

COMMUNE DE CLAVILLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CONCHES

DÉPARTEMENT DE L'ÉURE

Plan local d'urbanisme

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Projet arrêté le : 9 septembre 2013

PLU approuvé le : 2 février 2015

Cachet de la mairie	Signature

Sommaire

Préambule	3
Le PADD de Claville	3
Orientation n°1 : Conforter une vocation de bourg-relais et promouvoir une organisation urbaine équilibrée de l'espace bâti à dominante résidentielle, qui priorise le Bourg et renforce ses fonctions de centralité.....	4
Orientation n°2 : Soutenir et accompagner la dynamique économique locale et favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'identité de la commune.....	7
Orientation n°3 : Conserver et promouvoir l'identité rurale et agricole du territoire.....	8
Orientation n°4 : Préserver les ressources du territoire et disposer d'outils adaptés à la prévention contre les risques et nuisances.....	10
Orientation n°5 : Conforter la centralité du Bourg et promouvoir une consommation économe de l'espace	12
Carte du principe de l'organisation générale et de la maîtrise du développement du territoire.....	15

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Conformément aux articles L123-1-3 et R123-3 du code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme relatives à l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages. Il fixe en outre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD constitue le cadre politique de référence des dispositions contenues dans les documents opposables du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations du PADD répondent aux enjeux relevés dans le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'analyse de la consommation d'espace.

Le PADD découle de l'esprit de la loi SRU, à savoir un urbanisme reposant sur une stratégie durable de développement. A ce titre, il prend notamment en compte :

- *le souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser ;*
- *le souci d'une utilisation économe des espaces et d'une maîtrise des obligations de déplacements ;*
- *le souci de mixité sociale, de maintien de la population et de confortation de la structure urbaine et économique.*

Ces orientations sont complétées par celles définies par la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et qui visent notamment à :

- *lutter contre la régression des surfaces agricoles avec des objectifs chiffrés en la matière,*
- *préserver et restaurer les continuités écologiques,*
- *lutter contre l'étalement urbain et les déperditions d'énergie,*
- *permettre les travaux d'amélioration énergétique,*
- *articuler densité et transports en commun.*

Le PADD de Claville

Le PADD de Claville est articulé autour de 5 grandes orientations :

Orientation n°1 : Conforter une vocation de Bourg-relais et promouvoir une organisation urbaine équilibrée de l'espace bâti à dominante résidentielle, qui priorise le Bourg et renforce ses fonctions de centralité

Orientation n°2 : Soutenir et accompagner la dynamique économique locale et favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'identité de la commune

Orientation n°3 : Conserver et promouvoir l'identité rurale et agricole du territoire

Orientation n°4 : Préserver les ressources du territoire et disposer d'outils adaptés à la prévention contre les risques et nuisances

Orientation n°5 : Conforter la centralité du Bourg et promouvoir une consommation économe de l'espace

Orientation n°1 : Conforter une vocation de bourg-relais et promouvoir une organisation urbaine équilibrée de l'espace bâti à dominante résidentielle, qui priorise le Bourg et renforce ses fonctions de centralité

Objectif :

*Assurer une croissance maîtrisée de la population afin de tendre vers 1300 habitants à l'horizon 2025, en priorisant le développement du Bourg et en adaptant le niveau de services et d'équipements
Favoriser un habitat durable*

1.1 – Promouvoir une géographie équilibrée de l'habitat qui priorise le Bourg et conforte la vocation de bourg-relais de Claville inscrite au SCOT du Pays de Conches

➔ Affirmer le Bourg en tant que pôle d'habitat principal en lui permettant d'accueillir l'essentiel des nouveaux logements :

La vocation de bourg-relais de Claville est notamment imputable à son niveau de services et équipements, lesquels se situent au Bourg. La polarité et centralité de celui-ci doit être renforcée.

- Mobiliser prioritairement les possibilités de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie ;
- Renforcer ses capacités d'accueil, en admettant une extension mesurée de son tissu bâti, à l'appui de limites paysagères cohérentes.

➔ Garantir la permanence de Neuville en tant que pôle d'habitat secondaire :

Ancienne paroisse indépendante, le hameau de Neuville doit conserver un poids démographique qui le distingue nettement des autres hameaux de la commune, sans toutefois compromettre la centralité du Bourg.

- Admettre une densification pondérée de l'enveloppe bâtie de Neuville en y mobilisant les possibilités de renouvellement urbain.

➔ Contenir le développement des hameaux constitués :

Ces hameaux regroupent au moins dix constructions et correspondent soit à une implantation traditionnelle sur la commune soit à des secteurs pavillonnaires récents et importants : il s'agit des hameaux de Beaulieu, La Forêt, La Briqueterie, Le Bosc-Roger et L'Hermitage.

- Mobiliser les possibilités résiduelles de renouvellement urbain encore présentes dans ces hameaux constitués, tout en préservant leur identité rurale et agricole.

➔ Stopper le développement des écarts bâtis :

Éloignés du Bourg et enclavés dans des espaces à dominante agricole ou naturelle, les écarts bâtis et l'habitat diffus ne correspondent pas à un objectif de géographie équilibrée de l'habitat.

- Garantir le maintien et l'évolution mesurée du parc existant.
- Écarter tout développement urbain au nord de la RD613.
- Selon les cas, limiter la reconversion de corps de ferme en logements pour ne pas créer de nouvelles poches d'habitat.

➔ Maîtriser le développement résidentiel dans le temps et dans l'espace :

- Par une ouverture progressive à l'urbanisation, dimensionnée au regard des besoins ;
- En s'émancipant des extensions urbaines linéaires et facilitant les possibilités d'urbanisation en profondeur.

1.2 – Promouvoir un habitat durable en favorisant un parc diversifié et de qualité

- ➔ **Fluidifier le parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant la typologie des logements (taille, statut d'occupation, formes alternatives au « tout pavillonnaire »...) :**
 - Diversifier l'offre de logements pour proposer une réponse adaptée aux besoins des jeunes, aux jeunes ménages, personnes âgées et personnes à mobilité réduite ;
 - Promouvoir un parc privé locatif de qualité, notamment grâce aux dispositifs de type OPAH.
- ➔ **Avoir une action plus ciblée sur Le Bourg en vue de la poursuite du développement du parc social, la promotion de logements adaptés, notamment pour favoriser l'accueil de personnes âgées et la promotion d'un habitat économiquement abordable, indépendamment du statut d'occupation, avec *a minima* :**
 - Le développement de la maîtrise foncière publique ;
 - La définition d'un minimum de 10% de logements sociaux – arrondis à l'unité supérieure – pour toute opération amenant au moins 5 nouveaux logements ;
 - Un parcellaire compatible avec les modes de vie, besoins et budgets de la population.
- ➔ **Développer un parc moins énergivore par :**
 - La promotion de principes bioclimatiques et la construction de maisons passives, voire actives, en s'inspirant notamment des principes élémentaires fournis par le bâti traditionnel ;
 - Le soutien à la mise à niveau thermique du bâti existant autant que la promotion d'une architecture soucieuse de sobriété énergétique et des dispositions favorables au recours aux énergies renouvelables.

1.3 – Disposer d'une offre d'équipements et services répondant aux besoins de la population et à une vocation de bourg-relais inscrite au SCOT du Pays de Conches – Conforter la polarité du Bourg – Doter Neuville d'un vaste espace public planté – Développer le lien social

- ➔ **Conforter le niveau d'équipements et de services en veillant à un dimensionnement adapté aux besoins locaux et à conforter la polarité du Bourg :**
 - Concentrer cette offre au Bourg de Claville, afin de garantir son attractivité et rayonnement ;
 - Permettre l'extension du plateau sportif ;
 - Envisager une réponse adaptée aux autres besoins de la population locale tout en s'inscrivant dans une logique de mutualisation telle qu'elle se pratique à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Conches ;
 - Continuer à œuvrer en faveur de l'implantation d'une pharmacie à Claville.
- ➔ **Maintenir et envisager le développement d'espaces publics de qualité au Bourg :**
 - Préserver la Place Bance et envisager le développement d'un espace public paysager dans sa continuité, en lien avec les espaces boisés du domaine du château de La Salle ;
 - Dans les opérations d'ensemble, imposer des espaces publics de qualité, distincts des espaces de desserte technique.
- ➔ **Promouvoir un espace public de qualité à Neuville aux abords de la Grand Mare, afin de créer un espace commun de qualité à l'échelle du deuxième centre de peuplement de la commune.**
- ➔ **Encourager les échanges et rencontres à vocation culturelle, sportive et de loisirs :**
 - Maintenir et développer des lieux « institutionnalisés », favorisant la rencontre, l'échange et le tissu associatif tels la salle du Temps Libre, la salle des associations et le plateau sportif ;
 - Promouvoir les activités de pleine nature à l'appui des sentes et chemins et en tenant compte des grands itinéraires locaux.

➔ **Préserver et développer les lieux d'aménité et de rencontres dans l'espace privé**

- Préserver / créer de vastes espaces continus jardinés dans l'espace privé : espaces viviers (potagers, vergers...) et espaces d'échanges.
- Permettre la création de jardins partagés, à vocation vivrière et/ou récréative.

➔ **Garantir l'accès aux services de communication numérique :**

- En concertation avec les projets menés à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Conches pour le Très Haut Débit (THD) ;
- En priorisant la desserte du Bourg et de Neuville ainsi que celle de la zone intercommunale d'activités.

1.4 – Garantir la sécurité des déplacements, favoriser les modes alternatifs, minimiser l'impact de la voiture, faciliter l'accessibilité au Bourg

➔ **De façon générale, assurer des conditions de trafic sécurisées à tous les utilisateurs de la voirie, tous modes de déplacements confondus.**

➔ **Garantir la sécurité des accès sur les principaux axes de desserte routière, notamment les plus chargés en terme de trafic : la RD613 et la RD31.**

➔ **Permettre la sécurisation de la RD613.**

➔ **Promouvoir une organisation cohérente des circulations au sein du tissu bâti, en limitant les risques d'enclaves et en agissant sur la résorption des enclaves actuelles.**

➔ **Définir un stationnement à la parcelle adapté à son contexte, notamment pour éviter l'encombrement des voies et afin de faciliter l'usage de la marche à pied et de tout autre mode de locomotion non motorisé.**

➔ **Développer les liaisons douces.**

➔ **Anticiper une possible desserte du Bourg, à terme, par les transports en commun.**

➔ **Faciliter l'accessibilité au Bourg :**

- Y développer un maillage de sentes et chemins piétons ;
- Garantir une bonne accessibilité au Bourg depuis les hameaux et renforcer notamment l'axe Neuville – Bourg ;
- Permettre une organisation suffisante et rationnelle du stationnement au Bourg ;
- Apaiser la circulation au Bourg et y laisser plus d'espace pour les piétons ;
- Garantir une bonne accessibilité au plateau sportif.

Orientation n°2 : Soutenir et accompagner la dynamique économique locale et favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'identité de la commune

Objectifs :

Conforter les atouts locaux pour pérenniser l'économie de proximité, et développer l'emploi local ;

Soutenir le développement économique ;

Prévoir et permettre l'accueil d'une zone d'activités d'envergure intercommunale.

2.1 – Conforter le dynamisme agricole pour préserver l'activité et la ressource agricole

- ➔ Préserver les exploitations et bâtiments agricoles pérennes, et leur permettre de se développer.
- ➔ Accompagner les évolutions du monde agricole en terme d'orientation technico-économique vers des filières « vertes ».
- ➔ Permettre la diversification des exploitations en place (hébergement touristique, circuits courts producteurs – consommateurs, ferme pédagogique...).
- ➔ Garantir l'accès aux terres agricoles.
- ➔ Protéger de l'urbanisation l'espace à forte valeur agronomique.
- ➔ Limiter le nombre de logements de fonction pour les agriculteurs pour éviter le mitage de l'espace agricole.
- ➔ Autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles inusités, sous réserve de non remise en cause de la pérennité des exploitations agricoles en place.

2.2 – Favoriser les activités économiques afin de développer l'emploi local, conforter la vocation de Bourg-relais de la commune et favoriser la mixité des fonctions urbaines dans l'espace bâti à dominante résidentielle

- ➔ Conforter la présence d'un tissu artisanal compatible avec le caractère rural et résidentiel du territoire, soutenir le commerce de proximité :
 - Assurer le maintien et le développement des activités en place, sans préjudice pour le site et l'environnement ;
 - Permettre de nouvelles installations, tout en tenant compte du caractère essentiellement résidentiel du tissu bâti ;
 - Accompagner le développement d'un tissu économique « vert » ;
 - Au Bourg : prendre des dispositions adaptées au maintien et développement d'une offre de commerces et services de proximité ;
 - Envisager une reconversion cohérente de la friche artisanale présente sur la Briqueterie ;
 - Promouvoir le développement d'activités liées à « l'économie verte ».
- ➔ Protéger les sites ponctuels présents au Bourg en garantissant leurs possibilités de développement sur leur emprise foncière.

2.3 – Au sud de la RD613 : conforter les activités présentes et permettre l’implantation d’une zone d’activités d’envergure intercommunale

- ➔ Protéger les activités en place en garantissant leurs possibilités de développement sur leur emprise foncière.
- ➔ Permettre la création d’une zone d’activités communautaire le long de la RD613 : Garantir une offre d’espace compatible avec les orientations du SCOT du Pays de Conches.

2.4 – Accompagner l’économie du tourisme en soutenant le développement d’un tourisme « vert » et de proximité

- Préserver les gîtes en place et permettre le développement de ce type d’hébergement ;
- Préserver et permettre le développement de circuits courts producteur-consommateur, à l’instar de l’existant (boucherie de campagne au Bourg, par exemple) ;
- Valoriser le patrimoine local, notamment par les itinéraires de découverte.

Orientation n°3 : Conserver et promouvoir l’identité rurale et agricole du territoire

Objectif : Reconnaître et promouvoir les atouts ruraux et paysagers.

3.1 – Protéger, reconnaître et mettre en valeur le patrimoine bâti vernaculaire

- ➔ Le préserver quantitativement et qualitativement.
- ➔ Ne pas banaliser ses abords.
- ➔ Valoriser les perspectives intéressantes vers ce bâti : ménager des points de vue, sous réserve de non gêne pour ses occupants.
- ➔ Reconnaître ses caractéristiques pour garantir la permanence de l’identité rurale, la déclinaison locale traditionnelle de principes élémentaires bioclimatiques (orientation, alignement, forme du parcellaire par rapport à la voie, brise-vent...), une volumétrie et des couleurs en harmonie avec l’environnement immédiat...

3.2 – Préserver et mettre en valeur les silhouettes et compositions bâties rurales, en apportant un soin plus particulier à la qualité des espaces de transition entre plaine cultivée et secteurs bâtis

- ➔ S’appuyer sur le principe de séparation traditionnelle « douce » entre plaine cultivée et espace bâti.
- ➔ Privilégier un habitat regroupé aux abords des axes.
- ➔ Préserver les silhouettes d’ensemble : basses et plantées au contact de la plaine, qui s’élèvent et se minéralisent aux abords des cœurs bâtis.
- ➔ Souligner la typicité de l’implantation aux abords de la Place Bance.

- ➔ Poser des principes de « ceintures vertes » et de visions lointaines de qualité depuis les principaux axes de desserte.
- ➔ « Noyer » le minéral dans le végétal à mesure que l'on s'éloigne des centres bâtis selon un principe de « bosquet habité », avec des dispositions adaptées aux différents contextes.
- ➔ Soigner la qualité des espaces publics, en prenant notamment appui sur les mares de village.

3.3 – Favoriser une architecture contemporaine de qualité, intégrée à son environnement immédiat

3.4 – Soigner les entrées de ville selon leur typicité

- ➔ Assurer un traitement qualitatif et différencié des entrées des principaux secteurs bâtis.
- ➔ Assurer un traitement paysager qualitatif de la future zone d'activités communautaire.

3.5 – Mieux respecter la sensibilité et la singularité de la plaine cultivée

- ➔ Limiter son mitage.
- ➔ Soigner l'insertion des bâtiments agricoles.
- ➔ Préserver les points de vue remarquables et les éléments d'animation (bois, bosquets, haies, mares, ...), voire recréer des éléments d'animation structurants.
- ➔ Résorber les points noirs paysagers.

3.6 – Développer un maillage de circulations douces à partir du réseau existant

- ➔ Développer les liaisons douces, favoriser les itinéraires de loisir et découverte.

3.7 – Limiter les conflits de voisinage pouvant découler des différents usages du territoire

- ➔ Adopter un principe d'espace de « cordialité » non bâti garantissant le respect des différents usages du territoire et promouvant de bonnes conditions de cohabitation, principalement :
 - entre habitat et présence de bâtiments d'élevage, à l'appui de la réglementation en vigueur,
 - entre habitat et présence de bâtiments agricoles – hors élevage,
 - entre habitat et espace agricole,
 - entre habitat et activité nuisante – hors agriculture.

Orientation n°4 : Préserver les ressources du territoire et disposer d'outils adaptés à la prévention contre les risques et nuisances

Objectifs :

Préserver le patrimoine, la biodiversité et les ressources du territoire ;

Garantir la sécurité du cadre de vie ;

Minimiser l'impact du développement urbain.

4.1 – Limiter l'exposition aux risques et nuisances

- ➔ Limiter l'exposition au risque « Mouvement de terrain » par le biais de règles strictes dans les zones sensibles.
- ➔ Dans la mesure où il existe de nombreuses possibilités d'implantation ailleurs, interdire toute nouvelle habitation dans le secteur soumis aux nuisances sonores liées au passage de la RD613.
- ➔ Atténuer l'exposition au risque « Inondation » par une gestion raisonnée des eaux pluviales et la protection des éléments fixes du paysage.
- ➔ Limiter l'implantation d'activités bruyantes aux abords de secteurs d'habitations.
- ➔ Adopter un principe de « zones tampons » entre activités génératrices de nuisances et secteurs habités.
- ➔ Poursuivre la réduction de la pollution lumineuse dans la cadre d'une politique de rationalisation de la dépense en matière d'éclairage public.

4.2 – Préserver la biodiversité et favoriser sa « récréation »

- ➔ Préserver le patrimoine naturel participant de la trame verte et bleue du territoire :
 - Préserver et valoriser le patrimoine naturel, reconnaître son intérêt et potentiel touristique ;
 - Maintenir les écosystèmes locaux et les réservoirs de biodiversité (haies, mares, boisements,...) ;
 - Préserver la nature « ordinaire » ;
 - Protéger et développer la présence d'essences locales dans les haies vives ;
 - Protéger et développer les espaces jardinés ;
 - Préserver les espaces cultivés à forte valeur environnementale (vergers, prairies...) ;
 - Autant que possible, « re-naturer » : favoriser la plantation de haies vives, les reboisements sur des parcelles agricoles inusitées... ;
 - Encourager les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement.
- ➔ Encourager le développement de la biodiversité :
 - Notamment et surtout par l'interdiction des essences exogènes en clôturage, et par la création de haies champêtres d'essences locales et une végétalisation importante de l'espace bâti ;
 - Par la possibilité de développer l'espace jardiné.

4.3 – Préserver les continuités écologiques

- ➔ Préserver les espaces favorables à la petite faune au sein de la matrice agricole en y protégeant les éléments propices à leur maintien et circulation, notamment les haies, bois et bosquets, mares et vergers.

4.4 – Préserver la ressource en eau

➔ **Agir en faveur de la protection qualitative de la ressource, en veillant principalement à :**

- Faire respecter la réglementation relative à l'assainissement non collectif ;
- Permettre la mise en place d'un réseau et/ou dispositif collectif de traitement des eaux usées au Bourg ;
- Limiter les risques de propagation rapide de la pollution, avec la mise en place de périmètres de protection autour des points d'engouffrement présents en surface ;
- Protéger les périmètres de captage d'eau potable et y limiter les rejets polluants ;
- Imposer des règles strictes pour limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets des eaux pluviales dans le milieu naturel ;
- Protéger les éléments fixes du paysage et inviter à leur re-création ;
- Encourager des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et favoriser le développement d'une agriculture intégrée et biologique ;
- Poser des règles strictes en cas d'urbanisation près d'un thalweg, y compris dans la future zone intercommunale d'activités ;
- Faire preuve d'exemplarité en réduisant les rejets polluants des équipements publics.

➔ **Agir en faveur de la protection quantitative de la ressource, en veillant principalement à :**

- Faire évoluer les pratiques individuelles et collectives (habitants, acteurs économiques, aménageurs,...), notamment par la promotion de la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation et par la mise en place de règles limitant l'imperméabilisation des sols ;
- Faire preuve d'exemplarité en limitant les prélèvements.

4.5 – Préserver les espaces favorables au développement des énergies renouvelables

➔ **Préserver les boisements.**

➔ **Préserver l'espace agricole.**

4.6 – Gestion et collecte des déchets

➔ **Continuer à œuvrer en faveur d'une réduction des déchets à la source, d'une baisse du taux de refus et d'une augmentation du recyclage.**

➔ **Préserver le point propreté.**

➔ **Sensibiliser et développer le compostage des espaces jardinés.**

Orientation n°5 : Conforter la centralité du Bourg et promouvoir une consommation économe de l'espace

Objectif :

*Contenir l'étalement urbain et lutter contre la dispersion de l'habitat ;
Densifier l'espace bâti dans le respect de la ruralité et de l'équilibre du territoire ;
Renforcer les capacités d'accueil du Bourg et conforter sa polarité ;
Concilier identité du territoire, projet communal et gestion économe de l'espace ;
Intégrer le projet de zone intercommunale d'activités et le prélèvement d'espace agricole qu'il suppose.*

5.1 – Limiter l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat en privilégiant le développement du Bourg à l'appui de limites paysagères cohérentes

➔ Équilibrer l'organisation urbaine :

- Privilégier une urbanisation qui renforce le Bourg, développe ses fonctions de centralité et lui permette, à terme, de concentrer au moins 50% du parc résidentiel ;
- Conserver une offre alternative à l'installation au Bourg, de capacité limitée et dans l'enveloppe bâtie des hameaux principaux en veillant à maintenir Neuville comme le deuxième centre de peuplement de la commune ;
- Stopper le développement des autres secteurs bâtis, notamment au nord de la RD613, pour n'y permettre que la réhabilitation et l'évolution mesurée de l'existant ainsi que les constructions en lien avec l'environnement immédiat et sous réserve d'un développement cohérent avec l'équilibre d'ensemble du parc de logements sur le territoire ;
- Interdire la possibilité de toute nouvelle habitation isolée ;
- Stopper les extensions urbaines linéaires, y compris au Bourg.

➔ Renforcer les capacités d'accueil du Bourg tout en contenant l'enveloppe bâtie dans des limites paysagères cohérentes et stoppant les extensions urbaines linéaires :

- Rue Mare La Ville, chemin de la Messe, rue et impasse du Champ Poulain, rue de la Salle, rue de l'Epinay, rue Saint-Martin : contenir l'enveloppe dans ses limites actuelles, sans nouvelle extension linéaire et/ou entame de l'espace agricole et risque d'enclavement des corps de ferme pérennes ;
- Retenir le plateau sportif comme limite au développement urbain dans la partie ouest du Bourg ;
- Au niveau de la rue Dupont de l'Eure et de la rue Planterose : contenir le tissu bâti dans ses limites actuelles ;
- Au nord de la rue de la Salle, considérer les boisements existants comme une limite paysagère fondant une limite au développement urbain ;
- Interdire tout développement urbain à l'ouest de la RD61 ;
- Au niveau des Houilles : contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles, entre RD31 et chemin des Houilles.

5.2 – Promouvoir une consommation économe de l'espace

➔ Densifier l'espace bâti, dans le respect de la ruralité du territoire et de l'équilibre urbain :

- Faciliter le renouvellement urbain en investissant prioritairement les possibilités contenues dans l'enveloppe bâtie : réhabilitation, division dans le foncier bâti existant, mobilisation des terrains nus non bâtis et des friches urbaines ou agricoles... ;
- Maintenir les hameaux et écarts bâtis dans leur enveloppe bâtie actuelle ;

- Favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espace en encadrant les nouveaux projets selon des dispositions adaptées à chaque situation (cœur de Bourg, entrée de Bourg ou de hameau...) et en s'assurant de réhabilitations de qualité
 - Concilier objectif de densification et contraintes liées à l'assainissement non collectif.
- ➔ **Concilier densité bâtie, ruralité et assainissement non collectif et promouvoir des formes bâties plus compactes au Bourg :**
- Promouvoir des formes bâties plus compactes au Bourg, en se fixant un objectif de 10 à 12 logements par hectare pour les nouveaux projets, voire moins en cas de réalisation d'un assainissement semi-collectif ou de la mise en place d'un réseau et/ou dispositif collectif d'assainissement des eaux usées ;
 - Admettre une densité d'habitat plus forte dans les secteurs d'habitat périphériques, tout en respectant les caractéristiques rurales et paysagères des lieux, en recherchant un objectif de 8 logements par hectare pour les nouveaux projets ;
 - Autant que possible, préférer les opérations d'ensemble aux installations diffuses.

5.3 – Limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles, naturels et boisés

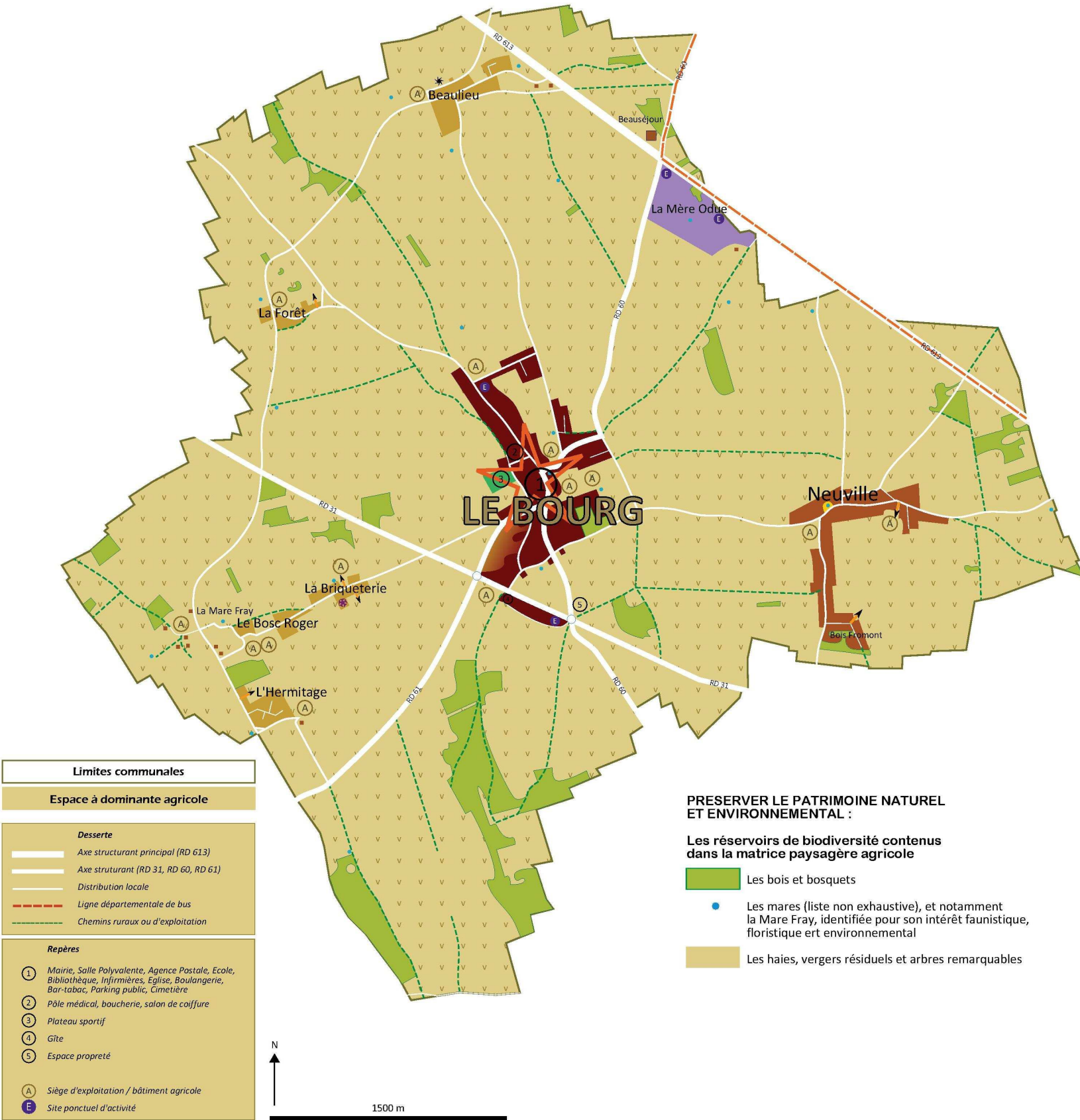
- ➔ **Interdire toute construction nouvelle dans les espaces boisés.**
- ➔ **N'investir les espaces naturels que dans la mesure où :**
- Au Bourg : ils s'inscrivent dans des limites paysagères cohérentes ;
 - A Neuville et dans les hameaux principaux : ils correspondent à des capacités résiduelles déjà contenues dans l'enveloppe bâtie.
- ➔ **Permettre à l'activité agricole de se développer au sein de ses espaces dédiés.**
- ➔ **Au titre des transports et déplacements, limiter le prélèvement d'espace au développement des circulations et transports alternatifs, à la sécurité du réseau viaire existant et à l'amélioration du maillage viaire du Bourg.**
- ➔ **Permettre un prélèvement d'espace agricole de l'ordre de 3.5 hectares afin de conforter la polarité du Bourg, c'est-à-dire :**
- Pour répondre aux besoins d'extension du plateau sportif : entre 1 et 1.5 hectare ;
 - Pour mieux articuler géographie de l'habitat et limitation des obligations de déplacement, en investissant une parcelle agricole immédiatement contiguë de l'enveloppe actuellement bâtie du Bourg et bordée par la RD61 sur environ 2 hectares.
- ➔ **Admettre un prélèvement d'espace agricole de l'ordre de 15 hectares en vue de la réalisation de la zone intercommunale d'activités au sud de la RD613, telle que prévue dans les dispositions du SCOT du Pays de Conches.**

Carte du principe de l'organisation générale et de la maîtrise du développement du territoire

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Commune de CLAVILLE

ORGANISATION GENERALE ET MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



CONFORTER UNE POSITION DE BOURG-RELAIS ET PROMOUVOIR UNE ORGANISATION URBAINE EQUILIBREE DE L'ESPACE BATI A DOMINANTE RESIDENTIELLE, QUI PRIORISE LE BOURG ET RENFORCE SES FONCTIONS DE CENTRALITE

> LE BOURG : Pôle d'habitat principal > Dynamiser les possibilités de réalisation d'un parcours résidentiel au Bourg.

- Favoriser la densification du Bourg (dents creuses, divisions, formes urbaines plus compactes...).
- Permettre son extension raisonnée et progressive, dimensionnée au plus près des besoins.
- Renforcer ses fonctions d'animation et garantir son attractivité et accessibilité.

> NEUVILLE : Pôle d'habitat secondaire.

- Admettre une densification pondérée au sein du tissu bâti, demeurant cohérente avec la structure paysagère.
- Envisager un espaces public planté à vocation récréative aux abords de la Grand-Mare.

> BEAULIEU, LA FORET, LA BRIQUETERIE, LE BOSC-ROGER, L'HERMITAGE : Hameaux principaux.

- Mobiliser les possibilités résiduelles de densification, tout en préservant l'identité rurale et agricole.

> L'HABITAT ISOLE ET DIFFUS

- Garantir le maintien et l'évolution mesurée du parc existant.

SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

> L'ACTIVITE AGRICOLE

- Protéger les sièges d'exploitation et bâtiments pérennes ; garantir leurs possibilités de développement.
- Préserver l'espace à forte valeur agronomique.
- Garantir la permanence des accès agricoles enclavés dans l'espace bâti.

> LES ACTIVITES NON AGRICOLES

- Protéger les sites ponctuels d'activité et garantir leur développement sur leur emprise foncière.
- Permettre la réalisation d'une zone d'activités d'envergure communautaire.

> FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES DANS L'ESPACE BATI A DOMINANTE RESIDENTIELLE

- Préserver et encourager le développement d'activités, services et commerces de proximité au Bourg.
- Disposer de moyens adaptés pour la promotion du commerce de proximité au centre Bourg.
- Permettre la présence d'activités compatibles avec le tissu bâti environnant.
- Envisager une reconversion cohérente de la friche présente à La Briqueterie.

CONSERVER ET PROMOUVOIR L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

> PRESERVER ET VALORISER L'ESPACE A DOMINANTE AGRICOLE ET SES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

- Le protégé du mitage et souligner ses éléments d'animation visuelle (alignements, bosquets, mares...)
- Imposer un traitement paysager soigné à la future ZAE communautaire.
- Résorber les points noirs paysagers.
- Permettre la diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, gîte rural...)

> PROTEGER ET VALORISER LES ELEMENTS FIXES DU PAYSAGE, NOTAMMENT :

- Les bois et bosquets, ainsi que leurs lisières.
- Le réseau des mares.

> L'ESPACE BATI ET SES INTERFACES

- Préserver et mettre en valeur l'identité locale (matériaux, structure parcellaire, végétalisation...).
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles opérations
- Soigner la qualité des lisières, silhouettes et enveloppes bâties (ceintures "vertes", qualité des entrées, ...).
- Préserver et valoriser la qualité paysagère de la Place Bance et de l'Eglise