

Commune
de
VILLIERS-EN-DÉSOEUVRE
Rapport de présentation
consolidé
au
16 janvier 2020

Commune de **VILLIERS EN DESOEUVRE**

Plan Local d'Urbanisme



Dossier de présentation de la modification simplifiée n°01 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **VILLIERS EN DESOEUVRE**

PLU arrêté le 05 décembre 2013

PLU approuvé le 23 octobre 2014

Objet de la procédure de modification simplifiée :

- Modifications mineures (corrections d'erreurs matérielles, amélioration du règlement, mises à jour) et ajustement du règlement

Pièces consultatives du dossier :

- Dossier de présentation (notice explicative)

Pièces annexes :

- Délibération n°2019-028 du conseil municipal du 19 septembre 2019 de la commune de Villiers en Désoeuvre prescrivant la modification simplifiée n°01
- Arrêté du 30 septembre 2019 du Maire de la commune de Villiers en Désoeuvre précisant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.

Sommaire :

1. Exposé des motifs et objectifs poursuivis	Page 3
2. Choix de la procédure	Page 3
3. Schéma de procédure	Page 4
4. Effet de la modification simplifiée sur le PLU	Page 5
5. Contenu du dossier de modification simplifiée du PLU	Page 12

1. Exposé des motifs et objectifs poursuivis

Le plan local d'urbanisme de la commune de VILLIERS EN DESOEUVRE a été approuvé par délibération du conseil municipal du 23 octobre 2014.

La présente procédure est prescrite pour modifier le règlement afin d'apporter des modifications mineures (corrections d'erreurs matérielles, amélioration du règlement, mises à jour).

L'objectif de cette procédure de modification simplifiée est de permettre les réalisations de projet, qui ne peuvent aboutir aujourd'hui, du fait d'un règlement trop restrictif.

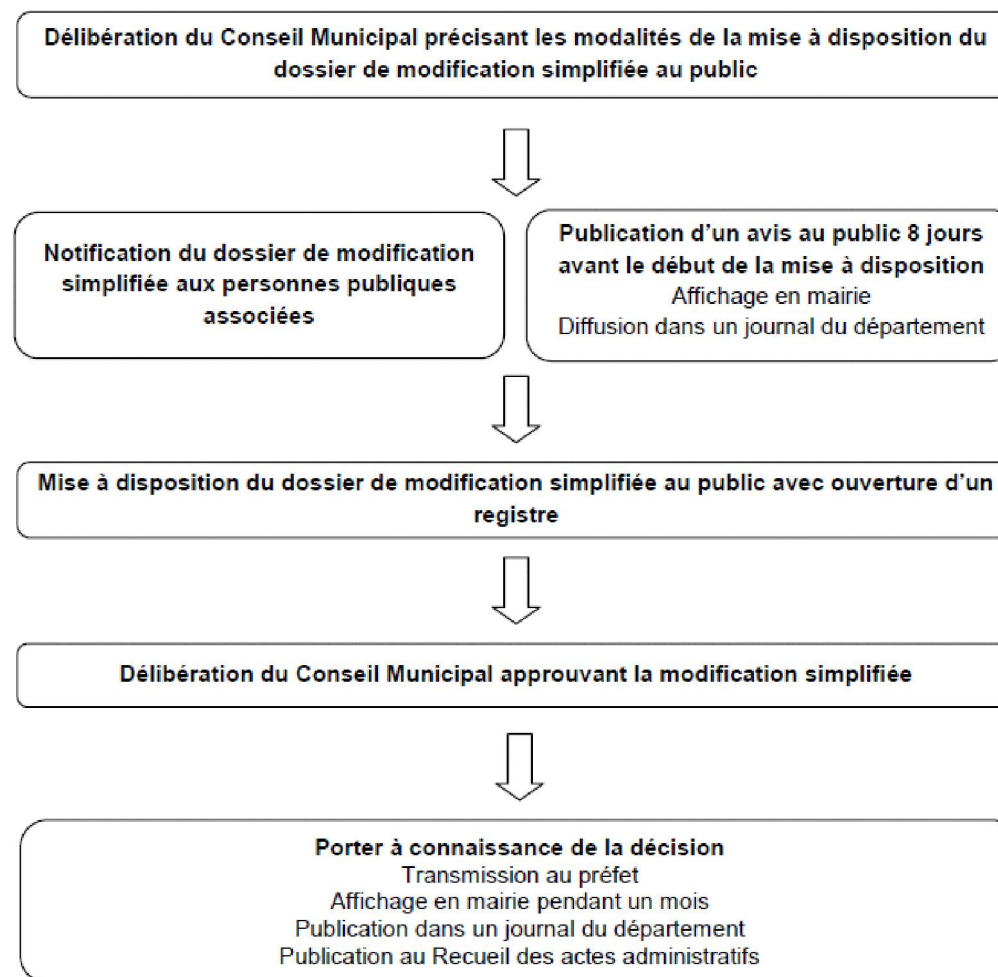
2. Choix de la procédure (justifications)

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique suivant l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - diminuer ces possibilités de construire ;
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme ;

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

3. Schéma de procédure d'une modification simplifiée d'un PLU



Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition, le Maire de Villiers en Désoeuvre, présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public par délibération motivée.

4. Les effets de la modification simplifiée sur le PLU

Présentation de l'état initial du dossier de PLU.

a. Rapport de présentation

La présente modification simplifiée n'impacte pas le rapport de présentation.

b. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La présente modification simplifiée n'impacte aucune orientation définie au PADD. Les orientations définies au PADD sont maintenues.

c. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente modification simplifiée n'impacte aucune Orientation d'Aménagement Programmée. Celles-ci sont donc maintenues.

d. Règlement

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	
ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait de 2 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives	Les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait de 2 mètres minimum sur une ou plusieurs des limites séparatives

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR	
Clôtures : Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d’aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles. Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d’une haie vive composée d’essences locales, dont la liste figure en annexe.	Clôtures : Les clôtures devront être en harmonie avec la maison et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d’aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles. L’emploi de béton ou de plaques de béton non revêtus et de parpaings non enduits est interdit. Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d’une haie vive composée d’essences locales, dont la liste figure en annexe. Elles pourront être doublées, ou non, par un grillage à maille large avec possibilité d’une plaque de béton de 25cm de hauteur maximum en partie basse.
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	
Article 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait de 2 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives.	Les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait de 2 mètres minimum sur une ou plusieurs des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un retrait de 10mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.	Les constructions doivent respecter un retrait de 10mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
Article 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR	
Clôtures : Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales dont la liste figure en annexe. Les clôtures situées en limite séparative avec une zone naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à maille large.	Clôtures : Les clôtures devront être en harmonie avec la maison et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles. L'emploi de béton ou de plaques de béton non revêtus et de parpaings non enduits est interdit. Les clôtures définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales dont la liste figure en annexe. Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales. Elles pourront être doublées ou non par un grillage à maille large avec possibilité d'une plaque de béton de 25cm de hauteur maximum en partie basse.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - o De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - o D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemples),
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liées à des activités d'accueil et de services touristique (gîte, chambre d'hôte, fermes auberges, etc
- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les exploitations agricoles en activité pour des activités non liées à l'agriculture sous réserve de l'article R123-12 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
 - o De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - o D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemples),
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles en activité ou arrêtées liées à des activités d'accueil et de services touristique (gîte, chambre d'hôte, fermes auberges, etc...), à des activités artisanales ou libérales (atelier, bureau etc...) ou à de petites structures d'accueil collectif.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les exploitations agricoles en activité pour des activités non liées à l'agriculture sous réserve de l'article R123-12 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou

aux ouvrages hydrauliques.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ah

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, les annexes et leur reconstruction et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ah

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, les annexes et leur reconstruction et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles arrêtées liées à des activités d'accueil et de services touristique (gîte, chambre d'hôte, fermes auberges, etc...), à des activités artisanales ou libérales (atelier, bureau etc...) ou à de petites structures d'accueil collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR	
Clôtures : Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d’aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles. Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d’une haie libre composée d’essences locales, dont la liste figure en annexe.	Clôtures : Les clôtures devront être en harmonie avec la maison et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d’aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles. L’emploi de béton ou de plaques de béton non revêtus et de parpaings non enduits est interdit. Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d’une haie libre composée d’essences locales, dont la liste figure en annexe. Elles pourront être doublées ou non par un grillage à maille large avec possibilité d’une plaque de béton de 25cm de hauteur maximum en partie basse.
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.	
Toutes construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum <u>Pour le secteur Nh:</u> Les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives	Toutes construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum <u>Pour les secteurs Nh et Nj :</u> Les constructions doivent être implantées : • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR	
<u>Pour le seul secteur Nj</u> Les abris de jardin ne doivent pas être maçonnés. Leur couverture doit être en bardeaux ou en bacs aciers de teinte ardoise ou tuile brunie	<u>Pour le seul secteur Nj</u> Les abris de jardin ne doivent pas être maçonnés. Leur couverture doit être en bardeaux ou en bacs aciers de teinte ardoise ou tuile brunie Les clôtures devront être en harmonie avec la maison et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs anciens et les poteaux de facture traditionnelle doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les murs anciens doivent conserver leur couronnement en tuiles. L'emploi de béton ou de plaques de béton non revêtus et de parpaings non enduits est interdit. Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, dont la liste figure en annexe. Elles pourront être doublées ou non par un grillage à maille large avec possibilité d'une plaque de béton de 25cm de hauteur maximum en partie basse

e. Documents graphiques

La présente modification simplifiée n'impacte pas les documents graphiques du PLU.

5. Contenu du présent dossier de modification simplifiée du PLU

Le dossier de modification simplifiée contient :

- Le rapport de présentation (notice explicative).
- Les pièces annexes :
 - Délibération n°2019-028 du 19 septembre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°01 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers en Désoeuvre
 - L'arrêté du 30 septembre 2019 du Maire de Villiers en Désoeuvre définissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°01 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers en Désoeuvre

Commune de Villiers-en-Desœuvre

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 23/10/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Villiers-en-Desœuvre,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 05/12/2013
APPROUVÉ LE : 23/10/2014

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



Sommaire

SOMMAIRE	1
PROPOS INTRODUCTIFS	3
UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMME DOCUMENT CADRE DU TERRITOIRE	3
UNE DEMARCHE COMMUNE PUIS UNE DECLINAISON COMMUNALE	4
UN TERRITOIRE RESIDENTIEL	5
UNE ACCESSIBILITE ET UN CADRE DE VIE RENDANT LE TERRITOIRE ATTRACTIF ?	5
DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES A RESPECTER ?	8
UN ENCADREMENT COMMUNAL ANTERIEUR.....	16
UN TERRITOIRE AU FORT CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	19
UN TERRITOIRE DESSINE PAR L'ENVIRONNEMENT ?.....	19
UN TERRITOIRE A RISQUE ?	27
DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PRESENTS, SOURCES DE CONTRAINTES FORTES ?	27
UN TERRITOIRE RICHE EN BIODIVERSITE.....	34
UN PATRIMOINE NATUREL RECONNU ET PROTEGE	34
DES MILIEUX NATURELS VARIES.....	36
QUELLE APPLICATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ?	41
UN PAYSAGE PRESERVE	44
DES PAYSAGES FORTS AUX IDENTITES BIEN PARTICULIERES	44
LES PERCEPTIONS DU VILLAGE	48
CE QUE DISENT LE SCOT ET LA CHARTE PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE	52
QUELLE APPLICATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ?	55
UN VILLAGE EN EVOLUTION	57
L'EVOLUTION DE L'ARCHITECTURE.....	57
QUELLE EVOLUTION DU VILLAGE POUR DEMAIN ? ETUDE DES POTENTIALITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN	60
UN CADRE DE VIE, FACTEUR D'ATTRAIT ?	67
UNE RICHESSE PATRIMONIALE PRESENTE	67
DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES.....	68
DES LIEUX D'AGREMENTS DE QUALITE POUR LES HABITANTS OU POUR LES PROMENEURS ?	69
UN TERRITOIRE ATTRACTIF	70
UNE TERRE D'ACCUEIL POUR UNE NOUVELLE POPULATION ?	70
UNE REPONSE COHERENTE DU PARC DE LOGEMENT ?	75
UNE COMMUNE DANS DES TERRITOIRES DYNAMIQUES.....	79
DES EQUIPEMENTS PRESENTS : ENTRE SUFFISANCE ET DEPENDANCE	79

UNE VIE ECONOMIQUE LOCALE DANS UNE STRUCTURATION REGIONALE.....	81
DES EMPLOIS LOCAUX PLUTOT SPECIALISES	84
UNE ACTIVITE SPECIFIQUE, L'ACTIVITE AGRICOLE.....	85
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS, ATOUTS ET CONTRAINTES	89
DES INFRASTRUCTURES : OPPORTUNITES DE LIEN VERS L'EXTERIEUR OU SOURCES DE SERVITUDES ET DE CONTRAINTES ? ...	89
QUELQUES SERVICES DE TRANSPORT POUR EVITER LA VOITURE INDIVIDUELLE	90
SYNTHESE DES OPPORTUNITES ET MENACES	95
LES ATOUTS ET OPPORTUNITES	95
LES FAIBLESSES ET MENACES	96
QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE ?.....	99
EVITER LES CONSTRUCTIONS AU COUP PAR COUP	99
ANALYSE DU RYTHME DE CONSTRUCTION : UNE PHYSIONOMIE CHANGEES CES DERNIERES ANNEES	99
PLANIFIER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....	106
LE PROJET POLITIQUE	117
LES ORIENTATIONS DU PADD	123
LE PROJET OPERATIONNEL DE LA COMMUNE.....	124
LE SECTEUR DE LA MAIRIE :.....	124
LE SECTEUR ROUTE DE ROSNY-RUE DES ECOLES.....	125
LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU.....	128
LA ZONE URBAINE, U.....	131
LA ZONE A URBANISER, AU	132
LA ZONE AGRICOLE, A	133
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, N	134
LES SUPERFICIES DES ZONES.....	136
LES CHANGEMENTS APPORTES ENTRE LE POS ET LE PLU	137
LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	139
LES OBJECTIFS DU REGLEMENT	139
LES PRESCRIPTIONS ECRITES.....	139
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	149
LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	160
LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME.....	160
LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	161
LES INDICATEURS	183
ANNEXES	185
PROPOSITION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 1AUe	186

Propos introductifs



« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...). Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »

Extrait de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

Un Plan Local d'Urbanisme comme document cadre du territoire

La législation, et notamment les lois de Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et portant Engagement National pour l'Environnement, traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, de la biodiversité, de l'énergie et de la prise en compte des risques, des réformes profondes.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil de planification territoriale, permettant de mettre en place à échelle locale, en concordance avec les orientations définies dans le cadre des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT), les principes de la loi.

Ce document fixe, à travers un projet politique et sa traduction réglementaire, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il délimite ainsi les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ou la protection des milieux.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- *le rapport de présentation*, qui explique les enjeux du territoire à travers un diagnostic et explicite les choix effectués par la collectivité pour répondre à ces enjeux,
- *le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, qui fixe la stratégie de développement du territoire au travers d'objectifs pour les années à venir,
- les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*, qui permettent de définir le parti d'aménagement en déterminant des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales,
- *le règlement*, qui détermine les modalités d'implantation des constructions,
- les plans de zonage, qui caractérisent chacun des secteurs du territoire en délimitant à quel type de zone il appartient,
- les *annexes sanitaires*, qui précisent les modalités de fonctionnement et la concordance du projet communal au regard de l'ensemble des réseaux,
- les *Servitudes d'Utilité Publique*, qui précisent la localisation des contraintes majeures, et les conditions d'implantation dans ces secteurs.

Une démarche commune puis une déclinaison communale

« Breuilpont, Bueil, Villiers en Desoeuvre »

Trois communes, rattachées à la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, ont décidé d'élaborer leur Plan Local d'Urbanisme afin d'avoir une vision claire et une maîtrise du devenir de leur territoire.

Elles ont toutefois décidé de partager un point de vue commun des enjeux de leur territoire avant de définir les traductions réglementaires sur chacun d'entre eux.

Le présent document recense donc également les opportunités et menaces détectées à l'échelle globale du territoire afin de faire émerger une prise de position politique sur la stratégie territoriale à mettre en place.

Il s'appuie sur une dynamique d'échange et de discussion mise en place lors de la tenue d'ateliers thématiques et de réunions de travail à l'échelle des 3 communes et avec l'accompagnement du CAUE. (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement).

Le diagnostic fait donc apparaître des enjeux globaux et individuels.

Un territoire résidentiel



Une accessibilité et un cadre de vie rendant le territoire attractif ?

Le territoire est situé dans la partie centre-Est du département de l'Eure et se trouve non éloigné des franges franciliennes et du département voisin d'Eure et Loir.

Il est composé d'un **bourg-centre**, implanté à la croisée de routes départementales locales, de **plusieurs hameaux** (Le hallot, Chanu) et de groupes d'habitat isolé en lien avec une occupation agricole ancienne ou présente (Greze, Heugerville, La Tour Noire, les Carrières...). L'ensemble de cet habitat éparé est situé sur le plateau hormis Greze, implanté dans la vallée de Chanu.

La commune appartient aux **entités administratives** de l'arrondissement d'Evreux et du canton de Pacy-sur-Eure. Il appartient également au Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE).

Cet espace administratif est encadré au Sud par la vallée de l'Eure faisant office de barrière naturelle et est occupé dans sa majeure partie par le plateau agricole. Celui se trouve entrecoupé au Sud-Est et Nord-Est par des zones de boisements. Il est à noter la présence dans sa partie Est de la vallée de Chanu descendant ensuite vers la commune voisine de Breuilpont.

Le territoire est traversé en son centre par la RD 58, voie de communication desservant les deux groupes d'habitat les plus importants de la commune. Cette voie de transit est par ailleurs également fréquentée par les habitants des communes voisines se dirigeant vers la gare de Bréval.

Le territoire bénéficie d'un positionnement géographique contribuant à rendre la commune attractive en matière d'implantations résidentielles. Le territoire, de par sa situation, est **situé à proximité des principaux sites stratégiques de la région**. Il bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité aux bassins de vie et d'économie d'Evreux et de Vernon (une trentaine de minutes), de Pacy-sur-Eure (10 minutes) mais également de la région parisienne via la gare de Bréval l'autoroute A13, dont l'échangeur le plus proche se situe à 15 minutes du territoire.

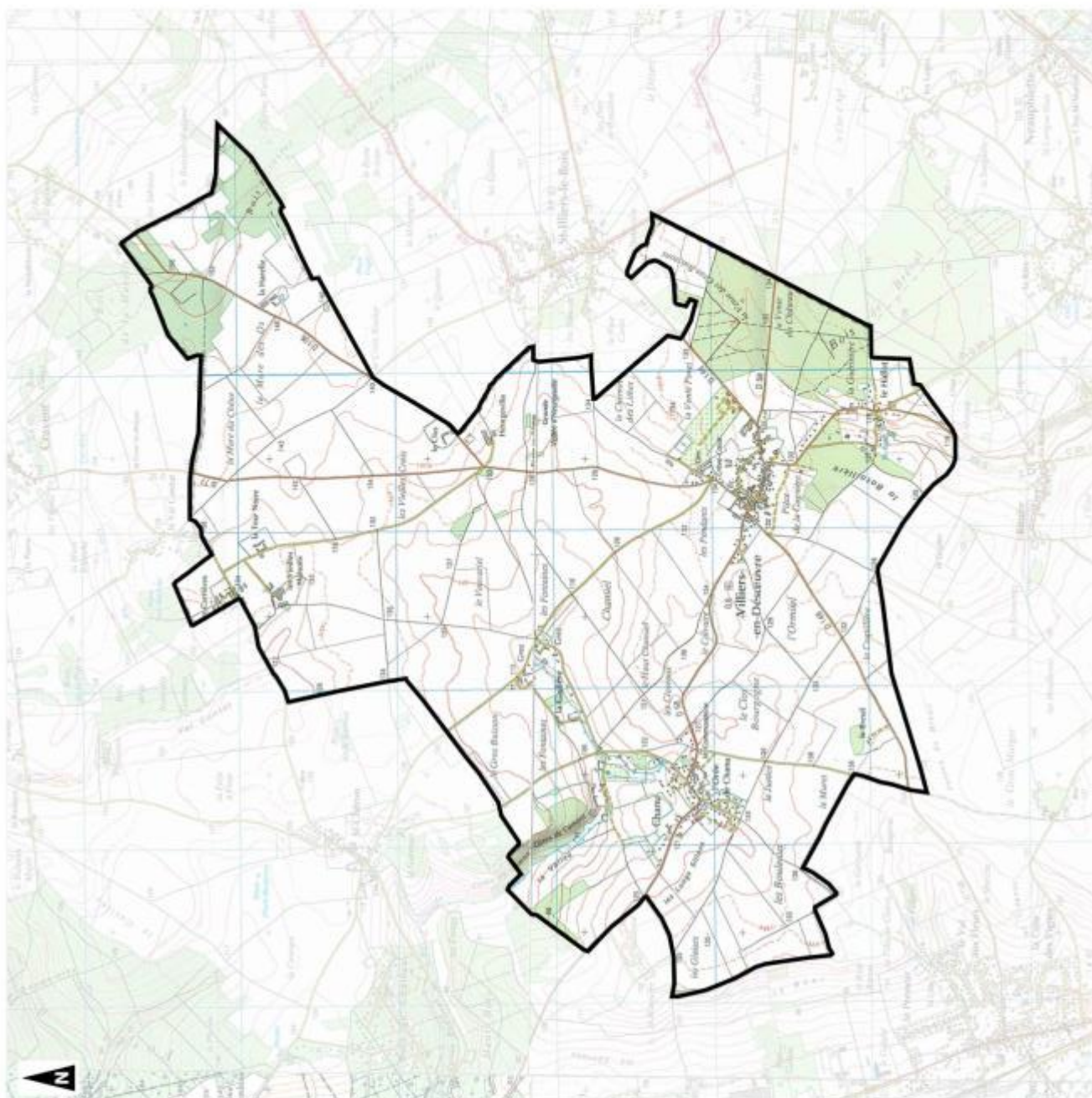
Toutefois cette accessibilité reste relative. Il n'existe en effet à l'heure actuelle que peu de transports en commun efficaces obligeant quotidiennement les déplacements circulés individuels. Ce transit quotidien n'est pas sans impact sur la qualité de vie du centre bourg (flux importants aux heures de pointe, vitesse de circulation, cohabitation des flux de voitures et de la circulation agricole...).

La pression foncière est importante sur ce secteur. Les populations y trouvent une certaine qualité de vie, tant en matière de cadre local que de coût immobilier, comparativement à la région parisienne. Toutefois, **si cette pression foncière est un point positif pour le développement et l'attractivité du territoire, cette dernière doit faire l'objet d'encadrement et de planification afin de ne pas dénaturer et banaliser les caractéristiques locales.**

Des projets pour demain

La commune a pour projet la mise en œuvre d'un nouvel équipement public (salle des fêtes). Une réflexion est lancée à travers le PLU quant à sa future localisation.

Elle souhaite également entamer une réflexion sur l'aménagement de l'emprise foncière communale située derrière la mairie afin de répondre aux problématiques de renouvellement du parc de logement et de gestion du stationnement. Ce secteur est doté de caractéristiques intéressantes que le Projet de PLU devra intégrer (présence de mur de facture, sentes piétonnes...).



Commune de Villiers-en-Désœuvre

Plan Local d'Urbanisme

Localisation

0 500 1 000
 Mètres



1:25 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELLE - 2012
 Sources de fond de carte : IGN, autres lieux 1/25 000
 Sources de données : BD Carthage de l'IGN, 2004 - AIRELLE, 2012

Un territoire en construction



Des orientations supra-communales à respecter ?

Les orientations de l'Etat pour l'environnement : le Grenelle de l'Environnement

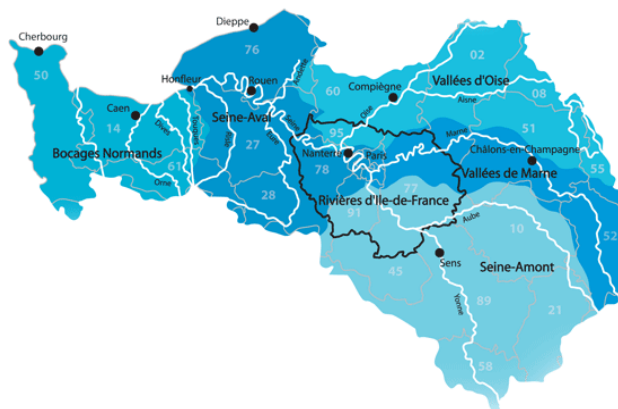
Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Il décline chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. Les mesures adoptées concernent :

- **Amélioration énergétique** des bâtiments :
« Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Le secteur de la construction devra également engager une véritable rupture technologique dans le neuf et accélérer la rénovation thermique du parc ancien, avec une obligation pour le tertiaire et les bâtiments publics. »
- Changement essentiel dans le domaine des **transports**
« Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, en respectant les engagements écologiques. Il convient de faire évoluer les infrastructures de transport et les comportements. Il s'agit de développer des infrastructures alternatives à la route, en construisant un peu plus de 1 500 km de lignes de transports collectifs urbains et en mettant en place de nouvelles autoroutes ferroviaires et maritimes. »
- Réduction des **consommations d'énergie** et du contenu en carbone de la production,
« Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre. Les mesures concernent la généralisation de l'affichage des performances énergie-carbone, le maintien de la France au 1er rang des pays européens producteurs d'énergies renouvelables, le développement de nouveaux carburants issus de végétaux. »
- Préservation de la **biodiversité**
« Imposer des mesures pour assurer un bon fonctionnement des écosystèmes et retrouver une qualité écologique des eaux. Cet objectif passe par l'élaboration d'ici à 2012 d'une trame verte et bleue, la réduction des pollutions chimiques et de la consommation d'espaces agricoles et naturels. »
- Maîtrise des **risques, traitement des déchets** et préservation de la santé
« Prévenir les risques, la lutte contre les nuisances sous toutes leurs formes et une gestion plus durable des déchets pour contribuer à préserver la santé de chacun et à respecter l'environnement. »
- Mise en œuvre d'une nouvelle **gouvernance** écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.
« Instaurer les outils nécessaires à l'application de la démocratie écologique, dans le secteur privé comme dans la sphère publique. Placer la concertation en amont des projets et considérer les collectivités territoriales dans leurs particularités et leurs spécificités. »

La Trame Verte et Bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

Pour une gestion de l'eau plus équilibrée, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie

Le territoire fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie adopté le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin en date du 20 novembre 2009.



Bassin hydrographique « Seine Normandie »

Le SDAGE 2010-2015 définit 10 grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin :

- La prise en compte du changement climatique,
- L'intégration du littoral,
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.¹

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ».

¹ Source : www.eau-seine-normandie.fr

Une déclinaison locale de la stratégie du territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

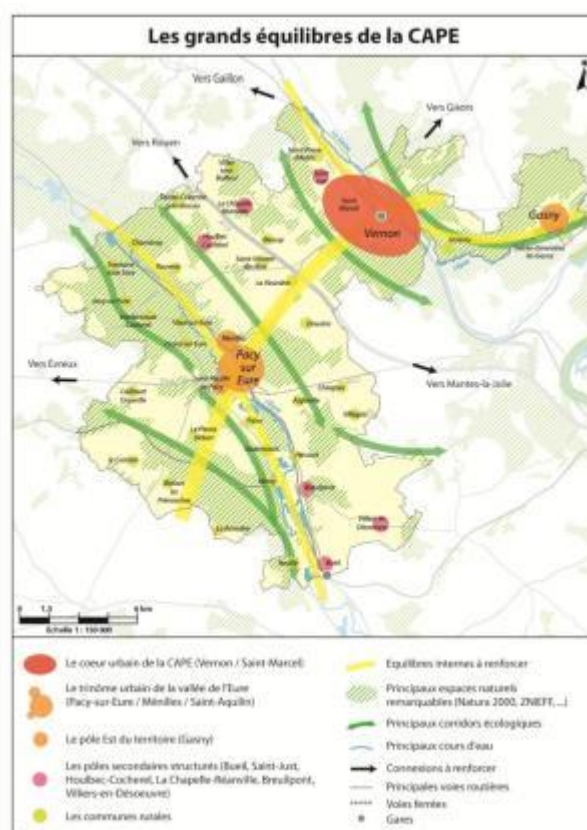
Il assure la cohérence de ces politiques et celle des documents d'urbanisme. Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.

La commune de Villiers-en-Desoeuvre est incluse dans le périmètre du SCOT de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE). Le SCOT a été approuvé en octobre 2011 par les élus des 42 communes² le composant.

Le périmètre du SCOT de la CAPE a la particularité de réunir des territoires sous influences diverses : bassin de vie et d'emploi d'Evreux, de Rouen – Elbeuf et de la région parisienne. Il est également situé le long de l'axe de la Seine appelé à jouer un rôle structurant dans le cadre du projet du Grand Paris.

Le SCOT a pour ambition de renforcer les équilibres du territoire. En corrélation avec la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels du territoire, la réduction des trajets (et donc des émissions de Gaz à Effet de Serre qui y sont liées), la protection des paysages et de l'identité « rurale » du territoire, la volonté est de structurer l'armature urbaine autour du fonctionnement suivant : le renforcement des trois pôles urbains principaux du territoire (1. cœur urbain de la communauté : l'agglomération Vernon/Saint-Marcel ; 2. pôle structurant de la vallée de l'Eure constitué des communes de Pacy-sur-Eure, Ménéville et Saint-Aquilin ; 3. pôle Est du territoire, constitué de la commune de Gasny) et la maîtrise du développement urbain en milieu rural.

Afin de permettre cette organisation, le SCOT s'appuie sur la présence de six pôles secondaires : Bueil, Saint-Just, Houlbec-Cocherel, La Chapelle-Réanville, Breuilpont et Villiers-en-Désoeuvre. Ces pôles secondaires sont vus comme des relais des principales centralités du territoire en matière d'offre de services et commerces de proximité. Ces pôles structurés, d'une certaine taille, disposent d'équipements, de petits commerces, voire pour certains de liaisons en transport en commun (cas de la gare de Bueil) et bénéficient de potentiels et de projets de développement engagés. Ils ont ainsi vocation, en appui des pôles principaux, à assurer un équilibre géographique pour le territoire.



² Le territoire de la CAPE comporte environ 55 000 habitants.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les élus se sont fixé les ambitions suivantes :

- Lutter contre le changement climatique et adapter le territoire à une société « post-carbone »,
- Préserver la biodiversité et protéger les milieux, les ressources, le patrimoine et les paysages,
- Permettre l'épanouissement de tous les habitants des Portes de l'Eure,
- Assurer une dynamique de développement économique pérenne.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) établit les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, auquel le SCOT s'impose.

Le DOG décline les orientations principales suivantes :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés,
- Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
- Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger,
- Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes,
- Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques,
- Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
- Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques,
- Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Le SCOT identifie la commune de Villiers-en-Desoeuvre comme l'un des **pôles secondaires** en termes d'organisation territoriale. L'armature urbaine du territoire est ainsi constituée en pôle urbains majeurs – pôles secondaires et communes rurales. Le rôle du pôle relais est de structurer les communes avoisinantes afin de créer un petit bassin de vie s'appuyant sur la présence des pôles urbains majeurs ou espaces de centralité regroupant vie économique, sociale et culturelle.

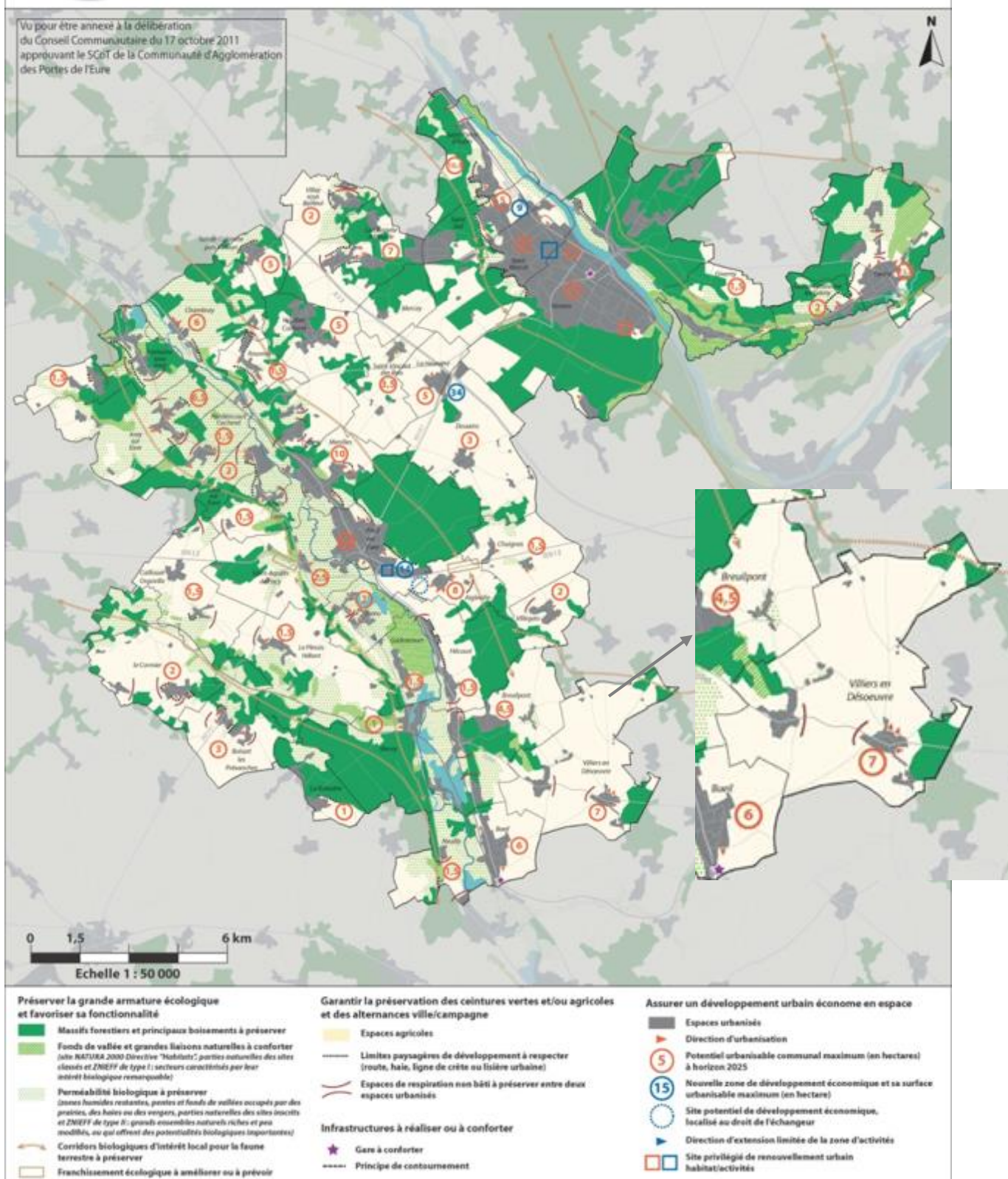
Cela signifie que la commune peut jouer un rôle d'animation des communes avoisinantes plus rurales et offrir en milieu rural un parc de logement pouvant répondre à différents besoins.

Plus particulièrement, les orientations du SCOT suivantes s'appliquent sur le territoire³ :

- La commune, en tant que pôle relais, doit **renforcer son offre de logement et son offre d'emplois et conforter son offre en matière de commerces et services de proximité**,
- Le développement urbain doit être prioritairement développé dans les secteurs bénéficiant de **desserte de transport en commun et dotés de circulations douces**,
- Afin d'éviter les conséquences néfastes de l'étalement urbain (consommation des terres agricoles et naturelles, utilisation massive de la voiture individuelle...), la priorité doit être donnée aux **potentialités de renouvellement urbain**,
- Le SCOT fixe certains objectifs en matière d'urbanisation (d'ici à 2025) :
 - **Direction d'urbanisation** prescrite (3 secteurs, à l'Est et au Nord du bourg)
 - Le nombre d'hectares potentiellement urbanisable (habitat, équipements...) est fixé pour la commune à **7 ha**,
 - Objectif de **densification** de 15 logements /ha,
 - **Objectif de construction et de mixité du parc de logement** (habitat diversifié et de qualité) : 33 logements / an dont 10 logements/an en locatif aidé à l'échelle des 6 pôles secondaires soit en moyenne un taux de construction de 6 logements par an par commune dont 2 logements locatifs,
- Les élus doivent veiller à la **préservation de la Trame Verte et Bleue** du territoire, soit la protection des grands espaces naturels dans lesquels la faune et la flore circulent (massifs forestiers, corridor biologique pour la faune terrestre),
- Afin de maintenir la **qualité des paysages** locaux, des espaces dits de coupure d'urbanisation doivent être préservés, entre Villiers-en-Desoeuvre et Chanu notamment,
- Dans la même optique, il s'agit également d'éviter le mitage du territoire et donc de **limiter l'extension des hameaux**. Le SCOT précise de manière fine les possibilités de développement dans chacun des hameaux existants sur le territoire en privilégiant la densification des hameaux « habités » et en limitant les zones les plus isolées.

Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée	Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée
Villiers en Desoeuvre	Chanu Le Hallot	/	Crez Les Carrières Le Clos

³ L'ensemble des orientations du SCOT ne sont pas ici développées en totalité mais font l'objet de paragraphes précis dans les chapitres thématiques ci-après.



Carte de synthèse des objectifs du SCOT, DOG

Des politiques sectorielles pour l'habitat : le Plan Local d'Habitat

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération a été approuvé le 31 mai 2010. Il définit, à partir de constats, certains **objectifs en matière de logement**. La commune devra ainsi respecter ces orientations.

Le diagnostic à l'échelle de la CAPE fait état des **constats suivants**:

- La demande locale se porte comme ailleurs vers le **marché de l'accession en individuel**, elle est cependant concurrencée par celle des franciliens qui s'éloignent de l'agglomération parisienne,
- Jusqu'à présent cette arrivée n'a pas engendré de réponse réelle, car l'activité agricole semble bloquer les risques d'une urbanisation massive (rétention foncière, vente au coup par coup). Cependant, cette situation de la construction pourrait également **gêner les parcours résidentiels des ménages locaux** :
 - Les produits en accession à la propriété abordables pour des ménages aux revenus modestes à moyens sont de moins en moins nombreux. Sur le marché de l'ancien, la concurrence francilienne les exclut pour partie. L'offre neuve, ponctuelle, répond davantage aux besoins locaux, mais son développement est faible et les prix du foncier augmentent fortement.
 - L'entrée sur le marché de l'habitat des jeunes ménages à faibles ressources (jeunes couples ou familles monoparentales) est problématique : l'accès au locatif privé est coûteux et le parc social peine à répondre à tous les besoins. La décohabitation des jeunes est un besoin majeur, auquel la CAPE devra répondre, même à population constante.
- Le PLH conclue que faute d'une offre aidée répartie et adaptée aux spécificités du territoire, le **locatif privé** constitue la réponse mobilisable en ville comme dans les petits villages.

Les **grands principes** de développement de l'habitat à l'échelon communautaire sont les suivants :

- Objectif **quantitatif de production de 330 logements par an** soit presque 2000 logements à l'échéance du PLH (2015),
- Objectif de **mixité des produits proposés** : développement des logements locatifs aidés (jeunes ménages, personnes âgées, accidents de parcours), garantie des possibilités des parcours résidentiels, effort de mixité sur les centre-bourgs de certains pôles secondaires (logements locatifs), poursuite de l'installation des ménages.

Ces objectifs se trouvent territorialisés afin que la politique de l'habitat définie puisse trouver une mise en œuvre concrète. La commune de Villiers-en-Desoeuvre appartient aux six pôles secondaires du territoire.

RÉPARTITION DES OBJECTIFS ENTRE COMMUNES :

Si on répartit l'objectif global de manière égale entre les 6 communes on aboutit à :

- 33 logements (soit 6 par an) à produire dans chaque commune
- Dont 10 locatifs aidés, sur la période, dans chaque commune
- 2 accessions sociales en 6 ans
- 4 accessions à produire dans des prix compatibles avec le PTZ

Pour produire de la diversité, on peut imaginer dans chaque commune et pour la période du PLH :

- Un lotissement avec des parcelles diversifiées, permettant 4 accessions de type PTZ, 2 accessions sociales et quelques locatifs aidés (5 par exemple)
- Plus un petit ensemble exclusivement dédié au locatif aidé (5 ou 6)
- Une partie de l'objectif de locatif aidé peut aussi être atteinte par remises en marché et conventionnements

Des orientations thématiques ont également été définies afin de répondre aux enjeux énoncés. Celles-ci sont au nombre de 4 :

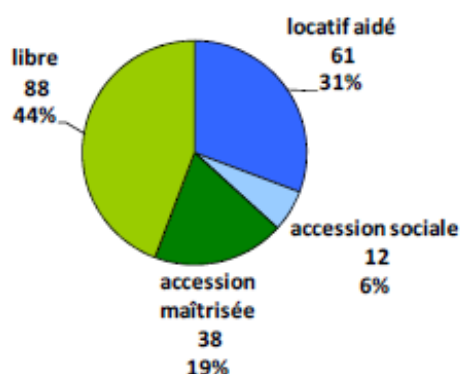
- **Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH**
 - Anticiper sur le foncier en travaillant l'aménagement et la planification urbaine (constitution pour les communes de réserves foncières)
 - Assurer l'application des principes de mixité sociale et de développement durable (mixité de l'habitat, qualité de l'opération)
- **Veiller au niveau de confort des logements existants**
 - L'intervention sur le parc privé : vers un dispositif coordonné d'amélioration de l'habitat
 - L'intervention sur le parc ancien public : intégrer l'ANRU et poursuivre l'amélioration diffuse
- **Cibler l'action sur un certain nombre de clientèles spécifiques**
 - Le logement des personnes âgées
 - Le logement des personnes handicapées
 - Le logement des jeunes
 - L'hébergement d'urgence et le logement temporaire
 - L'accueil des gens du voyage
- **Organiser le suivi de la politique**

Plus particulièrement, pour la commune, les orientations suivantes sont définies :

- La commune en tant que pôle secondaire a pour objectif la construction en moyenne de 6 logements par an (objectifs de 33 logements par an à l'échelle des six pôles secondaires à l'échelle de 6 ans) dont au moins un logement locatif. « Compte-tenu de leur dotation en commerces, services ou de leur bonne accessibilité, les pôles secondaires se doivent en effet de varier leur production afin de pouvoir conserver une population diversifiée (jeunes, personnes âgées, familles). De petites opérations mixtes pourront ainsi être envisagées, elles offriront aux communes l'occasion de conduire un projet de développement contrôlé, en privilégiant la complémentarité entre locatif et accession, pour tous. »

La commune de Villiers en Dessoivre a d'ores et déjà engagé une opération de diversification de son parc de logement en créant neufs logements locatifs. Dans l'attente de l'augmentation des capacités de la STEP du Bueil, le projet sera par la suite poursuivi.

- Le PLH mise sur l'action foncière comme action majeure sur le territoire. Les principes de mixité et de développement durable ainsi que l'amélioration du parc privé doivent également être respectés.



Répartition de la production indiquée par le PLH pour les 6 pôles secondaires et projet et potentiel d'urbanisation identifiés à Villiers lors de l'élaboration du PLH (source : PLH)

Un encadrement communal antérieur

La commune possède un Plan d'Occupation des Sols (POS). Celui-ci a été approuvé en 1990 puis modifié en 1997. Suite à la dernière révision, le POS avait pour objectif la réalisation de 40 logements environ. Ce document de planification définissait de manière générale un zonage englobant :

- Les zones urbaines : les zones de bâti ancien en zone UA, les zones pavillonnaires en zone UB,
- La zone d'urbanisation diffuse NB ; définie sur Chanu, bénéficiait de prescriptions architecturales particulières autour de la commanderie à Chanu,
- les zones de développement de l'urbanisation en zone NA. Celles-ci distinguaient :
 - Une zone NAa (urbanisable à court terme),
 - Une zone NAc (activités socio-médicales ou habitat à faible densité),
 - Une zone NAz d'activités,
 - zone NAb sur Chanu
- les zones agricoles (NC)
 - La zone agricole définissait un secteur NCr afin de prévoir l'évolution des corps de ferme
- les zones naturelles (ND).

Les zones boisées faisaient l'objet d'une protection au titre des Bois en Espaces Boisés Classés.

Les dispositions du POS prévoyaient des Emplacements Réservés pour notamment l'agrandissement du cimetière, une STEP et un élargissement de voirie.

Le POS avait par ailleurs identifié sur plan des principes de liaisons piétonnes et un alignement des constructions le long de la route principale du bourg.

La zone d'extension de l'urbanisation (zone NAa) était dirigée en sortie Est du bourg, rue des Ecoles et est aujourd'hui urbanisée. La zone NAc, située en continuité, est à ce jour non réalisée.

La zone NAz d'activités, située au Sud-Ouest du bourg, le long de la RD 148, n'a presque pas été urbanisée (un bâtiment utilisé aujourd'hui par les pompiers et par les associations a été érigé). La zone définie sur Chanu n'a pas non plus subi d'urbanisation nouvelle.

L'état des lieux fait état de peu d'ouverture à l'urbanisation dans ces secteurs dédiés, hormis pour l'extension à vocation d'habitat du bourg. Il est à noter que la problématique de capacité de la STEP de Bueil a limité les projets communaux. La réhabilitation d'anciens corps de ferme et de zones bâties existantes a permis à la commune de répondre dans un premier temps à la demande en logements.



Zonage du POS et identification des zones dédiées au développement de l'urbanisation, à ce jour non réalisées

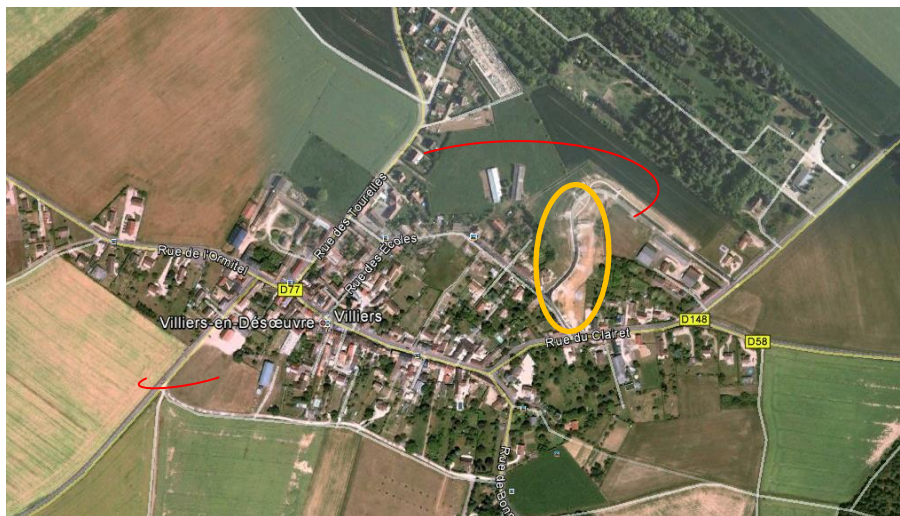
L'étude du POS permet de localiser cinq zones destinées à être urbanisées dans le cadre du POS. Depuis l'approbation du document d'urbanisme, 1 zone a effectivement été urbanisée.

- 1^{ère} zone : Localisé entre la rue des Ecoles et la route de Rosny, ce secteur d'environ 10 000 m² a partiellement été urbanisé et accueille une opération de logements mitoyens relativement dense.
- 2^{ème} zone : Située au Sud-Est du bourg, cette zone est localisée à l'arrière de l'urbanisation linéaire présente le long de la Grande Rue. D'une superficie d'un hectare cette zone de fonds de jardins et terres agricoles cultivées n'a pas été urbanisée.
- 3^{ème} zone : Cette zone de plus de deux hectares localisée le long de la rue de Bueil, accueille en partie Nord un centre de Sapeurs-Pompiers (environ 1450m²) alors que la partie Sud (environ 7820m²) est libre de constructions. Cette zone était destinée dans le Plan Local d'Occupation des Sols à accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles.
- 4^{ème} zone : Localisée au Nord du village de Villiers-en-Desoeuvre cette zone de 3,55 hectares composée de parcelles agricoles cultivées n'a pas été urbanisée dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (zone NA de réserve foncière).
- 5^{ème} zone : Située à l'Est de la zone 4, ce secteur de 9,22 hectares et destiné à l'accueil d'activités socio-médicalisées et de l'habitat de très faible densité accueille aujourd'hui une pépinière sur l'ensemble de sa surface.

Le POS a ouvert un potentiel de près de 15,7 hectares à l'urbanisation, dont près de 14,7 destinés à l'habitat. A titre d'indications, ces surfaces correspondent aujourd'hui, dans le respect de la densité prescrite par le SCOT, à un potentiel d'urbanisation d'environ 220 logements. Toutefois, seuls près de 1 hectare a effectivement été urbanisé.

La politique d'urbanisation du POS, était donc notamment axée sur un potentiel important de terres à ouvrir à l'urbanisation. Or, cette politique peut générer de nombreux dysfonctionnements au cœur du territoire communal si l'ensemble de ce potentiel est effectivement urbanisé : Saturation des réseaux et des équipements publics, consommation de nombreuses terres agricoles nécessaires à l'activité, etc.

C'est pourquoi la politique d'urbanisation actuelle est orientée vers un document d'urbanisme dont les possibilités d'urbanisation sont en corrélation avec une évolution naturelle de la démographie.



Zonage du POS et identification des zones dédiées au développement de l'urbanisation, à ce jour non réalisées (en rouge) sur le bourg

Un territoire au fort contexte environnemental

Un territoire dessiné par l'environnement ?

Le relief, une composante mineure sur le territoire

D'un point de vue topographique le territoire est en majorité situé sur le plateau agricole. Ce plateau offre quelques ondulations molles avec des altitudes variant de 130 mètres à 150 mètres. La pointe Nord du territoire est un peu plus élevée puisque le point haut est situé à 156 mètres d'altitude.

Il faut surtout noter la présence de la vallée de Chanu offrant une petite dépression sur le territoire (variations topographiques comprises entre 100 mètres et 120 mètres).



Vallon de Chanu et ondulations molles du plateau agricole

Une distinction est ainsi opérée sur le territoire entre les zones de plateaux et le secteur plus intime du vallon. Les premières offrent des perspectives largement ouvertes sur le paysage, les secondes présentant quant à eux des points de vue bien plus ponctuels et intimes.

Un contexte géologique, source de richesse pour l'occupation territoriale

Sur le plan géologique, le territoire, comme la Haute-Normandie, appartient au Bassin parisien.

La craie forme l'ossature géologique principale de la Haute-Normandie. Au fil des transgressions marines de l'Ere secondaire, elle s'est déposée en couches sédimentaires non plissées. Après la dernière régression marine, à l'Ere tertiaire, l'action des précipitations entraîne une dissolution de la craie. Les silex et les argiles qu'elle contient restent sur place et forment les argiles à silex actuels. Enfin au Quaternaire, les alternances de phases glaciaires/interglaciaires conduisent à poursuivre l'érosion avec la mise en place des loess (limons éoliens) sur les plateaux.

Le territoire répond à ce schéma. Plateau crayeux de formations secondaires, il est recouvert de formations superficielles (limons des plateaux – calcaire, marne, sable, craie) qui donnent des espaces de grande culture. Les colluvions et les formations à silex (argile et craie) se retrouvent dans les espaces de vallons (ru de Chanu).

Cette diversité géologique a ainsi pour conséquence une certaine diversité des paysages et des unités géographiques composant le territoire (masses boisées, plateau agricole, fond de vallons).

Un contexte hydrologique faiblement représenté

La Haute-Normandie, de par la nature principalement crayeuse de son sous-sol, comporte peu de rivières pérennes. Ces dernières sont souvent complétées par des cours d'eau temporaires et des vallées sèches.

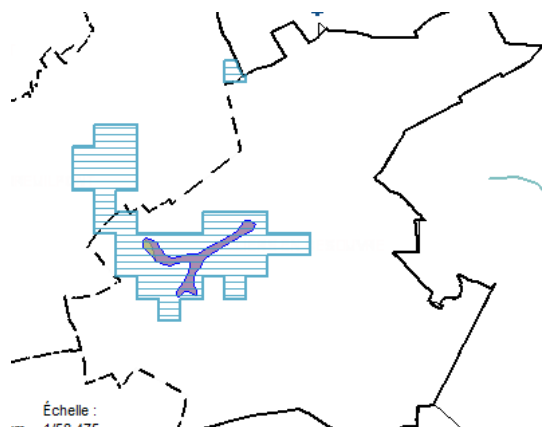
La commune est traversée dans sa partie Nord-Ouest par le vallon de Chanu. Ce petit ruisseau borde les habitations du hameau de Grez pour aller se jeter dans l'Eure au niveau de la commune voisine de Breuilpont (passage en partie canalisé sur cette commune voisine). L'eau est également présente sur le territoire à travers **quelques mares** sur le plateau et au niveau des espaces habités.

Les zones humides. Le code de l'environnement (article L. 211-1) définit une zone humide comme des terrains, exploités ou non, qui sont habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire. On identifie donc une zone humide soit par ses caractéristiques pédologiques et/ou sa végétation hygrophile (espèces – habitats).

La préservation et la gestion durable des zones humides sont reconnues d'intérêt général (Loi LOADT). Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) dispose également de mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides, et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

La Direction Régionale du Logement, de l'Aménagement et de l'Environnement (DREAL) a cartographié et délimité les zones à dominante humide sur l'ensemble du département de l'Eure. D'après la carte ci-contre, la vallée de Chanu possède des caractéristiques de zones humides.

Toutefois, cette information est le fruit d'une étude globale. La DREAL rappelle en accompagnement de ces cartes que « ce recensement des zones à dominante humide n'est pas exhaustif. Des investigations complémentaires doivent être faites pour confirmer ou infirmer la présence de zones humides sur un secteur identifié ».



Il est par ailleurs à noter que l'analyse du contexte géologique du territoire n'a pas fait ressortir de contexte particulièrement enclin aux zones humides : présence de limon crayeux ou de craie caractérisant des sols non hydromorphes. Les colluvions, présents en vallée, sont par contre un trait de caractère de l'hydromorphie.

Les sorties de terrains naturalistes ont fait apparaître une végétation relativement commune sur un territoire urbanisé. Les espèces végétales des boisements ne sont pas caractéristiques de zone humide. Néanmoins, les friches herbacées ainsi que les prairies sont susceptibles d'être des zones humides. Il conviendra donc d'établir ou non le caractère humide de ces milieux naturels dans le cas où elles deviendraient des zones constructibles. Si ces espaces sont des zones agricoles, le classement en zone agricole protégée permettrait de les maintenir dans l'état.

Aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) n'est en émergence sur le territoire. Le territoire d'étude doit répondre administrativement aux **objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie** approuvé le 29 octobre 2009 (*Voir ci-avant, chapitre sur les documents s'imposant au PLU*).

Climat et qualité de l'air : un territoire agricole en bordure d'agglomérations

Les influences climatiques ont peu d'incidences sur l'organisation et le fonctionnement du territoire. On notera néanmoins les éléments suivants :

- Le climat peut être caractérisé comme humide et doux de type océanique tant par l'observation des températures que celle de la pluviosité. Les températures hivernales sont largement positives : 4°C en moyenne pour le mois de janvier. L'été est frais, 17°C en moyenne pour le mois de juillet, et plus humide. Les précipitations sont relativement abondantes : de l'ordre de 500 mm à 700 mm/an en moyenne. Les vents d'Ouest et Sud/Ouest sont dominants pendant les deux tiers de l'année.

Le climat offre donc peu d'amplitude tant en ce qui concerne les températures que les précipitations et donne ainsi aux milieux environnementaux un contexte favorable de développement. On notera toutefois que le territoire, et notamment sa vaste zone de plateaux sans boisements (zone sans effet coupe-vent au regard de la disparition des haies), peut être soumise à de forts vents.

Outre les conditions locales de développement, les données climatiques doivent être également abordées sous l'angle plus global du changement climatique. Le PLU, en définissant le projet de la commune, doit contribuer par ses mesures à lutter contre ce phénomène mondial (limitation de l'étalement urbain, développement urbain en lien avec les services de transport, gestion de l'eau...).

La lutte contre le changement climatique et la réduction des gaz à effet de serre (les premiers postes identifiés sont les transports – la construction – l'industrie...) est en effet un enjeu primordial pour l'ensemble des collectivités. Ainsi, la Région comme le Département ont adapté leur plan climat en 2007.

- La qualité de l'air peut quant à elle être considérée comme favorable

Consécutivement à la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, la région Haute-Normandie a approuvé le 24 décembre 2001 son Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA). Ce dernier constitue un outil d'information et de planification en faveur de la réduction des pollutions atmosphériques. Dans notre région, la surveillance de la qualité de l'air est assurée par l'association Air Normand. Cette dernière dispose d'un réseau de stations permanentes et mobiles à proximité des points les plus sensibles (Le Havre, Rouen et Evreux).

D'après les données de la station d'Evreux, L'agglomération ébroïcienne voit son taux de pollution dans des indices élevés (entre 4 et 10) 160 jours par an. A titre de comparaison, l'agglomération havraise, connue pour son fort taux de pollution, connaît un nombre de jour par an pollué moins élevé. Sur le secteur d'Evreux, l'ozone et l'oxyde d'azote connaissent des taux particulièrement élevés. Ces pollutions proviennent avant tout du fort trafic automobile (pics de pollution importants entre 7h et 9h et entre 17h et 21h). Le transport semble ainsi la cause principale de cette pollution (Evreux est en effet bassin d'emploi d'ampleur régional polarisant nombre de communes alentour et donc nombre d'actifs se rendent ainsi quotidiennement en voiture dans l'agglomération pour rejoindre leur travail).

La commune, située en milieu rural, bénéficie d'un contexte général favorable. Toutefois, la proximité de la vallée de l'Eure peut engendrer une certaine pollution. La RD 148, utilisée par nombre de véhicules pour se rendre à la gare voisine de Bréval, et la RD 77, utilisée pour rejoindre l'A13, sont deux axes traversant le bourg et supportant un fort trafic, source de nuisances et pollution. Le modèle de la forme pavillonnaire de l'urbanisation, usité ces trente dernières années

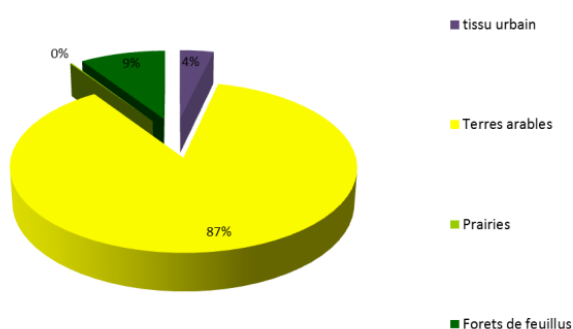
sur certaines parties du territoire, a augmenté le nombre des déplacements domicile-travail individuels en voiture et donc les potentielles sources de pollution en ozone.

On peut également s'interroger sur l'évolution du territoire en lien avec le changement climatique. En effet, les politiques publiques et territoriales ont-elles des incidences sur le climat ? Le territoire est-il un émetteur de gaz à effet de serre ? On peut ainsi retenir les éléments suivants :

- La commune est avant tout **un territoire à dominante rurale**. Les espaces agricoles et parfois boisés constituent l'occupation du sol prédominante. Ces poumons verts sont à protéger dans le cadre du PLU pour maintenir leur rôle d'aire de respiration.
- Le territoire est toutefois **situé à proximité d'axes de communication majeur, l'A13 et la RD 836** et drainé par des voiries départementales, engendrant ainsi une certaine circulation et donc des émissions de CO2.
Les transports en commun bien qu'existants sont en réalité peu pratiqués (coût, horaires...), obligeant à une forte utilisation des déplacements individuels.
- 43% des logements ont été édifiés avant 1949. Le parc de logement est ancien sur le territoire, de nombreux logements ont par ailleurs été édifiés dans les années 80 et récemment. On peut toutefois s'interroger sur la performance thermique et énergétique des constructions. En effet, le type d'implantation, les enveloppes thermiques des constructions, les modes de chauffage **n'intègrent pas les normes actuelles de performance énergétique**.
- Enfin, il est à noter que le territoire n'est pas **producteur d'énergie, qu'elle soit fossile ou renouvelable** (filière biomasse peu développée, commune située dans un secteur non propice au développement éolien d'après le schéma régional éolien de 2011, quelques constructions individuelles utilisant les panneaux solaires thermiques...). Le PLU, dans le respect des prescriptions du Grenelle, ne doit pas aller à l'encontre du développement de ce type d'énergie.

Des sols comme lieux d'accueils et outils de production, aujourd'hui menacés ?

D'après les données 2006 de Corin Land Cover⁴, l'occupation territoriale du finage communal est à dominante naturelle et agricole (96%).



Ainsi 87% du territoire est composé d'espaces agricoles (dont la majorité en terres labourables et quelques hectares de prairie), un peu moins d'un dixième fait l'objet d'une occupation en espace boisé (forêt de feuillus principalement, permettant ainsi un apport en biodiversité plus important). Les espaces urbains représentent 4% de l'occupation territoriale locale.

Si on compare avec les données Corin Land Cover de 2000 et 2006, afin de voir quelle évolution des occupations des sols a connu la commune, on constate que les superficies ont été très peu modifiées. Toutefois, les espaces agricoles sont peu à peu grignotés par l'urbanisation. Cette ressource est en effet aujourd'hui menacée.

L'artificialisation des sols se poursuit de plus en plus fortement pour le développement de l'habitat mais aussi pour celui d'activités économiques ou encore d'infrastructures.

Cette occupation diverse des sols, sans réelle réflexion d'ensemble, tend à produire une très forte concurrence pour l'usage de l'espace et donc de la ressource du sol. Le maintien de ces espaces de production (terres agricoles) et de respiration (terres naturelles) constitue l'un des enjeux majeur des documents d'urbanisme. Le PLU doit avoir pour objectif la gestion maîtrisée de l'espace au sein du territoire afin de préserver cette ressource somme toute épuisable.

L'occupation du sol fait également référence à sa dangerosité. Le territoire, est peu concerné par le phénomène d'érosion des sols, du notamment au ruissellement pluvial. Toutefois, les modifications des pratiques agricoles et la forte diminution des linéaires de haies ont pour incidence des phénomènes de tassement et de compactage des sols pouvant limiter l'infiltration dans les sols et faciliter le ruissellement à l'origine des coulées de boues.

⁴ Corin Land Cover est un outil d'interprétation géographique des sols à partir de photo aérienne. Une méthodologie est employée pour ce faire avec le respect de seuil pouvant caractériser un milieu (25ha). Toutefois, il est à noter que ce seuil de description de 25 hectares et l'échelle de l'interprétation font que l'exploitation statistique de la base Corin Land Cover est surtout pertinente à l'échelle nationale, départementale et cantonale.

Ce que dit le SCOT

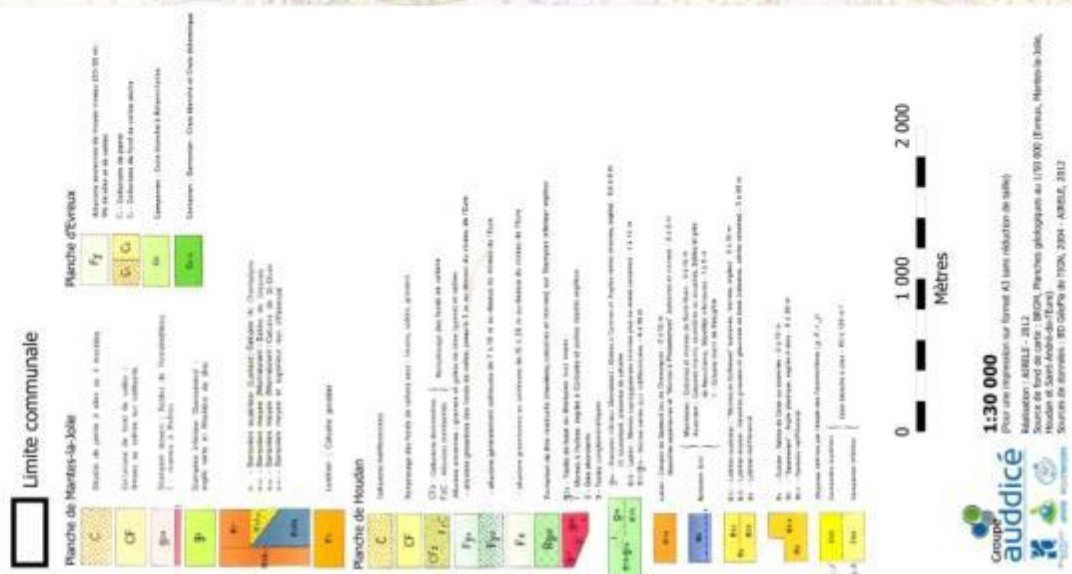
Le SCOT a les objectifs suivants en matière de préservation des ressources :

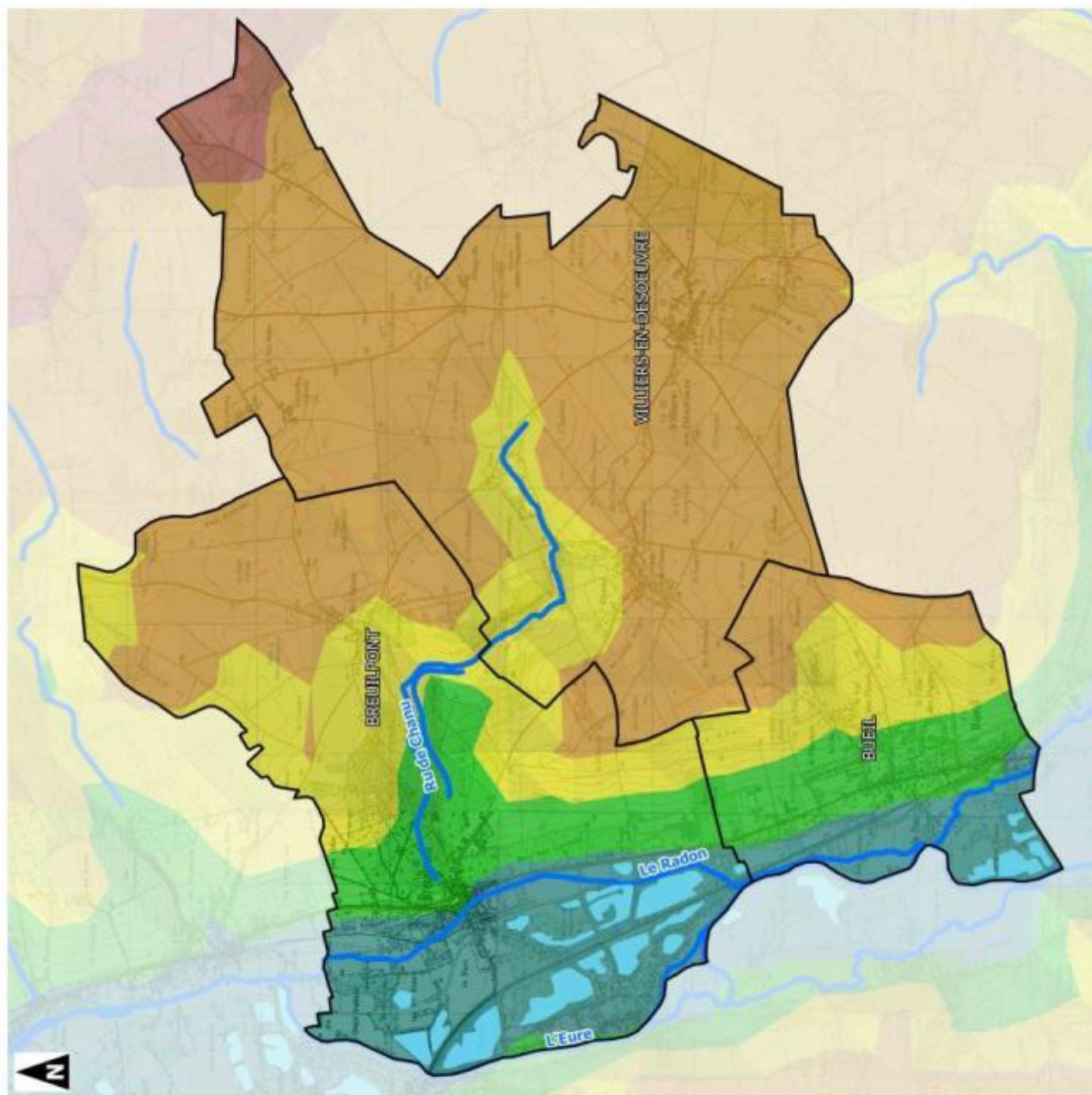
- Garantir la bonne gestion de la ressource en eau
 - Diversifier les ressources et **sécuriser l'alimentation en eau potable**
La commune de Villiers-en-Desoivre est alimentée par les captages des sources de Blaru et les forages de Lommoye, situés dans le département voisin des Yvelines.
Les aménagements et constructions (bâtiment, voirie...), lorsqu'ils sont autorisés, doivent prévoir les mesures de nature à éliminer tout risque de pollution de la nappe phréatique et à assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau.
 - **Economiser la ressource** en eau potable
Le PLU doit définir dans leur règlement les mesures permettant d'économiser l'eau et encourageant le recours aux dispositifs de récupération, de stockage, et de réutilisation des eaux pluviales. L'utilisation d'essences locales est également encouragée dans les nouvelles opérations urbaines.
 - **Gérer les eaux pluviales**
L'aménagement des secteurs urbains doit développer les principes visant à limiter l'imperméabilisation, favoriser l'infiltration, renouveler les éléments naturels limitant le ruissellement, optimiser la dimension des réseaux d'eaux pluviales des opérations nouvelles en limitant le débit de rejet dans le réseau d'assainissement collectif existant
 - Améliorer la **gestion des eaux usées**
Tout projet d'extension de l'urbanisation doit être en adéquation avec la capacité actuelle ou potentielle des réseaux et la capacité de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution. Les choix des formes urbaines et leur localisation doivent être guidés par la recherche d'une maîtrise des coûts induits (extension des réseaux, contrôle des systèmes d'assainissement autonome...)
- Réduire les émissions de GES et économiser les énergies fossiles
 - Réduire les émissions de GES et économiser l'énergie dans **le bâtiment et les projets d'aménagement**
Le PLU peut imposer certaines règles visant à limiter les déperditions énergétiques des nouvelles constructions (respect de la réglementation thermique, mise en place de forme urbaine adaptée au contexte local (densité, compacité, gabarits, orientation des constructions, aménagements des espaces verts, gestion de l'éclairage public...).
 - Réduire les émissions de GES et économiser l'énergie dans **les transports**
Le PLU en limitant l'étalement urbain et en positionnement les zones d'habitat à proximité des axes de circulation des transports en commun et des voies douces peut participer à la réduction des déplacements automobiles.
La CAPE est actuellement en cours d'élaboration de son Plan Climat Energie Territoire (PCET) dont le diagnostic a été présenté courant 2012.
- Prévenir les risques pour la santé publique
 - Préserver la **qualité de l'air**
Le SCOT précise que le respect des orientations relatives à la limitation de l'étalement urbain et donc à la diminution de l'utilisation des transports individuels générateurs de polluant contribue à limiter le développement des polluants.

Commune de Villiers-en-Désœuvre

Plan Local d'Urbanisme

Géologie

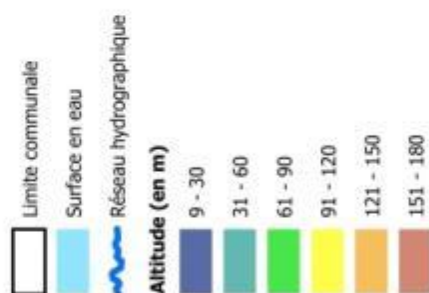




Commune de Villiers-en-Désœuvre

Plan Local d'Urbanisme

Relief et hydrographie



Un territoire à risque ?

Des risques naturels et technologiques présents, sources de contraintes fortes ?

Quelle typologie de risques majeurs présents sur le territoire ?

1. Les risques.

Le risque est la **conjonction d'un aléa** (probabilité d'occurrence d'un phénomène dangereux) **et d'une vulnérabilité** (conséquences prévisibles sur les personnes, biens, activités et l'environnement exposés au phénomène dangereux). Plus le territoire ou les personnes sont vulnérables, plus les conséquences, les dommages liés à un accident seront importants. La gestion du risque est un **enjeu transversal** puisque toutes les composantes de l'organisation urbaine (logements, activités, infrastructures...) et tous les acteurs (collectivités, entreprises, habitants) sont concernés.

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Eure, la commune n'est exposée à aucun risque naturel majeur⁵.

Le portail de prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (prim.net) indique toutefois que la commune est soumise au **risque de mouvement de terrain et est répertoriée dans la zone de sismicité de type 1**.

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels qui peuvent être dus à l'instabilité des versants à forte pente et falaises (éboulements, chutes de blocs, glissements), aux conséquences de l'exploitation ou de la dissolution du sol et du sous-sol (affaissements et effondrements) et à la saturation en eau (infiltration des eaux superficielles, circulation souterraine). Les mouvements de terrain constituent généralement des phénomènes ponctuels et très localisés.

Concernant le risque de séisme, un zonage, établi par décret (n°2010-1255 du 22 octobre 2010), a été établi sur le sol français à partir d'une analyse probabiliste de l'aléa et découpe le territoire en cinq zones. La zone 1 correspond à un secteur de sismicité très faible. Au regard de l'enjeu faible, il n'existe pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal.

La commune a connu un événement climatique ayant fait l'objet d'arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle, de type inondation et coulées de boue et mouvement de terrain (1999). Il est toutefois à noter que l'arrêté de 1999 correspond à la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national. Cet événement climatique correspond à un phénomène ponctuel exceptionnel et aléatoire. A ce titre, il est répertorié à titre indicatif.

Le **porter à connaissance** signale également la présence de risque de cavités souterraines et de sécheresse. Le risque de cavités souterraines. La détérioration plus ou moins lente des carrières souterraines peut entraîner à terme des dégâts en surface qui constituent des menaces pour les personnes et pour les biens. Les affaissements et les effondrements du sol ne sont pas uniquement d'origine humaine (carrières souterraines) mais peuvent se manifester également à partir de cavités naturelles (bétoires).

↳ La commune n'est pas concernée par le risque marnières. Seuls, trois sites de carrières à ciel ouvert ont été recensés sur la commune.

Voir carte ci-après.

⁵ La notion de risques majeurs prend en compte : la gravité du risque et les enjeux importants qu'il génère sur les plans humains et matériels, le caractère exceptionnel et imprévisible du risque qu'il soit d'origine naturelle ou du fait des activités de l'homme (risque industriel).

Le risque sécheresse. Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

↳ La commune présente **un aléa fort** au Nord du hameau de Chanu et le long de la vallée de Chanu ainsi que sur les extrémités Nord-Est et Sud-Est de son territoire. La partie Est du territoire, dont le bourg est répertorié en aléa faible.

Voir carte ci-après.

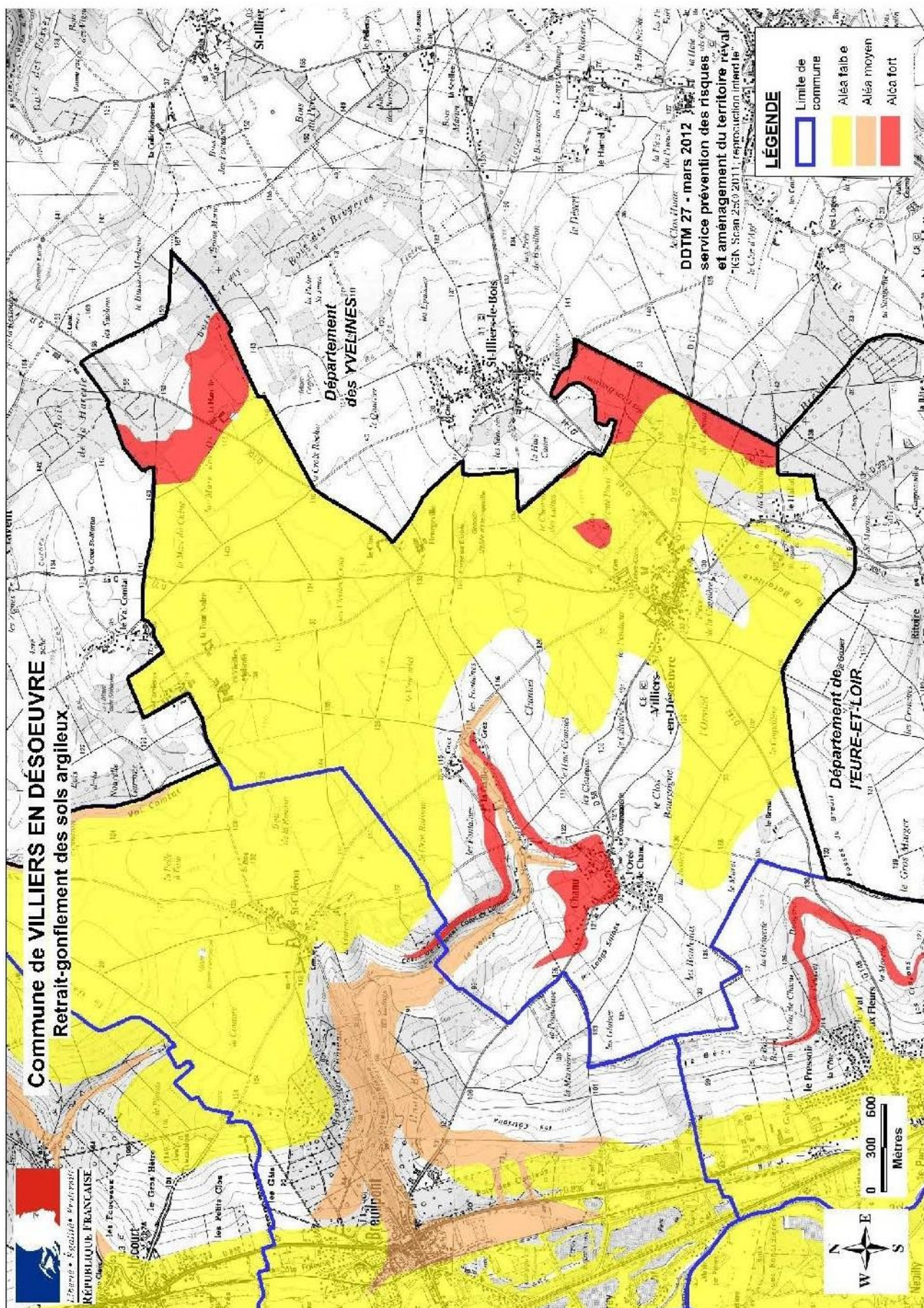
2. Les aléas.

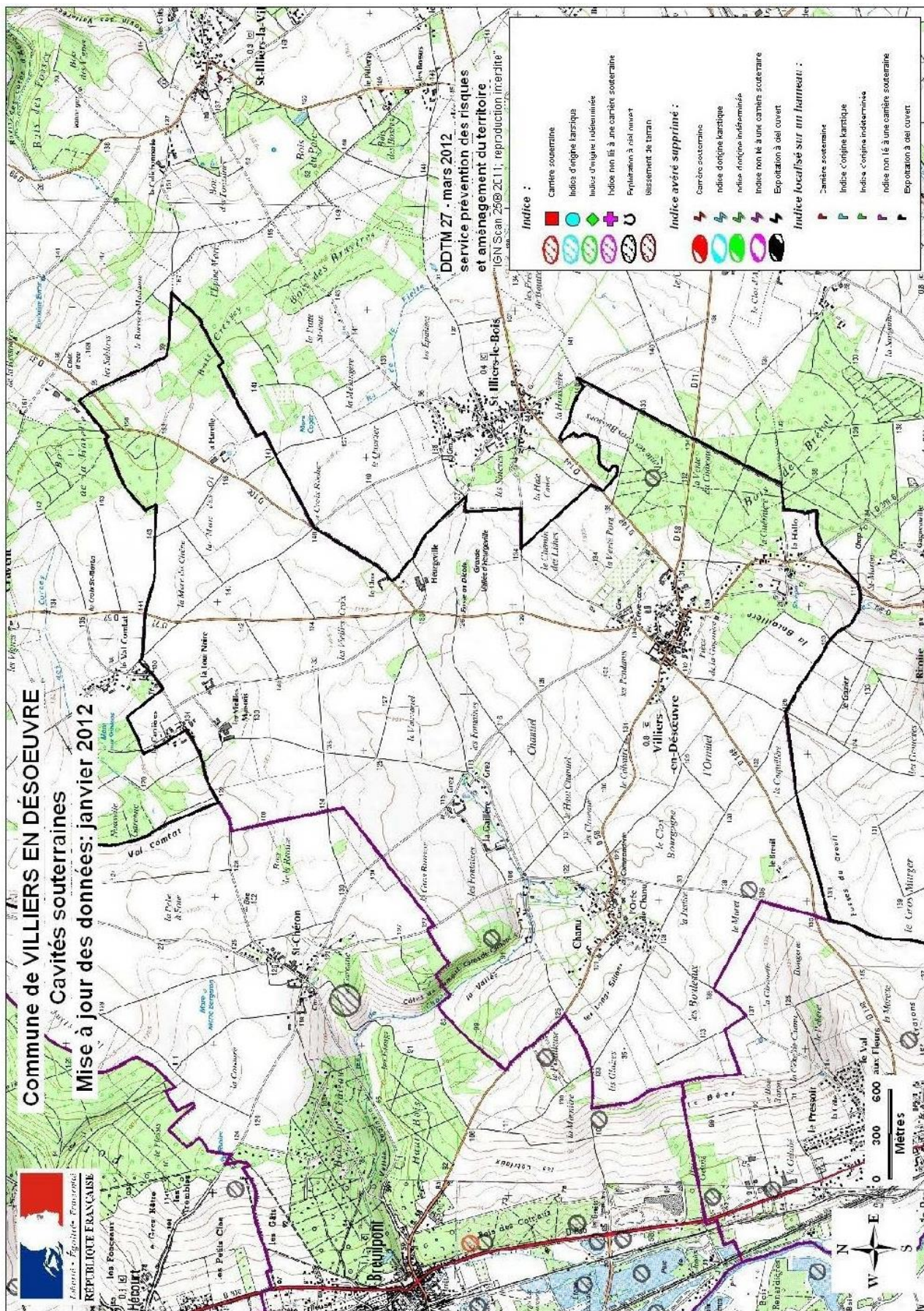
Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné.

Le territoire d'étude est exposé au risque remontée de nappe phréatique qui est recensé dans les **informations préventives** du portail de la prévention des risques majeurs (prim.net).

Les phénomènes de remontée de nappe provoquent des inondations dans les secteurs où la nappe phréatique affleure (inondations dans les vallées majeures, réactivation des vallées sèches, apparition de mares et lignes de sources...).

↳ La commune ne présente pas de risque d'inondation mais est susceptible de **subir des remontées de nappe au niveau de la vallée de Chanu**. Le reste du territoire étant répertorié en aléa très faible et faible.





Des risques technologiques présents

Les risques technologiques principaux étant susceptibles d'avoir des incidences sur les possibilités de développement et de renouvellement urbain, ainsi que sur la santé publique sont le **risque industriel** et le **transport de matières dangereuses**.

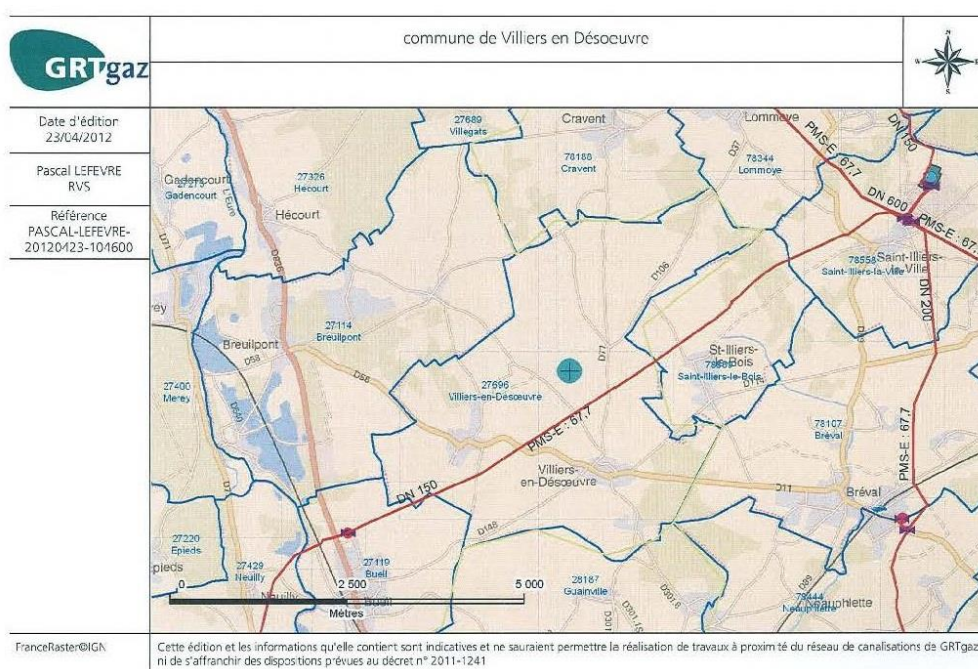
Quelle typologie de risques majeurs présents sur le territoire ?

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Eure, la commune est exposée au **risque technologique majeur de transport de matières dangereuses**.

Le Transport de Matières Dangereuses. Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport (par voie routière, ferroviaire, canalisation souterraine...). Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté.

Le territoire communal est traversé par une **canalisation de transport de gaz exploitée par GRT gaz**. L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations des transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures et de produits chimiques définit des dispositions réglementaires concernant l'urbanisation autour de ces canalisations (distances de protection, réglementation stricte pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur notamment).

↪ Cette canalisation passe entre Chanu et le bourg de Villiers. Les zones bâties sont donc relativement éloignées de cette conduite. Toutefois sa présence et les prescriptions qui lui sont liées doivent être prises en compte dans le cadre du PLU.



Les sols pollués. Les données du BRGM indiquent qu'un site peut être potentiellement pollué (données Basias). Il s'agit de l'entreprise Dominguez située 13, rue Grande (ancienne pompe à essence).

L'organisme BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il reviendra au porteur de celui-ci de réaliser des investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution et de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage prévu tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de rendre le terrain compatible avec l'usage prévu.

Les nuisances sonores. La loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13, prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté de classement. Ainsi, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis

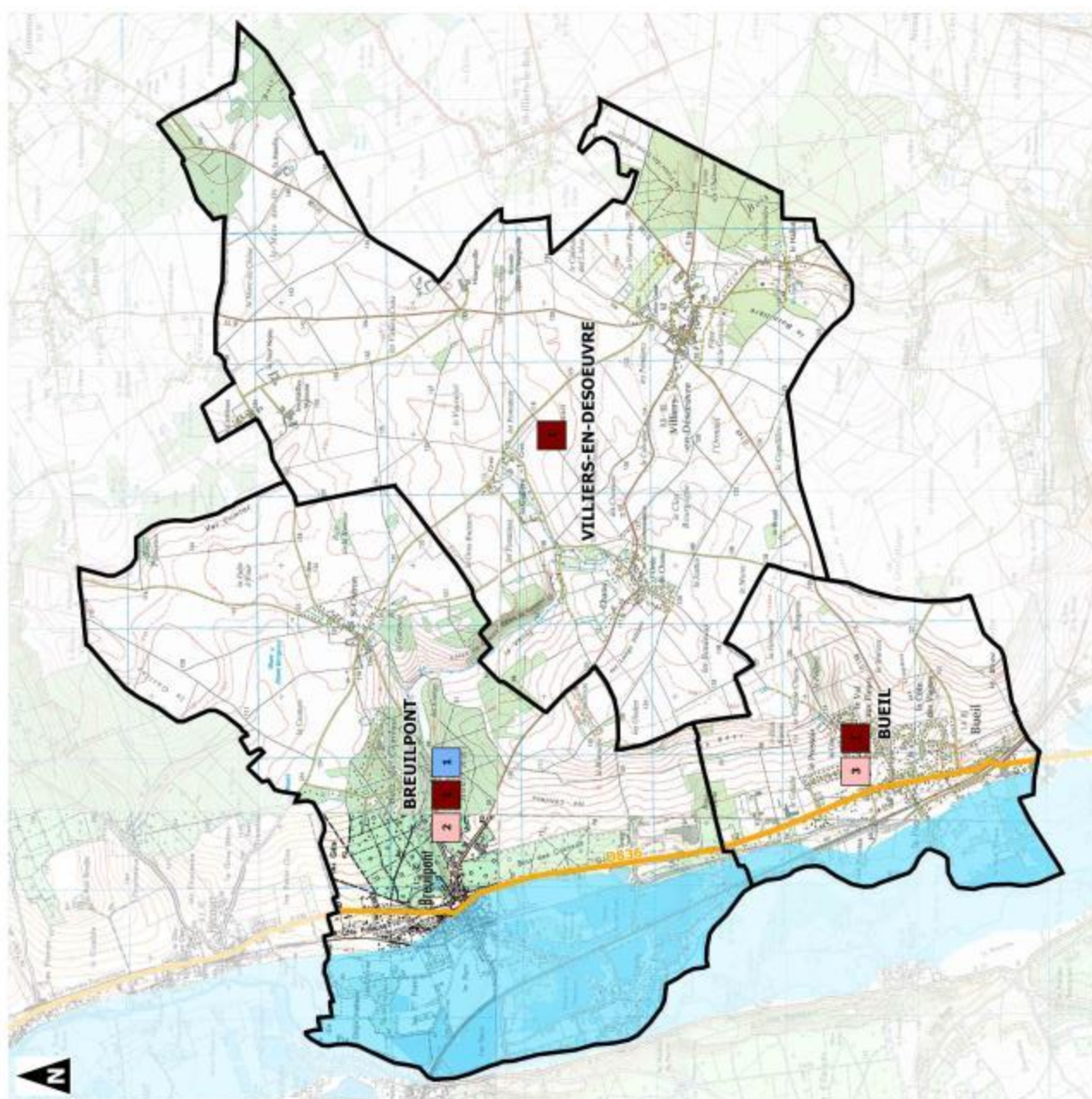
↳ Aucune voie n'étant classée voie à grande circulation, il n'existe pas de périmètres des secteurs affectés par le bruit.

Le recensement de ces différents risques devra figurer sur les documents graphiques du PLU, de manière à interdire, le cas échéant, toute construction à proximité.

Ce que dit le SCOT

Le SCOT a les objectifs suivants en matière de prévention des risques :

- Prévenir les risques naturels
 - Protéger la population contre les risques d'inondation
Les communes doivent appliquer les règles relatives à la constructibilité limitée ou conditionnée dans les zones d'aléa identifiées dans le PPRi de la vallée de l'Eure
 - Protéger la population contre les risques de mouvement de terrains
Les projets d'aménagement, quelle que soit leur nature, doivent prendre en compte les risques liés au glissement de terrains et au retrait-gonflement des argiles.
 - Protéger la population contre les risques de ruissellement des eaux pluviales
Le SCOT interdit toute urbanisation nouvelle sur les lignes de crêtes et prescrit l'intégration de la gestion des eaux pluviales dans les orientations d'aménagement liées aux extensions urbaines.
- Prévenir les risques technologiques
Le SCOT mentionne que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme les zones de danger soumises à des contraintes d'urbanisation, ou les servitudes d'utilité publique, autour :
 - des entreprises classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et notamment les ICPE à risque industriel ou agricole,
 - des axes supportant un trafic de transports de matières dangereuses,
 - des conduites de gaz ou d'hydrocarbures.



Commune de Villiers-en-Désœuvre

Plan Local d'Urbanisme

Risques naturels et technologiques

-  Limite communale
-  **Risque TMD**
Transport de Marchandises Dangereuses (TMD)
-  **Risques Naturels**
Inondation et coulée de boue
-  Inondation, coulée de boue et mouvement de terrain
-  Inondation par remontée de nappe phréatique
-  **Atlas des Zones Inondables de l'Eure**
(Limites maximales des crues connues)

** Le point ne localise pas un événement mais signale qu'un arrêté de catastrophe naturelle touche le territoire communal, ainsi que le nombre d'arrêts par catégorie

0 1 000 2 000
Mètres

1:30 000
Groupe **audicé**
Pour une information sur l'Etat A3 sans réduction de taille
Édition - 2012
Source du fond de carte : IGN, Carte Sans Blanc, 1:25 000
Sources de données : BD Carthage de 1920, 2004 - ADELE, 2012
DRIH 27, Carthage, 2007

Un territoire riche en biodiversité



Un patrimoine naturel reconnu et protégé

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le programme ZNIEFF a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanent, aussi exhaustif que possible, des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Deux types de zones sont définis :

- **Les zones de type I**, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- **Les zones de type II**, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

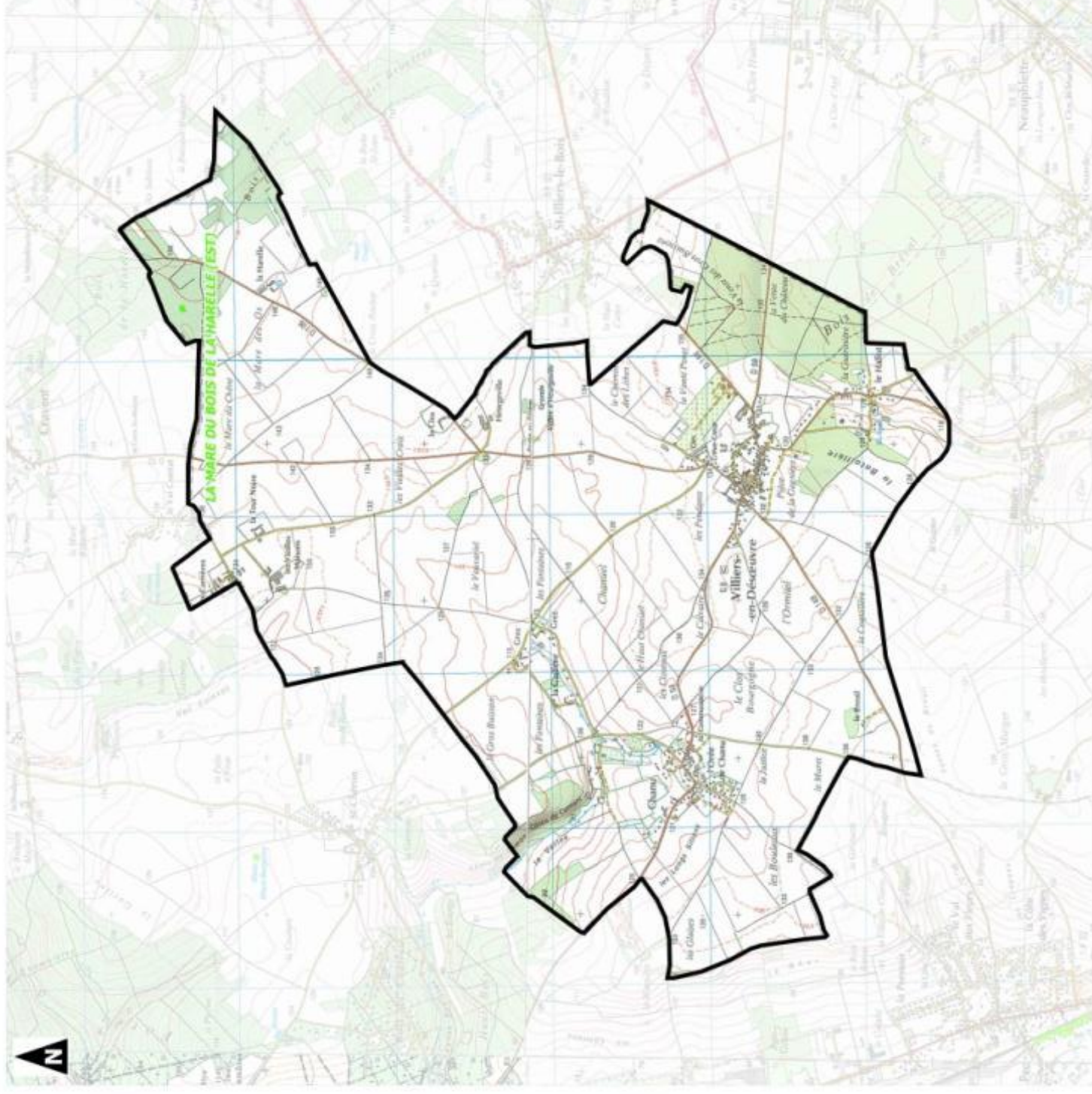
La présence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Elle est dépourvue de valeur juridique ou administrative. En revanche, la présence d'une telle zone est un élément révélateur d'un intérêt biologique et, par conséquent, peut constituer un indice pour apprécier la mise en place de dispositions législatives et/ou réglementaires protectrices des espaces naturels.

Une ZNIEFF de type 1 a été observé sur le territoire de la commune de Villiers en Désœuvre : **la mare du Bois de la Harelle**. Cette mare est située en contexte forestier et présente des ceintures de végétations bien développées : gazons aquatiques, jonchaies (végétation dominée par les joncs), roselières... Ses végétations de bords des eaux abritent notamment l'Oenanthe aquatique (*Oenanthe aquatica*), espèce végétale rare et vulnérable en Haute-Normandie.

Zones naturelles d'intérêt reconnu

 Commune de Villiers-en-Désœuvre
 ZNIEFF de type I

0 500 1 000
Mètres



Des milieux naturels variés

On trouve 6 types d'espaces spécifiques pour la faune et pour la flore à savoir :

- Les **micro-habitats** (haies, vergers, petits bois),
- Les **espaces boisés** qui sont des boisements situés au niveau des coteaux et également des espaces privés qui ont conservé des formations ligneuses,
- Les **zones agricoles** (grandes surfaces cultivées et prairies pâturées),
- Les **zones jardinées** composés d'espaces verts privés et de micro-habitats,
- Les **milieux humides** représentés par des mares ainsi qu'un petit cours d'eau situé au nord du hameau de Chanu appelé Ru de Chanu.

Les micro-habitats



Les micro-habitats sont des éléments essentiels caractérisant un bon fonctionnement écologique du territoire. Ce sont les derniers espaces naturels des zones plus ou moins urbanisées qui possèdent plusieurs rôles écologiques fondamentaux :

- **Continuums écologiques.** Les haies, les vergers et les petits bois constituent des corridors écologiques permettant les **échanges et déplacements de la faune**. Ainsi au même titre que les routes et chemins pour l'homme, les corridors sont des milieux naturels reliant entre eux différents habitats vitaux pour une espèce. Cela crée également des connexions entre les différentes populations d'une même espèce. Insectes, reptiles, amphibiens, oiseaux et mammifères, représentant une importante partie du règne animal, utilisent ces bio-corridors.
- **Gîtes.** Ces milieux jouent un rôle essentiel dans **l'accueil et la reproduction des espèces**. Les mammifères (musaraigne, blaireau) et les batraciens (crapaud, salamandre...) utilisent préférentiellement les parties basses de ces micro-habitats. D'autres mammifères (écureuils, chauves-souris, oiseaux) exploitent plutôt les parties hautes et les creux des vieux arbres. De nombreuses espèces d'insectes comme le Lucane cerf-volant apprécient les espaces boisés.
- **Ressources alimentaires.** Les micro-habitats représentent enfin une **source alimentaire**. Les frugivores et herbivores y trouvent une nourriture abondante. De même, les chauves-souris vont privilégier les haies et les petits bois pour y retrouver des conditions de chasse favorables.

Les **micros-habitats** présents au sein des zones urbanisées sont relativement nombreux dans le lieu-dit du Chanu et du Hallot avec la présence de linéaires arborés ainsi que de vergers résiduels, de mares et de prairies fleuries. Le village plus à l'Est est quant à lui caractérisé par des espaces verts privés. Ces espaces, doivent donc être conservés et protégés dans le cadre du PLU. **Les petits bois, les vergers ainsi que les linéaires de haies** (en favorisant les espèces locales de type Noisetiers, Aubépines, Charme...) constituent des espaces de gîtes et de circulation pour la faune et la flore, c'est à ce titre, que ces éléments écologiques doivent faire l'objet de mesures de restauration ou être recréés à travers les prescriptions graphiques et réglementaires du PLU.

Les espaces boisés



La commune de Villiers-en-Désœuvre est composée de boisements tels le Bois de la Harelle, le Bois Crestay, le Bois de Bréval ou encore le coteau boisé des Côtes de Cumont.

Ces milieux boisés, éloignés les uns des autres, sont essentiellement composés de feuillus (Hêtres, Chênes, Charme, Frêne...) sauf le bois de Bréval qui possède quelques plantation de pinèdes. Cet habitat naturel possède des rôles écologiques important :

- Conservatoire d'habitats. Les boisements sont composés d'habitats naturels très diversifiés. Suivant la géologie, la pente et l'exposition des groupements végétaux, les espèces végétales se développent différemment. On peut donc observer des boisements de Hêtraie-Chênaie, de Chênaies-Charmaies... Cette diversité permet la présence de nombreuses espèces remarquables.
- Conservatoire d'espèces remarquables. Les boisements accueillent un grand nombre d'espèces végétales et animales remarquables et inféodées au milieu forestier :
 - Insectes et autres invertébrés : papillons, carabes...
 - Amphibiens et reptiles : grenouilles, crapauds, serpents...
 - Oiseaux : troglodytes, pics, rapaces ...
 - Mammifères : renards, sangliers, chevreuils, cerfs...

Une ancienne pépinière est observée sur le territoire de la commune. Cet habitat semi-naturel peut posséder un intérêt écologique pour diverses espèces faunistiques. Il doit donc être conservé à ce titre. Néanmoins, les essences végétales composant le boisement sont en partie d'origine horticole et peuvent ne pas être favorables à toutes les espèces qui pourraient être abritées au sein d'un boisement entièrement naturel.

Le PLU doit permettre une gestion durable des milieux forestiers. Il serait également intéressant de renforcer les liaisons entre les espaces boisés les plus proches comme notamment entre le Bois de Hardelle et le Bois de Crestay.

Les zones agricoles



Villiers-en Désœuvre est essentiellement caractérisée par la culture de céréales. Néanmoins quelques, prairies pâturées sont encore présentes sur le territoire.

Les **prairies pâturées** sont des milieux naturels composés essentiellement de graminées et d'espèces végétales rampantes telles que les trèfles. Ce sont des habitats intéressants pour les insectes mais aussi pour les micromammifères et certaines espèces d'oiseaux lorsque les prairies sont accompagnées de haies ou de petites zones de boisements.

Les **cultures** constituent un habitat très artificialisé. La flore hormis les adventices de cultures n'est plus représentée que sur les bordures de chemins ou sur les talus. Cependant, quelques chemins agricoles et/ou talus sont bordés par des haies ou des arbres de haut-jet. Ces restes de **milieux naturels** assurent à la fois un rôle d'écosystème à part entière mais jouent également un rôle de continuité écologique.

Le PLU a pour objectif de protéger les espaces sensibles afin d'éviter leur déstructuration et la perte de leur fonctionnalité. Le territoire communal doit parvenir à conserver ainsi que restaurer les continuités écologiques au sein des cultures et des prairies pâturées.

Les zones urbanisées et leurs jardins



Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et la flore urbaine est liée à trois facteurs :

- **L'ancienneté des bâtiments.** Les constructions anciennes (vieilles bâtisses, granges...) favorisent l'installation d'une **faune diversifiée**. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Effraie des clochers, Moineau domestique, Mésange, Etourneau, Sansonnet... ainsi que pour les mammifères : Martre, Fouine, Belette...
- **Les micro-habitats.** Les haies, les vergers ou les petits bois peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit de certains oiseaux peu exigeants comme le Merle noir et la Linotte mélodieuse. Cependant cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des **essences locales** (Noisetier, Charme, Aubépine...) dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre de la chaîne alimentaire.

- Les espaces verts. Les espaces verts privatifs ou publics accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonnet élégant, Fouine...

Dans les villages, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'Homme et ses bâtiments. Malgré les apparences, certaines espèces sont en déclin au niveau régional voire national comme l'Hirondelle rustique ou encore le Moineau domestique. Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui sont potentiellement présentes dans diverses cavités et combles. En périphérie des villages, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisières de boisements et espaces semi- ouverts telles que le Hérisson d'Europe et les Musaraignes.

Villiers-en-Désœuvre possède de nombreux **espaces verts privatifs** notamment à l'est du territoire de la commune. De nombreux **espaces publics** ont également pu être observés. Le maintien de ces espaces semi-naturels permet de **conserver une biodiversité intéressante** au sein du village. Ils permettent également la préservation de **corridors écologiques fonctionnels** et de ce fait de conserver une certaine **perméabilité écologique** au sein même du village.

Le PLU doit donc accorder **une place majeure** au maintien de cette biodiversité. Il est possible de maintenir les micro-habitats en créant un secteur particulier dans le zonage, de qualifier les espaces verts en privilégiant les **essences végétales locales**⁶ (règlement, orientation d'aménagement). Le PLU peut également imposer **un pourcentage de végétalisation** afin d'asseoir la place de la **nature à proximité de l'urbanisation**.

Les zones humides et les milieux aquatiques



Les milieux humides représentent des écosystèmes majeurs en termes de production primaire et de fonctionnalité écologique. Une **biodiversité animale et végétale spécifiques** peut être observée au niveau du seul cours d'eau identifié sur la commune : le Ru de Chanu.

La **vallée du Ru de Chanu** passant au nord du lieu-dit Chanu possède **des berges en bon état de conservation** avec des ripisylves encore bien présentes. Elles protègent les berges contre l'érosion, forment des corridors écologiques pour un grand nombre d'animaux (reptiles, oiseaux, mammifères, poissons, crustacés...) et sont les habitats des espèces vivants dans la rivière.

Enfin, **la mare du Bois de Harelle** est également un milieu à valoriser et à préserver car des amphibiens (grenouilles et tritons) peuvent y trouver refuge. De plus, cette zone a déjà été identifiée comme étant d'intérêt écologique avec la présence d'une espèce végétale remarquable.

⁶ *L'utilisation d'essences locales permet une meilleure résistance et durabilité des espèces qui s'adaptent mieux aux sols et au climat. Elles constituent à terme des sources de gîtes et d'espaces de circulation pour la biodiversité locale.*

L'un des enjeux du PLU est de pouvoir **conserver ces milieux humides**. Le **maintien ou la restauration de la végétation le long des cours d'eau** et au bord des mares ainsi que la constance de la bonne qualité des eaux participent à leur maintien et au développement de la biodiversité.

De plus, le PLU, en application des dispositions législatives et réglementaires et en compatibilité avec le SDAGE et le SCoT, doit permettre de **protéger strictement les zones humides** qui auront été caractérisées sur les territoires communaux.

Ce que disent le SCOT et la Charte paysagère et écologique

Ce que dit le SCoT

Le chapitre 4 du SCOT est dédié à la protection des espaces et sites naturels ou urbains à protéger. La volonté du SCOT est de recréer sur le territoire communautaire les conditions de restauration d'un maillage de corridors écologiques en s'appuyant sur la préservation des espaces naturels à forte valeur écologique mais aussi sur les espaces naturels offrant un potentiel de biodiversité.

Les objectifs suivants sont déclinés :

- Protéger les **milieux naturels d'intérêt écologique**
 - Protéger les **espaces naturels d'intérêt biologique remarquable**

Le SCOT limite fortement les possibilités d'urbanisation dans ces secteurs remarquables (aménagement ponctuels, extensions limitées des constructions existantes). Le SCOT indique que ces milieux spécifiques fassent l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique, compatible avec la préservation et la valorisation de ces milieux. Le zonage peut être étendu autour de ces secteurs afin de favoriser la mise en place de zone tampon permettant d'assurer leur protection.
 - Protéger les **espaces agro-naturels** offrant une perméabilité et une fonctionnalité biologique

Le SCOT indique que les directions d'urbanisation définies dans les espaces de prairies, haies ou vergers ne doivent pas remettre en cause le fonctionnement écologique global de ces écosystèmes. L'aménagement doit au contraire contribuer à respecter les structures naturelles et à les reconstituer (cas des haies par exemples). Un zonage et un règlement adaptés pour les préserver et les mettre en valeur peut être mis en place dans le cadre du PLU.
- Préserver et renforcer les **continuités écologiques** et « corridors biologiques
- Le PLU doit assurer par un zonage approprié le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels d'intérêts et des espaces agro-naturels. Pour assurer ces liaisons, de larges espaces seront préservés ou reconstitués (espaces naturels, agricoles ou loisirs non construits). Afin d'assurer ces fonctionnalités à long terme, la cohérence doit être recherchée à échelle plus globale, le zonage des communes voisines doit ainsi être pris en compte. Aux franges de ces espaces repérés, l'aménagement des clôtures peut être réglementé afin d'assurer la circulation de la faune.
- Préserver les **zones humides avérées** et les cours d'eau
- Le PLU doit protéger les zones humides avérées, les cours d'eau et les boisements associés, notamment les espaces situés de part et d'autre des cours d'eau dans les secteurs proches de l'urbanisation (classement en zone N, au titre de l'article L.123-1 5, III, 2°, en EBC...). Il doit veiller à les protéger de toute urbanisation et imperméabilisation. Il peut également interdire dans le

cadre du règlement la transformation de leur état initial par l'affouillement, le drainage, l'exhaussement du sol, le retournement des prairies humides, et les dépôts de matières quel que soit leur nature.

- Favoriser la préservation et la régénération des **espaces boisés et forestiers**
Le PLU doit classer en « espaces boisés classés » ou en espaces boisés à protéger au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, les massifs forestiers et ensembles boisés les plus remarquables. Les haies bocagères et les principaux boisements existants sur les sites d'extension urbaine sont à identifier et à préserver
- Favoriser la **nature en ville**
Les espaces verts existants, poumons de verdure dans le tissu bâti doivent être conservés. Un arbitrage doit être effectué entre leur maintien et leur urbanisation. De nouveaux espaces verts peuvent être inscrits dans le tissu bâti existant ou à venir. La création d'une trame verte constituée d'un maillage bocager composé d'essences locales et pouvant servir à la gestion des eaux peut ainsi apportée une forte plus-value au cadre de vie des habitants.

Ce que dit la Charte paysagère et écologique :

- Des actions pour des espaces naturels riches, préservé et réappropriés :
 - Préserver et renforcer la richesse écologique des pelouses sèches,
 - Préserver les surfaces et la richesse des pentes et des fonds de vallées,
 - Replanter des vergers de hautes tiges.
- Des actions pour des espaces agricoles participant activement au cadre de vie :
 - Inciter la diversification des pratiques agricoles sur les espaces à enjeux écologiques et paysagers (fonds de vallée, coteaux calcaïques, connexions écologiques ...),
 - Offrir une place à l'arbre dans les espaces agricoles.

Quelle application sur le territoire communal ?

Synthèse de la compréhension des milieux et de leur fonctionnement

La carte ci-après explicite les enjeux en matière de préservation de la biodiversité et de fonctionnalité écologique du territoire. Afin de réaliser, une analyse des fonctionnalités écologiques la plus cohérente possible, la carte est représentée à l'échelle des trois communes : Villiers en Désœuvre, Bueil et Breuilpont. Concernant la commune de Villiers, le territoire possède trois zones importantes pour la préservation de la biodiversité et une moins propice au développement de continuités écologiques :

- **Le bourg principal et les lieux-dits : Chanu et le Halot ainsi que la zone tout à l'Est du territoire** sont des zones composées de milieux très diversifiés. La commune a su conserver de nombreux micro-habitats permettant ainsi de préserver une richesse écologique importante. Néanmoins les corridors écologiques restent pour la plupart discontinus. Il serait donc nécessaire de maintenir les corridors fonctionnels et de renforcer ou restaurer ceux qui peuvent l'être.
- **Une zone centrale composée de parcelles agricoles** qui possèdent peu de connexions écologiques et où une réflexion pour les restaurer pourrait être apportée. Cette zone fragmente les éléments de biodiversité notamment les boisements les uns des autres.

Quels outils pour répondre à ces enjeux ?

Les milieux naturels à conserver sont des espaces identifiés comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Cette reconnaissance permet aux habitats naturels d'être suivis et parfois gérés dans le but de les préserver voire de les valoriser. Il est donc primordiale d'assurer leur protection dans le PLU notamment en les classant en « zone N, naturelle ».

La majorité des milieux naturels sont des boisements ou des coteaux calcaires boisés. Ainsi afin d'assurer leur protection juridique ils peuvent être classé en Espace Boisé Classé (EBC) ce qui permet d'imposer leur maintien ou le remplacement des plantations (gestion du défrichement).

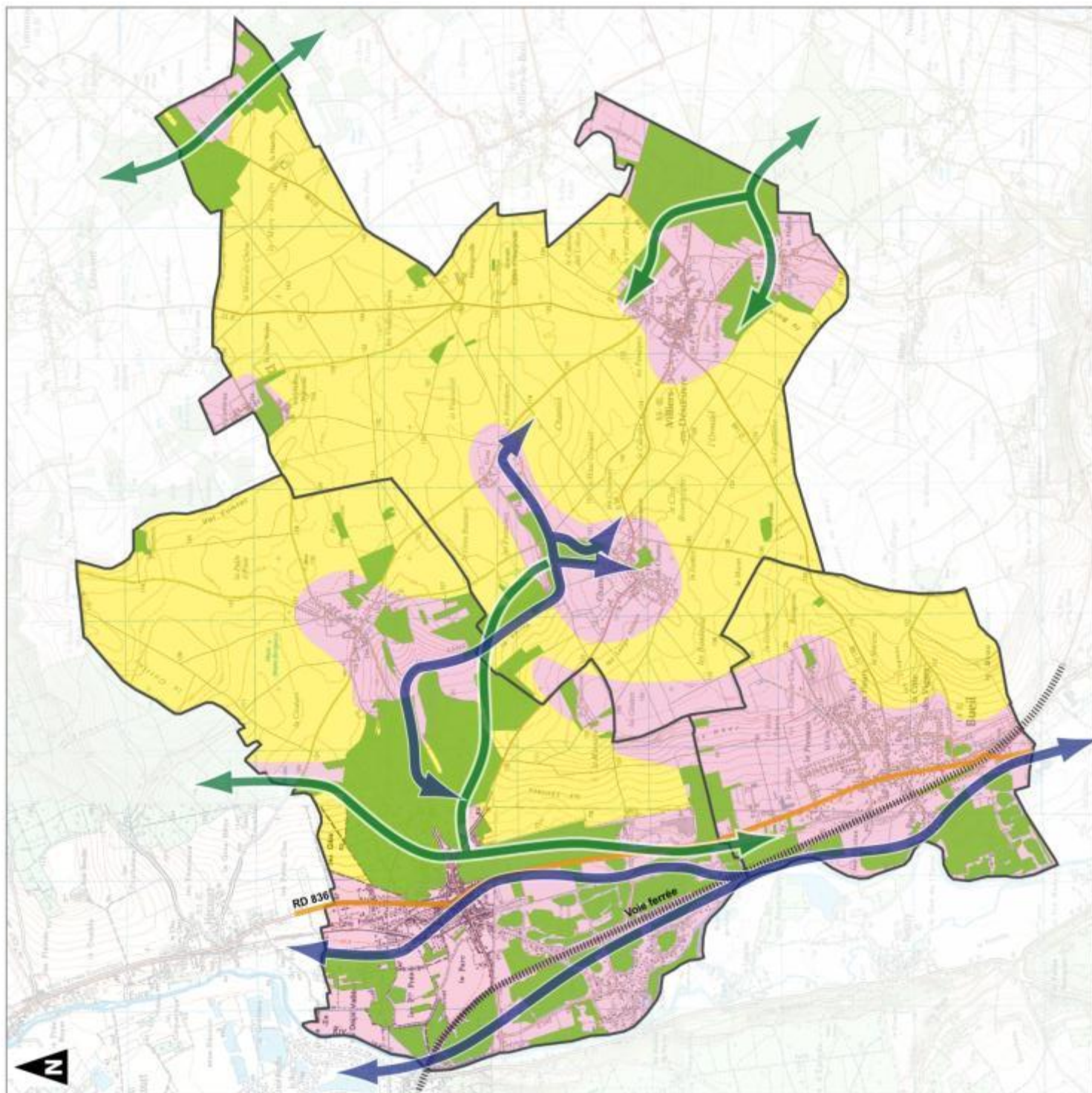
Le renforcement des corridors écologiques peut être réalisé à partir des micro-habitats (haies, vergers, petit bois...) observés. Afin de conserver ces micro-habitats, le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme peut permettre d'identifier et de localiser ces éléments, et ainsi assurer leur protection. Leur identification sur motifs d'ordre écologique ou paysager peut être accompagnée de prescriptions spécifiques dans le cadre du règlement (interdiction de toute occupation et utilisation des sols qui s'opposerait à la préservation des mares par exemple).

Les prescriptions réglementaires permettent également de renforcer la fonctionnalité des milieux. Ainsi, un pourcentage d'emprise des espaces verts peut être imposé dans chacune des zones du PLU afin de conserver une densité d'espaces végétalisés. Le règlement comme les orientations d'aménagement peuvent favoriser l'utilisation d'essences locales (Pruneliers, Noisetiers, Charme...) afin de respecter la typicité végétale du milieu.

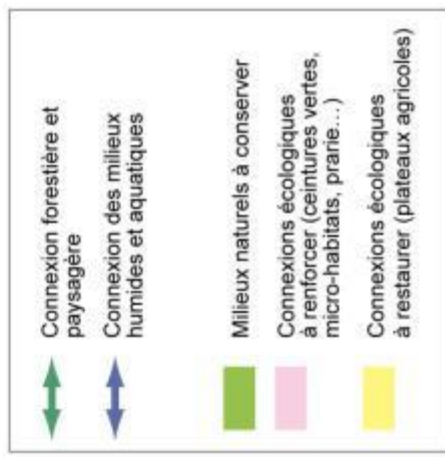
Les plateaux agricoles sont souvent représentés par de grandes étendues de cultures avec peu de structures écopaysagères permettant la connexion entre les milieux naturels. Afin de favoriser ces connexions, des mesures visant à restaurer les éléments écologiques favorables à la dispersion des animaux (bande enherbée, haie basse, buisson...) peuvent être mises en place dans le cadre du PLU.

Afin de rendre cette restauration possible, en complément du PLU, des organismes comme la chambre d'Agriculture, le Conseil Général ou l'Office Nationale de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS) accompagnent ceux qui le souhaitent dans la restauration de connexions écologiques. Cet accompagnement se traduit par la plantation de linéaires de haies et de talus qui protègent du vent et abritent les animaux de l'élevage, la création d'un réseau de bandes enherbées qui constituent des zones d'alimentation, ou encore associer arbres et cultures afin de créer des zones refuges pour la faune. Ces aménagements contribuent à la diversification des cultures et peuvent être réalisés de manière à perturber le moins possible les pratiques agricoles.

La nature en ville est relativement bien représentée sur la commune. En effet, les espaces publics et privés, les prairies pâturées ainsi que les milieux humides ont un rôle important dans le maintien de la nature en ville. Néanmoins, le PLU peut donc préserver les espaces verts urbains existants (parcs, jardins...) et créer de nouveaux espaces verts de proximité au sein des nouveaux quartiers et des quartiers existants. Cette préservation peut passer par l'utilisation des essences locales peu consommatrices en eau, la connexion avec les autres espaces naturels du territoire, une autre gestion de ces espaces (gestion différenciée, charte communale de désherbage, vers un « zéro phyto...).



Commune de Breuilpont, Bueil
et Villiers-en-Desoivre
Plan Local d'Urbanisme
Corridors écologiques



1:30 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2012

Sources de fond de carte : IGN, Carte de France, 1:25 000

Sources de données : BD Carthage de l'IGN, 2004 - AIRTEL, 2012

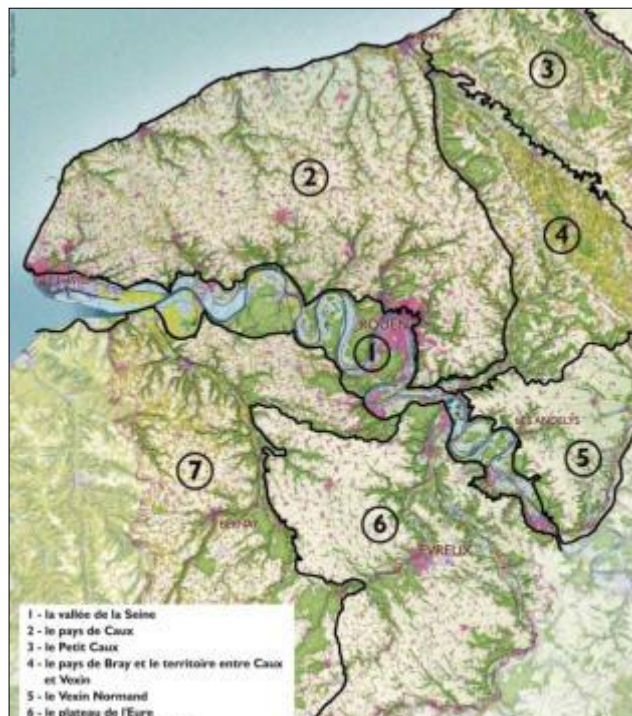
DOTM 27, Carthage, 2007

Un paysage préservé

Des paysages forts aux identités bien particulières

L'Atlas des Paysages de Haute-Normandie de 2011 divise l'espace de la Région en **Grands ensembles paysagers** qui sont subdivisés en **unités paysagères**. La commune de Villiers-en-Desœuvre appartient au grand ensemble du Plateau de l'Eure et à l'unité paysagère du **Plateau de Madrie**

Le paysage, à dominante agricole, est marqué par quelques ondulations du relief et des boisements.

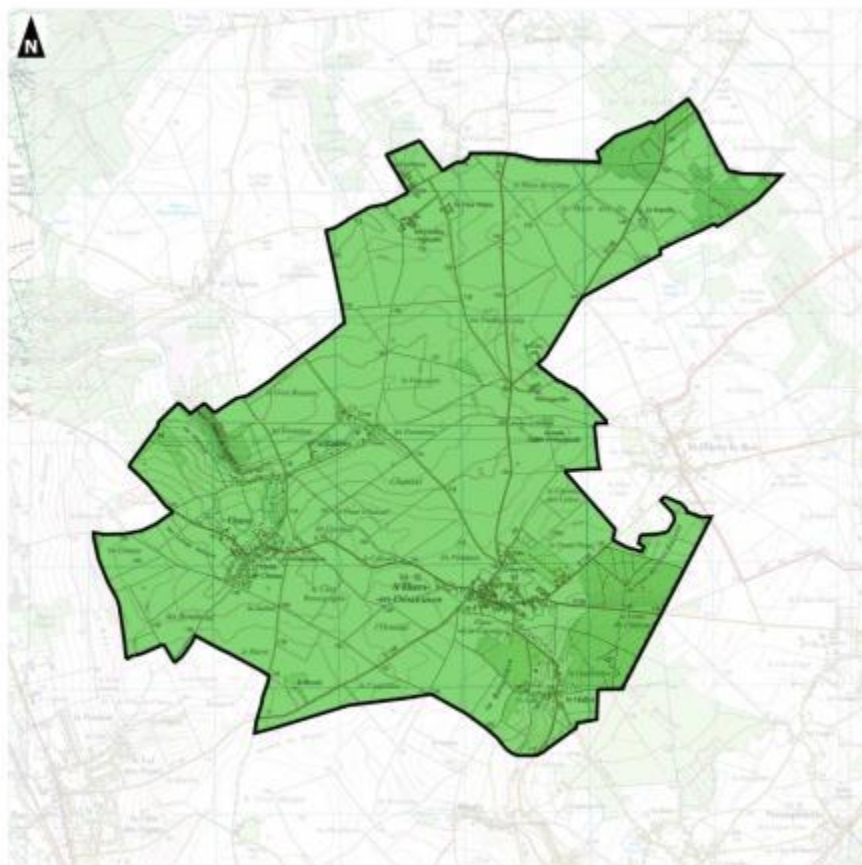


Commune de Villiers-en-Desœuvre

Plan Local d'Urbanisme

Unités paysagères

 Plateau de Madrie



Plateau de Madrie

Le Plateau de Madrie représente un **vaste espace agricole** entre les vallées de la Seine et de l'Eure. Les horizons sont profonds et délimités au loin par des zones de boisements marquant les vallons, les pentes et les sommets. De larges ouvertures paysagères sont possibles sur ce relief plat ponctué par des villages arborés et des boisements.



Des vues lointaines sur le plateau agricole arrêtées par les villages et les boisements



Des

vallonnements arborés amenant un attrait à ce paysage très horizontal

Les perceptions paysagères

Des routes d'accès ouvertes sur le paysage

Les routes d'accès au village sont l'occasion de découvrir le paysage environnant. Les vues s'ouvrent sur le plateau agricole, les ondulations des vallées arborées et les ponctuations bâties. La profondeur des panoramas permet à l'observateur d'avoir un regard arrêté au loin par quelques éléments plus marqués comme une ondulation plus importante ou un boisement.



Des

routes ouvertes sur le paysage

Des points de vue ponctuels dans le village

L'intérieur du village permet peu de vues sur les environs. L'observateur est le plus souvent cloisonné par le bâti. Quelques ouvertures sont malgré tout possibles depuis le bourg avec un panorama sur le plateau via des parcelles agricoles ouvertes.



Une ouverture sur le paysage environnant, espace de respiration

Des éléments d'intérêt

Le clocher de l'église est un bon élément de repère dans ce paysage ouvert. Il permet de se situer sur ce plateau agricole. Les autres édifices restent discrets dans la silhouette (lavoir, tours, chapelle, mairie, calvaires, commanderie de Chanu...).

Perceptions et éléments du paysage

Le paysage est constitué d'un plateau ouvert



offrant des vues larges sur le paysage



ou plus ponctuelles



ou locales



et arrêté par des îlots boisés

Le village s'organise autour



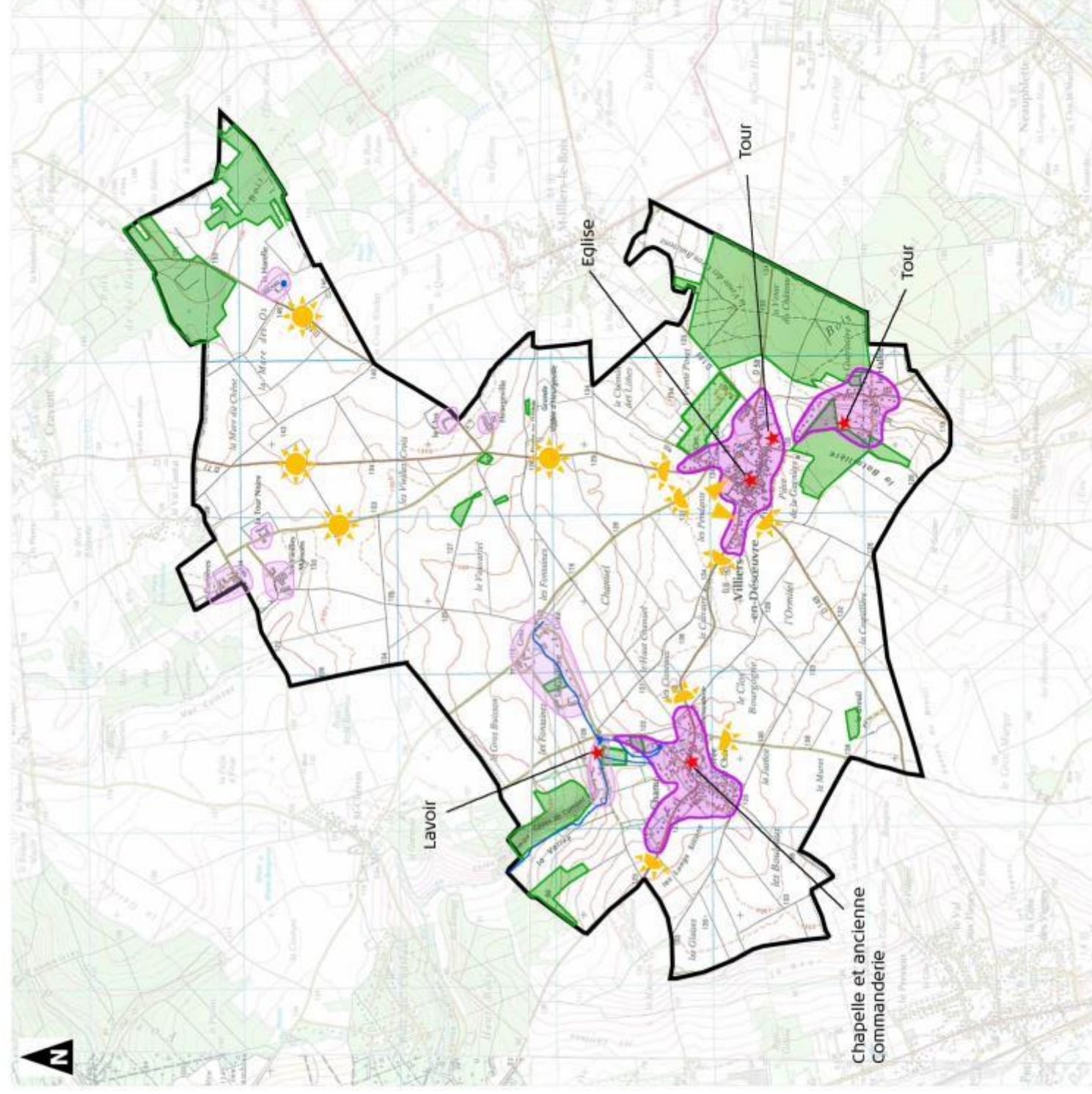
du bourg ou de hameaux résidentiels



accompagné de hameaux plus agricole



et d'éléments patrimoniaux d'intérêt



0 500 1 000
Mètres

Les perceptions du village

Depuis l'extérieur

Le hameau Chanu. Il présente une silhouette arborée avec la présence de jardins végétalisés qui accompagnent le bâti. L'amorce des Côtes de Cumont est présente par une baisse progressive du relief marquée par des boisements qui rejoignent le hameau. La position des constructions sous la ligne de crête lui procure une place assez discrète dans ce paysage.



Silhouette arborée de Chanu intégrée dans le vallon

Le hameau Le Hallot. Situé dans un léger creux du relief, ce hameau reste discret dans le paysage. La lisière boisée et les jardins arborés qui l'accompagnent lui offrent un écrin végétal l'intégrant facilement dans le paysage.



Hameau verdoyant du Hallot

Le bourg de Villiers-en-Désœuvre. Il est positionné sur le plateau agricole ouvert. Le village marque le paysage par sa silhouette minérale où la végétation semble occuper une place secondaire. L'église se détache par sa forme élancée et pointue et sert de repère sur le plateau.



Silhouette plus minérale du bourg de Villiers-en-Désœuvre

Insertion des nouveaux quartiers dans la silhouette. Installés en périphérie du village, ils se détachent visuellement de la silhouette par leur couleur, leur implantation et le peu de végétation arboré qui les accompagne. L'ambiance urbaine qui en ressort est donnée par les clotures ou haies qui délimitent l'espace public de l'espace privé.



De nouvelles constructions peu intégrées avec l'existant

Depuis l'intérieur

Rues principales. Elles sont principalement constituées de bâti installé à front de rue. Les constructions sont positionnées dans le sens de la voirie ce qui crée une ambiance très minérale et assez uniforme. Les vues vers le paysage environnant restent impossibles avec un front bâti qui forme un écran opaque. Les petites rues en impasse de chaque côté sont elles-aussi refermées par les constructions.

En sortie du village et des hameaux, le bâti à front de rue cède la place à des haies séparatives cachant les maisons. L'ambiance perçue depuis la route est alors plus végétale.



Rue principale à l'ambiance bien différente entre hameaux et bourg



Ambiances variées. Au cœur du bâti, les ambiances sont variables. Certaines rues sont très étroites et offrent une ambiance très intimiste et cloisonnée par les murs en pierre en limites séparatives. D'autres rues s'orientent vers le paysage environnant et permettent d'obtenir des ouvertures paysagères. Ses dernières sont de véritables espaces de respiration à proximité du bâti fermé.



Différences d'ambiances entre quartiers anciens et récents. Les quartiers anciens présentent des constructions en front de rue avec un jardin sur l'arrière. L'ambiance est très fermée et minérale avec une certaine uniformité dans les matériaux, les gabarits et les formes.

Dans les quartiers récents, les nouvelles constructions prennent places au centre de la parcelle laissant des espaces entre chaque habitation. Le recul par rapport à la voirie offre une ambiance plus ouverte et végétale. Les petits jardins à l'avant des parcelles permettent l'implantation de haies en bordure.

Différence de traitement des limites séparatives et des constructions entre quartiers anciens et quartiers récents



Le

hameau de Chanu

Le hameau de Chanu constitue une entité paysagère bâtie bien distincte du bourg. L'ambiance au cœur de ce lieu de vie est assez fermée. Il faut que l'observateur s'éloigne de la Chapelle pour obtenir des ouvertures paysagères sur le plateau ou les vallons.



Cœur du hameau assez fermé, mais des ouvertures paysagères depuis les abords

Le hameau Le Hallot

Le hameau du Hallot constitue une entité paysagère bâtie bien distincte du bourg. L'ambiance y est assez intimiste avec la présence de routes étroites et de végétations arborées dans les jardins. Le bâti présente des éléments de qualités et quelques édifices uniques (tour par exemple).



Ambiance très intimiste et végétale du Hallot

Les hameaux agricoles

La commune comporte plusieurs hameaux dispersés et éloignés du bourg. Localisés au Nord du plateau agricole, ces hameaux se sont constitués autour de corps de ferme traditionnels (plusieurs bâtiments implantés en cour carrée). Ces hameaux ne se sont pas développés en accueillant de nouvelles constructions de tiers et ont donc conservé un caractère très rural. De par la présence de mur de facture ceinturant l'exploitation ou de mur aveugle des bâtiments, l'ambiance y est assez minérale et fermée.



Greze et les Tours noires

Ce que disent le SCOT et la Charte paysagère et écologique

Le SCOT

Le chapitre 5 du Document d'Orientations Générales est dédié à la définition d'objectifs relatifs à la **protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville**.

Les orientations du SCOT en matière de paysage sont les suivantes :

- **Préserver les structures paysagères** qui font l'identité de la CAPE
 - Maîtriser et valoriser les paysages de coteaux et de vallées,
 - Préserver les paysages de forêts, de clairières et de boisements,
 - Maîtriser et valoriser les paysages agricoles des plateaux.
- **Qualifier les axes de découverte** majeurs des territoires
 - Maîtriser la qualité des paysages autour des grandes infrastructures de circulation et valoriser ces axes,
 - Valoriser les principaux axes de liaisons entre communes,
 - Mettre en valeur les entrées de ville,
 - Améliorer l'image des abords de voies ferrées et des gares.
- **Garantir la qualité paysagère et environnementale des espaces urbanisés et des franges urbaines**
 - Réinventer une singularité locale pour l'architecture et l'urbanisme contemporains,
 - Encourager les procédés constructifs et l'usage des matériaux favorables au développement durable,
 - Mettre en valeur les espaces publics des villages et préserver leur image rurale,
 - Renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités,
 - Reconstituer des transitions paysagères aux limites des villes et des villages,
 - Promouvoir un urbanisme spécifique pour les quartiers nouveaux implantés sur les coteaux,
 - Préserver et développer les espaces verts urbains et villageois,
 - Intégrer les nouvelles constructions agricoles dans leur environnement,
 - Intégrer les antennes de communication dans le paysage.

Plus particulièrement, pour la commune de Villiers-en-Desœuvre, les points suivants sont à retenir :

- La commune se caractérise par des entités paysagères dominées par les **zones boisées et les zones agricoles de plateaux**. Le PLU, par ses divers outils doit donc veiller à préserver les caractéristiques paysagères. Les objectifs de préservation des espaces naturels et d'organisation de l'urbanisation permettent également de concourir à l'amélioration de la qualité des paysages.
 - Des **espaces tampons doivent être mis en place en lisière des boisements** afin d'assurer leur fonctionnalité
 - Il est important de maintenir des coupures d'urbanisation ou des espaces tampons afin de renforcer la protection des espaces agricoles. Les limites à l'urbanisation doivent ainsi être bien identifiées afin de traiter les transitions paysagères entre espace urbain et espace agricole.
- La commune possède encore quelques éléments paysagers particuliers :
 - **Vergers, arbres d'alignement, mares...** Ces éléments peuvent être inventoriés et identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.
 - **Espaces publics**. Le SCOT incite au traitement qualitatif de ces lieux de rencontre afin de renforcer l'attractivité et l'identité des villages. Zonage, orientations d'aménagement et des règles appropriées peuvent servir utilement à la mise en valeur de ces espaces. Ces

espaces publics sont souvent des espaces verts sur la commune. Ils participent à l'aération du tissu bâti et constitue des espaces de respiration qui peuvent être préservés.

- La commune va connaître un développement de son urbanisation, que ce soit dans le cadre du renforcement de la trame urbaine existante ou dans le cadre d'extension.
 - Une attention toute particulière doit être portée aux **ambiances paysagères**. Les opérations d'urbanisme doivent ainsi veiller à utiliser des **essences adaptées** au contexte local. Les zones d'extension de l'urbanisation sont situées sur la commune des zones aux perceptions plutôt ouvertes (entrée de village) : les **franges urbaines** doivent ainsi être traitées avec attention.
 - Le SCOT affiche un **objectif fort de qualité dans les aménagements urbains et les extensions urbaines**. Il affirme la volonté d'une intégration de qualité des urbanisations nouvelles dans les paysages (extensions urbaines, bâtiments agricoles...). Il promeut également une **démarche de développement durable** dans les constructions nouvelles et les rénovations : limiter les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, les impacts sur la gestion des eaux... Les principes d'accès aux espaces de centralité et de liaisons entre quartiers, de densité, de mixité, de traitement des limites séparatives et de transitions paysagères doivent ainsi prédominer les volontés d'aménagement. La création de véritables espaces verts dans les opérations d'urbanisation est également un objectif du SCOT. Ces derniers ne doivent pas être pensés comme des résidus mais plutôt comme un fil conducteur de l'aménagement.
- La commune est un territoire traversé.
 - La **RD 58** remonte de la vallée de l'Eure pour traverser le plateau agricole et la commune de Villiers-en-Désœuvre d'Ouest en Est. Le plateau agricole s'ouvre entre le hameau de Chanu et le bourg. Afin de valoriser cette qualité paysagère, l'urbanisation doit être maîtrisée et qualifiée, et une coupure d'urbanisation devra être préservée entre le bourg et les hameaux.
 - La **RD 77 et RD 148** traversent le bourg du Nord au Sud. Elles permettent également des vues sur ce plateau de culture.
 - De nombreuses **routes secondaires** permettent de relier les villages les uns aux autres. Elles sont les premiers vecteurs de la perception des paysages. Afin de garantir leur qualité, les éléments qui les bordent (boisements, coteaux, urbanisation...) doivent être mis en valeur.

La Charte paysagère et écologique

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT une charte paysagère et écologique a été réalisée et signée par m'ensemble des élus de la CAPE. Cet outil promeut certains principes visant à qualifier et à préserver le territoire de la CAPE. Sont ici rappelés les principales prescriptions :

- **Pour des villes et des villages agréables à vivre**
 - Agir pour la qualité du cadre de vie urbain : espaces résidentiels, d'activités économiques et d'accueil touristique,
 - Lutter contre la banalisation progressive des paysages bâtis du territoire et «réinventer» un caractère local pour son urbanisme et son architecture,
 - Préserver le caractère rural des paysages villageois,
 - Conforter les centres des villes et villages, espaces clés de la vie sociale,
 - Limiter les surfaces consommées par l'urbanisation nouvelle, notamment dans les vallées,
 - Prendre en compte la qualité environnementale pour les constructions neuves, ainsi que dans la gestion des jardins et espaces verts urbains.
- **Pour des espaces naturels riches, préservés et réappropriés**
 - Préserver le patrimoine naturel remarquable d'intérêt à l'échelle européenne à régionale,
 - Conserver et valoriser les espaces de forêts, de prairies, de vergers et de pelouses sèches au bénéfice du tourisme et de la vie locale,
 - Redonner aux espaces naturels une place et un sens dans la vie des habitants des Portes de l'Eure.
- **Pour des espaces agricoles participant positivement au cadre de vie**
 - Favoriser la reconquête de la diversité et de la richesse des paysages agricoles,
 - Encourager l'adoption de pratiques agricoles spécifiques aux marges des grands espaces cultivés,
 - Valoriser ces espaces de transition au bénéfice du tourisme et de la vie locale.
- **Pour des bords de l'eau attrayants et accessibles**
 - Faciliter l'accès du public aux bords de l'eau,
 - Renforcer la qualité paysagère et écologique des rivières, des plans d'eau et de leurs berges.
- **Pour un territoire aux itinéraires de déplacements attractifs et diversifiés**
 - Montrer le territoire sous son meilleur jour depuis les principaux axes de circulation routiers et ferroviaires,
 - Limiter les conflits d'usage entre trafic automobile et vie locale,
 - Faciliter les déplacements à pied et à vélo.

Quelle application sur le territoire communal ?

Au regard des éléments majeurs identifiés dans la construction et le fonctionnement du paysage de la commune, il semble intéressant de préserver certains aspects et de travailler à :

- La forme urbaine et la préservation des coupures d'urbanisation,
- Les limites de l'urbanisation,
- Eviter l'étalement urbain en privilégiant les dents creuses et les terrains sous-occupés,
- La valorisation des espaces publics et le préverdissement des futurs espaces verts,
- L'implantation des constructions et leur densité,
- Les transitions entre domaine public et domaine privé.



Définir des limites à l'urbanisation et conforter la forme du village par l'utilisation des dents creuses tout en préservant les espaces naturels et paysagers



Valoriser l'espace public tout en travaillant les transitions avec l'espace privatif

Quelle forme urbaine produit-on ?

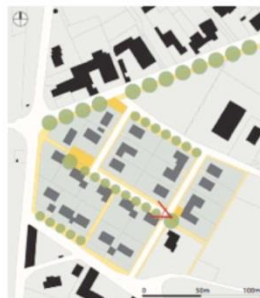
LE LOTISSEMENT STANDARD
23 logements

17 % d'espace public



SIMULATION 1
23 logements

30 % d'espace public



SIMULATION 2
30 logements

1 parc public
50 % d'espace public



SIMULATION 3
46 logements

1 équipement
40 % d'espace public



Travailler la forme et la densité du bâti, d'après une réflexion portée par le CAUE

Un village en évolution

L'évolution de l'architecture

Les **constructions anciennes** sont constituées de matériaux traditionnels et nobles de type : craie, brique, pierre calcaire, tuiles plates ou ardoises. Elles sont implantées en front de rue pour les maisons d'habitation ou sont situées en retrait par rapport à la voirie pour les grandes propriétés. Ces dernières sont de style particulier avec une architecture et un travail des formes et gabarits différents (symétrie, entouragement des baies en brique, enduit recouvrant les moellons bruts...).

Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une **volumétrie** simple, avec des bâtiments souvent plus longs que larges,
- Des **ouvertures** régulières avec des encadrements et chaînages de portes et de fenêtres travaillés et souvent en pierre ou en briques,
- Hormis pour les propriétés, des constructions relativement basses, les bâtiments comptent le plus souvent un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et/ou d'un comble,
- Des **toitures** à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels comme l'ardoise ou la tuile.
- Les **murets de clôtures** sont présents dans le paysage urbain. En pierre maçonnée, ils jouent un rôle de lien entre les constructions et participent à l'alignement général du bâti vernaculaire.



Une certaine uniformité dans les gabarits, les couleurs et l'implantation du bâti

Les hameaux de Chanu et du Hallot présentent des constructions anciennes plus travaillées avec les encadrements qui sont soulignés par l'usage de la brique.

Les **constructions récentes** sont en rupture avec ce schéma. Le bâti nouveau se compose essentiellement de maisons individuelles, de type pavillons. Elles se caractérisent généralement par l'utilisation des matériaux suivants : enduits clairs, tuiles plates, et par une implantation au centre de la parcelle avec des clôtures ou des murs de clôtures d'aspects variés. Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétitifs et peut engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

Les caractéristiques architecturales sont les suivantes :

- Une **volumétrie** cubique ou rectangulaire des constructions, souvent plus larges que hautes,
- Un **deuxième volume cubique** accolé au premier afin d'y insérer le garage, décrochement des pignons ou changement de pente de toit,
- Des **ouvertures** plus nombreuses, souvent plus larges que hautes, mais peu travaillées,
- Des **toitures** à 2 pentes, recouvertes de tuiles (mécaniques) ou d'ardoise. Insertion des lucarnes en toiture pour certaines constructions,
- Des **clôtures** très hétérogènes (mur plein, grillage, clôture arbustive...) voire souvent absentes. Ces dernières sont de style particulier avec une architecture et un travail des formes et gabarits différents (symétrie, entourages des baies en brique, enduit recouvrant les moellons bruts...).

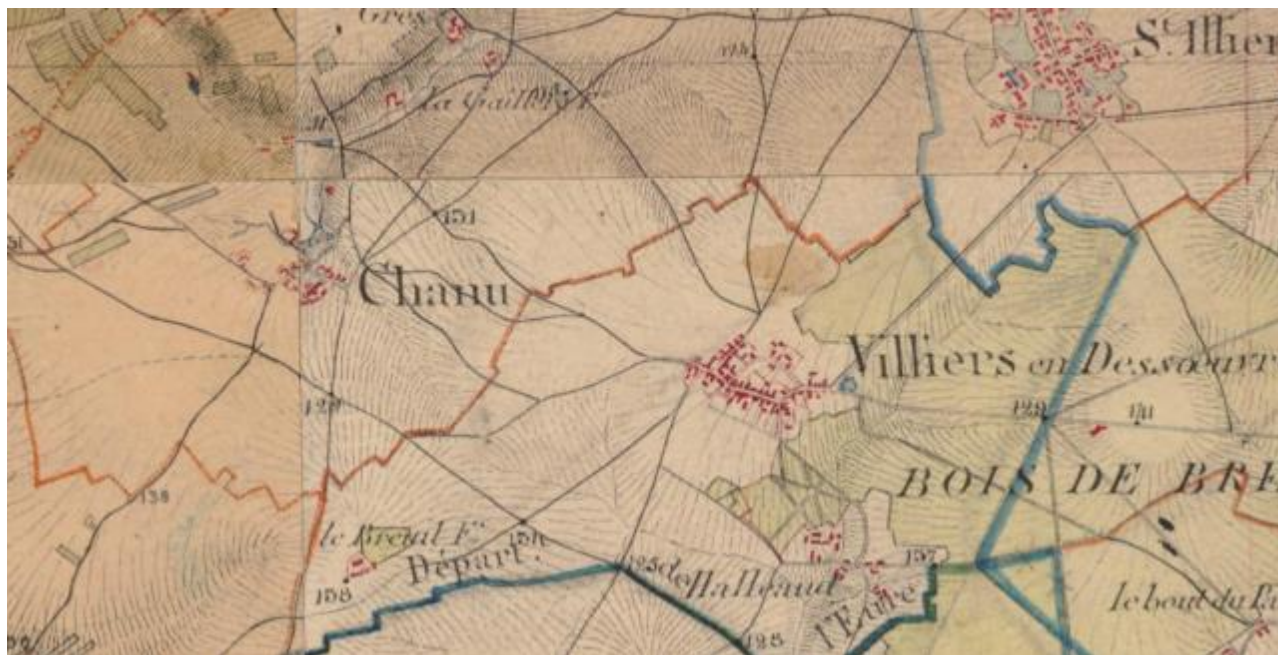


Des couleurs claires et des formes en ruptures avec le bâti traditionnel

L'évolution de l'organisation urbaine

Quelle forme urbaine initiale et aujourd'hui ?

Forme initiale le long des RD



Carte d'Etat-major 1 : 40 000 (vers 1900)

Le village de Villiers-en-Désœuvre s'est structuré le long des routes (RD 58 et RD 77) avec une extension linéaire. La forme constitue un village-rue où toutes les constructions s'implantent suivant l'axe des routes. La forme du village est en U

Forme actuelle le long des RD



Forme actuelle du village

La forme actuelle du village correspond à un village de type groupé avec quelques extensions le long des routes repartant du bourg. La forme en U passée s'est complétée et refermée par le Nord.

Quelle évolution du village pour demain ? Etude des potentialités de renouvellement urbain

La commune dispose de quelques emprises foncières et immobilières (équipements communaux, bâtiments communaux). Les possibilités de renouvellement urbain sont à la fois d'ordre public et d'ordre privé.

Analyse des dents creuses sur le bourg

Quelques potentialités de développement existent dans le tissu urbain au travers des dents creuses au niveau du bourg-centre et pour certaines d'entre elles au niveau des hameaux. Quelques terrains, situés au cœur ou en continuité du bâti existant pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions. Est ci-après présenté l'état des lieux de chacune de ces dents creuses recensées.

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité)

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considérés comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation

Dent creuse n°1 :

- **Localisation :** Ouest du village, rue de l'Ormitel
- **Situation :** espace non bâti situé en front de rue et encadré par une urbanisation existante et lui faisant face
- **Occupation actuelle :** Surface cultivée
- **Analyse :** Emprise d'environ 7000m² situé en secteur d'entrée de ville pouvant faire l'objet d'une urbanisation sous réserve toutefois d'une prise en compte de l'activité agricole : définition d'un espace tampon d'au moins 30 mètres pour laisser un éventuel espace de circulation et respecter le périmètre de précaution fourni par la Chambre d'agriculture (présence de bâtiment de stockage de matériel et de matériaux). Sa situation sur le plateau et en entrée de bourg doit favoriser la mise en place de prescriptions visant l'intégration paysagère des futures constructions. De par sa situation proche d'une activité agricole et localisée en entrée de village, cette urbanisation linéaire n'est toutefois pas recommandée.



Dent creuse n°2 :

- **Localisation** : Cœur du bourg et rue des écoles

• **Situation** : Espace non bâti ceinturé par l'urbanisation existante. Secteur situé en proximité directe de la mairie et de la rue commerçante ainsi que de l'école. Présence d'un ancien bâtiment (ancienne Poste) aux caractéristiques architecturales intéressantes mais complexe et coûteuse à réhabiliter. Emprise traversée par la sente de la Messe bordée de part et d'autre de murs de facture.

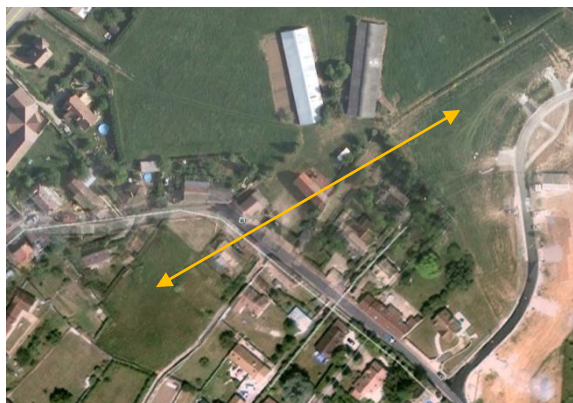


- **Occupation actuelle** : zone jardinée

• **Analyse** : surface de près de 8000m² permettant la réalisation d'un projet urbain d'ensemble au cœur du bourg. La présence de témoins du monde rural (arbres, murs de facture, ancienne Poste...) sur ces emprises peut faire l'objet de mesures de conservation dans le cadre du PLU. Au regard de sa vocation et localisation stratégique et de sa programmation mixte (souhait communal de favoriser à la fois la création de logement, la mise en place d'une aire de jeux et de solutionner la gestion du stationnement), ce secteur doit faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. La commune ayant mené une démarche d'acquisition foncière, la gestion de l'aménagement peut être assurée.



Il est à noter qu'il existe également dans la rue des écoles un **ancien de corps de ferme** à l'emprise importante, situé à l'interface entre ce secteur de renouvellement urbain et le secteur d'ouverture à l'urbanisation indiquée par les orientations du SCOT. Un point d'attention à ce secteur doit donc être porté durant l'élaboration du PLU afin de pouvoir encadrer son éventuelle évolution et mettre en place les synergies nécessaires à la bonne cohésion de ces futurs quartiers urbains.



Dent creuse n°3 :

- **Localisation** : Est du village, rue du Clairnet
- **Situation** : Secteur non bâti situé à proximité des équipements et de la rue principale, en proximité immédiate avec l'une des tours présentes sur le territoire communal
- **Occupation actuelle** : zone de jardin
- **Analyse** : Secteur d'un peu plus de 3000m² pouvant faire l'objet d'une urbanisation. Une attention sera à porter sur l'accessibilité et la desserte du secteur (sortie de village, avant l'entrée principale du nouveau lotissement).



Il est à noter qu'une densification des arrières de jardin pourrait avoir lieu au Sud du village. Toutefois le chemin de la Cagnière étant utilisé pour la circulation agricole et l'ensemble des réseaux n'étant pas assuré, ce secteur n'a pas été retenu.

Sur Chanu et le Hallot

Seul les hameaux de Chanu et du Hallot ont fait l'objet d'une analyse et répondent aux orientations du SCOT (densification possible). En effet, les autres hameaux du territoire ne peuvent être densifiés.

Dent creuse n°1 et 2 :

- **Localisation** : Ouest du hameau de Chanu, rue de la Commanderie
- **Situation** : Emprises non bâties encadrées et faisant face pour la seconde à une urbanisation existante
- **Occupation actuelle** : Jardin
- **Analyse** : Ce secteur d'entrée de village, de près de 3000m² pourrait faire l'objet d'une densification. Il ne comporte pas de contraintes à l'urbanisation. Le second secteur, de plus de 4000m² pourrait également faire l'objet d'une densification. Les accès sur la voirie départementale ne doivent néanmoins pas être multipliés. Il est à noter la présence d'une sente à travers ce secteur qui devra être conservée.



Dent creuse n°3 :

- **Localisation** : Est du hameau de Chanu, arrière de la rue de la Commanderie
- **Situation** : Parcelle encadrée par l'urbanisation existante sur 3 de ses flancs et comportant une limite physique créée par le chemin la desservant
- **Occupation actuelle** : Espace jardiné
- **Analyse** : D'une emprise de 1500m², la parcelle restante, située en arrière de la rue de la Commanderie, le long du chemin pourrait faire l'objet d'une urbanisation. Dotée de l'ensemble des réseaux, elle est située à l'intérieur du tissu bâti existant.

Dent creuse n°4 :

- **Localisation** : Hameau du Hallot, rue Bonne Nouvelle
- **Situation** : Parcelle située le long de la voirie. L'urbanisation existante est présente sur ses côtés et lui fait face
- **Occupation actuelle** : espace arboré (vergers)
- **Analyse** : emprise de 6000m². De par l'occupation actuelle, l'étroitesse des voiries et le caractère patrimonial et naturel du hameau, cette emprise ne semble pas densifiable mais pourrait faire l'objet de mesures de conservation au travers du PLU.



Dent creuse n°5 et 6 :

- **Localisation** : Hameau du Hallot, rue Bonne Nouvelle



- **Situation** : Parcelles longilignes encadrées par une urbanisation existante
- **Occupation actuelle** : Espace cultivé et de prairie
- **Analyse** : Emprise de 3000 et 1500m² en front de rue (alignement vis-à-vis de la construction existante). La seconde, zone de prairie, dispose de caractéristiques écologiques intéressantes qu'il est souhaitable de conserver. Cette zone est vraisemblablement traversée par la faune souhaitant rejoindre le boisement (faune forestière observée). Cette zone a par ailleurs connu des phénomènes de ruissellement important lors des derniers orages estivaux. Les aspects écologiques et liés à risque ne semblent pas autoriser une urbanisation dans ce secteur.

La première emprise, zone de culture, comporte moins d'enjeux écologiques, toutefois, sa configuration en zone de virage le long d'un chemin agricole ne semble pas opportune pour une densification. Des perspectives paysagères sont également présentes dans ces secteurs et pourraient être préservées.

Il est à noter que les hameaux dits non densifiables se caractérisent par la présence d'anciens corps de ferme n'ayant plus aujourd'hui de vocation agricole. Ces bâtiments de caractère appartiennent à l'histoire et à l'identité des hameaux. Une réflexion devra être menée afin d'identifier les potentiels de renouvellement urbain de ces bâtiments de large emprise : quelle nouvelle vocation ? Quelles prescriptions pour cadrer leur évolution ? Quelle solution pour conserver leurs caractéristiques architecturales ?

Il est à noter que les hameaux dits non densifiables se caractérisent par la présence d'anciens corps de ferme n'ayant plus aujourd'hui de vocation agricole. Ces bâtiments de caractère appartiennent à l'histoire et à l'identité des hameaux. Une réflexion devra être menée afin d'identifier les potentiels de renouvellement urbain de ces bâtiments de large emprise : quelle nouvelle vocation ? Quelles prescriptions pour cadrer leur évolution ? Quelle solution pour conserver leurs caractéristiques architecturales ?

Une autre possibilité de reconstruire sur le bâti existant, les divisions parcellaires

La commune peut comprendre sur une partie de la zone urbanisée de quelques **grands terrains** (souvent issus de grandes propriétés encore existantes ou non) qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. Outre les espaces de propriétés, les constructions individuelles sont parfois établies sur de grands terrains.

Ces divisions parcellaires permettraient ainsi de densifier le bâti avant de consommer des nouveaux espaces agricoles pour les futurs logements. Toutefois, certaines conditions liées à l'assainissement, à l'accessibilité des constructions (éviter les servitudes de passage, les zones de sorties dangereuses) et à la forme urbaine (éviter les doubles-rideaux) sont nécessaires pour le maintien du fonctionnement urbain.

Division parcellaire n°1 :

- **Localisation** : Est du village, RD 148
- **Situation** : Ce secteur de sortie de village dispose de particularités. En effet la construction centrale dispose d'une bonne intégration paysagère, son jardin, de qualité, doit être conservé. La dernière construction, après le hangar, est implantée avec un retrait important depuis le domaine public.
- **Occupation actuelle** : Jardin
- **Analyse** : La présence d'une haie en front de rue permettrait la réalisation de quelques constructions intégrées à leur environnement. Il est à noter que ce secteur correspond à l'emprise globale de la pépinière. Seul le front avant pourrait ainsi faire l'objet de divisions parcellaires. L'accès est déjà existant et peut desservir l'ensemble des constructions. Aucun nouvel accès sur la RD ne serait ainsi créé.



Synthèse des potentialités de renouvellement urbain

Type	Nombre
Logements vacants	11
Nombre potentiel de logement dans les dents creuses (bourg)	11
Nombre potentiel de logement dans les dents creuses (hameau)	9
Nombre potentiel de logement dans les divisions parcellaires	2
Total	33

Il est à noter que ces données sont à prendre avec précaution. En effet les logements vacants sont souvent des logements anciens, peu attractifs pour la population ou demandant un coût de réhabilitation important.

L'estimation du nombre de logement a été calculée en fonction de la surface des emprises et de l'application de la densité préconisée par le SCOT. Il s'agit donc de l'estimation maximale, la rétention foncière ou encore l'emprise nécessaire à toute opération d'aménagement pour les aménagements de desserte et de paysage n'ayant pas été intégrées. Concernant l'emprise communale, la totalité de la surface a été traduite en nombre de logement. Ces données montrent le potentiel existant sur le territoire communal.

Un cadre de vie, facteur d'attrait ?

Une richesse patrimoniale présente

Le patrimoine présent sur la commune est varié et correspond à : des constructions anciennes, église, chapelle de Chanu, lavoirs, commanderie, calvaires, tours... Plusieurs sites et monuments inscrits ou classés sont répertoriés sur la commune :

- L'église Saint-Nicolas, Monument Historique inscrit,
- L'ancienne commanderie dont fait partie la Chapelle de Chanu, Monuments Historiques classés et inscrits.



Le

Patrimoine de Villiers-en-Désœuvre : Eglise du bourg et Commanderie de Chanu

D'autres éléments patrimoniaux ne font pas l'objet d'une protection mais méritent d'être cités pour leurs richesses :

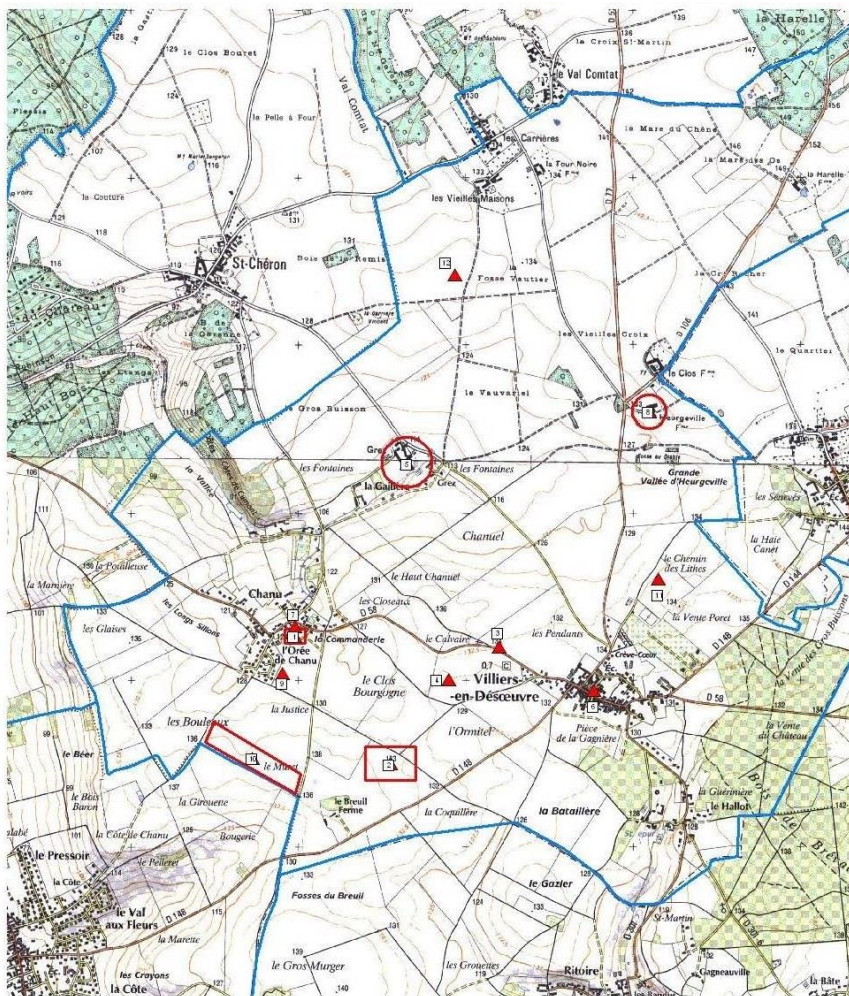
- Deux tours, dont l'une est implantée sur une motte féodale au niveau du bourg,
- Un lavoir.
- Des calvaires,
- Des corps de fermes.



Une des tours et le lavoir

Des vestiges archéologiques

Les nombreux vestiges archéologiques témoignent de l'occupation du plateau déjà présente au Moyen-Age. Ce patrimoine riche constitue un élément d'intérêt supplémentaire pour la commune. On recense ainsi une commanderie de Templier datant du Moyen-Age, des églises du Moyen-Age, un cimetière datant du Haut Moyen-Age et des éléments d'époques indéterminées.



N°	Identification	code nat.	X	Y
1	Commanderie de Templiers / Chanu / commanderie / Moyen-âge classique	175348	535980	1139260
2	Le Clos Bourgogne / Epoque indéterminée / enclos	175661	536550	1138500
3	Le Calvaire / Epoque indéterminée / enclos	175906	537200	1139200
4	Le Clos Bourgogne / Epoque indéterminée / enclos	175907	536900	1139000
5	Hameau de Grès, Le Cimetière / cimetière / Haut moyen-âge	178874	536650	1140300
6	Eglise Saint-Nicolas / Bourg de Villiers / église / Moyen-âge	178875	537770	1138940
7	Eglise Saint-Pierre / Chanu / église / Moyen-âge	178876	535980	1139320
8	Eglise Saint-Hélin / Heurgeville / église / Moyen-âge	178881	538100	1140600
9	l'orée de chanu / Epoque indéterminée / enclos	1712532	535862	2439265
10	la justice / Epoque indéterminée / enclos	1712533	535685	2438761
11	le chemin des lithes / Epoque indéterminée / enclos	1712651	538111	2439835
12	les vieilles maisons / Epoque indéterminée / enclos	1712652	536893	2441648

Des lieux d'agrément de qualité pour les habitants ou pour les promeneurs ?

Des lieux de détente

Des espaces publics permettent aux habitants de se réunir autour d'un terrain de tennis ou de football. Les abords de certains quartiers offrent aussi un cadre verdoyant, signe de qualité du cadre de vie. La présence des boisements de la pépinière aux abords des équipements sportifs permet de qualifier ceux-ci dans le paysage et offre une space à part entière à ces utilisateurs.



Des

espaces publics pour les riverains

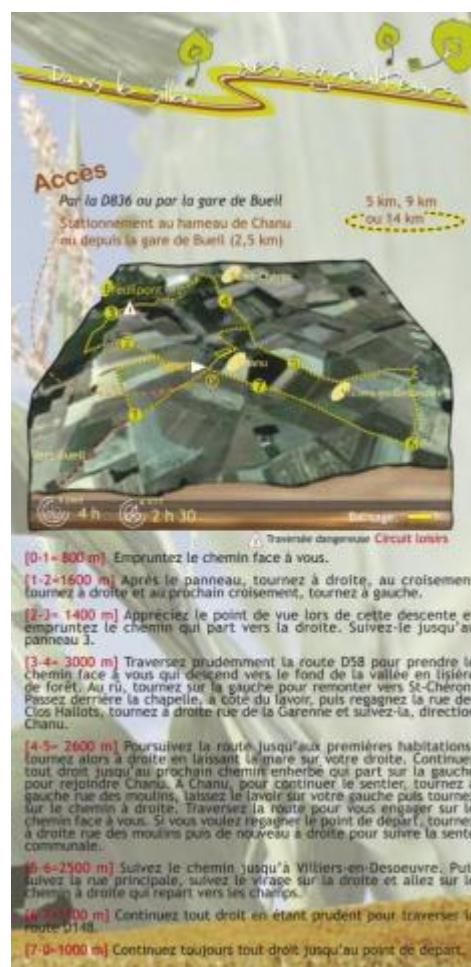
Des lieux de promenade

Des itinéraires de randonnées traversent le territoire communal ainsi que les communes de Bueil et Breuilpont. Ces chemins permettent la découverte des pratiques agricoles du territoire. Un problème de stationnement au départ de cet itinéraire est néanmoins souligné par la commune.

Un départ se fait sur le hameau de Chanu et permet la découverte du territoire par les chemins ruraux.

Des personnes arrivent en gare de Bueil pour se rendre aux centres équestres sur la commune de Villiers-en-Désœuvre. L'aménagement de liaisons douces serait un avantage certain pour se rendre en ces lieux.

Le projet de développement touristique de la CAPE sur les communes de Breuilpont, Bueil et Villiers-en-Désœuvre est de mettre en œuvre son schéma de développement des randonnées. La valorisation des liaisons douces sur les communes est un élément important pour les communes.



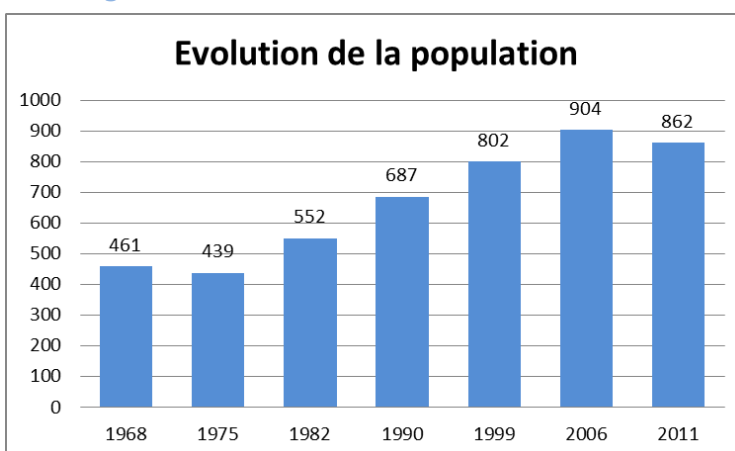
Un territoire attractif

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2008 ainsi que la population légale 2009. Les données font par ailleurs l'objet d'une actualisation par la commune. L'ensemble des graphiques ci-après, sauf indications contraires, a donc été construit à partir de ces données.

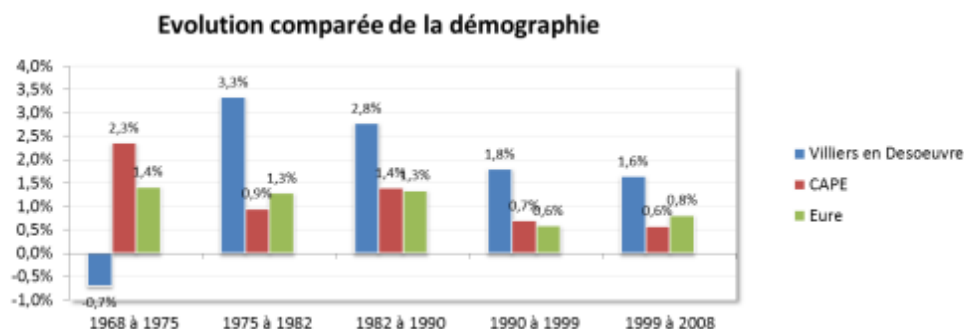
Une terre d'accueil pour une nouvelle population ?

Une dynamique démographique croissante et régulière

La population, connaît une croissance positive depuis les années 70. Si son nombre d'habitants augmente relativement de manière régulière, la commune a toutefois connu deux pics d'augmentation successifs dans les années 70 et 80 (+3,3% et +2,8%). La population communale tend à se stabiliser depuis les vingt dernières années (croissance moyenne de 1,7%). La commune accueille en 2011 862 habitants.



Ce taux de croissance démographique est souvent plus élevé (que ceux rencontrés aux échelons territoriaux supérieurs. Ainsi, sur les mêmes périodes, la variation démographique communale tend à se détacher. A l'échelle des dix dernières années, la variation démographique rencontrée à échelle départementale était de 0,8%, celle de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) approchait les 0,6%. Villiers-en-Desoeuvre faisait état d'une variation démographique de 1,6%, témoignant de son caractère résidentiel.

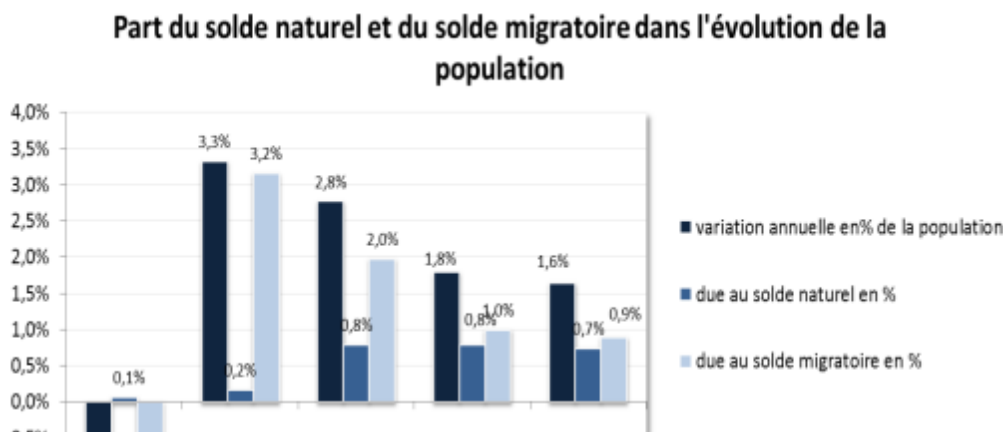


La forte croissance qu'a connue la commune a modifié le paysage urbain du village. Il conviendrait d'assurer au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements et infrastructures existantes.

De nouvelles arrivées sur le territoire

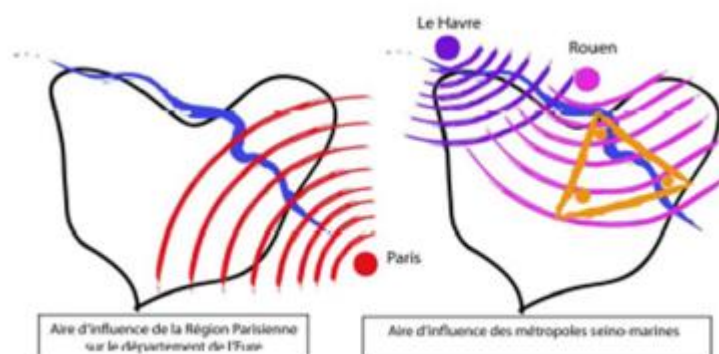
Cette évolution de la croissance démographique était fortement imputable dans les années 80 et 90 au solde migratoire. Si le solde naturel, prend à partir des années 80, une part plus importante, **le solde migratoire reste toutefois** le principal facteur de la croissance démographique.

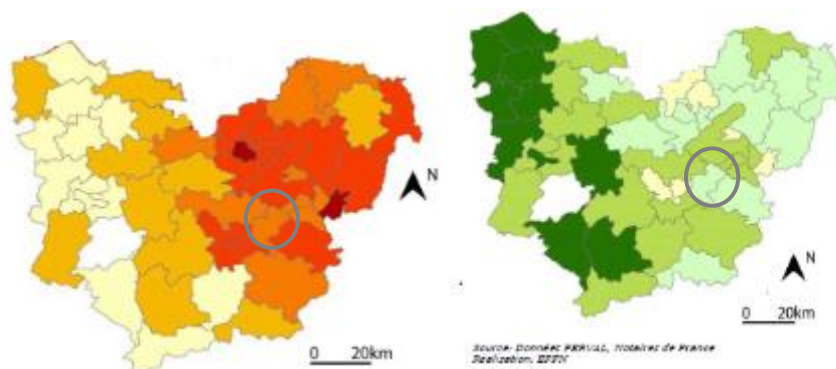
Le **solde naturel** représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le **solde migratoire** traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.



La part du solde migratoire est un élément clé dans l'évolution de la population. Le dynamisme de la commune s'explique entre autre par sa proximité avec l'agglomération parisienne et la pression foncière en découlant. La proximité géographique et l'accessibilité facilitée aux franges franciliennes participent en effet à ce dynamisme. On assiste depuis une vingtaine d'années à un éloignement des populations entre leur lieu d'emploi et leur lieu de résidence. Ces populations cherchant entre autre à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie agréable à la campagne. La **corrélation est ainsi forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques**. D'autant plus que ce sont souvent de jeunes couples, actifs en âge de procréer, qui s'implantent en milieu rural, d'où la hausse forte du solde naturel dans l'augmentation de la population. L'évolution sociétale et économique (coût de l'essence, volonté de diminuer les temps de trajet) tend aujourd'hui à inverser à nouveau la tendance et à rapprocher les lieux de travail et de domicile.

Les schémas ci-dessous et ci-après montrent **l'aire d'influence des grandes agglomérations** pourvoyeuses d'emplois et le rapport entre le coût et les superficies des terrains par secteur géographique. Le territoire de la CAPE, est de ce point de vue, très **attractif**.





Prix au m² des terrains (à gauche) et surfaces de terrains (à droite)

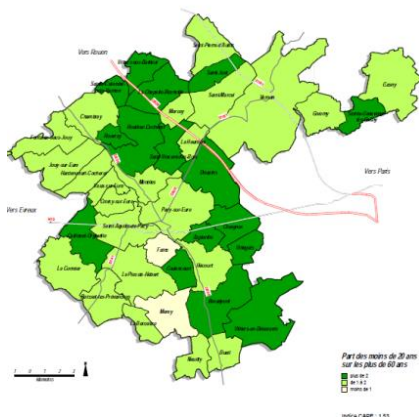
Une situation qui rend compte de son attractivité et de la population touchée : la commune propose des surfaces de terrains plutôt élevées et bénéficie de tendances immobilières situées dans la fourchette haute (Source : étude départementale sur le logement)

Il est important de noter que la commune doit maintenir un certain équilibre entre le solde naturel et migratoire de façon à assurer l'évolution positive de sa population. Si l'attractivité foncière (rapport surface/prix) reste un facteur positif comparativement aux pratiques parisiennes, la valeur du foncier en cours sur la commune peut être un frein à terme dans l'évolution de la population.

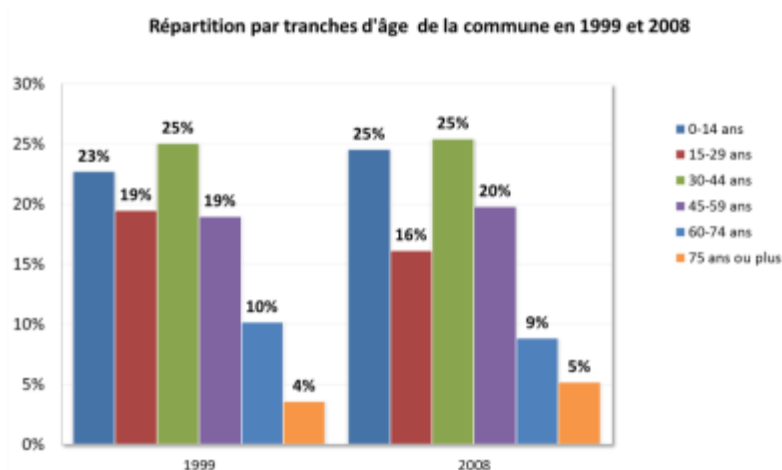
Il convient de diversifier les produits immobiliers dans le cadre du PLU afin que le territoire ne soit pas spécialisé et n'accueille qu'une certaine catégorie de population (offre mono-spécifique de plus en plus difficile d'accès pour de jeunes couples pouvant participer au renouvellement de la population).

Une population vieillissante

Les données du PLH indiquent que la population est **relativement jeune**. L'indice de jeunesse⁷ est sur la commune de plus de 2. Il est à noter que l'Eure est le département connaissant le plus fort taux de population jeune de France (30% de la population a moins de 20 ans contre 26,5% en moyenne nationale).



Sur la commune, plus d'un tiers de la population a moins de 30 ans (42%). La répartition de ces tranches d'âge (0-14 et 15-29 ans) a toutefois évolué entre les deux périodes censitaires. Si la première ayant connu une légère hausse (+2 points de

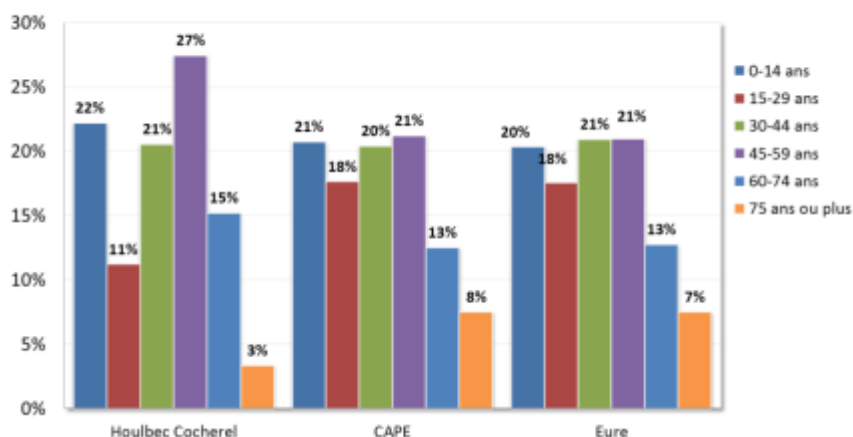


⁷ L'indice de jeunesse est le calcul établi à partir de la part des moins de 20 ans par rapport à la part des plus de 60 ans dans une population. Plus cet indice est élevé, plus le territoire est jeune et, à contrario, plus il est faible, plus il comporte une part de + 60 ans importante.

représentativité), la seconde une légère baisse (-3 points) La tranche d'âge des actifs en âge de procréer se maintient quant à elle.

Cet atout de vitalité tend en effet à se réduire au fil du temps. Les jeunes entamant des études supérieures ou connaissant leur premier emploi ont tendance à quitter leur commune de résidence et leur département. Le solde migratoire de cette catégorie de population est ainsi négatif. L'étude des données statistiques des autres tranches d'âge fait par ailleurs état d'une stabilisation des tranches d'âges les plus âgées.

Analyse comparée de la répartition par tranches d'âges en 2008

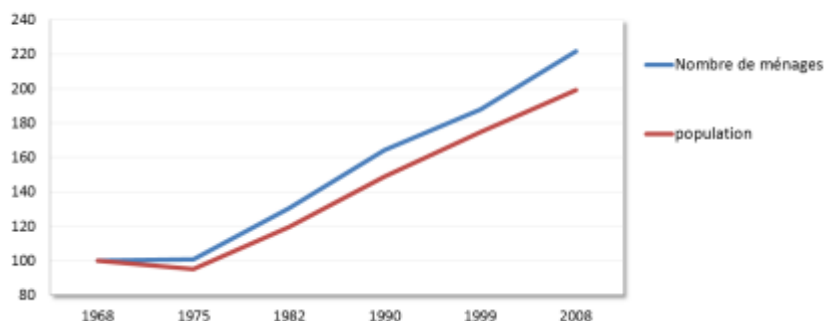


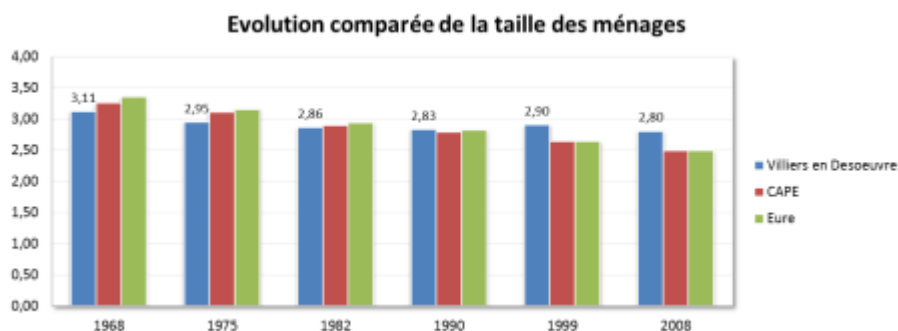
A l'échelle du département et du territoire intercommunautaire, on assiste à un certain lissage des classes d'âge de la population. On constate toutefois que la commune est aujourd'hui confrontée à une sous-représentativité de la classe des jeunes, soit des 15-29 ans, avec 6 points d'écart.

Une population de plus en plus divisée

L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Le territoire communal connaît une hausse de population. Le nombre de ménages présents sur le territoire augmente donc également. Ainsi, leur nombre est passé de 149 à la fin des années 70, à un peu moins de 250 au début des années 90, pour atteindre 328 en 2008. Toutefois, on constate que le nombre de ménages croît de manière plus importante et plus rapidement que la population.

Comparaison de l'évolution de la population et des ménages sur une base 100 en 1968

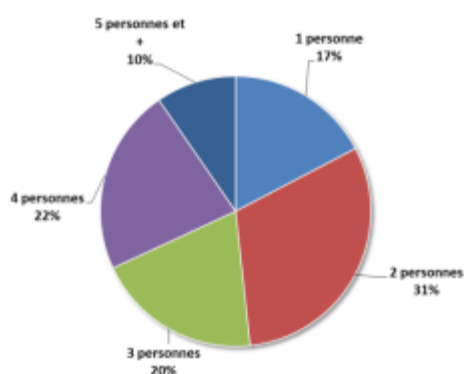




On observe que la **taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer**, passant de plus de 3 personnes dans les années 60 et 70 à moins de 3 personnes aujourd'hui. Le nombre d'occupants par foyer correspond aujourd'hui à 2,8 personnes. Cette diminution du nombre de personnes par ménages se rencontre sur le territoire de la CAPE (*en rouge sur le graphique ci-dessus*) et au niveau du département (*en vert sur le graphique*) et s'explique en outre par le phénomène de desserrement des ménages. Il est toutefois à noter que la commune n'a pas connu une diminution régulière. Ainsi le nombre d'occupant par foyer ré-augmente entre les années 1990 et 2000. Cette hausse est imputable à la création des principaux lotissements du village et de la hausse de population qui l'a accompagnée.

Le desserrement des ménages. Le phénomène national de desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.

Taille des ménages sur la commune en 2008



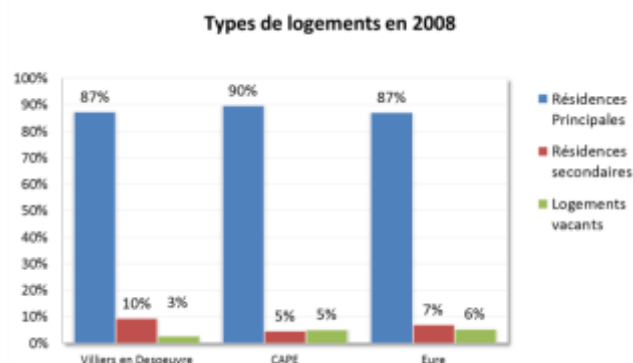
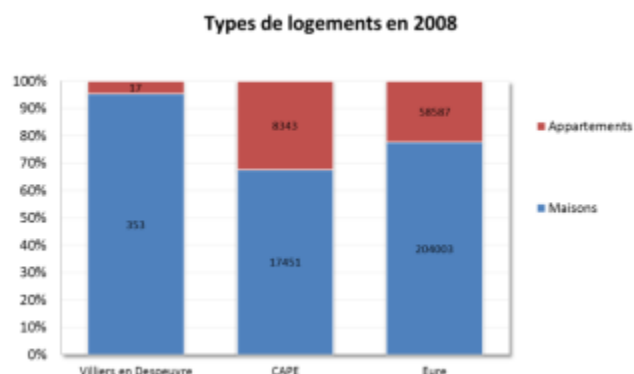
En 2008, un peu plus des deux tiers (68%) des ménages est composé de 1 à 3 personnes. **La représentativité des ménages de 2 personnes est la plus forte.**

La part des **ménages de 4 personnes ou plus n'est toutefois pas négligeable** et représente à elle seule presque un tiers de la totalité des ménages, témoignant de la présence de famille sur la commune.

Cette part s'explique par le **contexte rural** ou, en tout cas de **périphérie urbaine**, dans lequel se trouve le territoire. Les grands centres urbains continuent à concentrer les personnes seules (étudiant, personnes âgées), tandis que les bourgs

ruraux accueillent davantage de familles. L'absence d'équipements socio-économiques et la similitude des logements offerts expliquent en effet la différence importante entre le territoire communautaire et le département en matière de part des ménages de 1 personne (29% pour le territoire de la CAPE, 27 % pour le département, d'après les données INSEE 2008). Il est à noter que la part des ménages de 2 personnes reste davantage équilibrée à ces échelles de représentation.

Une réponse cohérente du parc de logement ?



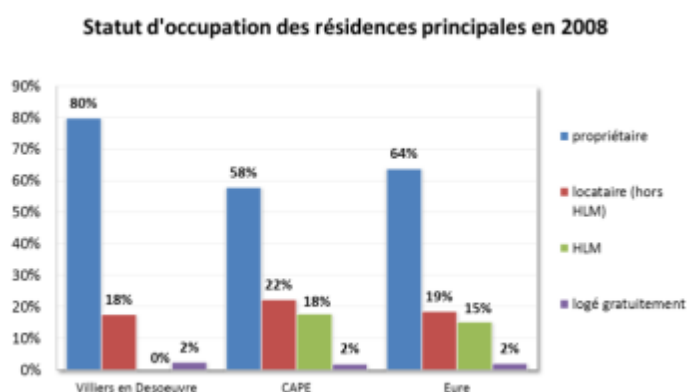
Le parc de logements est composé à très large majorité de **maisons individuelles (95%)**. Le caractère rural de la commune et la volonté des habitants de bénéficier d'agréments jardinés en proximité directe de leur habitation ressort ici dans ces chiffres. A échelle communautaire, la proportion entre habitat individuel et collectif se trouve beaucoup plus équilibrée, témoignant du contexte urbain du pôle Saint-Marcel/Vernon. On tend en effet à retrouver ce déséquilibre à l'échelle plus rurale de l'ensemble du département.

Le parc de logements se décline à **87% en résidences principales et à 10% en résidences secondaires**. La part des logements vacants étant relativement faible (3%). Il est à noter que le nombre de résidences secondaires et de logement vacants ont diminué entre 1999 et 2008 témoignant d'une certaine fixation de la population sur le territoire (respectivement moins 4 points et moins 2 points).

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

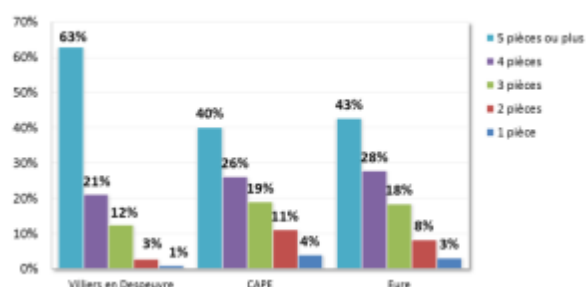


On relève sur le territoire une majorité de propriétaire (80%). il faut toutefois retenir la **présence d'une part importante du parc locatif (18%)**. La commune accueille 11 logements sociaux dont 2 communaux.

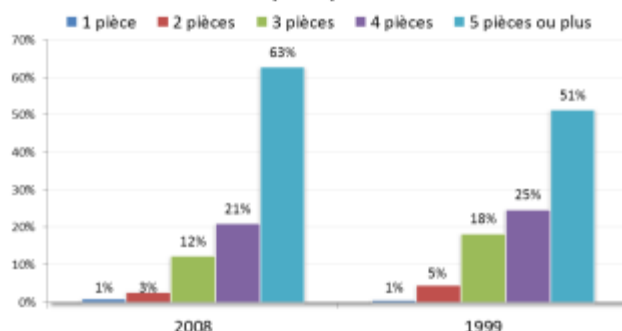
Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accès à la propriété. En moyenne, sur le département, 75% de propriétaires occupants se dirigent dans les territoires périurbains. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande.

Sur le territoire communal, **presque deux tiers des logements (63%) comportent 5 pièces ou plus**. Les **petits logements sont sous-représentés** sur le territoire et constituent une non réponse à certaines demandes actuelles.

Taille des résidences principales en 2008



Evolution de la répartition de la taille des résidences principales



Depuis 1999, ce sont les résidences principales constituées de 5 pièces et plus qui ont connu l'évolution la plus significative (+12 points), les petits logements ayant évolué de manière négative (-4 points pour les logements de 4 pièces, -6 points pour les logements de 3 pièces).

Il est à noter que 60% de la population départementale entrent dans les critères d'attribution de logement locatif aidé, public ou privé. Les logements locatifs, en part un peu plus faible sur le territoire, peuvent être développés afin de répondre à l'ensemble des demandes en matière de logements et de favoriser les parcours résidentiels. C'est par ailleurs l'une des orientations du SCOT.

Un rythme de construction élevé, de grands logements sur de grandes parcelles

Le nombre de permis de construire pour habitation neuve, délivré en moyenne, est de 2,5 constructions par an. Les données statistiques indiquent que la construction sur la commune se fait depuis une dizaine d'année, de manière relativement régulière. La commune a toutefois accueilli en 2008 une opération groupée (rue du Champ Martin).

L'analyse des permis de construire confirme la tendance constatée en matière de logement de grande taille. Ainsi la moyenne des surfaces habitables avoisine les 125m².

Les constructions sur le territoire prennent place sur de larges emprises (1000 m² en moyenne). On note toutefois une tendance à la baisse des superficies allouées pour le droit à bâtir avec des parcelles comprises entre 500 et 800m².

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne
Construction	1	5	1	1	1	2	2	11	1	3	0	2,5
Non achevée									1	2	7	
Surface habitable (m ²)	170	140	230	100	150	65	130	90	185	110	/	125
Surface de la parcelle (m ²)	/	1490	2000	1180	1340	585	580	860	2150	515	/	1000

Nombre de permis de construire accordé pour usage d'habitation depuis les 10 dernières années (source : commune)

Quelles explications à ces tendances ?

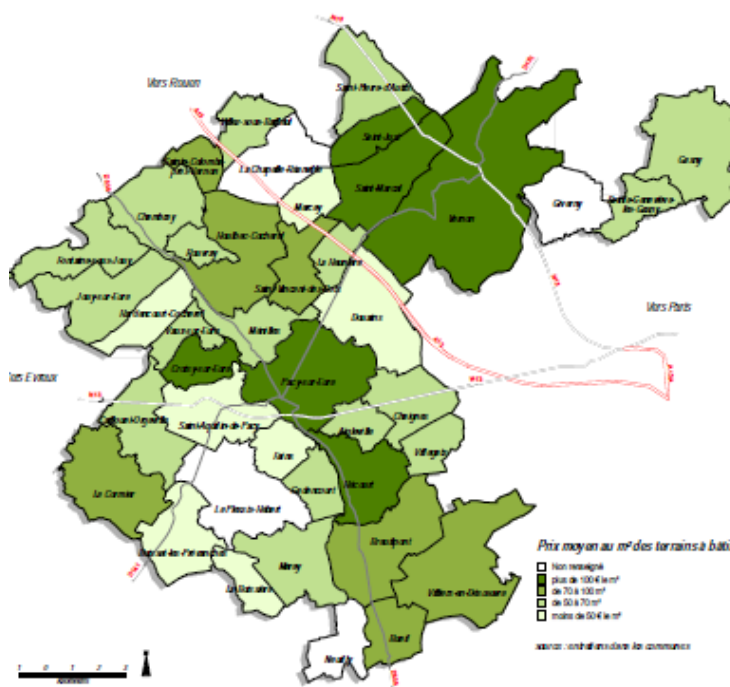
Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que le document d'urbanisme puisse y apporter des réponses.

Les prix sont attractifs pour les populations parisiennes pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu. En matière de logements anciens, peu de logements sont aujourd'hui vacants sur la commune (11 logements identifiés comme tel d'après les données INSEE 2008) et l'offre en logements de taille importante peut ne pas correspondre à la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour ce type de bien tend à être de plus en plus forte.

Cette demande importante est en partie due aux choix de localisation des ménages :

- **Un cadre de vie et des prix fonciers attractifs ?**

Le territoire bénéficie de nombreux atouts contribuant à donner une image positive pour de futurs habitants. Son aspect rural et verdoyant est un facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude. Les prix fonciers se situent dans les tranches élevées des prix pratiquées sur l'agglomération. Ils sont relativement coûteux pour de jeunes ménages cherchant à s'implanter (de 86 à 93€ par m² en moyenne, 60 à 65 000€ pour le droit à bâtir – parcelles de 700m² minimum d'après les données 2010 du PLH et de la commune) mais restent accessibles pour des actifs parisiens.

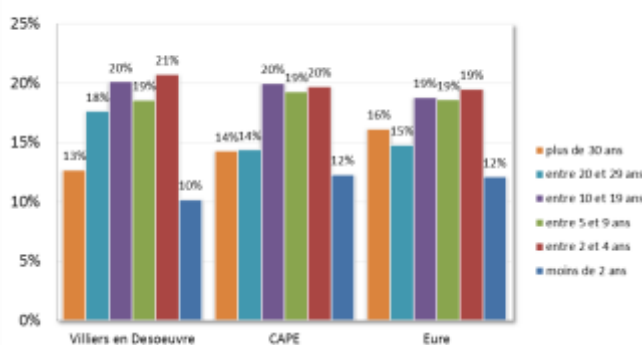


- **Une offre en logement variée et présente ?** Dans le cadre de l'analyse des enjeux du territoire, le CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement), avait été constaté la présence de moins d'une dizaine d'annonces immobilières sur la commune (source : leboncoin.fr, consultation en date de octobre 2012). La majorité de ces annonces concernaient des biens de plus de 4 pièces (à partir de deux chambres) et s'échelonnaient selon des prix allant de 210 000 à 530 000€. En matière d'offre foncière, deux annonces sont parues durant cette époque. Elles concernaient des terrains de 1000 et 12000m² pour des offres comprises entre 100 000 et 130 000€. Ces différentes données posaient la question de l'accessibilité des logements pour des populations jeunes aux faibles revenus, de leur adaptation pour les personnes plus âgées cherchant des logements plus petits et du blocage foncier semblant s'exercer actuellement sur le territoire.
- **Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée ?** Outre la polarisation exercée par Vernon (l'agglomération bénéficie d'un dynamisme économique pouvant attirer une population. Le territoire de la CAPE, à travers ses pôles urbains (Vernon-St-Marcel, Gasny, Pacy-sur-Eure) accueille de nombreuses entreprises industrielles, artisanales ou de services, porteuses d'emplois), Villiers-en-Desoivre appartient surtout aux franges parisiennes. La capitale et l'ensemble des emplois qu'elle propose est facilement accessible en voiture ou par voie ferrée (gare de Bréval

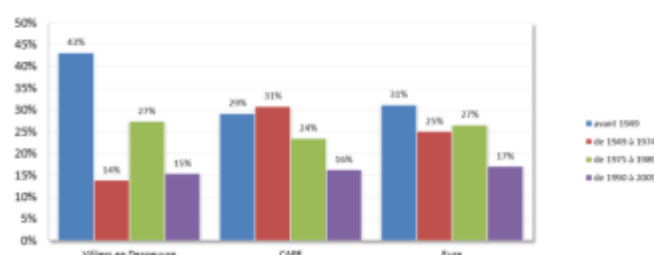
située à proximité). Cette concentration d'emplois et donc la dépendance du territoire vers ces pôles urbains rendent déterminante la mobilité des actifs et donc l'accessibilité des voies de communication. Le réseau de transports collectifs n'est pas encore assez développé pour être utilisé quotidiennement par les actifs et rend donc indispensable l'utilisation de la voiture individuelle. Si les axes de communication existants permettent sans contraintes le déplacement des habitants, habiter la commune signifie l'obligation d'être motorisé.

- **Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ?** Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures petites enfance, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux... sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. Le territoire communal accueille quelque uns de ces services (école, garderie périscolaire...) mais la densité de services et équipements existants sur Vernon ou la région parisienne permet amplement de répondre à la demande. La position géographique de la commune lui permet de ne pas être enclavée et de pouvoir atteindre rapidement ce type d'équipements.
- **Un parc de logement de qualité ?** Le cadre de vie et le type de constructions présentes sur un territoire donné apporte également des réponses à la pression foncière s'exerçant sur un territoire. Les constructions sont relativement anciennes. Ainsi, 43% des résidences principales ont été érigées avant 1949. On note également une part importante des constructions édifiées durant les années 80 (27%). L'analyse des dates d'emménagement indique néanmoins qu'un tiers (31%) des habitants a emménagé sur le territoire d'étude il y a moins de quatre ans, témoignant ainsi de l'arrivée massive de nouvelles constructions sur le territoire. L'agglomération connaît également une certaine attractivité ces dernières années (rapprochement des lieux de vie et d'emplois en raison de la hausse de l'essence, offre de logements plus diversifiée).

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2008



Date de construction des résidences principales



Une commune dans des territoires dynamiques

Des équipements présents : entre suffisance et dépendance

La commune dispose sur son territoire des équipements suivants :

- Mairie,
- Salle polyvalente,
- Arsenal (pompier et salle des associations),
- Ecole, cantine et garderie périscolaire,
- Equipements sportifs (terrain de football et de tennis).

Le cimetière est situé en continuité directe de l'église. Sa capacité est aujourd'hui suffisante et ne nécessite pas d'emplacement réservé pour une éventuelle extension.

L'ensemble de ces équipements se situe au niveau du bourg-centre et constitue deux espaces de centralité distincts. Le centre du bourg regroupe l'école et la mairie tandis que les équipements sportifs sont situés à l'extrémité Nord-Ouest du bourg.

Malgré la présence de petites ruelles dans le village, il n'existe à l'heure actuelle pas de sente permettant de relier ces deux pôles aux zones d'habitat. Ce type d'aménagement mérite toutefois d'être développé et structuré à l'échelle de l'ensemble du village.



Mairie,

école et équipements sportifs et espace pompier/salle des associations

Ces équipements d'armature locale permettent de dynamiser la vie communale et celles des communes avoisinantes ne possédant pas ce type d'équipement.

Pour satisfaire les besoins plus larges en matière d'équipements sportifs, sociaux, culturels, d'aide à la personne ou médicaux, les habitants se rendent principalement sur la commune voisine de Bueil, et les pôles urbains de Pacy-sur-Eure, Vernon et Mantes-la-Jolie regroupant l'ensemble des structures (cinéma,

médiathèque, centre culturel, maison de retraite, tissu associatif, hôpital...). Ces villes centre polarisent ainsi les territoires alentours en matière d'offre de services et d'équipements.

Concernant les **équipements scolaires**, l'école, la cantine et la garderie périscolaire sont communales. L'ensemble des classes maternelle et primaire est représenté.

Les collèges et lycées sont quant à eux présents sur la commune de Bueil (collège Lucie Aubrac) et de Vernon (lycée Dumézil).

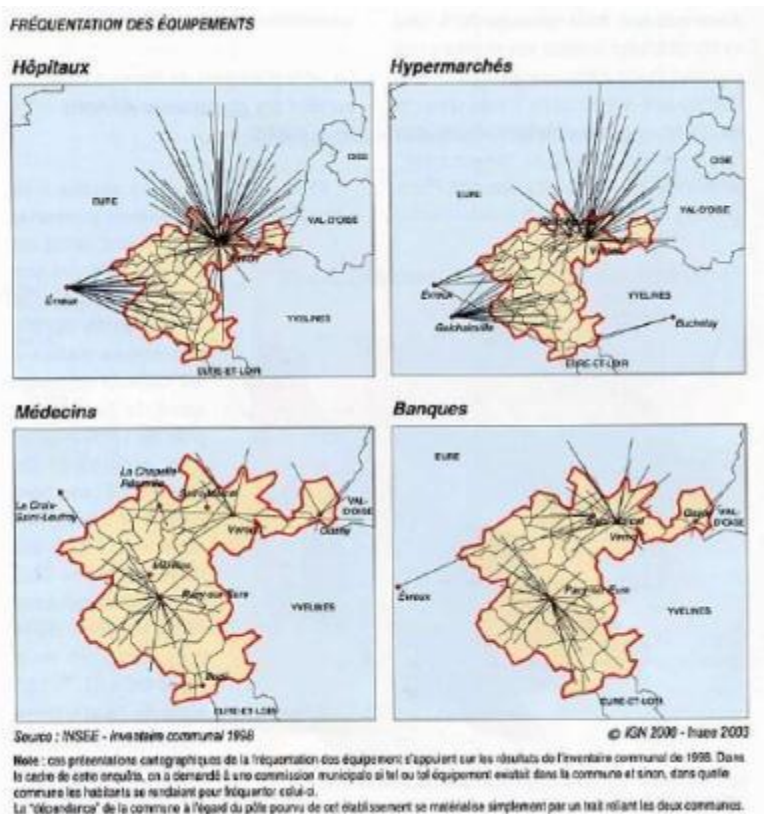
Le SCOT, dans son chapitre 9, encourage les projets de développement des équipements culturels, sportifs et de loisirs. Il prescrit ainsi la valorisation des équipements structurants existants dans le domaine des loisirs et **favorise les réflexions et démarches intercommunales** en matière d'équipements de sports, loisirs et cultures.

Le SCOT indique également que le territoire doit **préserver et accroître son niveau d'équipements et d'offre de service à la population** afin de répondre aux besoins des habitants et à l'évolution des besoins spécifiques (personnes âgées notamment). Ainsi en matière **d'équipements scolaires**, les besoins doivent être anticipés dans le cas de hausse de population, les besoins d'équipements pour la petite enfance doivent être réfléchis à l'échelle intercommunautaire pour pouvoir rendre en compte les évolutions sociétales (adaptation des horaires, crèche d'entreprise...).

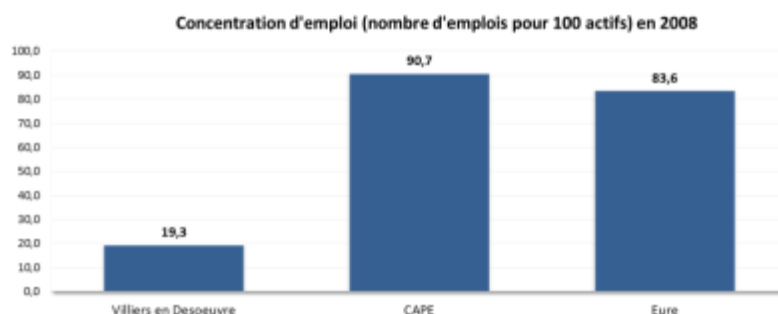
Le territoire est **bien drainé en matière d'équipements primaires**, confortant ainsi sa place de **pôle secondaire** au sein de la CAPE. Il peut ainsi répondre aux besoins de proximité de l'ensemble de ses habitants et des communes voisines non dotées. La commune n'est par ailleurs pas enclavée et bénéficie d'une très bonne accessibilité aux pôles urbains de son bassin de vie.

Le territoire, reste toutefois dans son ensemble, **relativement dépendant** des attractivités extérieures et des grands pôles commerciaux régionaux. Plus encore, il est tributaire des changements de comportements et habitudes de la population tendant à connecter leur lieu de travail ou de loisirs et leur lieu de chalandises.

Les aires d'attraction ci-dessus, issues de l'INSEE dans le cadre du diagnostic du SCOT, illustrent la forte polarisation des pôles urbains sur les pôles plus ruraux en matière d'équipements de santé, commerciaux ou de services.



Une vie économique locale dans une structuration régionale



Le **taux d'attraction de l'emploi** est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.

Les données INSEE indiquent qu'en 2008, pour 100 actifs résidant dans la commune, moins de 20 postes sont proposés sur le territoire. La commune propose donc un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs qui résident sur son territoire.

L'**activité économique est présente** en faible proportion sur le territoire communal. Si la commune ne comporte aucune activité industrielle, les **activités artisanales et commerciales** sont représentées :

- Entreprise de maçonnerie,
- Entreprises de peinture,
- Entreprises de jardins et d'espaces verts,
- Maréchal Ferrand,
- Luthier,
- Boulangerie-pâtisserie,
- Boucherie-charcuterie,
- Restaurant,
- Entreprise de motoculture.



La commune ne comporte pas de **professions libérales**. Celles-ci sont présentes sur la commune voisine de Bueil.

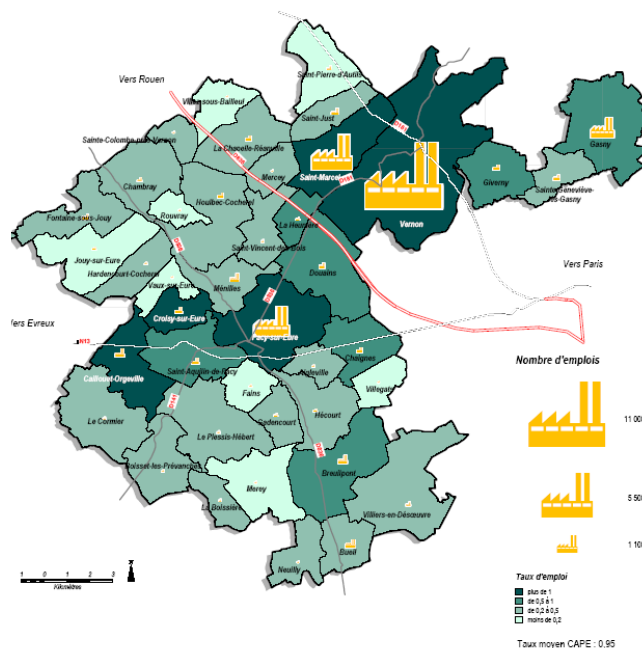
Enfin, l'**activité agricole** est également présente. Plusieurs exploitations agricoles traditionnelles (polyculture, élevage bovin et équin) sont présentes sur le territoire communal – *voir ci-après*.

Il est à noter que le SCOT a pour orientation de renforcer les commerces et services de proximité dans les pôles secondaires pour répondre aux besoins des habitants.

Cette situation s'explique entre autre par la polarisation de l'agglomération parisienne. Villiers-en-Desoeuvre tend aujourd'hui à être spécialisée en un territoire résidentiel.

En effet, l'évolution de la société a joué un rôle dans l'évolution économique locale. Les populations ont recherché durant ces dernières années un cadre de vie agréable à prix attractif, quitte à effectuer quelques kilomètres pour accéder à l'emploi. Lieu de vie et de travail ont ainsi été progressivement déconnectés.

L'analyse des **migrations domicile-travail** (*voir également chapitre Mobilité ci-après*) révèle que seulement 15% des déplacements des actifs sont dirigés vers le département. Cette part est équivalente aux actifs travaillant dans la commune. C'est ainsi 70% des actifs qui travaillent quotidiennement en région centre ou en région parisienne.



Villiers en Desoeuvre est également soumise à l'influence de Vernon. La ville centre, avec Saint-Marcel est en effet un pôle d'emploi important et comprend de nombreuses entreprises appartenant à des secteurs variés : secteur industriel (métallurgie, équipements électriques et mécaniques, industrie du papier (Smurfit kappa), équipements du foyer (Rowenta), filière aéronautique et spatiale (SNECMA, Goodrich Actuation Systems), secteur de la logistique, secteur tertiaire... Toutefois, certaines de ces entreprises appartiennent à de grands groupes internationaux, sont souvent très spécialisées et sont fortement soumises à la conjoncture économique.

Dans le cadre du diagnostic du SCOT, il est fait état d'une certaine typologie des communes en matière d'attractivité économique. D'après l'analyse des établissements inscrits à la chambre de commerce et

d'industrie (données 2009), la majorité des établissements économiques sont implantés dans les principaux pôles urbains du territoire (Vernon-St Marcel, Pacy-sur-Eure et Gasny). Ces communes constituent donc également les principaux pôles d'emplois du territoire communautaire. Les pôles secondaires concentrent quelques services et commerces (Bueil, Houlbec-Cocherel, Saint Just...). Les principaux pôles d'emploi concentrent également la plupart des établissements de plus grande envergure (plus de 10 salariés dans la classification de l'INSEE). On peut cependant noter que des entreprises importantes se sont implantées ailleurs sur le territoire, ce qui signifie que la CAPE exerce une certaine attractivité vis-à-vis des entreprises (source : fichier des entreprises, CCI Eure, 2009 dans le cadre du diagnostic du SCOT).

Les territoires voisins, le Grand Evreux Agglomération (GEA) et la Communauté Eure Madrie Seine (CASE) sont également des bassins d'emplois pour les habitants de la CAPE. Le secteur tertiaire constitue le pôle majeur des emplois de l'agglomération d'Evreux. Au sens de l'INSEE, la commune appartient à la zone d'emploi d'Evreux. Ville préfecture, elle regroupe de nombreuses administrations (éducation, santé, social) et compte d'importantes zones d'activités industrielles, tertiaires et commerciales (la Rougemare, Camboll, Le Long Buisson...) pourvoyeuses d'emplois. A noter également la présence de la base 105, pôle d'emploi à part entière dans le département.

Communes	Nombre d'établissements	Effectifs cumulés
VERNON et VERNON CEDEX	55	3 003
ST MARCEL	44	2 427
PACY SUR EURE	21	1 118
GASNY	13	686
DOUAINS	5	150
ST JUST	4	250
BREUILPONT	3	144
CHAIGNES	3	63
BUEIL	2	45
CHAMBRAY	2	33
MENILLES	2	79
ST AQUILIN DE PACY	2	64
AIGLEVILLE	1	26
CAILLOUET ORGEVILLE	1	48
CROISY SUR EURE	1	140
HOULBEC COCHEREL	1	17
LA CHAPPELLE REANVILLE	1	66
MEREY	1	15
VILLIERS EN DESOEUVRE	1	15
TOTAL	162	8 374

L'observatoire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure a recensé, dans un périmètre de 15 kilomètres autour de la commune, sur le territoire de la CAPE, les zones d'activités suivantes :

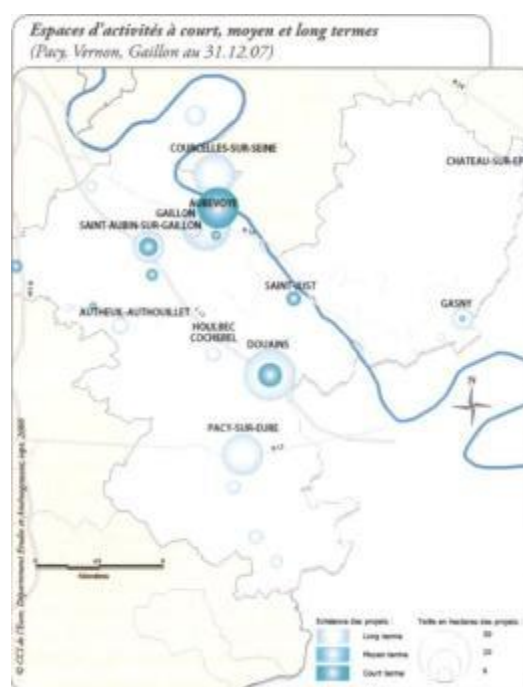
Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Breuilpont : zone artisanale	8,3	5,6	0
Bueil : zone d'activités « sous le Beer » et extension zone artisanale	10,4	1,8	1,2
Douains : Normandie Parc	101	51,5	37,4
Fains : « la Roncette 2 »	4,8	4,8	0
Gadencourt : « la Roncette »	6	2,3	0
Houlbec Cocherel : zone d'activités	6,7	6,7	0
Pacy sur Eure : zone industrielle 1 – 2 et zone d'activités	63,4	24	0,1
Saint Marcel, la Chapelle Réanville et Saint Just : Pôle Européen de Sécurité	237,4	0	120,1
Saint Just : zone d'activités et projet commercial	14,3	0	0
Saint Marcel : zone industrielle de Vernon - Saint Marcel et « la Grande Garenne »	108,7	0	0,5
Vernon : « les Bourdines »	13	0	0
Villiers en Desoeuvre : « le chemin de Pitres » et « le village »	5,7	5,7	0
TOTAL	579,7	102,4	159,3

Localisation des zones d'activités (source : PAC)

La commune avait prévu dans son POS une zone de développement économique. Ce secteur a pas été réalisé en partie (une installation constatée). Le développement économique est une des compétences de la CAPE. Celle-ci a identifié des secteurs de développement, en toute cohérence avec la présence d'équipements déjà existants ou de secteurs pouvant bénéficier d'un effet vitrine. A l'échelle de la CAPE, il faut noter le projet en cours de développement du Normandie parc et du Village des Marques sur la commune de Douains et le développement de Pacy-Eure. Dans le cadre de cette politique, Villiers-en-Desoeuvre n'est pas identifiée comme territoire pouvant accueillir une activité économique d'importance.

Toutefois, malgré l'ensemble de cette offre, les actifs la commune sont davantage polarisés par la région parisienne constituant une zone d'emplois bien plus importante (forte part du pôle de la Défense et du département des Yvelines dans les lieux d'emplois des résidents). A l'échelle de la CAPE, il est à noter que des emplois proposés sur le territoire intercommunautaire sont occupés par des habitants extérieurs (non corrélation des compétences avec le d'emplois proposés).

L'une des orientations du SCOT est le développement technologies d'information et de communication. La mise en place de ces équipements (téléphonie mobile, réseau internet à haut débit) peut favoriser le télétravail et éviter ainsi de nombreuses navettes domicile-travail.



sur-

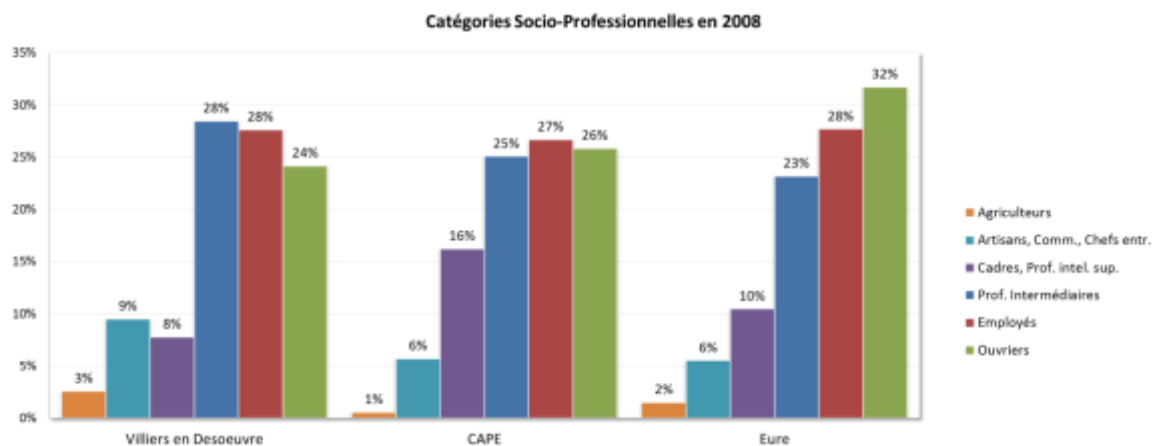
de

39%

type

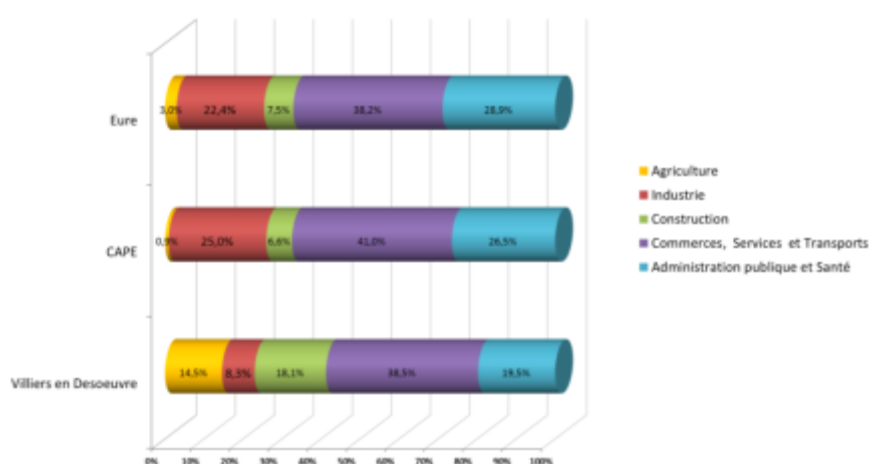
des

Des emplois locaux plutôt spécialisés



Les **professions intermédiaires** et les **employés** étaient les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à Villiers en 2008, soit 56% de la population des actifs occupés. Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social (instituteurs, infirmières, assistantes sociales...). Les **ouvriers** étaient ensuite la catégorie la plus représentative. En proportion moindre, les artisans, commerçants et chef d'entreprises puis les cadres et les agriculteurs étaient minoritaires dans le paysage professionnel (respectivement 9, 8 et 3%).

Cette répartition suit globalement les tendances constatées aux échelles supra-communales avec toutefois une part d'ouvriers plus représentée à l'échelle du département et une part de cadres plus importantes sur le territoire de l'agglomération.



Le secteur d'activité principal (presque 40%) dans lequel sont employés les actifs de la commune est le secteur du commerce, des services et des transports. A part égale, 40% des actifs travaillent également dans les secteurs de l'administration publique et de la santé et de la construction. Vient ensuite en proportion un peu plus faible l'agriculture. Le secteur de l'industrie est faiblement représenté.

Ces tendances sont similaires à celles constatées à l'échelle de la CAPE et du département avec une part toutefois plus importante du secteur industriel à ces deux échelles.

Le nombre d'emplois appartenant au secteur du commerce et services a toutefois évolué de manière négative depuis 10 ans au profit du secteur de la construction. L'ensemble des autres secteurs ont également connu une baisse de représentativité.



Une activité spécifique, l'activité agricole

Une réunion thématique regroupant les exploitants agricoles a eu lieu dans le cadre de l'élaboration du PLU afin d'échanger avec les membres de la profession agricole sur cette thématique.

Après une présentation des données statistiques sur l'activité agricoles du territoire, chaque exploitant est venu renseigner un questionnaire (ce document avait vocation à rassembler des informations sur l'activité des exploitants de la commune, sur la situation de l'activité et son fonctionnement) et compléter la cartographie de l'activité (localisation des bâtiments agricoles, propriétés foncières, bâtiments de caractère...).

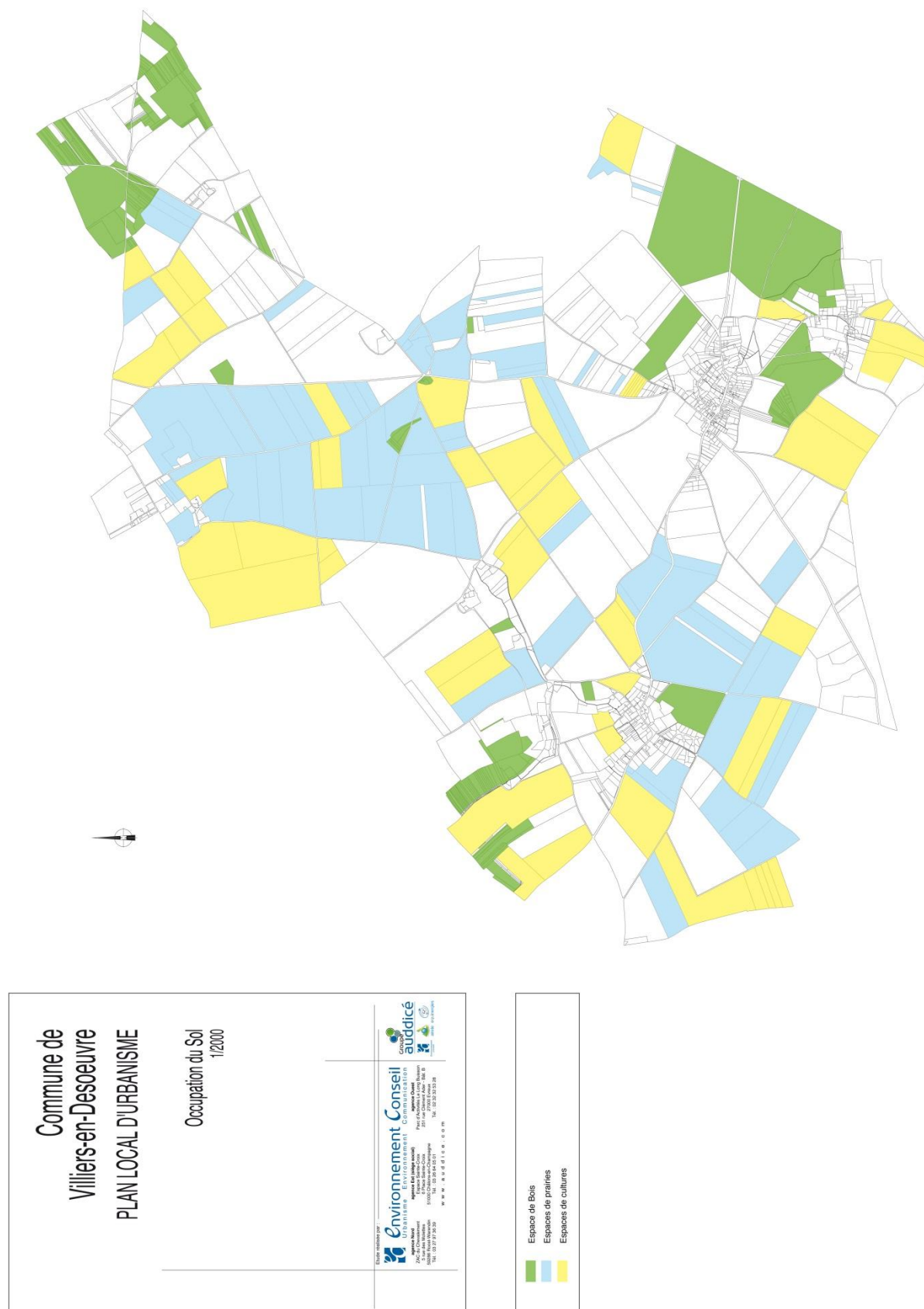
8 exploitants agricoles se sont déplacés. Après analyse des questionnaires, les éléments de synthèse ci-après peuvent être retenus :

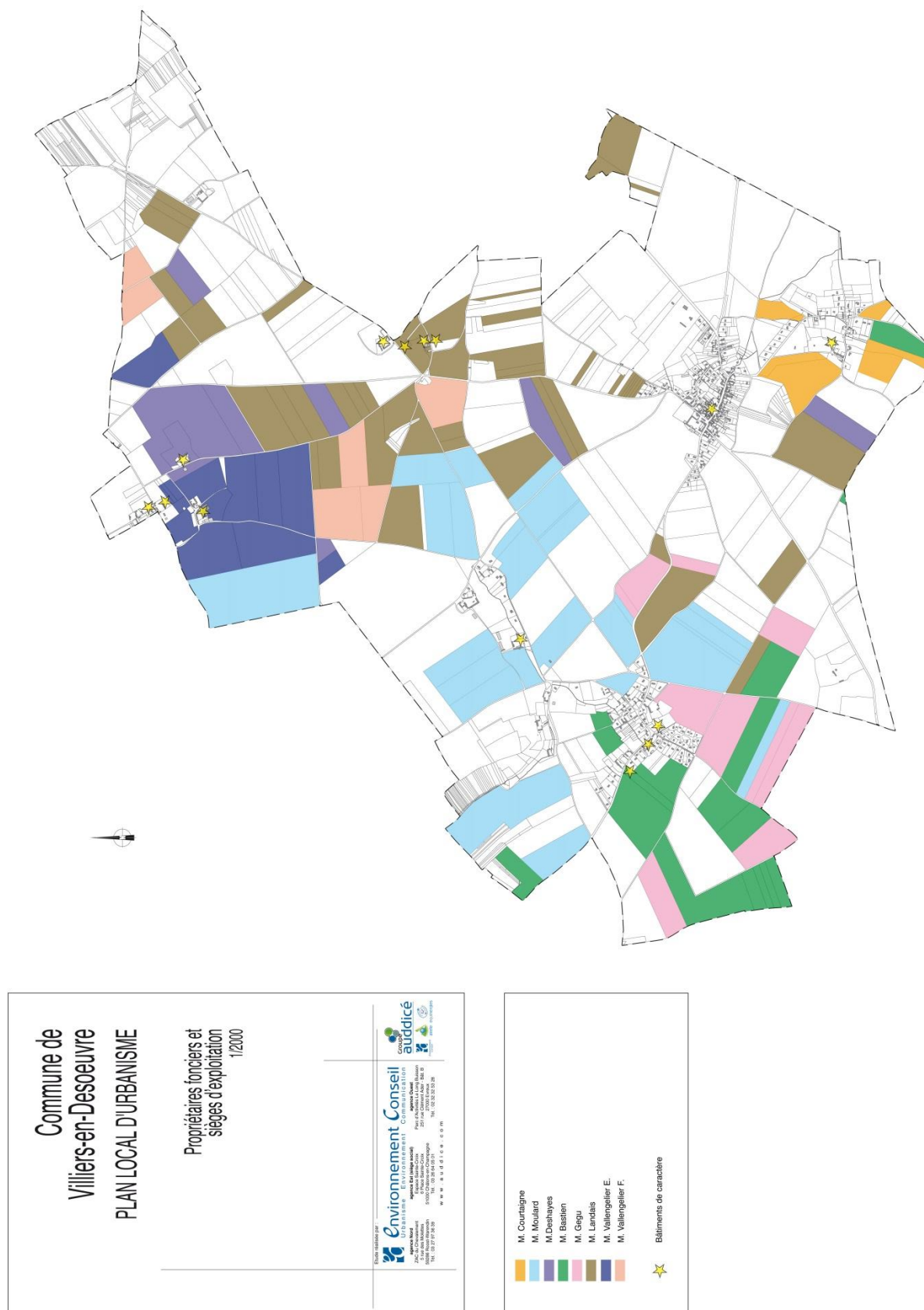
- Situation** : 12 exploitations agricoles en 2010, les sièges d'exploitations sont situés sur le territoire communal. La plupart d'entre eux se situent dans les hameaux peu urbanisés (La Tour Noire, les Carrières, les Vieilles Maisons, Heurgeville). Deux sièges sont situés sur Chanu. Le hameau du Hallot compte un siège d'exploitation. Au niveau du bourg de Villiers, seuls des bâtiments agricoles sont présents (ancien poulailler, hangar...). Les exploitants sont sur le territoire bien répartis avec une majorité des propriétés foncières situées sur les hameaux.
 2 exploitants agricoles sont référencés en EARL. Tous sont propriétaires de leur bâtiment, 80% d'entre eux sont à la fois propriétaires et locataires de terres agricoles.
 Les terres cultivées se situent sur les communes voisines : Breuilpont, Gainville, Cravent, Fains, Bueil, Saint-Illiers-le-Bois, Bréval, Aigleville.
- Un type d'exploitation dominant** : La totalité des exploitants exerce une activité céréalière (blé, colza, féveroles, encourgeon, maïs, pois, orge), trois d'entre eux exercent une activité de polycultures mêlant activité céréalière et élevage (ovin et bovin).
 On relève également la présence d'une activité de production herbagère (dactyle – surface en couvert environnemental) et de chanvre.
- Des contraintes mineures**. La proximité avec les tiers est présente sur le hameau de Heurgeville (présence d'élevage à proximité d'habitations occupée par des tiers). Elle est également sensible sur Chanu, hameau habité. Toutefois, l'activité agricole y est céréalière (périmètre de précaution de 30 mètres). On recense un bâtiment un peu plus bruyant (ventilateur) en entrée Ouest ainsi qu'une dalle séchante et un autre ventilateur au centre de Chanu. Quelques périmètres de réciprocité sont à prendre en compte. On note la présence de trois exploitations d'élevage : bovins (vaches allaitantes) et ovins. De par la présence de moins de 50 à 100 UGB, les périmètres de réciprocité

sont de 50 et 100 mètres (50 mètres pour les bâtiments d'élevage situés sur les Carrières et les Vieilles Maisons, 100 mètres sur Heurgeville).

- **Fonctionnement** : une exploitation vend actuellement directement de la viande à la ferme. Les produits des activités céréalières sont acheminés vers les coopératives. A échelle locale, les cheminements sont effectués via les voies de circulation et les chemins agricoles. Les aménagements de sécurité routière visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles sont un frein à la circulation agricole.
- **Evolution** : 2 exploitants ont moins de 40 ans, 5 approchent ou sont situées dans la classe d'âge des 50 ans, 1 exploitant a plus de 60 ans. 3 départs à la retraite sont prévus (l'exploitant ayant plus de 60 ans n'envisage pas de stopper son activité), l'ensemble des repreneurs sont identifiés sauf pour une exploitation située au niveau du Hallot. L'activité est de manière générale pérenne sur la commune.
- **Projets** : Les projets se concentrent sur des besoins en nouveaux bâtiments agricoles de stockage pour matériaux, matériel ou animaux (vallon de Chanu, Heurgeville), en nouvelle activité avec ajouts de bâtiments (activité de transformation du chanvre sur Chanu), vente à la ferme (projet de vente d'agneaux dans le corps de ferme situé au hameau des Vieilles Maisons (l'exploitant a fait une demande de permis de construire pour la mise en place de bureaux et d'une activité de vente sur un ancien bâtiment en cours de rénovation)).
- **Protection du patrimoine**. Certains corps de ferme sont assez caractéristiques des traditions locales. Certains exploitants ont identifié certains éléments susceptibles d'être protégés au travers du PLU (corps de ferme situé aux Vieilles Maisons, colombier au Hallot). Ce repérage devra être poursuivi dans le cadre de la poursuite du PLU.







Circulation et déplacements, atouts et contraintes



Des infrastructures : opportunités de lien vers l'extérieur ou sources de servitudes et de contraintes ?

Villiers en Désoeuvre est une commune rurale située à 20 kilomètres de Mantes la Jolie et à 13 kms de Pacy sur Eure. De par sa trame urbaine éclatée et la nécessité de se rendre à son travail, les déplacements sont nombreux.

Le territoire communal bénéficie d'un **bon maillage routier**. Il est traversé par un réseau de voiries départementales communales reliant les villages et hameaux les uns aux autres :

- RD 148 ou RD58, reliant le bourg et Chanu et à plus large échelle permettant de rejoindre la RD 836,
- RD 77 ou 114 permettant de rejoindre l'A13, axe régional majeur reliant Rouen à l'agglomération parisienne.

Les trafics sont relativement importants sur le territoire et concernent surtout les véhicules légers pour le transport des personnes et quelques véhicules lourds pour le transport des marchandises. Les derniers relevés font état des données suivantes :

- RD 58 : 1632 véhicules par jour en novembre 2001,
- RD 77 : 374 véhicules par jour en octobre 1995.

Aucun accident n'a été relevé sur le territoire.

Le département, consulté sur les questions de sécurité routière dans le cadre de la présente étude, rappelle les éléments suivants :

- Tout nouvel accès sur une voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation du département,
- l'accès par les voies communales est à privilégier,
- Le nombre d'accès par unité foncière doit être limité au minimum et respecter un recul de 5 mètres par rapport au domaine public,
- Les accès doivent être étudiés pour répondre de manière satisfaisante aux conditions de sécurité routière.

Nuisances sonores et accidentologie

Les arrêtés de bruit (Loi du 31 décembre 1992) permettent de prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures terrestres (routières ou ferroviaires) et de déterminer ainsi des secteurs affectés par le bruit.

Aucune voirie traversant le territoire n'est classée **voie bruyante** par arrêté préfectoral (13 décembre 2011).

Quelques services de transport pour éviter la voiture individuelle

Des dispositifs mis en place ...

La région Haute-Normandie a réalisé un [Plan de Déplacement Régional](#) (PDR). Ce document de planification des transports a pour objectif de développer les transports collectifs de voyageurs. Quatre axes de développement ont été définis : connecter la région aux réseaux nationaux et développer des liaisons performantes entre les villes haut-normandes, répondre aux enjeux des déplacements locaux, périurbains et ruraux, moderniser les services pour répondre aux besoins de tous et faciliter l'accès aux transports publics, transformer le mode d'organisation des transports collectifs.

L'offre de transport collectif est encore peu développée sur le territoire, confortant l'usage massif des [véhicules individuels](#). La commune bénéficie du transport à la demande rural, mis en service par la CAPE à destination des trois pôles urbains principaux du territoire (Vernon, Pacy-sur-Eure, Bueil). Le TAD permet aux habitants des différentes communes desservies de rejoindre la gare de Bueil (mise en correspondance de la desserte avec les horaires de train). Toutefois, au regard des pratiques existantes sur la commune, ce mode de transport est peu utilisé, les habitants préférât prendre leur voiture individuelle pour se rendre sur la gare de Bréval. Le co-voiturage n'est pas pratiqué au regard de la courte distance à parcourir et de l'écartement des zones urbanisées. La consultation des sites de [co-voiturage](#) indique peu de possibilités pour des déplacements entre le territoire et Vernon, Evreux, la région centre ou Paris. Deux co-voitureurs font néanmoins des trajets quotidiens vers la gare de Bréval et peuvent s'arrêter sur la commune de Villiers.

La ligne de [cars inter-urbains](#) n°160 Marcilly sur Eure/Bueil/Bréval constitue un mode de rabattement vers la gare de Bréval puisque ses horaires sont calqués sur ceux des trains à destination de Paris.

La [gare de Bréval](#) est relativement accessible en voiture depuis Villiers. De nombreux trains, en fréquence élevée, sont ainsi disponibles à destination de la région parisienne notamment. On relève la présence de 1100 passagers par jour sur la gare.

Cette gare, par rapport à celle de Bueil dispose de l'avantage d'être en région parisienne et donc de faire profiter à ces utilisateurs de tarifs plus avantageux liés à la possession de la carte orange.

On constate enfin que la création et l'utilisation de [sentiers piétons](#) favorisant la circulation douce sont des pratiques en cours sur le territoire. Il existe quelques sentes à l'intérieur du bourg. De caractère intime, elles sont souvent étroites et situées entre deux murs de clôtures ou deux bâtiments et desservent le cœur de bourg. La commune a repris ces principes en créant sur la nouvelle zone d'habitat de la rue de l'école ces principes : trottoirs larges, espace de circulation douce dédié en amont des constructions). Il est à noter également la présence de chemins ruraux en périphérie du bourg. Ces sentes ne sont toutefois pas connectées entre elles pour former un réel réseau et permettre aux habitants de pouvoir faire le tour du village. Une réflexion peut être menée à l'échelle du PLU pour mailler ce réseau.

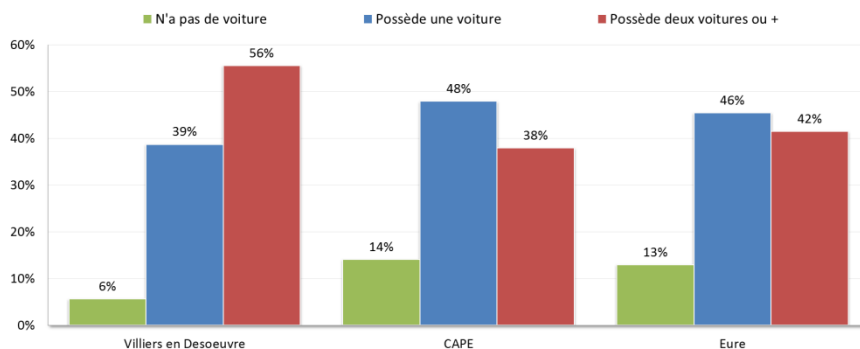
Concernant les hameaux, hormis les chemins agricoles, la configuration étroite du bâti et des voiries offrent peu de possibilités. A noter néanmoins la présence sur Chanu du sentier des agriculteurs, développé et balisé par la CAPE.



Sentes anciennes et étroites desservant le cœur de bourg, anticipation des promenades piétonnes dans les secteurs d'urbanisation

...Mais une utilisation prédominante de la voiture individuelle

Equipement des ménages en automobiles en 2008



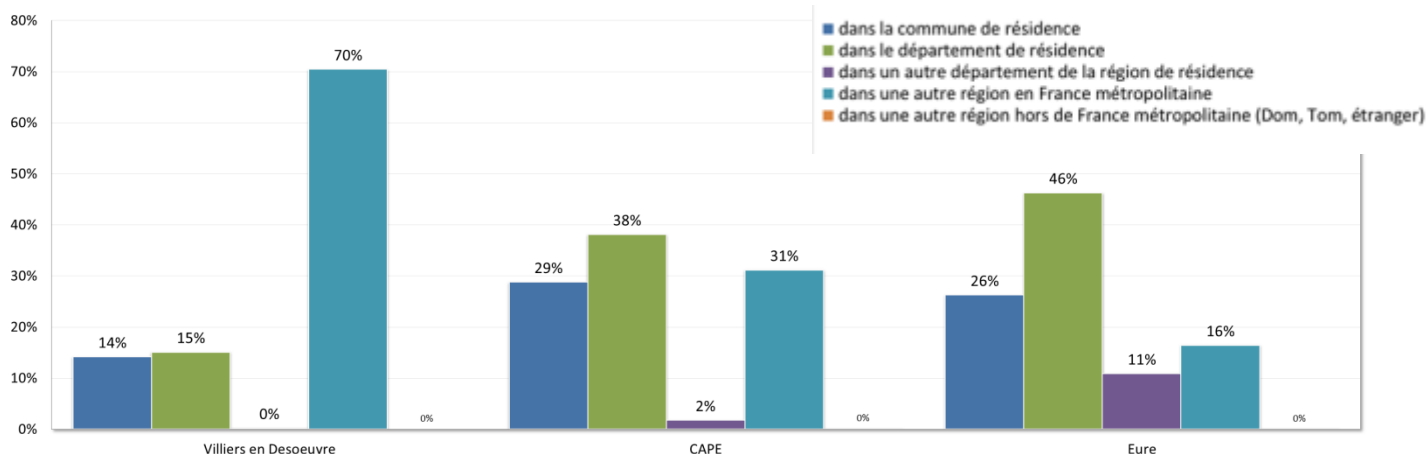
Le taux d'équipement des ménages est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées à l'échelle du département. Ainsi seulement 6% des ménages de la commune ne possède pas de voiture. Plus de la moitié d'entre eux ont au moins deux véhicules par foyer.

Au niveau du département, ce taux d'équipement était de 30% en 1999 et est passé à plus de 40% dix ans plus tard, témoignant ainsi de l'utilisation massive de ce moyen de transport. Les communes périurbaines sont des secteurs générateurs de déplacement. Outre pour rejoindre son lieu d'emploi, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs. Il est par ailleurs à noter que la commune est marquée par un certain étalement urbain, dû notamment à l'éclatement de son urbanisation urbaine et la constitution de hameaux. Cet éloignement entre zones d'habitat et bourg-centre regroupant les équipements participe également à l'échelle même de la commune, à l'emploi de la voiture individuelle.

Ce bon taux d'équipement automobile est en partie imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail. En effet, plus de 70% des eurois utilisent la voiture individuelle pour le trajet domicile-travail.

Les migrations domicile-travail sont un bon indicateur de la mobilité des personnes. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate que 85% des actifs quittent leur lieu de résidence pour se rendre au travail. Seulement 15% des actifs travaillent dans le département. La plupart des habitants (70%) se dirige dans une autre région pour leur travail et, a priori, majoritairement l'île de France. Ce fort taux de navettes vers l'Île-de-France se rencontre également à l'échelle de la CAPE. A travers ce taux, on constate que les bassins d'emplois de la région parisienne marquent fortement l'organisation du territoire.

Commune de résidence / lieu d'emploi en 2008



La **circulation agricole** doit également être prise en compte dans la réflexion du Plan Local d'Urbanisme. Bien qu'empruntant en majorité les chemins agricoles dédiés, certains engins circulent sur les voiries classiques empruntées par les automobilistes. Au-delà des enjeux de visibilité et de sécurité routière, les projets de développement de l'urbanisation ne doivent pas entraver le fonctionnement agricole existant (cheminements coupés, inutilisables, largeur réduite, etc.). Il est à noter également que l'étude des dispositifs de sécurité routière semble indiquer une incompatibilité avec la circulation agricole, certains aménagements type dos d'âne ou plateau, étant très contraignant pour les engins agricoles.

Quel fonctionnement à l'échelle des quartiers ?

La mobilité est un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire comme pour la qualité de son cadre de vie (accessibilité, sécurité, nuisances...).

L'urbanisation récente, a souvent été organisée sur le bourg à partir d'**extensions linéaires** le long de voirie existantes. Bien que située en dehors du centre historique, l'urbanisation suit les axes principaux de desserte existant.

Sur Chanu, un lotissement s'est implanté en périphérie du hameau, sans lien réel avec la zone historique du hameau, constituant ainsi **une enclave isolée**. La majorité de cette extension résidentielle est constituée d'impasses avec aire de retournement.

La commune n'a pas souhaité reproduire ce type d'urbanisation, coûteuse et ne permettant pas d'établir de liens entre les différents quartiers. Ainsi, dans le cadre de la zone d'extension de la rue de l'Ecole, la voirie nouvellement créée s'inspire de l'organisation rurale caractéristique en définissant des tracés de voirie davantage sinueux et ne débouche pas sur une impasse.

Il est par ailleurs à noter que **l'ensemble des voiries urbaines desservant les constructions sont étroites**. Point positif pour les vitesses de circulation, ces gabarits peuvent également constituer un handicap en matière de visibilité ou dans le cadre d'aménagement visant à les élargir pour inclure des voies de circulation douce (cas de la voie principale du bourg par exemple).

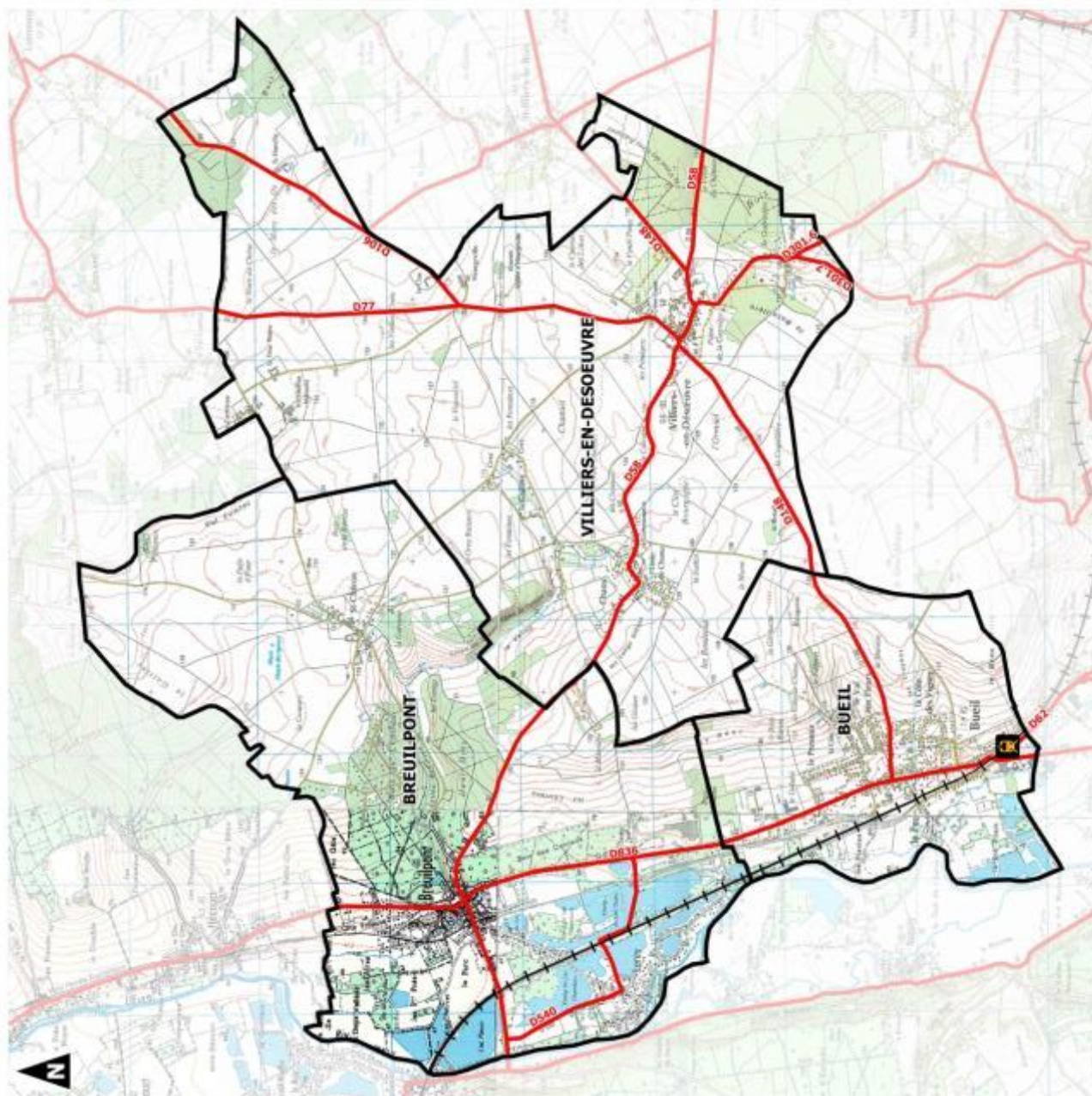
Le bourg est traversé par deux axes de communication majeurs permettant de relier l'A13 et la gare de Bréval. La commune se situe également sur l'un des parcours les plus rapides signalés par les systèmes de positionnement par satellites. **Le hameau du Hallot** est ainsi traversé par de nombreux poids lourds. Au regard de la configuration étroite des voiries, une problématique de sécurité routière se pose fortement dans ce secteur et sur l'arrivée dans le bourg.

Le **stationnement individuel** est imposé par le précédent document d'urbanisme à l'intérieur de la parcelle. Toutefois, au regard de l'évolution sociétale et du nombre de véhicules par foyer, le domaine public se trouve parfois encombré de voitures individuelles dans les zones résidentielles.

Les zones de stationnement créées au niveau de la rue principale du bourg et derrière l'église, desservant certains équipements (mairie) et les commerces de proximité, se trouvent aujourd'hui en insuffisance. Au regard de l'étroitesse du gabarit de la voie et de l'important flux de véhicules, la commune est confrontée à certains **dysfonctionnements**. Il est à noter également qu'aucune zone de stationnement n'est existante au droit ou à proximité de l'école. Enfin, au niveau du hameau de Chanu, le point de départ du sentier de randonnée ne dispose pas d'une aire de stationnement dédiée. Si le flux de véhicules est raisonnable, cette absence d'équipements crée toutefois une **contrainte** pour le voisinage.



LE SCOT souhaite favoriser l'usage des modes doux. Les projets urbains seront conçus de telle sorte que leur utilisation soit rendue attractive pour des déplacements quotidiens (espaces nécessaires à leur circulation et à leurs stationnements) et qu'ils soient connectés les uns aux autres et avec les transports en commun.



Commune de Villiers-en-Désœuvre

Plan Local d'Urbanisme

Mobilité

-  Limite communale
-  Gare de Bueil
-  Voie ferrée
-  Route départementale

0 1 000 2 000
 Mètres

1:30 000
 Groupe audicé
 (Pour une information sur l'impact A3, voir l'annexe de l'annexe)

Mise à jour : ASHLE - 2012
 Sources de l'ordre de carte : IGN, Carte Sans Biais, 1:25 000
 Sources de données : BD Carthage de l'IGN, 2004 - ASHLE, 2012 - IGN, 2003

Synthèse des opportunités et menaces



Les atouts et opportunités

- Des orientations supra-communales nombreuses à respecter (SCOT, PLH, SDAGE...),
- Villiers-en-Desoeuvre constitue un pôle secondaire à l'échelle de la CAPE. La présence d'équipements et services de proximité lui permettent de structurer les communes rurales avoisinantes,
- La commune dispose de réserves foncières cohérentes, en continuité du centre-bourg et peu éloignées des équipements existants. Le renouvellement de la population ainsi que la mise en place d'équipements peuvent être en partie assurés en évitant l'étalement urbain,
- La commune a quelques projets susceptibles de drainer une nouvelle population, de conforter son positionnement dans le territoire intercommunautaire et de favoriser des opérations mixtes tenant compte des enjeux locaux (projet de renouvellement de son habitat, projet d'aire de jeux, de zone de stationnement et de nouvel équipement),
- La configuration et l'aménagement des opérations récentes est cohérente avec la forme du bourg, leur prolongement et densification permettra de répondre aux enjeux d'apports de population nouvelle sans mordre sur des espaces agricoles de qualité. Le site de la pépinière doit faire l'objet de réflexions. Le maintien d'une densité arborée peut être un atout dans le futur aménagement (espace de déambulation, utilisation pour un équipement de type parcours de santé, utilisation de l'emprise pour une nouvelle salle des fêtes...),
- Le cadre de vie est de qualité (bâti ancien de qualité, présence de sentes), l'urbanisation est particulière et d'ambiance assez minérale,
- Le patrimoine naturel est présent : zone boisée protégée, espaces verts publics, résidus de vergers, vallée de Chanu... mais demande à être préservé pour être maintenu,
- L'accessibilité est facilitée par la présence d'un bon maillage routier et la situation géographique même de la commune : La position du territoire est attractive pour nombre de personnes travaillant notamment dans les franges franciliennes (accessibilité aisée à la gare de Bréval ou de Bueil),
- Quelques emplois sont présents, l'activité agricole est majoritaire sur le territoire.

Les faiblesses et menaces

- Villiers est avant tout un territoire résidentiel, malgré la présence de quelques services et commerces de proximité, ces derniers ont connu des difficultés. Malgré la difficulté de traiter cette thématique dans le PLU, des orientations peuvent être données pour faciliter leur fonctionnement (gestion de stationnement),
- La gestion des flux de circulation et du stationnement pose des difficultés pour la circulation agricole (incompatibilité des aménagements avec la taille des engins), la circulation des PMR (étroitesse des gabarits de voirie), l'accès aux équipements publics et commerces, le départ des sentiers de promenade,
- L'offre de logement tend à être mono spécifique : il existe un risque de filtre s'exerçant sur les jeunes et les personnes à revenus plus modestes (prix fonciers élevés), il n'existe pas d'offre particulière pour les personnes âgées,
- Il existe certains corps de ferme aux caractéristiques architecturales particulières mais dans le cadre d'une non densification des hameaux isolés, ces derniers pourraient faire l'objet d'abandon et de non utilisation. Ces corps de ferme ne correspondent plus aux pratiques agricoles actuelles. Leur préservation constitue un enjeu,
- Les continuités écologiques des milieux et leur fonctionnalité existantes doivent être identifiées et faire l'objet de mesures strictes, notamment dans le cadre des secteurs pressentis pour le développement de l'urbanisation,
- Les circulations douces sont existantes, valorisées pour certaines, mais demandent à être connectées et poursuivies entre les différents quartiers et les équipements notamment, et à l'échelle des 3 communes afin de globaliser une offre de loisirs et touristiques.

Deuxième partie : Les Justifications des orientations du PADD, de la délimitation des zones et des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Quel projet pour le territoire ?

La commune possédait un Plan d'Occupation des sols sur son territoire.

Afin de pallier aux constructions au coup par coup sans logique d'ensemble, et de pouvoir organiser le développement du territoire, la commune, par délibération en date du 12 janvier 2012, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur les zones urbaines,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

Analyse du rythme de construction et de la consommation foncière : une physionomie changée ces dernières années

Villiers en Desoeuvre a connu durant les années 1970 et 1980 un développement important et rapide de son urbanisation. Le territoire, situé en périphérie de la grande région parisienne, connaît une pression foncière importante. La commune est confrontée depuis une vingtaine d'années à une croissance démographique toujours positive mais plus régulière. Dans le cadre de l'application du POS, la commune a en effet vu sa population croître. Cette augmentation démographique s'est traduite par une augmentation du parc de logement. Outre la densification des parties du bourg et des hameaux, une seule opération d'ensemble d'ampleur a vu le jour sur le territoire, il s'agit de la réalisation du lotissement de la rue du Champ Martin, à l'Est du bourg.

L'analyse de la consommation foncière et de l'évolution de la commune font état des données suivantes :

- Une croissance plutôt régulière des permis de construire accordés depuis 10 ans, avec un pic de constructions en 2008 (11 logements – dont le lotissement du Champ Martin),
- Une **moyenne de 2,5 constructions par an** en moyenne sur les douze dernières années,
- Des superficies urbanisées assez irrégulières mais tendant à diminuer (entre 500 et 800m² pour les dernières opérations sur le bourg, plus de 1000m² dans les hameaux dans le bourg, une superficie moyenne de 1000m², induisant toutefois une évolution de la taille des parties bâties.
- **Environ 3,7 hectares ont été consommés** ces douze dernières années par des projets de logement individuel ou collectifs.
 - La majorité des constructions ont été édifiées sur le bourg (à l'Ouest, rue de l'Ormitel, au Nord, rue des Tourelles, à l'Est, rue du Clairret, route de Rosny, rue des Ecoles). Environ 2,2 hectares ont ainsi été consommés pour l'urbanisation.
 - Quelques constructions ont vu le jour sur le Hallot (rue de la forêt) sur un peu plus de 3300m².
 - Le hameau de Chanu s'est également densifié (4615m² dédié à des projets de constructions).
 - Enfin, le hameau de Grez et celui des Carrières ont également fait l'objet de nouvelles constructions sur respectivement 2075 et 4550m². Il est à noter la particularité du hameau des Carrières scindé en deux par la limite administrative avec la commune voisine de Cravent dans les Yvelines.

- La densité moyenne mise en œuvre dans le cadre de ces constructions ces douze dernières années est donc d'environ 11,6 logements par hectare. Ce chiffre correspond à une densité inférieure à celle prescrite aujourd'hui par le SCOT (15 logements par hectare).
- Ainsi sur les années étudiées, sur les 3,7 hectares consommés à Villiers, les constructions se sont localisées principalement à l'intérieur ou en continuité directe des enveloppes bâties existantes (cas de la partie Est du bourg), dans le cadre de densification (cas de Chanu) ou en extension directe des parties urbanisées. Deux projets ont été créés de façon relativement éloignée des zones bâties (cas sur le bourg sur la rue Bonne Nouvelle et au niveau des Carrières). Ces projets ont été réalisés en lien avec des projets agricoles). La consommation foncière s'est donc définie sur des espaces urbains, de jardin, et des espaces agricoles.

Les cartographies ci-après indiquent localisent les récentes zones d'extension de l'habitat depuis ces dix dernières années.





Photos aériennes 2007-2011 (source : IGN, Géoportail) indiquant les nouvelles constructions réalisées depuis les douze dernières années

La commune est confrontée à un **rythme de construction de 2,5 constructions par an en moyenne**. Le tableau ci-après, construit sur l'évolution des douze dernières années, indique le nombre de permis de construire à usage d'habitation accordé ainsi que les superficies allouées à ces nouvelles habitations (moyenne d'environ 1000 m² par logement). Ces données statistiques indiquent d'une part que la construction sur le territoire communal se fait par opération individuelle, hormis en 2008 où le lotissement du Champ Martin a été réalisé, et de manière relativement régulière dans le temps, et d'autre part, que les superficies allouées aux constructions, bien que tendant à diminuer ces dernières années, restent importantes. Ce constat est notamment dû à l'application des prescriptions du précédent document d'urbanisme imposant des surfaces constructibles.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Moyenne
Construction	1	5	1	1	1	2	2	11	1	3	0	3	2,5
Surface moyenne de la parcelle (m ²)	/	1490	2000	1180	1340	585	580	860	2150	515	/		1000

Evolution récente de la construction (Source : données communales)

Ces données statistiques ne concernent que les évolutions liées à l'habitat. Il est à noter que les commerces et services se maintiennent sur le territoire, sans augmentation de la surface dédiée. Les équipements sont également présents. Seule la structure d'accueil des sapeurs-pompiers a été réalisée (emprise d'environ 1450m²). La commune a néanmoins relevé quelques dysfonctionnements dans l'usage de ces équipements et a émis le souhait d'une possibilité d'amélioration dans le cadre du PLU. Ainsi la salle communale, de par sa situation en cœur de bourg et les gênes occasionnées, pourrait être délocalisée.

De nombreuses constructions s'inscrivent dans le tissu urbain, il s'agit de constructions individuelles réalisées par division parcellaire ou urbanisation de dents creuses. Il s'agit également d'opérations d'ensemble qui ont entraîné la consommation de foncier agricole en limite d'urbanisation.

La cartographie ci-après et le tableau ci-dessous dressent le tableau des surfaces consommées ces dernières années au regard des périodes couvertes par les photos aériennes.

Type d'espaces consommés	Superficie consommée	%	Nombre de logements	Densité
Espace urbain	7623 m ²	21%	11	14,4 log/ha
Terres cultivées	26651 m ²	74%	25	9,3 log/ha
Prairies	1780 m ²	5%	2	11,2 log/ha
Espaces naturels	0	/	0	/
Total	36054 m ²	100%	38	11,6 log/ha

Type de construction	Superficies prises sur des surfaces agricoles ou naturelles		Superficies prises sur des surfaces non utilisées pour l'agriculture ou non naturelles	
	Superficie consommée	Nombre de logements	Superficie consommée	Nombre de logements
Habitat	28431 m ²	27	7623 m ²	11
Activité	/	-	/	-
Bâtiment agricole	/	-	/	-
Autre (équipement, voirie,...)	1450 m ²	-	/	-

L'étude des logements terminés et des surfaces parcellaires estimées, permettent de montrer que depuis les années 2000 environ **3,7 hectares ont été consommés** sur le territoire communal. Sur ces emprises, 21% des logements créés l'ont été sur des emprises de renouvellement urbain. C'est donc les trois quarts des réalisations qui ont été créées sur des emprises agricoles. Aussi l'objectif des élus est de limiter une consommation foncière trop importante en privilégiant une urbanisation dans les dents creuses et en respectant la densité prescrite par le SCOT pour les pôles secondaires.



Les Carrières



Grez



Consommation de terres cultivées



Consommation d'espaces naturels



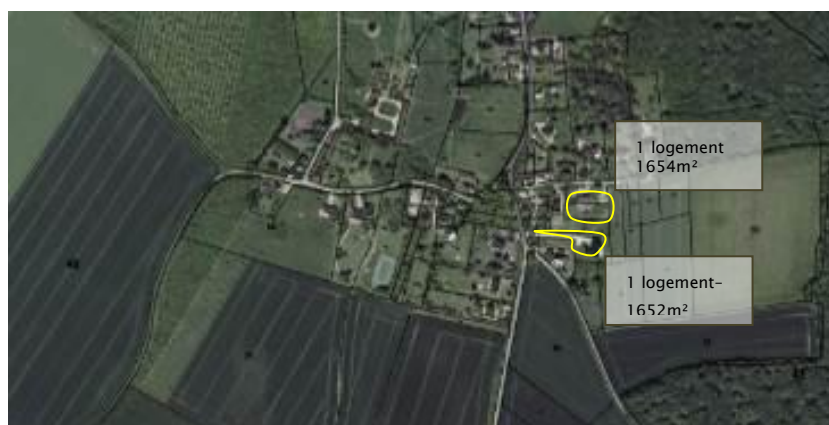
Consommation de prairies



Consommation de dents creuses



Le bourg



Le Hallot



Chanu



Consommation de terres cultivées



Consommation d'espaces naturels



Consommation de prairies



Consommation de dents creuses

Eviter les constructions au coup par coup

De par sa situation géographique proche de Paris et des Yvelines et non éloigné des pôles urbains locaux, sa proximité avec la gare de Bréval et son rôle d'animateur du bassin de vie local lié à la présence de quelques commerces, la pression foncière est présente sur le territoire. En terme d'accessibilité, la proximité de l'autoroute A13, des gares de Bueil et de Bréval ou encore des grands réseaux locaux lui permettent de relier rapidement les pôles de vie et d'emplois. Le territoire est ainsi sollicité pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural et de ses prix restant encore attractifs pour les populations parisiennes.

Devant ces différents constats, la commune a choisi de réfléchir au devenir du territoire et de fixer des objectifs dans le cadre d'un document de planification.

La commune a pour ambition de :

- **Renouveler sa population** car celle-ci est en cours de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de pérenniser le fonctionnement de ses équipements.
- **Diversifier la population** en proposant une offre de logement plus variée que celle existante sur le territoire. Afin de dynamiser son contexte démographique, la commune souhaite favoriser sur son territoire la réalisation d'une nouvelle offre de logement orientée également vers le logement locatif afin de faciliter les parcours résidentiel sur le territoire (être un territoire attractif pour les populations jeunes, favoriser le maintien des personnes âgées sur le territoire...).
- Avoir une **stratégie globale de développement**. La politique d'habitat ne peut uniquement être pensée sur le territoire. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les besoins des habitants. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions. Encourager le maintien et le développement des commerces et faciliter leur accessibilité en améliorant le stationnement, améliorer la qualité des équipements de proximité font partie des objectifs de la commune.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, répondre à cette pression foncière en présentant une offre de logement cohérente par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, état de situation des équipements, maintien du cadre rural existant...).

Planifier et organiser le développement du territoire

La définition d'axes de développement va permettre, à travers la définition d'un cadre raisonné, de maîtriser l'extension urbaine du village et d'éviter une mutation trop importante ou sa banalisation.

Répondre aux besoins de la population en terme de logements...

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire ainsi que sur les tendances de la CAPE et du département, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 1,1% à une échelle de 10 ans⁸. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués en matière de :

- Rythme des constructions accordées et réalisées des dernières années,
- Situation attractive de la commune à proximité des pôles d'emplois et d'équipements de la région parisienne et du bassin de vie,
- Situation géographique et à la bonne desserte de la commune (accessibilité des gares et de l'A13),
- Situation de la planification au sein de la CAPE. Dans le cadre du SCOT et de la mise en place de l'armature urbaine, les 6 pôles secondaires identifiés sont amenés à recevoir une population en lien avec le rôle structurant qu'ils jouent vis-à-vis des communes rurales avoisinantes. Les possibilités d'accueil sur le territoire sont donc davantage concentrées sur quelques communes.

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir **environ 100 habitants supplémentaires** lors des 10 prochaines années. Cela permettra entre autre d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement et d'autoriser un renouvellement de la population.

C'est donc sur une hypothèse **d'une cinquantaine de nouveaux logements** que se bâtit le projet des élus de Villiers. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- à l'état des lieux en matière de logement (résidences principales occupées),
- aux possibilités de renouvellement urbain restantes (vacance, dents creuses, friches),
- aux évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de denserement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population).

Ce besoin en nouveau logement doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante.

En matière de *projet immobilier*, la commune possède quelques logements locatifs (logements Secomil). La majorité des logements présents sur le territoire communal se caractérise néanmoins par de l'accession privative. Les élus souhaitent diversifier leur offre de logement de manière à satisfaire un échantillon plus important de la population (logement locatif, logement pour personnes âgées, taille de parcelles variées...).

⁸ Dans le cadre de l'élaboration du PLU et des différentes réunions de travail, plusieurs scénarii avaient été proposés à la commune en matière de projections démographiques avec des scénarii d'évolution minorant et majorant le choix retenus (0,5 et 1,5% d'augmentation annuelle sur 10 ans).

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii			
		1990	1999	2011	Population stable	Hausse de la population		
					0%	5%	11%	15%
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	687	806	900	900	945	999	1035
B	Résidences principales occupées (base de référence au 01/01/2013)	193	243	328				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	2,80	2,90	2,74		2,70		
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B				5			
LA COMPENSATION D'UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS TROP FAIBLE								
F	Nombre de logements vacants (base de référence au 01/01/2013)	6	1	11				
G	Part des logements vacants en % (base de référence au 01/01/2013)	3,02%	0,41%	3,24%				
H	Nombre de résidences principales occupées en 2030	= A / C			333	350	370	383
I	Part des logements vacants en 2030	5% = 5% x (F + H)			17	18	19	20
J	Nombre de logements vacants à ajouter dans l'objectif de production en logements pour compenser la trop faible représentation des logements vacants par rapport à l'équilibre offre / demande ("norme"=5%)				6	7	8	9
K	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J				12	29	50	64
L	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")					22		
M	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2013)					0		
N	LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L - M				0	7	28	42

Tableau théorique de projections démographiques

Le tableau ci-dessus permet de calculer le nombre de logements à construire afin d'atteindre l'ambition démographique affichée. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, depuis 1990, la taille moyenne des ménages est passée de 2,9 personnes à 2,74. Ce phénomène n'étant pas terminé et les données départementales et régionales connaissant des phénomènes plus bas, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,7 d'ici une dizaine d'années. Ce phénomène entraîne un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle au même niveau en 2023, c'est ce que l'on appelle le point mort. Ce chiffre s'élève à 5 logements. Le projet communal vise une hausse de la population de 11 %. **Il nécessite la construction d'environ 50 nouveaux logements.**

- Le **tissu urbain actuel** dispose encore de possibilités de nouvelles constructions d'un nombre de 22. Elles sont reprises sur la *carte ci-après*.

Le tissu urbain actuel permet donc à la commune de disposer d'une disponibilité foncière permettant de construire une vingtaine de logements sur la commune. Ces logements prennent place sur plusieurs secteurs, localisés au niveau du bourg, de Chanu et du Hallot.

Nota : Les autres hameaux du territoire n'étant pas densifiables dans le cadre du SCOT, les possibilités potentiellement existantes n'ont pas été intégrées aux réflexions. Il existe par ailleurs sur le territoire d'anciens corps de ferme agricole pouvant prétendre à plus ou moins long terme à un changement de destination. Les perspectives d'évolution n'étant pas encore identifiées et déterminées (bâtiments destinés à une réhabilitation en logement ou pouvant être transformés en locaux d'activités tertiaires ou à une vocation de loisirs), ces deux possibilités de réaffectation n'ont pas été incluses dans le calcul.

Nota : Cette synthèse prend en compte le phénomène de rétention foncière. En effet, les propriétaires fonciers, soucieux de préserver leur cadre de vie, ou leur bien, résistent parfois à la vocation d'urbanisation de parcelles (ou à la vente pour cette vocation). Ce phénomène peut parfois freiner de manière importante le développement des communes. L'indice de rétention foncière, en fonction du contexte géographique dans lequel se situe la commune, a ici été estimé à 25%. Toutefois, si cet indice doit être pris en compte, il est nécessaire de ne pas le surestimer. En effet, il est important de prendre conscience qu'une situation de rétention foncière peut se débloquent à tout instant et qu'un développement trop important de l'urbanisation peut aboutir à des situations déstabilisantes pour une commune. Un coefficient d'aménagement de 0,30 a été appliqué pour les secteurs d'extensions en vue de prendre en compte les aménagements que génère la création d'une opération d'ensemble (voirie, espaces publics, etc.).

Pour ce faire, les élus se fixent **pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible sur des terres agricoles ou naturelles d'ampleur trop importante obligeant à sortir des limites actuelles du bourg et des hameaux.**

Les possibilités de renouvellement urbain retenues : Les dents creuses

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité).

Toute extension linéaire, même réduite est exclue de cette définition, même si l'autre côté de la voirie se trouve urbanisé.

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques.

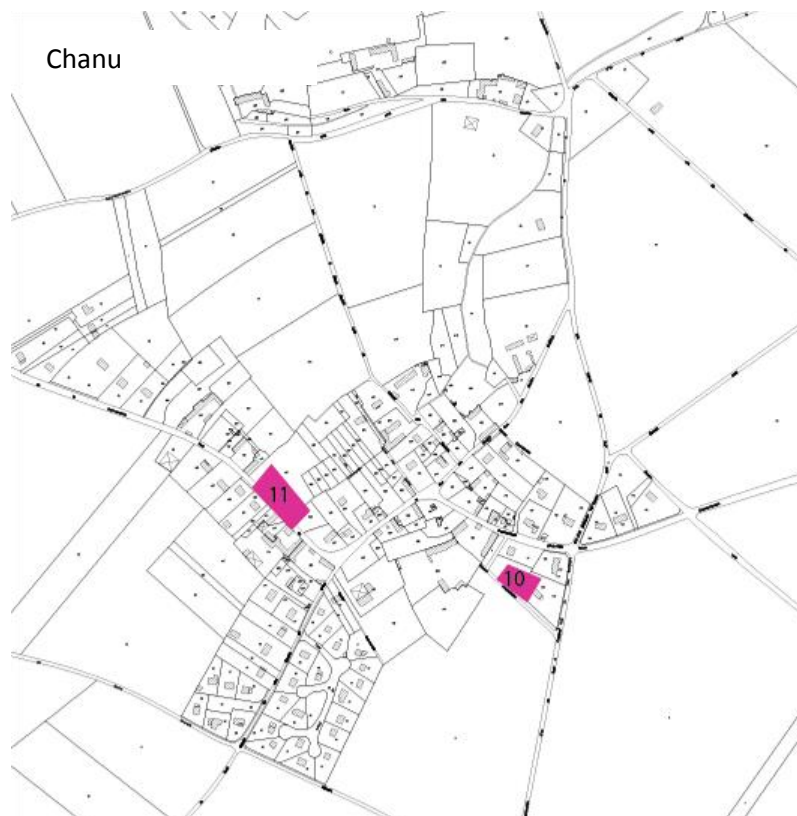
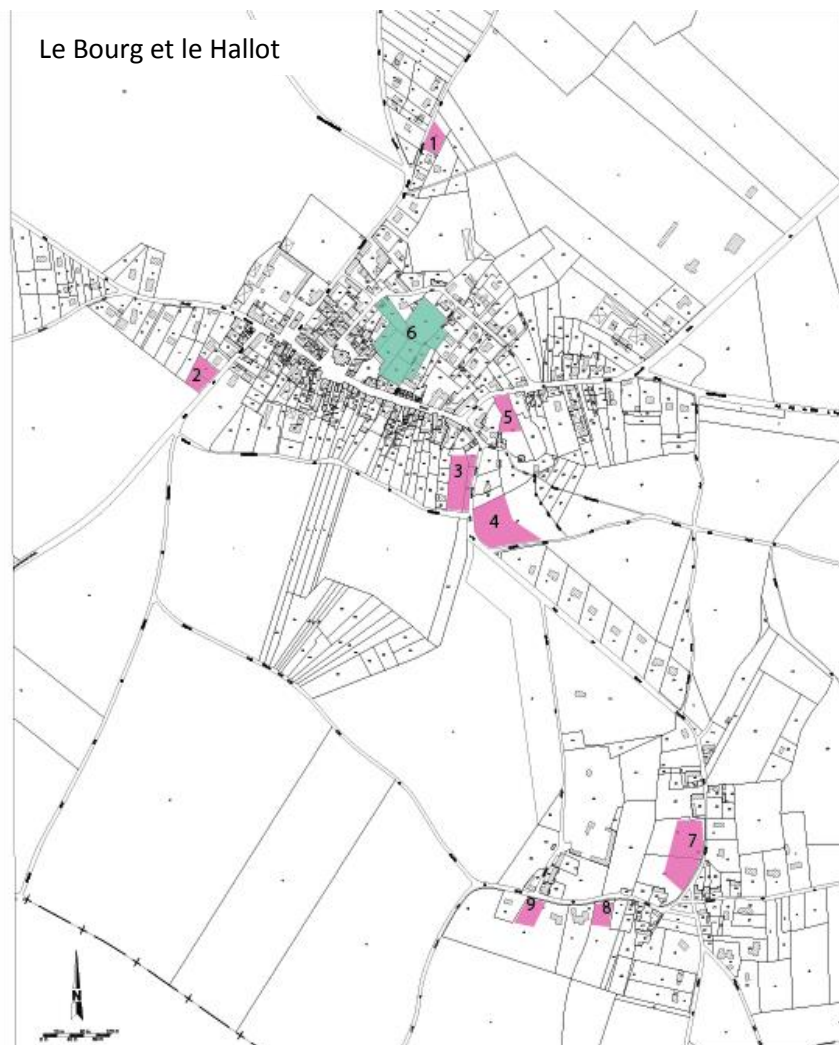
Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considéré comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation

Les possibilités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires...) ont donc été identifiées. Les secteurs étudiés ont répondu à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, intégration dans le paysage...

L'analyse fait état de quelques possibilités, notamment sur les trois parties agglomérées et denses du territoire. Ces dents creuses répertoriées représentent un équivalent logement d'une vingtaine de logements et permettent à court terme de boucler l'urbanisation des parties actuellement urbanisées. La commune a en effet pour volonté que le futur développement de l'habitat sur le territoire soit intégré dans le tissu fonctionnel existant et ne constitue pas des enclaves isolées ou déconnectées du reste du territoire. Il est à noter que la commune dispose d'une vaste emprise foncière en cœur de bourg. Cette emprise ne peut être comptabilisée en raison de sa vocation multiple destinée à dynamiser le centre-bourg (offre d'équipements variés) et à délester la rue principale d'un certain encombrement du stationnement). Les dents creuses retenues pour l'analyse sont ainsi les suivantes :

Dent creuse							Total	Total	
Le bourg	1	2	3	4	5	6	13	22	
Surface	577	1400	2834	3048	552	/			
Equivalent logement	1	1	3	3	1	4			
Occupation	Jardin	Jardin	jardin	Cultures	Jardin	Jardin			
Le Hallot	7	8	9	/	/	/	5		
Surface	3159	1038	1488						
Equivalent logement	3	1	1						
Occupation	Jardin	Jardin	Jardin						
Chanu	10	11	/	/	/	/	4		
Surface	1599	2624							
Equivalent logement	1	3							
Occupation	Friche	Jardin							



Les grandes contraintes du territoire ont été analysées :

Les possibilités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires et logements vacants) ont été identifiées. Les dents creuses représentent un potentiel de 22 équivalent logement, il n'y a pas de projets en cours, les logements vacants sont au nombre de 11.

Leur analyse fait état de plusieurs possibilités. Toutefois, l'ensemble ne suffit pas au développement de l'offre de logements sur la durée du PLU. En effet, la problématique de rétention foncière rend également nécessaire une réflexion plus large sur le développement de l'habitat.

Dans le cadre du calcul théorique établi, **les 28 logements supplémentaires doivent être également pris en compte dans le projet et positionnés**. Ce choix a aussi été déterminé en fonction de l'étude des possibilités existantes en matière de *potentialités et contraintes*. L'analyse a conclu aux éléments suivants :

- L'Ouest du bourg constitue l'une des entrées du village. Contrairement à l'entrée Est, il n'existe plus de lisière paysagère. L'implantation de nouvelles constructions aurait donc un impact important sur le paysage. Par ailleurs ce secteur a encore une vocation agricole (emprises de grandes cultures, présence d'un corps de ferme avec périmètre de réciprocité agricole). Afin d'éviter toute nuisance réciproque entre exploitants et tiers et d'éviter de nuire à l'activité existante, les élus ont fait le choix de maintenir en l'état la forme urbaine et de ne pas développer l'urbanisation dans ce secteur.
- Le Sud du bourg dispose d'emprises et d'un accès qui permettrait d'urbaniser les fonds de jardins. Toutefois, l'absence des réseaux, la configuration privative du secteur pouvant bloquer des aménagements d'ensemble, ainsi que l'implantation projetée du futur équipement communal conduisent à ne pas diriger l'urbanisation vers ce secteur. Son maintien en zone naturelle est aussi une volonté des élus de pouvoir conserver certains aspects ruraux du territoire et conserver ainsi des espaces de respiration au sein du tissu bâti.
- La rue Bonne nouvelle est urbanisée de manière diffuse sur l'un de ses flancs. Un massif forestier est présent de l'autre côté de la voirie et ne doit pas faire l'objet de défrichement.
- Le Nord du bourg est aujourd'hui occupé par les équipements et des terres agricoles. Les emprises existantes contribueraient à un éloignement des zones d'habitat et des zones d'équipements et commerces de proximité ainsi qu'à une forte consommation des terres agricoles.
- L'Est du bourg est aujourd'hui en partie bâti et a fait l'objet d'extensions récentes. Il dispose de larges emprises anciennement agricoles. Il est encadré par des habitations existantes sur trois de ses flancs et par l'emprise de la pépinière. La présence de cette activité et l'existence de haies contribuent à donner une qualification végétale à cette entrée de ville. Ce secteur dispose des différents réseaux, est desservi par une voirie existante, permet de boucler l'urbanisation dans ce secteur et de constituer une nouvelle urbanisation proche des deux pôles d'équipements actuels de la commune. Il n'est pas contraint par les problématiques de forme urbaine, agricoles ou naturelles.
- Le SCOT autorise la densification sur les deux hameaux du Hallot et de Chanu.
 - Le hameau de Chanu dispose de quelques emprises aujourd'hui libres de construction. Toutefois hormis cette densification autorisée au sein de l'enveloppe urbaine existante, le hameau ne fait pas l'objet d'autre développement. En effet la présence agricole ainsi que certaines contraintes patrimoniales (perspectives paysagères de la commanderie de Chanu) ou paysagères (qualité des fonds de jardin, espaces de prairies et de verger sur la partie Nord du hameau) ne conduisent pas à la définition de zone d'extension.

- Le hameau du Hallot dispose également de quelques emprises aujourd'hui libres de construction. Comme sur Chanu, hormis cette densification autorisée au sein de l'enveloppe urbaine existante, le hameau ne fait pas l'objet d'autre développement. En effet la présence de contraintes patrimoniales (présence de murs de facture, d'anciens corps de ferme...) et paysagères (présence de vergers et d'espaces prairiaux) ou environnementales (présence de massifs forestiers) ne conduisent pas à la définition de zone d'extension.

Les contraintes du territoire ont donc été analysées (présence du monde agricole, franges naturelles boisées, contexte paysager et patrimonial, situation des réseaux, volonté des élus de ne pas mettre en place une urbanisation linéaire éloignée de la centralité du bourg et de ses équipements, de ne pas modifier la forme urbaine initiale...). Ces différentes problématiques et la volonté des élus de ne pas étendre l'urbanisation en dehors des limites physiques actuelles ont conduit à diriger l'urbanisation sur le bourg pour renforcer sa centralité sur le territoire et à orienter les réflexions vers les possibilités de densification au sein des hameaux densifiables.

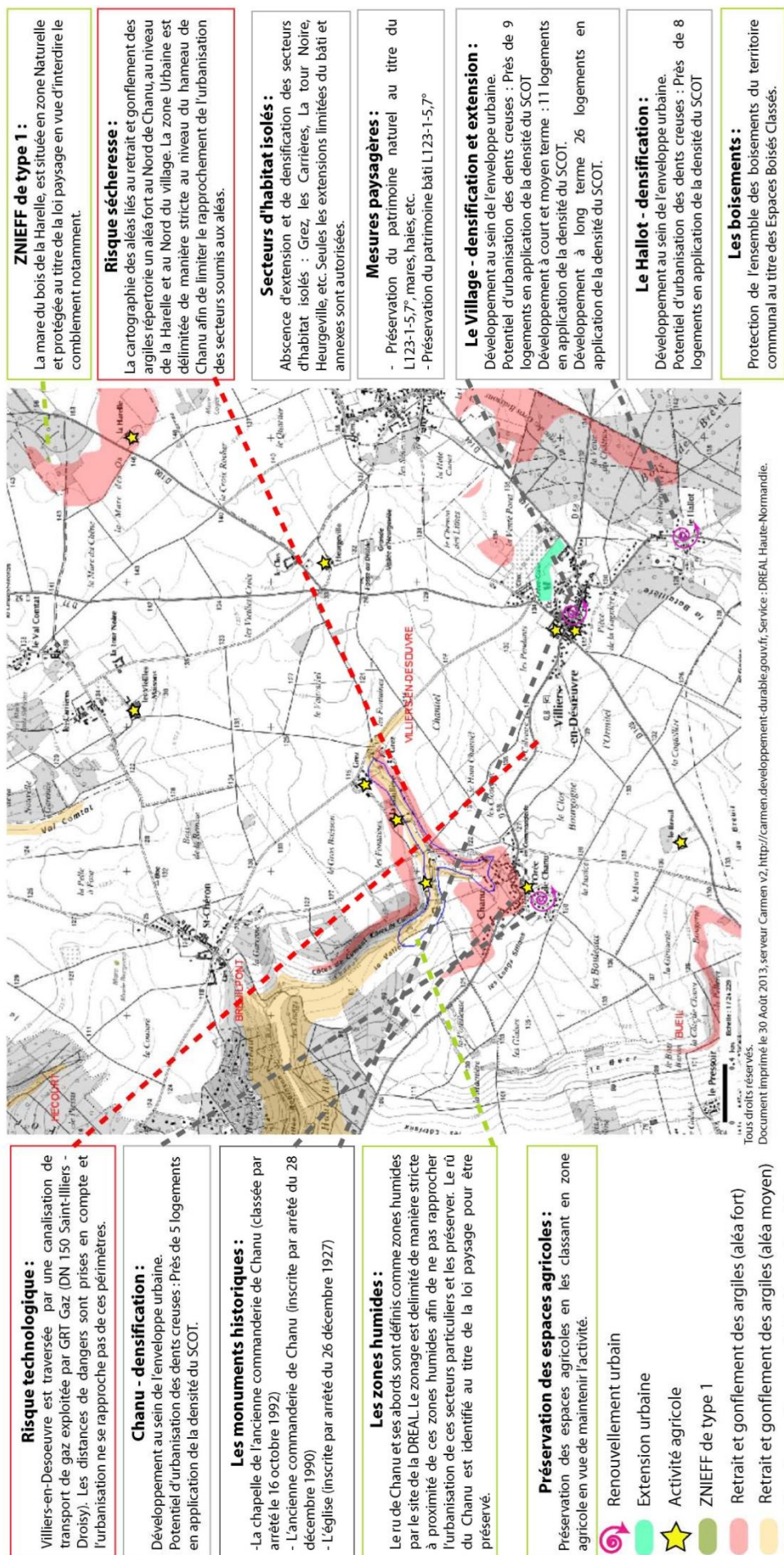
...Et opter pour une réponse globale de développement

Les élus souhaitent disposer de réserves foncières afin d'affirmer la vocation centrale du bourg. Outre répondre à la demande en logement, la municipalité souhaite conforter le rôle d'animation et d'attractivité du cœur de bourg en favorisant la connexion et le rapprochement de ces nouveaux secteurs d'habitat des zones d'équipements publics (écoles, équipements sportifs; commerces et services...).

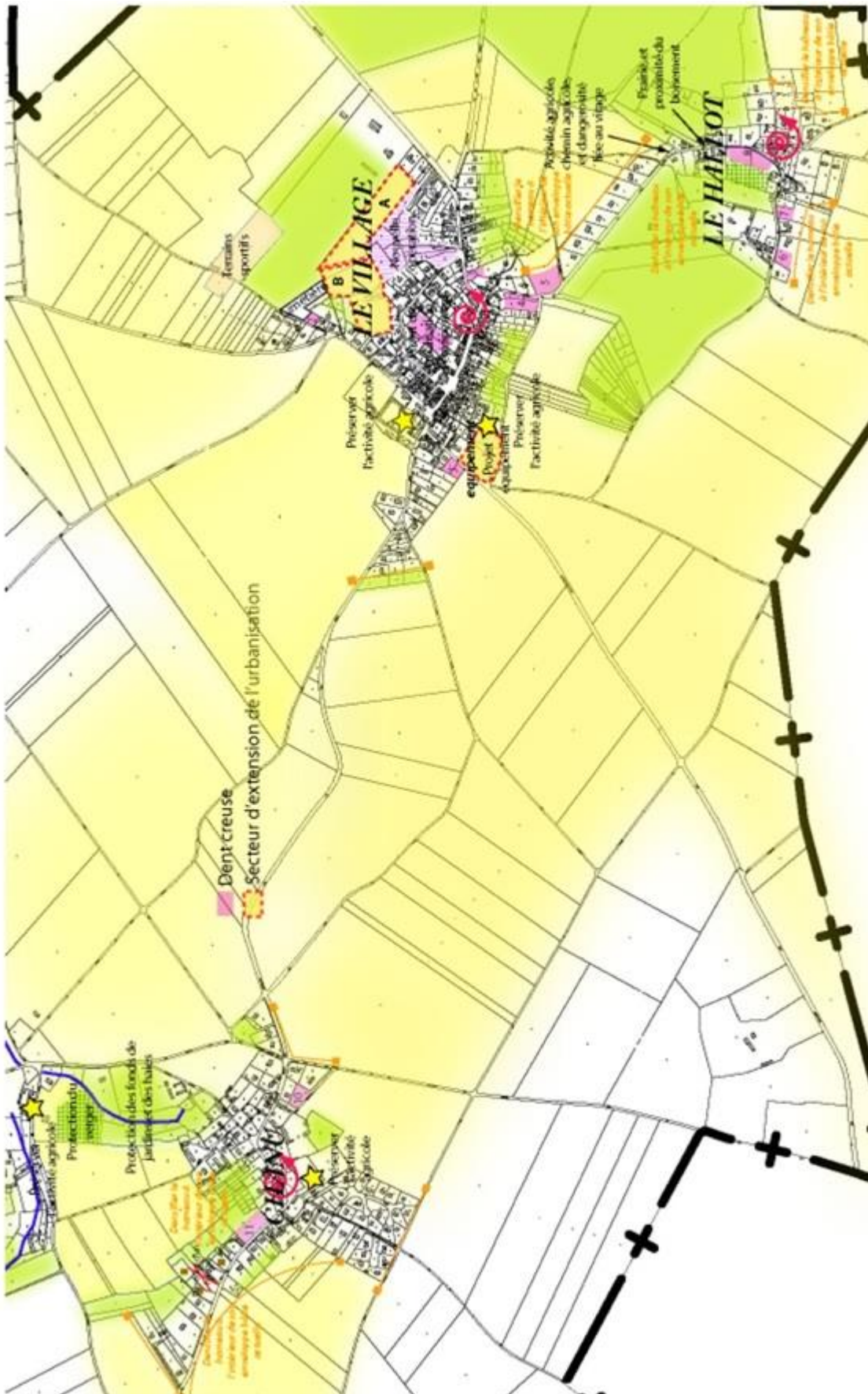
Si la commune souhaite conforter son caractère résidentiel, elle veut également favoriser la vie locale sur le territoire et les échanges entre les habitants. La commune dispose en cœur de bourg d'une large emprise aujourd'hui non bâtie. Les élus ont pour volonté d'aménager ce secteur d'hyper-bourg en lui donnant une vocation mixte mêlant amélioration des équipements de proximité (aire de jeux, extension de la mairie, zone de stationnement) et création de quelques logements, dont des logements pour personnes âgées. L'objectif des élus n'est pas ici de densifier de manière importante ce secteur mais bien de maintenir un espace de déambulation agréable pour les habitants composés en majorité d'espaces verts et paysagers.

La commune dispose par ailleurs de quelques commerces de base. En accueillant ces quelques commerces et services de première nécessité (boulangerie, boucherie...), elle permet de répondre aux besoins de la population. Pour conserver ces commerces en activités, leur aire de chalandise doit être maintenue. Toutefois, cette situation est menacée. En effet, outre les phénomènes sociétaux en cours (vieillesse de la population, utilisation des équipements à proximité de son lieu de travail...), la non fonctionnalité de la Grande Rue (étroitesse, vitesse des véhicules, problématique de stationnement...) conduisent à une faible fréquentation des usagers. La commune a par ailleurs connu il y a quelques années la fermeture de la boulangerie. La reprise de ce commerce a permis de maintenir la boucherie voisine mais aussi de créer une dynamique piétonne d'animation du bourg-centre. Les orientations stratégiques de la commune font donc état d'une volonté de pérenniser la présence commerciale pour conserver le niveau de services à la population et de favoriser ainsi l'attrait du centre-bourg. Le maintien de cette activité permet également de conforter le lien social sur le territoire et de maintenir la présence des classes d'âges les plus âgées sur la commune. La réflexion sur le réaménagement du centre-bourg participe donc à une politique plus globale de dynamisation du territoire. En améliorant le parc de stationnement et en sécurisant les accès et la visibilité des commerces, la commune cherche ainsi à maintenir sa vie économique locale.

Enfin, la commune est confrontée à la problématique de non-conformité de ces équipements. La salle communale située au cœur du bourg ne dispose d'une aire de stationnement adaptée, provoque des nuisances aux abords du voisinage et ne dispose que de peu de capacité d'accueil. La salle des associations a pris place à l'étage du bâtiment accueillant les services de secours et n'est donc pas adapté aux personnes à mobilité réduite ou à tout projet d'évolution. Pour pallier à ces différentes problématiques, la commune souhaite inscrire au cœur de son projet des réflexions visant à améliorer cette offre d'équipements.



Tous droits réservés.
Document imprimé le 30 Août 2013, serveur Carmen v2, http://carmen.developpement-durable.gouv.fr, Service : DREAL Haute-Normandie.



Cartographie d'analyse des choix retenus pour le développement de l'urbanisation

Synthèse de l'offre de logements générée

L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements, tant en zone urbaine qu'à urbaniser, est synthétisée dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de 65 logements supplémentaires maximum à très long terme, dont une quarantaine de logements à court terme. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existantes, à savoir : l'ensemble des dents creuses se libère et les secteurs ouverts à l'urbanisation sont urbanisés dans le cadre du présent projet de PLU.

	Dents creuses	Secteur d'extension		Total
		à court terme	à long terme	
Surface	1,8 ha	1,09 ha	2,58 ha	5,47
Nombre de logements	22 logements	16 logements	27 logements	65 logements

Méthodologie de calcul :

Pour le calcul de l'équivalent logement dans les dents creuses, cette synthèse prend en compte le **phénomène de rétention foncière**. En effet, les propriétaires fonciers, soucieux de préserver leur cadre de vie, ou leur bien, résistent parfois à la vocation d'urbanisation de parcelles (ou à la vente pour cette vocation). Ce phénomène peut parfois freiner de manière importante le développement des communes. L'indice de rétention foncière, en fonction du contexte géographique dans lequel se situe la commune, a ici été estimé à 25%. Toutefois, si cet indice doit être pris en compte, il est nécessaire de ne pas le surestimer. En effet, il est important de prendre conscience qu'une situation de rétention foncière peut se débloquent à tout instant et qu'un développement trop important de l'urbanisation peut aboutir à des situations déstabilisantes pour une commune.

Pour le calcul de l'équivalent logement dans les secteurs d'extension. Aucun coefficient n'a été pris en compte pour le secteur d'urbanisation à court terme, eu égard à la voie déjà existante. Seule la prise en compte de la densité moyenne du SCOT a été appliquée à l'emprise. Un **coefficient d'aménagement** de 0,30 a été appliqué pour le secteur d'extension à long terme en vue de prendre en compte les aménagements que génère la création d'une opération d'ensemble (voirie, espaces publics, etc.).

En l'absence de données concrètes de programmation le potentiel offert par d'éventuel changement de destination n'est pas comptabilisé (cas du corps de ferme de la Tour Noire qui va prochainement cesser son activité), il permettra également de répondre au besoin en matière de développement du parc de logements en offrant potentiellement la réalisation de deux à trois logements.

En l'absence de données concrètes de programmation, le potentiel offert par l'emprise du cœur de bourg n'est pas comptabilisé. Cette emprise est difficilement appréhendable en raison de sa vocation multiple destinée à dynamiser le centre-bourg (offre d'équipements variés), de son portage à venir par un bailleur social. Le nombre potentiel de logement était toutefois estimé à une dizaine.

Le projet politique

Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil municipal, lors d'un débat, le 6 juin 2013.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser.

Ces réunions de travail ont été scindées en une approche pluri communale avec les communes limitrophes de Bueil et Breuilpont afin d'échanger sur les points divergents et les problématiques communes telles que la question des transports (problématique de sécurité, liaison piétonne), la question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'environnement et des continuités écologiques mais également les questions d'habitat et de forme urbaine. Des visites sur site ont également été organisées. A l'issue de ces différents ateliers, d'autres réunions de travail ont été organisées à l'échelle de chaque commune pour cette fois-ci détailler et adapter certaines orientations au contexte communal.

La trame retenue est donc commune aux 3 PLU de Bueil, Breuilpont et Villiers. Toutefois des déclinaisons propres à la configuration de chaque commune ont été opérées en fonction des volontés et choix communaux. Les résultats de ces échanges sont les suivants :

En matière d'urbanisme et d'habitat, les réponses de la commune mettent en avant la volonté de cohérence des choix d'urbanisation pour le futur en matière de forme urbaine, de choix de localisation, d'intégration à la vie locale et de concordance avec les besoins (équipements, réseaux ...).

- La commune souhaite avant tout **maîtriser le développement** de son territoire pour éviter un apport massif de nouvelles constructions mettant en péril l'équilibre communal. Elle souhaite néanmoins favoriser l'apport d'une nouvelle population pour dynamiser son territoire et enrayer le phénomène de vieillissement de la population. Afin de bénéficier d'une prospective à 10 ans, les élus souhaitent fixer un objectif de réalisation d'une cinquantaine de logements sur les 10 prochaines années, soit l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires

Les élus se fixent pour objectif de garder la maîtrise de l'extension urbaine en ouvrant à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins identifiés. La commune a pour objectif d'échelonner dans le temps l'arrivée des futurs habitants sur le territoire. Elle souhaite ainsi pouvoir intégrer les nouveaux habitants sur le territoire et favoriser le maintien de ses caractéristiques villageoises.

- Pour **maintenir une offre d'habitat attractive et répondant aux besoins actuels** de la société, les élus souhaitent prendre en compte les parcours résidentiels des ménages et diversifier ainsi la typologie de logement présente sur le territoire. Outre, l'opportunité de créer du logement en accession, l'équipe municipale souhaite développer le logement locatif afin de pouvoir maintenir leurs résidents âgés avant qu'ils ne fuient vers les pôles urbains et attirer les jeunes couples sur le territoire. Les élus ont en effet constaté qu'au regard du marché et des prix des terrains, les jeunes rencontraient des difficultés à s'installer sur le territoire.
- La commune **souhaite prioriser le développement du bourg** car celui-ci rassemble l'ensemble des équipements (équipements sportifs et socio-culturels, école, assainissement collectif) et commerces.
 - Ce principe d'urbanisation s'inscrit dans le cadre des prescriptions supra-communales, visant la limitation de l'étalement urbain et la moindre consommation foncière de terres agricoles ou naturelles dans des secteurs éloignés des zones centrales.
 - Cet objectif signifie qu'un choix doit être effectué en matière d'implantation résidentielle. L'ensemble des possibilités de renouvellement urbain (dent creuse, divisions parcellaires, utilisation des logements vacants) a été analysé mais ne suffit pas à répondre aux objectifs de développement du territoire.
L'un des secteurs de direction d'urbanisation du SCOT a donc été retenu pour le développement de l'urbanisation. Ce secteur s'inscrit dans la continuité des opérations menées sur le secteur du Champ Marie. Il s'agit ainsi de pouvoir boucler l'urbanisation de la partie Est du bourg, desservie par les réseaux et en partie aménagée, sans pour autant générer de transformation de la forme urbaine actuelle du bourg et donc de création d'extension urbaine linéaire.
- Les élus ont également pour volonté **de redonner une centralité au bourg**. L'ambition portée par la commune est l'aménagement de l'emprise foncière située au cœur du bourg. Les élus souhaitent pouvoir y développer de nouveaux équipements en lien avec l'aménagement de la mairie (salle communale, salle des mariages, bureaux accessibles...), améliorer l'offre de stationnement, créer des espaces publics paysagers et des aires de jeux pour les enfants (l'école est située à proximité) et créer quelques logements pour personnes âgées notamment. Il s'agit ainsi de qualifier le centre de village, de lui redonner de nouvelles fonctions à destination des habitants permettant ainsi de favoriser la mixité intergénérationnelle.
- La commune a fait également le **choix de maintenir certains espaces de respiration au cœur du tissu urbanisé**. C'est le cas pour l'hyper-bourg mais cette configuration est également rencontrée sur certains secteurs de jardins du bourg, de Chanu ou du Hallot. Ce choix poursuit plusieurs objectifs :
 - Favoriser le maintien de poumon vert dédié à la déambulation et à la rencontre des habitants sur les espaces publics,
 - Maintien d'espaces non bâtis pour préserver les caractéristiques paysagères des entrées de village,
 - Limiter les possibilités constructibles dans les secteurs non desservis par les réseaux,
 - Conserver des espaces de qualité paysagère dans les hameaux, pouvant également servir de support à la biodiversité.

- La commune souhaite afficher une **politique de clarification sur les possibilités de développement des entités urbaines principales** du territoire.
 - La politique d'habitat doit être, pour les élus, commune entre les entités bâties denses. Ainsi le bourg, le hameau de Chanu et le hameau du Hallot doivent faire l'objet de définition commune.
 - Cette urbanisation sur les hameaux, ne disposant pas de l'ensemble des équipements et commerces, doit néanmoins être maîtrisée. Elle devra ainsi répondre au maintien de l'enveloppe urbain existante. Dans le cadre des prescriptions supra-communales, dans lesquelles les élus s'inscrivent, il ne s'agit pas en effet de favoriser l'extension spatiale des hameaux mais bien de permettre leur densification dans le cadre des règles existantes.
- Les élus souhaitent également que leur projet puisse prévoir une **évolution des corps de ferme**. En effet plusieurs de ces corps de ferme ne répondent plus aux normes agricoles actuelles et au passage des engins. Les élus ne souhaitent pas que ces bâtiments soient abandonnés. Ces anciens bâtiments agricoles pourraient être amenés à recevoir de nouvelles vocations. Toutefois au regard de l'ampleur des bâtiments et des directives supra-communales, une vigilance doit être apportée afin d'éviter également une surdensification de ces secteurs. En l'absence de projet précis, les élus souhaitent qu'une reconversion des bâtiments puisse être permise sous réserve du respect de leurs qualités patrimoniales et architecturales. Ces bâtiments sont en effet caractéristiques d'un mode d'exploitation d'une époque, d'un matériau local, leur reconversion doit être possible en maintenant toutefois la lisibilité de leur identité rurale et agricole. Cette disposition permet de conserver une marge de manœuvre pour l'évolution des bâtiments sans compromettre toutefois l'intérêt général par une opération non qualitative.
- L'ensemble de ces orientations qualitatives s'accompagnent d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des élus indiquent ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années. Ainsi sur les 15,7 ha potentiellement urbanisable dans le POS, seuls 1,14 ha ont été consommés pour des projets d'habitat et d'équipements. Plus de 10 ha de ces surfaces ont été rebasculées en zone naturelle. Le PLU se fixe quant à lui des objectifs répondant strictement aux besoins. Ainsi, le projet de PLU tient compte des possibilités existantes au travers des logements vacants et des dents creuses afin d'ouvrir une surface d'extension de l'urbanisation correspondant strictement aux besoins. C'est ainsi 3,6 hectares qui sont ouverts à l'urbanisation pour de l'habitat à plus ou moins long terme et 1 ha qui est dédié au renouvellement de l'offre d'équipements sur le sol communal.

En matière d'économie et de déplacement, la commune souhaite développer certaines orientations destinées à une politique plus globale de développement. La commune ne souhaite pas être qu'un territoire résidentiel mais cherche au contraire au travers de son PLU à réaffirmer les principes permettant d'équilibrer les politiques d'aménagement du territoire entre développement de l'habitat et développement des services à la population. Le développement économique n'est pas une priorité pour la commune. Cette compétence est intercommunale. Toutefois, la commune souhaite conforter et maintenir sa vie économique locale. Pour ce faire, les élus choisissent :

- **Maintenir les commerces existants**. La présence de commerce de première nécessité est un point fort pour l'attractivité du territoire. Les élus souhaitent qu'au travers du projet de

requalification de l'hyper-bourg et l'amélioration de l'offre de stationnement, l'accès et la visibilité de cette offre commerciale puisse être consolidée.

- La commune ne dispose pas d'une offre économique (artisanale, industrielle) très structurée et n'a pas pour ambition de la développer (non volonté de créer une zone économique, de compétence intercommunautaire). Les élus ont donc fait le **choix de ne pas reconduire les emprises** définies dans le POS pour le développement économique. Les élus ont choisi de les utiliser pour améliorer l'offre d'équipement.
- En lien avec les communes voisines, la question du **développement de l'offre de loisirs** pour les promeneurs et habitants a été abordée.
 - La commune n'est pas située en vallée d'Eure, elle dispose de fait de moins d'attrait touristiques. Toutefois, plusieurs activités équestres sont présentes et drainent un public parisien (arrivant de la gare de Bueil). Le tourisme vert journalier est donc présent sur la commune.
 - La commune bénéficie sur son territoire du départ de la randonnée du sentier des agriculteurs, développé par la CAPE. Elle s'est interrogée sur les outils à mettre en place pour améliorer l'offre de stationnement sur ce point de départ. Toutefois, au regard de la configuration du secteur, de la fréquentation actuelle et des potentielles perturbations des aménagements occasionnées aux abords des habitations voisines, la commune n'a pas opté pour l'inclure dans son projet.
 - La démarche de valorisation de l'offre de loisirs s'inscrit plus globalement dans la **promotion des itinéraires de balades et de cheminements**. A ce titre, les élus souhaitent développer les itinéraires de circulation douce pour les habitants. Plusieurs tronçons non continus ont été identifiés et ont fait l'objet d'une réflexion avec les communes voisines (certains collégiens utilisent par exemple les chemins agricoles pour se rendre au collège sur la commune de Bueil). Un entretien et balisage des chemins pourraient être réalisés pour inciter à l'utilisation de ces cheminements existants. Il s'agit surtout pour les élus d'orienter les objectifs sur les connexions entre les quartiers d'habitat et les équipements (travail de reconnexion à effectuer à partir des voiries internes nouvellement créés).
- En matière **de mobilité**,
 - Les élus ont fait part d'une problématique de flux de circulation non maîtrisée par la commune. Le territoire est en effet traversé par de nombreux véhicules pour de multiples raisons : véhicules individuels se rendant à la gare de Bréval, poids lourds déviés vers le hameau du Hallot pour rejoindre par l'itinéraire le plus court l'Autoroute A13 puis la région parisienne, via Cravent. La commune met en place certains dispositifs destinés à faire ralentir les véhicules (ralentisseurs, stop...). Toutefois ces éléments ne sont pas suffisants et peuvent générer également une gêne pour la circulation agricole locale.
 - Les élus souhaitent donc prioriser leurs actions sur des aménagements maîtrisés par la collectivité. Ainsi face à la problématique de saturation du stationnement dans le bourg (sous-capacité de la rue des écoles aux heures de ramassage des enfants, absence de disponibilité aux abords de la mairie pour desservir à la fois l'équipement communal et les commerces), les élus souhaitent créer une nouvelle offre permettant de répondre aux besoins et améliorant par là même la visibilité et le fonctionnement des commerces. En matière de **stationnement**, les élus ont

souligné leur volonté d'éviter l'encombrement du domaine public dans le cadre de nouvelle opération d'habitat.

- Enfin, la **prise en compte des communications numériques** est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.

En matière de cadre de vie, la commune souhaite apporter au travers de son PLU des réponses locales liées au bon fonctionnement et à l'amélioration des équipements. La commune souhaite également éviter de perdre son identité, évoluant de la ruralité à un caractère périurbain. Les élus se donnent pour objectif de conserver les traits identitaires du village, les éléments paysagers et patrimoniaux vecteurs d'attractivité et de qualité de vie.

- En **matière d'équipements**, la commune souhaite améliorer l'offre actuelle. Outre le projet de réaménagement de la mairie, les élus souhaiteraient pouvoir délocaliser la salle des fêtes et mutualiser ce nouvel équipement avec la salle des associations. Ces équipements ne répondent plus aux normes actuelles (desserte, accessibilité, stationnement, nuisances, personnes à mobilité réduite...). Les élus souhaitent donc pouvoir utiliser l'emprise anciennement dédiée aux activités économiques pour réaliser ce nouvel équipement. Un questionnaire a eu lieu sur la localisation de ce nouvel équipement et une utilisation potentielle du site de la pépinière en lien avec le projet d'habitat. Toutefois, cette configuration ne permettait pas de gérer les nuisances sonores aux abords de l'habitat, compromettait l'activité existante engendrait une problématique d'acquisition. L'emprise de la future zone de stationnement rue des Tourelles a également été identifiée comme secteur potentiel d'accueil. Toutefois, la présence du corps de ferme agricole ainsi que celle de murs de facture ne rendait pas opportun le développement de ce site pour cette fonction. Les élus ont donc pour volonté de maintenir l'activité existante et les boisements présents et d'orienter les nouveaux équipements sur la route de Bueil.
- En lien avec les sessions de sensibilisation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure,
 - les élus souhaitent travailler sur le **maintien des coupures paysagères**. Les élus ont pour objectif de maintenir la bonne lisibilité de l'organisation territoriale et de favoriser la perception de chacune des silhouettes villageoises actuellement existantes. Le partage des enjeux et la volonté de cohérence spatiale avec les communes voisines de Bueil et de Breuilpont participent également à cet objectif.
 - La commune souhaite également **établir des limites claires à l'urbanisation**. Ces limites sont vues comme un principe permettant de définir un point d'arrêt à l'urbanisation. Certaines limites naturelles (forêt, boisement) ou humaines (périmètres agricole, chemins, fronts bâtis) sont ainsi identifiées comme secteurs à ne pas franchir par une nouvelle urbanisation. Ces dispositions permettent ainsi de ne pas dénaturer la forme urbaine existante par de nouvelles excroissances urbaines et de réguler les possibilités constructives sur le sol communal.
- Les élus souhaitent **favoriser la qualité des opérations urbaines**. Les élus souhaitent que le PLU puisse déterminer certains principes destinés à respecter l'harmonie environnante. Les élus ne cherchent pas à ce que le nouvel habitat soit uniforme et sans âme mais plutôt qu'il puisse s'intégrer respectueusement dans le site qui l'accueille. Ce principe

d'intégration harmonieuse est également défendu par l'architecte des bâtiments de France qui examine l'ensemble des projets déposés sur le territoire communal.

- La commune souhaite **réaffirmer ses traits identitaires** afin d'éviter une banalisation de son territoire. Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite que le PLU puisse identifier les éléments du patrimoine bâti appartenant au patrimoine local. Il s'agit ainsi de pouvoir conserver certains emblèmes patrimoniaux. Ainsi le patrimoine religieux, agricole; lié à l'eau ou certaines constructions particulières sont-ils identifiés au travers du PLU pour être protégés.

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme une bonne prise en compte des notions de concurrence de l'espace (entre projet d'habitat et activité agricole) et de préservation des milieux naturels (boisements, cheminements de l'eau) Ces éléments sont à partager avec les communes voisines.

- Le **patrimoine naturel**, notamment arboré et hydraulique, participant à l'identité communale est peu présent et doit à ce titre être protégé. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent. À ce titre, les élus souhaitent :
 - Affirmer la protection des espaces boisés au travers la protection juridique liée à l'application des espaces boisés classés afin de les préserver de toute construction et défrichement. Ces classements permettront de garantir à long terme le maintien des spécificités naturelles et paysagères du territoire.
 - Favoriser le fonctionnement des réseaux écologiques existants. Les espaces boisés et hydrauliques identifiés ou les espaces paysagers d'intérêt font l'objet d'attention spécifique au sein du document d'urbanisme. Il s'agit d'assurer la fonctionnalité des milieux et de permettre la circulation de la faune et de la flore.
 - Outre ces grands espaces naturels, la commune souhaite également prendre en compte et protéger le petit patrimoine naturel (mare, verger, linéaire de haies...), ne bénéficiant aujourd'hui d'aucune mesure de protection. Les élus souhaitent ainsi que ces éléments de la mémoire locale, du paysage et de l'environnement soit identifiés dans le cadre du PLU pour être protégé.
- En matière de **protection de l'activité agricole**, les élus souhaitent que leur projet affirme l'existence de l'une des activités principales du territoire et puisse protéger les espaces de ressource. Le bon fonctionnement et la pérennité de l'activité est ainsi un objectif des élus. Il s'agit de permettre le développement de ces activités tout en évitant de créer des sources de nuisances au voisinage des zones habitées.

Les orientations du PADD

Suite au travail réalisé, la commune a choisi de définir les orientations stratégiques suivantes :

Définir une politique de l'habitat

- Orientation n°1 : Accueillir une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans
- Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques
- Orientation n°3 : Développer la mixité résidentielle

Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

- Orientation n°1 : Donner la priorité au foncier disponible des zones urbanisées
- Orientation n°2 : Définir les zones à urbaniser prioritairement
- Orientation n°3 : Définir des limites à l'urbanisation
- Orientation n°4 : Prévoir l'évolution des corps de ferme

Développer les fonctions du territoire

- Orientation n°1 : Favoriser les services à la population
- Orientation n°2 : Maintenir et développer l'activité agricole
- Orientation n°3 : Prévoir l'évolution numérique du territoire

Améliorer le cadre de vie

- Orientation n°1 : Maintenir des coupures paysagères franches
- Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère de certains secteurs
- Orientation n°3 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager
- Orientation n°4 : Améliorer et mailler le réseau des continuités douces
- Orientation n°5 : Maintenir un urbanisme de qualité

Agir en faveur de l'environnement

- Orientation n°1 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Orientation n°2 : Préserver les continuités écologiques et hydrauliques
- Orientation n°3 : Conforter la place du patrimoine naturel

Le projet opérationnel de la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un document facultatif mais, quand il existe, ces dispositions sont opposables. Ainsi les aménagements doivent y être compatibles, c'est-à-dire en respecter l'esprit.

La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation des futures zones d'habitat. Ces zones, de par leur vocation et localisation, nécessitent en effet une certaine qualité afin d'en cadrer l'évolution.

Les principaux objectifs sont d'une part, de faire de ces lieux des espaces de qualité et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche. Pour ce faire les principes suivants sont définis :

Le secteur de la Mairie :

Ce secteur prend place au cœur du village de Villiers-en-Desoeuvre. Cette position centrale proche des commerces et équipements confère de l'importance à ce secteur du territoire communal. Dans le cadre de l'objectif des élus de développer l'habitat et des équipements ce secteur revêt une importance stratégique et pour lequel les objectifs suivants sont déclinés :

- **Assurer la mixité des fonctions d'un secteur central.**

Cet espace situé à l'arrière de la mairie est voué en partie à l'accueil de nouveaux équipements qui confortent l'offre existante par la réalisation d'une extension de la mairie ainsi que la mise en place d'une aire de stationnement. La création d'un espace de stationnement permet d'élargir l'offre existante et de désengorger la rue principale. Cette offre d'équipement est complétée par l'aménagement de plusieurs espaces à dominante végétale afin de préserver un poumon vert au cœur du village. Accompagné de la réalisation d'une aire de jeux cet espace est pensé comme un trait d'union entre la mairie et les équipements scolaires. La diversité des fonctions est confortée par la réalisation de petits logements aux formes urbaines compactes destinés pour partie aux personnes âgées. Il s'agit d'apporter une réponse à une baisse de mobilité de ces habitants en créant une offre d'habitat adaptée à proximité des équipements et commerces, tout en permettant de diversifier l'offre de logements afin de répondre à la mixité intergénérationnelle.

Il est à noter que les principes d'aménagement liés à l'offre d'habitat ont été peu développés. En effet l'objectif premier de l'aménagement du cœur de bourg est d'améliorer l'offre d'équipements et de loisirs et de préserver des zones de respiration au sein du cœur de bourg. La majorité des emprises est dédiée à la création de cette nouvelle et large offre d'équipement. Le projet d'habitat bien que pertinent en cœur de bourg a vocation à compléter l'offre de logement sur un secteur davantage maîtrisé par la collectivité, tant en matière de foncier que de type d'habitat. La commune souhaite en effet orienter cette offre de logement vers des réponses plus adaptées à certains besoins identifiés sur le territoire communal, la création de petits logements. La commune souhaite par ailleurs bénéficier d'un aménagement d'ensemble sur cet ensemble parcellaire tout en conservant une certaine souplesse quant à la réalisation de ce secteur afin de pouvoir le retravailler plus précisément (réalisation des logements par un bailleur, rentabilité de l'opération...).

- **Organiser le quartier autour d'un maillage de voies et d'un poumon vert.**

Il s'agit d'assurer la desserte de ce « cœur d'îlot » par la création d'un accès en sens unique depuis la Grande Rue vers la rue des Ecoles (Nord-Ouest). L'objectif étant de rejoindre l'aire de stationnement, les différents logements, depuis la Grande Rue et la rue des Ecoles tout en favorisant la sécurité et la fluidité des circulations. Cela permet également de limiter l'emprise des voies de circulation dans un souci de rationalisation de l'espace qui peut être plus largement rétrocédé aux autres fonctions du site et notamment à la préservation d'espaces libres de construction. Par ailleurs un axe de circulation est créé depuis le Nord, via la rue des Ecoles afin de desservir une partie du secteur qui ne peut être relié à l'axe principal par la présence de murs que les élus souhaitent conserver dans un souci de préservation du patrimoine.

L'objectif des élus est également de favoriser l'accès au site par l'implantation d'un maillage des circulations douces en ouvrant aux mobilités douces un cheminement transversal raccordé à la sente existante. Les élus souhaitent ainsi encourager les mobilités douces au cœur du village en limitant l'utilisation de la voiture et conforter la présence de l'aire de stationnement en permettant de relier les équipements scolaires de manière directe.

Le cœur du secteur accueille des espaces verts qui permettent d'organiser le quartier autour d'un espace public structurant et mutualisé à l'ensemble des fonctions qu'accueille le site. Ainsi ces espaces accompagnent la présence de logements en leur offrant des espaces publics de proximité, l'extension de la mairie peut également s'appuyer sur la présence d'un espace extérieur. Enfin de manière plus large ces espaces publics permettent de préserver un espace de verdure, de respiration et de rencontre au cœur du bourg, au carrefour des différents équipements vecteurs de la vie et du dynamisme de la commune. Pensé comme un véritable espace de rencontre par la mise en place d'une aire de jeux il est aménagé comme un espace public structurant du bourg.

- **Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale.** Villiers-en-Desoeuvre possède un centre ancien dominé par des murs de pierres. Il s'agit donc de préserver dans l'aménagement ces murs de pierre qui permettent de préserver l'identité du territoire communal tout en structurant l'aménagement et en lui donnant du cachet.

Le secteur route de Rosny-rue des Ecoles

Ce secteur prend place dans la continuité d'un pan récent de l'urbanisation du territoire communal qui est organisé autour de la rue Champ-Martin. Les objectifs suivants sont déclinés pour l'aménagement de ce secteur à vocation de développement de l'habitat :

- **Phaser l'aménagement du secteur.** Les élus ont mis en place un phasage de l'aménagement de ce secteur en permettant l'ouverture de l'urbanisation de la partie Est à court et moyen terme vis-à-vis de la partie Ouest qui sera elle ouverte à l'urbanisation à plus long terme. L'objectif des élus est ainsi de favoriser une assimilation progressive des impacts de la réalisation de ces aménagements sur les réseaux et effectifs scolaires notamment.

Le projet de PLU n'a pas rendu prioritaire l'offre de logement générée sur le secteur du cœur de bourg en raison de son caractère particulier (réponse à des besoins bien identifiés en petits logements pour personnes âgées, jeunes ou ménages aux revenus modestes, en accession ou en locatif, opération d'ensemble laissant une large place aux équipements, maîtrise foncière communale permettant plus facilement d'égrener dans le temps les constructions et de maîtriser l'aménagement).

- **Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier à vocation d'habitat.** L'objectif de la commune est de conforter le tissu urbain actuel en conférant une vocation d'habitat à ce secteur. La commune souhaite assurer au sein de ce secteur une certaine diversification des

typologies du bâti afin de répondre aux besoins d'une plus grande diversité de ménages et ainsi permettre un renouvellement de la population. Aussi un principe de diversification des typologies d'habitat a été instauré afin d'engager la réalisation de logements de types maisons de ville, habitat intermédiaire. Les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale en matière d'urbanisme sont par ailleurs rappelées en précisant que l'opération doit respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare.

- **Assurer la desserte de l'opération et la continuité de l'aménagement du quartier de la rue Champ Martin.** L'objectif des élus est d'assurer la fluidité des circulations en maillant les voies créées sur les voies existantes. Aussi l'objectif est de poursuivre le principe de l'aménagement réalisé au niveau de la rue du Champ Martin par la mise en place d'une voie sinueuse. Il s'agit ainsi d'affirmer le caractère tertiaire de la voie et la sécurisation des usagers en ralentissant de manière indirecte la circulation au sein d'un quartier à vocation d'habitat.

La desserte de l'opération est favorisée par la mise en place de cheminements doux permettant d'accéder au centre bourg avec ces commerces et équipements. Aussi un emplacement réservé a été mis en place afin de trouver un accès direct au cœur du bourg que les élus projettent d'aménager (secteur de la mairie, voir ci-dessus). La mobilité est également assurée au cœur du quartier afin de faciliter l'accès aux réseaux des petits espaces publics créés.

- **Garantir la création d'espaces paysagers comme supports aux espaces publics, à la gestion des eaux pluviales, à la qualité et à l'intégration des aménagements.** L'objectif des élus est d'assurer un aménagement des espaces publics à dominante végétale et relativement généreux afin de constituer des espaces de respiration au sein d'un tissu bâti (création d'espaces publics, végétalisations des voies de circulation...). Aussi cette trame végétale est complétée par un principe de gestion des eaux pluviales du secteur par la mise en place de noues paysagères favorisant une gestion hydraulique douce peu coûteuse. Ce nouveau pan de l'urbanisation du territoire est intégré par maillage végétal afin de limiter l'impact paysager du nouveau quartier.

Le secteur de la rue des Tourelles

Ce secteur prend place au niveau de la rue des Tourelles, entre l'école et le cimetière. Cette emprise réservée dans le cadre du PLU a vocation à accueillir une nouvelle offre de stationnement. Les objectifs suivants sont déclinés :

- **Favoriser la création d'une nouvelle offre de stationnement.** L'objectif premier est de pouvoir sécuriser les abords de l'école aux heures de ramassage scolaire en délestant le trafic rue des Ecoles. L'offre de stationnement générée dans le cadre de l'aménagement du secteur de la mairie ne sera pas suffisante pour répondre à l'ensemble des besoins (résidentiels, mairie, commerces...), il est donc nécessaire de recréer une emprise fonctionnelle au plus près de l'école pour que cette emprise de stationnement soit utilisée. La commune a souhaité sa localisation rue des Tourelles afin de mutualiser cette nouvelle offre avec un second équipement communal, lié à la présence proche du cimetière. L'emprise faisant directement face à l'école n'a pas été employée eu égard à la présence de mur en pierres ceinturant cette parcelle que la commune a souhaité préserver et à son utilisation au sein de l'ensemble du corps de ferme agricole. Les orientations déclinées visent donc à asseoir la fonction de stationnement en prévoyant un nombre suffisant de places et respectueux des normes liées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite. Les principes d'aménagement visent également à favoriser un accès sécurisé et fluide à la rue des Tourelles. Au regard de l'emprise et de la configuration de la zone sur un tronçon rectiligne permettant d'assurer de bonne condition de dégagement et de sécurité routière, il s'agit ainsi d'éviter l'encombrement de la voie en favorisant un principe d'entrée et de sortie à la zone.

- **Intégrer le secteur dans le paysage agricole.** Afin de favoriser des perceptions de qualité en entrée d'agglomération, le projet doit intégrer certains dispositifs paysagers. Il s'agit de recréer de nouvelles lisières paysagères via la plantation de haies. Ces haies prennent place sur les limites séparatives avec l'espace agricole de façon à assurer un traitement global de l'opération. Composées d'essences locales elles permettront de recréer une structure végétale usitée par la biodiversité dans l'espace agricole. Outre le traitement des limites séparatives, le projet prévoit la mise en place de structures paysagères variées à l'intérieur de l'emprise. Il s'agit ainsi de ponctuer l'aménagement par des touches végétales variées (aménagement enherbé, arbustif, fleuri...) destinées d'une part à rompre le caractère horizontal d'une zone de stationnement et d'autre part à favoriser des points d'ombre sur la zone pour assurer le confort des usagers.
- **Favoriser des dispositifs perméables**
Afin d'éviter d'une part une imperméabilisation importante des sols et d'autre part la mise en place de dispositifs coûteux, il est demandé que les aménagements choisis soient perméables et favorisent une alternance de dispositifs à dominante végétale et minérale. Conscient de l'importance de conserver une fonctionnalité à cet espace pour qu'il soit utilisé, il est précisé que ces dispositifs doivent être circulables.

Les documents graphiques du PLU



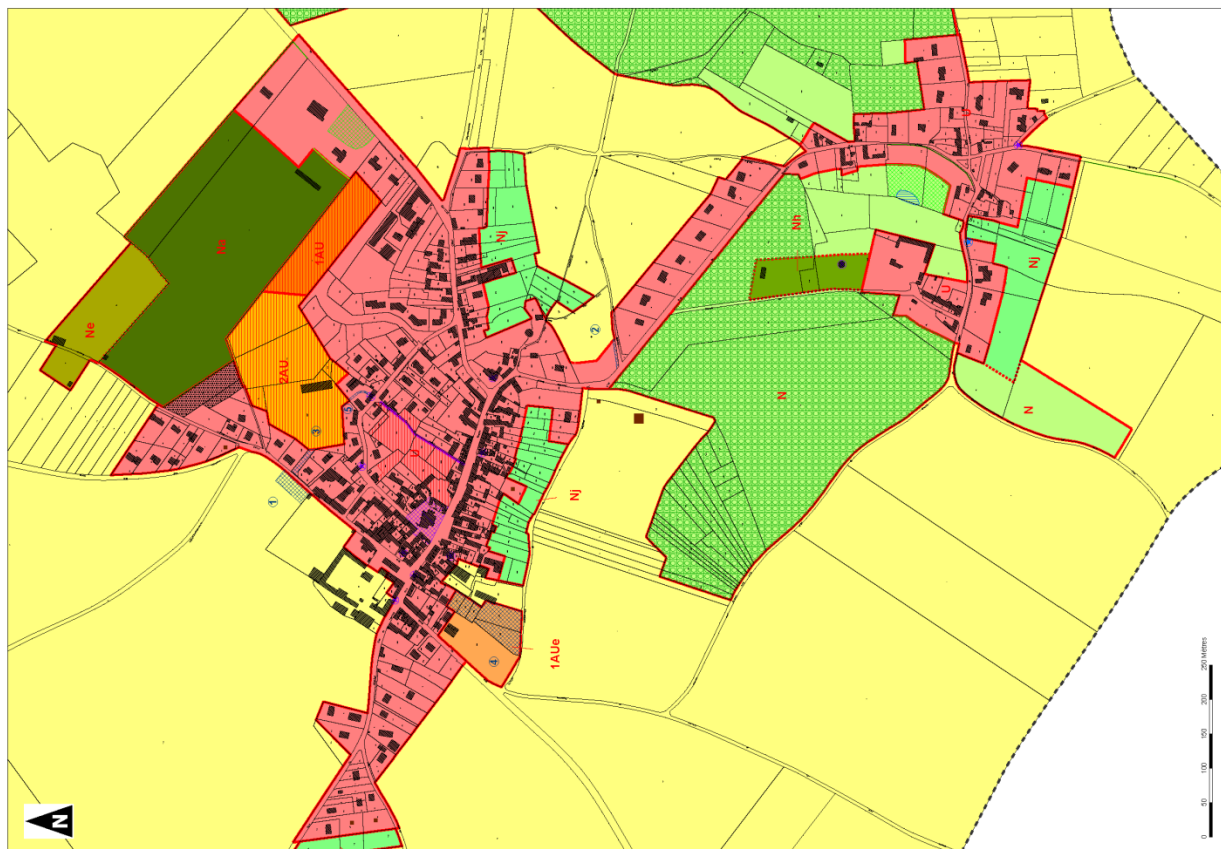
Le projet de territoire de Villiers en Desoeuvre ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

L'élaboration du PLU de Villiers-en-Desoeuvre est menée conjointement avec deux autres communes : Breuilpont et Bueil. Le diagnostic et les ambitions du PADD ont fait l'objet de réunions communes afin de partager ces enjeux territoriaux et d'assurer la cohérence territoriale. Les questions de l'organisation urbaine et de la répartition des logements, les continuités écologiques et agricoles ou encore l'organisation des transports et des aménagements touristiques sont particulièrement traitées à échelle intercommunale et trouvent une traduction à échelle communale.

Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire. La définition du zonage s'est appuyé les grandes caractéristiques du territoire et les enjeux inhérents à chacun de ces espaces particuliers.

Sont ci-après présentés les documents graphiques de la commune, et notamment le plan de zonage à échelle du finage communal dans son ensemble et ceux centrés sur le bourg-centre et les hameaux.

[illegible]

La zone urbaine, U

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Globalement la zone U couvre l'ensemble du bâti actuel dont la destination principale est l'habitat. Le zonage s'est appuyé de manière générale sur les limites parcellaires existantes et englobe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes.

Le PLU présente une zone U qui couvre l'ensemble du bâti du village, du hameau de Chanu et du hameau du Hallot. La volonté communale est de définir une zone urbaine au niveau des trois entités urbaines présentes sur le territoire communal. Il s'agit des groupes de constructions agglomérés et denses regroupant la majorité de la population et/ou les équipements et commerces

Les principes de continuité urbaine ont conduit la délimitation des zones urbaines. Ainsi, la zone urbaine du PLU se trouve cantonnée aux parties actuellement urbanisées à l'intérieur des chemins de ceinture existants. La zone urbaine se limite à certains espaces de jardins ou de nature permettant ainsi préserver ces espaces et limiter la consommation foncière de ces espaces restés naturels par l'urbanisation.

- **Le bourg** s'étend le long de la Grande rue et s'organise autour du carrefour formé par cet axe principal et la rue des Tourelles ainsi que la rue du Clairet poursuivie par la route de Rosny. La zone urbaine du village s'organise ainsi autour de ces principaux axes de circulation. La zone urbaine comprend les différents équipements : mairie, église, commerces, salle communale, équipements scolaires.
- **Le hameau du Hallot** est organisé autour de deux voiries, la rue Bonne nouvelle et la rue du Hallot. La zone urbaine englobe les constructions existantes et les parties non bâties les juxtaposant permettant ainsi d'autoriser une densification du hameau tout en respectant sa forme urbaine actuelle. Comme sur le village, la zone urbaine est limitée à certains espaces naturels (jardins, vergers...) permettant ainsi de conforter les caractéristiques rurales du Hallot.
- **Le hameau de Chanu** s'organise le long de la rue de la Commanderie. Un habitat plus dispersé prend place le long de la rue des Moulins et une opération d'habitat récente type lotissement a pris place autour du chemin du clos Drouy.

Au total, la zone U représente un peu plus de 50 hectares.



Zone U de Chanu et du bourg

La zone à urbaniser, AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

D'après le Code de l'Urbanisme, elles peuvent correspondre à deux situations différentes :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions le règlement d'urbanisme fixe les conditions de leur constructibilité. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'un aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Ce sont les zones 1AU.
- Lorsqu'elles nécessitent des travaux d'équipement/de viabilisation plus importants, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. Ce sont les zones 2AU.

↳ Au regard des objectifs de développement de l'habitat déterminés par le SCOT, des possibilités de développement au sein du tissu urbain existantes mais insuffisantes pour répondre à l'objectif démographique, de la présence et de la capacité satisfaisante des réseaux à l'échelle communale, de la volonté communale d'échelonner dans le temps l'urbanisation et l'apport de population supplémentaire, un phasage de l'urbanisation a été mis en place. Le PLU comprend ainsi deux zones :

- **Une zone 1AU.** Cette zone accueille, en continuité de l'urbanisation existante, le développement de d'habitat. La zone AU a ainsi vocation à favoriser un maillage de l'urbanisation et du réseau de circulation dans cette partie du village. La zone AU prend ainsi appui sur la rue de la Mare Clairet. La zone AU prend ainsi place entre les constructions existantes et la pépinière.
- **Une zone 2AU.** Définie dans le prolongement de la zone AU, cette zone a vocation à accueillir à plus terme une nouvelle opération d'habitat. Cette zone permet de boucler l'urbanisation du secteur, elle prend ainsi place entre les futures constructions et les constructions existantes situées sur la rue des Tourelles.

↳ Ces zones ont été dessinées dans leur ensemble afin de favoriser une cohérence globale de l'aménagement. La volonté communale est de ceinturer l'urbanisation dans ce secteur de la commune. L'objectif visé est d'équiper cet espace de friche afin de renforcer la centralité du centre-bourg.

Par ailleurs, en raison de leur destination différente, une zone à urbaniser à vocation d'équipements (AUe) a été définie route de Bueil. Cette zone prend place en sortie de village de façon à favoriser les conditions de desserte et d'accessibilité, de nuisances sonores vis-à-vis de l'habitat et de réflexion globale sur la qualité paysagère de cet équipement.

L'aménagement de ces zones est prévu dans leur ensemble dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La zone AU correspond à 1,09 hectares, la zone AUe représente 1,05 hectares et la zone de réserve foncière occupe 2,6 ha du territoire.



Secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipements

La zone agricole, A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un questionnaire relatif à l'activité et la situation existante des structures agricoles a été adressé à l'ensemble des propriétaires concernés. L'analyse de cette étude fait état de la présence de douze sièges d'exploitation pérennes.

La zone A correspond aux espaces localisés à proximité de ces sièges d'exploitation, aux espaces de grande culture ou d'herbages. Ces surfaces présentent des dispositions agronomiques intéressantes pour l'activité. La zone A englobe également une activité forestière, une pépinière, située route de Rosny.

La zone A est la zone de constructibilité agricole qui mérite d'être préservée du mitage de l'urbanisation résidentielle. La zone agricole constitue un ensemble cohérent, continu et vaste, permettant d'assurer la viabilité des exploitations existantes. Elle occupe la majeure partie du territoire communal. Les corps de ferme en activité ont été incorporés dans la zone agricole pour affirmer leur vocation actuelle. Les constructions agricoles (absence d'habitations tierces) ont également été classées en zone agricole.

La zone agricole comporte deux sous-secteurs :

- un **secteur d'habitat isolé Ah**. La délimitation de ce secteur a été définie par la volonté communale de maîtriser le développement urbain sur les secteurs de hameaux et d'éviter ainsi la consommation du territoire. Aussi l'ensemble des constructions ou groupe de constructions isolés et non agglomérée avec les zones bâties denses, non agricoles mais jouxtant une zone agricole font l'objet d'un classement en secteur d'habitat isolé. Les possibilités de développement urbain sont ici cantonnées aux extensions des constructions existantes. Ce classement permet d'affirmer l'existence d'habitations tout en limitant les possibilités d'extension urbaine dans un contexte à dominante agricole.
- Un **secteur agricole protégé, Ap**. La délimitation de ce secteur a été réalisée afin de tenir compte du contexte environnemental et paysager particulier des espaces de cultures ou de prairies bordant le rû de Chanu. Ils sont identifiés comme zone humide par les services de la DREAL. Afin de distinguer et de protéger ces espaces particuliers tout en affirmant leur caractère agricole, le PLU a donc délimité secteur agricole protégé selon une bande de 10 mètres de part et d'autre du rû. Le but est ici de préserver ce secteur de toute construction afin d'éviter toute dénaturation de ce secteur sensible.

La zone A couvre près de 1231 hectares. Le secteur d'habitat isolé, Ah, correspond à un peu moins de 10 hectares du finage communal. Le secteur Ap couvre quant à lui environ 4,3 ha.



Grandes cultures céréalières et espaces prairiaux, habitation en cours de construction à proximité d'espaces agricoles

La zone naturelle et forestière, N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels et technologiques.

La zone N de Villiers en Desoeuvre couvre les secteurs paysagers et naturels sensibles (boisements) et où l'activité agricole n'est pas prédominante (absence de sièges d'exploitation, espace difficilement exploitables). Sa détermination permet de maintenir les zones de corridors écologiques identifiés au niveau des documents supra-communaux ou dans le cadre de la réalisation du présent PLU. L'objectif est ici de protéger ces zones particulières de toute urbanisation afin de mettre en valeur leur spécificité naturelle et écologique. La zone naturelle comporte plusieurs sous-secteurs :

- **Un secteur Naturel d'habitat isolé (Nh).** Ce secteur a été défini par la volonté communale de maîtriser le développement urbain sur un secteur particulier du territoire. Un secteur est ainsi mis en place chemin du Hallot. Ce secteur englobe deux constructions existantes (une habitation au cœur d'un espace arboré et une ancienne tour médiévale appartenant au corps de ferme). L'objectif est ici de mettre en place des règles particulières visant à encadrer le champ des possibilités sur ce secteur. Le PLU met ainsi en place certains garde-fous destinés à ne pas dénaturer ce secteur à dominante naturelle. Il permet également d'autoriser un renouveau de ces secteurs et bâtiments particuliers afin d'éviter qu'ils ne tombent en désuétude.
- **Un secteur Naturel de jardins (Nj).** Ces secteurs correspondent à plusieurs emprises de jardins localisées sur les parties agglomérées (Nord du chemin de la Cagnière, Ouest du chemin de la Fosse, Est du bourg, Chanu, Les Carrières). L'objectif de ces secteurs est de prendre en compte l'occupation du sol par les jardins en préservant leur fonction et en permettant la réalisation de constructions en adéquation avec cette fonction de jardin (abris de jardins, dépendances). Ce secteur de la zone naturelle permet ainsi de centrer le potentiel de constructions à l'intérieur du village et de préserver les limites du bourg et ses perceptions dans le grand paysage. L'objectif des élus est également de limiter l'extension de l'urbanisation éloignée du bourg et dans des secteurs non dotés de l'ensemble des réseaux. Ce zonage participa également au souhait communal de pouvoir protéger certains secteurs paysagers de l'urbanisation (zone jardinée vallonnée et verger sur Chanu, zone jardinée humide (passage d'eau liée à la mare) et ancienne zone de STEP et verger sur le Hallot)
- **Un secteur Naturel d'équipements (Ne).** Ce secteur correspond à l'emprise des équipements sportifs situés rue des Tourelles. Cette emprise comprend donc les terrains sportifs et équipements légers liés à cette vocation.
- **Un secteur Naturel d'activités (Na).** Ce secteur a été défini sur l'emprise de la pépinière, située en sortie de village. Le PLU a ici souhaité affirmer le caractère naturel et paysager de ce secteur, largement occupé par diverses essences plantées. Toutefois, ce secteur est également caractérisé par la présence de locaux commerciaux. Afin d'autoriser une éventuelle reprise commerciale des bâtiments existants, le PLU offre une requalification possible des bâtiments existants.

La zone N compte 176 hectares. Le secteur Ne occupe 1,64 ha du territoire communal, le secteur Nj représente quant à lui moins de onze hectares (10,98), le secteur naturel d'équipement prend place sur 1,64 ha. Moins d'un hectare est occupé par le secteur d'habitat isolé Nh (0,87 ha). Enfin, le secteur Na occupe 7,2ha.



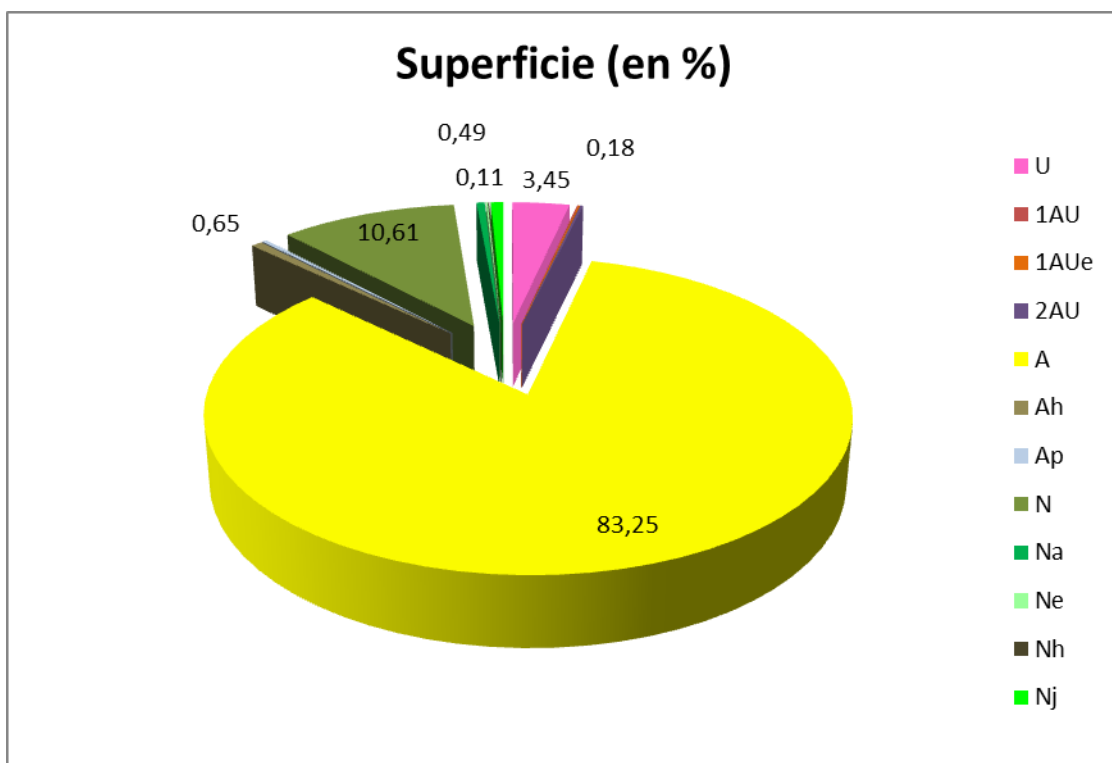
Secteur naturel d'habitat isolé, massifs arborés d'ensemble ou isolé, secteur naturel d'équipement, secteur naturel d'activités

Les superficies des zones

Au total, les zones urbaines et à urbaniser représentent un peu moins de 4% du territoire communal. Les zones de développement futures à vocation d'habitat et d'équipement sont quant à elles estimées à 9% de ces zones d'urbanisation et 0,32% de la superficie communale totale.

La majeure partie du foncier reste toutefois occupée par l'activité agricole (84%) et les espaces naturels (un peu plus de 12% représentés par les espaces boisés, linéaire arboré ou espaces jardinés).

Zones	Superficie (en ha)	Superficie (en %)
U	50,50	3,45
1AU	1,09	0,07
1AUe	1,05	0,07
2AU	2,58	0,18
A	1217,79	83,25
Ah	9,48	0,65
Ap	4,36	0,30
N	155,24	10,61
Na	7,18	0,49
Ne	1,64	0,11
Nh	0,87	0,06
Nj	10,98	0,75
Total	1462,75	100



Superficies du Plan Local d'Urbanisme

Les changements apportés entre le POS et le PLU

Le Plan d'occupation des Sols définissait de manière générale un zonage englobant les zones de bâti ancien du centre bourg en zone UA et les zones pavillonnaires du bourg en zone UB. Une zone NB prenait place sur les hameaux, notamment sur Chanu en lien avec la volonté communale de voir se renforcer ces secteurs en maintenant leur cadre rural.

Le POS définissait de nombreuses zones d'urbanisation futures : une zone Na (long terme) et NAa (court terme) pour les projets d'habitat sur la partie Est du bourg, une zone NAc sur l'emprise de la pépinière pour favoriser la venue d'activités socio-médicales ou de l'habitat de très faible densité, une zone NAZ, dédiée aux activités commerciales et artisanales au Sud du bourg.

Enfin, un zonage agricole (NC) avec un zonage NCa (annexes autorisées) et un zonage NCr (reconversion des corps de ferme) ainsi qu'un zonage naturel (ND) ont également été déterminés sur le territoire. Les zones boisées faisaient l'objet d'une protection au titre des Bois en Espaces Boisés Classés (148,2 ha).

Au niveau du bourg, les zones d'extension de l'urbanisation (zone NA, NAa et NAc) étaient dirigées vers l'Est du territoire. Le Sud était consacré à un projet d'activités économiques (zone NAz définie route de Bueil). **L'ensemble de ces zones dédié au développement de l'extension de l'habitat ou des activités représentait une surface totale de 15,7ha.**

Zones	Superficies
UA	8,7ha
UB	10,4 ha
NA	6
NAa	1,5
NAb	1,5
NAc	8,9
NAZ	2,2
NB	32,4
NC	1294,4ha
ND	98 ha

L'objectif des élus a été de déterminer au travers du PLU des réponses claires à des besoins identifiés en matière d'habitat et de développement des équipements.

- Les élus ont souhaité privilégier la densification du bourg. Le zonage a donc été revu de façon à **limiter le champ des possibilités en dehors des zones agglomérées et dans les secteurs d'habitat éloigné.**
 - Le PLU a déterminé des conditions d'urbanisation permettant d'encadrer et de limiter les possibilités d'extension sur les hameaux en définissant clairement l'enveloppe urbaine. Les zones d'habitat isolées et éloigné de ces pôles d'habitat font l'objet de prescriptions strictes.
 - Les zones d'extension de l'urbanisation ont été reconduites pour partie mais ont fait l'objet de changement de destination
 - L'ancienne zone NAc destinée à l'accueil d'activités socio-médicales ou de logement de faible densité n'a pas été reconduite. L'activité existante aujourd'hui (pépinière) favorise le tissu économique local et joue un rôle paysager (rôle de lisière paysagère, intégration des nouvelles constructions) voire écologique non négligeable (constat de la présence de biche sur les équipements sportifs jointifs). Les élus souhaitent donc maintenir cette activité forestière et lui permettre le cas

échéant de développer une activité commerciale en lien avec son fonctionnement. Cette zone a donc fait l'objet d'un classement en zone naturelle d'activités.

- L'ancienne zone NAz, définie sur la route de Bueil a été maintenue dans son emprise. Les élus n'ont toutefois pas de volonté à maintenir une zone économique artisanale ou industrielle sur leur territoire. Ils souhaitent néanmoins bénéficier d'une emprise foncière pour pouvoir délocaliser la salle communale et ainsi améliorer et mettre aux normes les équipements communaux. Les questions de nuisances sonores, de stationnement, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou encore la desserte facilitée de ces équipements a conduit à ces choix.
 - La zone NA a été maintenue dans ses limites. Elle fait l'objet d'un phasage dans le cadre du présent PLU afin d'échelonner dans le temps la construction sur le territoire.
- Les élus ont souhaité appliqué un principe identique pour **l'ensemble des zones bâties denses et agglomérées du territoire**. Ainsi les 3 groupes d'habitat de Chanu, le Hallot et du bourg font l'objet d'un classement identique en zone urbaine. Ce principe est aussi lié à l'application du SCOT qui autorise la densification et l'extension de ces groupes d'habitat.
 - Au niveau du bourg, le PLU a simplifié le zonage en créant **une unique zone urbaine**. Cette zone urbaine reprend globalement le tracé de la zone UA et UB du POS. L'enveloppe bâtie existante est donc maintenue.
 - Le PLU a par contre **réduit les possibilités d'urbanisation** au niveau de certains secteurs. Le PLU a par exemple procédé à la mise en place de secteur de jardin sur certains fonds de parcelle de façon à préserver ces espaces de l'urbanisation dans l'attente d'une réflexion sur leur devenir (cas du Sud-Est du bourg). Il a par contre maintenu les dispositions existantes sur la partie Sud-Ouest où étaient autorisées les annexes.
 - Le PLU a permis d'engager une réflexion sur les corps de ferme agricole pouvant à terme changer de destination. En l'absence de projets concrets pour un usage d'habitat ou d'activités ou de loisirs et de par l'emprise de ces bâtiments, leur reconversion n'est pas neutre vis-à-vis des questions d'accessibilité, de respect des caractéristiques architecturales, de financement des travaux et de capacité des réseaux. Devant les incertitudes restantes, la commune a donc fait le choix de les maintenir dans une vocation agricole et de supprimer le secteur particulier du POS visant à autoriser leur reconversion. Seul un des corps de ferme, dont la cessation d'activité à venir a été identifiée, a été repéré au titre du changement de destination. Le corps de ferme, dans l'enveloppe de ses bâtiments, pourra donc à terme être transformé en un usage d'habitat.
 - Le PLU a maintenu certaines dispositions du POS visant notamment à éviter le défrichement des secteurs forestiers. **L'outil Espace Boisé Classé a donc été reconduit.**
 - De **nouveaux emplacements réservés** ont été déterminés de façon à gérer de nouvelles préoccupations communales (création de continuités douces, création d'équipements, d'accès...). Les 3 emplacements réservés déterminés au POS ont été réalisés (agrandissement du cimetière, agrandissement de la station d'épuration et élargissement de voirie communale).
 - Le PLU permet enfin également de **conserver certains emblèmes bâtis ou naturels** de la commune en identifiant ces éléments au titre de la loi Paysage. Les éléments du patrimoine bâti et naturel ont ainsi été identifiés. Le ru de Chanu, les mares et les différentes sources du territoire ont par exemple été identifiés afin d'être préservées et de maintenir le bon fonctionnement hydraulique du territoire.

Globalement, le PLU permet donc une meilleure maîtrise du développement sur le territoire communal.

Les prescriptions réglementaires

Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Villiers en Desoeuvre répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les espaces naturels sensibles.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide à l'application de l'article 11, aide à l'application de l'article 13 via une liste d'essences locales, extrait des articles du Code de l'urbanisme...).

Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 16 articles prévus par le Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le tableau ci-après reprend les objectifs poursuivis par la municipalité pour fixer les règles d'occupations des sols de chacune des zones de son territoire, hormis pour la zone 2AU, zone de réserve foncière, pour laquelle les prescriptions n'ont pas été définies en l'attente de la réalisation d'une modification du PLU.

Zone U		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination résidentielle tout en autorisant une mixité fonctionnelle non nuisante Eviter une occupation du sol non maîtrisée (installations légères, installations nuisantes) Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Interdiction des destinations agricole, industrielle, d'entrepôts, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d'accueil des habitations légères de loisirs... Constructions artisanales ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'habitat Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, exhaussements et affouillements de sol sous condition d'être liés à la construction des bâtiments ou activités autorisés dans la zone
3	Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des Ordures Ménagères Asseoir la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, la circulation aisée des véhicules, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite, les conditions pour qu'un terrain soit constructible. Une mention est inscrite afin de sécuriser les accès et sorties des emprises rendues constructibles vis-à-vis des usagers.
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement (raccordement au réseau public conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement non collectif de la CAPE), à l'assainissement des eaux pluviales (sauf dérogation au cas par cas, traitement à la parcelle avec dispositifs garantissant la non pollution du sous-sol ou les inondations sur les fonds voisins, incitation à la mise en place de dispositifs alternatifs pour la récolte des eaux de toitures), aux réseaux secs (enterrés) réglementent la zone
5	/	/
6	Mettre en valeur la forme urbaine existante en évitant la réalisation de monoblocs et en permettant une gestion du stationnement à la parcelle Clarifier l'application de la règle Rappeler la législation en vigueur	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 10 mètres maximum depuis l'emprise des voies publiques. Application de la règle pour toute division parcellaire Ecart par rapport à la règle pour l'existant
7	Autoriser une implantation en mitoyenneté Optimiser l'espace en évitant la mise en place d'une règle consommatrice tout en facilitant l'entretien des haies et des constructions, autoriser un espace de stationnement ou de stockage sur le côté de l'habitation Clarifier l'application de la règle	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 2 mètres minimum Application de la règle pour toute division parcellaire Ecart par rapport à la règle pour l'existant
8	/	/
9	/	/
10	Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage et respecter l'existant Avoir des repères précis pour l'instruction des Permis de Construire	6 mètres maximum à l'égout pour les habitations de type individuel, écart par rapport à la règle pour les extensions de l'existant

11	Poser un cadre sans être trop contraignant (éviter la mise en place d'un catalogue de prescriptions mais favoriser les conditions de la couture avec l'existant) Protéger le petit patrimoine identifié, en fixant notamment des règles spécifiques et adaptées à chaque élément identifié mais en posant également des prescriptions générales pour l'ensemble des anciens corps de ferme et des murs d'enceinte Faire référence au territoire pour une meilleure interprétation et examen des permis de construire Intégrer les constructions dans l'environnement (notamment toitures et clôtures, aspects visibles depuis l'espace public et en approche paysagère) Respecter le cadre traditionnel existant Inciter à la circulation de la petite faune dans les zones jardinées des parties urbanisées et gérer les lisières paysagères	<i>Exception</i> pour les constructions utilisant des techniques énergétiques et environnementales <i>Intégration dans l'environnement</i> : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement, matériaux non laissés à nu <i>Loi paysage</i>. Renvoi spécifique aux constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels sont à utiliser lors d'aménagements sur ces éléments Renvoi aux fiches spécifiques. Regroupement des <i>interdictions</i> (modification de la topographie liée à la construction, architecture non locale, aspect des teintes et matériaux, couvertures de types tôles...) <i>Façade</i> : Référence aux volumes des constructions (plus longues que larges), référence à l'harmonie présente sur le territoire (teinte des façades...) <i>Toitures et ouvertures</i> : Définition d'une pente de toit en fonction du matériau de couverture et de la hauteur des constructions (pente d'au moins 45° ou 35° pour les toitures en petite tuile (RDC + combles ou RDC +1+ combles), pour les toitures en ardoise, pente d'au moins 35°. Précisions sur l'aspect des toitures en tuiles plates (aspects brun vieilli ou sablé champagne). Prescription pour l'encastrement des fenêtres de toits des toitures anciennes <i>Vérandas</i> : Recherche d'harmonie (style, volumétrie) avec la construction principale. <i>Clôture</i> : réglementation de la hauteur des clôtures (2mètres maximum), règle générale visant la conservation des murs anciens : matériaux d'aspect similaires, conservation du couronnement en tuiles). Mention spécifique pour les clôtures en limite séparatives avec une zone agricole ou naturelle (obligatoirement végétales et composées d'essences locales) <i>Divers</i>. Implantation non visible des citernes de combustibles et des aérothermes
12	Eviter l'encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière	<i>Implantation des portails</i> : implantation à l'alignement du domaine public ou en retrait de 5 mètres minimum pour ne pas entraver le domaine public et ne pas nuire à la circulation douce <i>Stationnement</i> suffisant et situé en dehors du domaine public. Au moins une place par réalisation de tranche construite de 50m². Application de la règle pour toute division parcellaire <i>Stationnement des vélos</i> : Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.
13	Protéger les éléments du petit patrimoine naturel Favoriser la mise en place de projets plus qualitatifs sur le plan de la biodiversité et utilisant des essences locales, afin de qualifier les lisières paysagères et d'inciter à une meilleure circulation de la petite faune Inciter la mise en œuvre de projets paysagers visant à limiter l'imperméabilisation des parcelles	<i>Loi paysage</i>. Renvoi spécifique aux éléments identifiés sur plan et <i>protégés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°</i>. Renvoi aux fiches spécifiques <i>Plantations et espaces libres</i>. Maintien ou remplacement des plantations existantes par des essences locales, prescriptions relatives à la composition des haies : utilisation d'une liste d'essences locales, composées au moins de deux essences. Imposition d'un cadre général végétal et paysager dans les projets de constructions (pelouses, prairies fleuries ou de fauches, buissons, espaces minéraux perméables...). Imposition de perméabilité des espaces libres à hauteur de 50%
14	/	/
15	Agir sur la pollution lumineuse et le coût de l'éclairage public Permettre la création d'un habitat de bon sens, peu énergivore	Disposition relatives à <i>l'éclairage public</i> : orientation vers le bas, intensité, positionnement des candélabres devant satisfaire à la fois la sécurité des personnes et le fonctionnement écologique Déclinaison de certains <i>principes bioclimatiques</i> : droit à la vue et à l'ensoleillement, orientation des constructions et des pièces de vie, application de la réglementation thermique pour éviter la mise en place de constructions ne respectant pas les normes énergétiques
16	Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Anticipation des réseaux : les fourreaux doivent être prévus pour toute nouvelle construction

Zone AU		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Assurer une continuité avec la zone urbaine : privilégier la destination résidentielle tout en autorisant une mixité fonctionnelle non nuisante Eviter une occupation du sol non maîtrisée (installations légères, installations nuisantes) Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Interdiction des destinations agricole, industrielle, d'entrepôt, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, aires de sports motorisés... Constructions artisanales ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'habitat, Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, exhaussements et affouillements de sol sous condition d'être liés à la construction des bâtiments ou activités autorisés dans la zone
3	Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des Ordures Ménagères Asseoir la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite Favoriser des gabarits de voirie permettant différents usages	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, la circulation aisée des véhicules, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite, les conditions pour qu'un terrain soit constructible. Mention spécifique pour les nouvelles voiries créées qui doivent permettre la cohabitation des différents usagers de la route (véhicules, les piétons et cycles, les dispositifs de gestion des eaux pluviales de voirie)
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement (raccordement au réseau public conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle avec dispositif alternatifs de récupération pour les eaux de toitures et dispositifs de récupération des eaux de ruissellement pour les voiries. Ces dispositifs ne doivent pas générer de pollution ni d'inondation des fonds voisins), aux réseaux secs (enterrés) réglementent la zone
5	/	/
6	Poser un cadre respectueux de la forme urbaine existante pour éviter une implantation anarchique ou monospécifique Limiter l'encombrement du domaine public Clarifier l'application de la règle	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 10 mètres maximum depuis l'emprise des voies publiques. Application de la règle pour toute division parcellaire
7	Autoriser une implantation en mitoyenneté pour optimiser l'espace Permettre le passage des véhicules incendies proche des habitations et faciliter l'entretien des haies et des constructions Assurer le passage de la faune et flore dans les linéaires de haies en maîtrisant l'implantation des constructions (fonctionnalité des fuseaux écologiques) Clarifier l'application de la règle	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 2 mètres minimum Implantation en retrait de 10 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle Application de la règle pour toute division parcellaire
8	/	/
9	/	/
10	Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage et respecter l'existant Avoir des repères précis pour l'instruction des Permis de Construire Ne pas aller contre les techniques énergétiques innovantes	6 mètres maximum à l'égout pour les constructions de type individuel ou collectif

11	Maintenir des règles homogènes sur le territoire pour les constructions à usage d'habitations mais assouplir toutefois certaines prescriptions Accompagner la forme architecturale des futures constructions en imposant quelques caractéristiques des constructions traditionnelles	<i>Continuité des prescriptions définies en zones U</i> : règles sur l'intégration des constructions, liste des interdictions. Ajout d'un paragraphe visant à préciser les principes recherchés dans l'aménagement : recherche d'un plan d'ensemble cohérent et recherchant la performance environnementale (aménagements de voirie, circulation douce, gestion des eaux, traitement paysager) Précision sur les <i>clôtures</i> : réglementation de la hauteur des clôtures (2mètres maximum), Mention spécifique pour les clôtures figurant aux orientations d'aménagement et de programmation (obligatoirement végétales et composées d'essences locales) et en limite séparatives avec une zone agricole ou naturelle (obligatoirement végétales et composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage à maille large)
12	Eviter l'encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière Intégrer à l'opération le stationnement des PMR et des modes doux	<i>Implantation des portails</i> : implantation à l'alignement du domaine public ou en retrait de 5 mètres minimum pour ne pas entraver le domaine public et ne pas nuire à la circulation douce <i>Stationnement</i> situé en dehors du domaine public. Au moins une place par réalisation de tranche construite de 50m². Application de la règle pour toute division parcellaire. Dispositions relatives au stationnement des visiteurs (minimum de 30% en plus du total du parc de stationnement) et prise en compte du stationnement des modes doux (place pour vélo) dans le cadre de réalisation d'opération de type collectif. Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.
13	Inciter à la végétalisation des limites séparatives pour favoriser l'intégration paysagère Imposer la végétalisation pour limiter l'imperméabilisation	<i>Plantations et espaces libres</i>. Prescriptions relatives à la composition des haies : utilisation d'une liste d'essences locales, composées au moins de trois essences. Interdiction des clôtures minérales en limite séparative avec une zone naturelle. Imposition d'un cadre général végétal et paysager dans les projets de constructions (pelouses, prairies fleuries ou de fauches, buissons, espaces minéraux perméables...).
14	/	/
15	Agir sur la pollution lumineuse et le coût de l'éclairage public Permettre la création d'un habitat de bon sens, peu énergivore	Disposition relatives à <i>l'éclairage public</i> : orientation vers le bas pour ne pas perturber la faune, intensité, positionnement des candélabres devant satisfaire à la fois la sécurité des personnes et le fonctionnement écologique Déclinaison de certains <i>principes bioclimatiques</i> : droit à la vue et à l'ensoleillement, orientation des constructions et des pièces de vie
16	Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Anticipation de la venue des réseaux : les fourreaux doivent être prévus pour toute nouvelle construction

Zone AUe		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination d'équipements et de loisirs	Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être liés aux destinations d'équipements et de loisirs sous réserve de non constitution d'espaces de délaisés, d'être des constructions ou installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux
3	Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte Asseoir la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, œuvrer à la mise en place d'itinéraires doux	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, la circulation aisée des véhicules, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite, les conditions pour qu'un terrain soit constructible, mention spécifique pour la prise en compte dans l'opération de réalisation de cheminements doux continus
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Prescriptions relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement (raccordement au réseau public conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE), aux eaux pluviales (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins ; utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures et de voiries), aux réseaux secs (enterrés)
5	/	/
6	Sécuriser les accès et favoriser une implantation des équipements dans le cadre environnant	Retrait des constructions à 5 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.
7	Favoriser une implantation des équipements dans le cadre environnant	Implantation en retrait de 3 mètres minimum sur au moins une des limites séparatives
8	/	/
9	/	/
10	Limiter la hauteur des équipements pour une meilleure intégration dans le paysage,	9 mètres maximum à l'égout
11	Intégrer les constructions dans l'environnement Poser un cadre sans être trop contraignant	Cadre réglementaire plus souple: <i>Exception</i> pour les constructions utilisant des techniques énergétiques et environnementales, mise en place de règles visant l'intégration des constructions dans l'environnement et des volumes plus importants (constructions adaptées à la configuration du terrain, prise en compte de l'environnement global (orientation, pente, volume...), matériaux non laissés à nu, interdictions (modification de la topographie liée à la construction, aspect des teintes et matériaux, couvertures)
12	Eviter l'encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière Intégrer l'accueil du public et l'ensemble des déplacements utilisés, notamment les modes doux	<i>Stationnement</i> suffisant et situé en dehors du domaine public. Disposition relative à la prise en compte de l'imperméabilisation des sols : au moins 40% du parc de stationnement doit être réalisé en matériaux perméables. Disposition relative à la prise en compte du stationnement des Personnes à Mobilité Réduite et des modes doux (place pour vélo)
13	Inciter à la végétalisation des limites séparatives pour favoriser l'intégration paysagère Imposer un cadre général de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation	Obligation d'utilisation des essences locales, prescriptions générales pour les aménagements des espaces non bâtis (paysagement, perméabilisation...),
14	/	/
15	Agir sur la pollution lumineuse et le coût de l'éclairage public	Disposition relatives à <i>l'éclairage public</i> : orientation vers le bas, intensité, positionnement des candélabres devant satisfaire à la fois la sécurité des personnes et le fonctionnement écologique
16	Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux	Anticipation de la venue des réseaux : les fourreaux doivent être prévus pour toute nouvelle construction

Zone A		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles) Protéger les espaces agronomiques proches de l'urbanisation Encadrer l'urbanisation dans les secteurs de hameaux et groupe de construction à dominante agricole pour éviter son éparpillement Protéger les zones humides présentes aux abords du rû de Chanu	Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être nécessaires à l'activité, à son maintien ou son développement (constructions à usage d'habitation encadrées par une distance et liée à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation, constructions pour la diversification agricole), changement de destination des bâtiments identifiés pour des activités non liées à l'agriculture, sous réserve du respect de l'article R 123-12° du Code de l'Urbanisme, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, affouillements et exhaussements de sols...)
		<u>Pour le secteur Ah</u> : Extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
		<u>Pour le secteur Ap</u> : Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
3	Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler la législation existante en la matière Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs	Des prescriptions relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement (raccordement au réseau public conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement non collectif de la CAPE), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle avec dispositifs garantissant la non pollution du sous-sol ou les inondations sur les fonds voisins, incitation à la mise en place de dispositifs alternatifs pour la récolte des eaux de toitures), aux réseaux secs (enterrés) réglementent la zone
5	/	/
6	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Retrait des constructions à 10 mètres minimum des voies publiques
7	Tenir compte des caractéristiques rurales Tenir compte de l'environnement local et respecter la fonctionnalité des milieux Avoir une cohérence d'ensemble sur les prescriptions relatives aux habitations	Implantation des constructions en retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives Implantation en retrait de 10 mètres minimum depuis les limites séparatives avec le ru de Chanu Ecart par rapport à la règle pour l'existant
		<u>Pour le secteur Ah</u> : Implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres sur au moins une limite séparative
8	/	/

9	Limiter le bâti dans un secteur non continu avec la zone urbaine Clarifier la notion d'extension mesurée dans les hameaux	Pour le secteur Ah : emprise au sol des constructions et annexes fixée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
10	Avoir des hauteurs de bâtiment ne bloquant pas l'activité Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat	9 mètres maximum à l'égout pour les constructions agricoles, sauf impératifs techniques ou fonctionnels 6 mètres maximum à l'égout, pour les constructions à destination d'habitation
11	Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat Respecter les caractéristiques architecturales du bâti ancien des hameaux	Afin de respecter l'équité entre les personnes, tout projet d'habitat doit respecter des règles identiques. Les prescriptions pour les <u>constructions nouvelles à usage d'habitations en zone A</u> sont donc similaires à celles de la zone U. Pour les <u>constructions agricoles</u>, des prescriptions simples sont à respecter : elles visent à encadrer la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu), leur intégration paysagère (accompagnement végétal obligatoire, teinte vives, aspects brillants ou réfléchissants , implantation de bâtiment isolé en ligne de crête non recommandée et nécessitant un projet d'intégration paysagère). Renvoi spécifique aux constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° Renvoi aux fiches. Dispositions spécifiques pour les clôtures (règle générale visant la conservation des murs anciens : matériaux d'aspects similaires, conservation du couronnement en tuiles) et les aspects divers (implantation non visible depuis la voie publique des citernes de combustibles et des aérothermes)
12	Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnement exigé en dehors des espaces publics
13	Inciter au développement des structures végétales Préserver le petit patrimoine Protéger les boisements et micro-espaces boisés du défrichement	<i>Loi paysage.</i> Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés. Renvoi aux fiches spécifiques. <i>Plantations et espaces libres.</i> Imposition d'un cadre général végétal composé d'essences locales pour accompagner les constructions et les intégrer dans le grand paysage. Au sein du secteur Ap, les clôtures minérales sont interdites afin de permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. <i>Espace Boisé Classé</i> : Rappel de la législation
14	/	/
15	/	/
16	/	/

Zone N		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols Encadrer la constructibilité dans les secteurs de jardins Encadrer l'urbanisation dans les hameaux pour éviter son éparpillement	Les constructions autorisées sont sous conditions et sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux
		<u>En secteur Nh</u> , les constructions sont limitées aux extensions mesurées des constructions d'habitat existantes, leurs annexes et leur reconstruction et aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.
		Une disposition spécifique qu'une seule nouvelle construction à usage d'habitation est autorisée si elle est liée à une construction d'habitation existante par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine
		<u>En secteur Nj</u> , sont autorisés les dépendances à condition qu'elles soient mesurées et sous réserve d'harmonie avec l'existant et d'une bonne intégration dans l'environnement
		<u>En secteur Ne</u> , sont seuls autorisés les constructions installations et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements et aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux
		<u>En secteur Na</u> , sont seuls autorisés les extensions des constructions existantes, les installations et les aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement commercial et sous réserve d'intégration dans l'environnement
3	Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et d'OM	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler la législation existante en la matière Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs	Des prescriptions relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement (raccordement au réseau public conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CAPE ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement non collectif de la CAPE), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle avec dispositifs garantissant la non pollution du sous-sol ou les inondations sur les fonds voisins, incitation à la mise en place de dispositifs alternatifs pour la récolte des eaux de toitures), aux réseaux secs (enterrés) réglementent la zone
5	/	/
6	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Implantation des constructions en retrait de 5mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
7	Tenir compte des caractéristiques rurales Avoir une cohérence d'ensemble sur les prescriptions relatives aux habitations	Implantation des constructions en retrait de 10 mètres minimum
		<u>Pour le secteur Nh</u> : Implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres sur au moins une limite séparative
8	/	/
9	Limiter le bâti dans les secteurs de jardin,	<u>En secteur Nj</u> , emprise au sol des dépendances fixée à 30m ² . Seul un ilot par unité foncière est

	Clarifier la notion d'extension mesurée	autorisé. Emprise au sol des abris de jardin fixée à 20 m². Seul un ilot par unité foncière est autorisé
10	Respecter les caractéristiques naturelles des milieux	3,5m à l'égout pour les dépendances, 2 mètres maximum à l'égout pour les abris de jardins
11	Intégrer les constructions dans l'environnement Respecter un principe d'équité avec les règles prescrites en zone U Favoriser l'intégration des petites constructions en prescrivant des règles sur les toitures, aspect visible depuis l'espace public	<i>Intégration dans l'environnement</i> : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement Des prescriptions simples sont à respecter : Elles visent à encadrer la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu) Regroupement des interdictions (teintes vives, aspects brillants ou réfléchissants interdits)
		<u>Pour le secteur Nj</u> : Les abris de jardin ne doivent pas être maçonnés. Leur couverture doit être en bardeaux ou en bacs aciers de teinte ardoise ou tuile brunie
12	/	/
13	Inciter à la végétalisation des limites séparatives pour favoriser l'intégration paysagère Préserver le petit patrimoine Protéger les boisements et micro-espaces boisés du défrichement	<i>Loi paysage</i> . Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés. Renvoi aux fiches spécifiques. <i>Plantations et espaces libres</i> . Imposition d'un cadre général végétal composé d'essences locales pour accompagner les constructions et les intégrer dans le grand paysage. Les clôtures minérales sont interdites afin de permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. <i>Espace Boisé Classé</i> : Rappel de la législation
		<u>Pour le secteur Na</u> : <i>Loi paysage</i> . Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés. Renvoi aux fiches spécifiques. <i>Plantations et espaces libres</i> : Le projet doit s'insérer dans son environnement arboré et privilégier la conservation ou la replantation d'espaces. L'ensemble des limites séparatives doit être planté
14	/	/
15	/	/
16	/	/

Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent sur l'ensemble du territoire les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

Les servitudes d'urbanisme particulières

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés définis au niveau de la commune de Villiers en Desoeuvre concernent :

- **Les questions de mobilité** au travers de des questions de :
 - Circulation douce. La volonté communale est de pouvoir relier de manière sécurisée les futures nouvelles habitations au bourg-centre, regroupant les commerces et services. Ainsi un emplacement réservé est-il prévu pour établir une jonction entre la future zone d'urbanisation et la rue des écoles. Cet emplacement réservé traverse un corps de ferme (qui a vocation à être scindé) puis un ancien porche.
 - Accès. Afin d'anticiper une éventuelle densification du tissu urbain bâti entre les zones agglomérées du bourg et du Hallot, la municipalité a souhaité définir une emprise destinée à permettre à plus long terme la création d'un accès et donc d'une desserte des parcelles arrières. Cette même logique a conduit à la définition d'une emprise entre la zone de réserve foncière a vocation d 'habitat et la rue des Tourelles.
- **les questions d'équipements**
 - Une aire de stationnement est créé rue des Tourelles. Cette emprise est située à proximité de l'école et permettra de délester et de sécuriser la rue des écoles aux heures d'entrée et de sortie des enfants. Ce parking est aussi destiné au cimetière (situé à 200m et qui ne bénéficie pas d'un parking propre). Cette emprise de stationnement sera ainsi mutualisée pour desservir ces deux équipements communaux. Elle se situe en entrée de village et en dehors des limites urbanisées du bourg. Toutefois, il permet de maintenir la vocation d'équipements du cœur de bourg et de favoriser sur ce second secteur d'autres emprises de stationnement destinées à délester la grande rue et à favoriser l'accessibilité aux commerces. Cette emprise est également l'occasion pour les élus d'une valorisation paysagère de l'entrée de ville. Elle fait l'objet d'un engagement des élus en matière de

paysagement (plantations d'arbres...). Au travers de la définition d'Orientations d'Aménagements et de Programmation.

- Une zone d'équipement est également créée route de Bueil. Elle permet à la commune de prévoir la délocalisation de la salle des fêtes, de mettre aux normes la salle des associations, de sécuriser les événements festifs de plein-air et de prévoir des emprises de stationnement adaptées et sécurisées auprès de ces futurs équipements.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	1002m ²	Création d'un parking et aménagement paysager	Commune
2	121m ²	Création d'un accès	Commune
3	359m ²	Création d'un accès	Commune
4	4540m ²	Création d'un équipement	Commune
5	71m ²	Création d'un cheminement doux	Commune

Liste des emplacements réservés



Commune de
Villiers-en-Desoeuvre

PLAN LOCAL D'URBANISME

Emplacements Réservés

1/2 000

"Vu pour être annexé à la délibération du 23/10/2014 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme."
Fait à Villiers-en-Desoeuvre,
Le Maire,

ASSEMBLÉE : 05/12/2013
APPROUVÉ LE :

Environnement Conseil
COOPÉRATIVE
10 rue de la République
54100 VILLIERS-EN-DESOEUVRE
Tél : 03 83 51 11 11
Fax : 03 83 51 11 12
www.e-c.fr

COOPÉRATIVE
10 rue de la République
54100 VILLIERS-EN-DESOEUVRE
Tél : 03 83 51 11 11
Fax : 03 83 51 11 12
www.e-c.fr

Légende	
	Limite de zone
	Limite de secteur
	Emplacement réservé

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	1002 m²	Création d'un parking et aménagement paysager	Commune
ER n°2	121 m²	Création d'un accès	Commune
ER n°3	359 m²	Création d'un accès	Commune
ER n°4	4540 m²	Création d'un équipement	Commune
ER n°5	71 m²	Création d'un cheminement doux	Commune

Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en EBC pour éviter qu'ils ne soient défrichés.

Cette protection juridique supplémentaire permet ainsi de conserver le patrimoine naturel présent sur la commune et peut conforter la place de la faune et flore locale présentes dans ces espaces. Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement.

Leur surface représente 141,78 hectares.

L'article L.123-1-5, I, 6° du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut :

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Un corps de ferme agricole, situé sur le lieu-dit « Les Tours Noires » en zone agricole, répond aux exigences définies dans cet article et est identifié pour prétendre au changement de destination.

Situation. Ce bâtiment est situé au niveau du lieu-dit Les Tours Noires. Cet ancien corps de ferme, en lien avec la maison d'habitation, accueillent des bâtiments techniques comme l'étable et la grange et de matériel qui servaient au stockage de céréales. L'exploitant agricole a aujourd'hui signifié la cessation de son activité et l'absence de repreneur pour un usage agricole. Les bâtiments techniques ne peuvent aujourd'hui plus faire l'objet d'un usage agricole moderne. En effet en raison des pratiques actuelles et des dimensions des engins, ces bâtiments ne sont plus usités et leur évolution vers de nouvelles normes et exigences engendrerait des surcoûts financiers importants.

Ce corps de ferme est isolé. Il est toutefois relativement proche du hameau des carrières qui comprend à la fois sur Villiers en Desoeuvre comme sur Cravent de nombreuses habitations tierces. Ces bâtiments pourraient donc être transformés en logement afin d'éviter qu'ils ne soient plus utilisés et tombent en désuétude.



Description des éléments.

- Implantation des bâtiments selon une cour carrée
- Construction plus longue que large,
- Façades en pierres jointées,
- Toiture à deux pans en tuiles avec peu d'ouverture pour les bâtiments agricoles,
- Ouvertures plus hautes que larges.

Préconisations.

Dans le cadre de restauration et d'aménagement des bâtiments, les préconisations suivantes peuvent être respectées :

- Respecter le volume d'ensemble, la composition des façades et des ouvertures (ordonnancement, symétrie, proportions),
- Conserver apparents les matériaux de façade,
- Utiliser des matériaux de teinte sombre et de valeurs similaires à l'existant pour les couvertures.

Traduction dans le PLU.

Ce secteur est classé en zone Agricole dans le PLU. Inscrit en zone agricole du fait de son appartenance à l'espace agricole, il peut prétendre au changement de destination au titre de l'article L.123-1-5, I, 6° du Code de l'Urbanisme. Il dispose de qualité patrimoniale, tant architecturale que financière. La transformation de ce corps de ferme en usage d'habitation ne va pas nuire au fonctionnement de l'activité eu égard à la cessation de l'activité agricole et à son éloignement vis à vis des autres exploitations agricoles du secteur (un peu moins de 300 mètres).

Le PLU peut ainsi prévoir à terme le changement de destination du bâtiment. Il est à noter que **les autorisations de travaux seront soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.**

L'article L 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut identifier et localiser « *les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1* ».

Plusieurs éléments architecturaux (porches, constructions anciennes, calvaires...) ou naturels (mares, haie, vergers, ru...) appartenant au patrimoine local et à l'histoire de la commune sont identifiés pour en assurer la protection. Tout projet de travaux devra ainsi faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments identifiés font l'objet de prescriptions dans le cadre du règlement écrit. En annexe de ce document, une fiche décrivant l'intérêt de l'objet et les mesures de protection a été réalisée pour chaque élément identifié.

L'objectif de la commune est ainsi de pouvoir préserver les bâtiments et éléments naturels constitutifs du paysage et de la mémoire des lieux.



Maison particulière et fontaine, porche, Ensemble de constructions place de l'église



Calvaires et tour médiévale



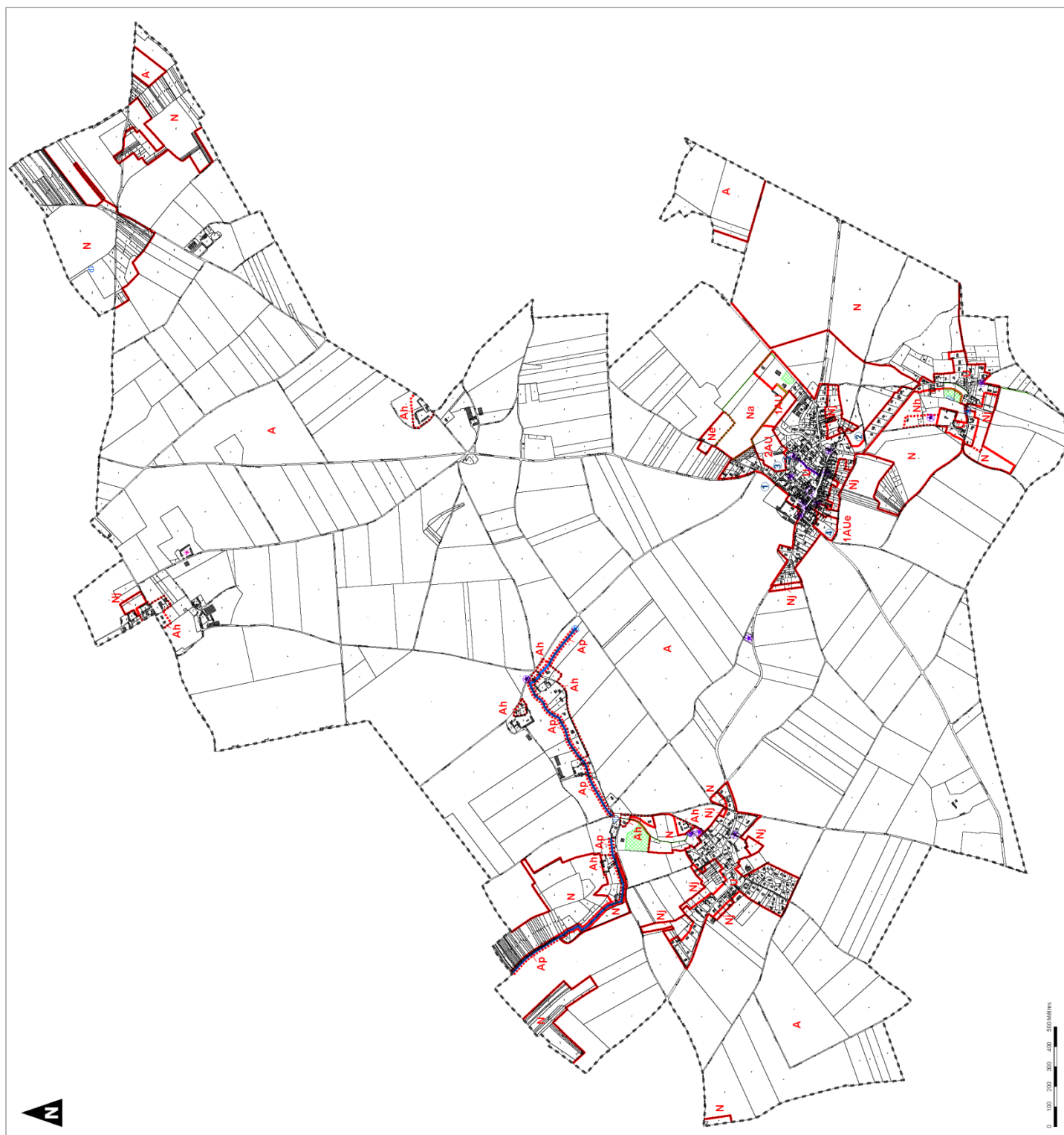
Lavoirs



Haies et mares



Ru de Chanu et sa ripisylve



Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.

Troisième partie : Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour la préservation et sa mise en valeur

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur

Les incidences du document d'urbanisme

Le PLU met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire de la commune.

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution maîtrisée de la population sur le bourg afin de redonner à cet espace du territoire son rôle de centralité et réaffirmer ses fonctions urbaines. Il s'agit ici de faire renouer le dialogue entre l'urbanisation et l'existence d'un tissu commercial et d'équipements ou de services. La commune met en application cette réflexion en densifiant et en réinvestissant certains des cœurs d'îlots de son bourg. Ces surfaces existantes au cœur du tissu actuellement urbanisé n'étant pas suffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés pour renouveler la population et le parc de logement, le PLU porte la définition de zone d'extension de l'urbanisation en continuité urbaine du tissu urbanisé. Les incidences sur les espaces forestiers et agricoles sont ainsi minimales. L'ensemble des autres orientations du PLU visent la construction d'un territoire respectueux de son histoire, de ses espaces naturels et de ses espaces agricoles.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement [un impact sur l'environnement](#). Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et régit l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire communal, a un impact sur l'environnement. La mise en œuvre du PLU entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cet impact peut être :

- Positif : À ce titre, les diverses mesures d'échelonnement de l'urbanisation, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage et la mise en place d'une politique en faveur des modes déplacements doux, du stationnement ou des équipements structurants auront des incidences positives sur le contexte communal.
- Négatif : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la transformation du bourg, sur la mobilité et sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU [contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires](#) aux nuisances potentielles ou identifiées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Les impacts du projet sur l'environnement

Evolution des zones bâties : Impacts sur l'existant

Le PLU limite l'étalement urbain. Le PLU propose une surface urbanisable comprise dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Les potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires...) recensées constituent quelques possibilités foncières qui peuvent permettre dans un premier temps de développer l'urbanisation sans extensions périphériques. Théoriquement, c'est ainsi une vingtaine d'équivalent logement qui pourraient à moyen terme permettre l'accueil d'une nouvelle population. Ces possibilités de renouvellement urbain sont majoritairement concentrées au cœur du bourg et au sein des hameaux densifiables de Chanu et du Hallot. Elles permettent de densifier les hameaux sans pour autant modifier leur forme urbaine initiale.

↳ En autorisant une densification de son tissu urbain existant proche des zones d'équipements, de commerces et des zones desservies par les transports et réseaux, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par le SCOT et la loi Grenelle. Par ailleurs en autorisant une densification du tissu bâti existant au sein des enveloppes existantes des hameaux de Chanu et du Hallot, le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain et le non développement des espaces urbains éloignés du bourg. L'impact est ici positif.

Les dispositions du PLU visent par ailleurs à limiter l'urbanisation diffuse.

Ainsi, afin d'éviter d'accroître l'urbanisation dans des secteurs compris à proximité de zone agricole et afin d'éviter un renforcement de l'habitat isolé, en rupture avec l'ensemble du bourg ou des parties agglomérées et denses du territoire, plusieurs secteurs d'habitat isolé de la zone agricole prennent place sur le territoire (au niveau de Grez, la Gaillère, les Carrières, Le Clos. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces secteurs hormis les extensions mesurées de l'existant. Aucune zone d'extension, aucune modification de l'enveloppe urbaine existante ne sont ainsi encouragées par le PLU.

Le PLU tient compte également de l'existence d'une particularité locale, l'existence d'habitation dans un milieu boisé. Afin de régulariser cette situation et de permettre une évolution très mesurée de ce secteur, situé entre le bourg et le Hallot, le PLU définit un secteur d'habitat isolé de la zone naturelle.

L'objectif est ici d'affirmer la présence et la conservation des boisements (chênaie) tout en autorisant une nouvelle construction liée à la seule habitation existante sur l'unité parcellaire. La priorité a ici été donnée au maintien du couvert forestier via des règles très strictes encadrant le projet d'urbanisation.

↳ En limitant le champ des possibilités dans les secteurs non denses et éloignés du bourg, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par le SCOT et la loi Grenelle. Aucune zone d'extension, aucune modification de l'enveloppe urbaine existante ne sont ainsi encouragées par le PLU dans les secteurs d'habitat diffus. L'impact est ici positif.

Evolution des zones bâties : impacts sur l'environnement de la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation

Le projet de PLU de Villiers, nécessite la définition de zone d'extension. Le choix de celle-ci doit permettre de minimiser les impacts sur l'environnement, le paysage et la consommation agricole. Il convient d'examiner les points suivants :

- **Impact sur la forme urbaine**

Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent une augmentation prévisionnelle de 100 habitants d'ici 2023. Le parc immobilier nouveau nécessaire est estimé à environ 50 logements.

Le projet d'habitat de la commune est situé pour partie au cœur du tissu urbain existant permettant ainsi de limiter l'impact foncier du développement. Toutefois, ces emprises étant insuffisantes, une réflexion sur une zone d'extension de l'habitat est nécessaire. Cette zone se veut connectée à l'existant et réfléchie dans son ensemble. De par sa situation, cette urbanisation se trouve encadrée par une urbanisation déjà existante sur l'ensemble de ses flancs (rue des Tourelles, rue du Clairnet et route de Rosny). Cette opération, située à l'Est du bourg ne contribue pas à former une excroissance linéaire du tissu urbain mais permet de densifier cet espace du bourg en partie encadré par une urbanisation déjà existante et de boucler ainsi l'urbanisation dans ce secteur.

↳ La zone d'extension de l'urbanisation ne participe pas à un étirement de la zone urbaine du village mais plutôt à une politique de regroupement de l'habitat. La zone retenue ne favorise donc pas une modification de l'enveloppe bâtie et de la forme urbaine.

- **Impact sur les réseaux**

Afin de faciliter les raccordements aux différents réseaux existants (eau potable, électricité, télécommunication...), la commune a souhaité privilégier une urbanisation en continuité du bourg. Les zones urbanisables sont dans leur ensemble en zone urbaine desservies par l'ensemble des réseaux. Les opérations envisagées ne nécessitent pas de renforcement de réseau AEP ou électriques. L'assainissement est collectif sur le bourg, en partie collectif et individuel sur le hameau du Hallot et pour le moment individuel sur le hameau de Chanu. La commune est engagée avec la commune de Bueil à la mise en place d'un projet d'interconnexion et d'une nouvelle station d'épuration dont la capacité a été définie en fonction des prévisions de croissance des deux communes. La commune n'est pas équipée par les réseaux numériques à très haut-débit. Un schéma départemental est aujourd'hui en cours d'élaboration.

↳ Le projet communal visant une hausse de population, bien qu'adaptée à la taille du territoire, a une incidence sur la capacité des réseaux. Un raccordement électrique sera ainsi nécessaire pour alimenter la future zone d'urbanisation. Ces incidences du projet sur les besoins en eau sont prises en compte par le PLU et ont fait l'objet de contact avec les gestionnaires concernés (la commune étant identifiée comme pôle secondaire devant recevoir une hausse de population au sein du SCOT fait partie des communes amenées à connaître les travaux nécessaires à l'accueil de cette hausse de population). L'imposition d'une gestion des eaux à la parcelle ou encore de dispositifs d'hydraulique douce le long des voiries participent à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales. L'incitation à la récupération des eaux pluviales peut également limiter la consommation de l'eau potable.

Les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux est ainsi faible.

- **Mesures prises sur les réseaux**

Les prescriptions réglementaires visent à faire respecter certains principes fondamentaux relatifs à la capacité des réseaux, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'évitement de pollution ou d'inondations des fonds voisins. Les orientations d'aménagement et de programmation en imposant certains dispositifs alternatifs participent à la mise en place d'une réflexion plus générale sur la question de la récupération des eaux.

Les projets visant la prise en compte du développement des communications numériques sont décidés à échelon supra-communal. La commune souhaite toutefois que ce type de projets puisse se développer afin de répondre à la demande des habitants (touchant les aspects économiques et culturels) et assurer ainsi l'attractivité de son territoire. Aussi a-t-elle inscrit cet objectif dans le PADD et prévoit-elle l'arrivée des fourreaux dans les zones d'urbanisation future afin de ne pas déstructurer les espaces publics.

- **Impact sur les déplacements**

La commune, malgré la présence d'un car desservant la gare voisine de Bréval, ne dispose pas d'une offre de transports en commun structurants. **L'ensemble des déplacements est donc majoritairement individuel et motorisé.** L'offre de service existante sur le territoire est insuffisante et se trouve peu utilisée entraînant une utilisation massive de la voiture pour les déplacements quotidiens des habitants mais également des communes avoisinantes car le territoire se trouve de fait traversé par de nombreux véhicules se rendant à Bréval pour bénéficier des atouts de la carte orange. Le document d'urbanisme n'a pu traduire de manière concrète la volonté de minimiser les impacts du développement urbain sur l'utilisation de la voiture. Le PLU, au travers de ses différentes pièces, marque toutefois la volonté des élus d'inciter à d'autres pratiques, au moins pour les déplacements locaux via la mise en place et le maintien d'itinéraires de circulation douce sécurisés et balisés. Il est à noter que l'agglomération réfléchit également à la mise en place d'un plan local de déplacement. Des solutions alternatives, visant notamment les déplacements vers les gares ou les grands pôles urbains régionaux pourvoyeurs d'emplois, trouveront peut-être une traduction plus concrète.

↳ L'urbanisation de Villiers-en-Desoeuvre a donc une incidence sur l'augmentation plus globale du trafic. Toutefois la mise en place d'actions à l'échelle de l'agglomération permettra à terme d'améliorer la situation existante.

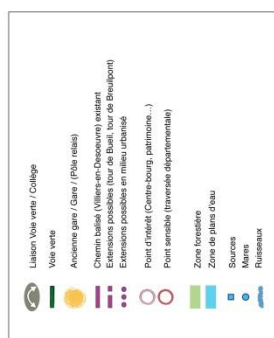
L'urbanisation future **s'inscrit dans un contexte et un fonctionnement existant.** Les zones d'urbanisation créent indubitablement une légère hausse du trafic routier. Toutefois ce trafic reste local et s'avère cohérent avec le schéma existant (visibilité des accès desservant les constructions). Les zones retenues bénéficient des conditions de desserte existantes (maillage existant sur les voiries). Cette configuration permet la mise en place de points uniques d'entrée et sortie et évite ainsi la multiplication de points d'accès. Les dispositions prises permettent également de ne pas enclaver les nouvelles habitations via des voies en impasse mais bien de favoriser son rattachement aux autres entités urbaines du bourg. Le PLU prévoit un accès supplémentaire en définissant un emplacement réservé sur la rue des Tourelles. Par ailleurs, le projet prévoit la mise en place de dispositifs alternatifs liés aux circulations piétonnes (cheminements doux sécurisés vers les zones d'équipements). Il est à noter que dans le cadre de la démarche de partage des enjeux entre les communes de Villiers en Desoeuvre, Bueil et Breuilpont, des réflexions communes sur la continuité des espaces de circulation douce ont été engagées. Ces échanges ont permis d'analyser à l'échelle des 3 communes les tronçons manquants vis à vis des cheminements empruntés par les piétons et les cyclistes (enfants se dirigeant vers les équipements scolaires, habitants promeneurs...), les cheminements peu balisés ou ceux existants mais méconnus du grand public. *Ces réseaux ont été identifiés sur la cartographie ci-après.* Ils ne trouvent toutefois pas de traduction concrète dans le PLU en raison de la non nécessité de mise en œuvre d'outils réglementaires ou juridiques. Ces

emprises sont en effet existantes (existence de sentiers de randonnées, chemins, sente, trottoirs...) ou nécessitent une intervention financière importante que la commune n'est pas en capacité de réaliser. Pour être usitées, ces emprises nécessitent des actions politiques d'information et de valorisation. Il est à noter que le PLU a toutefois prévu certains dispositifs réglementaires quand ceux-ci étaient nécessaires pour assurer la continuité des cheminements. Ainsi un emplacement réservé a été matérialisé au niveau du corps de ferme de la rue des Ecoles pour établir une jonction entre la zone d'urbanisation future et la zone d'équipements prévue en centre de bourg via la conservation de la sente de la Messe. Ce principe de continuité douce est par ailleurs développé dans chaque nouvelle opération d'ensemble pour ainsi contribuer au maillage global.

↳ L'impact sur les déplacements locaux, malgré une hausse du trafic liée à l'augmentation de la population, est considéré comme négligeable. Le projet prévoit une amélioration du réseau de circulation douce sur le village. L'impact est ici positif.

- **Mesures prises sur les déplacements**

Le PLU s'est attaché à suivre un principe d'intégration des nouveaux quartiers à l'existant en redéfinissant des principes d'accessibilité et de desserte. Les orientations d'aménagement et de programmation imposent ainsi un principe de desserte transversale, permettant à partir des axes existants, d'autoriser une certaine fluidité du trafic et de favoriser le maillage des voiries. Le projet dans son ensemble accorde une place prégnante aux circulations douces en prévoyant des cheminements sécurisés et raccordés à ceux existants sur le territoire.



- **Impact sur le milieu agricole et la consommation foncière**

En matière d'occupation du sol, les zones retenues pour le développement de l'habitat se situent sur d'anciens espaces agricoles et des zones de friches (des anciens poulaillers n'étant aujourd'hui plus en activité sont également présents sur le site). Aucune zone agricole utilisée n'est donc touchée par ce projet d'urbanisation. Le projet de PLU, en ne consommant pas de terres agricoles, ne remet pas en cause le fonctionnement et la viabilité de l'activité agricole. Le corps de ferme le plus proche se situe à moins de 500 mètres du cœur de la zone destinée à l'urbanisation à court terme.

↳ L'impact du projet est donc faible sur cette activité (absence de protection réglementaire touchant la zone d'urbanisation). Aucun cheminement agricole n'est par ailleurs interrompu par le projet.

En matière de consommation foncière agricole, le projet de développement de la commune établit en réponse aux besoins en logements et les aménagements qui l'accompagnent (infrastructure...) consomment de l'espace. Environ 1 hectare sont ainsi prévus pour l'urbanisation à court terme, puis la commune disposera d'une réserve foncière de 2,6 ha. Toutefois, la volonté communale de définir des emprises répondent strictement aux besoins identifiés dans le cadre des objectifs de développement a permis de remettre en question certaines des zones NA du POS et d'effectuer un reclassement de ces surfaces en zone agricole ou naturelle.

↳ Le projet a un impact limité sur la consommation de terres agricoles car celle-ci n'ont aujourd'hui plus cette fonction et ne se trouvent plus viables par une activité (présence d'urbanisation sur chacun des flancs de la zone, difficulté d'accès pour les engins. L'impact sur la consommation de terres est plutôt positif puisqu'un rebasculé a eu lieu entre zone anciennement dédiée à des activités socio-économique ou de l'habitat diffus en zone agricole (maintien et développement de l'activité de la pépinière). L'impact sur l'activité agricole est nul sur le bourg. Il l'est également sur les hameaux de Chanu et du Hallot puisque le PLU maintient strictement les enveloppes urbaines existantes et tient compte de la présence de bâtiment agricole (cas de Chanu par exemple). Le projet ne remet donc pas en cause le fonctionnement de l'activité agricole.

- **Mesures prises vis à vis du milieu agricole et de la consommation foncière**

Les impacts du projet d'urbanisation étant nul, aucune mesure spécifique n'a été définie.

Il est à noter toutefois que le projet et son aménagement prévoient des dispositifs naturels et écopaysagers (mise en place de haies composées d'essences locales, dispositifs d'assainissement semi-collectif, noues paysagées, gestion des eaux pluviales, espace vert partagé...). La mise en place de ces dispositifs réduit également la part allouée à l'urbanisation et permet d'optimiser l'utilisation de l'espace par les constructions.

↳ Dans le respect du principe d'équilibre entre développement et préservation, le PLU a cherché à minimiser les incidences de ce développement de l'urbanisation sur la consommation foncière en optimisant l'usage du foncier consommé pour éviter le « gaspillage de l'espace » et pour travailler sur la qualité du cadre de vie.

- **Impacts et mesures sur l'environnement**

Energie. Pour les constructions neuves, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive.

↳ Dans un premier temps, le PLU permet une meilleure sobriété énergétique en favorisant la densité de logements et en encourageant la définition de logements intermédiaire et mitoyen globalement moins énergivores. Le positionnement de ce nouvel habitat à proximité des équipements peut par ailleurs

permettre à petite échelle de limiter les déplacements véhiculés et d'inciter à des pratiques de déplacements alternatifs à la voiture (marche, vélo).

Dans un second temps, le PLU prévoit une meilleure efficacité énergétique grâce une bonne prise en compte des thématiques énergétiques pour les nouvelles constructions. Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre. Le PLU prévoit également que les nouvelles constructions puissent être réalisées selon les principes de l'architecture bioclimatique en orientant par exemple au mieux les constructions vis-à-vis de l'ensoleillement.

Qualité de l'air. L'arrivée d'une nouvelle population peut avoir des incidences sur le trafic routier et donc sur l'émission de CO₂.

↳ Cette problématique concerne plus globalement l'ensemble des politiques de l'aménagement du territoire. Le PLU, définit à son échelle, une zone urbaine située sur le bourg et proche des équipements existants ou dans le cœur des enveloppes existantes des hameaux. Il développe ainsi un schéma plus propice à la réduction des émissions polluants et au recours à des modes de déplacements alternatifs, type modes doux.

- **Impact sur le milieu naturel**

Biodiversité. Les zones AU retenues pour le développement de l'habitat ne se trouvent **pas comprises dans des inventaires patrimoniaux** de type ZNIEFF ou Natura 2000. Elles ne se situent par non plus sur une zone de corridor écologique identifiée. La zone jouxte toutefois la pépinière qui est susceptible d'être sur le cheminement d'une faune moyenne (passage depuis les boisements de la Vente du Château vers la zone d'équipements sportifs et les espaces agricoles). Ce cheminement reste toutefois peu emprunté car fracturé par l'urbanisation et la route de Rosny. La pépinière, en accueillant une majorité d'espèces horticoles, n'appartient par ailleurs pas au domaine strict du milieu naturaliste.

↳ Le projet d'urbanisation ne rompt aucune continuité fonctionnelle de couloir vert et n'a donc pas d'incidence sur le milieu naturel et sa fonctionnalité. Le projet, en prévoyant des dispositifs paysagers et réglementaires (dispositifs d'hydraulique douces, mise en place de haies, recul par rapport aux zones agricoles...) permet de maintenir et d'améliorer le fonctionnement existant. En classant également l'emprise de la pépinière en zone naturelle et en protégeant ses pourtours arborés au titre de la loi Paysage, le PLU renforce la place de ce massif arboré et de ces lisières paysagères sur le territoire.

Zone humide. Les zones AU retenues ne sont **pas concernées par la présence d'une zone humide** identifiée dans le cadre du diagnostic ou avérée lors des inventaires de la DREAL

Les couches consultées (zone inondée, remontée de nappe, sols hydromorphes, enveloppe des zones humides, typologie des zones humides, inventaire des zones humides en Haute-Normandie) ne font apparaître aucune zone humide sur les emprises concernées.

↳ L'impact du projet sur la qualité des milieux aquatiques est nul.

- **Mesures sur le milieu naturel**

Malgré l'absence d'incidences sur la fonctionnalité des milieux naturels des zones dédiées à l'urbanisation, le PLU définit néanmoins certaines mesures visant à améliorer la prise en compte du milieu naturel. Ainsi, les orientations d'aménagement visent à recréer des conditions favorables à l'intégration de la biodiversité dans les projets urbains (gestion en hydraulique douce, végétalisation des limites de parcelles, espace public planté...). Les prescriptions réglementaires visent également à assurer un retrait vis-à-vis de la frange arborée de la pépinière et à asseoir certains principes d'écologie urbaine en définissant une liste d'essences locales, en précisant les conditions d'implantation des linéaires de haies par exemples. Ces principes permettent par ailleurs de favoriser également l'intégration des habitations dans l'environnement (gestion végétale des franges de l'opération).

- **Impact et mesures sur les risques**

La zone urbaine du PLU de Villiers en Desoeuvre n'est pas touchée par une zone à risque (inondation, remontée de nappe, retrait-gonflement d'argiles).

↳ Les zones potentiellement urbanisables ne sont pas situés sur des secteurs à risque.
L'impact est donc nul.

- **Impacts et mesures sur le paysage**

Les incidences du PLU sur la perception lointaine du paysage bâti peuvent s'exprimer par les volumétries perceptibles en limite des zones de développement et/ou par la vision du nouveau bâti depuis les infrastructures de déplacement.

Le principe retenu d'urbanisation au sein de l'enveloppe du bourg et du maintien de la lisière paysagère existante en entrée de ville (maintien de la haie, maintien de la pépinière) permettent de **limiter fortement l'impact de l'urbanisation dans le grand paysage et en entrée de village.**

L'objectif du PLU est de promouvoir la réalisation d'une nouvelle opération qui puisse être connectée et intégrée à l'existant. Le PADD indique par exemple la volonté d'insérer paysagèrement les futures opérations d'urbanisation dans les grands paysages et de recréer des lisières paysagères aux extrémités du bourg pour améliorer les perceptions de la silhouette villageoise. Et lorsque le zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sont déclinés, on retrouve régulièrement trace de cette volonté (choix des hauteurs, végétalisation des zones de transition avec les zones agricoles et naturelles, aménagements paysagers liés aux espaces publics ou à la gestion de l'eau, emplacements réservés pour travailler la qualité paysagère des entrées de village ...).

↳ Les mesures déclinées au travers de l'ensemble du PLU visent l'intégration paysagère des futures constructions. A ce titre, l'impact du projet sur le paysage peut être considéré comme faible.

- **Impact sur le développement et la vie locale**

Urbanisation, logements. Le projet de PLU va influencer à court, moyen et long terme la vie locale. L'ouverture à l'urbanisation engendrera la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal. La commune devra donc intégrer ces nouveaux habitants et nouvelles constructions. Les différentes pièces du PLU permettent d'intégrer ce nouvel habitat dans l'environnement local. La transformation urbaine va par ailleurs s'effectuer sur une période de 10 ans, laissant la possibilité à la commune de planifier son développement (mise en place d'une urbanisation à court terme et d'une réserve foncière nécessitant une modification du PLU).

L'arrivée de nouveaux logements sur le territoire communal peut être considérée comme un impact positif. En effet, le projet de PLU autorise une mixité du parc de logement. Ainsi les opérations urbaines prévoient des surfaces de constructibilité variées répondant **aux besoins des différents rythmes de vie des habitants** (location – accession à la propriété...). Le projet communal prévoit par ailleurs dans l'espace

d'hyper-bourg la réalisation de **quelques logements dédiés aux personnes âgées**. Ces adaptations du parc de logement permettent de maintenir cette population sur le territoire et d'éviter ainsi sa fuite vers les pôles plus urbains.

Équipements, commerces et services. Villiers dispose sur son territoire de quelques commerces et équipements locaux. La définition d'une zone d'urbanisation va permettre le renouvellement de la population et l'incitation à une amélioration de ces services à la population. Le PLU prévoit par ailleurs certaines dispositions visant à **améliorer les conditions de stationnement** dans la rue principale (définition d'emprises de stationnement dans le cadre des orientations d'aménagement de l'emprise du bourg). L'accessibilité aux commerces de proximité sera ainsi améliorée et sécurisée. L'impact est ici plutôt positif.

Le PLU prévoit également **une zone d'urbanisation à vocation d'équipements**. Cette zone, située route de Bueil (sur les anciennes zones économiques du POS), a vocation à favoriser la création d'une nouvelle salle communale en créant un bâtiment aux normes, accessible et bénéficiant d'emprises de stationnement. La volonté des élus de créer des espaces paysagers dans cette emprise permettra d'intégrer ce nouvel équipement au paysage local et de favoriser un cadre agréable pour les manifestations communales annuelles de plein-air.

↳ Le PLU incite par diverses mesures au maintien et à l'amélioration de ces différents services à la population. Les orientations du PADD ainsi que la traduction réglementaire des objectifs n'interdisent ainsi pas l'implantation de nouvelles offres commerciales ou de services dans le bourg mais encouragent au contraire leur venue afin d'affirmer la centralité du bourg et d'éviter la formation d'un territoire dortoir.

L'élaboration de ce document d'urbanisme permet à la commune d'encadrer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones à urbaniser, en présentant un **échancier de l'ouverture à l'urbanisation** et en planifiant à plus ou moins long terme la zone d'habitat résidentiel, contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- Elles posent des limites claires à l'urbanisation,
- Elles canalisent les extensions urbaines en préservant du même coup les zones agricoles et naturelles périphériques du mitage progressif,
- Elles permettent d'échelonner dans le temps la hausse de population et ainsi de mieux absorber l'arrivée de nouvelle population.

Evolution des zones bâties : mesures prises pour la préservation du cadre urbain et la valorisation architecturale et paysagère

Certaines mesures ont été prises afin d'accompagner l'évolution que va connaître le village suite à la création de nouvelles constructions. Des **mesures d'intégration paysagère** de l'habitat, à travers le règlement et les orientations d'aménagements, ont ainsi été mises en place, notamment via le traitement des franges paysagères avec une zone agricole (imposition d'une haie végétale composée d'essences locales, végétalisation des limites séparatives, aménagements paysagers...).

Il s'agit aussi, à travers les prescriptions réglementaires, de favoriser la mise en place d'un cadre architectural et urbain visant à **ordonnancer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu existant** (hauteurs similaires à l'existant, harmonie générale recherchée...). Le PLU s'est attaché à respecter les conditions locales en adaptant les prescriptions réglementaires (implantation, hauteur des constructions, aspect des toitures ou des façades...). Les documents graphiques ont pour principe le maintien d'une certaine continuité entre les zones urbaines afin de maîtriser les perceptions urbaines et paysagères des constructions sur l'ensemble des zones bâties. Il est à noter que le PLU n'a pas défini de secteur patrimonial particulier. La commune dispose sur son territoire de deux monuments historiques (sur Chanu et au niveau du bourg). L'église du bourg, insérée dans le tissu bâti ne revêt pas d'enjeux particulier ou rédhibitoire avec le développement de l'urbanisation à échelle rapprochée. Toutefois, à échelle plus lointaine, le clocher est un point de repère important dans le grand paysage de plateau agricole. Afin de le maintenir, les hauteurs des constructions ne doivent pas dépasser cet élément. Les enjeux sont également importants sur Chanu à échelle rapprochée où les perceptions depuis et sur la commanderie sont plus visibles. Toutefois en maintenant strictement l'enveloppe urbaine existante, soit en l'absence de zone d'extension, et en réglementant les hauteurs des constructions, **le PLU a un impact faible sur les perceptions de cet édifice et sa protection patrimoniale**. Les prescriptions réglementaires restent volontairement souples afin de favoriser le principe d'insertion dans l'environnement. L'ensemble des projets communaux sont par ailleurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, instance compétente en matière d'examen des projets d'urbanisation sur les monuments historiques.

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation future est un des objectifs du PLU. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver **une cohérence d'ensemble** au niveau de l'aspect local des matériaux, des volumes, de couvertures et des couleurs en s'attachant à constituer un cadre minimal. Ces dispositions du règlement, sans être trop strictes permettent d'éviter une banalisation du territoire et un oubli de son histoire.

Une réflexion a été menée sur le secteur d'équipement communal. Situé sur un point haut, l'intégration paysagère du futur bâtiment constitue un enjeu. Le PLU a défini plusieurs prescriptions réglementaires destinées à valoriser l'intégration des bâtiments. Les élus avaient ébauché également quelques propositions d'aménagement, figurant en annexe du présent document. Celles-ci n'ont pas été intégrées dans les orientations d'aménagement car la commune est maître d'ouvrage de l'opération. Un concours architectural sera par ailleurs organisé et permettra à la commune et aux services associés de gérer l'implantation de ce bâtiment sur la commune.

Le PLU renforce par ailleurs les dispositifs de **protection du patrimoine local** en identifiant certaines constructions au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. Les modifications apportées à ces édifices, devront ainsi être soumises à déclaration. Elles ont pour objectif de contribuer à la mise en valeur du bâtiment et de restituer l'esprit de son architecture d'origine. Par cet article du Code de l'Urbanisme, les élus recensent et protègent les éléments identitaires de leur patrimoine urbain, religieux, architectural, naturel ou lié à la présence de l'eau (lavoir, mare, rû de Chanu, calvaire, constructions anciennes, haies...).

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Grenelle de l'Environnement

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs. Ainsi les notions de densification et de renouvellement urbain sont prises en compte dans le PLU au travers des moyens suivants :

- Principe de non développement des hameaux pour limiter l'urbanisation éparse et non cohérente avec les équipements locaux,
- Utilisation prioritaire des dents creuses et des possibilités de renouvellement urbain,

SCOT et PLH

Plus particulièrement, le SCOT et le PLH définissait pour la commune en matière d'habitat, les objectifs suivants, auxquels, la commune, au travers de son PLU, répond aujourd'hui :

- Villiers est identifié comme pôle secondaire à renforcer (offre de logements, d'emplois, de commerces et de services de proximité). Son développement doit prévoir une organisation en fonction des transports en commun et des circulations douces,
- La commune doit avoir pour priorité les potentialités de renouvellement urbain,
- Deux directions d'urbanisation sont prescrites à l'Est du bourg (rue du Clairnet et rue de la Bonne Nouvelle),
- Objectifs de logement à l'échelle des 6 pôles secondaires : 33 logements / an dont 10 logements/an en locatif aidé,
- Eviter le mitage et limiter l'extension des hameaux en respectant la classification induite et en délimitant avec précision leur périmètre urbanisé,
- Favoriser la densification des espaces à urbaniser
 - Planifier et phaser l'extension de l'urbanisation,
 - Respecter les densités minimales nettes (15 logements à l'hectare).

↳ Le PLU a suivi les prescriptions du SCOT en matière de politique d'urbanisation et d'habitat. Seule une direction d'urbanisation a été choisie pour répondre aux besoins identifiés. La direction d'urbanisation située rue Bonne Nouvelle n'a en effet pas été retenue dans le présent PLU, le secteur du Champ Martin permettant à lui seul de répondre aux objectifs définis. Dans l'hypothèse d'une urbanisation prochaine, un emplacement réservé a néanmoins été définie afin de préserver l'accès à cette direction d'urbanisation potentielle. Le projet des élus de Villiers prend ainsi place sur le bourg, à proximité des équipements. L'objectif annuel de logement est globalement respecté dans le cadre du PLU (5 logements par an en moyenne). Une programmation de l'habitat est mise en place via la définition d'une zone urbanisable à court et moyen terme et une zone de réserve foncière. La commune a par ailleurs développé une politique claire quant à l'urbanisation des hameaux de son territoire. Ces derniers font l'objet d'une densification à l'intérieure de l'enveloppe bâtie existante. L'enveloppe urbaine des hameaux densifiables de Chanu et du Hallot est ainsi maintenue et l'ensemble des autres hameaux isolés du territoire ne peuvent faire l'objet que d'extensions limitées.

Au niveau de l'intégration des futures constructions, les prescriptions du SCOT sont les suivantes :

- Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère du territoire,
- Pour les opérations d'urbanisme : inscrire des règles et des orientations d'aménagement confortant les centralités en place, s'inspirer de l'implantation du bâti traditionnel, prévoir des tailles de parcelles variables, construction en limite de parcelle, éviter les impasses,
- Encourager les procédés constructifs et l'usage de matériaux favorables au développement durable,

- Renforcer la qualité, la cohérence et l'intégration architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités ; raccordement aux liaisons viaires existantes et accessibilité aux modes de transports collectifs,
- Créer des espaces tampons entre villages et grandes cultures, et créer des chemins piétonniers publics parcourant les lisières et irriguant les nouveaux quartiers.

A noter que la charte écologique et paysagère de la CAPE, réalisée en préalable et en parallèle du SCOT instille également un certain nombre de conseils.

↳ Le PLU a instauré un certain nombre de prescriptions réglementaires et opérationnelles visant à qualifier les nouvelles opérations d'habitat et à les intégrer dans leur environnement. La question des lisières paysagères a notamment fait l'objet d'attention ainsi que les différentes fonctions prises par les aménagements de voirie (gestion hydraulique, gestion paysagère, continuité douce).

Au niveau du développement économique, les orientations du SCOT sont les suivantes :

- Garantir sur le territoire le maintien d'un maillage commercial attractif, équilibré, diversifié et de qualité en confortant les secteurs commerciaux actuels pour participer à l'objectif de densification et de requalification,
- La question des télécommunications est également identifiée : Favoriser l'équipement du territoire en NTIC (accès à l'information, modalités du travail à domicile, exigences des entreprises actuelles et futures).

↳ Le PLU a cherché également à instaurer des principes visant à améliorer la desserte et l'accessibilité aux commerces existants. En créant une offre de stationnement supplémentaire au niveau de l'hyper-bourg, les commerces existants sur la Grande Rue bénéficient d'une meilleure visibilité. Il est à noter que le SCOT comprend également une prescription sur la question de l'offre de loisirs. Cet aspect n'est pas développé dans le cadre du PLU car la commune n'a pas identifié de besoin particulier (existence de sentiers ruraux et d'un sentier de randonnée de la CAPE, existence d'hébergements). Ainsi hormis le maintien d'espace de déambulation et de création d'aires de jeux au niveau de l'aménagement de l'hyper-bourg, aucun autre outil réglementaire n'a été décliné au travers du PLU.

Enfin, il est à noter que le PLU tient compte des dispositions du Schéma d'Aménagement Numérique de l'Eure (SDAN) en permettant à terme le développement des communications numériques. Il est ainsi prévu dans l'ensemble des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation le passage des fourreaux. Cette disposition permet d'anticiper leur venue et de ne pas déstructurer les espaces publics.

L'évolution des zones agricoles : impacts sur l'activité et le foncier agricole

- Impact le fonctionnement de l'activité

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le fonctionnement actuel des exploitations, leur pérennité ou encore les projets des exploitants (éventuelles extensions, besoins...) ont été analysés. Les exploitations situées sur le territoire sont dispersées et s'avèrent soit relativement éloignées des zones d'habitat (implantation au cœur du plateau agricole...) soit proches du tissu bâti (cas de l'exploitation située sur le bourg, présence de bâtiment agricole sur Chanu, mélange de bâtiment agricole et d'habitation tierce sur les hameaux...). Au regard des éléments de l'enquête agricole réalisée, l'activité agricole est pérenne sur le territoire. Au cours de l'étude, un exploitant agricole a toutefois signifié sa cessation d'activités à court terme. Ainsi le corps de ferme présent au niveau de la Tour Noire n'aura plus à terme de vocation agricole.

L'objectif communal est de **préserver au mieux l'ensemble des exploitations** en place. Pour répondre à cet objectif, la délimitation de la zone agricole s'appuie sur la localisation de ces exploitations afin de ne pas contraindre leur éventuel développement. Il s'agit d'affirmer leur présence et d'éviter toute nuisance réciproque. Pour favoriser un affichage clair auprès des tiers et permettre le maintien du fonctionnement existant, l'ensemble des bâtiments et terres agricoles sont classés en zone agricole. Afin de préserver la dernière exploitation restante sur le bourg, les élus ont instauré un principe de non urbanisation des parcelles situées le long de la rue de l'Ormetel. La mise en place de cet espace tampon permet ainsi de garantir le fonctionnement de l'activité et la non création de nuisances avec des tiers. Cette disposition permet par ailleurs de préserver les vues paysagères sur le bourg et le paysage agricole environnant.

Il est à noter que la commune a réfléchi **aux potentiels changements de destination des corps de ferme**, appartenant à l'histoire locale et possédant certaines caractéristiques patrimoniales. En effet, certains bâtiments ne sont plus adaptés aux pratiques modernes de l'activité. Toutefois, en l'absence de projets concrets, il semble complexe d'appréhender leur changement de destination pour un usage d'habitat ou d'activités ou de loisirs. De par l'emprise de ces bâtiments, leur reconversion n'est pas neutre vis-à-vis des questions d'accessibilité, de respect des caractéristiques architecturales, de financement des travaux et de capacité des réseaux. Devant les incertitudes restantes et dans l'attente de projets plus aboutis, la commune a donc fait le choix de les maintenir dans leur vocation agricole. Seul un corps de ferme, situé au niveau de la Tour Noire, a été identifié au titre du changement de destination. L'exploitant agricole ayant clairement signifié la fin de l'exploitation agricole, la non reprise de l'exploitation et son souhait de voir évoluer les bâtiments agricoles. Cette évolution du corps de ferme ne compromettant pas l'activité agricole proche, le PLU intègre donc cette prochaine mutation.

Il est à noter que le PLU a **tenu compte du fonctionnement agricole existant**. Ainsi, le fait de déterminer une zone urbaine restreinte, des secteurs d'habitat isolé, suivant les limites parcellaires, permet de maintenir les cheminements utilisés par les exploitants pour se rendre à leur parcelle et de ne pas empiéter sur le parcellaire agricole.

Enfin, il faut rappeler que **la zone agricole est définie pour protéger l'activité**. Ainsi, les constructions à destination d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole en cours ou existante et dont la présence permanente est justifiée.

Pour répondre à cet objectif, le PLU définit une large zone agricole destinée à pérenniser cette activité en protégeant les secteurs à potentialité agronomique ainsi que les constructions agricoles. Ces dispositions permettent d'une part de **limiter les nuisances auprès des tiers et d'autre part d'éviter le mitage du territoire**. La zone A, réservée aux activités agricoles, représente ainsi près de 84% de la superficie totale du territoire communal.

- **Impact la consommation des terres agricoles**

L'effort communal porté sur l'urbanisation prioritaire des enclaves urbaines montre bien la volonté de la commune de préserver le monde agricole. L'objectif communal est aussi de préserver les exploitations en place (les bâtiments en eux-mêmes). Ainsi, aucun projet d'habitat n'est situé sur des terres agricoles utilisées. Aucun projet urbain n'est projeté sur une parcelle située à proximité immédiate d'un siège d'exploitation. Aucune zone d'extension du tissu urbanisé destiné à l'habitat ne remet en cause la viabilité d'une exploitation agricole

La recherche d'économies de foncier s'est faite pour préserver les espaces naturels, mais aussi pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. En veillant au maintien de l'organisation parcellaire et à la desserte des exploitations, le PLU concilie développement urbain et préservation des exploitations agricoles.

L'objectif du PLU est de **minimiser l'impact des futures constructions et de mordre le moins possible sur l'espace agricole**. C'est pourquoi les hameaux, éloignés du bourg ou des parties agglomérées de Chanu et du Hallot, font l'objet de mesures visant à empêcher toute extension de l'urbanisation sur des terres agricoles.

Enfin, il est à noter que globalement le PLU favorise le retour de certains espaces vers la zone agricole. Certaines zones de développement du POS (de type NA) ont ainsi fait l'objet de reclassement en zone agricole.

L'évolution des zones agricoles : mesures prises pour le maintien et le fonctionnement de l'activité

La protection des milieux agricoles est un enjeu important sur le territoire communal. Les mesures suivantes ont pu être dégagées :

- Les prescriptions graphiques, en identifiant clairement les zones, permettent d'éviter les nuisances réciproques entre activité agricole et développement urbain.
- La zone agricole définie aux abords des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments agricoles,
- Les prescriptions réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole et favorisent l'intégration paysagère des constructions.
- Le PLU prévoit l'évolution de certains bâtiments dont la situation est clarifiée à court terme afin de leur permettre de connaître une évolution et d'éviter qu'ils ne tombent en désuétude.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs en respectant les dispositions suivantes :

- Protection de l'activité agricole en autorisant son développement, la diversification de l'activité, la protection des espaces de ressource du mitage de l'urbanisation,
- Prescriptions réglementaires strictes visant à limiter tout type de construction non liée et nécessaire à l'activité agricole.

SCOT

Le SCOT définit un objectif de préservation des terres agricoles et sylvicoles en limitant l'extension de l'urbanisation :

- Etendre l'urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés existants (limitation de l'urbanisation linéaire),
- Respecter les directions d'urbanisation, les limites paysagères, les espaces de respiration, le potentiel d'urbanisation et de développement économique et commercial maximum,
- Protéger les espaces agricoles en identifiant des zones à vocation agricole (suite à la définition d'un diagnostic agricole),
- Réglementer la vocation ou la construction des bâtiments liés à l'exploitation agricole,
- Préserver une agriculture dynamique :
 - Eviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement,
 - Faire une évaluation des impacts des projets d'extensions urbaines sur l'agriculture.

Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure et la Charte pour une gestion économe de l'espace eurois

Ces deux documents dont le premier a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008 et le second a été initié par la Chambre d'Agriculture de l'Eure en 2011 font état des prescriptions suivantes :

- Réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,
- Réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- Privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- Orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- Favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

⇒ Afin d'être compatible avec les orientations de ces différents documents, le PLU :

- Présente des zones urbaines situées dans les parties actuellement urbanisées et conforte ainsi les enveloppes bâties existantes,
- Ouvre une zone d'urbanisation répondant strictement aux besoins identifiés, laissant une large place aux espaces paysagers et éco-paysagers, et permettant ainsi de ne pas engendrer d'impact important de l'urbanisation sur les terres agricoles et forestières,
- Cette zone d'urbanisation ne reprend pas le schéma classique de l'urbanisation linéaire mais vise à assurer la continuité des espaces urbanisés existants,
- Cette zone permet de ne pas enclaver un siège d'exploitation ni de morceler les terres agricoles,
- Favorise la mise en place d'une forme urbaine un peu plus compacte visant à réduire l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles,
- Classe les secteurs occupés par des exploitations et constructions agricoles ainsi que les terres agricoles ou forestières en zone A,
- Identifie les secteurs bâtis éloignés du bourg en secteur d'habitat isolé.

L'évolution des zones naturelles : impacts sur les milieux et le fonctionnement de la biodiversité

Le territoire est essentiellement composé de grandes terres agricoles présentes sur le plateau. Ce milieu agricole d'openfield est peu propice au développement des habitats et à la présence d'une faune diversifiée. Il est entrecoupé de **zones de boisements** (activité forestière ou occupation naturelle). Ces zones forestières, de par leurs emprises plus ou moins importantes, leur présence sur le plateau peuvent constituer des zones de réservoirs pour la biodiversité.

Outre ces grands espaces, les **enjeux liés au milieu naturel concernent davantage des micro-espaces présents sur le territoire**. Ainsi le rû de Chanu, présente un intérêt environnemental lié à la présence de milieux humides. Les milieux rencontrés y sont diversifiés et plus riches (milieux prairiaux, ripisylve...). Les caractéristiques écologique et morphologique de ce petit vallon en font sans doute un espace de passage pour quelques espèces. Les zones jardinées et arborées des habitations situées au Nord du Chanu constituent également de par leur configuration, leur emprise et leur connexion un milieu particulier dans lequel les espèces peuvent trouver à se nourrir et à se réfugier.

Les dispositions du PLU visent de manière générale à protéger les terres agricoles et naturelles. Aussi les **impacts sur les milieux environnementaux sont-ils faibles**. L'ensemble du territoire est ainsi classé en zone naturelle ou agricole où les espaces urbanisés sont limités. Les dispositions du PLU visent à préserver ces espaces des nuisances humaines. Les deux principales mesures du PLU sont de préserver les milieux sensibles et d'encourager le développement de la biodiversité sur le territoire.

Plus particulièrement :

- Le projet consiste à permettre à long terme le développement du bourg et des hameaux de Chanu et du Hallot et à permettre la réalisation d'équipements nécessaires à une vie locale. Le **projet communal limite donc l'urbanisation** : zonage des zones urbaines à l'intérieur des parties actuellement urbanisées, non définition de zone d'extension sur des milieux naturels d'intérêt, phasage dans le temps du développement urbain. En maintenant la forme urbaine actuelle du bourg, le PLU ne crée pas d'incidences sur les milieux naturels. Les mesures prises pour la zone d'extension visent à maintenir le fonctionnement potentiel existant en imposant un recul vis-à-vis de la frange arborée de la pépinière ou en créant des conditions favorables au développement de la biodiversité en milieu urbain (gestion de l'eau, valorisation des limites séparatives...). La zone d'habitat créée sur le bourg se trouve éloignée des zones naturelles présentant des enjeux. Elle se situe ainsi à près de 4 kilomètres de la mare, identifiée au titre des inventaires patrimoniaux.
- Le PLU prévoit certaines dispositions afin de **conserver des espaces de respiration** au sein du tissu bâti et préserver ainsi des espaces naturels. Les orientations d'aménagement imposent ainsi le maintien de surface non bâtie au sein du réaménagement de l'hyper-bourg, le zonage prévoit la définition de zones de jardin entre certains espaces bâtis et les chemins ruraux. Cette disposition a vocation à limiter le champ de l'urbanisation afin de ne pas mettre en péril les équipements communaux par une urbanisation trop massive, d'éviter la mise en place de constructions au coup par coup mais également de préserver de toute urbanisation certains secteurs particuliers. Ainsi **les fonds de jardins ou zone de vergers situés sur le Hallot se trouvent préservés**. Ce secteur de par sa petite déclivité, la présence de cheminement et son contexte très arboré en font en effet un secteur à préserver. cette disposition permet par ailleurs d'assurer le non morcellement de ces espaces particuliers formant un continuum naturel vers le rû de Chanu et les zones boisées présentes sur la commune voisine de Breuilpont.

- Le rû de Chanu présente **des enjeux environnementaux**. Le rû et ses milieux humides et les zones de boisements qui l'accompagnent et se poursuivent vers Breuilpont occasionnent en effet un intérêt patrimonial intéressant, tant pour les milieux naturels que pour les espèces qu'ils abritent. Afin de prendre en compte cet intérêt sans pour autant bloquer les projets agricoles dominants ce secteur a identifié au titre de la loi paysage ce continuum et a instauré une bande de protection de 20m autour du rû. Afin par ailleurs de tenir compte de l'intérêt des prairies le jalonnant et l'entourant, le PLU a prévu la mise en place d'une zone agricole protégée. Ces espaces se trouvent ainsi préservés de toute construction.
- La limitation de l'étalement urbain se traduit également via la définition d'un principe de non développement au niveau **des hameaux** où les enveloppes urbaines ne sont pas modifiées.
- **L'habitat isolé** ne fait dans le cadre PLU l'objet d'aucune extension. L'objectif est au contraire de cantonner ces secteurs à des extensions maîtrisées.
- Une **majeure partie du territoire est classée en zone agricole**. Les prescriptions réglementaires ont pour objet de clarifier les constructions et utilisations du sol. Ainsi, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une activité agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des réseaux). Les constructions à usage d'habitations sont par exemple autorisées si elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité et situées dans l'emprise du site.
- **Une mare**, la mare du Bois de la Harelle, située au Nord du territoire dans les massifs boisés **fait l'objet d'un inventaire patrimonial national** (ZNIEFF de type 1). Dans le cadre du zonage, cette mare a fait l'objet d'une identification au titre de loi paysage de manière à être protégée de toute destruction et de tout rebouchage. En effet, située sur le plateau, cette mare joue un rôle de régulation des eaux et abrite une flore et faune intéressantes.
 ↳ Ce milieu naturel patrimonial protégé représente un intérêt environnemental et écologique pour les espèces qu'ils abritent. Afin de prendre en compte et protéger cet espace naturel situé au cœur des espaces agricoles, le PLU s'est attaché à le protéger.
- Le PLU a également pris le parti de protéger les milieux les plus intéressants d'un point de vue environnemental en les **classant en zone Naturelle**. La zone naturelle du PLU (environ 155ha pour la zone N stricte et environ 11 hectares pour les secteurs de jardins) prennent ainsi place sur un plus d'un dixième de la superficie totale communale (11%) afin de protéger ces espaces stratégiques. La zone de la pépinière, fortement arborée et contribuant à qualifier les vues paysagère en entrée de village, se trouve également identifiée en zone naturelle. Le PLU a prévu la possibilité d'une nouvelle implantation commerciale afin de pouvoir réutiliser les locaux existants. Toutefois le règlement précise strictement les possibilités d'évolution et protège par ailleurs l'ensemble des pourtours parcellaires.
- Les **zones de boisements font l'objet de mesures de conservation** afin de préserver le patrimoine naturel afférent à ce milieu. Elles sont classées en Espaces Boisés Classés afin d'empêcher tout défrichement.

↳ Aucune urbanisation à destination d'habitat n'est autorisée en zone naturelle ni dirigée vers ces secteurs environnementaux. Les prescriptions réglementaires visent à limiter très fortement les possibilités de construction permettant ainsi de protéger l'intérêt des milieux. Le règlement des zones N se veut ainsi restrictif de façon à maintenir le caractère naturel et donc inconstructible de la zone. Ces différentes mesures permettent de conclure aux faibles impacts du PLU sur ces secteurs naturels protégés.

L'évolution des zones naturelles : mesures prises pour assurer la fonctionnalité des milieux

La zone naturelle du PLU se polarise sur la protection des milieux offrant une biodiversité plus intéressante ou nécessitant une mesure de conservation pour raison paysagère par exemple. Le PLU a pour objectif de protéger un ensemble de milieux continus pour assurer leur protection et fonctionnalité. Les zonages de protection réglementaire présents sur le territoire communal ont ainsi été classés en zone naturelle. Les boisements font l'objet d'une protection juridique au travers de la définition d'Espaces Boisés Classés, assurant ainsi leur non défrichement et déstructuration. Au regard des différentes mesures prises par le PLU au travers de ses documents graphiques et écrits et des choix communaux en matière de développement (évolution maîtrisée, échancier d'urbanisation, concentration du développement sur le bourg, non développement des hameaux...), les **impacts sur les milieux naturels ont été jugés faibles**.

Les dispositions du PLU ont aussi des **impacts positifs** sur le fonctionnement des milieux :

- Les éléments naturels particuliers, facteurs d'identité locale, sont protégés dans le cadre du PLU. Certains de ces éléments représentent des gîtes d'accueil sensibles pour la faune et la flore locale et appartiennent au paysage local. Les vergers, les linéaires de haies, les mares, le rû, les sources sont repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme,
- Certaines prescriptions réglementaires (article 13 du règlement, orientations d'aménagement et de programmation) visent à recréer des conditions favorables pour la biodiversité sur le territoire communal (essences locales, plantations en limites séparatives, aménagement paysager global...).

Le PLU **met en place plusieurs éléments permettant à la biodiversité de se diversifier** :

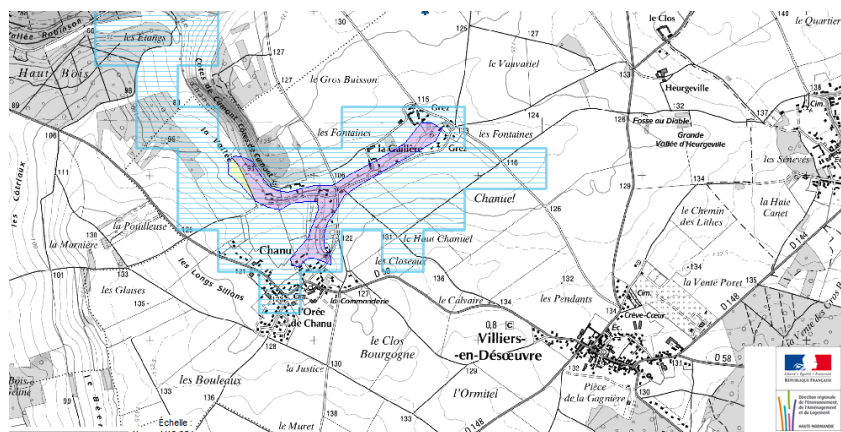
- Travail sur les lisières paysagères qui s'accompagne de plantations de haies composées d'essences locales diversifiées et qui va notamment favoriser son occupation par la biodiversité,
- L'inscription de certains jardins en zone naturelle pour laisser la place à plus de nature en ville et créer des espaces tampon entre les milieux urbains,
- La préservation des espaces boisés classés du territoire.

Le PLU permet de **conserver et de renforcer la fonctionnalité écologique de certains milieux via les mesures suivantes** :

- Reconstruction des structures végétales, porteuses de biodiversité via la constitution d'un réseau de haies en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelles, composées d'essences locales,
- Mise en place de dispositifs d'éclairage public dans les nouvelles opérations pour limiter la pollution lumineuse (éclairage vers le bas, faible intensité en période nocturne) et limiter la perturbation du fonctionnement écologique,
- Retrait obligatoire des constructions avec pour préserver une lisière avec la pépinière (retrait de 15m) ou en limite avec une zone agricole ou naturelle (retrait de 5m)

Impacts et mesures sur les zones humides

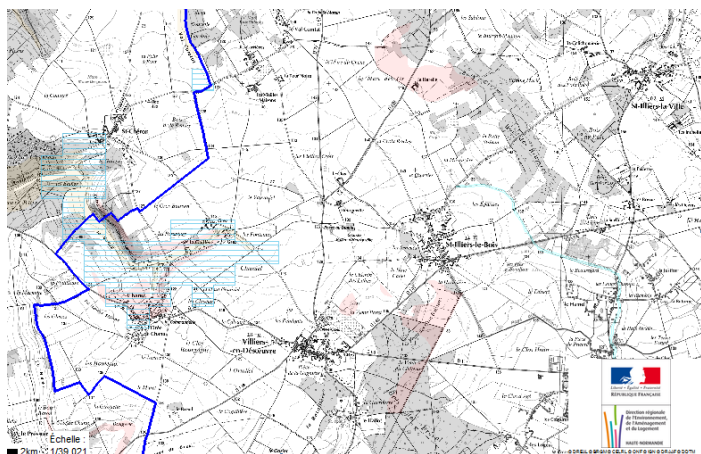
Les données de la DREAL identifient comme zone humide le secteur de Chanu et notamment les abords du rû. Le PLU a cantonné aux enveloppes bâties existantes l'urbanisation existante et a limité les possibilités de développement à des extensions mesurées liées à l'existant. Aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée dans ce secteur. Le PLU a par ailleurs identifié et protégé au titre de la loi paysage le rû et sa ripisylve ainsi que les sources et mares avoisinantes. Enfin, les zones, et notamment celles de prairies, entourant le rû se trouvent classées en secteur agricole protégé sur une bande de 20m afin d'éviter toute dénaturation de ces milieux sensibles. La majorité du territoire fait l'objet de classement en zone agricole ou en zone naturelle. En l'absence d'impacts majeurs identifiés, aucune autre mesure n'a été prise dans le PLU.



Extrait de la cartographie de la DREAL faisant apparaître la couche zone humide

Impacts et mesures prises dans le projet sur la gestion des risques naturels

Le PLU tient compte de la présence des risques. Aucune zone de risque majeur n'est répertoriée dans les zones pouvant accueillir un développement urbain. Seul le risque remontée de nappe est présent sur Chanu et Grez ainsi que l'aléa faible de retrait-gonflement d'argiles présent ponctuellement sur le territoire. En l'absence d'impacts majeurs, aucune autre mesure n'est mise en place.



Extrait de la cartographie de la DREAL faisant apparaître les couches de la BD environnement risque

Impacts et mesures prises dans le projet sur la question des finances locales

La commune a choisi de mettre en place certains emplacements réservés afin de satisfaire à la problématique d'accès aux futures zones urbanisées, de circulation douce, de création et d'aménagements de nouveaux équipements existants. Ces projets nécessitent la réalisation d'acquisition foncière. La mise en place de ces emplacements réservés a donc pour incidence potentielle l'achat et l'aménagement des équipements prévus. La commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU, a toutefois prévu ces dispositifs. En l'absence d'impacts majeurs, aucune mesure n'est mise en place.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs en respectant les dispositions suivantes :

- Identification et préservation des continuités écologiques et de leur fonctionnalité,
- Repérage des zones les plus intéressantes du point de vue écologique afin de les protéger,
- Protection des différents espaces naturels et du petit patrimoine naturel par divers dispositifs : zone naturelle, espaces boisés classés, protection au titre de la loi paysage (article L 123.1-5, III, 2°).

Le SCOT définit plus particulièrement certains objectifs :

- Préserver et conforter l'armature écologique de la CAPE pour créer une trame verte et bleue,
- Éviter la pollution des zones humides avérées,
- Réglementer l'aménagement des clôtures dans les secteurs d'intérêt écologique,
- Repérer, identifier, valoriser, appliquer un zonage et un règlement pour protéger les espaces plus particuliers (zones humides, espaces boisés, espaces verts publics, éléments paysagers...).

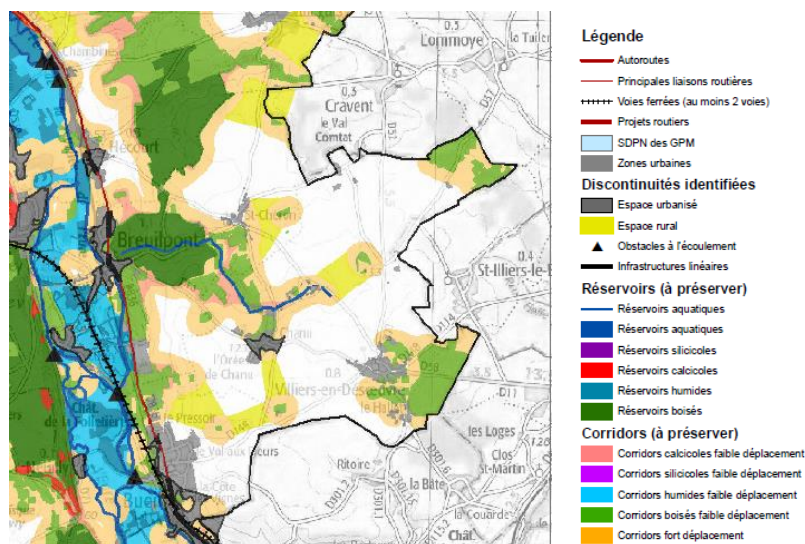
Le Schéma Régional de Continuités écologiques, SRCE

Le Schéma Régional de Continuités écologiques est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle de la région. Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé de conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

- Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,
- Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,
- Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,
- Promouvoir l'éducation à l'environnement.

Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.

↳ Ce schéma est en cours d'élaboration et doit être finalisé en 2013. Dans le cadre des documents de travail, le rû de Chanu a été identifié comme réservoir aquatique. A noter également sur le hameau la présence de corridors calcicoles à faible déplacement. Des corridors boisés à faible déplacement sont également identifiés sur l'ensemble des boisements du territoire communal. Le PLU ne va pas à l'encontre de ces préconisations en protégeant l'ensemble du rû via divers dispositifs. Ces espaces sont ainsi strictement préservés via une identification au titre de la loi paysage et un classement en zone agricole ou en secteur d'habitat isolé (extensions mesurées seules autorisées). Ces différentes mesures permettent de préserver la fonctionnalité des milieux.



Extraits des cartographies du SRCE – en cours d'élaboration

Il est à noter que les discontinuités identifiées dans le SRCE ne sont pas de nature à pouvoir être gérées à échelle communale. La commune de Villiers ne dispose pas de moyens financiers permettant la mise en œuvre de telles actions. La commune n'est par ailleurs pas recensée en zone destinée à recevoir des Mesures Agro-Environnementales favorisant ainsi la prise en compte de zones humides par exemples et aidant les exploitants agricoles à favoriser des bandes enherbées ou la mise en place de linéaire de haies.

Le Plan Climat Energie Territoire, PCET

Défini à l'échelle de l'agglomération, le PCET est un document définissant les objectifs stratégiques et opérationnels visant à atténuer et lutter contre le réchauffement climatique. Dans le cadre de sa politique de Développement Durable, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) a lancé en janvier 2012 l'élaboration de bilans de gaz à effet de serre et de son Plan Climat Energie Territorial (PCET).

La CAPE a pour objectif de construire un plan d'actions pour, d'une part, réduire les émissions de GES liés à tous les postes d'émission du territoire et pour, d'autre part, adapter celui-ci au changement climatique. Afin de créer une dynamique autour de ce projet et de la notion « énergie-climat », la CAPE souhaite impliquer tous les acteurs du territoire (acteurs du secteur économique, habitants, associations, ...) dans la définition de ces actions.

📄 Ce document est actuellement en cours d'élaboration au sein de l'agglomération.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, SDAGE

Le PLU prend certaines mesures et dispositions réglementaires relatives à la prise en compte de l'eau. Outre les 9 orientations principales déclinées ci-avant dans le présent document, le PLU est compatible avec les sous-orientations suivantes :

- *Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives*

Le PLU incite au travers des prescriptions réglementaires à utiliser des modes alternatifs pour la gestion des eaux de voiries et la gestion des eaux pluviales des constructions. Le règlement du PLU fixe par ailleurs certaines prescriptions relatives au maintien dans les espaces libres de surfaces perméables.

- *Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement et d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques*

Les espaces boisés importants jouant un rôle dans la lutte contre l'érosion et la rétention d'eau sont inscrits en espaces boisés classés. Les mesures précédemment décrites relatives à la gestion de l'eau en

milieu urbain participent également à réduire les transferts de polluants vers l'Eure et le réseau hydrographique.

- *Mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides, et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité*

Le PLU classe en zone naturelle N ou en secteur agricole protégé les secteurs du rû de Chanu. Aucune zone d'urbanisation n'est par ailleurs dirigée vers des zones pressenties comme humides.

Les indicateurs



En application des dispositions des articles R.123-2 et L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de son approbation.

Conformément au 5° de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre propose des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures compensatoires envisagées au vu :

- du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire,
- des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU,
- des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU,
- des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan.

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 1 : Définir une politique de l'habitat	OBJECTIF 1 - Accueillir une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans	Nombre d'habitants	Commune / INSEE	Nbre	Annuel
	OBJECTIF 2 - Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques	Nombre de logements construits	Commune	Nbre	Annuel
		Part des logements en locatifs construits	Commune / Aménageur	%	Phasage des OAP
		Densité de logements par opération	Commune / Aménageur	logement / m² (hors espaces publics et voiries)	A chaque opération
	OBJECTIF 3 - Développer la mixité résidentielle	Part des logements en locatifs construits	Commune	%	Phasage des OAP
		Part des logements en accession construits	Commune	%	Phasage des OAP
		Part des logements sociaux construits	Commune	%	Phasage des OAP
		Part de logements construits adaptés aux personnes âgées	Commune	%	Phasage des OAP
Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 2 - Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice	OBJECTIF 1 - Donner la priorité au foncier disponible des zones urbanisées	Nombre de logements construits dans la partie agglomérée du bourg	Commune	Nbre	Annuel
		Nombre de logements construits dans le hameau de Chanu	Commune	Nbre	Annuel
		Nombre de logements construits dans le hameau du Hallot	Commune	Nbre	Annuel
	OBJECTIF 2 - Définir les zones à urbaniser prioritairement	Nombre de logements construits dans les opérations d'ensemble par rapport aux phases prévues dans le PLU	Commune	Nbre	Phasage des OAP
	OBJECTIF 3 - Définir les limites à l'urbanisation	/	/	/	/
	OBJECTIF 4- Prévoir l'évolution des corps de ferme	Nbre de permis déposés pour des projets situés au sein des bâtiments	Commune	Nbre	Annuel
Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 3 - Développer les fonctions du territoire	OBJECTIF 1 - Favoriser les services à la population	Nbre d'équipements ou d'aménagements créés	Commune	Nbre	Annuel
		Nbre d'espaces de rencontre créés (aire de jeux, espace public...)	Commune	Nbre	Tous les 4 ans
		Nbre de places de stationnement réalisées	Commune	Nbre	Durée du PLU
	OBJECTIF 2 - Maintenir et développer l'activité agricole	Surface des terres agricoles	Commune /Chambre d'agriculture	ha	Tous les 4 ans
		Nombre d'exploitants agricoles	Commune / Chambre d'agriculture	Nbre	Annuel
	OBJECTIF 3 - Prévoir l'évolution numérique du territoire	Nombre d'habitations reliées aux réseaux de communications numériques	Commune	Nbre	Durée du PLU
Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 4 - Améliorer le cadre de vie	OBJECTIF 1 - Maintenir des coupures paysagères franches	/	/	/	/
	OBJECTIF 2 - Protéger la qualité paysagère de certains secteurs	Surface de trame verte créée (espaces verts, plantations d'arbres...) aux abords des équipements	Commune / Aménageur	ha	Phasage des OAP
	OBJECTIF 3 - Valoriser le patrimoine architectural et paysager	Nbre de déclaration préalable visant la réhabilitation des éléments remarquables	Commune	Nbre	Annuel
	OBJECTIF 4- Améliorer et mailler le réseau des continuités douces	Linéaire de cheminements doux aménagés	Commune / CAPE	m	Annuel
	ONJECTIF 5- Maintenir un urbanisme de qualité	Part des constructions environnementales et énergétiques (ou ayant utilisées les principes liés à l'eau , au stationnement, à l'implantation, aux espaces verts...)	Commune / Aménageur	%	Phasage des OAP
		Nbre de maillage créé sur les voiries existantes	Commune / Aménageur	Nbre	Phasage des OAP
		Nombre de m² d'espaces publics produits par rapport au nombre de logements créés	Commune / Aménageur	Nbre	Durée du PLU
		Nbre de lisière paysagère créée	Commune	Nbre	Annuel
Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 5- Agir en faveur de l'environnement	OBJECTIF 1- Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels	Nombre de logements construits dans les "dents creuses"	Commune	Nbre	Annuel
		Nombre de logements construits en "double-rideau "	Commune	Nbre	Annuel
		Densité moyenne de logements	Commune / CAPE	logement / m² (hors espaces publics et voiries)	Durée du PLU
	OBJECTF 2- Préserver les continuités écologiques et hydrauliques	Surface des boisements sur l'ensemble du territoire	Commune / DDTM / DREAL	ha	Tous les 4 ans
		Inventaire des espèces recensées aux abords du rû	Association / BE/ DREAL	Nbre	Tous les 4 ans
	OBJECTIF 3 - Conforter la place du patrimoine naturel	Nbre de déclaration préalable visant la restauration d'éléments du patrimoine naturel	Commune	Nbre	Annuel

Annexes



Proposition d'aménagement du secteur 1AUe

- Principe de localisation des équipements 
- Principe de parking public mutualisé 
- Principe d'espace public (terrasse, jeux de boule...) 
- Principe d'accès 
- Principe de cheminements piétons transversaux 
- Principe de préservation d'un espace vert (espace extérieur pour festivités et aire de jeu de plein air) 
- Principe d'accompagnement de voirie par la végétation 
- Traitement des lisières paysagères 
- Principe de conservation d'arbres existants, (si bon état phytosanitaire) 

