouville et du Péage.

*Externalités positives*

*Externalités négatives*

<p><b>Promouvoir la performance énergétique des bâtiments</b> Le PLU vise une meilleure performance énergétique des bâtiments que ce soit pour le parc existant ou pour les nouvelles constructions ou encore les équipements. Il s'agit d'intégrer cet enjeu comme composante environnementale dans les projets urbains et de permettre au bâti ancien comme récent d'améliorer leur performance énergétique (article 3.6 du règlement).</p> <p><b>Optimiser les réseaux de déplacements et leurs usages :</b> Le PLU a vocation à promouvoir les déplacements doux au sein du bourg, dans les hameaux et dans les OAP. Il vise également la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture comme le Transport à la Demande ou le covoiturage (vallée du Saule) Le PLU prend en compte les besoins de stationnement en prescrivant des normes de réalisation d'aire de stationnement (article 5). De plus, la commune a pris en compte les besoins identifiés pour le stationnement, dans les OAP, et d'accès spécifiques pour les modes doux lorsque cela était possible (OAP d'équipement et OAP de plus de 10 lots).</p> <p><b>Préserver les espaces naturels et notamment les boisements :</b> Environ 37 hectares sont classés en EBC. Les boisements agissent comme des « puits de carbone » limitant ainsi les rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère sans oublier les boisements où l'activité sylvicole permet une régénération dynamique des peuplements forestiers (les jeunes arbres, en pleine croissance, captant plus de CO2 que les vieux).</p>	<p><b>Renforcement du nombre d'habitants et organisation du territoire communal entre le bourg et les hameaux</b> L'accueil de nouvelles populations induira nécessairement l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre par les déplacements et la dépense énergétique des bâtiments supplémentaires. Toutefois, le PLU vise à réduire ces phénomènes avec la mise en place de système de production d'énergies renouvelables. L'ouverture à l'urbanisation principalement dans le bourg va limiter les déplacements puisqu'en proximité des services (école, mairie, commerces...).</p> <p><b>Préservation du tissu bâti ancien :</b> Il s'agit d'encadrer le potentiel d'utilisation des systèmes de production d'énergies renouvelables dans un contexte de préservation du cadre architectural et bâti traditionnel du Thymerais-Drouais (article 3.6 du règlement). De même, deux projets de renouvellement du tissu bâti existant sont repérés au plan de zonage.</p>
--	--

**Le patrimoine architectural et urbain**

Les dispositions du PLU intervenant dans cette thématique environnementale sont liées aux orientations du PADD concernant les chapitres relatifs au développement urbain, économique et au patrimoine historique :

- Sauvegarder le patrimoine religieux
- Respecter le patrimoine architectural et historique
- Protéger les espaces boisés d'intérêt local
- Préserver les grandes entités paysagères.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p><b>Respecter le patrimoine architectural et historique et sauvegarder le patrimoine architectural et historique</b></p> <p>Le PLU assure la préservation du tissu ancien caractéristique du Thymerais et la mémoire physique de la commune. Il permet également l'évolution du tissu existant en favorisant la densification et le renouvellement urbain.</p> <p>Comme indiqué ci-avant, un certain nombre d'éléments bâtis et paysagers remarquables sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Une attention particulière a été apportée aux implantations des constructions (article 2) afin de garantir une cohérence d'ensemble au sein des zones.</p> <p><b>Préserver les grandes entités paysagères</b></p> <p>Dans le zonage, la création des espaces boisés classés fait l'objet d'une trame particulière (EBC) et la possibilité de classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme a été mobilisée. Ainsi, le PLU classe en espaces paysagers à protéger afin d'assurer non seulement leur préservation mais aussi leur mise en valeur.</p>	<p><b>Préservation du tissu bâti ancien :</b></p> <p>Le potentiel de l'utilisation des systèmes de production d'énergies renouvelables est encadré dans un contexte de préservation du cadre architectural et bâti traditionnel du Thymerais-Drouais dans un souci de bonne insertion.</p>

### Les ressources naturelles

Les dispositions du PLU intervenant dans la thématique environnementale des ressources naturelles sont liées aux ambitions du PADD concernant la préservation de la faune, la flore et la biodiversité, du patrimoine naturel et paysager, au développement urbain ainsi qu'aux nuisances et pollutions :

- Protéger la biodiversité ordinaire
- Préserver les continuités écologiques liées à la présence des mares sur le territoire communal
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol
- Intégrer les risques naturels dans les projets urbains.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p><b>Protéger la biodiversité ordinaire</b> La conservation d'une partie des espaces non construits en pleine terre, la gestion alternative des eaux pluviales sont des éléments prescrits par les dispositions du règlement (articles 4 et 7). Le PLU prévoit des secteurs à OAP qui assure la prise en compte de ces enjeux dans leur conception.</p> <p><b>Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles :</b> Un zonage spécifique Agricole (A) a été créé pour une superficie de plus d'environ 5 813 hectares et un zonage N a été créé pour une superficie d'environ 325 hectares.</p>	<p><b>Limiter le risque de pollution :</b> La densification du bourg et des flux automobiles qui leurs sont liés peut conduire à un risque de pollution supplémentaire de l'air et des eaux de surface. De même, le soutien de l'activité économique peut augmenter potentiellement le risque de pollution.</p> <p>Toutefois, la prescription de gestion intégrée des eaux pluviales limite largement ce risque. De même, il existe un règlement intercommunal d'assainissement qui assure la prise en compte de cette dimension par les entreprises en activité sur la commune.</p>

### Les risques, nuisances et pollutions

Les dispositions réglementaires interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux ambitions du PADD suivantes :

- Tenir compte des risques naturels (ICPE)
- Assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles
- Optimiser les réseaux de déplacements et leurs usages
- Harmoniser le niveau de service internet pour le développement de l'activité économique.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p><b>Assurer une politique équilibrée des transports :</b> Le PLU enjoint au développement de liaisons douces et d'alternatives à l'usage de la voiture réduisant ainsi des nuisances sonores et la pollution atmosphérique.</p> <p><b>La collecte, la gestion et le traitement intercommunal des déchets :</b> La gestion des déchets est une compétence de l'agglomération. Toutefois, le PLU vise la mise en place d'infrastructures de stockage des déchets à la parcelle ou en point commun de collecte dans l'attente de leur collecte.</p>	<p><b>Densification du centre-bourg :</b> Ces enjeux ont été pris en compte sur la question de l'aménagement du stationnement, des accès des OAP et la prise en compte de l'ICPE.</p>

## 6. Les indicateurs d'évaluation du PLU

Il est question de pouvoir évaluer les effets du PLU sur le développement du territoire communal, au travers des indicateurs définis dans le tableau ci-dessous :

Thèmes	Objectifs	Questions évaluatives	Indicateurs	
			État des lieux initial - (source des informations/données)	Objectif fixé - 2027 (où trouver les informations/données)
<b>Démographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser la croissance démographique au travers de la maîtrise de la production de logements ;</li> <li>Tenir compte de l'augmentation de la population.</li> <li>Préserver le cadre de vie au travers de la maîtrise dans l'accueil de nouvelles populations.</li> </ul>	La croissance démographique a-t-elle été maîtrisée à environ 0,85 % à partir de 2020 % ?	2 316 habitants en 20167 (source commune de Tremblay-les-Villages INSEE)	Objectif de croissance de 0,85 %, soit environ 2549 habitants en 2027 ; (sources : commune et INSEE)
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces orientations permettent de fixer un objectif de modération de 25,96 hectares de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la décennie précédente (2006-2016), au cours de laquelle il y a eu légèrement plus de consommation d'espaces en</li> </ul>	De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ?	Potentiel constructif en dents-crochues Voir Rapport de présentation – disposition	Potentiel constructif en dents-crochues de 3,23 ha en densification (source : PLU)

	<p>extension que dans le tissu bâti existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre une diversification de l'offre de logements pour tenir compte de l'évolution de la composition des ménages.</li> </ul>	Les objectifs de modération ont-ils été atteints ?	La modération de l'espace est de 25,96 ha par rapport à la décennie 2007-2017 Voir Rapport de présentation – disposition	<i>Consommation d'espaces réelle entre 2017-2027 – Sources : SIG Agglo Pays de Dreux, cadastre géoportail, ...</i>
		La production de logements correspond-t-elle au besoin des ménages ?	Nombre moyen de personnes par ménage est de 2,7 en 2010 Voir Rapport de présentation – diagnostic	Objectif de 2.46 en 2027
		La résidence sénior et les logements en accession social ont-ils été réalisés ?	Voir PLU-OAP	Réalisation ou non des deux projets (sources : communes et terrain).
<b>Activités &amp; Emplois</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir l'activité agricole présente sur le territoire</li> <li>Assurer une protection des sites agricoles et de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation</li> <li>Rendre possible l'activité de commerces et services de proximité</li> <li>Soutenir le développement d'activités économiques en lien avec l'existant au travers l'OAP (vallée du Saule)</li> </ul>	Nombre de commerces et services en 2027 ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic	Nombre de nouveaux commerces en 2027 <i>(Source : Agglo du Pays de Dreux)</i>
		La maison médicale a-t-elle été réalisée	Voir PLU-OAP	Réalisation ou non de l'OAP ? Nombre de professionnels présent dans la future maison médicale (Sources : commune et terrain)
		Est-ce que l'OAP, sur le ZA de la vallée du Saule, a été réalisée ?	Voir PLU-OAP	Réalisation ou non de l'OAP <i>(Source : Commune)</i>

		Le nombre de siège agricole est-il stable ?	42 sièges d'exploitation présents sur la commune en 2017 Voir Rapport de présentation – diagnostic	Le maintien du site agricole (Sources : commune, Chambre d'Agriculture départementale)
<b>Transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des alternatives à la voiture : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pistes cyclables ;</li> <li>- Covoiturage ;</li> <li>- TAD.</li> </ul> </li> <li>• Créer des sentes piétonnes situées dans les OAP</li> <li>• Repenser la circulation du centre-bourg au travers les emplacements réservés</li> </ul>	Le nombre d'arrêt pour le transport à la demande a-t-il été maintenu ? augmenté ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic « transports »	Nombre d'arrêt TAD en 2027 (Source : Agglo du Pays de Dreux et INSEE)
		Les sentes, situées dans les OAP, ont-elles été réalisées ?	Voir PLU-OAP	Réalisation ou non des sentes (Source : commune et terrain)
<b>Équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir le fonctionnement des équipements existants (salle des fêtes, mairie, école...) qui sont un gage de qualité de vie et d'attractivité du territoire.</li> </ul>	Un équilibre a-t-il été trouvé entre population et offres d'équipements, notamment pour les équipements scolaires (regroupement pédagogique ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic « Equipements »	(Sources : communes et terrains)
<b>Paysage, biodiversité et milieux naturels</b>	<p><u>Préserver les paysages agricoles en :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrisant l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles ;</li> <li>• Interdisant la création de bâtiments</li> </ul>	A-t-on préservé les surfaces des espaces agricoles ?	Voir Rapport de présentation – disposition	Nombre d'hectares dédiés aux espaces agricoles en 2027 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux – Géoportail)

	<p>isolés en dehors de ceux nécessaires à l'activité agricole.</p> <p><u>Préserver les paysages boisés en :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créant les Espaces Boisés Classés identifiés (Environ 37 hectares), et maîtrisant l'urbanisation sur ces espaces</li> <li>• En protégeant les mares communales</li> </ul>	A-t-on préservé les surfaces d'EBC?	Voir Rapport de présentation – disposition	<p>Nombre d'hectares dédiés aux EBC en 2027</p> <p><i>(Sources : SIG Agglo Pays de Dreux – Géoportail)</i></p>
		A-t-on gardé les mares référencées au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme	Voir Rapport de présentation – disposition	<p>Nombre de mares existantes en 2027</p> <p><i>(Sources : SIG Agglo du Pays de Dreux- Géoportail et terrain)</i></p>
<b>Environnement bâti et son évolution</b>	<p><u>Organiser le développement de la commune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioriser le développement urbain au sein du centre-bourg de Tremblay-les-Villages et de quelques hameaux en construisant sur les parcelles interstitielles et facilement accessibles (dents creuses) ;</li> </ul> <p><u>Préserver l'architecture traditionnelle :</u></p>	Où la production de logements s'est-elle organisée sur le territoire communal ?	Potentiel de constructions neuves de 95 logements	<p>Calcul du point mort sur la période 2017-2027</p> <p><i>(Sources : PLU et données communales)</i></p> <p>Production effective de logement entre 2017 et 2027</p> <p><i>(Source : Chiffres Insee)</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la mise en valeur du patrimoine historique et architectural par sa prise en compte dans les projets urbains ;</li> <li>Développer des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture de la commune.</li> </ul> <p><u>Protéger le patrimoine historique et architectural local :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier le patrimoine historique et architectural local (article L151-19 du code de l'urbanisme) pour assurer sa préservation et sa mise en valeur</li> </ul>	<p>Le bâti d'intérêt historique et patrimonial 151-19 a-t-il été préservé ? Dans quelle mesure a-t-il évolué ?</p>	<p>Éléments de patrimoine bâti- RP partie Diagnostic et PADD</p>	<p>Nombre de bâtiments patrimoniaux ayant fait l'objet de travaux d'amélioration. <i>(Sources : commune, ADS Agglo du Pays de Dreux)</i></p>
--	--	--	--	--

