

PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

BÛ

1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

POS initial approuvé le 22 mai 1987
4^e modification du POS approuvée le 17 octobre 2013

PLU prescrit le 22 janvier 2015
Projet de PLU arrêté le 13 novembre 2018
PLU approuvé le 7 novembre 2019

1^{ère} modification du PLU approuvée le 26 avril 2022

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
26 avril 2022
approuvant la 1^{ère} modifica-
tion du PLU de la commune
de Bû

Le maire,
Pierre Sanier



Mairie de Bû, Place des Halles (28410)
Tél : 02 37 82 10 27 courriel : mairie-bu@orange.fr

Date : **14 mars 2022**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.1**

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



Sommaire

1. PREMIÈRE PARTIE Généralités	1	3. TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager	35
1.1. Le plan local d'urbanisme	4	3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques	36
1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	4	3.2. Paysage rural et urbain	46
1.1.2. Contenu	5	3.3. Risques et nuisances	51
1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure	5	3.4. Réseaux	53
1.1.4. Motif de la révision	5	3.5. Énergie et énergies renouvelables	55
1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme	5		
1.2. Présentation générale de la commune	6	4. QUATRIÈME PARTIE Justifications	56
1.2.1. Situation géographique	6	4.1. Le projet de la commune	57
1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes	8	4.1.1. Les perspectives démographiques	57
		4.1.2. L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation	62
2. DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique	12	4.1.3. La politique d'équipements	65
2.1. Une population qui croît depuis 1968 ...	13	4.2. Les motifs de limitation administrative apportée à l'utilisation des sols	67
2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.	15	4.2.1. Découpage du territoire	67
2.2.1. La structure par âge de la population	15	4.2.2. Consommation d'espace et objectifs de modération	68
2.2.2. La composition des ménages	16	4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage	69
2.3. Un parc de logements qui évolue également	17	4.2.4. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	73
2.4. Zoom sur la problématique de la vacance	18	5. CINQUIÈME PARTIE Compatibilités du PLU et indicateurs de suivi	84
2.5. Un parc de résidences principales assez diversifié	19	5.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux	85
2.6. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat du Pays de Dreux	20	5.1.1. Compatibilité avec le Scot et le PLH de l'agglomération du Pays de Dreux	85
2.7. Vers un renforcement du caractère résidentiel de la commune ?	22	5.2. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu	94
2.8. L'activité économique de la commune en pleine mutation ?	23		
2.9. L'activité agricole	24	6. Résumé non technique	106
2.10. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles voisins locaux	27		
2.11. Transports et déplacements : la voiture largement plébiscitée	28	7. Lexique	112
2.12. Une offre de commerces et de services de proximité en danger	29		
2.13. La consommation d'espace et le potentiel foncier dans le tissu bâti existant	32	8. Annexes	115

1. PREMIÈRE PARTIE Généralités

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

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie

Article L101-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

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

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain 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.

Article L101-3 du code de l'urbanisme

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

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

Article L101-3 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

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

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

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

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

4° Les projets de renouvellement urbain.

Article L151-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

1.1. Le plan local d'urbanisme

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

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages*, Livre blanc de la Fnsafer, 2004).

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

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

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

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

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

paysager et architectural.

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

Article L151-4 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

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.

1.1.2.Contenu

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

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

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

- **l'affectation des zones et la destination des constructions: où puis-je construire ?**
- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères: *comment prendre en compte mon environnement ?*
- les **équipements** et les réseaux: *comment je m'y raccorde ?* »

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;
- sécuriser certaines pratiques innovantes ;
- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;
- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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

1.1.3.Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune de Bû a été approuvé le 22 mai 1987. Sa première révision a été approuvée le 1er septembre 1995 ; la 1ère modification approuvée le 19 janvier 2001, la deuxième approuvée le 21 novembre 2003, la troisième approuvée le 15 octobre 2010 et la quatrième approuvée le 17 octobre 2013.

Le plan local d'urbanisme a été prescrit le 22 janvier 2015.

1.1.4.Motif de la révision

La commune de Bû a prescrit l'élaboration de son Plu le 22 janvier 2015 pour les raisons suivantes :

- la difficulté d'interprétation des règles du Pos du fait de son ancienneté,
- la volonté des élus d'établir un projet de développement et d'intérêt général pour les dix à quinze prochaines années, et de l'élaborer en concertation avec la population et les personnes publiques associées.

1.1.5.Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

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

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

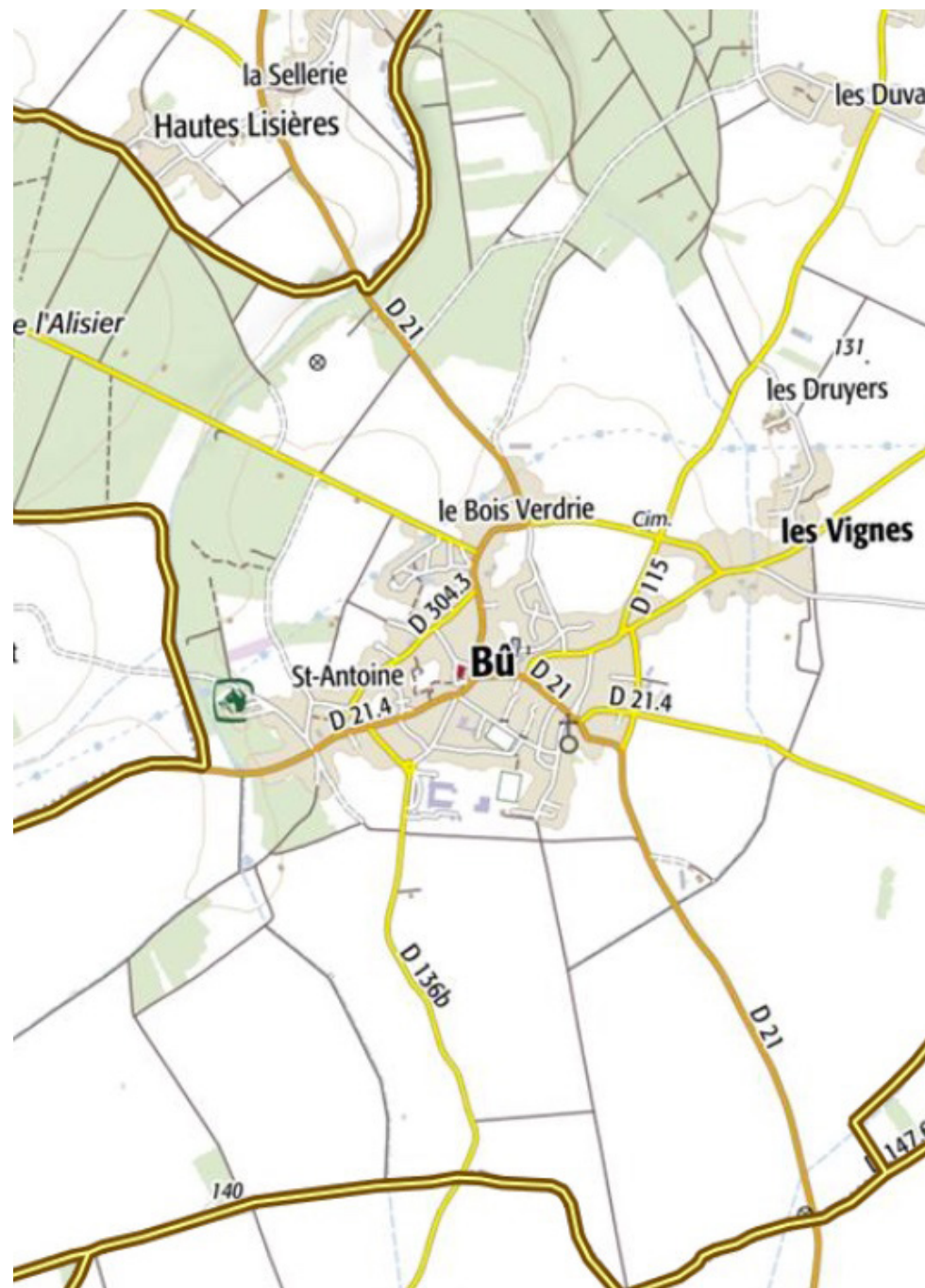
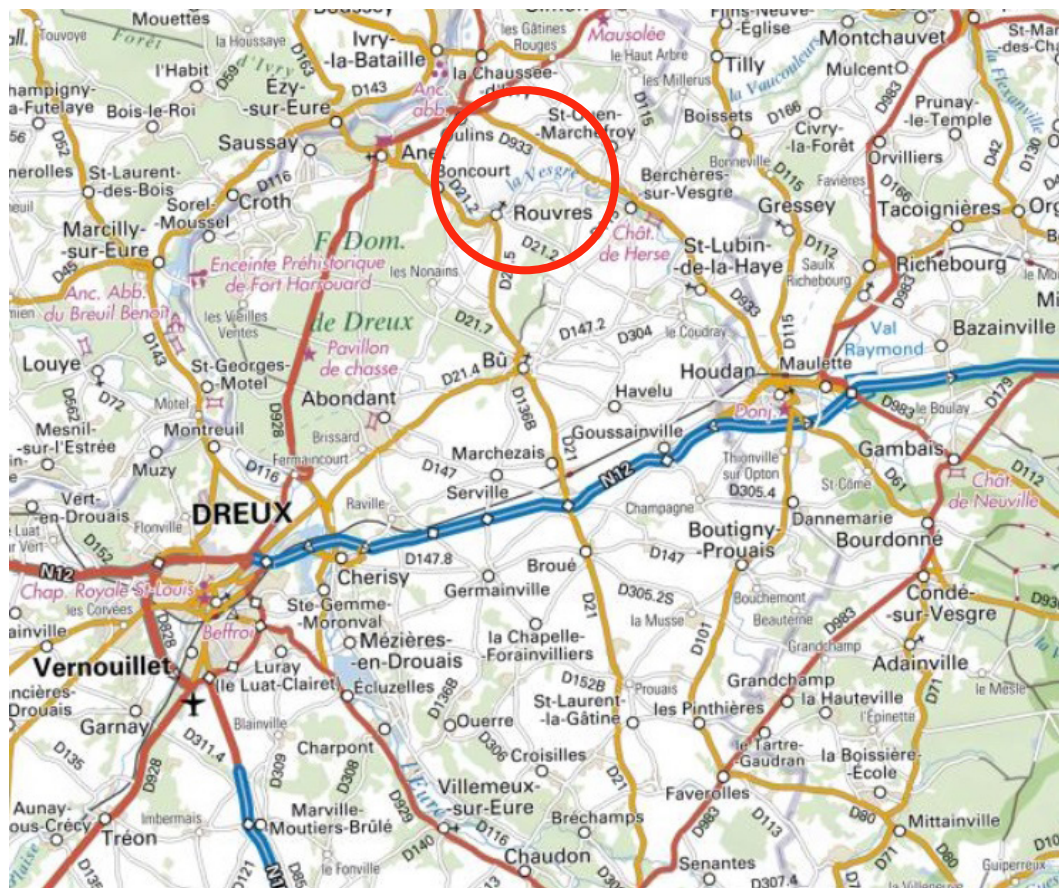
1.2. Présentation générale de la commune

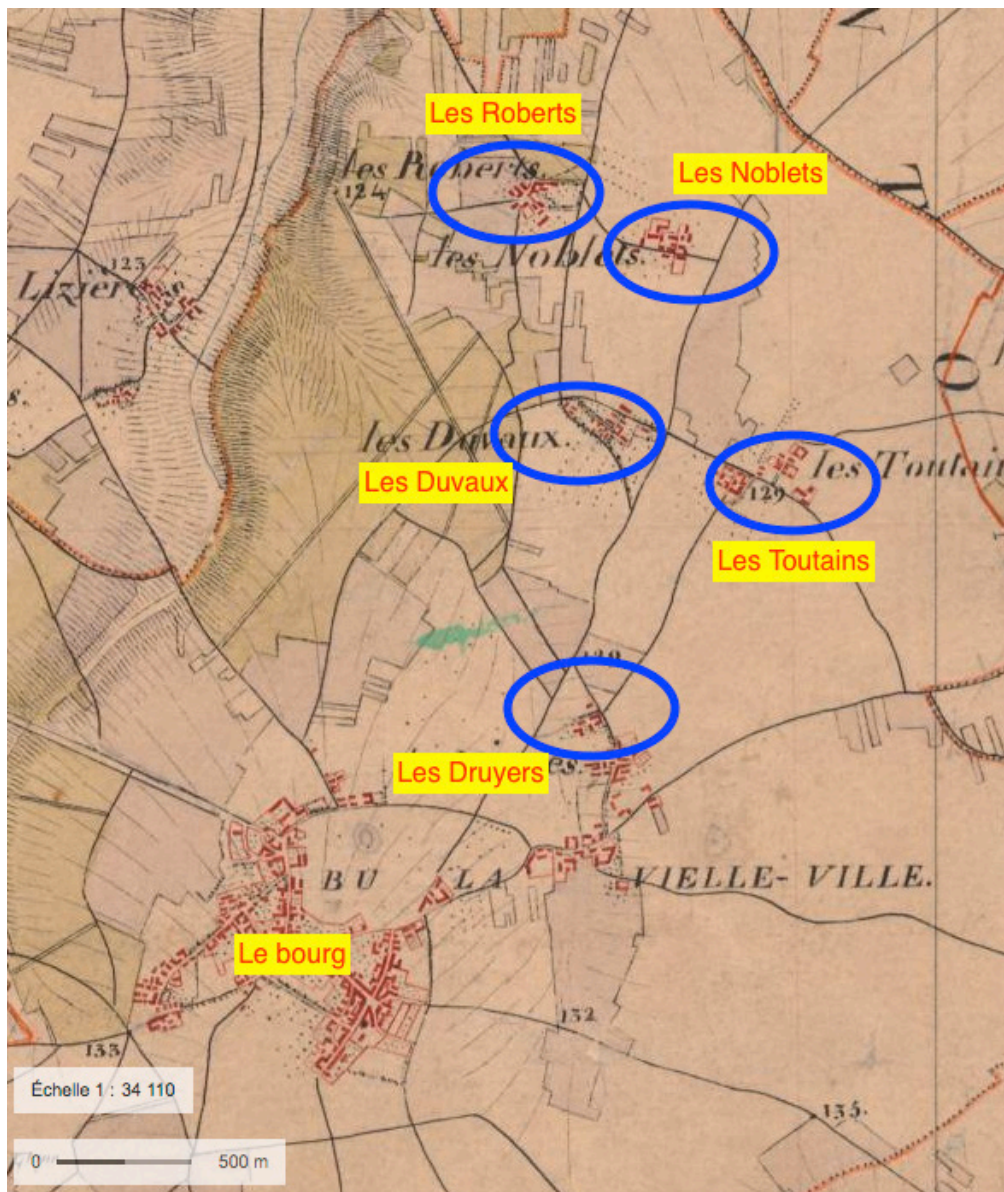
1.2.1. Situation géographique

Bû est située entre l'agglomération de Dreux et la région parisienne à une dizaine de kilomètres de Dreux, et à huit kilomètres de Houdan. La commune fait partie de la région Centre-Val de Loire, du département d'Eure-et-Loir, de l'arrondissement de Dreux et du canton d'Anet. Elle est très proche des départements des Yvelines et de l'Eure.

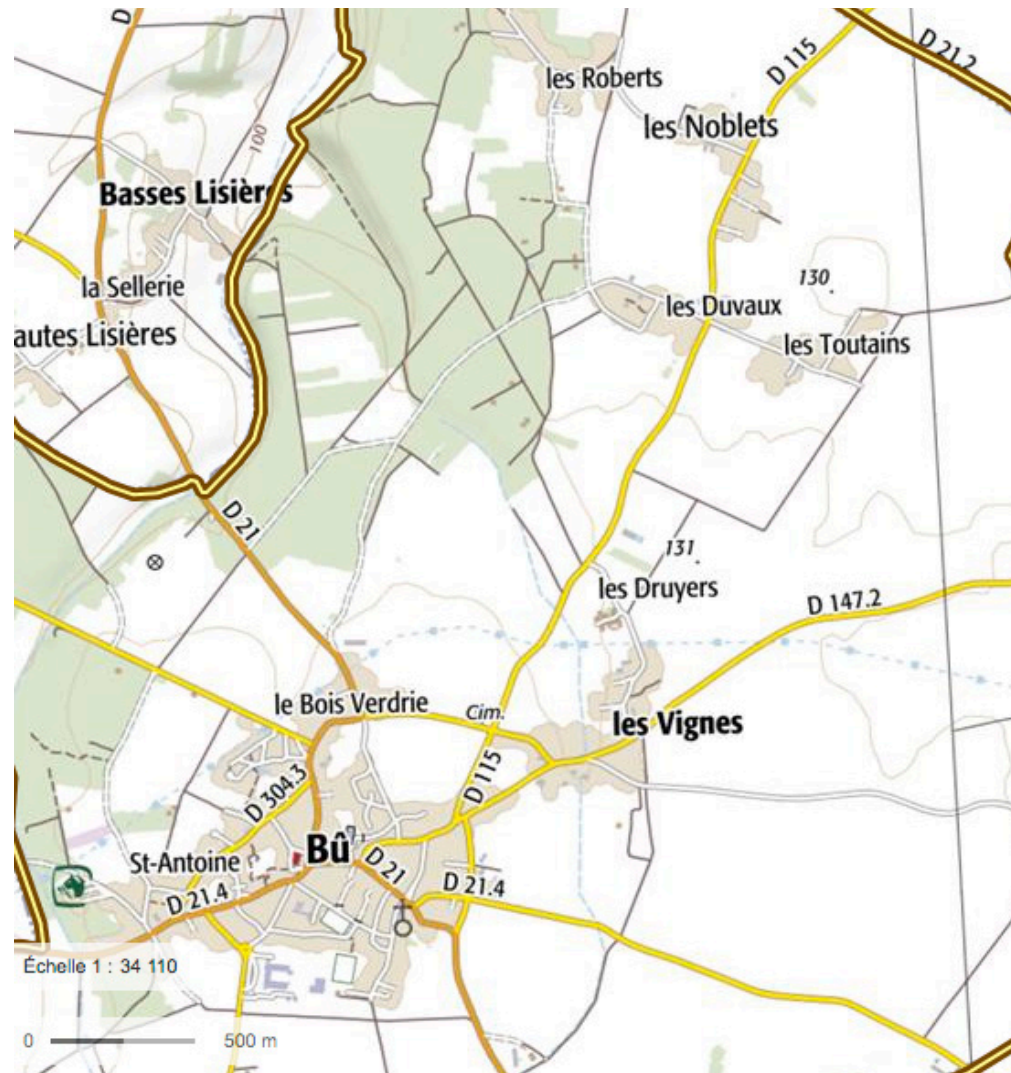
Le territoire est étendu avec une superficie de 2 260 hectares.

La commune adhère à la communauté d'agglomération *Dreux agglomération*.





La commune a toujours connu une urbanisation multi-polarisée, le bourg -qui a l'origine était divisé en deux, une partie séculière, une partie d'obédience religieuse- et ses gros hameaux constitués qui ont toujours été des lieux de vie structurés. Ci-dessus la carte dite d'État-Major du début du XIX^e siècle, à droite l'IGN.



L'histoire de Bû est riche et ses témoignages sont encore très présents sur le sol communal : temple gallo-romain ou fanum, château de Bû disparu aujourd'hui et qui était situé à l'extrémité est de la Route Blanche dans le bourg, l'église Notre-Dame, la Chapelle Saint-Antoine, l'ancien temple protestant... La forêt de Dreux et la culture de la vigne ont marqué la vie d'autrefois. Bû a autrefois été un chef-lieu de canton, juste après la Révolution : ce fait explique sans doute la densité des constructions du bourg

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

Le territoire communal fait partie de :

- **l'agglomération du pays de Dreux**

La commune est concernée par :

Le schéma de cohérence territoriale

Le territoire de Bû est concerné par le schéma de cohérence territoriale du pays de Dreux prescrit par délibération du 29 septembre 2014 et approuvé le 17 septembre 2018.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)

Le territoire de Bû est concerné par le Sdage du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015. Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destinés à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Les objectifs chiffrés du Sdage à l'horizon 2021 sont :

- pour les rivières, de monter à 62% le bon état écologique des masses d'eau contre 39% en décembre 2015,
- pour les eaux souterraines, de conserver à 28% de masses d'eau en bon état chimiques, [...]

Extrait du SDAGE : «L'état écologique exprime en quelque sorte les conditions de vie dans les rivières, pour les organismes vivants. Entre 2007 et 2013, il a progressé de 16 points. Il est mesuré sur des portions de cours d'eau (1 628 pour les rivières du bassin). Sur ces unités, 39% sont aujourd'hui en bon état, contre 23% en 2007. Et certaines portions du bassin s'améliorent, alors que d'autres régressent : 29% se sont améliorées, 11 % se sont dégradées. D'un côté des efforts considérables sont faits pour dépolluer les eaux, mais de l'autre l'urbanisation continue, les réseaux d'assainissement vieillissent, l'occupation du sol se modifie, les habitudes de consommation intègrent des produits nouveaux et les pratiques de production agricole s'intensifient.»

Le territoire du Sdage Seine-Normandie couvre l'ensemble du bassin de la

Seine. Il a la particularité de traverser l'Île-de-France, dont Paris, qui est la zone urbaine la plus étendue et dense de France. Ce bassin traverse également un territoire rural et d'industrie importante, en amont et aval de cette zone urbaine, ce qui explique les variations des états écologiques, que ce soit pour les rivières ou les masses souterraines. Pour atteindre ces objectifs, le Sdage s'est fixé des «défis» à relever correspondant aux enjeux du document et du territoire.

1. Les défis à relever :

- Le premier est d'éviter une régression écologique, que ce soit pour les rivières, nappes souterraines ou littorales actuellement classées en bon état.
- Le second est la lutte contre les pollutions, comme l'accumulation du nitrate, un sel minéral contenu dans de nombreux engrais et largement utilisé en agriculture ces dernières années. Le phosphore fait également partie des polluants, mais son origine est plus souvent attribuée aux pratiques industrielles et aux usages domestiques.
- Le troisième défi est de rendre aux rivières et milieux aquatiques un bon fonctionnement, afin d'accroître la biodiversité mais aussi pour qu'ils reprennent leur rôle naturel : expansion des crues pour réduire les inondations, rôle épuratoire etc. Un milieu naturel robuste pourra mieux résister aux impacts du changement climatique et de la pollution.
- Le quatrième est la bonne qualité de la ressource en eau. Il est aussi lié à la protection de la santé humaine, puisqu'une eau polluée ou contaminée par des parasites, bactéries ou virus est un risque pour la santé. Ce défi a également un enjeu économique, en évitant la pollution des milieux aquatiques, on diminue le traitement chimique nécessaire pour l'eau potable et par conséquent son prix.

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

Protection des milieux aquatiques,

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

Identifier et protéger les forêts

Favoriser la diversité des habitats par des connexions transversales

Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme

Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats

Limiter de façon spécifique la création de plans d'eau

Autoriser sous réserve la création de plans d'eau

Gestion des eaux pluviales

Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les collectivités

Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales

Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ri-

pisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons
Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques
Étudier les incidences environnementales du Plu et des projets d'aménagement sur le risque inondation
Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval

Inondations

Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme
Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues

Assainissement

Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur
Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

Ressource en eau

Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols
Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'adduction d'eau potable

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

Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)

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

Les objectifs du Srce sont :

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

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

Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sous-frames»:

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

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

Le schéma régional climat air énergie (Srcae)

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

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

Extrait du document d'orientations du SRCAE «LES ORIENTATIONS

- ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques*
- ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES*
- ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux*
- ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air*
- ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements*

ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie

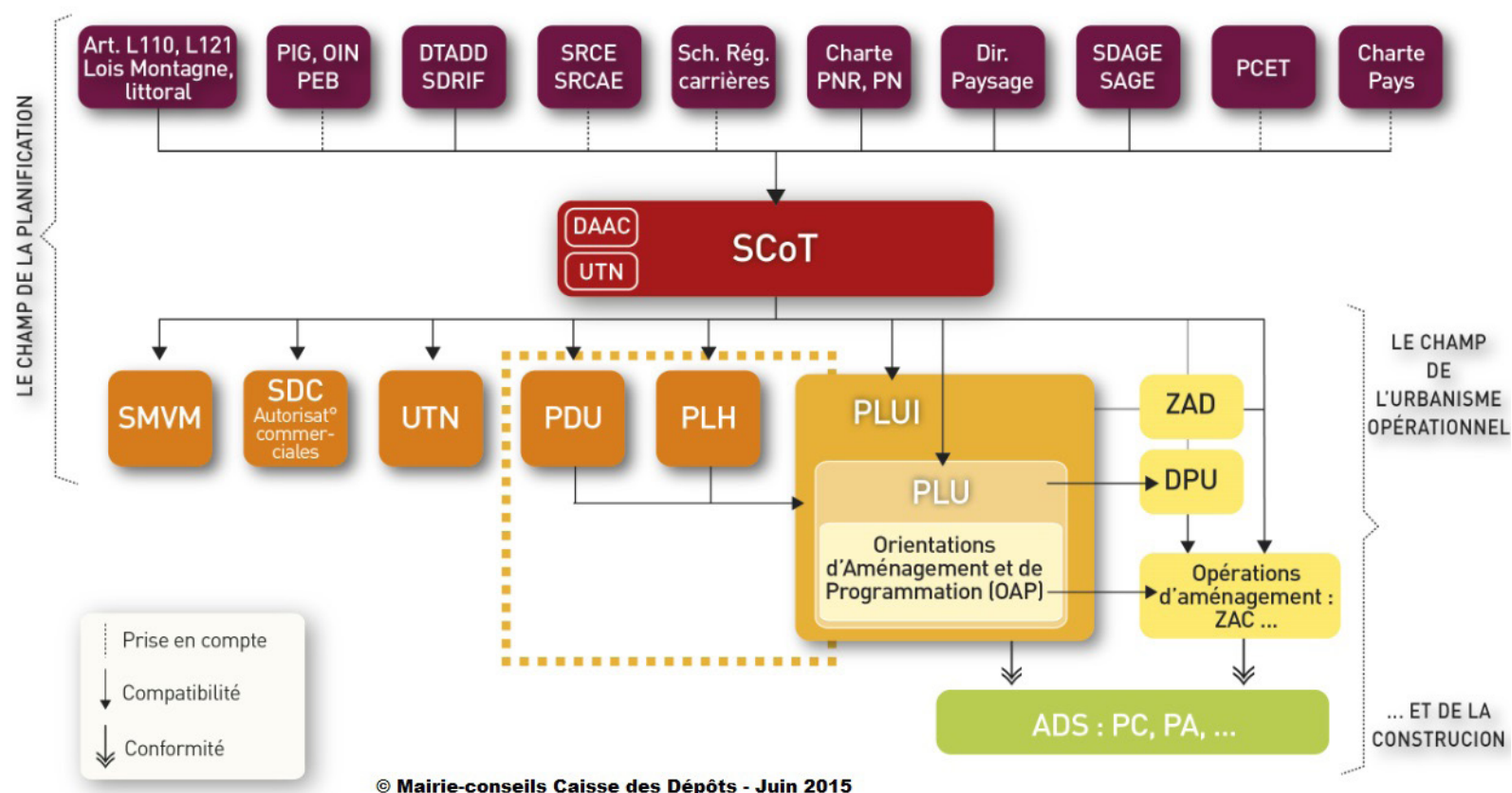
ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents» [...]

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

GES : Gaz à effet de serre

ENR : énergies renouvelables

Source : https://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:La_hi%C3%A9rarchie_des_normes_en_urbanisme.jpg



2. DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

2.1. Une population qui croît depuis 1968 ...

Depuis la fin des années 60, la commune de Bû connaît une croissance de sa population régulière. Elle a plus que doublé entre 1968 et 2014, passant de 778 à 1908 habitants (**Figure 1**). On peut tout de même distinguer plusieurs phases de croissance :

- de 1968 - 1975 correspondant à une légère croissance de la population,
- de 1975 - 1999 correspondant à une croissance démographique soutenue,
- de 1999 - 2009 correspondant à un certain ralentissement de la croissance,
- depuis 2009, on constate à nouveau une légère accélération.

Sur la totalité de la période observée, le territoire a en fait largement bénéficié de l'arrivée de ménages des territoires voisins. Ce phénomène de périurbanisation est en grande partie le moteur de la croissance démographique du territoire (cf. le solde migratoire **Figure 2**).

Les fluctuations de la croissance démographique présentées ci-dessus s'expliquent donc par ces phases de périurbanisation successives. Le graphique ci-contre (**Figure 2**) montre bien qu'elles se traduisent par des soldes migratoires très importants sur la période 1975-1999. Notons que la période 1999-2009 a connu un solde naturel largement positif, certainement le résultat de l'accueil de population jeune sur les périodes précédentes.

Il semble qu'un des enjeux du Plu soit de réussir à rendre cette croissance démographique plus régulière et de limiter ces effets « d'à-coup » qui fragilisent la commune à long terme.

Figure 1
Évolution de la population depuis 1968

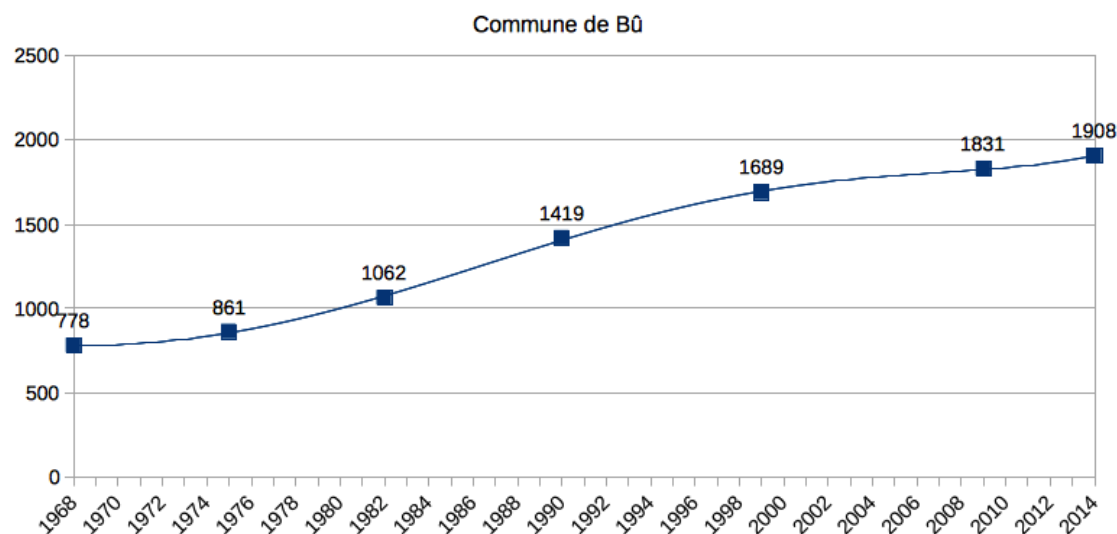
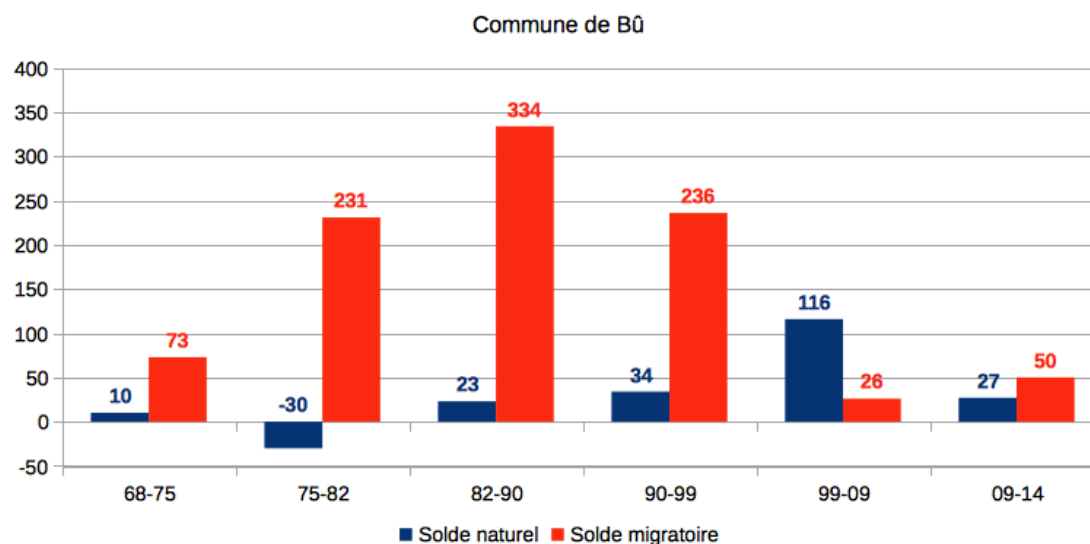


Figure 2
Évolution des soldes naturel et migratoire



Série historique du logement	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Résidences principales	285	337	406	507	606	708	759
Résidences secondaires et logements occasionnels	110	132	117	103	95	70	68
Logements vacants	14	17	15	38	28	64	69
Ensemble	409	486	538	648	729	842	896

Série historique de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2013	2014
Population	778	861	1 062	1 419	1 689	1 831	1 889	1 908
Densité moyenne (hab/km ²)	34,4	38,1	47,0	62,8	74,7	81,0	84,2	84,4

2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.

2.2.1. La structure par âge de la population

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

La **Figure 1** montre que la part des actifs (35-64 ans) a augmenté entre 1999 et 2014, passant de 40% à 42%. Pour une commune en milieu rural comme Bû, cela est assez remarquable. Dans le même temps, la part des moins de 14 ans et des 15-34 ans a diminué (respectivement 21% et 23%). Notons que la part des plus de 65 ans a également augmenté de 12% à 14%.

Comparée au niveau national, cette structure de la population est caractérisée par une prédominance de la catégorie médiane des actifs 30-59 ans (**Figure 2**). Ils représentent près de 42% de la population communale contre moins de 39% à l'échelle nationale. A contrario, la commune accueille moins de jeunes actifs (16% de 18-29 ans) et de retraités (5%) qu'au niveau national.

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

Figure 1

Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2014

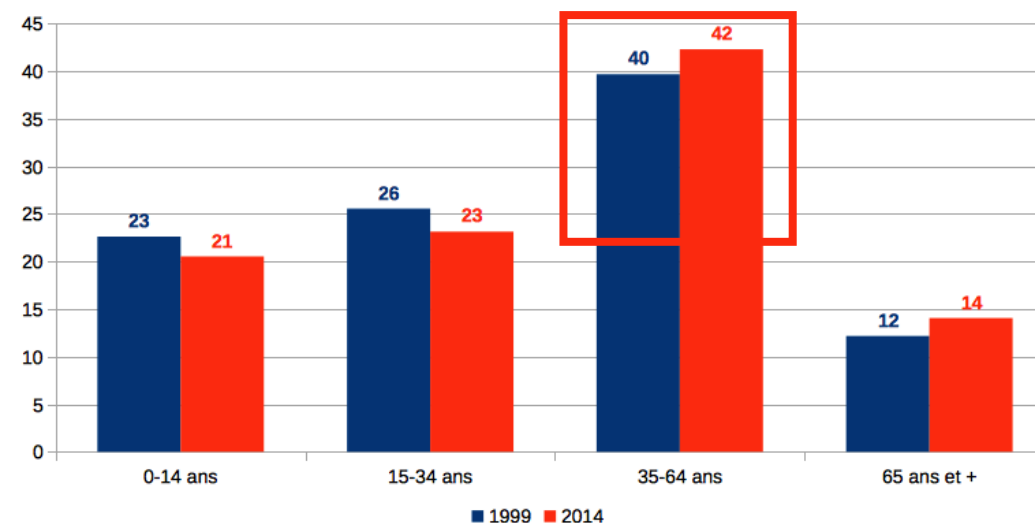
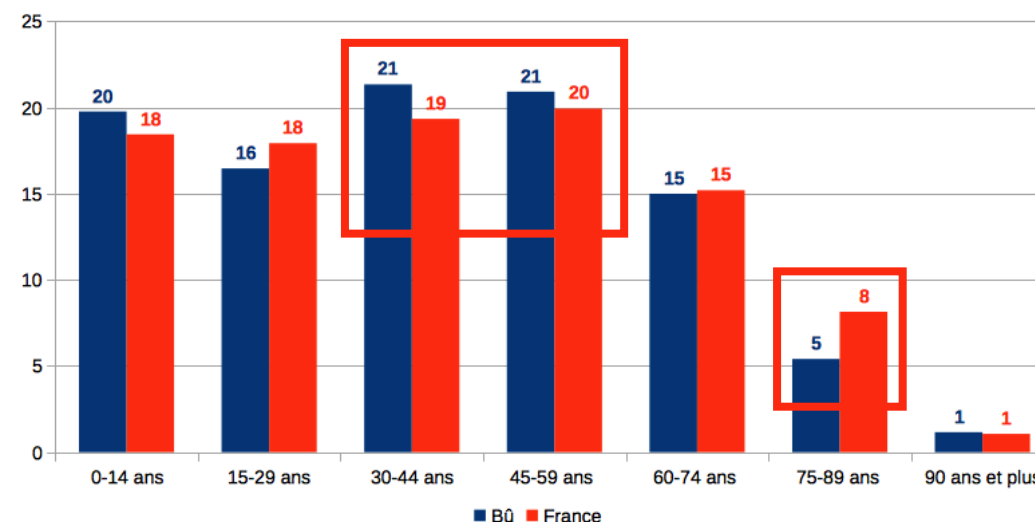


Figure 2

Structure de la population en 2014

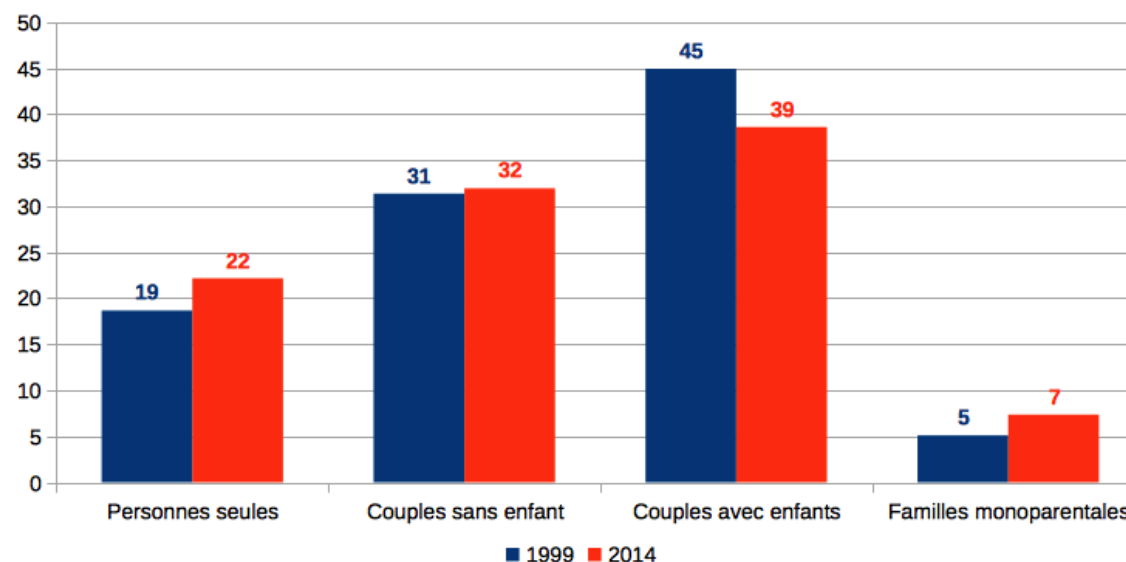


2.2.2. La composition des ménages

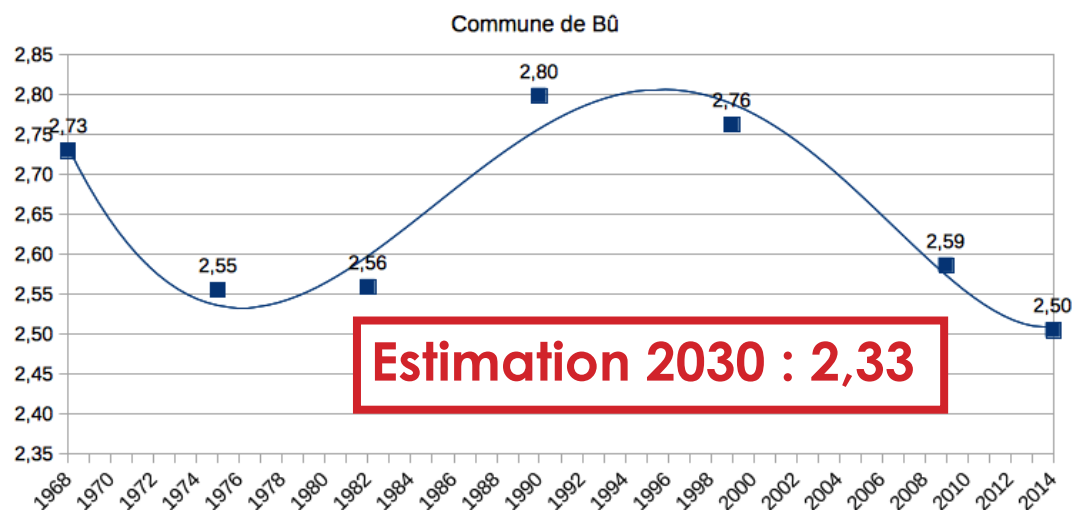
Entre 1999 et 2014, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution de la part des couples avec enfant et une augmentation de celle des personnes seules et des familles monoparentales. Cela illustre bien le vieillissement général de la population.

On retrouve également cette tendance dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 2,73 personnes en 1968 à 2,50 en 2014. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant cette tendance, on estime à 2,33 la taille moyenne des ménages en 2030.

Évolution de la composition des ménages en %



Évolution de la taille des ménages depuis 1968



Définition : le desserrement des ménages

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

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

Source : Insee

2.3. Un parc de logements qui évolue également

Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2013, le nombre de logements a également presque doublé passant de 409 à 896 (**Figure 1**). Les résidences principales représentent plus de 84% des logements en 2014. Quant aux résidences secondaires et aux logements vacants, ils représentent chacun 8% des logements.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note un décalage grandissant depuis 1982 (**Figure 2**). Cela s'explique notamment par une augmentation du nombre de logements vacants sur la commune (**Figure 3**). Les résidences secondaires diminuent depuis 1975. Elles représentaient à l'époque près de 27% des logements de la commune.

Figure 1
Évolution de la structure du parc de logements

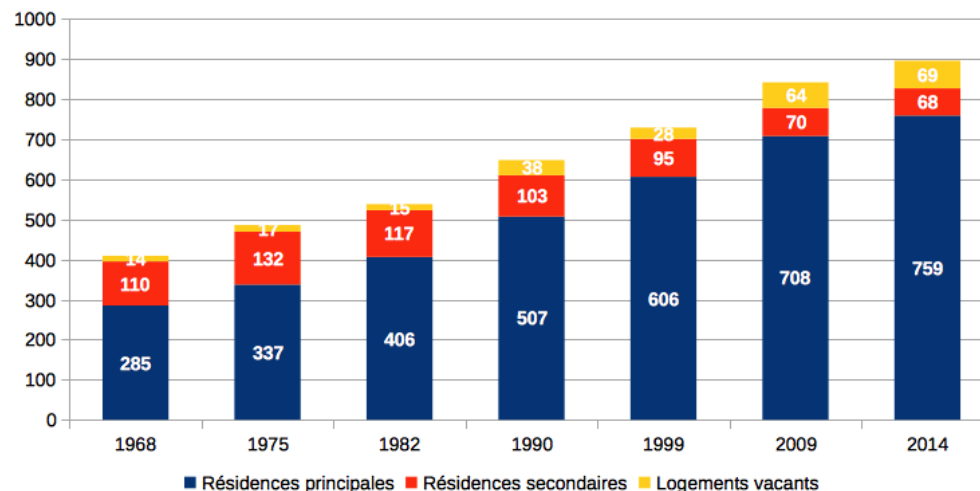


Figure 2
Évolution comparée des logements et des ménages

Base 100

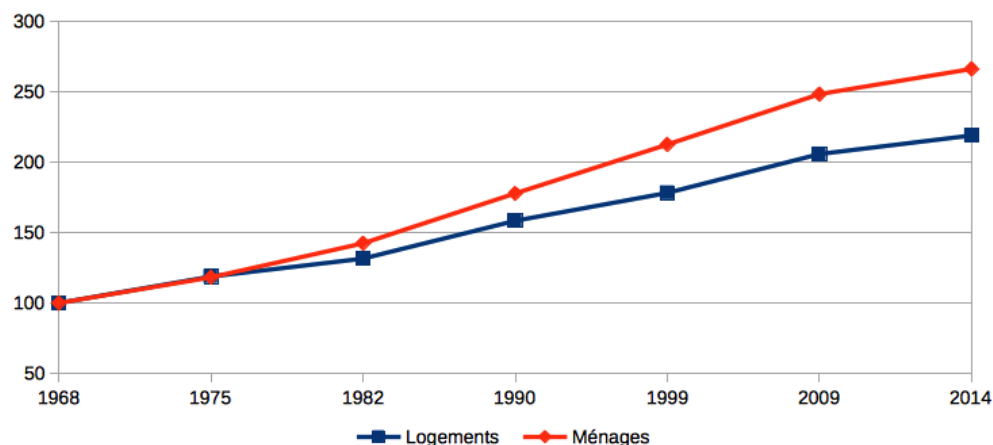
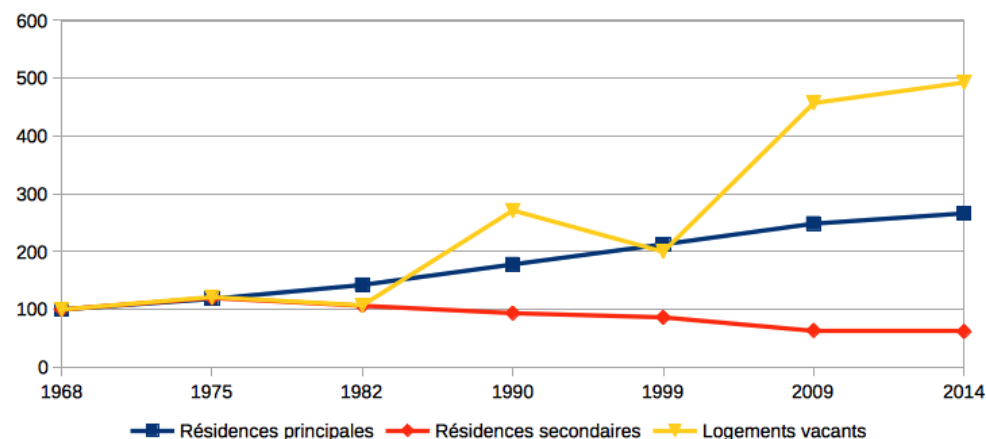


Figure 3
Évolution du parc de logements depuis 1968

Base 100



2.4. Zoom sur la problématique de la vacance

Le niveau de vacance en 2014 s'élève donc à un peu moins de 8%. Depuis 1999, le nombre de logements vacants n'a eu de cesse d'augmenter. Notons que le nombre de logements vacants avait déjà connu un maximum en 1990, avant une nette baisse jusqu'en 1999.

Pour expliquer ce phénomène, on peut s'appuyer sur la caractérisation de ces logements par rapport au reste du parc. Dès lors, on s'aperçoit que les logements vacants sont en moyenne plus grands (**Figure 1**) : 62% font plus de 120m² contre 29% sur l'ensemble du parc.

Les logements vacants sont également plus anciens (**Figure 2**) : 55% ont été construits avant 1945 contre 33% sur l'ensemble du parc.

Figure 1
Répartition des logements selon la taille du logement
comparaison avec le parc total (en %)

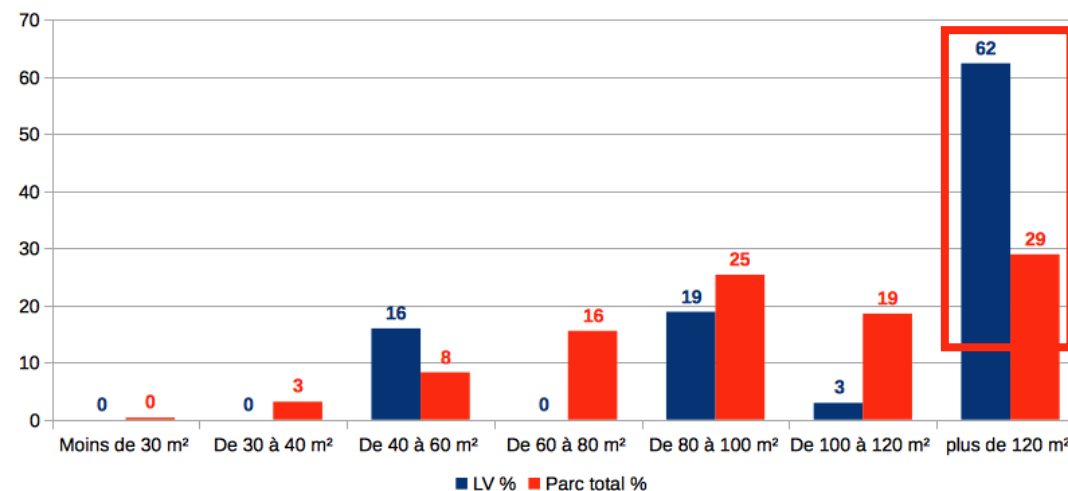
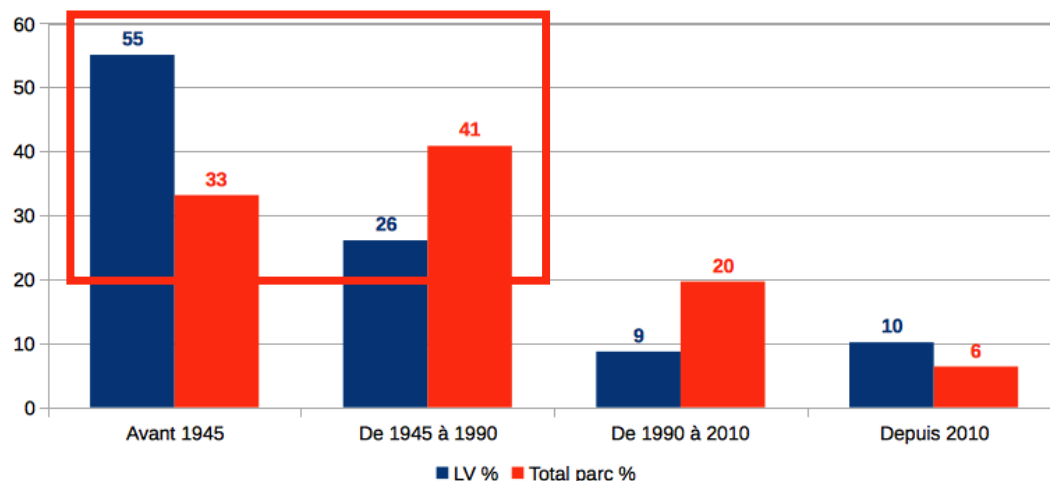


Figure 2

Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement

comparaison avec le parc total (en %)



Focus : La vacance frictionnelle, une vacance « normale »

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

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

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

Source : Ministère du Développement Durable

2.5. Un parc de résidences principales assez diversifié

Outre la problématique de la vacance, l'un des enjeux des documents d'urbanisme actuel est de faciliter le *parcours résidentiel* des habitants (en gros c'est la possibilité de trouver sur place un logement correspondant à chaque âge de la vie, le jeune décohabitant n'ayant pas les mêmes besoins que le ménage cinquantenaire ou le senior de plus de 80 ans). Le parc de logements de la commune de Bû répond déjà en partie à cet objectif. Plus finement, plus des 3/4 des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**). La quasi totalité des résidences principales sont des maisons et 67% des maisons individuelles non mitoyennes (**Figure 2**). Enfin, on notera tout de même que la part des locataires, d'environ 17% (**Figure 3**), est relativement élevée ce qui offre un parcours résidentiel assez diversifié. Il s'agit d'une caractéristique importante que le Plu devra préserver et mettre en valeur.

Figure 3

Statut d'occupation des résidences principales

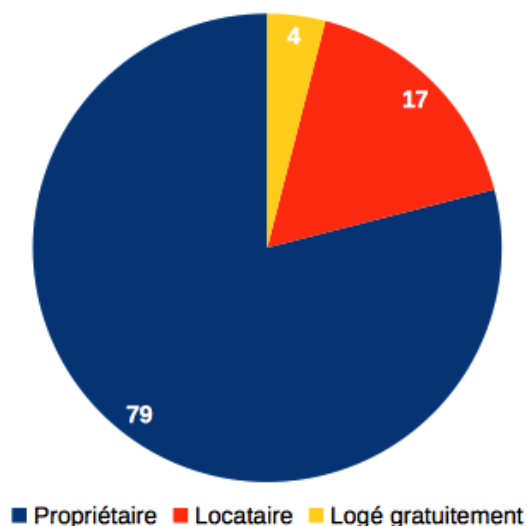


Figure 1

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

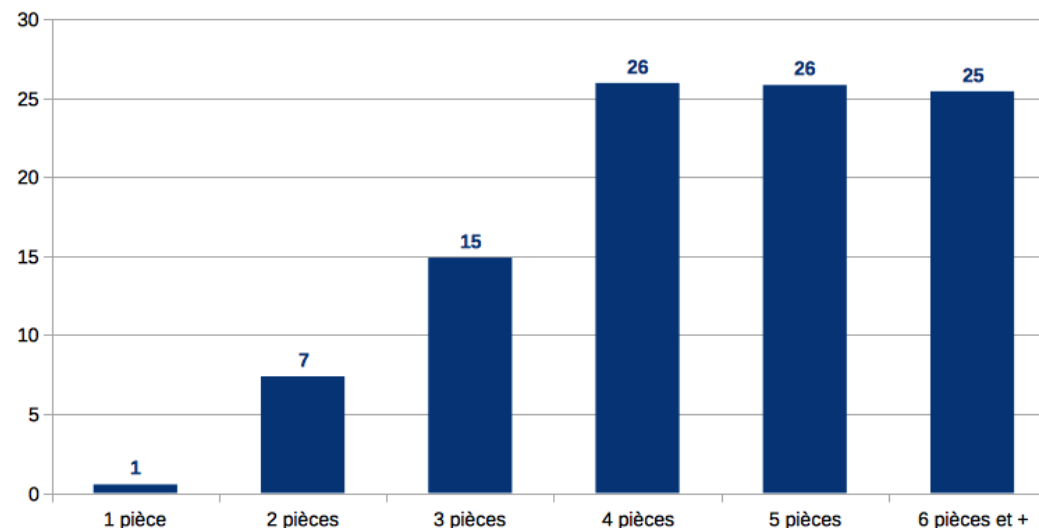
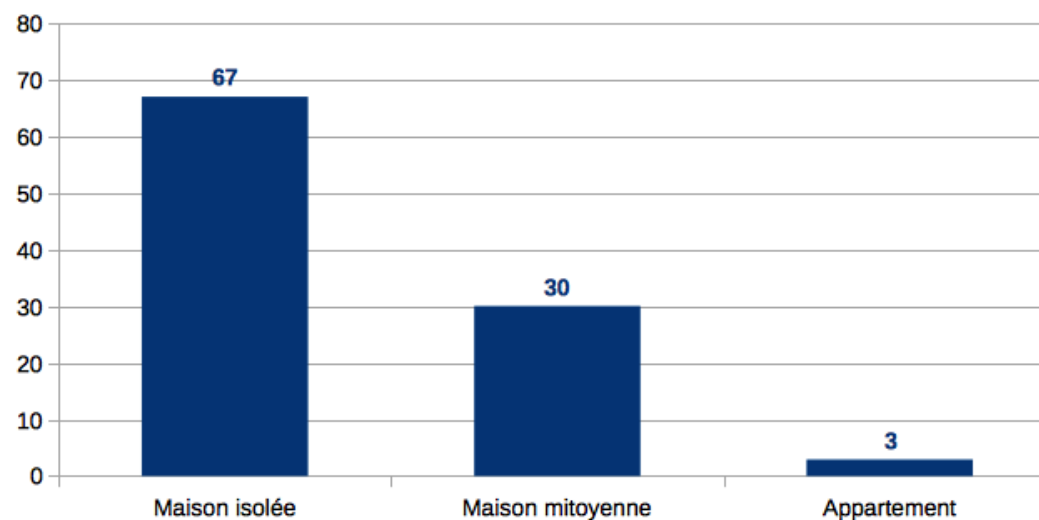


Figure 2

Répartition des résidences principales selon le type de bâtiment



2.6. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat du Pays de Dreux

PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A LA COMMUNE - 2017-2022 inclus					
Code INSEE	Type commune	Nom de la commune	Population municipale 2012	indice de construction /an /1.000 hab.	objectifs de production/an
EX-COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VILLAGES DU DROUAIS			10 493	3,8	40
POLE ABONDANT-BU-BROUE			4 994	4,6	23
28001	A	Abondant	2 221	4,6	10
28064	A	Bû	1 870	4,6	9
28062	A	Broué	903	4,6	4
COMMUNES > 1 000 hab.			1 059	3,4	4
28251	B	Mézières-en-Drouais	1 059	3,4	4
COMMUNES RURALES < 1 000 hab.			4 440	3,0	13
28321		Rouvres	834		
28036		Berchères-sur-Vesgre	812		
28292		Ouerre	673		
28267		Montreuil	502		
28375		Serville	354		
28355		Saint-Ouen-Marchefroy	313		
28178		Germainville	309		
28235		Marchezais	291		
28076		La Chapelle-Forainvilliers	180		
28136		Écluzelles	172		

Le programme local de l'habitat de l'agglomération du pays de Dreux a été prescrit par délibération du 29 septembre 2014 suite à la création de l'agglomération. Il a été adopté le 25 septembre 2017 par le conseil communautaire et se décline en quatorze actions pour répondre aux besoins des habitants.

Il préconise à Bû un objectif de production de 9 logements par an entre 2017 et 2023. Il vise également à proposer davantage de logements collectifs et intermédiaires (les logements individuels représentaient plus des 3/4 de la production de logements neufs entre 1999 et 2011). Le Plu devra trouver à satisfaire cette exigence.

En matière de logement social, le Plh préconise d'atteindre 25% de la production totale, soit une dizaine de logements d'ici 2023. Pour cela aussi le Plu devra dégager une possibilité réaliste.

Focus : Le logement intermédiaire

A mi chemin entre le logement social et le logement privé, le logement intermédiaire doit permettre de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles au logement social, mais aux ressources insuffisantes pour accéder aux logements du parc privé. Les loyers sont plafonnés à 15 ou 20 % en dessous des prix du marché.

Les logements dits « intermédiaires », se caractérisent soit par un niveau de loyers situé entre ceux du parc social et ceux du parc privé, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché.

C'est une ordonnance, présentée le 19 février 2014, qui a créée le statut du logement intermédiaire.

Source : Ministère de la cohésion des territoires, 2015

LA PROGRAMMATION PAR TYPES DE LOGEMENTS

unité : logement	Constructions 1999-2011 inclus			Production neuve PLH 2017-2023 par type de logements			
Polarités	TOTAL	Collectifs	Individuels	TOTAL	Collectifs	Intermédiaires	Individuels
Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	163	94	68	297	175	50	72
	100%	58%	42%	100%	59%	17%	24%
Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins	51	18	33	108	43	22	43
	100%	35%	65%	100%	40%	20%	40%
Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	34	13	21	84	31	17	36
	100%	38%	62%	100%	37%	20%	43%
Pôle Abondant-Broué-Bû	30	7	23	23	7	6	10
	100%	24%	76%	100%	30%	27%	43%
Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	34	3	31	38	14	8	16
	100%	10%	90%	100%	35%	22%	44%
Pôle Brezollès	9	1	8	16	6	3	7
	100%	10%	90%	100%	35%	22%	43%
Communes rurales	120	10	111	89	2	20	67
	100%	8%	92%	100%	3%	22%	75%
TOTAL AGGLO PAYS DREUX	441	146	295	655	278	126	251
	100%	33%	67%	100%	42%	19%	38%

* Du 1^{er} janvier 2017 au 1^{er} janvier 2023

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2017-2023

Polarités	Production neuve PLH 2017-2023 /an	% du LLS dans la production neuve 2017-2023	Objectif production locatif social 2017-2023 /an	Objectif production locatif social sur 6 ans (2017-2023)	Reconstruction-démolition LLS en ANRU 2017-2023 estimation provisoire
Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	297	17%	50	300	204
Dreux	198	17%	34	202	204
Vernouillet	76	17%	13	77	
Luray	10	17%	2	10	
Cherisy	12	17%	2	12	
Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	84	16%	14	83	
Saint-Lubin-des-Joncherets	31	16%	5	31	
Saint-Rémy-sur-Avre	28	16%	5	28	
Nonancourt	17	16%	3	17	
Pôle Anet-Ezy-Ivry	108	15%	16	96	
Ezy-sur-Eure	30	15%	4	27	
Anet	24	15%	4	21	
Ivry-la-Bataille	23	15%	3	21	
Oulins	11	15%	2	10	
Saussay	9	15%	1	9	
la Chaussée d'Ivry	9	15%	1	8	
Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	38	13%	5	28	
Chateaufort-en-Thymerais	16	13%	2	12	
Tremblay-les-Villages	14	13%	2	11	
Thimert-Gâtelles	7	13%	1	6	
Pôle Abondant-Broué-Bû	23	25%	6	34	
Abondant	9	25%	2	13	
Broué	4	25%	1	6	
Bû	9	25%	2	13	
Pôle Brezolles	16	13%	2	12	
Brezolles	16	13%	2	11	
Communes rurales	89	9%	8	48	
TOTAL AGGLO PAYS DREUX	655	15%	100	600	204

* Du 1^{er} janvier 2017 au 1^{er} janvier 2023

La production de logements - PLH 2017-2023 par financements et filières

Polarités	TOTAL	Locatif social (hors ANRU)	Accession sociale ou à prix maîtrisés	Promotion privée	Accession en diffus (particuliers)
Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	297	50	100	65	82
	100%	17%	34%	22%	28%
Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins	108	16	22	20	50
	100%	15%	20%	19%	46%
Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	84	14	17	8	46
	100%	16%	20%	9%	54%
Pôle Abondant-Broué-Bû	23	6	5	2	10
	100%	25%	20%	10%	45%
Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	38	5	8	4	22
	100%	13%	20%	10%	58%
Pôle Brezolles	16	2	3	2	9
	100%	13%	20%	10%	58%
Communes rurales	89	8	8		73
	100%	9%	9%	0%	82%
TOTAL AGGLO PAYS DREUX	655	100	162	100	293
	100%	15%	25%	15%	45%

* Du 1^{er} janvier 2017 au 1^{er} janvier 2023

Détail de la programmation globale

		CA Agglo du Pays de Dreux	Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oulins-Saussay-la Chaussée d'I.	Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	Pôle Brezolles	Pôle Abondant-Broué-Bû	Communes rurales
Scénario retenu Renforcement de l'attractivité et intervention sur le parc ancien	Population ménages 2023	117 087	47 766	13 089	10 646	6 594	1 992	5 390	31 609
	Population municipale 2023	119 303	48 879	13 295	10 949	6 704	2 098	5 511	31 866
	Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,45%	1,00%	0,60%	0,85%	0,90%	0,90%	0,66%
	Variation démographique annuelle (hts)	763	230	136	68	59	19	51	201
	taille moyenne des ménages 2023	2,40	2,44	2,24	2,25	2,38	2,43	2,48	2,46
	taux de desserrement 2012-2023	-0,41%	-0,41%	-0,30%	-0,55%	-0,32%	-0,44%	-0,51%	-0,41%
	Variation annuelle logements vacants	-8	-7	0	0	0	-1	0	0
	taux logements vacants 2023	5,8%	6,3%	6,4%	4,6%	6,9%	9,0%	5,2%	5,0%
	Nb logements construits / an 2012-2023	579	270	89	59	31	10	28	91
	déjà réalisés 2012-13-14-15 /an	449	224	56	15	19	1	38	96
	reste à réaliser PLH 2017-2023 /an	655	297	108	84	38	16	23	89
	indice de construction PLH /an/1000 hab (pop.mun.)	5,9	6,4	9,0	8,2	6,1	8,2	4,5	3,0

2.7. Vers un renforcement du caractère résidentiel de la commune ?

En matière d'emplois, en 2014 la commune de Bû offre 289 emplois pour près de 898 actifs occupés (résidents), soit un indicateur de concentration d'emploi de 0,32.

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population (**Figure 1**) met en évidence des dynamiques assez disparates. La population a connu une évolution relativement constante tandis que celle de l'emploi a connu plus de fluctuations. Notons principalement une période de forte croissance de l'emploi entre 1990 et 1999, Sur les autres périodes, on note une relative stabilité.

Sur les toutes dernières années (**Figures 2 et 3**), on voit que le rapport entre emplois/actifs occupés a continué à se déséquilibrer. Hormis un « pic » en 2011, on a en effet connu une tendance à la baisse de l'indice de concentration d'emploi. Cette évolution pose question notamment quant à l'enjeu de réduction des déplacements domicile-travail, et des émissions de gaz à effet de serre.

Figure 3

Évolution de l'indice de concentration d'emploi depuis 2006

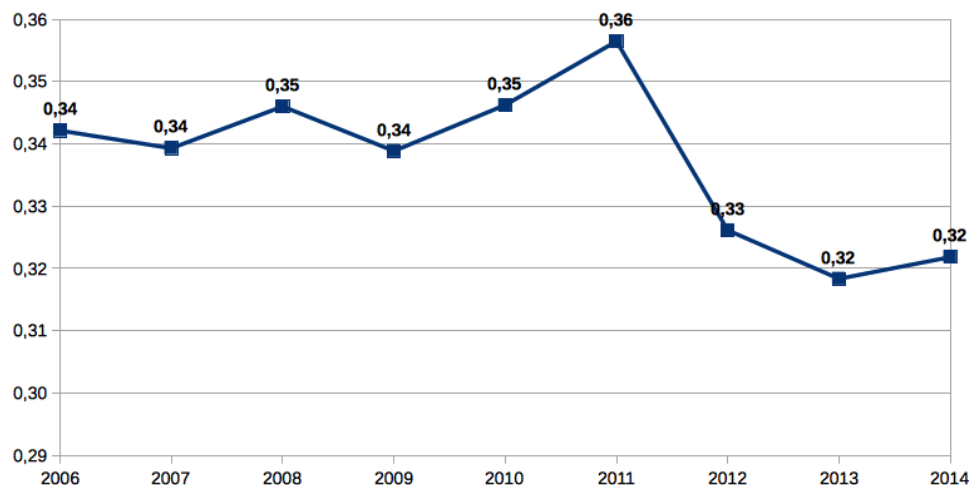


Figure 1

Évolution comparée entre la population et l'emploi depuis 1975

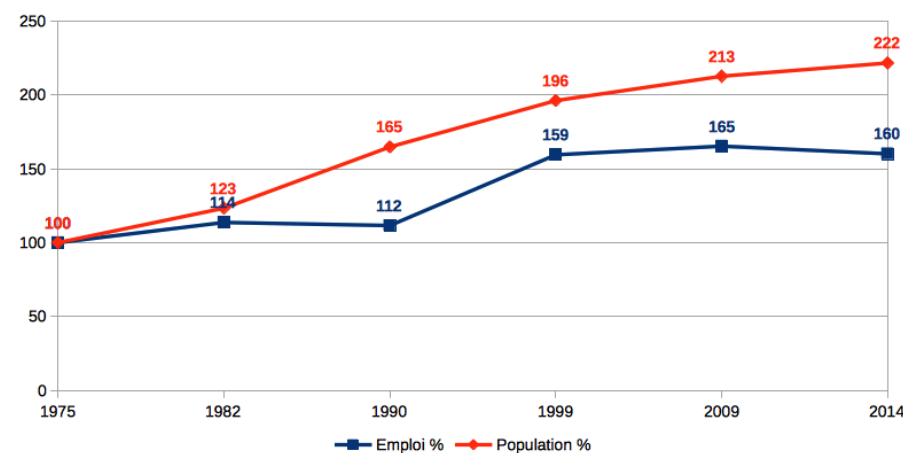
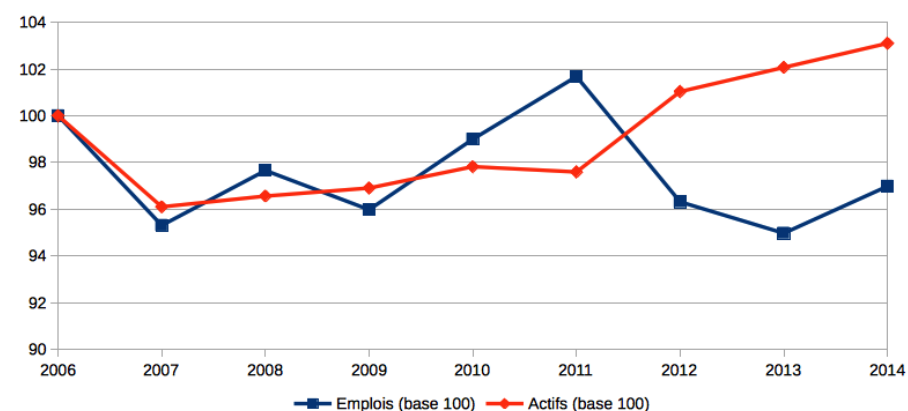


Figure 2

Évolution comparée de l'emploi et des actifs depuis 2006

base 100



Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

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

Source : INSEE

2.8. L'activité économique de la commune en pleine mutation ?

Du point de vue de la répartition de ces emplois (**Figure 1**), on voit clairement que la très grande majorité d'entre eux appartient à la sphère présentielle (commerces et services) et administrative. Les emplois de la sphère productive (industrie et agriculture) représentent quant à eux à peine 6% des emplois existants à Bû.

En ce qui concerne les entreprises présentes sur le territoire communal (**Figure 2**), ou établissements pour l'INSEE, on s'aperçoit qu'il existe une certaine diversité : 22% de services aux ménages, 29% de services aux entreprises, 26% de commerces et 17% d'entreprises du bâtiment. L'industrie regroupe quant à elle 6% des établissements du territoire.

Cette diversité est une force pour la commune. Le Plu devra permettre le maintien et le développement de ce tissu économique.

Focus : Les sphères de l'économie selon l'INSEE

La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

Figure 1
Répartition des emplois selon le secteur d'activités
en 2014 (en %)

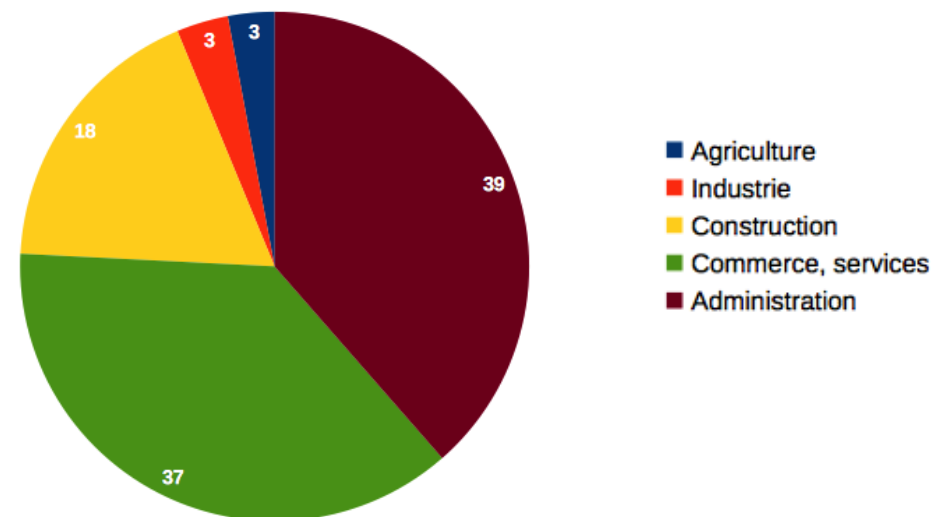
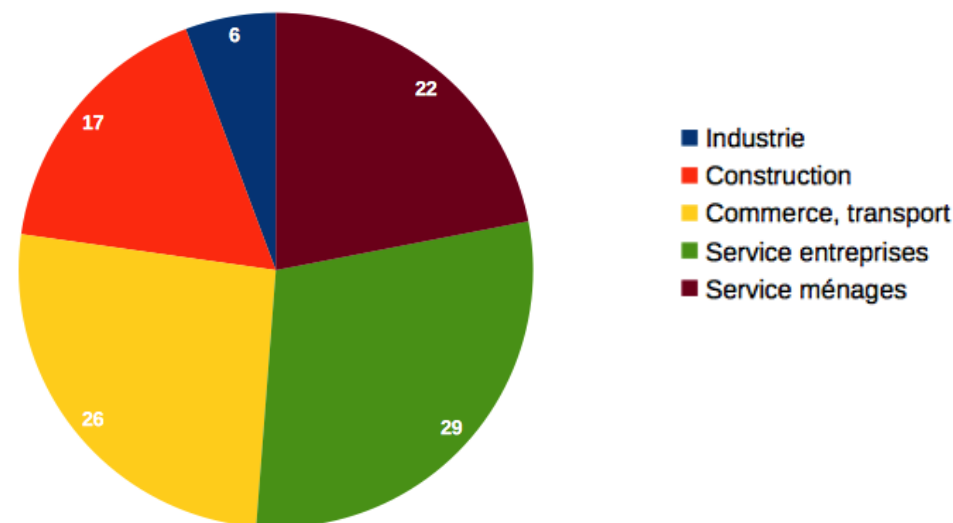


Figure 2
Répartition des établissements selon le secteur d'activités
en 2015 (en %)



2.9. L'activité agricole

L'activité agricole de Bû reste relativement constante et dynamique depuis 2000.

Recensements agricoles

	1988	2000	2010	2018
Nombre d'exploitations	21	13	14	8
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	21	18	13	
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	1085	1030	1137	
Terres labourables (ha)	1039	988	109	
dont céréales	/	705	768	
Nombre total cheptel	146	40	50	

s = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

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

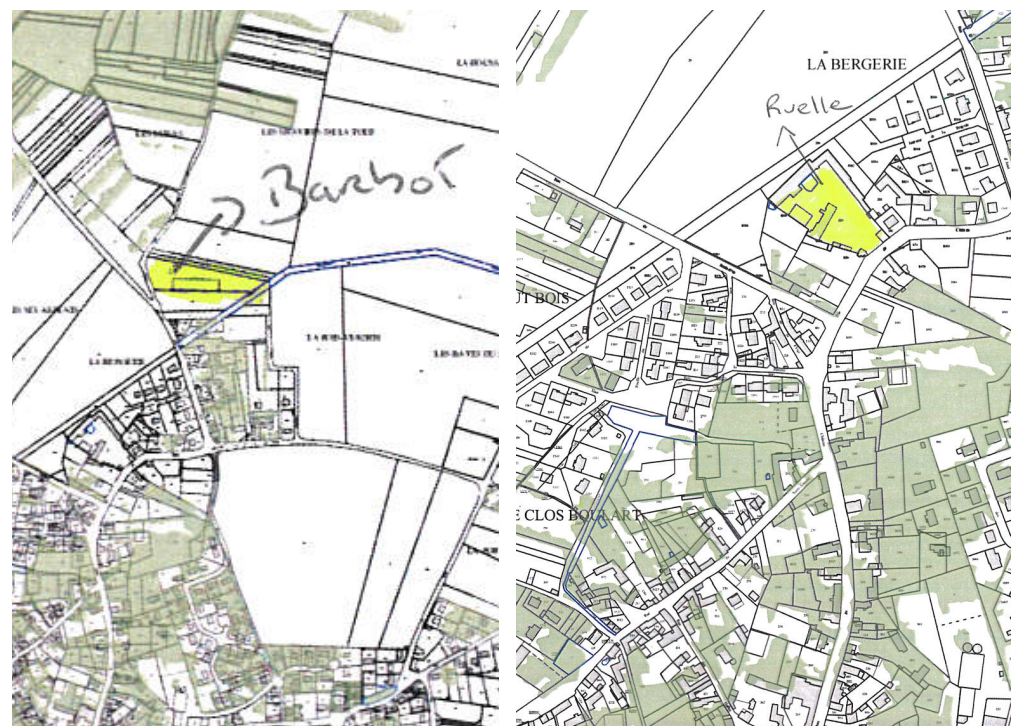
Malgré une diminution du nombre d'exploitation depuis les années 90 due probablement à un regroupement des petits exploitants, l'agriculture reste l'une des premières ressources économiques pour la commune. Le tableau ci-dessus montre que la superficie agricole utilisée a augmenté de 5% entre 88 et 2010. L'agriculture à Bû suit la tendance nationale montrant qu'en 2016 les exploitations sont moins nombreuses mais plus grandes.

(source : agreste juin 2018)

Dans le cadre de l'élaboration du Plu, des réunions de concertation ont été mises en œuvre avec les exploitants dont le siège social est sur la commune. En 2018, 8 exploitants sont recensés sur le territoire communal. Certains d'entre eux ont pu répondre à un questionnaire faisant ressortir les éléments suivants :

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

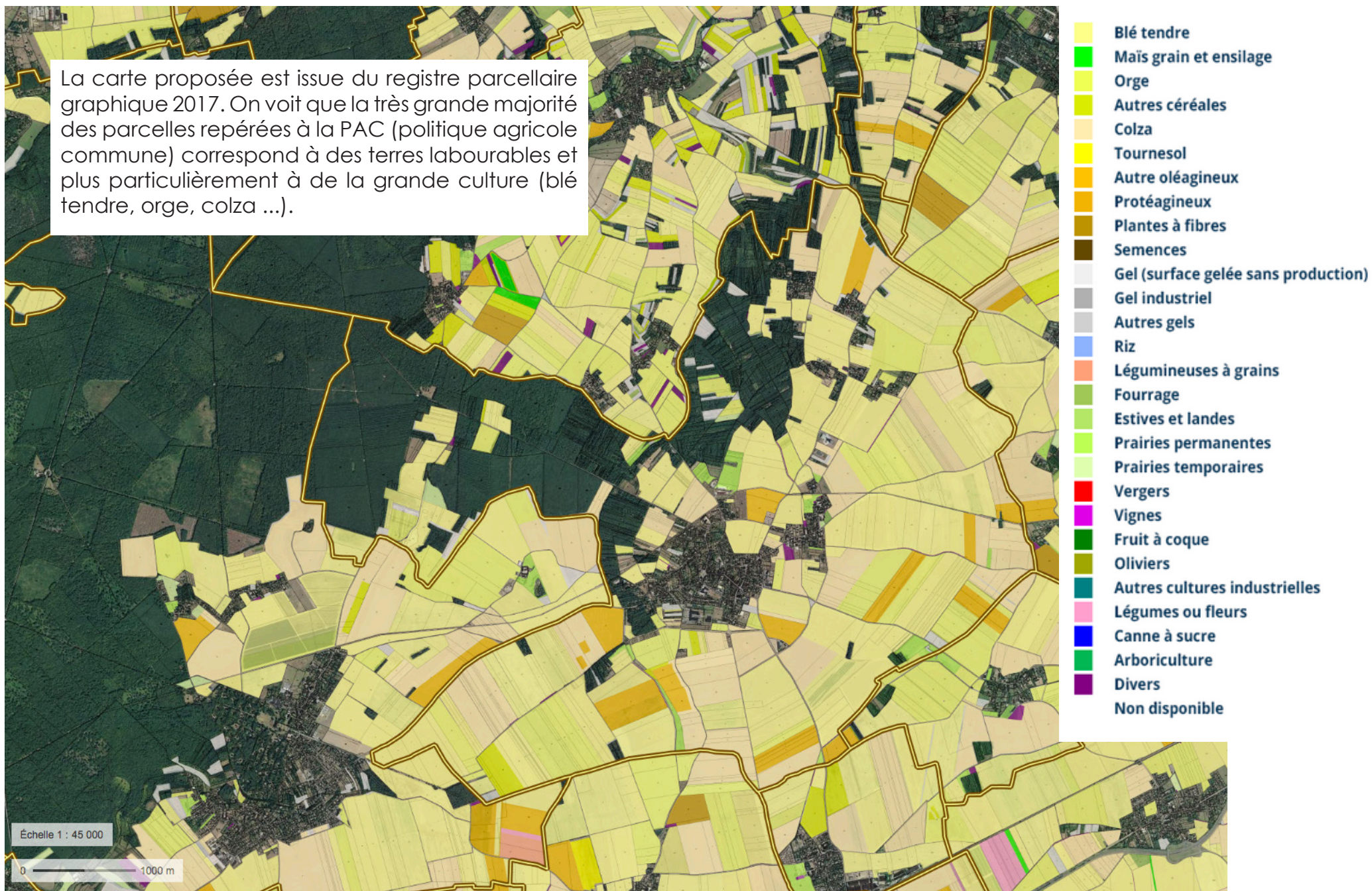
Il faut noter que parmi les 8 exploitations, l'une d'entre elle située rue des Druyers n'est aujourd'hui plus pérenne. Le Plu veillera à la bonne reconversion de cette exploitation afin de préserver le bâti agricole.



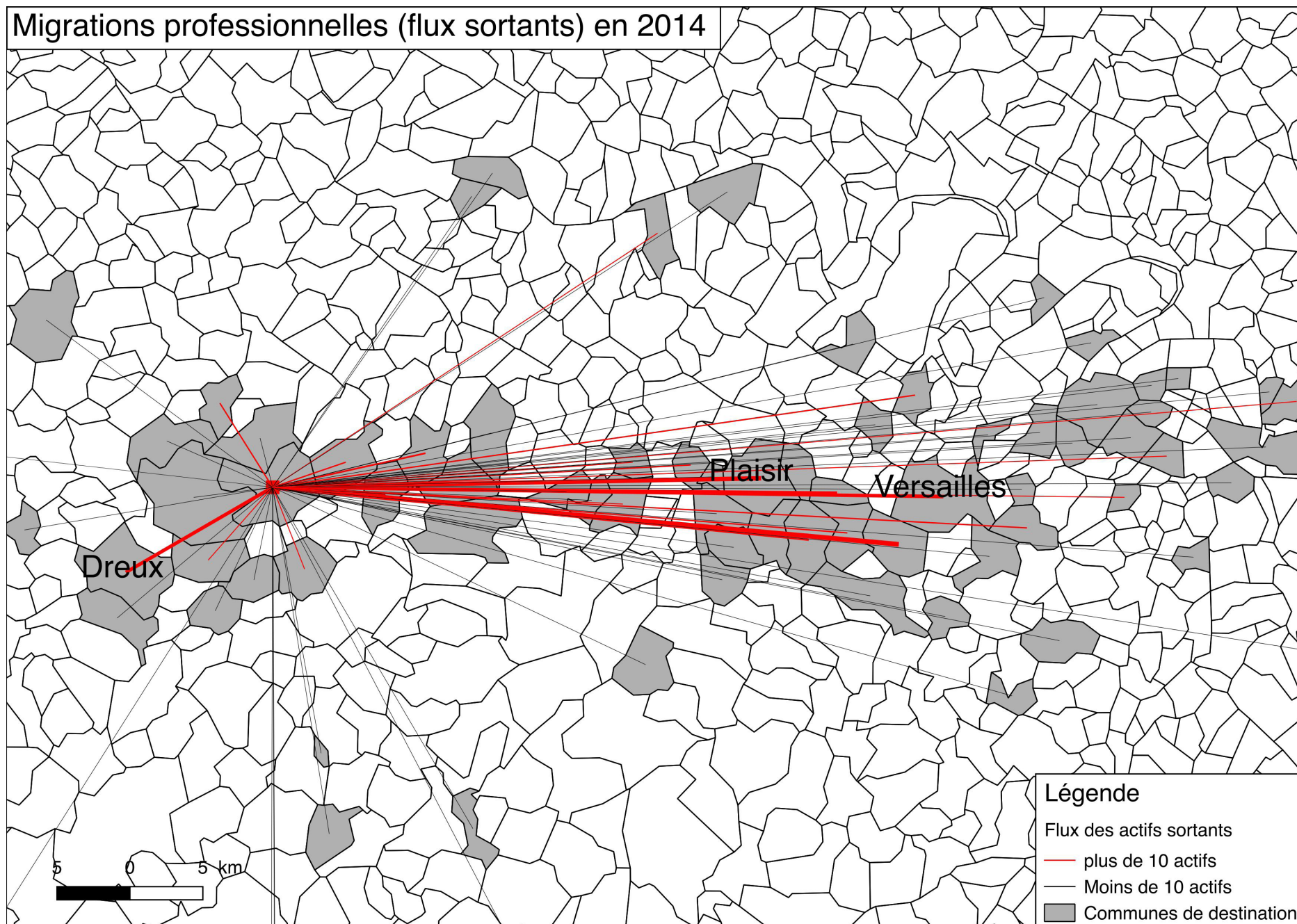
Localisation des sièges d'exploitation à Bû

Localisation des sièges d'exploitation à Bû



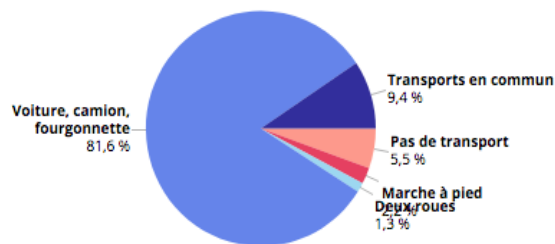


2.10. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles voisins locaux



2.11. Transports et déplacements : la voiture largement plébiscitée

Part des transports utilisés pour se rendre au travail en 2015 - Insee



Équipement automobile des ménages en 2015 - Insee

	2015	%	2010	%
Ensemble	771	100,0	715	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	615	79,8	591	82,6
Au moins une voiture	723	93,7	659	92,2
1 voiture	301	39,1	277	38,7
2 voitures ou plus	421	54,6	383	53,5

En termes de **stationnement**, 80% des ménages disposent d'un emplacement dédié. 14% soit 108 ménages doivent ainsi recourir au stationnement public insuffisant aujourd'hui pour répondre à la demande locale et extérieure (l'offre de stationnement est détaillée ci-contre). Il ne faudra pas mégarer sur l'exigence de places des stationnement d'autant que les véhicules de société utilisés par certains habitants ne sont jamais comptabilisés dans les quantités de véhicules de même que le co voiturage.

93,7% des habitants de Bû possèdent au moins une **voiture** mais seulement 81,6% l'utilisent quotidiennement pour se rendre au travail. Cette part relativement faible pour une commune rurale est due à la promiscuité des transports en commun et notamment des gares SNCF à Houdan et Marchezais.

Nombre de places de stationnement (places banalisées sur domaine public)	Nombre de places
Rue des Francs-Bourgeois - Rd 21	46
Rue du Château	6
Rue des Fossés	44
Rue Jean-Moulin	21
Rue Clos-Saint-Antoine - Rd 1368	8
Rue de l'Église	11
Rue du Haut-Bois	4
Rue de Dreux	14
Place des Halles	15
Rue de Dreux, parking la poste, dont 1 place recharge véhicules électriques	8
Rue du Clos-Saint-Antoine	8
Place Galian	18
Rue du Clos-Val	7
Total du nombre de places	210

Bû a le grand avantage d'être située à proximité des **gares SNCF** de Marchezais-Broué et de Houdan. Ces gares desservent la ligne N du réseau permettant de rejoindre notamment Dreux, Paris-Montparnasse ou encore Versailles-Chantiers.



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

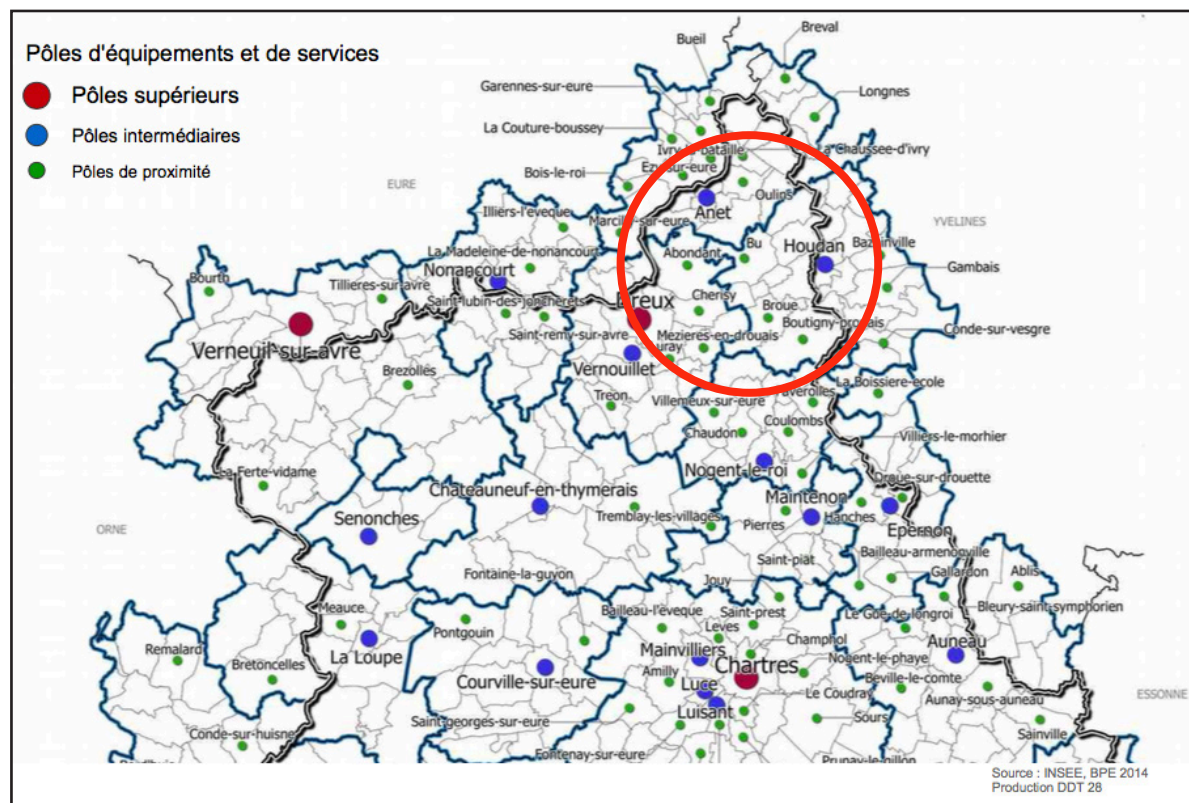
La commune de Bû est historiquement un pôle de proximité proposant une offre de commerces et de services du quotidien (voir panier « vie courante » ci-dessous).

La commune permet en effet un relais vis-à-vis des polarités voisines plus importantes telles que Houdan, Anet et Dreux (voir carte ci-contre). La carte des temps de parcours (page 25) illustre également cette position géographique à la confluence de ces différents bassins de vie.

Pour autant, les évolutions récentes dans le centre bourg ne sont pas bonnes. Une grande partie des commerces et services a disparu (voir carte page suivante). La préservation du commerce de proximité est un enjeu majeur pour la commune et le Plu devra y répondre.

Plusieurs pistes pourraient être creusées :

- recentrer les cellules commerciales
- améliorer l'offre de stationnement,
- préserver les commerces existants.



Panier « vie courante »

Banques, caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, poste, supermarché, boulangerie, librairie, station service, épicerie, collège, école maternelle/primaire, médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aides aux personnes âgées, garde d'enfants, salle ou terrain multisports

Panier « seniors »

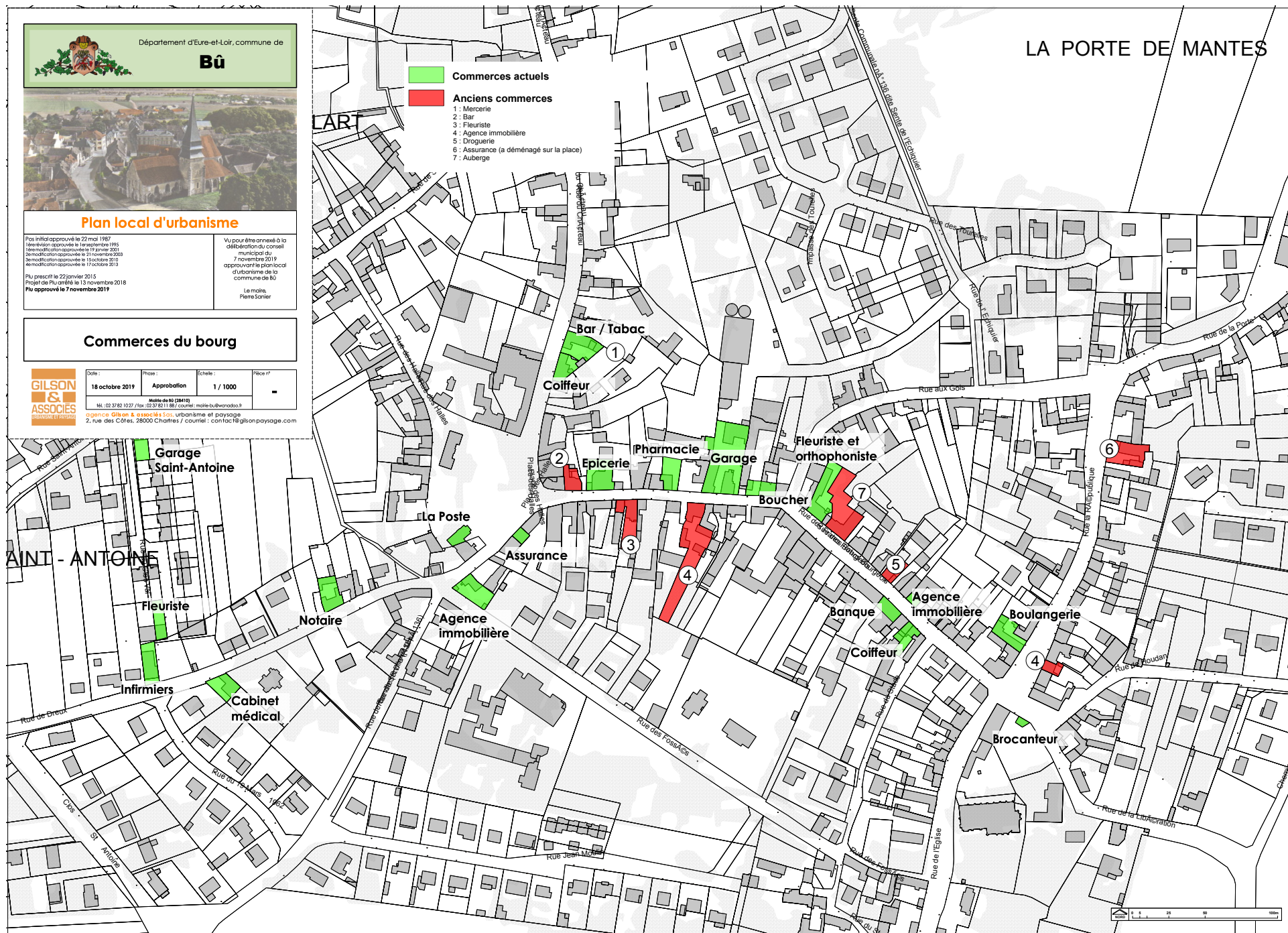
Magasin d'optique, urgences, médecin généraliste, spécialiste en cardiologie, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, laboratoires d'analyses médicales, hébergement pour personnes âgées, soins à domicile pour personnes âgées, services d'aide aux personnes âgées, bassin de natation, boulodrome, tennis, salle ou terrain omnisports, cinéma.

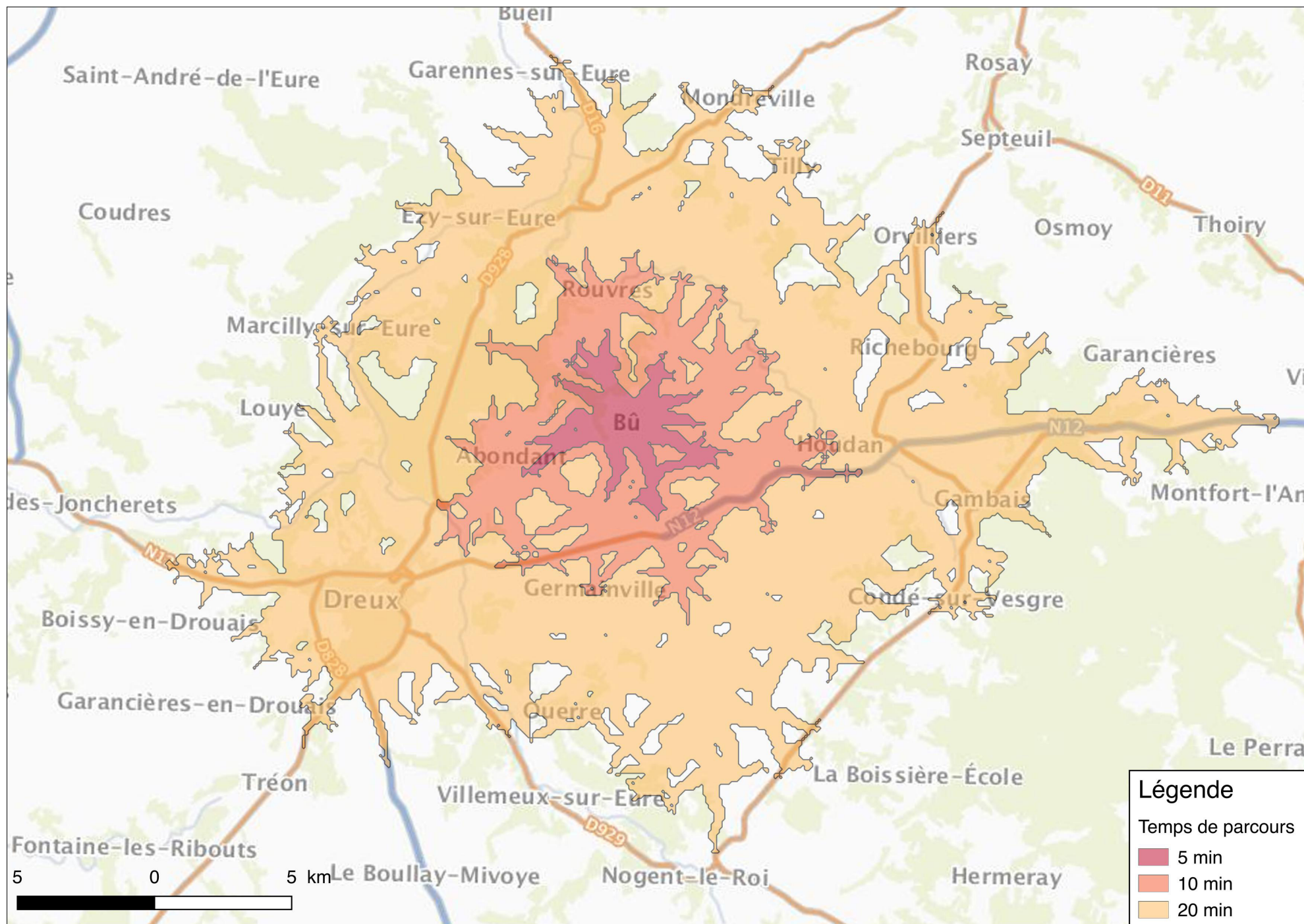
Panier « parents »

Agence pôle emploi; collège, lycée général ou professionnel, école maternelle et primaire, urgences, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, spécialiste en pédiatrie, sage-femme, orthophoniste, orthoptiste, garde d'enfants, soins à domicile pour enfants handicapés, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, terrain de jeux, cinéma

Panier « jeunes »

Agence pôle emploi, écoles de conduite, agence de travail temporaire, centre de formation d'apprentis, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, cinéma





2.13. La consommation d'espace et le potentiel foncier dans le tissu bâti existant

Évolutions entre 2009 et 2014



Évolution de la population : **+ 4,2%**
(+ 77 habitants par rapport aux 1831 de 2009)

Évolution des surfaces urbanisées pour
l'habitat : **+ 4,1%**
(+ 3,3 ha sur les 80,3 ha déjà urbanisés pour l'habitat en 2009)

**Évolution urbanisation = évolution population
= équilibre**

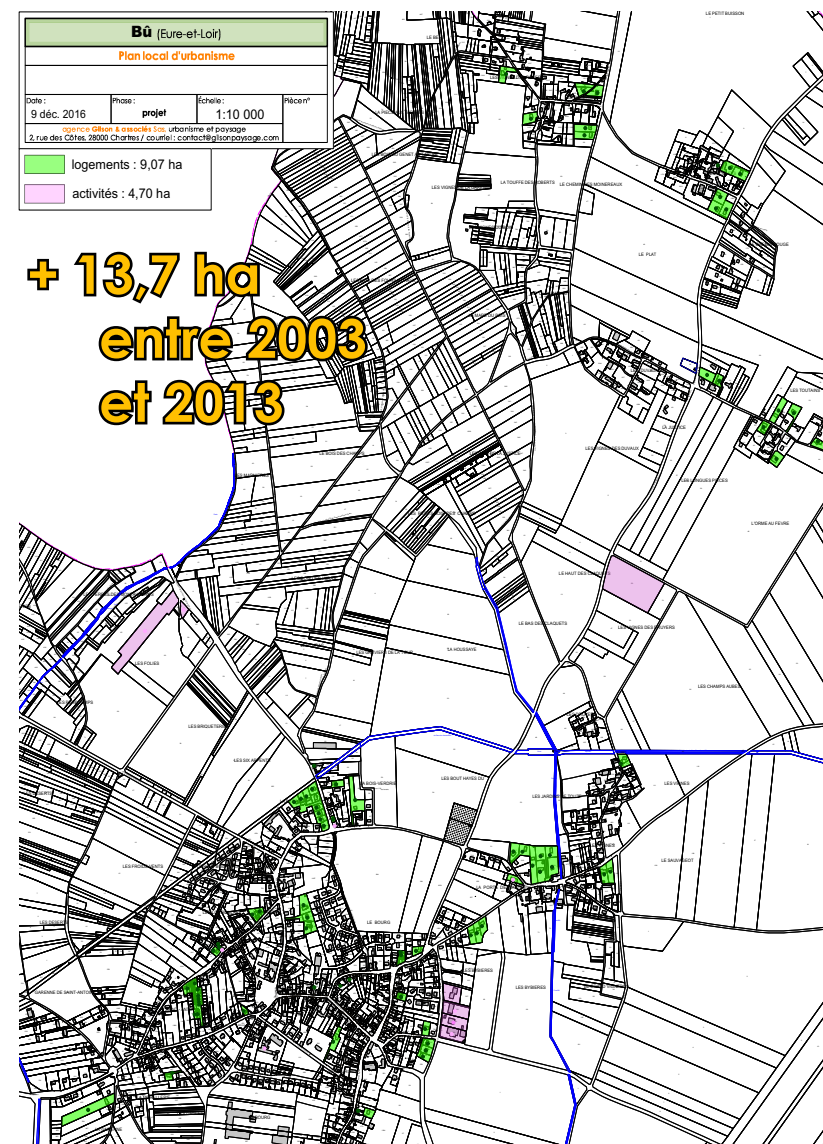
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2003 et 2013 montre que le territoire, par ces évolutions, a connu une augmentation des surfaces urbanisées de l'ordre de 9,07 ha pour la construction de logements.

Pour juger de l'efficacité de cette consommation d'espace, on peut rapporter l'évolution des superficies urbanisées aux évolutions de la population et de l'emploi (illustration ci-contre). Cet exercice montre qu'entre 2009 et 2014, **l'évolution des superficies urbanisées pour l'habitat a été équivalente à l'évolution de la population**. Cela illustre les efforts réalisés par la commune pour rendre la consommation d'espace plus efficace et initier une dynamique de densification du tissu urbain.

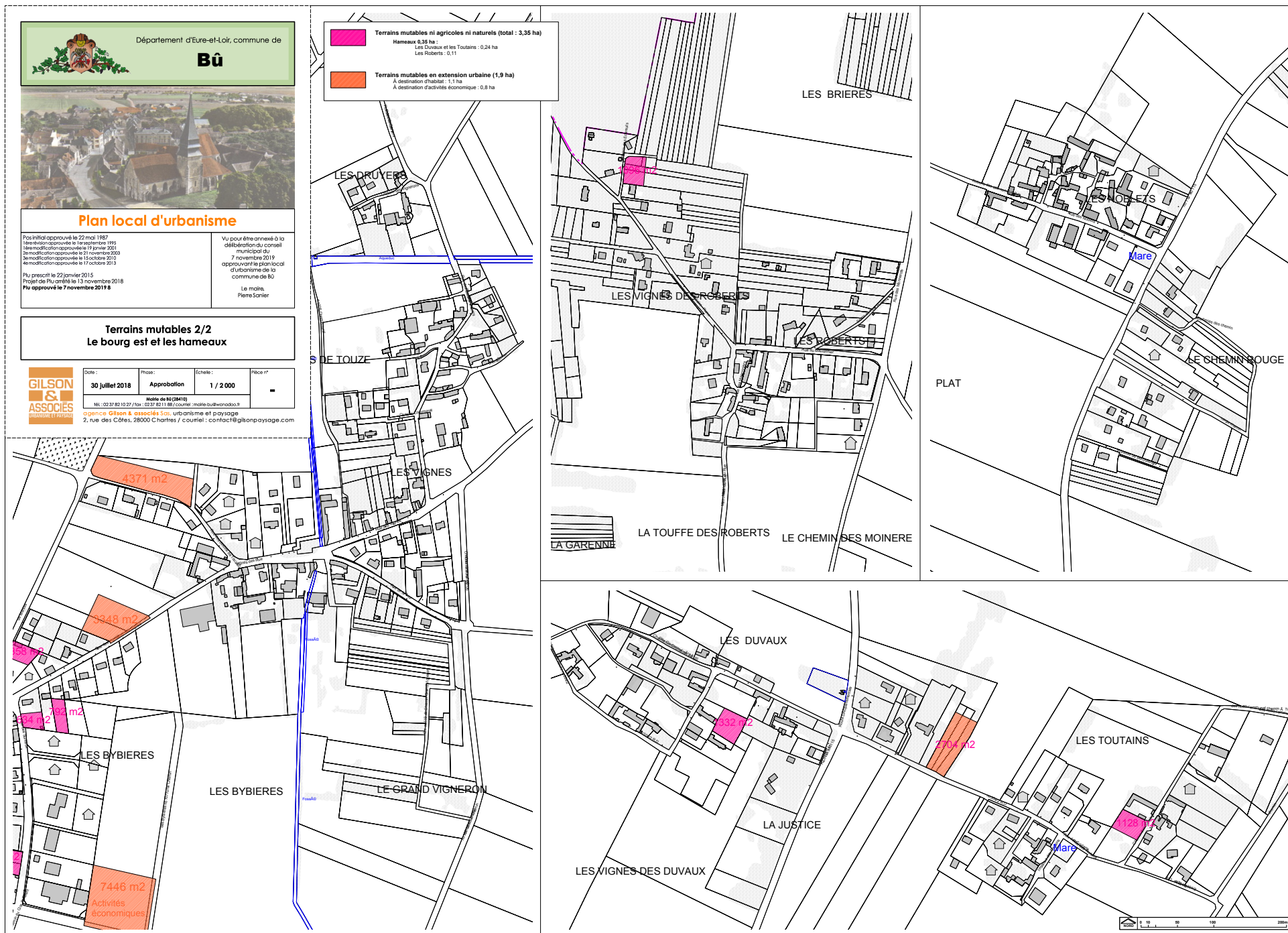
Définition : l'étalement urbain

« L'étalement urbain intervient dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. ».

Source : Agence Européenne de l'Environnement



- Parcelles mobilisées pour du logement (9,07 ha)
- Parcelles mobilisées pour de l'activité (4,70 ha)



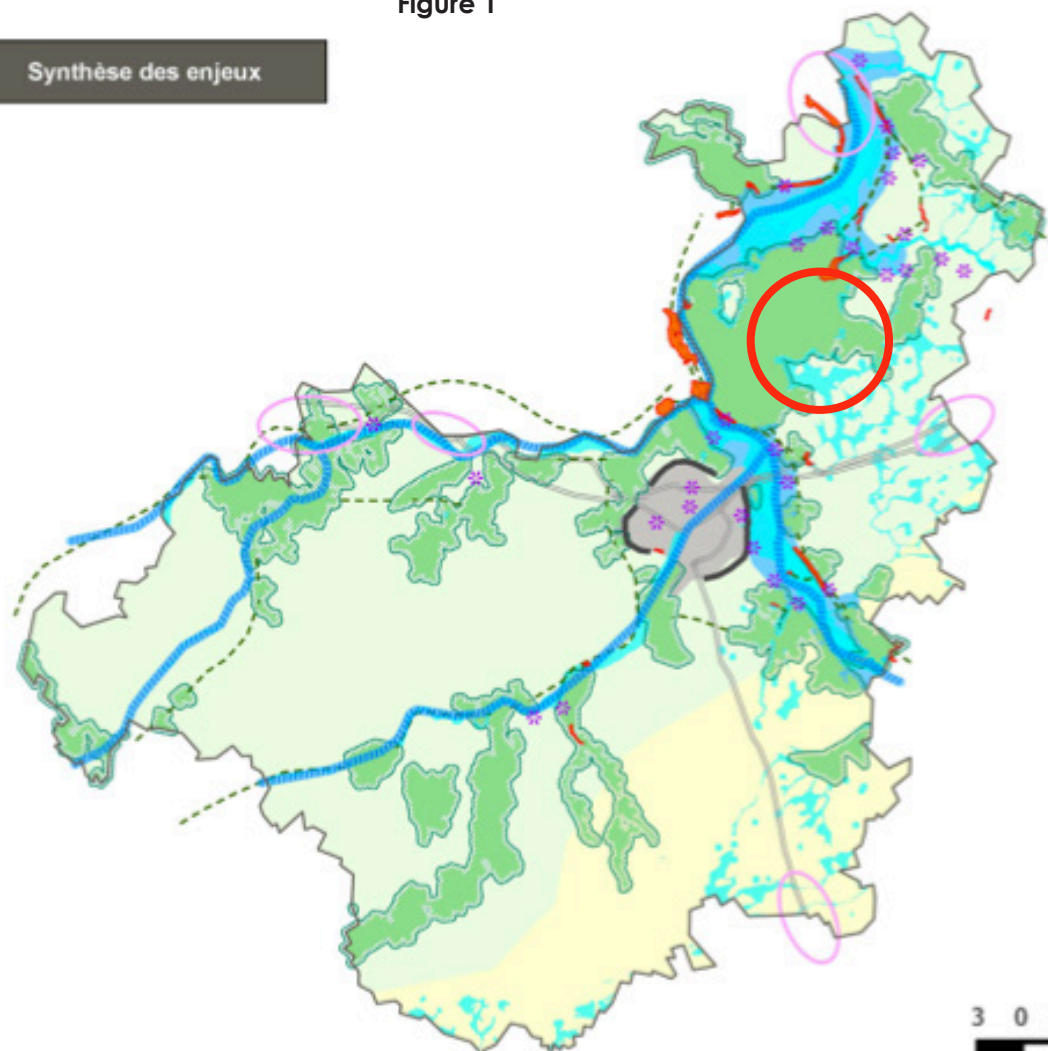
3. TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysager

3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

Figure 1

Synthèse des enjeux



- | | |
|---|--|
| Assurer pour tout projet d'aménagement et de développement la sécurité des biens et des personnes | Protéger et valoriser les espaces naturels d'intérêt |
| — Principales infrastructures de transport | ■ Pelouses calcicoles |
| Principales vallées | ■ Enveloppes humides |
| Préserver la qualité paysagère de chacune des entités identifiées | ■ Forêts |
| ✱ Points de vues | ■ Lisières forestières |
| — Franges urbaines | Préserver et restaurer les continuités écologiques |
| □ Entrées de territoire | --- Continuités écologiques potentielles |
| Protéger et valoriser les vallées | Enjeux généraux : urbanisme, eau, énergie, air, risques et nuisances |
| Vallées de l'Eure, la Blaise, l'Avre et de la Meuvette | ■ Agglomération de Dreux-Vernouillet |
| | ■ Le Thimerais drouais |
| | ■ Les Marches du nord de la Beauce |
| | ■ Vallée de l'Eure |
- Réalisation : Biotopie 2015
Source : DREAL Haute Normandie et Centre, IGN, DDT 28, DDT 27, Agence de l'Eau Seine Normandie, Agglomération du Pays de Dreux



Focus ... La trame verte et bleue

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

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

Les figures 2 et 3 ci-contre permettent de préciser les enjeux.

S'agissant de la trame verte (figure 2), on note principalement les enjeux liés à la sous-trame forestière et notamment la problématique des lisières. À plus grande échelle, le centre bourg offre aussi des continuités écologiques avec notamment les cœurs d'îlots qui jouent le rôle de corridors en pas japonais, en plus de participer à la qualité du cadre de vie des habitants, d'autant plus qu'y circulent fossés et s'y retrouvent des mares.

Quant à la trame bleue (figure 3), on voit que la commune se situe dans un secteur largement impacté par la présence de zones humides, d'où la présence de nombreuses mares et d'un réseau important de fossés. De manière générale, la gestion des eaux de surfaces et leur ruissellement doit être pris en compte dans l'aménagement futur de la commune.

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

- Préserver et valoriser le véritable enjeu fort écologique du territoire : les pelouses calcicoles où se concentrent des espèces rares et protégées, souffrant d'un faible nombre d'acteurs sensibilisés et impliqués ;
- Préserver les milieux naturels d'intérêt : les cours d'eau (dont la vallée de l'Eure), leur espace de mobilité et les boisements d'accompagnement, les zones humides connues, les boisements du plateau tels que : la forêt domaniale de Dreux et l'arc forestier du Perche ; Préserver des coupures d'urbanisation entre les zones urbaines agglomérées ;
- Développer une connaissance autour de la trame verte et bleue du territoire pour développer une culture locale (acteurs publics comme privés) de la prise en compte de la biodiversité à tout niveau ; apporter une attention particulière aux bords de routes, de champs et de chemins (milieux où peuvent se développer des espèces rares et protégées) et développer une gestion raisonnée, améliorer la sensibilisation pour la protection de la biodiversité ; Protéger et mettre en valeur les mares véritables éléments identitaires du territoire ; Préserver les éléments fixes (haies, bosquets et chemins) dans les milieux agricoles ;
- Favoriser l'accueil de la nature dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement et la création de conditions favorables à l'établissement d'une véritable Trame Verte et Bleue urbaine à l'échelle des quartiers, qu'ils soient résidentiels ou économiques (développer les jardins partagés, valoriser certains milieux urbains délaissés par la création de « prairies fleuries » par exemple, favoriser une agriculture urbaine, création de coulée verte ou noue, plantation de haies, d'arbres, démarche zéro-phyto, etc.).

Figure 2

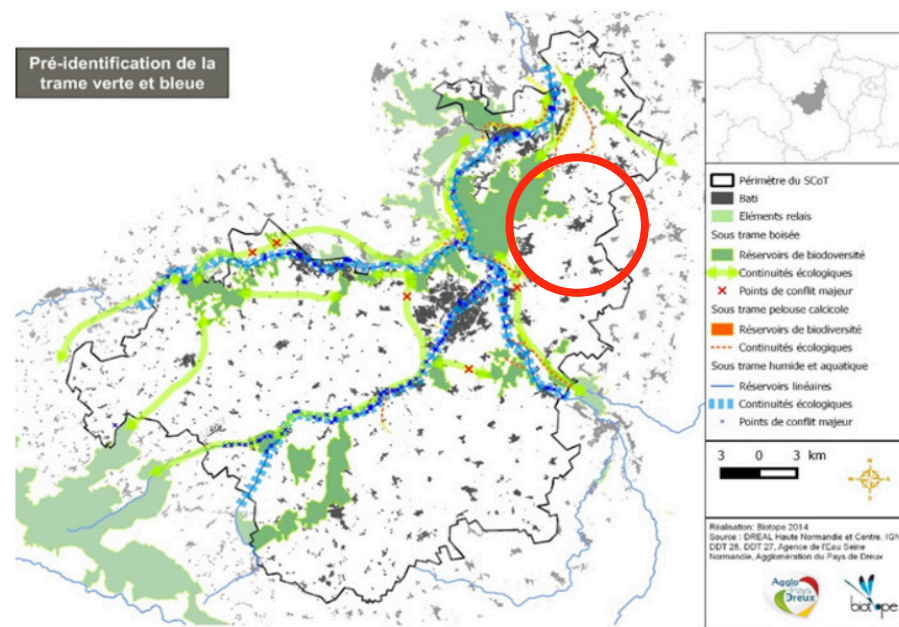
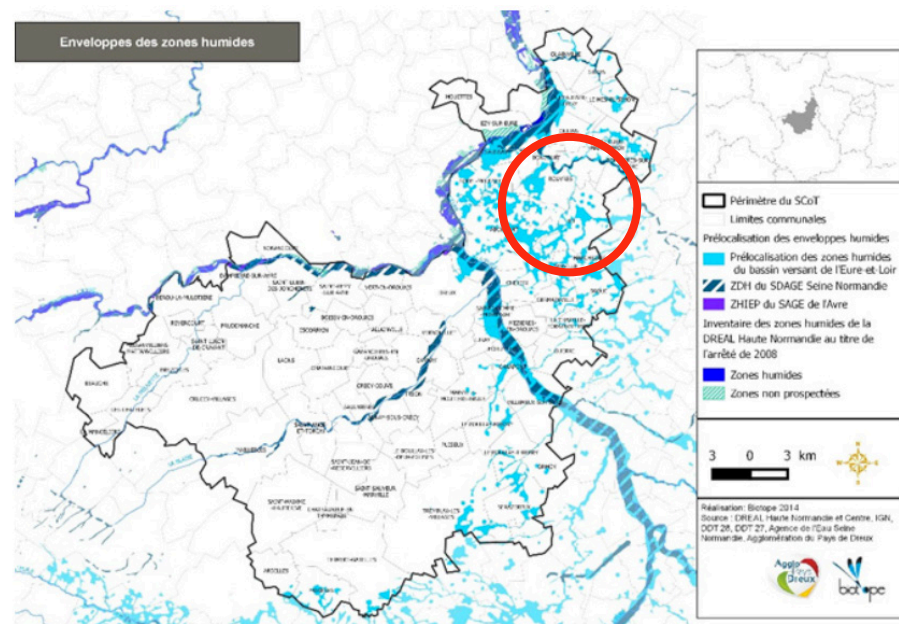


Figure 3



Lors de l'étude de la trame verte et de la trame bleue de l'ensemble de son territoire, le service de Dreux-agglomération concerné a indiqué les éléments suivants en septembre 2018 :

Sous-trame des milieux boisés

La forêt a été identifiée comme réservoir. Les éléments relais en centre-bourg correspondent généralement à des fonds de jardins. Ils peuvent être préservés par un simple zonage Uaj.

Sous-trame des milieux ouverts

Aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié, seulement quelques éléments relais ainsi qu'un corridor.

Sous-trame des milieux calcicoles

La commune de Bû n'est pas concernée par cette sous-trame

Sous-trame des milieux humides

Plusieurs mares issues du *plan mares* départemental ont été recensées. Il a été également repéré un axe stratégique de déplacement/corridor.

Sous-trame des milieux aquatiques

Cette sous-trame a été réalisée à partir des données de la direction départementale des territoires, il s'agit des cours d'eau réglementaires.



La mare du Hout-Bois se prolonge au sud par un espace naturel en plein cœur de bourg (source : géoportail)



La forêt présente sur le territoire de Bû est un prolongement de la forêt de Dreux, à gauche sur cet extrait de la photo aérienne (source : géoportail)

-  ST milieux boisés
-  Axes stratégiques de déplacement
 -  bois_corridors
-  Eléments de la ST boisée
 -  Réservoir de biodiversité
 -  Élément relais de continuité ténue
 -  Élément relais

Sous trame des milieux boisés (source : Dreux Agglomération, étude trames verte et bleue)



Zoom sur la forêt de protection (servitude A7)

Peuvent être classés comme forêts de protection, pour cause d'utilité publique :

- les bois et forêts dont la conservation est reconnue nécessaire au maintien des terres sur les montagnes et sur les pentes, à la défense contre les avalanches, les érosions et les envahissements des eaux et des sables;
- les bois et forêts situés à la périphérie des grandes agglomérations;
- les bois et forêts situés dans les zones où leur maintien s'impose soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien-être de la population.

Les forêts de protection sont soumises à un régime forestier spécial en ce qui concerne notamment l'aménagement et les règles d'exploitation, l'exercice du pâturage et des droits d'usage, les fouilles et extractions de matériaux ainsi que la recherche et l'exploitation de la ressource en eau par les collectivités publiques ou leurs délégataires.

Le classement comme forêt de protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

ST milieux humides

■ hum_corridors

🐾 Eléments de la ST des milieux humides

■ Réservoir de biodiversité

■ Enveloppe de réservoirs à préciser localement

Sous trame des milieux humides
(source : Dreux Agglomération, étude
trames verte et bleue)





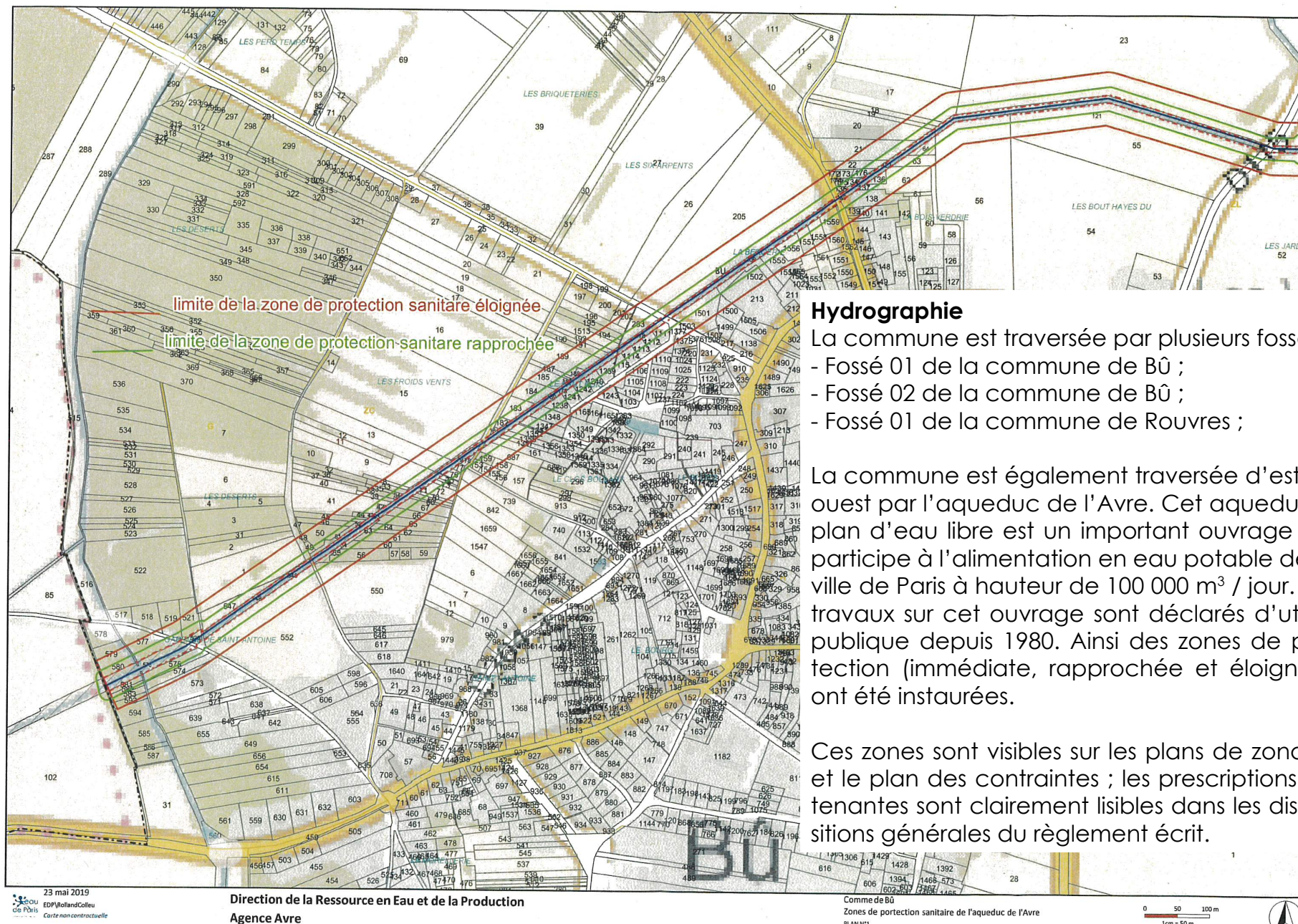
ST milieux aquatiques

— Cours d'eau stratégique pour la TVB

— Autres cours d'eau

Sous trame des milieux aquatiques
(source : Dreux Agglomération, étude
trames verte et bleue)





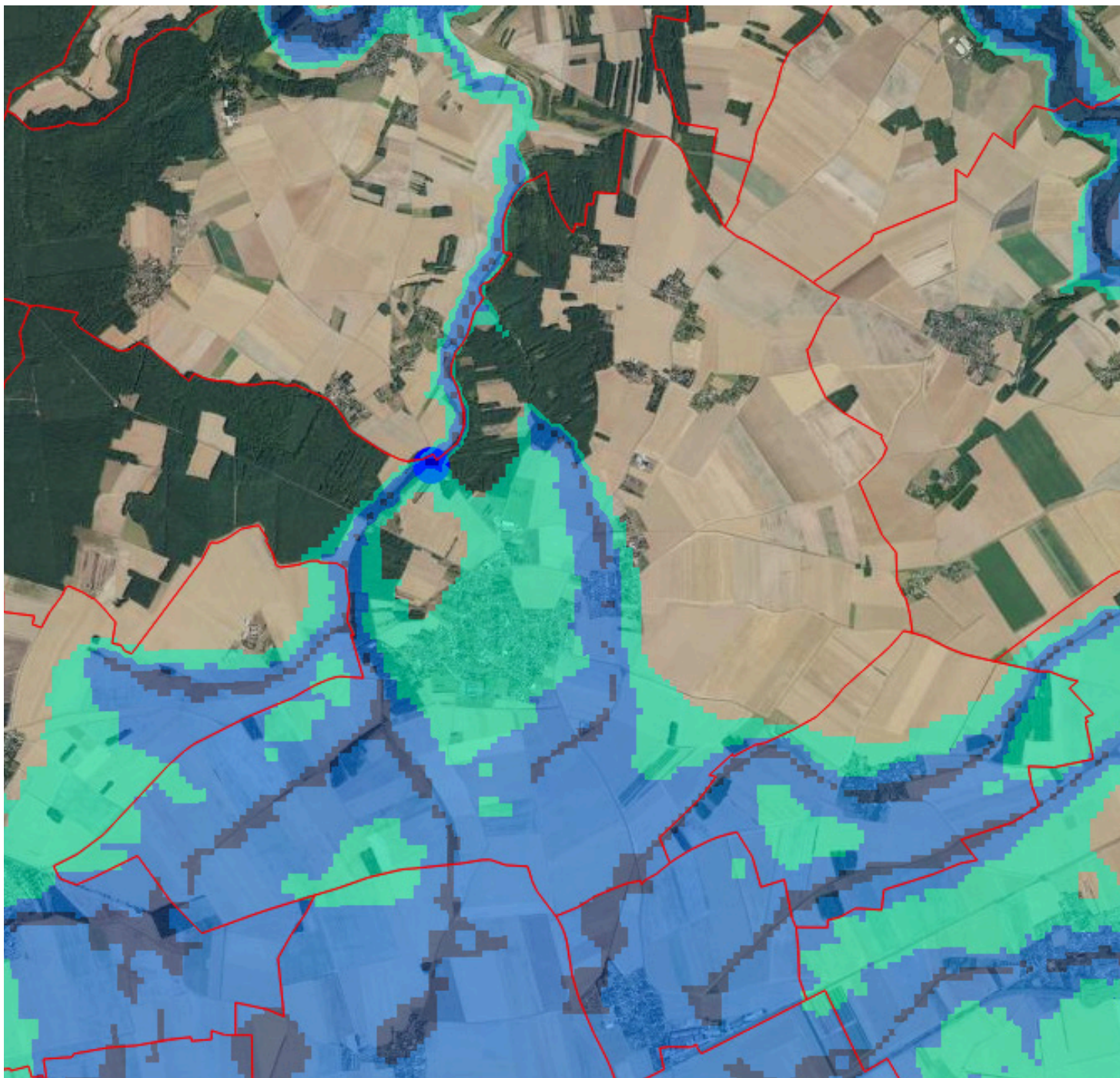
Hydrographie

La commune est traversée par plusieurs fossés :

- Fossé 01 de la commune de Bû ;
- Fossé 02 de la commune de Bû ;
- Fossé 01 de la commune de Rouvres ;

La commune est également traversée d'est en ouest par l'aqueduc de l'Avre. Cet aqueduc à plan d'eau libre est un important ouvrage qui participe à l'alimentation en eau potable de la ville de Paris à hauteur de 100 000 m³ / jour. Les travaux sur cet ouvrage sont déclarés d'utilité publique depuis 1980. Ainsi des zones de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) ont été instaurées.

Ces zones sont visibles sur les plans de zonage et le plan des contraintes ; les prescriptions attenantes sont clairement lisibles dans les dispositions générales du règlement écrit.

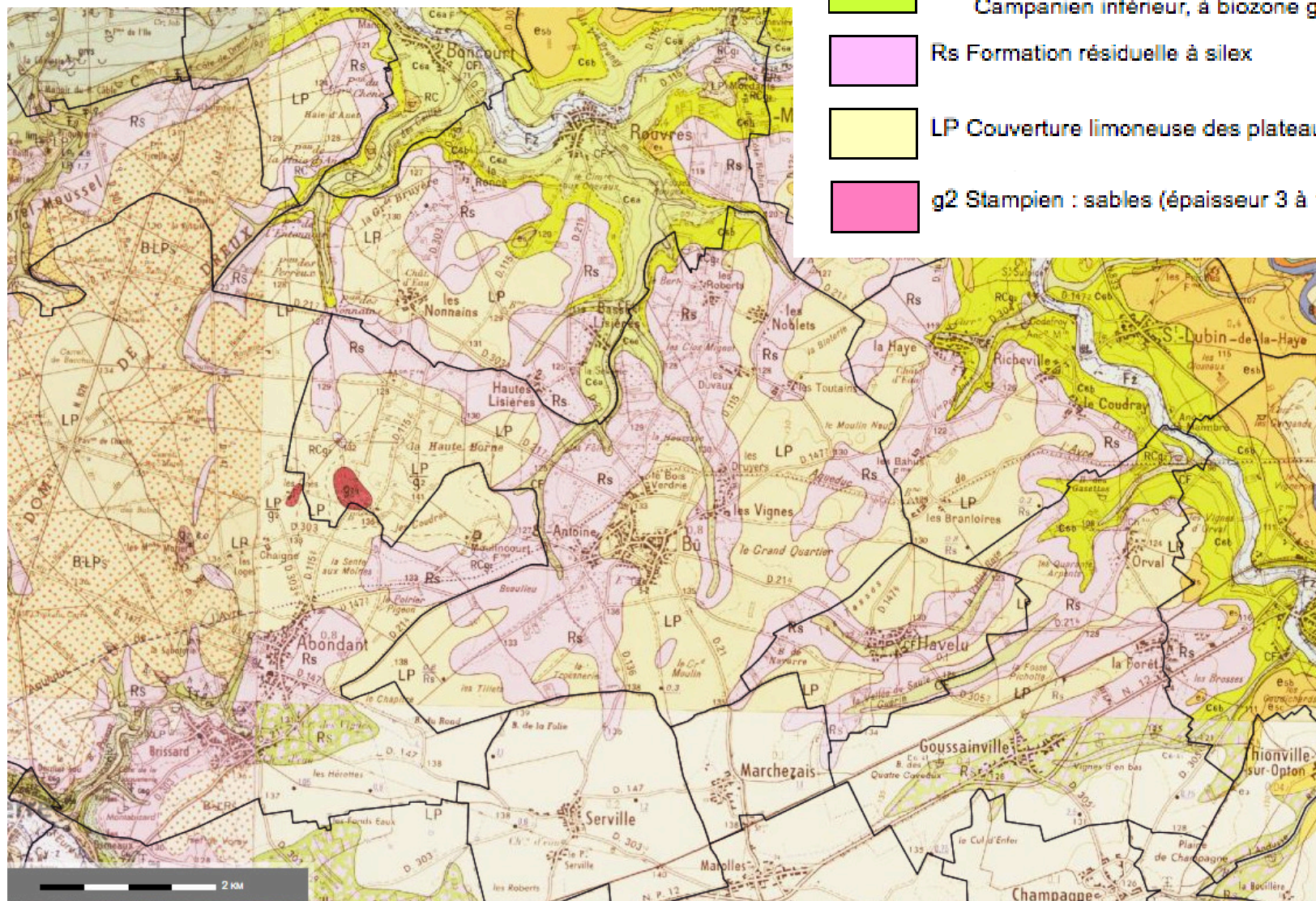


Milieux potentiellement humide
(source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>)

Les zones humides

Le recensement des zones potentiellement humides montre deux bras entourant le bourg de Bû. Si ces bras ainsi que le sud de la commune font l'objet d'une probabilité de zone humide forte à très forte, le bourg est moins impacté. Il faut noter que le lieu-dit Les Vignes est davantage concerné par une probabilité de zone humide.

Géologie



Carte géologique imprimée 1/50 000 (BRGM)

Recensement de la faune et de la flore

Les **boisements existants** à Bû sont principalement constitués de boqueteaux disséminés sur le plateau agricole ainsi que du bois de la Haute Borne appartenant à la forêt domaniale de Dreux.

Les essences qui y ont été relevées (non exhaustivement) sont :

Massif forestier, chênaie sessiliflore sur le plateau, chênaie mésotrophe ou chênaie-charmaie dans les parties les plus sèches :

<i>QUERCUS sessiliflora</i>	Chêne sessile
<i>BETULA verrucosa</i>	Bouleau blanc
<i>BETULA pubescens</i>	Bouleau pubescent
<i>CARPINUS betulus</i>	Charme
<i>CORYLUS avellana</i>	Noisetier
<i>CRATAEGUS oxyacantha</i>	Aubépine
<i>EUONYMUS europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>FRAXINUS excelsior</i>	Frêne
<i>LIGUSTRUM vulgare</i>	Troène commun
<i>PRUNUS mahaleb</i>	Bois de Sainte Lucie
<i>PRUNUS avium</i>	Merisier
<i>CORNUS sanguinea</i>	Cornouiller
<i>ULMUS campestris</i>	Orme champêtre
<i>VIBURNUM lantana</i>	Viorne mancienne
etc.	

Friches et anciens vergers :

<i>PRUNUS spinosa</i>	Prunelier
<i>RHAMNUS cathartica</i>	Nerprun purgatif
<i>ACER campestre</i>	Érable champêtre
<i>SAMBUCUS nigra</i>	Sureau noir
<i>EUONYMUS europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>CRATAEGUS sp</i>	Aubépine des chevaux
<i>SORBUS torminalis</i>	Sorbier torminal
<i>CLEMATIS vitalba</i>	Clématite

Vieux pommiers, principalement, ainsi que Poiriers, Noyers, témoins des anciennes cultures.

Il faut signaler qu'il n'y a pas de conifère introduit dans ce paysage et leur présence y serait vraiment incongrue; il faudra veiller à ne les utiliser que parcimonieusement.

Concernant **la faune** pouvant être observée sur la commune (liste non exhaustive) :

	Nom valide	Nom vernaculaire	Dernière obs.
Oiseaux	Falco tinnunculus Linnaeus, 1758	Faucon crécerelle	2018
Oiseaux	Sturnus vulgaris Linnaeus, 1758	Étourneau sansonnet	2018
Oiseaux	Tyto alba (Scopoli, 1769)	Chouette effraie, Effraie des clochers	2018
Oiseaux	Vanellus vanellus (Linnaeus, 1758)	Vanneau huppé	2018
Insectes et araignées	Aglais io (Linnaeus, 1758)	Paon-du-jour (Le), Oeil -de- Paon-du-Jour (Le), Paon (Le), Oeil-de-Paon (L')	2018
Insectes et araignées	Argynnis paphia (Linnaeus, 1758)	Tabac d'Espagne (Le), Nacré vert (Le), Barre argentée (La), Empereur (L')	2015
Insectes et araignées	Coenonympha pamphilus (Linnaeus, 1758)	Fadet commun (Le), Procris (Le), Petit Papillon des foin (Le), Pamphile (Le)	2017
Insectes et araignées	Macroglossum stellatarum (Linnaeus, 1758)	Moro-Sphinx (Le), Sphinx du Caille-Lait (Le)	2018
Insectes et araignées	Pararge aegeria (Linnaeus, 1758)	Tircis (Le), Argus des Bois (L'), Égérie (L')	2018
Insectes et araignées	Polygonia c-album (Linnaeus, 1758)	Gamma (Le), Robert-le-diable (Le), C-blanc (Le), Dentelle (La), Vanesse Gamma (La), Papillon-C (Le)	2016
Insectes et araignées	Vanessa atalanta (Linnaeus, 1758)	Vulcain (Le), Amiral (L'), Vanesse Vulcain (La), Chiffre (Le), Atalante (L')	2018
Insectes et araignées	Vanessa cardui (Linnaeus, 1758)	Vanesse des Chardons (La), Belle-Dame (La), Vanesse de L'Artichaut (La), Nympe des Chardons (La)	2016
Mammifères	Cervus elaphus Linnaeus, 1758	Cerf élaphe	2009
Mammifères	Erinaceus europaeus Linnaeus, 1758	Hérisson d'Europe	1980
Mammifères	Lepus europaeus Pallas, 1778	Lièvre d'Europe	2018
Mammifères	Oryctolagus cuniculus (Linnaeus, 1758)	Lapin de garenne	2018
Mammifères	Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Écureuil roux	2013
Mammifères	Sus scrofa Linnaeus, 1758	Sanglier	2018

3.2. Paysage rural et urbain

La commune est située sur un plateau d'argile à silex s'inclinant doucement vers le nord, depuis la cote ≈ 135 NGF jusqu'à la cote ≈ 125 NGF. La forêt domaniale de Dreux occupe une vaste partie nord-ouest du territoire communal. Ce territoire est établi sur la craie sénonienne blanche, formation massive renfermant de nombreux silex, recouverte de limon des plateaux et d'argile à silex. La commune est située à la limite de deux grands ensembles paysagers régionaux, c'est-à-dire dont l'importance dépasse largement le cadre communal :

- le manteau forestier de la vallée de l'Eure représenté ici par la forêt domaniale de Dreux,
- le plateau agricole du Drouais, dans le prolongement de la Beauce. C'est une grande surface, peu mouvementée, rythmée par la céréaliculture, ponctuée de quelques bosquets et aux lignes tendues où l'horizon est très vaste.

Si la Beauce peut se caractériser par un habitat groupé autour de noyaux régulièrement espacés, ce rythme s'estompe dans le Drouais, et de plus en plus au nord de la route nationale 12. Ce contraste des zones cultivées du plateau et des forêts, cette qualité du patrimoine bâti, ces hameaux groupés, cette qualité du bourg groupé autour de son église décentrée, donnent au paysage de Bû son caractère remarquable et sa diversité.

Bû est une commune de lisière : son horizon n'est pas cerné par les bois, elle n'est pas non plus totalement entourée de cultures mais elle garde un pied dans chacun des deux paysages, plateau cultivé et forêt.

Nous pouvons distinguer quatre unités paysagères sur la commune. 1 - LE PLATEAU DROUAIS est une unité paysagère dont les caractéristiques principales sont :

- horizon lointain, paysage ouvert, culture céréalière dominante ;
- géométrie régulière des parcelles et relief très plat ;
- ponctuation de bosquets.

Son intérêt est la mise en évidence du bourg et l'augmentation du rôle de point focal que constitue l'église.

2 - LA FORÊT est une unité paysagère dont l'horizon est complètement clos, même dans les clairières ou dans les parcelles qui l'entaillent ; l'arbre y domine. L'intérêt de cette unité, outre bien sûr ses rôles biologique et cynégétique majeurs, est le rôle de toile de fond qu'elle joue, isolant et protégeant tout à la fois l'agglomération.

3 - LES OUCHES et les HAMEAUX est constituée de petites parcelles et occupée par les anciennes vignes devenues vergers, friches ou habitat.

4 - LE BOURG constitue la dernière unité paysagère, homogène. La structure radiale des voies est remarquable ; néanmoins il se fait sentir un manque évident de voies concentriques et un point faible en particulier le goulet d'étranglement que constitue la rue des Fossés (ovale bleu sur schéma ci-dessous). La circulation dans Bû impose de longs détours à cause de cette solution de continuité.



Dans le bourg, la densité et l'homogénéité des constructions constituent la caractéristique majeure. Son pivot est constitué par l'église Notre-Dame ; certains espaces publics, parfaitement dessinés par les façades, structurent le tissu bâti, comme la rue de la République, des Francs-Bourgeois, du Château, aux Gois ou la place de la Mairie.

En rive du bourg, dans certains cœurs d'îlot, dans les hameaux subsiste un parcellaire en lanière correspondant souvent à d'anciennes parcelles de vignes, plus ou moins reconverties en vergers de pommiers à cidre eux aussi abandonnés, soulignées actuellement par des haies et quelques friches arborées. Ces espaces fonctionnent à la manière d'une frange à la limite de deux systèmes et bénéficie des avantages cumulés des deux milieux, sans avoir le côté rébarbatif de la forêt ou monotone des champs cultivés ; son échelle est agréable. Cette disposition est très liée aux hameaux : elle entoure les Vignes, les Duvaux, les Toutains, les Noblets et donne son caractère de hameau à Saint-Antoine.

L'analyse des niveaux et fait apparaître clairement que :

- l'entièreté de la commune est située sur un plateau régissant entre 135 et 125 NGF ; les pentes sont quasi nulles ;
- longeant la limite nord-ouest de la commune, une vallée orientée sud-nord se dirige vers la Vesgre ; ces différences de niveau renforcent encore le caractère intime et remarquable par son contraste la forêt domaniale.

Les boisements existants sont de trois types principaux :

- le massif forestier à l'ouest et au nord ;
- les boqueteaux disséminés sur le plateau agricole ;
- les haies, friches et anciens vergers près du bourg et des hameaux.

Point sur les vestiges archéologiques de la commune

LISTE DES VESTIGES POUR LA COMMUNE DE BÛ (05/2019)

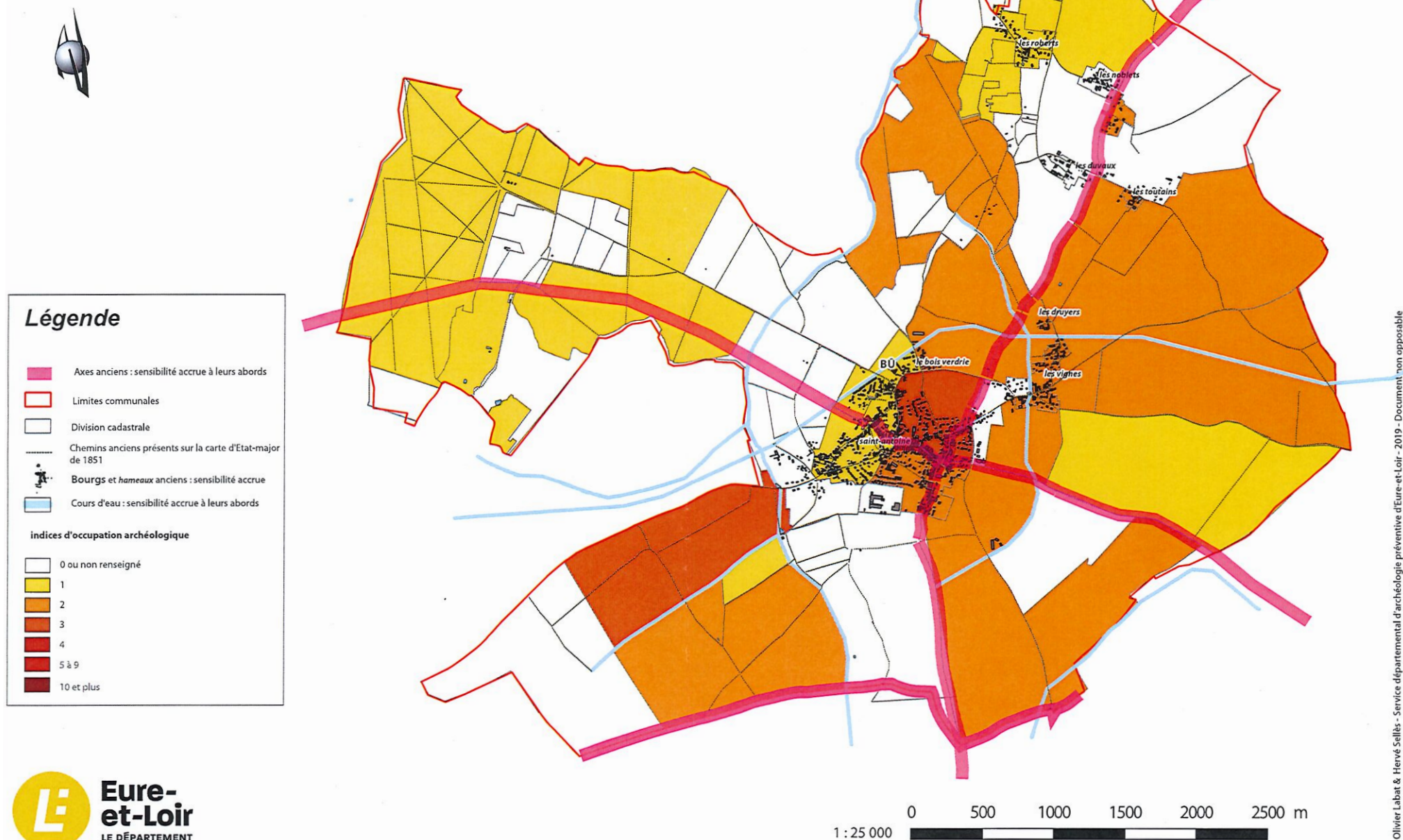
PERIODE CONCERNEE	DESCRIPTIF
INDETERMINEE	enceinte fossoyée carrée
INDETERMINEE	enceinte fossoyée
INDETERMINEE	enceinte trapézoïdale
INDETERMINEE	enceinte trapézoïdale
INDETERMINEE	enceinte de terre sub-trapézoïdale 127 X 95 X 90 m
INDETERMINEE	enceinte de plan trapézoïdal allongé de 24 X 49 m
INDETERMINEE	enceinte de plan trapézoïdal allongé de 120 X 74 X 60 m
INDETERMINEE	deux fossés irréguliers pseudo-parallèles (ancienne voie ?)
INDETERMINEE	enceinte fossoyée ovale de 15 m maxi et fosse de 2 m
PREHISTOIRE	ensemble lithique (Collection Pétillon)
NEOLITHIQUE	Ensemble lithiques(Collection Bréant)
AGE DU FER	Enceinte fossoyée de l'Age du Fer
GALLO-ROMAIN	bâtiments enfermés dans une cour fermée au croisement de 2 voies anciennes (villa ou mutation ?)
GALLO-ROMAIN	bâtiment interprété comme un sanctuaire
GALLO-ROMAIN	enclos quadrangulaire fossoyé
GALLO-ROMAIN	établissement rural (à confirmer)
GALLO-ROMAIN	ensemble cultuel gallo-romain composé d'un fanum à entrée monumentale recouvrant un temple plus ancien, et quelques annexes.
GALLO-ROMAIN	établissement rural
GALLO-ROMAIN	établissement rural :un grand enclos carré de 80 m de côté, à l'extérieur duquel, se trouve un bâtiment de type "grange", de 17 x 13 m
MOYEN AGE	ferme relevant de la léproserie du Grand Beaulieu au XIIIe siècle, détruite en 1845
MOYEN AGE	église paroissiale de Bû, du XIIIe siècle, remaniée plusieurs fois aux XVe-XVIIe siècles.
MOYEN AGE	puits avec galerie souterraine s'ouvrant dans le cuvelage
MOYEN AGE	château construit par Robert de Dreux entre 1158 et 1200 et détruit sous la Révolution française
MOYEN AGE	ancien fief seigneurial.
MOYEN AGE	lieu mentionné à partir de 1215. comme maison de plaisance de Robert 1er comte de Dreux.
MOYEN AGE	Le prieuré de Bû dépendant de l'abbaye de Jumièges en 1158.
MODERNE	ferme mentionnée sur la carte de Cassini
MODERNE	moulin à vent mentionné sur la carte de Cassini
MODERNE	une des quatre portes fortifiées de Bû, sur la route de Mantes, connue par la toponymie, construite après 1584 et encore en élévation en 1636
MODERNE	très petite cave à l'entrée comblée
MODERNE	village disparu mentionné sur la carte de Cassini (feuille d'Evreux, 1751)
MODERNE	hameau sans église visible sur Cassini.

Etat des connaissances de la sensibilité archéologique par division cadastrale communale

Périmètre du territoire de Bû

d'après l'inventaire du patrimoine archéologique du SADEL (CD28)

Pour toute information légale, consulter les services de la DRAC (art. 522-4, -5 et -6 du Code du patrimoine)



d'après l'inventaire du patrimoine archéologique - Base Iparc du SADEL (CD28)
Pour toute information légale, consulter les services de la DRAC (art. 522-4, -5 et -6 du Code du patrimoine)

Pour toute information légale, consulter les services de la DRAC (art. 522-4, -5 et -6 du Code du patrimoine)

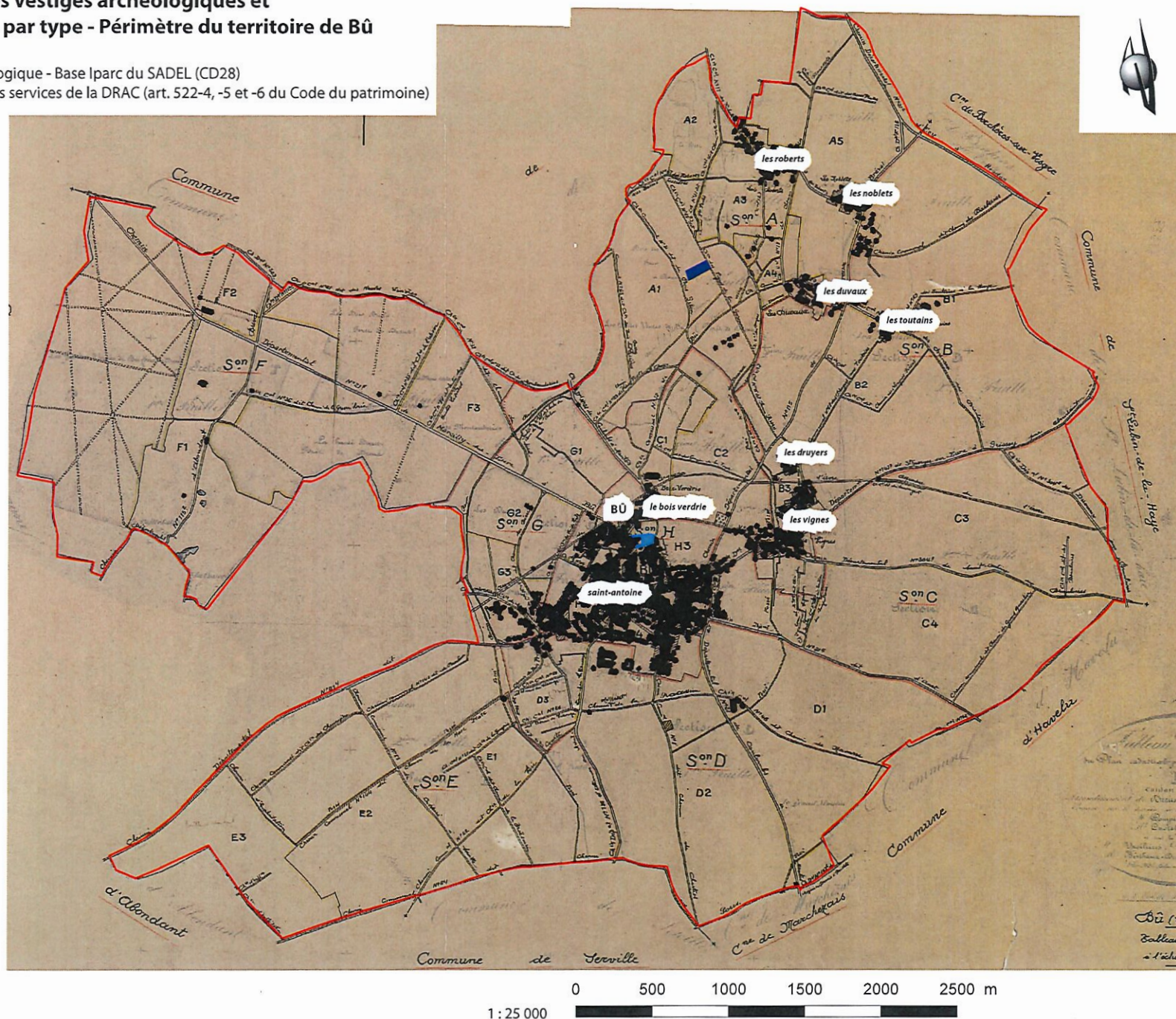


 Fouille archéologique

 Diagnostic d'archéologie préventive



- PALEOLITHIQUE
- NEOLITHIQUE
- PROTOHISTOIRE
- ANTIQUITE
- MOYEN-AGE
- MODERNE
- CONTEMPORAIN
- NON DATES



3.3. Risques et nuisances

Les risques

Risques naturels

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

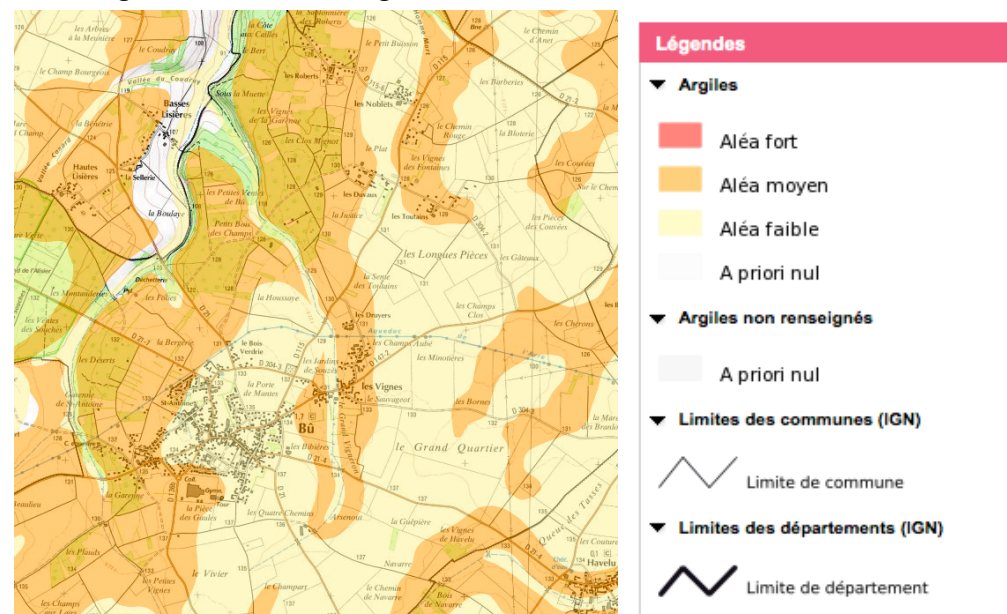
Le territoire communal est concernée par un risque faible à moyen de mouvement de terrain.

- **Risque sismique** Le Brgm n'a pas recensé d'épicentre en Eure-et-Loir.

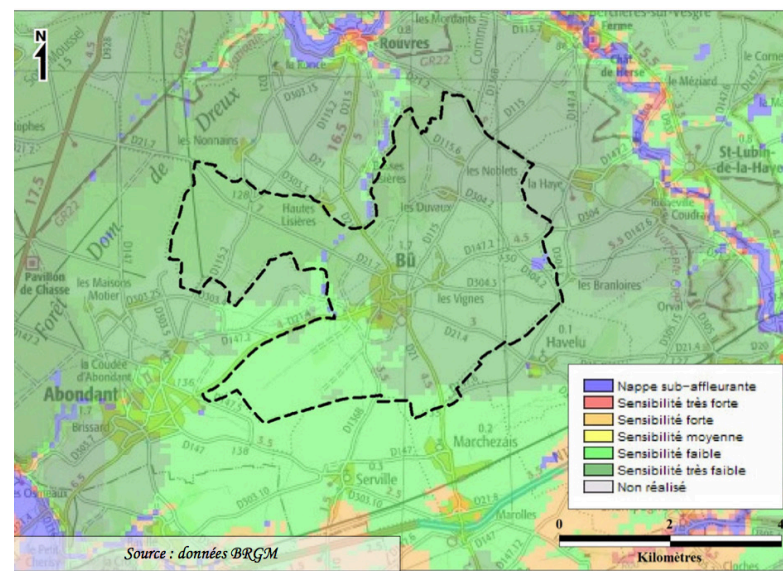
- **Risque inondation** : La plus grande partie de la commune en sensibilité très faible qui représente un risque mineur pour la commune.

- **Cavités souterraines** : La commune n'est pas concernée par la présence de cavité souterraine.

Retrait gonflement des argiles



Risque remontée de nappes



Carte n°12

Risque de remontée de nappe sur la commune de Bû

3.4. Réseaux

Réseau d'eau potable

Les eaux souterraines représentent 99% de l'alimentation en eau potable en Eure-et-Loir dont 75% de prélèvements sont issus de la nappe de craie (ressource stratégique).

Le seul ouvrage de captage d'eau présent sur le territoire de la commune de Bû est celui de Saint Antoine (0181-5X-0006) fermé depuis 2002. Cet ouvrage possède un arrêté de DUP instaurant les périmètres de protection du 15 mars 1971 (n°528). (*Porter à connaissance de l'État*). Malgré la fermeture de cet ouvrage, les prescriptions de la déclaration d'utilité publique restent applicables.

Le territoire est impacté par les prescriptions liées au captage des Roberts implanté sur la commune voisine de Rouvres.

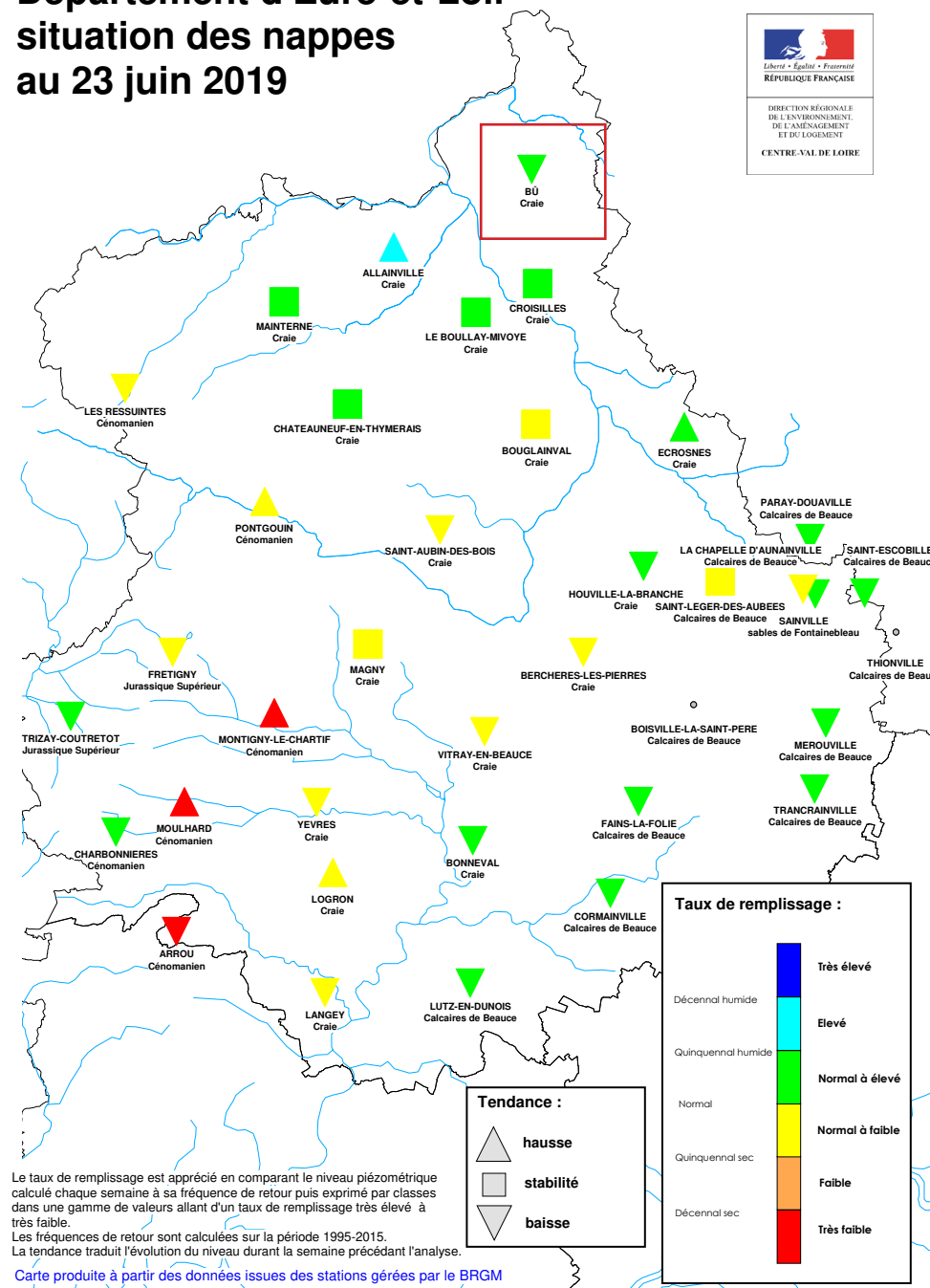
Une démarche de sécurisation de l'eau potable est menée par le SMICA depuis plusieurs années. La dernière phase est en cours afin de permettre aux communes d'avoir une garantie tant sur la qualité de l'eau distribuée que sur la quantité.

Réseau d'assainissement

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement approuvé en avril 2013 (schéma conjoint avec la commune de Rouvres).

Les effluents de Bû sont récoltés par le réseau d'assainissement et traités par la station d'épuration de Rouvres. Cette station, de type boues activées dispose d'une capacité de 4 200 E.H. A ce jour, la station reçoit les effluents de 2 437 habitants, et son fonctionnement est satisfaisant, les rejets étant de bonne qualité. (*Porter à connaissance de l'État*)

Département d'Eure-et-Loir situation des nappes au 23 juin 2019



Réseau numérique

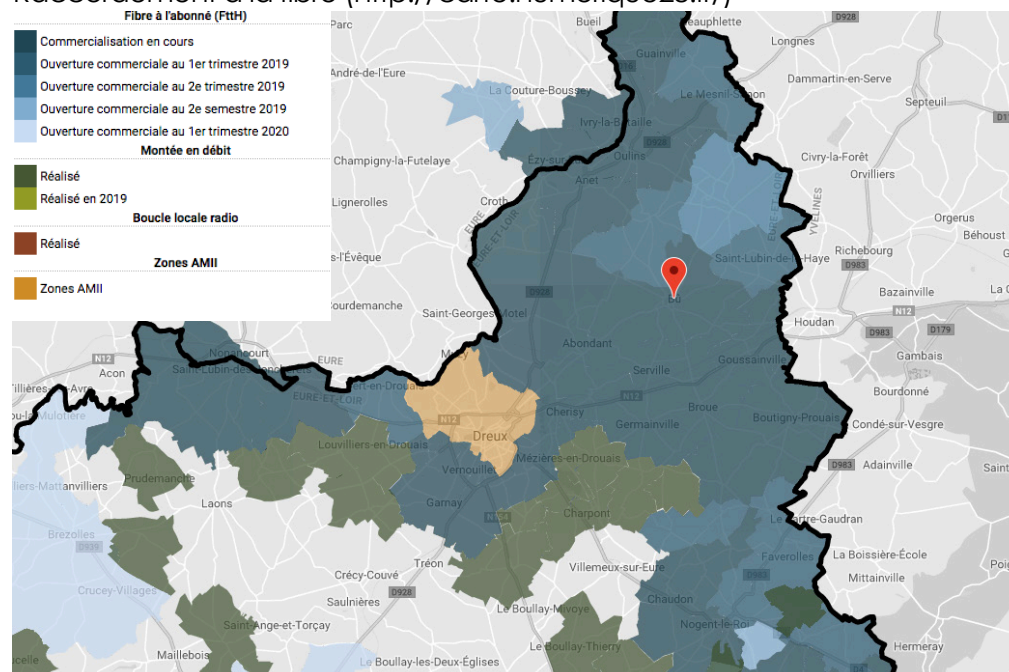
Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a à adopter, dès 2010, un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SD-TAN), afin d'accélérer le déploiement des infrastructures de communication électronique à Très Haut Débit.

Objectifs à fin 2020 :

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

La fibre optique est actuellement en cours de commercialisation à Bû.

Raccordement à la fibre (<http://carte.numerique28.fr/>)



3.5. Énergie et énergies renouvelables

Le soleil

L'utilisation traditionnelle des apports solaires directs est l'exposition de la construction et l'organisation interne du logement par rapport au soleil : tous ces principes constituent ce que l'on appelle l'architecture bioclimatique ou le solaire passif. L'énergie solaire peut être captée sur le territoire de Bû ; deux dispositifs existent et sont largement commercialisés, les panneaux photovoltaïques qui produisent de l'électricité et les panneaux solaires qui produisent des calories (chauffage et surtout eau chaude sanitaire). Ces dispositifs sont généralement installés sur la couverture des constructions. Sur les constructions anciennes, les inconvénients techniques le disputent aux inconvénients esthétiques. Certains de ces systèmes peuvent être disposés en façade ou, mieux encore, au sol ce qui permettrait une meilleure intégration. L'orientation idéale est au sud-est, les panneaux étant disposés à 33° ce qui peut se faire tant au sol qu'en couverture.

Le vent

Tout le monde connaît les grandes éoliennes ; ce n'est pas ce genre de machine qui pourra être utilisé sur notre territoire car elles ont un impact paysager très fort et doivent être édifiées de façon coordonnée au niveau régional. Le règlement écrit les proscrit ou les limite.

La biomasse

Cette ressource d'énergie est très intéressante au plan local, le territoire étant proche de grands boisements qui constituent une ressource non négligeable de bois énergie sous forme de bûches, de granulés voire de sciure. Les foyers fermés, les poêles sont des équipements performants et qui utilisent la biomasse généralement sous forme de bois bûches. Les chaudières sont souvent automatiques et alimentées en granulés, bois déchiqueté ou sciure (sous produits de l'industrie du bois et de la forêt). La proximité immédiate du massif forestier de Dreux est un avantage.

La géothermie

Il s'agit de capter les calories du sous-sol par sonde géothermique ou sur aquifère. Assistée par une pompe à chaleur, la géothermie superficielle par des capteurs enterrés constitués d'une nappe horizontale est peu adaptée aux terrains d'une surface de quelques centaines de mètres carrés, aux terrains rocheux ou boisés. Un puits vertical est une autre solution ne prenant que très peu de place ; cette deuxième solution nécessite une déclaration préalable. Enfin il existe la géothermie sur aquifère profond. On considère en général que pour 1 kWh consommé par la pompe à chaleur, le système peut en produire 4 ou plus.

L'aérothermie

Il s'agit récupérer les calories de l'air extérieur par une pompe à chaleur. Ces systèmes ont l'inconvénient de provoquer une nuisance sonore à l'extérieur du logement. La pompe elle-même est peu esthétique mais d'encombrement limité.

4. QUATRIÈME PARTIE

Justifications

4.1. – Le projet de la commune

4.1.1. – Les perspectives démographiques

Rappel des principales données démographiques

Population actuelle	1 889
Nombre total de logements au dernier recensement	888
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	751
Nombre logements vacants et proportion par rapport au nombre total	37 (4,17%)
Superficie terrains potentiellement constructibles dans tissu existant ou dents creuses	Environ 15 000 m ²

Les scénarios proposés pour traduire les perspectives démographiques : hypothèses de développement urbain

Les élus ont envisagé plusieurs hypothèses,

- Le scénario correspondant au maintien du « point mort démographique » : la population ne croît pas. Il faut cependant, pour que le chiffre de population reste stable, construire un minimum de logements. (voir ci-dessous «point mort»)
- Un scénario «au fil de l'eau» poursuivant la croissance constatée de 1999 à 2014 soit 0,75 %.
- Un scénario plus dynamique portant à 0,9% l'augmentation démographique prévue, scénario recommandé par le programme local de l'habitat et qui reste en phase avec les atouts de Bû : gare SnCF de Marchezais - Broué et Houdan toutes deux à moins de dix minutes en voiture, nombreux équipements dont une école récemment agrandie avec tous services complémentaires comme garderie et cantine, un collège, un tissu de commerces et services relativement développé, des équipements sportifs... Ce scénario tient compte des potentialités résiduelles du tissu bâti existant (voir dans les tableaux ci-après la proportion qui a été retenue) ; ce scénario tient compte également de l'attractivité de la commune située en frange francilienne, qui comporte peu de logements vacants mais qui doit faire des efforts pour accueillir du logement locatif notamment social pour respecter les objectifs du PLH.

Le scénario retenu

Après arbitrage, après examen des sites possibles (vis-à-vis des contraintes et des servitudes notamment telles l'aqueduc de l'Avre, l'activité agricole, la présence ou non de réseau, la proximité du centre bourg), il a été retenu cette hypothèse de croissance démographique de 0,9 % par an dans les dix prochaines années en tenant compte de ce qu'il est convenu d'appeler le maintien du point mort démographique. Cette hypothèse a été choisie en raison de son côté réaliste car respectant le PLH et parce qu'elle constitue un moyen permettant à la commune de valoriser son rôle de bourg centre, rôle reconnu par le Scot en cours d'élaboration. Commune qui compte aujourd'hui un peu plus de 1 900 habitants, et envisage d'augmenter de 180 habitants d'ici une dizaine d'années, c'est-à-dire à la durée de vie théorique du plan local d'urbanisme.

Les habitants supplémentaires correspondent à environ 75 ménages en considérant des ménages de 2,35 occupants en moyenne. 128 logements seront ainsi nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques communaux, compte non tenu des logements vacants réaffectés (soit 9 logements), des changements de destination et autre renouvellement urbain (pour 86 logements) et du potentiel foncier retenu dans les calculs des tableaux qui suivent à 30 logements, soit une très forte proportion (le taux de rétention foncière considéré n'étant que de 40 et 30% suivant les cas), l'analyse ayant été particulièrement fine. Il a été tenu compte du potentiel au cœur du bourg du silo désaffecté maintenant, même si les acquisitions, la dépollution, le permis d'aménager et le délai supplémentaire dû à la présence du périmètre de protection au titre des monuments historiques, les fouilles archéologiques probables (proximité de l'ancien château), la recherche d'un aménageur et d'un bailleur social (à l'évidence des logements locatifs seront décidés), la concertation avec les riverains... tout cela risque de concourir à allonger les délais de réalisation de cette intéressante opération qui a reçu

durant l'étude du PLU l'approbation du paysagiste conseil et de l'architecte conseil de l'État venus assister la commune de leurs préconisations dont il a été tenu compte dans l'établissement de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le « point mort démographique »

Le calcul du « point mort démographique » fait apparaître les besoins en logements à nombre d'habitants constant. En effet, il est patent qu'il faut pour maintenir une population à son niveau actuel construire de nouveaux logements pour tenir compte des évolutions constatées. Ce « point mort démographique » se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (dans l'ensemble du parc de logements existant, des logements seront détruits ou désaffectés, des constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation vont être transformées), il s'agit aussi à Bû de remettre sur le marché les grands logements vacants détectés lors de l'analyse socio-démographique qui précède ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ;
- et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires car à Bû les résidences secondaires ont « alimenté » l'apport de résidences principales et les logements vacants en ont réduit le nombre cela pour un temps certains vu qu'il s'agit de grands logements datant d'avant les années cinquante, donc coûteux à rénover et à mettre aux normes actuelles et surtout futures (réglementation thermique 2020).

À Bû, le maintien du « point mort démographique » nécessite la construction de 53 logements en dix ans. En effet, le nombre de ménages en 2013 était de 751 (en résidences principales) pour 1 889 habitants soit 2,5 occupants en moyenne par ménage ; une baisse de 6 % du nombre moyen d'occupants par ménage ramènerait le taux d'occupation des logements à 2,35 occupants ;

1 889 habitants divisés par 2,5 correspondent à 751 ménages ou résidences principales, 1 889 habitants divisés par la taille des ménages estimée d'ici 10 ans soit 2,35 occupants en moyenne par ménage donnent 804 résidences principales. La différence entre 751 logements (en 2013) et 804 logements (dans dix ans) pour le même nombre d'habitants est donc d'un peu plus de 50 logements nécessaires pour le maintien du point mort. Bû doit construire au moins 5 logements par an en moyenne pour maintenir sa population.

Population totale au dernier recensement	1 889	
Population des ménages au dernier recensement	1 889	
Nombre d'occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années*	2,35	
*Si on prolonge la courbe d'évolution de la taille des ménages établie par l'Insee entre 1999 (2,7 occupants) et 2013 (2,5), on voit une diminution de la taille des ménages de 0,15 occupant en moyenne pour dix ans.		
Nombre total de logements au dernier recensement	888	
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	751	
Nombre de logements vacants en 2013 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	31	3,49%
potentiel foncier dans le bourg	29 929 m ²	
potentiel foncier dans les hameaux	3 556 m ²	
Logements possibles en changement de destination (15) et logements accordés en 2013 (5)	20	compte non tenu ancien silo
Nombre de logements possibles en potentiel foncier dans le bourg , 1 logement par 650 m2 (il en est retenu 60%)	28	
Nombre de logements possibles en potentiel foncier dans les hameaux , 1 logement par 900 m2 (il en est retenu 60%)	2	

	2016	2026	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	804	53
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	751	-	
Population des ménages	1 889	1 889	baisse nombre moyen :
nombre d'occupants moyen par ménage	2,50	2,35	6%

Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,60%

	Population totale	Habitants supplémentaires
2016	1 889	
2017	1 900	11
2018	1 912	23
2019	1 923	34
2020	1 935	46
2021	1 946	57
2022	1 958	69
2023	1 970	81
2024	1 982	93
2025	1 993	104
2026	2 005	116
	soit une augmentation de :	6,2%

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	53
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	50
À déduire une part (30 %) de logements vacants réaffectés, même si leur proportion est inférieure à 4 % du total des logements :	9
À déduire logements possibles en changement de destination et permis accordés en 2013 :	20
À déduire logements possibles en potentiel foncier (bourg et hameaux) :	50
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	23
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	1,54
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	513 m ² hectare

Hypothèse 2, scénario retenu : taux d'augmentation annuel moyen (qui est celui prévu par le PLH) : 0,90%

	Population totale	Habitants supplémentaires
2016	1 889	
2017	1 906	
2018	1 923	17
2019	1 940	34
2020	1 958	51
2021	1 976	69
2022	1 993	87
2023	2 011	104
2024	2 029	122
2025	2 048	140
2026	2 066	159
	soit une augmentation de :	177

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	53
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	75
À déduire une part (30 %) de logements vacants réaffectés, même si leur proportion est inférieure à 4 % du total des logements :	9
À déduire logements possibles en changement de destination et permis accordés en 2013 :	20
À déduire logements possibles en potentiel foncier (bourg et hameaux) :	30
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	56
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	13
superficie à prévoir en zone à urbaniser en extension pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	0,85 hectare
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	513 m ²

Hypothèse 3, taux d'augmentation annuel moyen : 1,00%

	Population totale	Habitants supplémentaires
2016	1 889	
2017	1 908	19
2018	1 927	38
2019	1 946	57
2020	1 966	77
2021	1 985	96
2022	2 005	116
2023	2 025	136
2024	2 046	157
2025	2 066	177
2026	2 087	198
	soit une augmentation de :	10,5%

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	53
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	84
À déduire une part (30 %) de logements vacants réaffectés, même si leur proportion est inférieure à 4 % du total des logements :	9
À déduire logements possibles en changement de destination et permis accordés en 2013 :	20
À déduire logements possibles en potentiel foncier (bourg et hameaux) :	50
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	58
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 15 logements à l'hectare :	3,84 hectares
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	513 m ²

Cette évolution du nombre de personnes par ménage se justifie en extrapolant l'évolution de la taille des ménages des décennies précédentes et une hypothèse vraisemblable de projection future de cette évolution, obtenue en prolongeant cette courbe. Cette hypothèse de diminution de la taille des ménages est confortée par les projections du vieillissement établies par l'Insee en région Centre Val de Loire. L'évolution des tranches d'âges a montré que le nombre des plus jeunes se tasse.

Des logements aujourd'hui vacants pourraient être réaffectés, ils sont au nombre de 31 (en 2013 selon les fichiers fonciers, la moitié datant d'avant 1940) ce qui est un nombre somme toute faible : il en sera retenu un tiers comme pouvant être réaffectés en résidence principale compte tenu de leur vétusté. Les logements vacants ont ceci d'intéressant qu'ils constituent une réserve potentielle de nouvelles résidences principales et qu'il faut en garder un peu *sous le coude*.

Renouvellement urbain et potentialités résiduelles du tissu bâti

Nous avons déduit du total de logements à créer une part de logements pouvant être construits en dents creuses et en « renouvellement urbain ». Tous ces chiffres ont été particulièrement bien détaillés au chapitre 2.

Le diagnostic a montré qu'une densité minimale de l'ordre de la quinzaine de logements à l'hectare -soit des parcelles d'au plus 500 à 600 m²- permet de préserver l'intimité des habitants et d'offrir des espaces agréables à vivre tout en étant compatible avec le Scot, avec les dispositions législatives incitant à la modération de consommation d'espace et compatible également avec la demande actuelle, les terrains de plus de 800 m² n'ayant plus la cote. Et s'agissant bien d'une moyenne.

L'approche simplement arithmétique, avec toutes les imprécisions qu'elle suppose, l'urbanisme n'étant pas une science dure, induit une superficie nécessaire pour les nouveaux logements de **4,4 hectares** (dont 0,85 hectares en extension).

La recherche de foncier disponible pour réaliser des logements lo-

catifs, pour tenir compte de la cherté du foncier dans les franges franciliennes, pour tenir compte de la présence ou non d'exploitations agricoles (celles en activité et celles qui viennent de cesser leur activité sans repreneur du corps de ferme comme celui situé au nord-est du bourg, à l'angle de la rue des Vignes et de la rue des Jardins-de-Touzé), pour mutualiser au mieux les réseaux existants, pour rester au plus près du centre bourg, pour approcher et apporter de la clientèle aux commerces du centre bourg, cette recherche a conduit après arbitrage, après différentes solutions acceptées ou refusées par le groupe de travail, à choisir des terrains essentiellement situés en périmètre actuellement urbanisé.

Ainsi ont été disposés en zones 1AU :

- dans le tissu bâti existant, entre les rues de Dreux et Saint-Antoine, un groupe de parcelles l'un de 0,9 ha (1AU) face au débouché de la rue du Clos-Saint-Antoine ;
- dans le tissu bâti existant, entre les rues de Dreux et Saint-Antoine un autre groupe de parcelles de 1,1 ha (1AU) touchant la mairie, la bibliothèque municipale et l'atelier communal -et en raison de cette proximité, grevé par l'instauration d'un emplacement réservé pour extension des équipements collectifs- ;
- sur des terrains aujourd'hui vierges de construction et touchant néanmoins directement les parcelles urbanisées et construites : 0,4 ha (1AU) face au cimetière ;
- sur des terrains aujourd'hui vierges de construction et touchant néanmoins directement les parcelles urbanisées et construites, entre les rues des Vignes et de la Porte-de-Mantes 0,3 ha (1AU) ;
- pour préserver la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain en plein cœur du bourg, pour tenir compte du fait qu'ils sont peu desservis par les réseaux, les terrains de l'ancien silo sont disposés en zone 1AU eux aussi cela pour 1,3 hectare.

Le total des zones à urbaniser est donc de : 0,9 + 1,1 + 0,4 + 0,3 + 1,3 soit : **4 hectares** (dont 0,7 ha en extension) soit, à 10% près, moins que les exacts besoins nécessaires.

Il faut noter que les secteurs d'urbanisation future entre rues de Dreux et Saint-Antoine constituent du renouvellement urbain faisant l'objet d'une forte rétention foncière (confirmée par le com-

missaire enquêteur lors de l'enquête publique). L'idée est de favoriser dans la mesure du possible, la mobilisation des trois secteurs de renouvellement urbain puis d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Les terrains mutables en extension représentent 1,6 ha (zones à urbaniser et zones urbaines confondus).

À côté du site du château a été maintenue en Ub une part de terrains constructibles pour 0,5 ha ; il n'a pu être maintenu plus de superficie constructible dans ce secteur à cause des richesses archéologiques du sous-sol (ancien château dont le tracé a été reporté au zonage pour information) et parce qu'il faut bien respecter le projet collectif qui est principalement de croître de 0,9% annuel, de privilégier le potentiel foncier et de donner la priorité à des opérations soit de renouvellement urbain (ancien silo par exemple) soit susceptible d'accueillir des logements locatifs sociaux tels que le demande le PLH, ce que ne peuvent accueillir des parcelles «traditionnelles» dont le découpage ne peut qu'induire la venue de constructions individuelles de type pavillonnaire et non des logements ordonnancés seuls capables de respecter une densité minimale et d'offrir des possibilités de logements locatifs.

Ainsi la traduction spatiale du projet de PLU respecte la cohérence globale à la fois de l'approche arithmétique, des exigences du programme local de l'habitat et intègre les principes de modération de consommation d'espace. Les zones 1AU représentent une superficie d'environ 4 ha, ce qui permet de créer au moins 60 logements avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

– Les perspectives économiques

Le scénario proposé pour traduire les perspectives économiques

Bû est une commune dynamique et accueille un secteur d'activités rue des Bureaux et route de Havelu secteur dont l'extension est prévue et disposée en 1AUx. Pour l'activité économique ce secteur de 0,6 ha est situé dans la continuité de la zone d'activités économiques existante, en limite est du bourg. Il n'a pas été dégagé d'autres secteurs dédiés à l'activité économique.

Cette extension est compatible avec le Scot et en cohérence avec les réseaux et les besoins de la commune.

La politique de développement économique, et notamment commercial au sens large, de la commune est le maintien des commerces et artisans existant dans le bourg, ce qui a conduit à désigner au règlement écrit certaines activités en rez-de-chaussée comme devant être maintenues ; certes il ne s'agit pas de maintenir telle activité précise mais de préserver une activité commerciale, artisanale ou de services dans le centre bourg de façon à continuer à le faire vivre, à autoriser différentes fonctions urbaines dans cet espace patrimonial.

4.1.2. – L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les secteurs de développement urbain

Lors de l'étude du PLU il est apparu au groupe de travail, et les services de l'État portent un regard plus que pointilleux quant au principe de modération de consommation de l'espace, qu'il fallait réduire et réduire encore les ambitions de construire sur des terrains aujourd'hui vierges de construction. Les services de l'État et la chambre d'agriculture notamment, ont constamment poussé le groupe de travail à porter le fer sur les terrains potentiellement constructibles dans le périmètre actuellement urbanisé ce qui explique le maintien en zone non constructible -agricole principalement- de nombreuses parcelles qui étaient en zone constructible au POS ou qui auraient pu passer en zone à urbaniser au PLU sans gêne particulière à l'activité agricole.

Les différentes hypothèses de développement urbain ont été étudiées, arbitrées, modifiées, acceptées et traduites en orientation d'aménagement et de programmation dont les principes, rappelons-le, doivent être respectés selon le principe de la **compatibilité** et non de la conformité :

1- Renouvellement urbain : Le secteur entre rues de Dreux et Saint-Antoine où se situe l'ancien captage d'eau potable lequel sert maintenant d'observatoire piézométrique ce qui nécessite le maintien d'un accès à l'ouvrage. Des principes d'accès sont indiqués, cela de façon à relier l'opération assez récente qui jouxte au nord le secteur. Cela peut permettre de mutualiser le stationnement qui existe et de faciliter le passage des réseaux. Ces principes de circulation permettront également d'étudier plus finement les circulations internes et pourquoi pas de définir un sens unique favorisant ainsi la sécurité routière et autorisant plus de stationnement longitudinal. Une végétation importante non par sa qualité mais par sa présence et par la fonction relais de corridor biologique qu'elle constitue (Bû est en limite de forêt et

l'avifaune est très présente dans les jardins, circulant entre lisière forestière et espaces jardinés et vieux vergers) : l'un des principes est qu'il faut en tenir compte, limiter sa suppression et en profiter comme d'un élément qualitatif pour l'urbanisation actuelle et future car sa présence renforce l'intimité dans le cœur d'îlot.

2- Renouvellement urbain : Le secteur immédiatement au nord, toujours entre rues de Dreux et Saint-Antoine, jouxte l'arrière d'équipements collectifs tels la mairie. Des principes d'accès sont indiqués, cela de façon à limiter l'effet d'urbanisation en « bulle » ou en impasse. Cela peut permettre de mutualiser le stationnement qui existe et de faciliter le passage des réseaux. Ici aussi existe une végétation importante par sa qualité -il s'agit notamment de beaux jardins paysagers plantés d'essences nobles-, par sa présence et par la fonction relais de corridor biologique qu'elle constitue (Bû est située en limite de forêt et l'avifaune est très présente dans les jardins, nos amis ailés circulant entre lisière forestière, espaces jardinés et vieux vergers) : l'un des principes est qu'il faut en tenir compte de ces arbres, limiter leur suppression et en profiter comme d'un élément qualitatif pour l'urbanisation actuelle et future leur présence renforçant l'intimité dans le cœur d'îlot. Un important fossé d'écoulement traverse le secteur : il devra être préservé, son entretien devra être rendu possible par le maintien -c'est un exemple- d'une bande enherbée au moins sur une rive. Ce secteur étant situé au cœur du bourg, il sera préférable d'y construire des bâtiments s'insérant en discrétion dans le tissu bâti : les constructions nouvelles présenteront des volumes traditionnels ce qui n'exclut pas une architecture d'expression contemporaine. Enfin, notons qu'une portion de cette zone est plus spécialement destinée à conforter le pôle d'équipements collectifs, par exemple la bibliothèque municipale pourrait être installée à cet endroit calme et le bâtiment où elle existe affecté à l'atelier communal.

Il faut noter que les secteurs d'urbanisation future entre rues de Dreux et Saint-Antoine constituent du renouvellement urbain, certes, mais sont l'objet d'une forte rétention foncière notée par

le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique. L'idée est de favoriser dans la mesure du possible, la mobilisation des trois secteurs de renouvellement urbain puis d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Les terrains mutables en extension représentent 1,6 ha (zones à urbaniser et zones urbaines confondues).

3- Renouvellement urbain : Les terrains de l'ancien silo aujourd'hui désaffecté pourront -devront- être urbanisés et accueillir une opération diversifiée qui fasse la transition entre l'habitat résidentiel pavillonnaire à l'est et l'habitat bourgeois ancien à l'ouest. Des principes d'accès figurent qui montrent comment relier l'opération aux voies existantes pour limiter tout effet de quartier refermé sur lui-même. Notons que le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation englobe deux ou trois parcelles limitrophes qui ne sont pas disposées en zone à urbaniser : quoi de plus normal que de prévoir, l'urbanisme doit rendre possible des opérations, il ne peut faire plus. Et ces compléments ne se feront qu'avec l'accord des propriétaires de ces parcelles. Des aires de stationnement collectif sont prévues ; bien évidemment elles pourront ne pas concerner la totalité des terrains où elles sont décidées : il s'agit comme le précise la légende de secteurs d'implantation préférentielle de stationnements, ces derniers pouvant être installés en tout ou en partie ailleurs en fonction du projet d'aménagement qui n'est pas encore connu. Notons que les emplacements réservés destinés à créer du stationnement notamment le long de la rue aux Gois n'ont pas été retenus car s'agissant d'une zone à urbaniser, leur présence aurait été un frein inutile, le projet d'aménagement n'étant bien évidemment pas établi à ce jour et il est préférable de laisser à l'aménageur la possibilité de proposer à la mairie dans le cadre du futur permis d'aménager des solutions issues d'une étude fine.

4- Extension habitat : Le secteur au nord du bourg, rue des Jardins-de-Touzé, face au cimetière, doit permettre l'accueil de lo-

gements principalement, et selon une densité qui ne sera pas la densité d'habitat pavillonnaire. L'accès aux logements s'opérera directement par la rue, les constructions étant habilement installées en recul pour permettre les entrées sorties des véhicules dans de bonnes conditions. Afin de ne pas obérer le paysage de cette entrée du bourg, une plantation à l'échelle des futures constructions devra être établie en limite nord, protégeant l'opération des vents froids : par exemple une haie de type bocager plantée de noisetiers et lilas, au centre de laquelle pourront être plantés quelques arbres à développement contenu tels des merisiers à grappes ou des cerisiers de Sainte-Lucie voire de arbres fruitiers tiges rappelant ainsi les vergers qui étaient très présents à Bû jusque dans les années 1950.

5- Extension habitat : Le secteur de la porte de Mantes -rue des Vignes- doit privilégier l'accueil de logements locatifs pour réaliser les exigences du programme local de l'habitat, ces terrains s'y prêtant bien (bonne desserte routière, pas de rétention foncière, proximité des équipements, facilité d'accès aux gares SNCF. Le principe le plus important est le maintien de la faisabilité d'une liaison est-ouest, si possible au travers de l'opération et non pas en limite nord comme le montre le schéma ; tout dépendra de la forme urbaine donnée aux logements. Un traitement paysager de la limite nord de l'opération sera nécessaire. L'ouverture à l'urbanisation du secteur rue des Vignes représente un enjeu et intérêt collectif trop important pour que la commune ne se résigne à la retirer. Elle sera conservée mais précisée afin de cadrer au mieux son évolution. La parcelle est desservie par tous les réseaux dont EU et AEP notamment, contrairement à d'autres points de terrains en limite du bourg. Ce secteur à urbaniser a été maintenu car les terrains disposés en zone 1AU entre les rues de Dreux et Saint-Antoine au cœur du bourg font l'objet d'une forte rétention foncière confirmée par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique. L'idée est de mobiliser en premier lieu les trois secteurs de renouvellement urbain puis, et si les potentialités du tissu bâti sont en totalité exploitées, ouvrir

de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Le PLH imposant la création de 25 logements locatifs sociaux dans les six ans adopté le 25 septembre 2017 par le Conseil communautaire, il est apparu important de donner à la collectivité une possibilité réelle, faisable dans les quatre ans puisque le dit PLH date de 2017, dont le foncier soit disponible immédiatement, où les réseaux soient en capacité suffisante, qui ne gêne pas l'activité agricole, tous ces éléments ont concouru au maintien de ce petit secteur.

6- Extension activités économiques : Le secteur d'activités économiques en limite est du bourg le long de la route départementale 214 (route d'Havelu) devra respecter trois principes simples lesquels viennent en traduction du Padd : traitement de l'entrée du bourg côté Havelu, création d'un front urbain de qualité (sans chercher midi à quatorze heures) ce qui implique que les façades nobles soient orientées plein sud et enfin recul des constructions suffisant pour offrir du stationnement et assurer les mouvements des véhicules en toute sécurité. Ce secteur est retenu suite à plusieurs demandes d'artisans au sens large, souhaitant soit s'installer à Bû soit délocaliser leur activité aujourd'hui en centre bourg où elle connaît des difficultés d'accès et de stationnement ; de plus la partie classée en Ux est en réalité remplie à 90% et les terrains encore disponibles ont fait l'objet de demande de certificats d'urbanisme avec projet et il importe de maintenir sur une commune comme Bû de l'emploi local.

En conclusion, le scénario choisi est celui d'une croissance à l'échelle d'un bourg centre disposant de services et d'équipements (collège, écoles, poste, SDIS, nombreux commerces et activités...) et défini comme *pôle d'équilibre* par le SCOT, document supra-communal dont le taux de croissance défini pour Bû est repris sans autre forme de procès au PLU. Ce scénario permet de mutualiser voire de renforcer à terme les équipements collectifs, assure l'amélioration de la mixité sociale en intégrant la possibilité foncière de réalisation des 25 logements locatifs sociaux imposée par le PLH cela à l'horizon 2024 (logements qui devraient être ré-

alisés dans l'une des deux zones 1AU établies sur terrain vierge, toutes les autres zones 1AU étant établies dans le tissu bâti, occupant plusieurs parcelles donc acquisition plus complexe, nécessitant la création d'accès et de prolongement de réseaux, donc surcoût), permet une diversité d'occupation du sol et donne de façon ciblée la priorité aux activités économiques, les espaces verts et les différentes typologies de logements. Ce scénario intègre également les possibilités de renouvellement urbain de l'ancien silo maintenant désaffecté et de densification du tissu actuellement urbanisé. S'il fallait le résumer d'un mot, ce scénario est celui de la modération.

Les secteurs de hameaux constitués

Depuis des siècles, la commune de Bû a connu une urbanisation groupée par noyaux urbains, d'une part le bourg -au reste divisé en deux, une partie séculière, une partie religieuse- et d'autre part les gros hameaux. À telle enseigne que tous ces hameaux sont desservis par les réseaux. Les hameaux des Roberts ou des Noblets, par exemple, accueillent chacun quelque 45 logements (à 2,3 occupants par ménage, cela représente plus de 100 habitants). Il n'est pas prévu de développement urbain dans les hameaux et pratiquement aucune extension mais une utilisation modérée de l'espace encore disponible entre les constructions existantes de façon à optimiser la consommation d'espace tout en maintenant une prédominance de la végétation.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le secteur **Ne** face au collège et à l'ensemble sportif constitue un STECAL lequel permet des constructions à destination collective en particulier sportives, le projet de la commune étant d'y transporter le terrain de football existant en centre bourg à côté de l'école pour aménager à sa place un espace vert équipé de jeux pour les enfants. La qualification de STECAL permet à la collectivité d'édifier si nécessaire un vestiaire ou un local d'arbitre, par exemple, venant en complément des espaces sportifs qui seront installés.

4.1.3. – La politique d'équipements

Améliorer ainsi que créer de nouveaux équipements collectifs sont des objectifs évoqués dès la prescription de révision du Plu par la commune qui souhaite renforcer l'offre actuelle tout en développant et adaptant les équipements au vieillissement structurel de la population.

Le diagnostic a mis en évidence des besoins au niveau des équipements sportifs (par exemple le déplacement d'un terrain de football face au collège d'où l'instauration du secteur Ne) ainsi que des aires de jeux, un stationnement dédié au co voiturage vu la proximité des gares SNCF (Marolles voire Houdan).

En application de la réglementation *accessibilité*, la commune poursuit la réalisation de son plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Les élus veulent renforcer le déploiement de la fibre optique dans le cadre du schéma directeur territorial d'aménagement numérique en Eure-et-Loir.

La politique d'équipements s'appuie entre autres sur quelques emplacements réservés dont certains destinés au recueil des eaux de ruissellement et au programme d'établissement de liaisons douces. En voici le détail et les justifications :

Le Plu propose les emplacements réservés suivants :

Emplacements réservés n° 1, 2, 5 et 14 : amélioration de voirie aux Duvaux et aux Roberts, face au cimetière, rue des Fossés dans le centre bourg (goulet d'étranglement issu de l'histoire du bourg coupé en deux parties, l'une religieuse l'autre séculière), amélioration de la circulation des transports en commun entre les Roberts et les Duvaux.

Justification : il s'agit de faciliter la circulation notamment des bus de ramassage scolaire et d'autres transports en commun afin de limiter l'utilisation de la voiture. Il s'agit aussi de traduire l'orientation générale 4 – *Améliorer la mobilité et sécuriser les déplacements* du Padd.

Emplacements réservés n° 3, 4, 6, 12, 15 et 17 : création de liaisons douces entre le bourg et certains hameaux, entre les hameaux des Duvaux et des Noblets, dans le bourg,

Justification : il s'agit de faciliter la circulation des piétons et des cycles notamment vers le collège, vers les gares, vers les aires de stationnement pour covoiturage, vers une opération de renouvellement urbain de l'ancien silo qu'il convient de désenclaver au mieux et entre certains points du bourg vers les hameaux tout cela afin de limiter l'utilisation de la voiture et d'inscrire Bû dans un réseau de liaisons douces d'échelle au moins régionale, à but touristique et de loisirs. Il s'agit aussi de traduire l'orientation générale 4 – *Améliorer la mobilité et sécuriser les déplacements* du Padd.

Emplacement réservé n° 7 : élargissement de la mare du Haut-Bois.

Justification : il s'agit de traduire une politique constante de la commune, depuis au moins trois décennies, d'améliorer, conforter et embellir ses mares. De plus, il s'agit d'intégrer les conclusions d'une étude de fonctionnement hydraulique qui a montré la nécessité d'améliorer le fonctionnement de cette importante mare pour éviter tout débordement en amont. Il s'agit aussi de traduire l'orientation générale 5 - *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels* du Padd.

Emplacements réservés n° 8 et 11 : aménagement d'accès,

Justification : il s'agit d'éviter l'enclavement de certaines parcelles situées en fond et de ne pas obérer leur avenir en tant que terrains potentiellement constructibles à court ou long terme : « gouverner, c'est prévoir ». Il s'agit aussi de traduire l'orientation générale 2 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd.

Emplacements réservés n° 9, 10, 13, 16 et 17 : création d'aires de stationnement, et compléments d'aménagements paysagers pour entrée de bourg (emplacement 13) ce dernier étant également plus spécifiquement destiné au co voiturage.

Justification : il s'agit de permettre l'aménagement de poches de stationnement dans le bourg pour en faciliter la vie résidentielle ou commerciale et permettre une meilleure fluidité des trajets des piétons et des cycles, les véhicules étant moins stationnés illicitement en encombrant les trottoirs par exemple. Il s'agit aussi de traduire les orientations générales 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* et 4 – *Améliorer la mobilité et sécuriser les déplacements* du Padd.

.

4.2. Les motifs de limitation administrative apportée à l'utilisation des sols

4.2.1. Découpage du territoire

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

Le territoire communal est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones **Ua**, **Ub**, **Ue**, **Uh** et **Ux** .

- La zone **Ua** correspond au bâti ancien
- La zone **Ub** correspond à l'inverse aux constructions récentes
- La zone **Ue** recouvre les parties du territoire communal destinée aux équipements publics
- La zone **Uh** régie les règles de constructibilité sur les hameaux de la commune
- La zone **Ux** recouvre les parties du territoire communal destiné aux activités économiques
- Le secteur **Uaj** recouvre les secteurs de jardins en milieux urbains soit dans le bourg

- **les zones à urbaniser**, soit les zones **1AU** à dominante d'habitat et **1AUx** à dominante d'activités économiques

- **la zone agricole**, qui est la zone **A**

- **la zone naturelle**, zone **N**, comprenant la zone **Nj** et **Ne** :

- La zone **Nj** correspond aux secteurs de jardins, vergers et parcs en milieux naturel
- La zone **Ne** correspond aux secteurs destinés aux équipements collectifs en milieux naturel

-----	Limite de zone
Ua	Zone de bâti ancien
Ub	Zone de bâti récent
Ue	Zone à dominante d'équipements collectifs
Uh	Zone de hameaux
Ux	Zone à dominante d'activités économiques
1AU	secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
1AUx	Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités économiques
A	Zone d'activités agricoles
N	Zone naturelle
Ne	Secteur naturel d'équipements collectifs et sportifs
Nj	Secteur naturel de jardins
Uaj	Secteur urbain de jardins (bourg)

Extrait de la légende du plan de zonage

4.2.2. Consommation d'espace et objectifs de modération

Consommation entre 2003 et 2013

La consommation d'espace entre 2003 et 2013 s'élève à 9,07 ha.

Bilan par rapport au plan d'occupation des sols

Le Plan d'Occupation des Sols prévoyait de manière générale une superficie plus importante de zones urbanisées et urbanisables : 146 ha au Pos contre 113 ha au Plu. Cela s'explique de manière globale par une découpe plus stricte et modérée de ces zones au Plu. Le tissu urbain est restreint et les fonds de jardins en frontière d'espaces naturels ou agricoles font l'objet d'une trame spécifique Nj ou Uaj pour une meilleure transition environnementale.

Les zones urbaines

Les zones UA et UB du Pos sont quasiment inchangées mais sont affinées au Plu qui y apporte les zones Ue (équipements collectifs) et Ux (activités économiques).

Les plus gros changements viennent de la zone NB du Pos. Pour rappeler cette zone correspondait aux secteurs *« faiblement desservie par les réseaux, recouvrant les parties du territoire communal constituant les hameaux de Bû : «Les Roberts», «Les Noblets», «Les Vignes», «Les Duvaux», «Les Barberies» et «Les Toutains». Sa vocation dominante est l'habitat individuel qui s'intègre dans l'environnement forestier et agricole...»*. Les zones N du PLU étant par nature destinées aux espaces naturels, cette zone de 50,7 ha disparaît au profit

- des secteurs Uh et Ub pour les parties urbaines ;
- des secteurs N et A pour les espaces redonnés à l'agriculture ou aux milieux naturels ;
- des secteurs Nj et Uaj pour les parcs, vergers et fonds de jardins.

Les zones à urbaniser

- La zone 1NA au nord du bourg a en partie été consommée par l'aménagement d'une maison d'habitation le reste du secteur

est passé en Nj

- Les zones 1NA et 1NAs au sud du bourg ont été consommées sur la frange est de la RD 136. Elles accueillent maintenant le collège Charles de Gaulle et ses équipements sportifs.
- Les zones 1NA et 2NA à l'ouest de la RD 136 passe en secteur naturel d'équipements collectifs et sportifs. Cet espace permettrait par exemple le déplacement d'un terrain de football face au collège, l'installation d'aires de jeux ou encore d'un stationnement dédié au co-voiturage vu la proximité des gares SNCF.
- La zone 1NA à l'est du bourg de 3,8 ha a été consommée sur 0,4 ha. Seul 0,3 sont maintenus au PLU, le reste soit env. 3 ha est redonné aux espaces agricoles.
- Les trois zones 1NAa localisées en cœur de bourg sont majoritairement consommées. Seules les terrains de l'ancien silo sont toujours maintenus en 1AU avec deux autres secteurs situés en cœur de bourg.
- La zone 1NAx de 3,1 ha est en grande majorité consommée et est classé en Ux au PLU. 0,4 ha ont été redonnés aux espaces agricoles. Le PLU prévoit une petite extension de 0,7 ha à l'est de cette zone d'activités (1AUx).

Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :

Par conséquent et par rapport au *défunt* plan d'occupation des sols, la modération de consommation d'espace n'est pas une vue de l'esprit à Bû : de 6,3 hectares disposés en zone 1NA, 2,85 hectares en zone 1NAa, soit au total 9,15 hectares (sans compter les 6,5 hectares de 1NA du collège et le secteur 1NAs de 1,8 hectare), le plan local d'urbanisme divise plus que par deux la consommation de foncier et la limite très fortement sur les terres agricoles en n'affichant que 2,6 hectares de ponction de terrain non enclavés dans le périmètre actuellement urbanisé.

Bû

comparatif des superficies des zones du POS
(3mod) et du Plu

POS actuel		PLU	
Zone	superficie (ha)	Zone	superficie (ha)
UA	39,2	Ua	27
UB	33,3	Ub	42,0
NB	50,7	Ue	11,0
		Ux	5,0
		Uh	23,0
Sous-total Urbanisées	123,2		108,0

1NA	12,9	1AU	4,0
1NAa	2,8		
1NAs	1,8	1AUx	0,7
1NAx	3,1		
2NA	2,3		
Sous-total Urbanisables	22,9		4,7

NC	1449	A	1584
ND	703,8	N	579
		Ne	6
		Nj	10
		Uaj	1,0
		Uhj	2,0
Sous-total Naturels / agri	2152,8		2182,0

Total Territoire	2298,9	2294,7
Urbanisées(ables)	146,1	112,7

- La révision du Plu prévoit de consommer 2,6 ha de terres agricoles.

- La consommation d'espace naturel qu'engendre le Plu est nulle.

- La consommation d'espace forestier qu'engendre le Plu est nulle.

4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage

Justification des secteurs Nj et Uaj

Les secteurs **Nj** et **Uaj** correspondent aux espaces de jardin en arrière d'habitations et dans certains cœurs d'îlot. Il est en effet important de préserver ces espaces qui participent à la qualité du cadre de vie qu'offre la commune. Cela répond également à l'objectif de préserver le patrimoine communal et les paysages. L'objectif est de préserver la qualité paysagère de ces secteurs en contact direct avec les zones habitées ou en accompagnement d'une zone de renouvellement urbain. Y sont autorisés des constructions d'emprise au sol limitée -ce qui permet de ne pas obérer leur urbanisation à long terme. Il a été décidé de créer deux sous-secteurs de jardins afin d'adapter les règles d'implantation précisément en fonction de l'environnement bâti et naturel qui encadre ces terrains.



Extraits des zones Uaj et Nj du plan de zonage de Bû

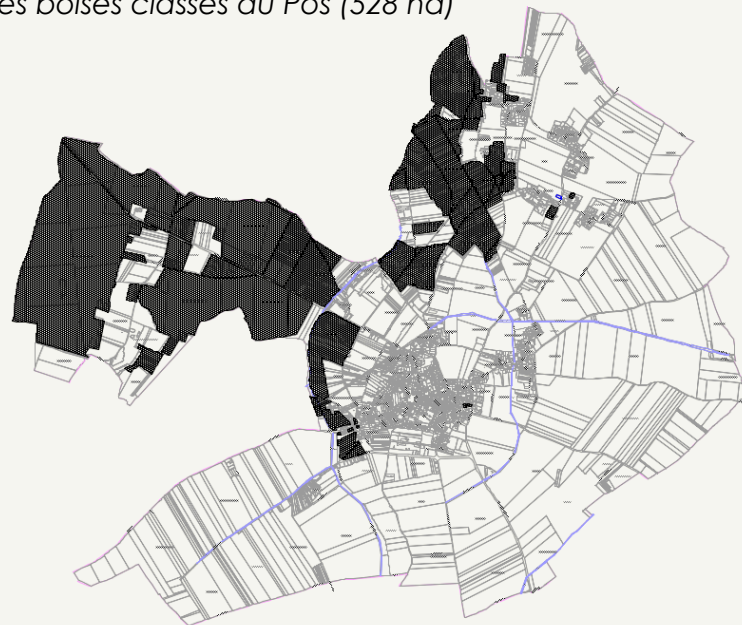
Les espaces boisés classés (Article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il faut en premier lieu rappeler que les massifs d'un seul tenant dont la superficie est supérieure à 4 ha sont protégés de fait par le régime forestier. Les espaces boisés classés (EBC) passe de 258 ha au Pos à 13 ha au Plu. Cette importante diminution est motivée par un consensus général de n'utiliser cette trame que sur les éléments les plus remarquables de la commune.

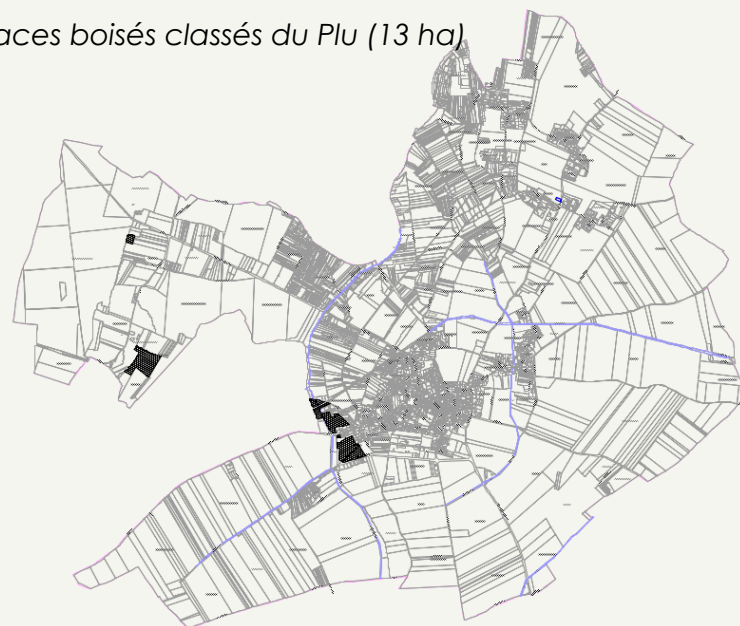
Par conséquent l'ensemble des boisements répondant aux caractéristiques suivantes ont été repérés comme espaces boisés classés :

- les boisements participant à des massifs boisés continus dont la superficie totale est inférieure à 4 hectares, en effet pour ceux ne répondant pas à ces caractéristiques, le régime forestier assure leur pérennité
- les boisements participant à maintenir la très bonne intégration paysagère du bourg ans les lignes tendues du paysage de plaine
- Les boisements participant au maintien de la biodiversité notamment aux trames verte ;
- les bosquets et boisements structurant le paysage de plaine ;

Espaces boisés classés du Pos (528 ha)



Espaces boisés classés du Plu (13 ha)



Les bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination (article L151-11 et suivants du Code de l'urbanisme)

Trois bâtiments agricoles situés dans le hameau des Vignes font l'objet d'une trame « bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination ».

Il s'agit de bâtiments agricoles traditionnels dont la destination agricole n'est pas actuellement plus assurée bien qu'ils soient inclus dans des sites agricoles pérennes.

Cette disposition permet ainsi d'évoluer, ce qui est le meilleur moyen de les préserver à long terme, sans gêner l'activité agricole qui reste prioritaire tout en mettant en œuvre la modération de la consommation d'espace puisqu'il s'agit de réaffecter du volume bâti existant.

Repérage au titre de loi paysage (L151-19 et L151-23)

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments architecturaux remarquables. Des prescriptions les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19:

Il s'agit du repérage des bâtiments les plus emblématiques de la commune. Les préserver répond à la volonté de préserver le patrimoine sans interdire son évolution, ce qui est un objectif du PADD.

En l'occurrence, ont été repérés au titre de l'article L.151-19 :

- la quasi totalité des fronts bâtis du bourg ancien de Bû et notamment la place de la Mairie ;
- des bâtiments traditionnels marquant des secteurs à enjeux tels que les carrefours, les vues en perspective ,

- certains bâtis agricoles traditionnels qui participent notablement à l'identité culturelle, historique et agricole de la commune ;
- l'emprise des vestiges du sanctuaire gallo-romain situé à l'extrémité est de la Route Blanche ;
- l'ancien temple protestant dans le bourg.

Il s'agit également du repérage des secteurs de point de vue sur le coteau au sud et sud-est du bourg. Ces secteurs sont à préserver vis-à-vis des vues qu'ils offrent sur le bourg marqué du clocher de l'église, elle-même classé par arrêté du 11 avril 1963 au titre des monuments historiques.



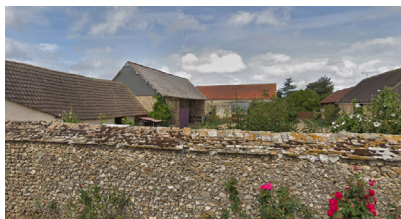
Éléments repérés au titre de l'article L.151-23:

Les mares existantes ont toutes été repérées au titre de l'article L. 151-23 de façon à en interdire le comblement : il s'agit d'intégrer des dispositions du Scot et tout simplement de respecter le patrimoine naturel, ces mares constituant des petits écosystèmes où foisonnent plantes aquatiques et faune inféodée à l'eau. Il faut rappeler qu'un état des lieux des mares de Bû a été réalisé en 2016 par le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire lequel est disponible en annexe du présent document.

Liste des éléments protégés au titre de la loi Paysage Les éléments bâtis L.151.19

Les bâtiments repérés

29 rue des Bruyers	Corps de ferme traditionnel
16 rue des Vignes	Corps de ferme traditionnel
106 rue de la République	Maison de maître
2 rue de la Libération	Maisons traditionnelle
50 rue des Francs Bourgeois	Maison année 50 art deco ?
25 rue des Francs Bourgeois	Maison traditionnelle
23 rue des Francs Bourgeois	Maison traditionnelle avec commerce
2 places Halles	Ancien corps de ferme
36 rue du Château	Maison traditionnelle
23 rue du Château	Corps de ferme traditionnel
Rue Saint Antoine	
2 rue de la Garenne	Corps de ferme traditionnel
54 rue Saint Antoine	Maison traditionnelle



Les fronts et ensemble bâtis

Site de l'ancien château
rue de la République
rue de la Libération
rue de la Porte de Mantes
rue aux Gois
place des Halles
rue des Halles
rue du château
rue de Dreux
rue Saint Antoine



Les secteurs de points de vue

Quatre secteurs de point de vue offrent des panoramas sur le bourg depuis le plateau agricole marqué par des lignes horizontales très fortes et sur lesquelles se détache nettement la silhouette du bourg ponctuée par le fin clocher de l'église Notre-Dame .



4.2.4. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

Dispositions générales

Différentes prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune en intégrant l'orientation –3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, ces derniers faisant la richesse de la commune : le diagnostic a montré que Bû est riche de paysages variés et identitaires, plateau agricole, forêt, centre bourg attractif et chargé d'histoire..., paysages qui méritent considération et protection. Songeons aussi aux points de vue lointains vers le bourg marqué du clocher de l'église Notre-Dame, points de vue eux aussi « ordinaires », qu'il est apparu nécessaire de prendre en compte et qui ont été traduits notamment par des « secteurs de point de vue », ou par des repérages au titre de la loi paysage de constructions et d'ensembles de constructions emblématiques notamment du passé historique de la commune et édifiées en matériaux locaux donnant à l'ensemble son *genius loci* (ou esprit du lieu) ; la prise en compte des secteurs de point de vue est mise en place pour préserver le paysage et les vues lointaines, réellement intéressantes, qu'il procure à l'observateur qu'il soit distrait ou attentif.

Rappel est fait de l'existence des risques dont ceux liés à l'argile, d'activités nuisantes tout cela de façon à prendre en compte l'orientation 5 - *Protéger la forêt, préserver les continuités écolo-*

giques, intégrer les risques naturels du Padd. Les risques liés au ruissellement en préservant fossés et talwegs, en interdisant le comblement des mares... par exemple sont mentionnés : il s'agit d'en limiter les effets en avertissant les pétitionnaires. Ces mêmes raisons ont présidé au rappel, aux précisions et aux conditions voire aux interdictions émises pour certaines nuisances telles les nuisances sonores ou les installations nuisantes tout cela afin de traduire les orientations 1 – *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* et 5 – *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels* du Padd.

Les dispositions générales donnent de la souplesse aux règles lors d'évolution du bâti existant cela pour répondre à l'orientation 2 – *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...). Ces mêmes dispositions donnent de la souplesse, encadrée tout de même, pour des extensions telles les vérandas : il s'agit de permettre de la souplesse d'adaptation tout en exigeant une cohérence architecturale nécessaire dans une commune patrimoniale comme Bû. De même, des règles sont imposées pour le traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur et la desserte par les réseaux, ces prescriptions traduisant les orientations 2 . *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain*, 3 . *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd cadrant l'utilisation d'énergie renouvelable et les mesures d'économie d'énergie. Ces prescriptions concernent aussi certaines caravanes, auxquelles sont imposées des règles destinées à en faciliter l'intégration dans un paysage urbain et naturel qualitatif qu'il convient de préserver pour traduire le Padd.

Les dispositions générales comportent également des prescriptions sur le stationnement, les accès... tout cela édicté en vue de traduire les orientations 2 . *Modérer la consommation de l'espace*

et lutter contre l'étalement urbain, 3 . Préserver le cadre bâti et paysager du Padd.

Pour intégrer, issues du Sdage, les notions de limitation de l'imperméabilisation des sols, pour tenir compte des difficultés liées au ruissellement et à l'inondation, pour favoriser un meilleur développement de la biodiversité, pour favoriser par voie de conséquence la végétation au détriment de surfaces minérales, pour limiter les risques sur les fonds voisins, il est demandé de limiter au maximum les rejets d'eau de ruissellement et de maintenir une proportion suffisante d'espace perméable sur les parcelles, exigences traduisant intelligemment l'orientation 5 – *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels* et du Padd. Cette exigence se complète de l'imposition d'installation de dispositifs de recueil des eaux pluviales toujours dans cette même optique de prise en compte des phénomènes d'inondation et de ruissellement qu'il convient de ne pas aggraver, eu égard de plus au fait que la commune dispose d'un réseau de fossés qui doit être préservé et ne pas être engorgé. Ce réseau de fossés et de mares a été l'objet d'une étude « Schéma de gestion des eaux pluviales » en 2015 - 2016 qui pointe notamment la nécessité de préserver les écoulements ; c'est ainsi qu'une annexe a été ajoutée au règlement, un plan situant fossés et talwegs qu'il convient de préserver. Ces mêmes raisons ont conduit à repérer au titre de la loi paysage certains espaces de cœurs d'îlot (par exemple les secteurs **Uaj** et **Nj**), de mares, faisant ainsi coup double voire triple : prise en compte de la biodiversité et du paysage, réduction des nuisances, maintien d'une intimité et qualité de vie. Les conditions émises pour la prise en compte des secteurs de point de vue sont l'expression de l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

Dans les zones concernées, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire le raccordement -ou l'anticipation du raccordement- et l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications tout cela concourant à traduire l'orientation 1 – *Soutenir le commerce, ren-*

forcer les équipements et les services du Padd.

L'imposition d'une largeur minimale pour les accès nouveaux (et non pour les voiries) est édictée de façon à en permettre l'intégration, cette largeur minimale imposée permettant la plantation de haies de nature à améliorer l'insertion paysagère de ces chemins dans le paysage urbain, dans le droit fil de la prise en compte du paysage exprimée au Padd.

Les conditions et précisions émises pour la réalisation de stationnement sont édictées de façon à éviter que les véhicules ne stationnent en dehors des parcelles afin de préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal, concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec l'orientation 6 – *Défendre l'agriculture* Padd. En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements de stationnement pour les véhicules des visiteurs, cela facilitant de plus la vie collective et évitant les conflits d'usage. Il s'agit aussi de pallier au manque de stationnement montré du doigt par le diagnostic et régulièrement évoqué par les administrés, à telle enseigne que des emplacements réservés sont instaurés pour prévoir de nouvelles aires de stationnement.

Des dispositions différant des règles communes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », afin que leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduisant notamment l'orientation 1 – *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* du Padd.

Des **rappels** sont faits concernant par exemple les espaces boisés classés afin que ces boisements participant à la diversification des milieux, à l'intégration paysagère et à la maîtrise du ruissellement puissent être protégés et maintenus, ces boisements faisant le prolongement de la forêt de protection.

Un rappel est fait aussi que les occupations et utilisation du sol dépendent d'autres législations que le code de l'urbanisme, ces prescriptions s'appliquant sur le territoire communal, un *pétitionnaire averti en valant deux*.

Des **annexes** sont ajoutées au règlement : un lexique pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur. Un guide pour la qualité du bâti (couleurs, matériaux, volumétries, implantation...) et prescrivant l'insertion des capteurs solaires, ces ajouts précisant et traduisant de façon concrète l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Articles 1 et 2 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les précisions liées à l'application de l'article R151-21 ont pour objectif de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les orientations 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* et 2 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd. Cela permettra de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le bourg limitant ainsi l'effet de coupure entre les réservoirs de biodiversité eu égard notamment à la présence de la forêt et d'espaces refuges dans le bourg disposés en pas japonais, permettant le maintien de corridors biologiques entre plateau, forêt, jardins, anciens vergers en frange des hameaux, préservant intimité et qualité d'un bourg malgré tout rural. Et pourquoi pas, cela peut rendre possible la nidification de la chouette chevêche car préserver les vieux arbres fruitiers est tout à fait indiqué dans cette optique.

En **Ua** et **Ub**, ces articles limitent -en les modulant en fonction du caractère central ou non de la zone concernée- les occupations

et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal telles les « grosses » activités économiques et industrielles... Sont également soumises à conditions afin de préserver le cadre de vie (intimité et qualité de vie mentionnées au Padd) et de tenir compte de la richesse paysagère du territoire, tout ce qui est lié à des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la mise en valeur paysagère affichée au Plu comme l'interdiction des terrains de camping, interdiction qui est tout simplement du bon sens, les équipements et services dans le bourg ne pouvant justifier la création et la vie de ce genre d'installations vu la présence de plus l'existence du périmètre de protection au titre des monuments historiques de l'église...

L'interdiction de certaines occupations et occupations du sol telles les dépôts de matériaux, les abris pour animaux (ces derniers, de plus, impliqueraient au titre du règlement sanitaire départemental un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 50 m autour du dit abri, au grand dam des principes de densification) ou les affouillements et exhaussements du sol procède des mêmes pré-occupations environnementales et paysagères ; toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne des orientations 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du bourg et d'autre part pour traduire l'orientation 1 . *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* du Padd.

Les caravanes ne sont pas interdites en **Ua** cela pour satisfaire à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Les restrictions des occupations et utilisations du sol en **Uaj** sont la traduction directe de ce qui a été évoqué plus haut à savoir la préservation d'espaces refuges dans le bourg et en frange d'ice-lui, ce qui est aussi la prise en compte de l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

La souplesse des règles régissant les occupations et utilisations du sol pour les activités artisanales et commerciales est la traduction de l'orientation 1 . *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* du Padd.

En **Ue**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas collectives au sens large, cette zone étant vouée aux équipements collectifs ainsi qu'au logement locatif ou de fonction liés aux équipements collectifs. Sont donc interdites afin de préserver le projet communal toutes les occupations et utilisations du sol commerciales, artisanales etc. Toutes ces conditions, limitations ou interdictions découlent en droite ligne de l'orientation 1 . *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* du Padd en donnant la priorité au logement locatif dans cette zone qui est maîtrisée par la collectivité, et cela permet de mettre en musique les attendus du programme local de l'habitat.

En **Uh**, les occupations et utilisations autorisées ou soumises à conditions sont le reflet de la situation géographique du secteur Uh, correspondant aux gros hameaux constitués, historiquement justifiés par leur ancienneté : il s'agit de renforcer le centre bourg et à contrario de limiter le développement des hameaux. En effet, limiter la constructibilité dans les hameaux est un principe issu de la loi, ce sont aussi les prescriptions du Scot de l'agglomération drouaise ; il n'en a pas moins été ménagé des possibilités de densification intelligente dans le potentiel bâti des hameaux qui sont tous équipés et viabilisés : ces limitations découlent donc des orientations 1 . *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* et 2 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd.

En **Ux** et en **1AUx**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence d'une activité économique et son évolution : il s'agit de l'habitation, la présence d'un tiers obérant forcément un jour ou l'autre l'activité économique ; il s'agit aussi de traduire clairement et fermement l'orientation 1 . *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* du Padd.

En **1AU**, les interdictions de certaines occupations et utilisations du sol sont issues de la volonté communale de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal..., ces interdictions découlant en droite ligne de l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd. Les conditions édictées aux occupations et utilisations du sol le sont de façon à imposer une cohérence d'aménagement, de façon aussi à imposer une ou des opérations d'aménagement d'ensemble, seuls dispositifs aptes pour qu'une densité minimale soit respectée et que les principes qui figurent aux orientations d'aménagement et de programmation soient respectés, interprétant ainsi de façon judicieuse les orientations 1 – *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services*, 2 - *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* et 3 - *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole en traduction non seulement de l'orientation 2. *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* mais encore de l'orientation 6 - *Défendre l'agriculture* du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de traduire notamment l'objectif 3 - *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, pour d'évidentes raisons de maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd sans compter que ces conditions permettent une meilleure prise en compte de la biodiversité et de la mosaïque de milieux naturels allant du plateau agricole à la forêt. Des conditions sont édictées en cas de changement de destination et d'évolution du bâti existant d'une part pour préserver l'agriculture et d'autre part pour mettre en pratique les conditions de modération de consommation de l'espace, réutiliser ou valo-

riser un volume bâti existant étant tout bénéfique pour la modération de consommation de l'espace. Ici aussi les abris pour animaux sont l'objet de condition de distance : ils impliquent au titre du règlement sanitaire départemental un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 50 m autour du dit abri, et produiraient une moins bonne utilisation de l'espace.

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon extrêmement restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisées sous conditions que, cela afin de préserver la qualité de ce paysage formé d'espaces boisés et de parcelles imbriquées entre boisements et cultures constituant un milieu de vie riche, les constructions, installations et aménagements liés à la forêt, à l'évolution du bâti existant cette dernière limitée bien évidemment, cette limitation concernant les rares constructions existant en zone naturelle traduisant l'orientation 5 du Padd *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels*, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout cela afin de préserver le cadre de vie : préserver les vues lointaines vers le bourg et du bourg vers les horizons boisés et surtout préserver les réservoirs de biodiversité, préserver le patrimoine paysager, ces restrictions découlant en droite ligne les orientations 3 . *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd. Notons que si les éoliennes sont l'objet d'une exigence d'intégration paysagère forte, il s'agit en réalité de traduire l'orientation générale 3 *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

En secteur **Ne**, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon extrêmement restreinte, limitées en emprise cela afin de tenir compte du caractère verdoyant de ces franges d'urbanisation, il s'agit aussi de prévoir des espaces de transition entre ville et campagne, il s'agit aussi de traduire l'orientation 2 du Padd *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* sans oublier la réalisation du projet communal en terme d'équipements -traduction de l'orientation

1 *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* du Padd. Pour intégrer les notions issues du Sdage de limitation de l'imperméabilisation des sols, pour tenir compte des difficultés liées au ruissellement et à l'inondation, pour limiter les risques sur les fonds voisins, il est demandé de maintenir une proportion suffisante d'espace perméable pour les aires de stationnement.

En secteur **Nj**, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon extrêmement restreinte, limitées en emprise cela afin de tenir compte du caractère verdoyant de ces franges d'urbanisation, il s'agit aussi de prévoir des espaces de transition entre urbanisation, forêt et campagne, Les restrictions des occupations et utilisations du sol sont la traduction directe de ce qui a été évoqué plus haut à savoir la préservation d'espaces refuges dans le tissu bâti à proximité de réservoirs de biodiversité plus importants, ce qui est aussi la prise en compte de l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Réglementer cet article n'est apparu pertinent que dans deux zones. En **Ua** de façon à préserver le commerce et les services au sens large tout cela étant la servile traduction de la première des orientations générales du Padd : *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services*. En **1AU** de façon à intégrer les exigences du PLH qui impose la réalisation de quelque 25 logements locatifs sociaux dans les six ans à venir, d'une part, et d'autre part de tenir compte de l'orientation 2 *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 4-1 (implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)

En zone **Ua, Ub**, Il est apparu utile d'imposer l'implantation à l'alignement cela pour respecter les formes urbaines existantes ; néanmoins afin de permettre une évolution du bâti existant en souplesse, l'implantation en recul sera autorisée sous conditions, toutes ces exigences sont tout bonnement la traduction de l'orientation 3 du Padd, *Préserver le cadre bâti et paysager* sans compter qu'elles permettent une économie d'espace.

En zone **Uh**, vu l'étroitesse des voies et la typologie de l'habitat en partie implanté en recul par rapport à l'alignement, si la construction n'est pas implantée à l'alignement, un recul est exigé permettant ainsi la présence de végétation devant le logement et cela afin de traduire la nécessité de prendre en compte la sécurité publique et le respect des usagers de la voie, une construction reculée permettant en principe des manœuvres d'entrée et sortie plus aisées et autorisant une plus grande sécurité ; il s'agit de tenir compte de la nature de l'urbanisation actuelle -principalement de l'habitat résidentiel de type pavillonnaire- pour y insérer sans heurt de nouvelles constructions, traduisant ainsi l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

En zones **A et N et Ne**, les constructions doivent s'implanter en recul par rapport aux voies cela afin de traduire la nécessité de prendre en compte la sécurité publique et le respect des usagers de la voie, une construction reculée permettant en principe des manœuvres d'entrée et sortie plus aisées et autorisant une plus grande sécurité ; ce recul est modulé en fonction de l'importance des voies, départementales ou non par exemple. Ces exigences découlent également de l'orientation 4 du Padd, *Améliorer la mobilité et sécuriser les déplacements*.

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

En zones **Ua, Ub** et **Uh**, cet article permet l'implantation en limite séparative pour une meilleure densification, en cas de retrait cet article impose une distance minimale. Ce même article impose d'édifier la construction en retrait lorsqu'elle comporte certaines vues, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les fonds voisins optimisant les apports solaires directs, disposition traduisant la préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables et enfin par la traduction de l'orientation 3 . *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

En **A**, cet article exprime la modulation d'implantation en retrait d'une distance minimale en fonction de la hauteur de la construction à édifier, exigence permettant de réduire l'ombre portée sur les fonds voisins –en vue de ne pas limiter les apports solaires directs, disposition traduisant une préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables.

Articles 4-3 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article est réglementé en zone **Uh** de façon à préserver les formes urbaines existantes et à maintenir à la fois des espaces perméables à proximité des bâtiments et à assurer le maintien d'une intimité propre à assurer du confort de vie. La distance est modulée en fonction de l'emprise de la construction ce qui autorise une souplesse qui ne bloquera pas l'évolution du bâti existant. Cette prescription est aussi la traduction de l'orientation 5 . *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels* du Padd.

Article 4-4 (emprise au sol)

En zone **Ua, Ub, Uh**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg, préservant par là même la « nature en ville », ces exigences traduisent les orientations 3 *Préserver le cadre bâti et paysager* et 5 - *Protéger*

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

En secteurs **Ne** et **Nj**, c'est la logique et la cohérence qui a conduit à limiter l'emprise au sol : en effet, dans ces secteurs il faut afficher leur caractère d'abord naturel et traduire l'orientation 3 *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

Article 4-5 (hauteur des constructions)

En zones **Ua, Ub et Uh**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en hauteur absolue permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect rural et appartenance à un paysage identitaire qu'il est prévu de préserver). Ces règles sont la traduction des orientations 3 . *Préserver le cadre bâti et paysager* et 2. *Maîtriser le développement urbain et modérer la consommation de l'espace* du Padd ; elles intègrent aussi les prescriptions légales quant à l'amélioration de la densité en offrant un nombre de niveaux permettant une densification intelligente et proportionnée au bourg, rendant ainsi possible un meilleur accueil d'habitants et d'emplois nouveaux en optimisant les terrains desservis par les réseaux. La limitation plus stricte des

constructions couvertes en terrasse -ces dernières n'ayant pas de comble présenteront un niveau de moins, forcément- permet de traduire le nécessaire respect des volumes bâtis traditionnels exprimé par la même orientation du Padd, ces volumes ruraux ne devant pas être dominés par des volumes « cubiques » qui ne sont pas en accord avec des constructions couvertes par des toitures à pentes, ces dernières étant d'aspect traditionnel. Notons que la typologie différente des zones **Ua, Ub et Uh** conduit naturellement à moduler la règle en fonction de la zone. Le secteur **Uaj** se voit affecté d'une règle évidemment plus contraignante pour tenir compte du caractère de cœur d'îlot.

En zone **Ue** et **A**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'orientation 3 . *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

En zone **Ux**, l'objectif est que les constructions et installations soient en rapport d'échelle avec le volume de la nef de l'église et surtout avec le gabarit des constructions avoisinantes pour ne pas créer d'hiatus sur la ligne d'horizon d'où une règle claire exprimée en mètres qui traduit l'orientation 3 . *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd ; cette contrainte tient compte de l'exigence fait à l'OAP concernée de prévoir des arbres pour l'insertion paysagère.

En **A**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'orientation 3 . *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd. Il s'agit de tenir compte de la qualité de ce paysage patrimonial et ordinaire tout à la fois tel que défini par la convention de Florence, la logique de protection des paysages remarquables étant maintenant remplacée par une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016. Pour les constructions à destination agricole, la règle exprimée est souple, le pétitionnaire ayant à montrer comment son projet s'intègre dans

l'environnement, au sens large, de la commune, cela pour les mêmes raisons que ci-dessus, cette souplesse traduisant l'orientation 6 du Padd, *Défendre l'agriculture*. Enfin une hauteur absolue est définie pour les constructions à destination de logement toujours pour ces raisons d'insertion paysagère et de compatibilité avec les documents supra communaux.

En zone **N** et en secteurs **Ne** et **Nj**, cet article est réglementé, et la règle modulée suivant zone ou secteur, pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (la loi, la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement), les rares constructions autorisées se voyant imposer une valeur absolue exprimée en mètres afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition peu constructible. Les abris pour animaux sont pour ces mêmes raisons affectés d'une hauteur limite, disposition propre à les insérer en discrétion dans ce paysage sensible car marqué d'un horizon aux lignes tendues.

Toutes ces limitations et contraintes découlent en droite ligne de l'application de l'orientation 3 du Padd, *Préserver le cadre bâti et paysager*.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5-1 (aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant) et 5-2 (élément repéré au titre de l'article L 151-19)

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

que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées traduisent cette volonté de maîtrise de la qualité des paysages, d'harmonie des volumes bâtis et de l'espace naturel. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritant considération et protection.

Dans **toutes les zones**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un site paysager, de l'appartenance à un *genius loci*, de la présence de protections réglementaires. Ces prescriptions générales traduisent aussi l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

En **Ua, Ub, Uh**, cet article réglemente les pentes et les matériaux des couvertures, impose des règles pour les façades, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, impose de suivre les recommandations d'un guide dont les préconisations sont particulièrement bien adaptées à Bû... Par exemple, les règles concernant les toitures ou les murs de clôture existants sont adaptées à la prise en compte du périmètre de l'église Notre-Dame et au repérage, au titre de la loi paysage (article L 151-19), d'une grande partie des rues anciennes du centre bourg. La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Toutes ces exigences sont motivées par la volonté communale de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non, de préserver les points de vue lointains d'une commune qui plus est recelant un périmètre de protection au titre des monuments historiques, traduisent l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

En **Ue** et **Ux**, cet article s'adapte au caractère de ces zones spécifiques traduisant l'orientation 1 . *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* du Padd : cet article tient compte bien

évidemment, en adaptant les règles, des spécificités du bâti à destination économique et collective pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère dans le paysage buxois.

En **A**, cet article réglemente pour les constructions à destination d'habitation les pentes et les matériaux des couvertures, impose des règles pour les façades... La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation ; toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver les points de vue d'une commune qui plus est recouverte par les servitudes évoquées ci-dessus, traduisent l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* tout en prenant en compte l'orientation 6 *Défendre l'agriculture* du Padd. En ce qui concerne les constructions à destination agricole, cet article s'adapte au caractère de la zone traduisant l'orientation 6 . *Défendre l'agriculture* du Padd et tient compte bien évidemment, en adaptant les règles, des spécificités du bâti agricole dont les abris pour animaux pour lequel une réflexion est demandée afin de faciliter l'intégration paysagère dans le paysage.

En **N**, cet article s'adapte au caractère de la zone traduisant les orientations 5 - *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels* 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

Dans **l'ensemble des zones concernées**, les spécificités du bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) sont prises en compte, le cas échéant, de façon à préserver ce patrimoine, ce qui est la mise en pratique de l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

Quant à la prise en compte des secteurs de point de vue dans les espaces concernés, il s'agit évidemment de la mise en musique de l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

Article 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones **Ua, Ub, Uh**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager de la commune, patrimoine mis en exergue par le diagnostic. Les murs et autres clôtures sont réglementés, exigences formulées afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. Toutes ces exigences sont motivées également par la traduction des orientations 3 - *Préserver le cadre bâti et paysager* et 5 *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels* du Padd. De plus, les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes orientations du Padd.

Le maintien d'une superficie non imperméabilisée tant pour le stationnement que pour l'ensemble de la parcelle est exigé de façon à ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement ce que l'orientation 5 *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels* du Padd prône ; cette portion de la parcelle, plus ou moins importante en fonction des zones, maintenue perméable, plantée ou engazonnée, permet aussi de jouer un rôle au plan de l'environnement, de l'aspect paysager et de la recharge des nappes phréatiques.

La demande d'utiliser certaines essences locales pour la constitution des haies est de bonne logique si l'on veut à la fois préserver le caractère spécifique de l'environnement paysager et si l'on veut intégrer sans heurt les aménagements dans le paysage. Cette exigence est formulée en zone agricole et naturelle également et concerne, précisons-le, les haies qui ne seraient pas installées dans le cadre d'une activité agricole ou forestière ; cette exigence ne concerne en rien les haies bocagères par exemple qui sont liées à l'activité agricole. Il est utile de préciser que le code Civil donne le droit, imprescriptible, de clore sa parcelle : la propriété d'une parcelle en zone agricole ne dépend pas iné-

luctablement d'un exploitant, et cette parcelle peut ne pas être cultivée ou pacagée, d'où la nécessité d'éviter l'installation de haies qui boucheraient le paysage et s'opposeraient à des vues lointaines ou banaliseraient le site ou s'opposeraient à la libre circulation des animaux entre massifs forestiers et plaine agricole.

La perméabilité exigée pour la petite faune dans certaines zones telles **A** ou **N**, est issue de la volonté communale de prendre en compte l'environnement biologique et de ne pas obérer les déplacements de la faune, permettant un meilleur brassage génétique par exemple. Cela permet également de traduire les objectifs de continuité des corridors affichés au schéma régional de cohérence écologique et tient compte des perméabilités à assurer entre les différents micro milieux qui constituent le territoire communal entre secteurs boisés et parcelles cultivées, entre cœurs d'îlot disposés en pas japonais et plaine agricole... tout cela en traduction des orientations 3 - *Préserver le cadre bâti et paysager* et 5 *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels* du Padd.

C'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée en cas de constructions à destination d'activité économique ou d'intérêt collectif dans les zones spécialisées telles **Ue, Ux, 1AUx**, mettant en œuvre une notion de projet de paysage et non d'un banal plan de plantation, de façon à assurer une réelle prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organisation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales... cette exigence traduisant de façon intelligente les orientations 3 - *Préserver le cadre bâti et paysager* et 5 *Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels* du Padd. Ces mêmes raisons sous-tendent, rappelons-le, les nécessités d'insertion paysagère évoquées aux premiers articles et s'appliquant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les éoliennes.

Quant à la prise en compte des secteurs de point de vue dans les espaces concernés, il s'agit évidemment de la mise en œuvre de l'orientation 3 – *Préserver le cadre bâti et paysager* du Padd.

• **Article 7- Stationnement**

En zones **Ua, Ub, Uh** et **N**, un nombre de places de stationnement, différent selon les destinations des constructions (en l'occurrence, celles à destination de logement) et modulé suivant la destination de la construction est exigé ; cette exigence est nulle en **Ua** et **Ub** s'il s'agit d'activité économique cela pour traduire l'orientation 1 – *Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services* du Padd. Il est précisé que les emplacements de stationnement ne doivent pas être clos, évitant ainsi d'exiger un espace clos et couvert, ce qui traduit l'orientation 2 – *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain* du Padd ; ces dispositions n'empêchent nullement de créer un garage, par contre les places de stationnement qui seraient possibles dans le garage ne seront pas comptées dans le nombre de places exigé.

En zone **Ub**, pour l'activité économique il est exigé un nombre de places minimal de façon à limiter la gêne aux riverains par du stationnement parasite.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un nombre de places de stationnement minimum est exigé sur le domaine collectif : cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration des voies, cela procède également de la volonté municipale de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles et enfin ces exigences concourent à limiter les déplacements motorisés (il sera moins tentant d'emprunter sa voiture pour de tout petits trajets si le véhicule est stationné sur la parcelle ou à proximité immédiate du domicile) et traduisent l'orientation 4 – *Améliorer la mobilité et sécuriser les déplacements* du Padd.

Les exigences sont plus générales en zone **Ux** vu les occupations et utilisations du sol qui y sont permises, très diverses et nécessitant plus ou moins d'espace de stationnement en fonction de leur affectation.

En zone **A**, un certain nombre de places est exigé en cas de changement de destination ce qui procède de la volonté municipale de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles et de limiter les conflits d'usage par des véhicules légers mal stationnés (mais si, cela s'est vu même à Bû!). Les places exigées dans le volume bâti existant pourront être aménagées dans un volume existant sur la parcelle, ce peut par exemple être un ancien hangar devenu inutile.

Chapitre 3- Équipements et réseaux

- **L'article 8 desserte par les voies publiques ou privées**

Cet article est réglementé dans les zones **Ua**, **Ub** et **Uh** pour assurer une cohérence de l'aménagement, pour préserver des accès commodes et pour prendre en compte la sécurité des voies ouvertes à la circulation. Les conditions sont édictées de façon que les accès puissent accueillir dans de bonnes conditions les trafics qu'ils supporteront et permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. L'exigence d'une largeur minimale est également sous-tendue par la volonté d'inclure à terme des constructions nouvelles dans le tissu bâti existant, la commune organisant ainsi au-delà de la durée de vie du plan local d'urbanisme une densification cohérente et une rentabilisation des réseaux intelligente : un accès large permettra de desservir aujourd'hui ou demain plusieurs constructions.

- **L'article 9 (desserte par les réseaux)**

Article non réglementé.

5. CINQUIÈME PARTIE

Compatibilités du PLU et indicateurs de suivi

5.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

5.1.1. Compatibilité avec le Scot et le PLH de l'agglomération du Pays de Dreux

Le territoire de Bû est concerné par le schéma de cohérence territoriale (Scot) et le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération du Pays de Dreux. Lancés en septembre 2014, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le programme local de l'habitat (PLH) de l'Agglomération du Pays de Dreux fixent pour les quinze ans à venir, les grandes orientations du territoire. Le PLH a été approuvé le 25 septembre 2017. Le SCoT a été arrêté le 25 juin 2018 et approuvé le 17 septembre 2018.

LES LIENS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE

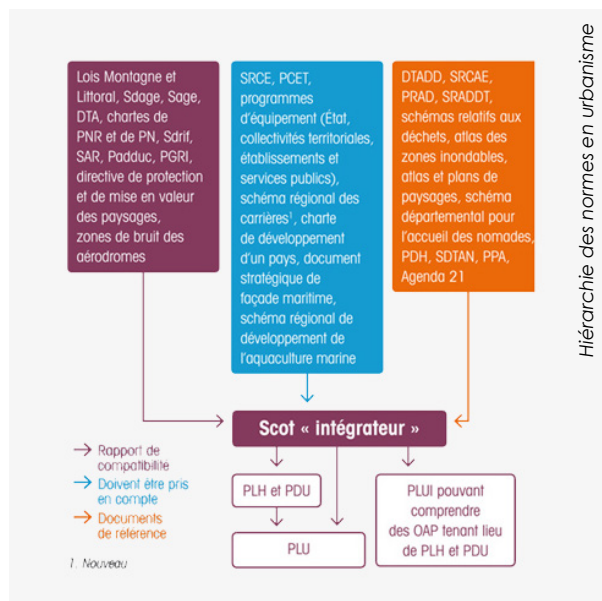
Le SCoT s'impose aux documents et opérations d'aménagement suivants :

- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m² de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial ;
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement ;
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

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

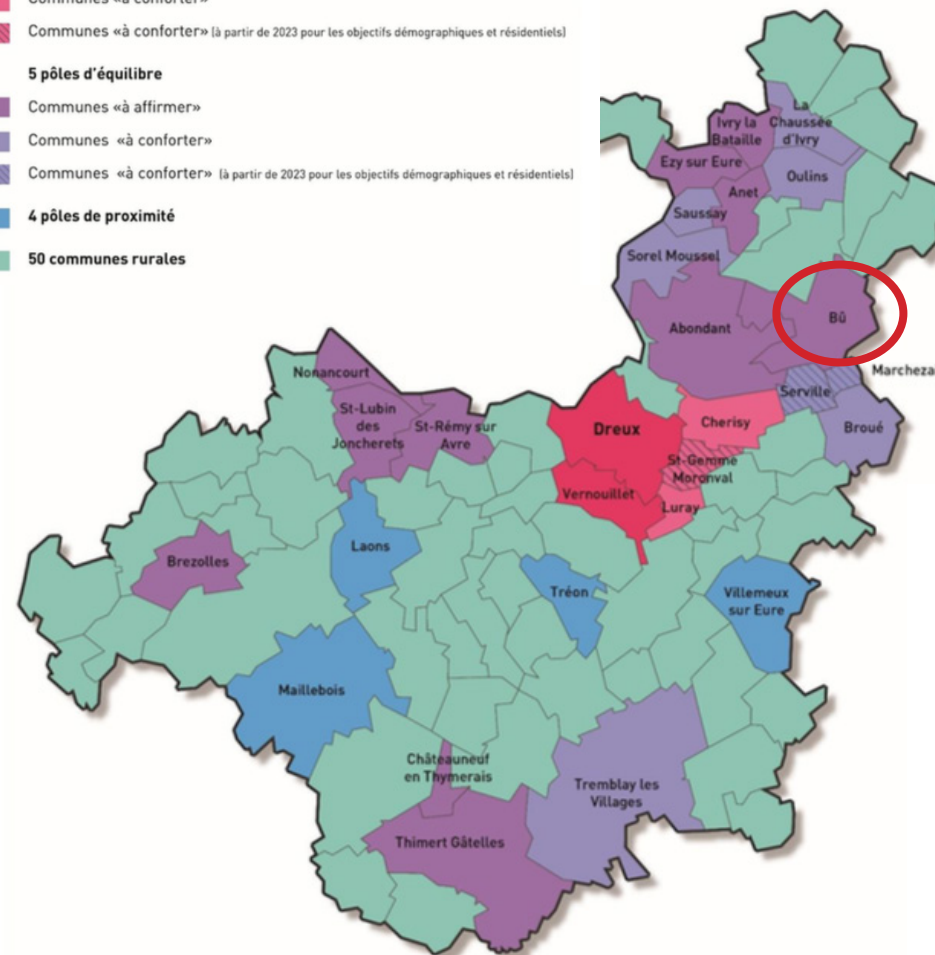
De plus, le SCoT doit être compatible avec les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : <article L 212-3 du même Code).

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.



Compatibilité du Plu avec le Scot du Pays de Dreux

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



Bû est une commune « à affirmer ». Elle appartient avec Abondant, Serville, Marchezais et Broué au pôle d'équilibre n°4.

Les communes dites « à affirmer » disposent d'un nombre d'habitants (>1000) et d'équipements suffisamment important pour structurer les bassins de vie.

Enfin, le Scot doit prendre en compte les documents de type Schéma Régional de Cohérence Écologique ou encore Plan Climat Énergie Territorial.

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

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

P2- Les pôles d'équilibre

Caractérisés par une concentration de services et commerces de proximité, ainsi que par une offre d'emploi non négligeable, ils **constituent des espaces de centralité** qui structurent les bassins de vie du territoire. Les communes de ces pôles doivent mettre en œuvre les conditions pour :

- **conforter l'offre de services et de commerces** à la hauteur des besoins de leur bassin de vie ; une réflexion, sur la mutualisation de certains équipements, devra être menée pour tout nouveau projet afin d'assurer une localisation et un dimensionnement optimal de ces derniers ;
- **développer les capacités d'accueil des entreprises** pour favoriser la création d'emplois, conformément au schéma de l'offre économique développé dans le chapitre 4 du présent document ;
- **renforcer l'animation culturelle, associative et événementielle :**
 - en s'appuyant sur le tissu associatif existant,
 - en préférant la localisation des marchés et espaces publics associés, mais aussi des locaux associatifs, prioritairement à proximité des commerces sédentaires ;
- **diversifier l'offre de logements** conformément aux objectifs du PLH développés dans le chapitre 2 du DOO ;
- définir, au sein de chaque pôle et en fonction des projets de développement, les modalités d'une **mobilité plus durable** répondant aux orientations définies au chapitre 3 du DOO.
- **améliorer les services numériques** en prévoyant les aménagements nécessaires dans les opérations d'aménagement, les nouvelles constructions ou lors des travaux de rénovation afin d'atteindre l'objectif d'un débit de 100Mbit/s du Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN).
- **Accompagner les besoins de l'économie touristique** en s'appuyant sur le potentiel communal (équipements, monument, programmation culturelle et festive...).

Justifications

Le Plu de Bû intègre la préservation du commerce de proximité inscrite au Padd et traduite en zonage et règlement écrit. L'objectif est de rendre l'environnement favorable au bon fonctionnement de ces activités (facilité de stationnement, préservation des vitrines commerciales, etc.). Les équipements devront être adaptés à la fois au vieillissement de la population et à l'accueil des jeunes ménages (équipement sportif, de santé, etc.). L'orientation d'aménagement et de programmation (Oap) n° 2 prévoit un développement des équipements communaux. Plusieurs emplacements réservés sont également prévus en ce sens.

Le Plu cherche également à développer l'emploi local grâce au développement du numérique favorable aux nouvelles formes de travail (télé-travail, auto-entreprise, etc.). L'Oap n° 6 prévoit un agrandissement de la zone d'activités économiques.

La densification du tissu bâti et la mobilisation des potentialités résiduelles sont privilégiés. La priorité de développement est donnée au bourg. Les orientations d'aménagement et de programmation encadrent les secteurs de développement les plus importants afin de pouvoir notamment proposer une offre de logements diversifiée.

Les mobilités douces constituent une orientation centrale dans le projet communal. L'idée est d'assurer des liaisons cyclistes à plus grande distance notamment vers les gares de Houdan et de Marchezais.

PRESCRIPTIONS

P6- Considérer la densification urbaine comme une priorité

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

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

Justifications

La commune de Bû mobilise en priorité les potentialités résiduelles du tissu bâti ou « dents creuses » dans le bourg permettant de répondre avec la mobilisation des logements vacants et du renouvellement urbain, au développement résidentiel à l'horizon du Plu.

Le choix de ces terrains a été opéré en fonction des contraintes environnementales, paysagères et foncières. Ainsi, il a été également décidé de disposer certaines parcelles en secteur Nj afin de préserver des espaces de respiration et la qualité de vie des habitants. Un taux de rétention de 60% est appliqué sur les dents creuses localisées. L'objectif est d'anticiper au mieux les mouvements fonciers à l'horizon du PLU.

Les secteurs d'urbanisation future permettront en majorité d'intensifier le tissu bâti du bourg et d'accueillir des logements locatifs pour certaines.

		PRESCRIPTION	RECOMMANDATION	
Ce tableau s'applique à la période 2017-2030		Enveloppe foncière globale mobilisable à l'horizon 2030 à destination d'habitat (ha)	Surfaces en renouvellement urbain à l'horizon 2030	Surfaces maximales d'extensions urbaines à l'horizon 2030
Pôle urbain (5 communes)	Communes "à affirmer" (Dreux, Vernouillet)	86	44%	56%
	Communes "à conforter" (Luray, Chérisy, à partir de 2023 : St-Gemme-Moronval)	14	71%	29%
Pôles d'équilibre (19 communes)	Communes "à affirmer" Pôle 1 : Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt Pôle 2 : Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Pôle 3 : Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Pôle 4 : Abondant et Bû Pôle 5 : Brezolles	105	75%	25%
	Communes "à conforter" Pôle 2 : La Chaussée d'Ivry, Saussay, Sorel-Moussel, Oulins, Pôle 3 : Tremblay-les-Villages Pôle 4 : Broué, à partir de 2023 : Serville, Marchezais	50	58%	42%
	Communes de proximité (Villemesnil-sur-Eure, Tréon, Maillebois, Laons)	87	A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local	
Communes rurales	(avant 2023 : 53 communes, après 2023 : 50 communes)			
Total		342	46%	54%

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

Justifications

L'enveloppe foncière globale mobilisable à l'horizon de 2030 à destination d'habitat pour les communes « à affirmer » est de 105 ha pour 19 communes en 2019. Bû prévoit environ 3,7 ha de potentialités mobilisables en tissu bâti ainsi que 4,2 ha en secteur d'urbanisation future dont 0,8 ha en extension. Cette enveloppe foncière d'environ 8 ha représente 7,6% de l'enveloppe destinée aux communes « à affirmer ».

Ce résultat correspond aux besoins de Bû en terme de développement démographique sans entraver le développement des autres pôles d'équilibre.

PRESCRIPTIONS

P6- Considérer la densification urbaine comme une priorité

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

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

Justifications

Le Plu affirme la place de la nature en secteur bâti grâce aux secteurs Nj et Uaj, «secteur de jardins» dont l'objectif est justement de préserver des espaces verts et de respiration en tissu bâti. Les terres agricoles sont classées en zone A et les espaces verts et boisés en zone N. Les boisements/bosquets, arbres isolés et les mares font l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-23 afin de garantir leur préservation.

P19- Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire, notamment les moulins

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

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

Justifications

Un repérage du patrimoine, très fin, a été mis en place à Bû : les fronts bâtis, les corps de ferme et les habitations les plus remarquables ont été repérés au titre de l'article L.151-19.

P20- Veiller à la bonne intégration des zones d'activités

L'intégration paysagère des zones d'activités sera favorisée par :

- un traitement paysager soigné,
- la qualité architecturale du bâti,
- l'instauration de marges de recul,
- l'organisation des espaces de stockage et de stationnement,
- une maîtrise de l'effet vitrine.

Les règlements de ces zones, devront prévoir des dispositions, visant à ne pas dénaturer la perception paysagère des entrées de ville et d'agglomération.

Pour ce faire, les PLU devront se référer à la fiche conseil n°10 « intégrer les bâtiments d'activités dans le paysage » des fiches architecturales et paysagères du Pays du Drouais (Cf. ci-après).

Justifications

L'extension de la zone d'activité de Bû à l'est du bourg fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant d'imposer des prescriptions paysagères, environnementales ainsi qu'en matière de stationnement.

P21- Veiller à la qualité architecturale des bâtiments

Dans ce cadre, le règlement des documents d'urbanisme a la faculté de désigner les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, ceci dans le but d'entretenir les formes architecturales vernaculaires.

Les documents d'urbanisme inscriront au sein de leur règlement des prescriptions visant à préserver les spécificités architecturales du territoire :

- les couleurs du bâti ;
- les constructions en terres crues ;
- les constructions de maçonnerie mixte ;

Justifications

Trois bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination sont repérés au Plu. Le règlement et notamment l'annexe « Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères » précise les conditions dans lesquelles pourront s'opérer ces changements de destination.

	TOTAL AGGLO. DU PAYS DE DREUX	RE
		Pôle 4
		Abondant, B0 Broué
DONNEES SUR LA PERIODE 2007-2012		
Population municipale 2012	111 529	4 994
Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	1,06%
Indice de construction de 2007 à 2012 par an pour 1000 hab.(pop.municipale)	5,3	7,5
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2012-2023		
Population municipale 2023	119 303	5 511
Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,90%
Indice de construction de 2017 à 2023 (période du PLH) par an pour 1000 hab. (pop.municipale)	5,9	4,5
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2023-2030		
Population municipale 2030	124 492	6 547
Indice de construction de 2023 à 2030 par an pour 1000 hab (pop.municipale)	4,6	5,2

Justifications

Les objectifs démographiques de Bû sont basés sur un taux de croissance annuel moyen de 0,60%. Ce taux est bien compatible avec les prescriptions du Scot sur la période 2012-2023. Il est cohérent avec les besoins et les possibilités de développement du territoire communal.

Pour répondre aux besoins démographiques, la commune devra réaliser pour 1 000 hab environ 5 logements/an pendant 10 ans. Ce dynamisme de construction est également compatible avec l'indice de construction prescrit par le Scot de 5,9 logements/an pour 1 000 habitants.

PRESCRIPTIONS

La programmation de logements locatifs sociaux sur la période du PLH 2017-2023

Polarités	TOTAL production neuve PLH 2017-2023 /an	% du LLS dans la production neuve	Objectif production locatif social 2017-2023 /an	Objectif production locatif social sur 6 ans	Reconstruction- démolition LLS en ANRU 2017-2023 <i>estimation provisoire</i>
Pôle 4 : Abondant-Broué-Bû	23	25%	6	34	
Abondant	9	25%	2	13	
Broué	4	25%	1	6	
Bû	9	25%	2	13	

L'une des zones à urbaniser, rue des Vignes, est particulièrement apte à recevoir une opération groupée, de densité assez forte, pour installer des logement locatifs sociaux : proximité immédiate du bourg, de ses services et commerces, intégration dans le tissu urbain, innocuité vis-à-vis de l'activité agricole. Faisabilité foncière également, une seule parcelle desservie par tous les réseaux augurent une réalisation dans les cinq années à venir à savoir dans le délai de validité du programme local de l'habitat ; cinq années représentent un délai court en urbanisme.

Les Plans Locaux d'Urbanisme devront :

P30- Prioriser l'ouverture à l'urbanisation de zones nouvelles en fonction de l'existence d'une desserte en transport en commun.

(gare ferroviaire ou arrêt de car/bus présentant une offre compétitive).

P31- Prendre en compte, dans le cadre de leur élaboration, l'objectif de maillage interne des circulations douces (piétonnes et cyclables)

La prise en compte des liaisons à vocation quotidienne (à l'échelle d'un centre-ville et/ou d'une zone d'activités) et à vocation loisirs/tourisme (en lien avec les itinéraires de grande randonnée et cyclables inscrits dans les schémas supra-communautaires) sera particulièrement recherchée.

P32- Intégrer les notions de rationalisation et de mutualisation du stationnement automobile dans le cadre d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (voies d'opérations de renouvellement urbain)

P33- Intégrer le caractère obligatoire de la création d'une offre de stationnement sécurisé dans tous les lieux d'habitations privés et de l'aménagement de points de recharge pour les véhicules électriques (dont les Vélos à Assistance Electrique)

Cette disposition a été introduite par la loi « Grenelle 2 » (article 57 de la loi n°2010-788 et article 57 de la loi n°2010-788). Sont concernés par ce cadre les nouveaux permis de construire (depuis 01/01/2012) et les bureaux existants depuis le 01/01/2015 (sous certaines conditions détaillées dans ledit décret).

P34- Intégrer, dans la question du stationnement, la problématique de l'autopartage (emplacements dédiés) et des véhicules électriques (bornes de recharge)

Justifications

La commune de Bû est située à quelques kilomètres des gares de Marchezais-Broué et de Houdan. 10% de la population de Bû utilisent les transports en commun dans les trajets domiciles/travail. C'est pourquoi la commune a décidé de prévoir outre l'intensification de son tissu bâti quelques rares zones à urbaniser en extension afin de répondre aux besoins démographiques du territoire. La question du stationnement (y compris PMR et électrique) est évidemment prise en compte dans les documents réglementaires du PLU. La commune a également souhaité mettre en avant les itinéraires de promenade et de randonnée traversant le territoire à travers l'instauration d'emplacements réservés. L'objectif est ici de garantir la préservation de ces chemins et également de les promouvoir par des aménagements spécifiques.

P38- Optimiser l'offre existante

- La performance d'un site économique repose notamment sur la capacité à créer des liens entre les entreprises implantées. Il sera donc important de veiller à assurer une compacité et une intensité des usages pour favoriser les relations de proximité et contribuer à faire émerger des synergies.
- Cela nécessite donc de favoriser la reconquête des friches, la valorisation du foncier non utilisé et le soutien au développement d'offres immobilières plus compactes, autant de facteurs qui renforceront l'optimisation foncière des sites existants.

P39- Maîtriser la création de nouveaux espaces économiques

- Si le territoire doit assurer un ancrage et un développement des entreprises existantes, il doit également soutenir la création d'entreprises et permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire.
- Le territoire doit donc pouvoir toujours disposer d'une offre économique adaptée (dans chaque type de site), bien localisée et suffisamment performante.
- Si l'objectif est de favoriser l'optimisation des sites existants, il sera néanmoins nécessaire de créer de nouvelles offres économiques, soit pour accompagner la croissance résidentielle du territoire, soit pour proposer de nouveaux types d'offres qui n'existent pas aujourd'hui.

Justifications

En termes d'activités économiques, le secteur agricole est prédominant à Bû. La zone agricole A assure le développement et offre de bonnes conditions pour pérenniser les exploitations existantes. À l'est et au nord-est du bourg, la commune a choisi de marquer par un zonage en Ux les sites économiques de la commune. L'idée est ici de permettre le bon développement de ces sites, porteur d'emplois sur la commune. Enfin, une zone 1AUx a été ajoutée combinée à une orientation d'aménagement afin de maîtriser la création des nouveaux espaces économiques.

PRESCRIPTIONS

P51- Tenir compte de la disponibilité de la ressource

Pour toutes nouvelles extensions urbaines, les documents d'urbanisme devront s'assurer de la bonne adéquation entre la capacité de production/distribution d'eau potable et la population projetée.

P52- Sécuriser l'alimentation en eau potable

Les documents d'urbanisme doivent être conformes aux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) lorsque ceux-ci sont établis.

Une attention particulière devra être apportée à toute nouvelle urbanisation autour des captages ne bénéficiant pas de DUP afin que celle-ci ne détériore pas la qualité des eaux distribuées. Des périmètres de retraits peuvent être définis au sein des documents d'urbanisme.

PRESCRIPTIONS

P53- Prévoir une urbanisation cohérente avec les possibilités d'assainissement

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, la définition et/ou le maintien de zones d'extensions urbaines (pour l'habitat et/ou pour les activités économiques) :

- doivent intégrer les conclusions des schémas d'assainissement lorsqu'ils existent ;
- doivent être justifiés au regard de l'adéquation avec la capacité existante ou potentielle des réseaux et avec la capacité de la station d'épuration (existante ou projetée) à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.

La station d'épuration de Brezolles et les stations d'épurations du pôle 4 ont des capacités épuratoires insuffisantes au regard de la population projetée à l'horizon 2030. Les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer de la capacité suffisante de ces stations d'épurations pour tout nouveau projet d'extension.

Justifications

Les réseaux peuvent absorber en suffisance les projets de la commune (Cf. annexes sanitaires)

Sous-frame des milieux ouverts

- Réservoir de biodiversité
- Elément relais
- Elément relais de continuité ténue
- Axe stratégique de déplacement
- Agglo du Pays de Dreux
- Aire d'étude élargie

Communes repères

- Sous-préfecture
- Chef-lieu de canton

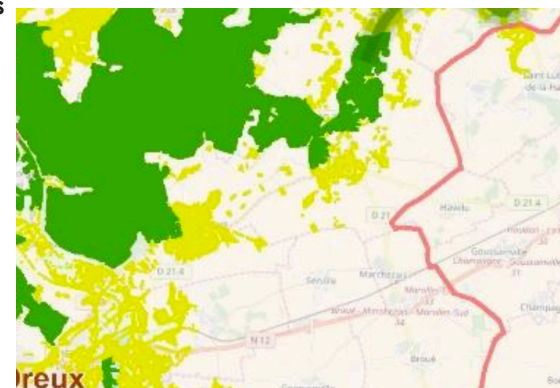


Sous-frame des milieux boisés

- Réservoir de biodiversité
- Elément relais
- Elément relais de continuité ténue
- Axe stratégique de déplacement
- Agglo du Pays de Dreux
- Aire d'étude élargie

Communes repères

- Sous-préfecture
- Chef-lieu de canton



Justifications

En termes de trame verte et bleue le Scot prescrit les éléments suivants :

- La cartographie de la trame verte et bleue devra être traduite localement dans les documents d'urbanisme de niveau inférieur ;
- Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte ;
- Valoriser et protéger la sous-trame des milieux calcicoles ;
- Préserver les axes stratégiques de déplacement de la Trame verte ;
- Aménager les interfaces entre les milieux naturels et urbains.

Les milieux naturels de Bû tel que la forêt de protection ou les plaines agricoles sont couverts d'une zonage Naturel (N) et agricole (A). Les boisements les plus proches de la zone urbaine sont couverts par la trame espace boisé classé afin d'assurer leur préservation. En cœur de bourg et dans les hameaux, les fonds de jardins ainsi que les cœurs d'îlots sont disposés en zones Nj ou Uaj afin de préserver des espaces de respiration également réservoirs de biodiversité en secteur urbain. Les éléments paysagers les plus remarquables font l'objet d'un repérage au titre de la loi paysage. Enfin les deux secteurs en extension n'entraveront pas les continuités écologiques puisque situés en secteur agricoles peu intéressants sur le plan écologique.

P58- Aménager les interfaces entre les milieux naturels et urbains

La perméabilité écologique doit également être soutenue par une gestion des lisières urbaines. Ainsi, toute nouvelle urbanisation se situant à proximité d'un élément composant la trame verte et bleue devra maintenir des connexions entre les milieux naturels en contact avec l'urbanisation et une trame verte urbaine interne au projet d'aménagement. Ainsi, les documents d'urbanisme devront établir des règles d'urbanisation spécifiques (clôtures perméables, mise en place d'un taux d'imperméabilisation, etc.) et réaliser des OAP incluant la problématique de la trame verte et bleue.

Afin de préserver les lisières les documents d'urbanisme devront imposer une marge de recul par rapport aux réservoirs de biodiversité identifiés dans les cartographies présentées ci-avant. En dehors des zones déjà urbanisées, celle-ci devra être comprise entre 5 et 10 m.

Dans les zones urbaines déjà bâties, l'objectif est de permettre au tissu urbain existant d'évoluer sans remettre en cause l'intérêt écologique des abords des réservoirs de biodiversité. Ainsi, un recul de l'urbanisation par rapport aux réservoirs de biodiversité est demandé dans les documents d'urbanisme locaux. La largeur de l'espace tampon devra être adaptée à la configuration urbaine existante.

forestières, arbres, alignements d'arbres qui assurent les continuités écologiques. Pour cela, les documents d'urbanisme, sur la base de la cartographie du SCoT (zone de dispersion et éléments relais), identifieront ces éléments à leur échelle afin de leur attribuer une protection adaptée.

Au sein de des zones favorables à la dispersion des espèces, le développement de l'urbanisation est autorisé sous réserve qu'il ne crée pas de ruptures des continuités écologiques. Si une rupture est constatée, une justification de la mise en œuvre des mesures de la séquence « Éviter, réduire, compenser » sera apportée et donc une réflexion globale sera menée sur la création ou l'aménagement de zones de perméabilité pour la faune utilisant effectivement ces espaces.

Ainsi, les nouvelles extensions urbaines sur les zones favorables à la dispersion des espèces favorisent un fonctionnement écologique global du territoire, soit en intégrant des éléments structurants (haies, boisements, bosquets, prairies, mares, etc.) dans l'aménagement, soit en reconstituant les éléments détruits lorsque leur préservation n'est pas compatible avec le projet d'aménagement. La démonstration de l'intégration des continuités écologiques au sein du nouveau projet d'aménagement devra être faite au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Justifications

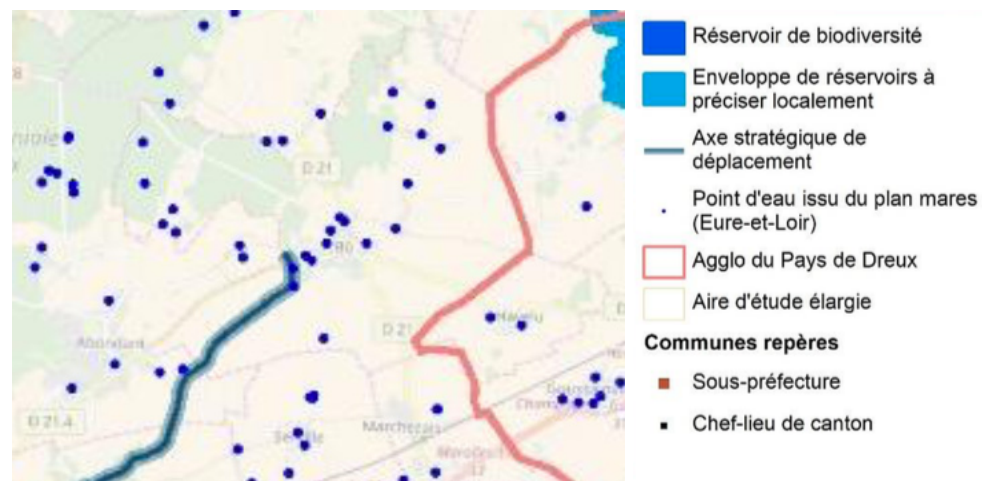
Le Plu de Bû n'a pas cherché à retracer à l'échelle communale la cartographie de la trame verte et bleue qui est à considérer dans un ensemble plus général. Les réservoirs écologiques ainsi que les corridors de biodiversité sont ainsi pris en compte dans l'ensemble de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

A Bû, l'axe stratégique de déplacement (sous-trame des milieux ouverts) repéré correspond à l'aqueduc de l'Avre qui longe le secteur urbain de la commune. Une servitude impose une zone non aedificandi au long du tracé de l'aqueduc figeant toute évolution des secteurs urbains et garantissant la préservation de cet axe écologiquement remarquable.

La sous-trame des milieux boisés est très présente sur le territoire communal. Comme il a été précédemment évoqué, l'ensemble des bois et boisements de Bû est classé en zone naturelle et pour les plus remarquables d'entre eux dont ceux concerné par la servitude de *forêt de protection*, une trame espace boisé classé (EBC) y est ajouté. Les habitations à proximité même des bois sont également disposées en zone N afin de contraindre leur développement et donc leur impact négatif sur la biodiversité. Les secteurs d'urbanisation future en extension n'entravent pas le bon fonctionnement des corridors écologiques. Malgré cela, la question environnementale est évidemment prise en compte par l'utilisation de matériaux perméables lors d'aménagement de stationnement ou par la plantation de continuités vertes en interface ville-campagne.

Précisons que la commune n'est pas concernée par la trame des milieux calcicoles.

Sous-trame des milieux humides



PRESCRIPTIONS

P59- Protéger les réservoirs de biodiversité de la Trame bleue

Tout comme pour la Trame verte, la pérennité des réservoirs de biodiversité de la sous-trame milieux humides identifiés à l'échelle du SCoT devra être préservée.

Les communes sont tenues de respecter la prescription P55 « Protéger les réservoirs de biodiversité de la Trame verte » également pour les réservoirs de biodiversité des milieux humides.

P60- Préserver les axes stratégiques de déplacement pour les sous trame des milieux humides

Tout comme pour la Trame verte, la préservation des axes stratégiques de déplacement devra être assurée pour la sous trame des milieux humides.

Les communes sont tenues de respecter la prescription P58 « Préserver les axes stratégiques de déplacement » également pour les axes stratégiques de déplacement des milieux humides.

Justifications

Le Plu tient compte de la trame Bleue. Les ruisseaux et fossés sont cartographiés et sont situés en zone naturelle (N) ou agricole (A).

Les axes de ruissellement anthropiques et naturels sont recensés et cartographiés. Le règlement écrit rappelle qu'aucune construction ou installation nouvelle ne pourra être édifiée à moins d'une certaine distance comptée de part et d'autre de l'axe de ruissellement.

Les mares de la communes sont repérées au titre de l'article L.151-23 de la loi paysage pour leur richesse écologique et patrimoniale. La commune de Bû a bénéficié d'un avis du CAUE d'Eure-et-Loir en 2005 pour le réaménagement de certaines mares communales. Onze mares ont ainsi fait l'objet d'un état des lieux en 2016 par le Conservatoire d'Espaces Naturels Centre Val de Loire (document joint aux annexes).

Aucune zone humide n'est recensée sur le territoire communale.

P61- Aménager les interfaces entre les milieux naturels et urbains

Tout comme pour la Trame verte, les interfaces entre les milieux composants la sous trame des milieux humides et urbains devront être aménagés afin de créer des connexions.

Les communes sont tenues de respecter la prescription P59 « Aménager les interfaces entre les milieux naturels et urbains » également pour les éléments composants la sous trame des milieux humides (réservoirs de biodiversité et éléments relais principaux).

P62- Assurer la traduction des enveloppes de réservoirs à préciser localement

Les enveloppes de réservoirs des milieux humides seront à préciser localement. En effet, ces enveloppes peuvent contenir des milieux particulièrement intéressants pour la faune et la flore qui n'ont pas pu être identifiés à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux. Rappelons également que ces éléments participent à l'épuration des eaux, de l'air, à la rétention des eaux lors de crue ou leur relargage en cas de sécheresse ainsi qu'à la qualité paysagère du territoire.

Ainsi, les documents d'urbanisme devront à l'intérieur de ces enveloppes identifier les éléments d'intérêt et en particulier les prairies, les ripisylves, les zones marécageuses, les boisements, les mares ou autres fossés, qu'ils soient en eau de manière permanente ou non. Ces éléments identifiés à l'échelle communale devront bénéficier d'une protection forte et adaptée à leurs caractéristiques écologiques au sein des documents d'urbanisme.

P63- Intégrer les mares

Les mares font partie intégrante du patrimoine culturel des villages et des campagnes d'Eure-et-Loir. Les mares qui sont restaurées redeviennent des lieux de conviviaux où les habitants du village se retrouvent et se promènent. Pour les batraciens ou certains insectes, la mare est le lieu de reproduction et de développement des larves. Pour d'autres (oiseaux, mammifères ou reptiles), la mare constitue une zone d'abreuvement et d'alimentation et un refuge, notamment dans certains contextes peu favorables. Elles jouent également un rôle dans l'épuration des eaux et la lutte contre les inondations ou les incendies.

P68- Maîtriser la demande en énergie dans la construction neuve

Afin d'améliorer la performance énergétique des nouveaux quartiers tout en préservant les identités locales, les documents d'urbanisme locaux devront compenser la densification des espaces à urbaniser en :

- veillant à ce que l'implantation des espaces dédiés à accueillir les nouvelles constructions soit cohérente avec les caractéristiques bioclimatiques du site (ensoleillement, vents dominants, ...) ;
- identifiant les espaces verts (parcs, jardins, squares, alignements arborés, ...) à préserver ou à restaurer ou à créer pour contribuer à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain (protection solaire des locaux en été, la protection contre les vents dominants en hiver et le confort climatique des espaces extérieurs publics) ;
- intégrant un volet « performance énergétique », qui peut se traduire dans le règlement d'urbanisme et/ou dans des schémas (*Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*) : principes bioclimatiques, principes d'intervention de rénovation thermique de bâtiments existants...

(Action 3.1.1. du PCET)

Justifications

L'article 7 des dispositions générales du règlement rappelle que les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions ont été pensées dans l'ensemble des zones pour favoriser les apports solaires directs.

Les fonds de jardins et les cœurs d'îlots verts sont classifiées en secteurs Nj et Uaj afin de préserver des espaces de respiration aussi bien dans le bourg que dans les hameaux.

PRESCRIPTIONS

P72- Délimiter les sites et secteurs exposés aux risques inondations

Toutes les connaissances existantes relatives aux zones inondables du territoire (atlas des zones inondables, PPRI, axes d'écoulement et zones d'accumulation des ruissellements, éléments de connaissance des communes, etc.) devront être rassemblées au sein de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme.

Justifications

Le sud du territoire ainsi qu'une partie du bourg de la commune sont localisés en zone peu sensible aux remontées de nappes (inondations de cave - fiabilité moyenne). Ce risque est pris en compte dans le PLU.

Les axes de ruissellement sont repérés au document graphique.

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

5.2. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

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

Article L. 101-2

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

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Lerenouvellement 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

5.2.1- Suivi de l'équilibre général entre :

a - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Utilisation économe et consommation des espaces	Densité moyenne (habitants au km ²) de la commune	85,2 en 2015	INSEE	annuelle
Objectif démographique	Nombre d'habitants total envisagé	1926 en 2015 et 180 en plus 2028	INSEE	annuelle
Urbanisation, perspective de construction de logements et activité économique	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2018 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ua		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2018 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ub		commune	annuelle
	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2018 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Uh		commune	annuelle
	Surface de plancher totale consacrée à l'activité économique accordée à partir de 2018		commune	annuelle

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de la typologie et de la taille des logements	Nombre moyen d'occupants par ménage	2,5 en 2015	INSEE	annuelle
	catégorie de logements : maisons	825 en 2015	INSEE	
	catégorie de logements : appartements	86 en 2015	INSEE	
	Logements collectifs			
	nombre total de logements	910 en 2015	INSEE	
	nombre total de résidences principales	771 en 2015	INSEE	
	nombre total de résidences secondaires	69 en 2015	INSEE	
	nombre total de logements vacants	70 en 2015	INSEE	
Équilibre entre urbain et rural	nombre total de logements dans le bourg		commune	
	nombre total de logements dans les hameaux		commune	

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

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Développement urbain, utilisation économe espaces	Superficie de zone d'urbanisation future aménagées	tableau des superficies au rapport de présentation	commune	annuelle
Densification urbaine et renouvellement urbain	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2018, dans le bourg	3,1 ha repérés en 2018		
	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2018, dans les hameaux	0,6 ha repérés en 2018	commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour logement, depuis 2018		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour activité économique, depuis 2018		commune	annuelle
Orientation d'aménagement et de programmation n° 1, rue de Dreux	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage : Prise en compte de l'ancien captage :		commune	lors du dépôt du permis d'aménager
Orientation d'aménagement et de programmation n° 2, rue de Dreux	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage : Prise en compte du fossé :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 3, ancien silo	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 4, rue des Jardins-de-Touzé	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 5, rue des Vignes	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			
Orientation d'aménagement et de programmation n° 6, secteur d'activités Les Bybières	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			

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

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Espaces agricoles	Consommation d'espace agricole	XXX ha en zone agricole au Plu en 2018	commune	trisannuelle
	Évolution de la superficie agricole utilisée	1 137 hectares en 2010	chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
	Évolution du nombre de sites d'exploitation agricole	14 en 2010	chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
Espaces naturels	Suivi des milieux naturels repérés comme tels	XXX ha en zone naturelle au Plu en 2018		trisannuelle
	Suivi des espèces protégées		INPN	trisannuelle
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées	XXX hectares de bois recouverts de trame espace boisé classé en 2018	commune	trisannuelle

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

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de l'aspect extérieur des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades rue de l'Église repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades rue des Francs-Bourgeois repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades rue de la République et portion de la rue de la Porte-de-Mantes repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades rue aux Gois repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades place de la Mairie et rue des Halles repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades rue de Dreux repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades rue du Château repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle
Évolution de l'aspect extérieur de l'ensemble des façades rue de Saint-Antoine repéré au titre de l'article L151-19	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée	aucune en 2018	commune	annuelle

e - les besoins en matière de mobilité

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Diminution des obligations de transport motorisé	Linéaire de circulations douces ajouté ou amélioré (en centaines de mètres)	0 m en 2018	commune	annuelle
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	à Bû	14,8% en 2015	INSEE	trisannuelle
	dans une autre commune	85,2% en 2015		
Équipement automobile des ménages	ménages possédant au moins 1 voiture	723 en 2015		
	ménages possédant au moins 2 voitures ou plus	421 en 2015		
Moyen de transport utilisé pour se rendre au travail	Voiture, camion, fourgonnette	81,6 % en 2015		
	transports en commun	9,4 % en 2015		
	pas de transport	5,5 % en 2015		
	marche et deux-roues	3,5 % en 2015		

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

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Évolution du secteur de point de vue chemin rural prolongeant au sud la rue de l'Église au niveau du Fossé Madeleine	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue	pas d'atteinte en 2018	commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue RD 21 au sud du bourg au niveau du Chemin de Navarre	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue	pas d'atteinte en 2018	commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue RD 21 au sud du bourg au niveau du Les Quatre Chemins	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue	pas d'atteinte en 2018	commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue RD 214 route d'Havelu au sud-est du bourg au niveau du lieu-dit Arsenoult	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue	pas d'atteinte en 2018	commune	annuelle

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

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

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Logements sociaux	Nombre de logements sociaux construits	PLH : 25 logements locatifs à construire à l'horizon 2024	commune	annuelle
Statut d'occupation des logements	propriétaires	606 en 2015	INSEE	trisannuelle
	locataires	131 en 2015	INSEE	trisannuelle
	locataires d'une HLM	15 en 2015	INSEE	trisannuelle
	logés gratuitement	34 en 2015	INSEE	trisannuelle
Équipements	Équipements collectifs réalisés depuis 2018		commune	annuelle
	Équipements collectifs améliorés, transformés... depuis 2018		commune	annuelle
	Évolution des effectifs scolaires		Inspection académique	annuelle
Emploi et activité	Nombre total d'entreprises créées tous secteurs	16 en 2015	INSEE	annuelle
	Nombre total d'entreprises individuelles créées	10 en 2015	INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion de chômeurs	7,2 % en 2015	INSEE	annuelle
	Évolution de l'indicateur de concentration d'emplois	32,9 en 2015	INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion d'actifs résidant sur la commune ayant un emploi	71,3 % en 2015	INSEE	annuelle
Communications électroniques	Nombre de logements raccordés		commune	annuelle
	Nombre de locaux d'activités économiques raccordés		Syndicat mixte ouvert	annuelle
	Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau (en centaines de mètres)		Syndicat mixte ouvert	annuelle

5.2.4- La sécurité et la salubrité publiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Accidentologie	nombre de décès par accident de la circulation routière et situation géographique		Préfet, département et gendarmerie	annuelle
Eau potable	Analyse de la qualité de l'eau distribuée		ARS	annuelle
	Évolution du nombre d'abonnés		Syndicat	annuelle
	Évolution du nombre de branchements			
	Évolution du volume consommé			
	Évolution du rendement du réseau en %			
	Nombre de déclaration en mairie pour un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique			annuelle

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Eaux usées	Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à chacune la station d'épuration		syndicat	annuelle
	Assainissement collectif : évolution du nombre de raccordements au réseau		syndicat	
	Assainissement collectif : conformité des rejets de chacune des stations d'épuration		syndicat	
	Assainissement autonome : suivi de l'analyse de la conformité des installations		syndicat	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction		commune	annuelle
	proportion des superficies des espaces maintenus perméables dans les projets, hors chaussée et trottoir			
	aménagements créés pour améliorer la rétention et le recueil de l'eau de ruissellement sur le domaine public			
Déchets	Évolution du tonnage de déchets produits		délégataire	annuelle
	Évolution tonnage de déchets récoltés aux points d'apport volontaire pour être recyclés		délégataire	annuelle

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

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

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

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Mare du Haut-Bois repérée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges	bon état en 2018	commune et conseil départemental	annuelle
Mare rue de la Porte-de-Mantes repérée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges	bon état en 2018	commune et conseil départemental	annuelle
Mare rue des Vignes repérée au titre de l'article L151-23	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges	bon état en 2018	commune et conseil départemental	annuelle
Mare rue Saint-Antoine repérée au titre de l'article L151-23	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges	bon état en 2018	commune et conseil départemental	annuelle
Mare rue de Dreux en limite de commune repérée au titre de l'article L151-23	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges	bon état en 2018	commune et conseil départemental	annuelle
Mare hameau des Roberts repérée au titre de l'article L151-23	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges	bon état en 2018	commune et conseil départemental	annuelle
Mare hameau des Toutains repérée au titre de l'article L151-23	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges	bon état en 2018	commune et conseil départemental	annuelle
Mare hameau des Noblets repérée au titre de l'article L151-23	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges	bon état en 2018	commune et conseil départemental	annuelle
Mare hameau des Duvaux repérée au titre de l'article L151-23	présence de pollution, présence d'espèces protégées, état des berges	bon état en 2018	commune et conseil départemental	annuelle

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

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

5.2.8- Suivi de la réalisation des projets municipaux

Certains des projets municipaux sont concrétisés par un emplacement réservé dont l'acquisition puis la réalisation peuvent être quantifiées de la façon qui suit :

<i>Numéro de l'emplacement réservé et destination (superficie: voir tableau porté au règlement graphique)</i>	<i>Source</i>	<i>date de l'acquisition (partielle ou totale, à préciser)</i>	<i>date de réalisation de la destination (partielle ou totale, à préciser)</i>
Emplacement réservé 1 : aménagement de voirie aux Duvaux	commune		
Emplacement réservé 2 : aménagement de voirie aux Roberts	commune		
Emplacement réservé 3 : liaison douce bourg-hameaux	commune		
Emplacement réservé 4 : liaison douce vers la Porte-de-Mantes	commune		
Emplacement réservé 5 : aménagement de voirie	commune		
Emplacement réservé 6 : liaison douce vers le cimetière	commune		
Emplacement réservé 7 : agrandissement de la mare du Haut-Bois	commune		
Emplacement réservé 8 : accès futur	commune		
Emplacement réservé 9 : stationnement	commune		
Emplacement réservé 10 : stationnement	commune		
Emplacement réservé 11 : aménagement d'un accès	commune		
Emplacement réservé 12 : aménagement d'un accès piéton	commune		
Emplacement réservé 13 : co-voiturage, parking de l'église et aménagement paysager	commune		
Emplacement réservé 14 : élargissement de voirie	commune		
Emplacement réservé 15 : restructuration des services municipaux	commune		
Emplacement réservé 16 : aménagement d'une voie de circulation dédiée aux transports scolaires	commune		
Emplacement réservé 17 : prolongement de la voie douce des Duvaux aux Noblets	commune		

6. Résumé non technique

La procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune de Bû a été approuvé le 22 mai 1987. Il a été révisé puis modifié jusqu'en octobre 2013.

La commune de Bû a prescrit l'élaboration de son Plu le 22 janvier 2015 pour les raisons suivantes :

- la difficulté d'interprétation des règles du Pos du fait de son ancienneté,
- la volonté des élus d'établir un projet de développement et d'intérêt général pour les dix à quinze prochaines années, et de l'élaborer en concertation avec la population et les personnes publiques associées.

En matière de concertation, la commune a effectué les modalités suivantes :

Annoncer la concertation au public par les moyens suivants

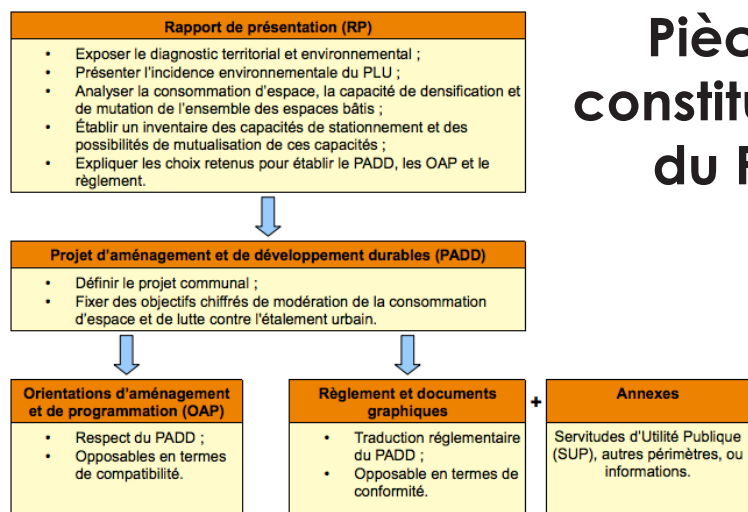
- Affichage de la délibération
- Article de presse dans le bulletin municipal
- Site internet de la commune

Informier et expliquer au public par les supports suivants

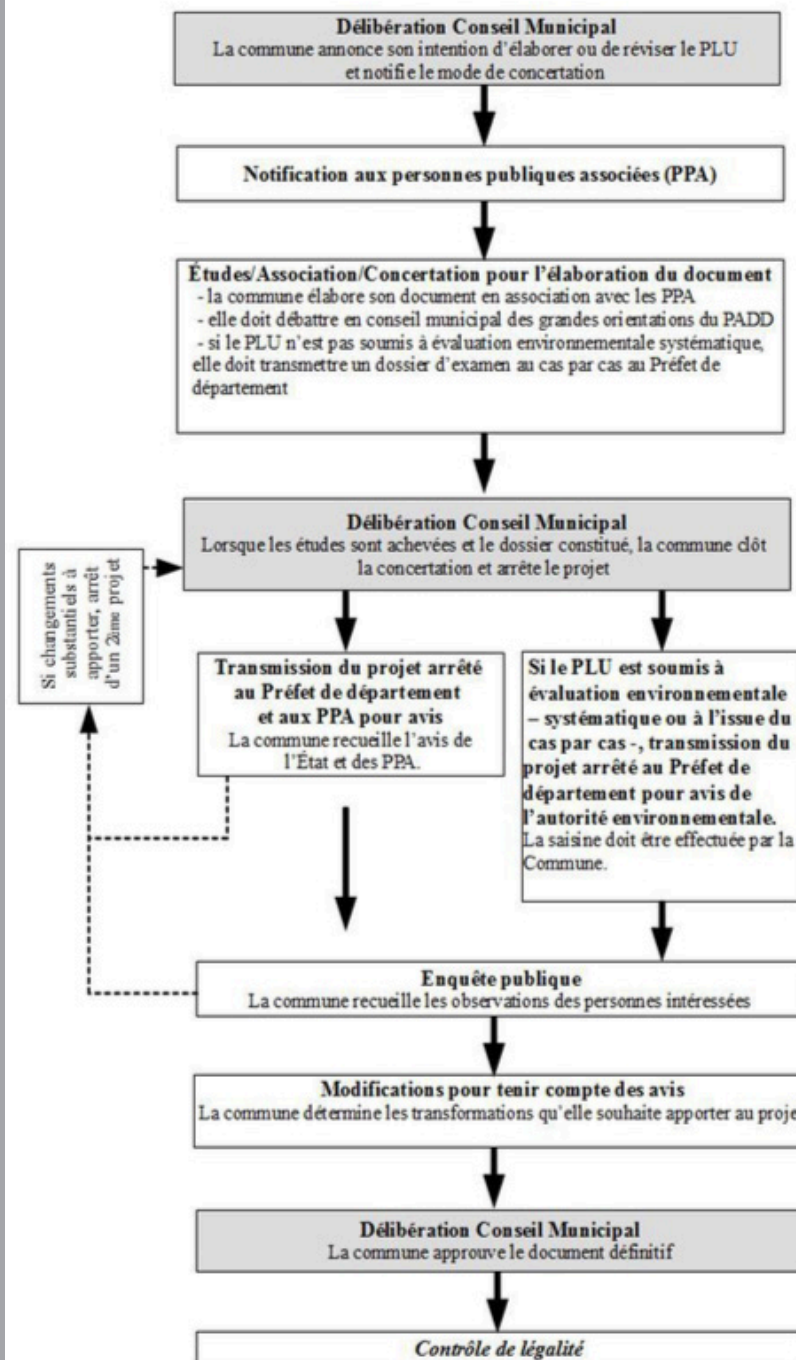
- Un dossier disponible en mairie
- Un numéro spécial du bulletin municipal
- Des réunions publiques

Écoute, débat et échange en permettant au public de s'exprimer et d'engager le débat avec les moyens suivants

- Courrier en mairie à l'attention de la Commission d'urbanisme
- Registre mis à la disposition du public
- Participation à un débat public
- Enquête



Procédure d'élaboration et de révision du Plu

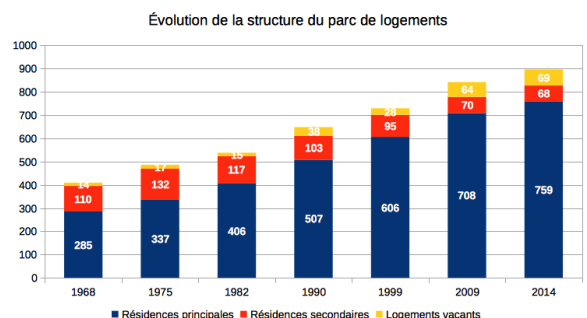
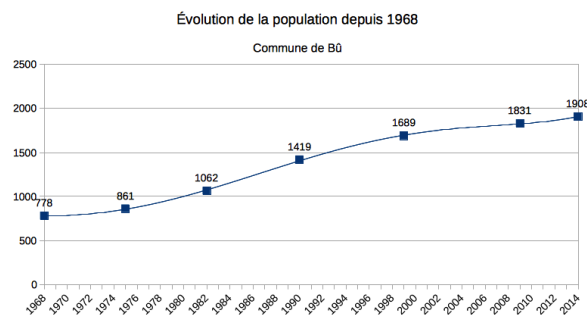


Les enjeux du territoire

Le diagnostic présenté dans ce rapport de présentation a mis en lumière un certain nombre d'enjeux que le Plu de Bû transforme en grands objectifs dans son projet d'aménagement et de développement durables.

On peut notamment retenir :

- Un patrimoine historique important et témoignages historiques encore très présents (temple gallo-romain ou *fanum*, château de Bû disparu aujourd'hui, l'église Notre-Dame, la chapelle Saint-Antoine, l'ancien temple protestant...)
- Une croissance démographique au coup par coup à lisser en continu dans le temps
- Une population relativement jeune mais une problématique du vieillissement à prendre en compte
- Une taille des ménages en baisse et estimée à 2,3 pers/ménages en 2030
- Une croissance de construction de logements continue et corrélée à une augmentation du nombre de logements vacants
- La prise en compte des orientations du SCOT et du PLH notamment quant à la politique de l'habitat
- Un parc de résidences principales assez diversifié
- Une commune de plus en plus résidentielle notamment par la proximité de la région parisienne et par la présence d'établissements actifs aux domaines diversifiés
- La nécessité de doter la commune d'un véritable cœur de village adossé aux services et équipements publics,
- La limitation de la consommation d'espaces et la densification du tissu bâti en mobilisant le potentiel en dents creuses et en renouvellement urbain,
- La préservation et la mise en valeur des continuités écologiques énoncées au Scot, des paysages (plateau Drouais, la forêt, le bourg et les hameaux) et des formes urbaines
- La prise en compte et la limitation des risques naturels et technologiques



Le projet communal

Le projet de la commune est basé sur les axes et objectifs suivants :

1 – Soutenir le commerce, renforcer les équipements et les services

- 1a – Préserver le commerce de proximité
- 1b – Diversifier l'offre en services
- 1c – Créer et améliorer de nouveaux équipements
- 1d – Développer les communications numériques pour renforcer les possibilités d'emploi local

2 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- 2a – Favoriser la densification du tissu bâti existant
- 2b – Favoriser la mobilisation des résidences principales potentielles
- 2c – Économiser l'espace sans lésiner sur la qualité urbaine

3 – Préserver le cadre bâti et paysager

- 3a – Préserver les paysages
- 3b – Réhabiliter les espaces publics majeurs
- 3c – Préserver le patrimoine communal

4 – Améliorer la mobilité et sécuriser les déplacements

- 4a – Donner une place plus importante aux piétons et aux cyclistes
- 4b – Assurer des liaisons cyclistes à plus grande distance
- 4c – Favoriser l'utilisation des modes doux pour rejoindre les gares
- 4d – Résoudre les difficultés de circulation dans le bourg

5 - Protéger la forêt, préserver les continuités écologiques, intégrer les risques naturels

- 5a – Préserver strictement les boisements
- 5b – Protéger les mares et les fossés : participation aux trames verte et bleue
- 5c – Préserver certains cœurs d'îlots pour leur rôle de corridor écologique
- 5d – Intégrer les risques naturels

6 – Défendre l'agriculture

- 6a – Préserver la terre agricole
- 6b – Faciliter les déplacements des engins agricoles

Les objectifs quantitatifs de logements

Croissance démographique souhaitée : **0,90%**

par an

Diminution de la taille des ménages

de **2,50** à **2,35**



Besoins en logements d'ici 10 ans : 137 logements

Potentiel dans le tissu bâti

Dents creuses : **53** logements
10% rétention foncière

Logements vacants : **9** logements

Changement de destination et permis accordé en 2013 : **20** logements

→ **82** logements

Le potentiel dans le tissu bâti répond pour une partie aux besoins futurs de la commune mais reste insuffisant pour répondre à la totalité du projet démographique à l'horizon du Plu. Par conséquent il faut construire :

55 logements en zone à urbaniser

Bû (Eure-et-Loir)

Plan local d'urbanisme

**Padd - plan de synthèse
le bourg**

Légende :

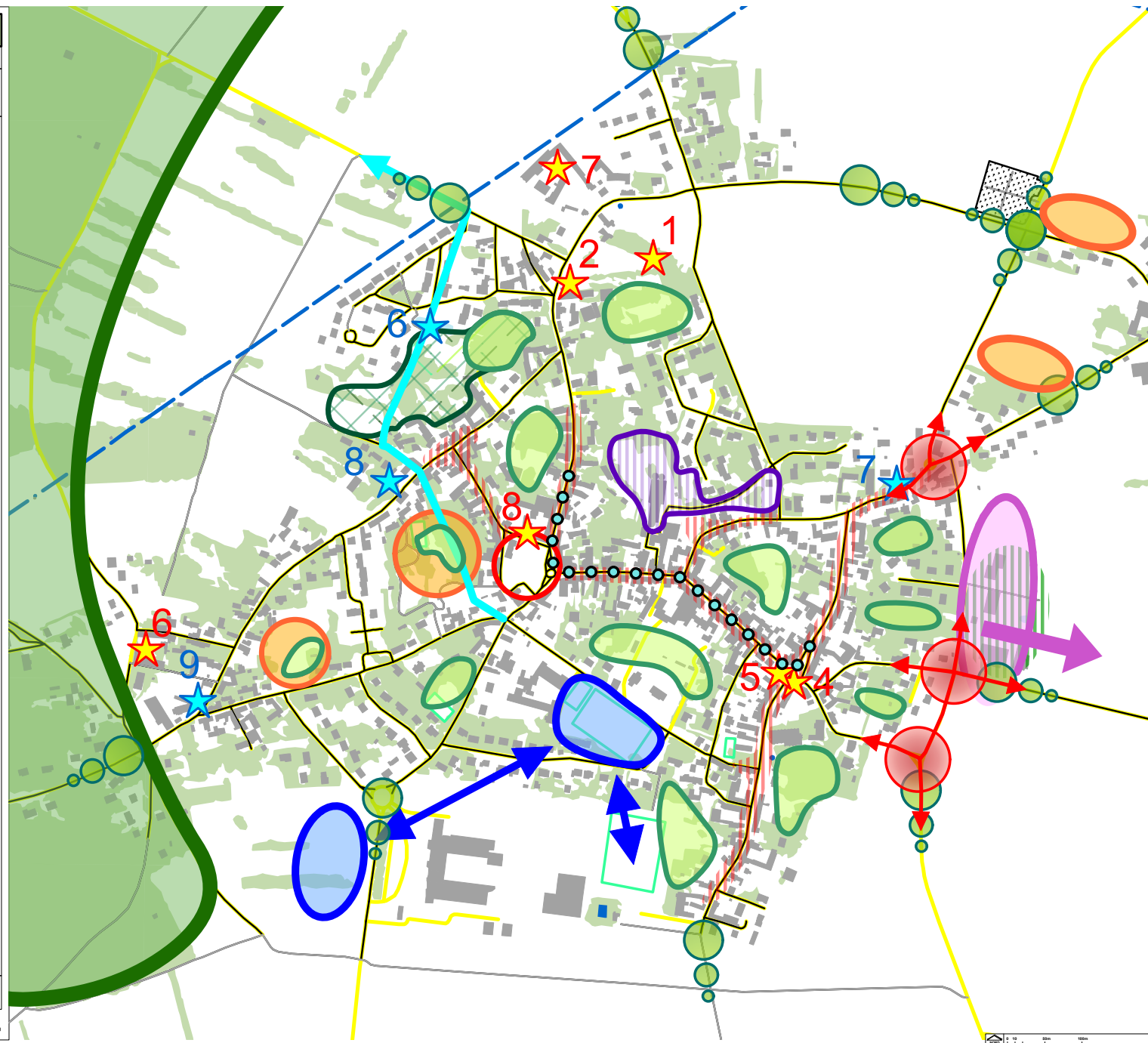
- limites communales
- ||||| préserver le patrimoine bâti des rues anciennes
- préserver le commerce dans les rues centrales
- place des Halles : coordonner son futur réaménagement
- prévoir l'extension des secteurs constructibles
- prévoir l'extension de la zone d'activités
- Ensemble sportif : le développer sur place ou en frange de bourg
- Coordonner le renouvellement urbain de l'ancien silo
- Améliorer la zone d'activités (insertion paysagère et aménagement interne)
- ★ protéger des sites particuliers : 1 l'ancien château, 2 l'ancien temple protestant, 3 le site gallo-romain
- ⊗ sécuriser certains points noirs routiers
- entrées du bourg : les améliorer
- préserver bois et forêts et leurs lisières
- ★ repérer les mares (6 : mare du Haut Bois, 7 : mare de la porte de Mantes, 8 : mare neuve, 9 : mare à Aubé, 10 : mare de la rue de Dreux, 11 : mare des bois)
- améliorer le circuit des eaux de ruissellement
- Conserver certains cœurs d'îlots comme *poumons verts*
- valoriser un ensemble naturel

Date :
27 juin 2018

Phase :
projet

Échelle :

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
 2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com



Bû (Eure-et-Loir)

Plan local d'urbanisme

Padd - plan de synthèse ensemble de la commune

Légende :

limites communales

encadrer la densification du centre bourg

prévoir l'extension des secteurs constructibles

prévoir l'extension de la zone d'activités

limiter la construction dans les hameaux

tenir compte des vues lointaines sur l'église

préserver des coupures vertes entre hameaux et bourg

préserver bois, forêts et leurs lisières

habitat dans les bois : au moins interdire toute extension

prévoir un réseau de liaisons douces

soutenir l'activité agricole et préserver les sites d'exploitation agricole

préserver la faisabilité d'un contournement agricole

protéger les sites particuliers : 1 l'ancien château, 2 l'ancien temple protestant, 3 le site gallo-romain

maintenir la possibilité d'installer un équipement sportif

repérer les mares (1 : mare des vignes, 2 : mare des Roberts, 3 : mare des Noblets, 4 : mare des Toutains, 5 : mare des Duvaux, 6 : mare du Haut Bois, 7 : mare de la porte de Mantes, 8 : mare neuve, 9 : mare à Aubé, 10 : mare de la rue de Dreux, 11 : mare des bois)

améliorer le circuit des eaux de ruissellement

Date :

27 juin 2018

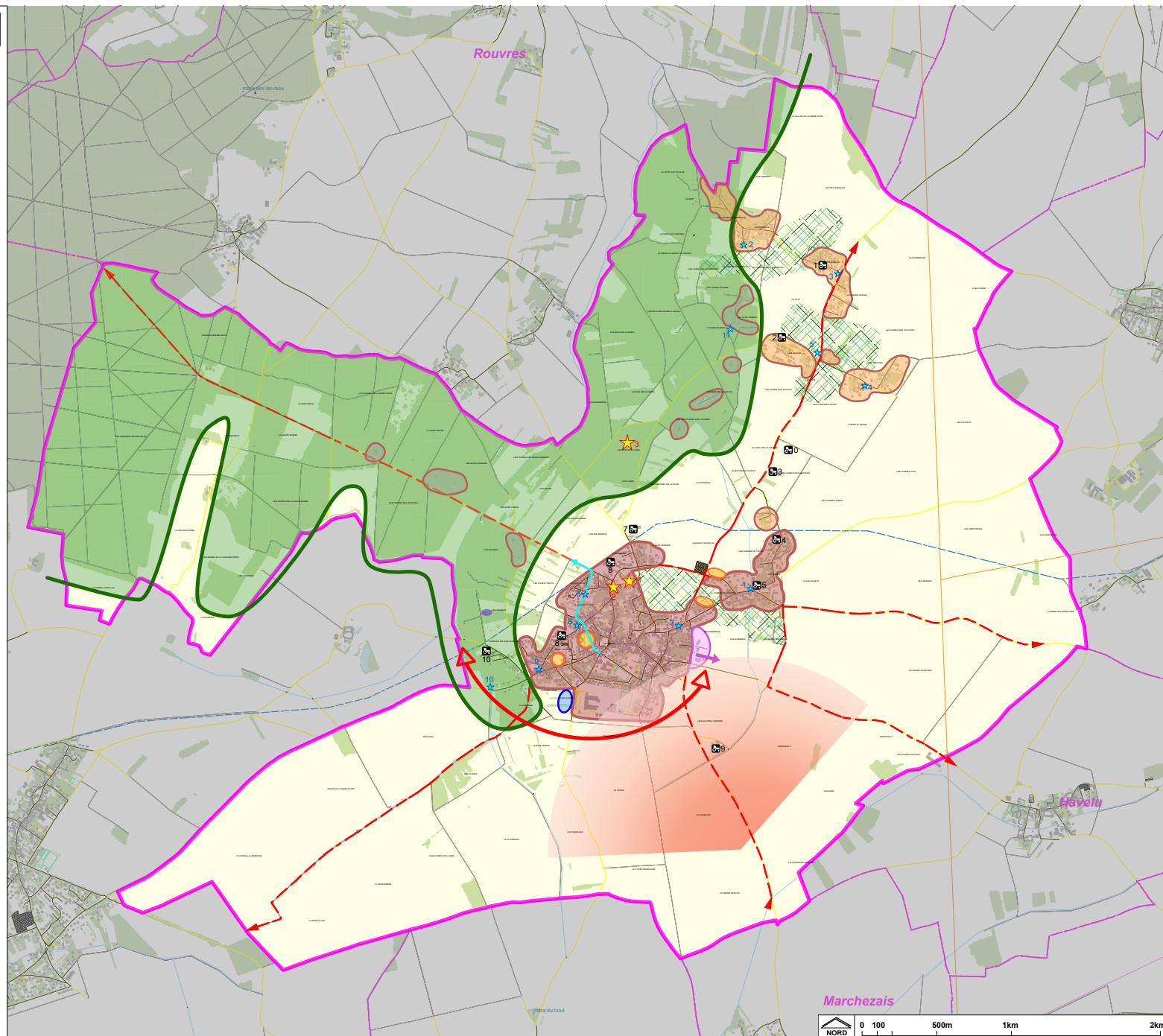
Phase :

projet

Échelle :

agence Gilsen & associés Sas, urbanisme et paysage

2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsenpaysage.com



7. Lexique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Surface agricole utile (SAU)

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

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

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

Exploitation agricole

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

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile) ≥ 1 hectare

soit une superficie en cultures spécialisée ≥ 20 ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en nombre d'animaux ou en volume de production

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Annexes