

Commune de Villiers-en-Desœuvre

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«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
PREAMBULE	2
1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME	2
2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE.....	4
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	5
1. LES ATOUTS ET OPPORTUNITES	5
2. LES FAIBLESSES ET MENACES	6
LES ORIENTATIONS DU PADD	7
1. AXE 1 : DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT.....	7
Orientation n°1 : Accueillir une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans	7
Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques.....	7
Orientation n°3 : Développer la mixité résidentielle	8
2. AXE 2 : DEFINIR UNE POLITIQUE D'URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE.....	9
Orientation n°1 : Donner la priorité au foncier disponible des zones urbanisées.....	9
Orientation n°2 : Définir les zones à urbaniser prioritairement	9
Orientation n°3 : Définir des limites à l'urbanisation	10
Orientation n°4 : Prévoir l'évolution des corps de ferme.....	11
3. AXE 3 : DEVELOPPER LES FONCTIONS DU TERRITOIRE.....	12
Orientation n°1 : Favoriser les services à la population	12
Orientation n°2 : Maintenir et développer l'activité agricole	13
Orientation n°3 : Prévoir l'évolution numérique du territoire	13
4. AXE 4 : AMELIORER LE CADRE DE VIE.....	14
Orientation n°1 : Maintenir des coupures paysagères franches	14
Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère de certains secteurs	14
Orientation n°3 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager.....	14
Orientation n°4 : Améliorer et mailler le réseau des continuités douces	15
Orientation n°5 : Maintenir un urbanisme de qualité.....	15
5. AXE 5 : AGIR EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	16
Orientation n°1 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	16
Orientation n°2 : Préserver les continuités écologiques et hydrauliques	18
Orientation n°3 : Conforter la place du patrimoine naturel.....	18

PREAMBULE

1. La prise en compte des enjeux du développement durable dans l'urbanisme

Repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement, le concept de développement durable est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Elle est associée aux deux autres lois cadres de l'intervention locale (lois Chevènement et Voynet), et l'objectif en est de développer les territoires de manière plus équilibrée.



En matière d'aménagement rural, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les agglomérations et villages et notamment l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a intégré la problématique du Développement Durable en aménagement et l'inscrit au cœur de la démarche de planification. Elle traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte notamment une réforme des documents d'urbanisme pour permettre d'une part d'adapter la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part de produire des documents plus « pédagogiques », exprimant clairement les volontés locales d'aménagement, en favorisant la concertation avec les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces cadre du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Rappel des textes :

◀ Article L. 110 du Code de l'Urbanisme

« 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.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

◀ Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme (décret n°2010-304 du 22 Mars 2010)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non-discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L. 121-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

2. La traduction de ces enjeux dans le projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour le territoire communal. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur la commune.

Les élus, sur la base d'une large réflexion (dont le socle repose sur l'organisation d'ateliers thématiques, de réunions thématiques et de réunion de présentation avec les acteurs locaux), ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La croissance démographique et la politique d'habitat,
- Les choix d'organisation du développement territorial,
- La vocation économique, commerciale et touristique du territoire,
- La préservation de l'environnement,
- La qualité du cadre de vie.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 6 juin 2013.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme de Villiers en Desoeuvre recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les déplacements, les activités économiques et l'emploi...

Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique. Est rappelé ci-après pour mémoire la synthèse du diagnostic.

1. 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 sont cohérents avec la forme du bourg, leur prolongement et densification permettront 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...),
- 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.

2. 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 complexité 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.

LES ORIENTATIONS DU PADD



1. Axe 1 : Définir une politique de l'habitat

Objectifs

Maîtriser la croissance démographique pour renouveler la population sans pour autant mettre en danger les structures et le cadre local

Générer les mixités sociale et intergénérationnelle

Limiter l'émiettement de l'urbanisation.

Orientation n°1 : Accueillir une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans

- Adapter la politique de logements aux besoins du territoire. L'objectif des élus est de tendre vers une relative augmentation de la population afin de redynamiser la vitalité du territoire et assurer le fonctionnement des équipements et services existants. Toutefois elle ne souhaite pas connaître un développement trop important ayant des incidences sur la capacité des équipements et le maintien de l'identité rurale du village.
- Elle a ainsi pour volonté d'avoir une croissance démographique inférieure à l'évolution naturelle constatée ces dix dernières années (soit une croissance démographique annuelle moyenne d'environ 1%).
- La commune opte donc pour l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans pour atteindre d'ici 2023 une population avoisinant les 1000 habitants.

Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) dans lequel s'inscrit la commune, prévoit un nombre de logements nécessaires à l'accueil de la croissance attendue pour la région, déclinée pour chacune des strates de population des communes de l'agglomération. Pour le groupe de communes de taille comparable, il a été fixé un objectif global que chacune des communes doit intégrer, lors de la redéfinition de ses propres documents d'urbanisme.

Ces objectifs ont été pris en compte et associés aux souhaits de la commune au travers des paramètres suivants :

- Le nombre d'habitants et de résidences principales,
- La vacance présente sur le territoire,
- Les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,7 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale).

Ainsi pour la commune, la déclinaison de ces objectifs se traduit de la façon suivante :

- Le nombre de logements à atteindre pour la période des 10 années à venir est estimé à 50, soit 5 logements par an en moyenne,
- La réalisation de logements locatifs, située à hauteur de 30% du nouveau parc de logements, soit en moyenne, 2 logements locatifs pour 6 logements réalisés par an,
- Le respect de la densité fixée à 15 logements par hectare (moyenne entre secteurs denses et moins denses, et ramenée à la surface nette bâtie).

Orientation n°3 : Développer la mixité résidentielle

L'arrivée de nouvelle population permet d'assurer le bon fonctionnement des équipements existants. La commune souhaite que cette population s'installe à long terme sur le territoire, mais aussi qu'elle puisse se renouveler régulièrement. Les élus souhaitent donc mettre en œuvre les moyens permettant de **diversifier et de rééquilibrer l'offre** de logement tout en conservant son caractère villageois.

La production d'une nouvelle offre de logements doit tenir compte des besoins des ménages et d'un impératif de mixité, à la fois sociale et intergénérationnelle. L'offre de logements sera adaptée pour répondre aux différentes situations familiales :

- aux besoins des jeunes, célibataires ou jeunes ménages,
- aux parcours résidentiels des ménages, dont les besoins évoluent dans le temps,
- aux besoins des résidents plus âgés (accessibilité, proximité des services).

Afin de tenir compte de ces différents besoins et des finances des ménages, les élus souhaitent que le parc de logements soit varié. Cette diversité du parc de logements est offerte au travers :

- Des surfaces des terrains,
- Des surfaces des constructions,
- De la typologie d'habitat : habitat individuel en accession, ou en locatif et locatif social, petit collectif, ou constructions mitoyennes.

2. Axe 2 : Définir une politique d'urbanisation moins consommatrice

Objectifs :

Limiter l'étalement urbain

Orienter les choix de développement

Orientation n°1 : Donner la priorité au foncier disponible des zones urbanisées

Pour respecter les grandes orientations de la politique nationale mise en place en matière d'urbanisme, ces nouveaux logements sont à **réaliser prioritairement dans le tissu urbain bâti, puis seulement ensuite et si besoin, dans le cadre d'extensions urbaines.**

Les élus ont pour objectif de renforcer la centralité urbaine existante et ainsi éviter l'éloignement des nouveaux logements des zones bâties. Il s'agit d'éviter :

- Le mitage de l'espace,
- La consommation de terres agricoles,
- L'extension des réseaux existants.

Afin de limiter tout projet consommateur et avant d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation sur des terres agricoles, les élus envisagent de :

- Utiliser prioritairement l'ensemble des espaces de dents creuses situés dans les groupes d'habitat important : le bourg, le Hallot et Chanu.

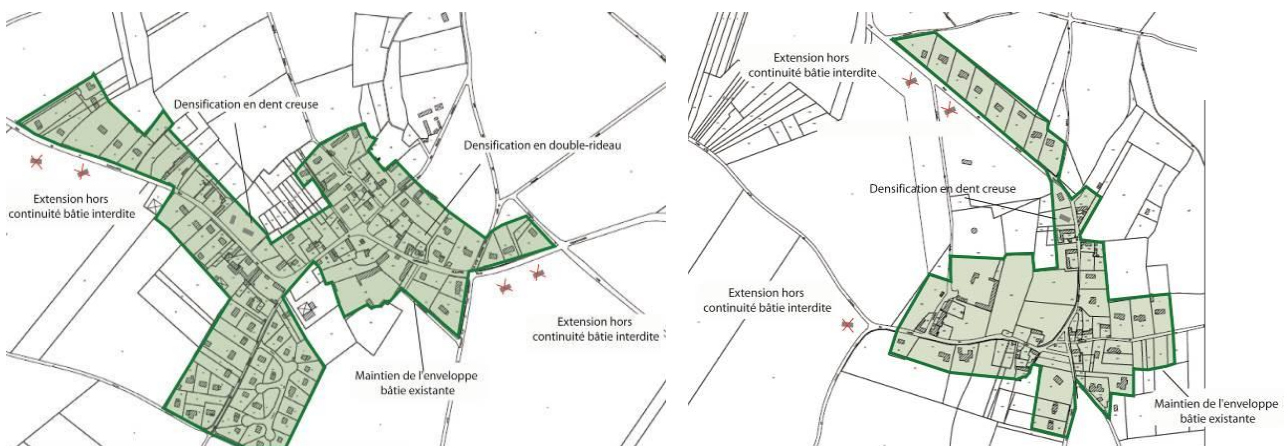
Orientation n°2 : Définir les zones à urbaniser prioritairement

Les élus ont pour objectif de renforcer la centralité villageoise afin d'éviter la formation d'une nouvelle urbanisation aux extrémités du bourg ou des hameaux. Il s'agit ainsi d'éviter l'éloignement des nouvelles constructions, des zones bâties denses et conserver la forme urbaine existante du bourg ou des hameaux.

Les élus souhaitent adopter les principes suivants :

- Favoriser la **continuité urbaine** entre le bourg et le hameau du Hallot, Moins d'un kilomètre sépare le cœur du hameau du Hallot du cœur de bourg et de ses équipements. Les élus affichent la volonté de pouvoir relier, par l'urbanisation, le bourg aux constructions existantes rue de Bonne Nouvelle. Il ne s'agit pas pour les élus d'inciter à la formation d'une urbanisation linéaire continue et ne tenant pas compte des caractéristiques locales (boisements, vergers...) mais d'initier une couture urbaine entre constructions existantes sur une profondeur similaire à l'existant.
- **Densifier le hameau du Hallot**
Le hameau du Hallot se caractérise par certaines spécificités. A la fois proche du bourg et de ses équipements, il présente également quelques secteurs naturels et paysagers particuliers (boisements, prairies, ancien équipement de la STEP...). Les élus souhaitent permettre son évolution et densification en respectant toutefois ces composantes locales. Afin de respecter ces dernières, il est fait le choix de densifier le hameau à l'intérieur de son enveloppe bâtie actuelle. Toute urbanisation située en dehors de cette enveloppe bâtie est donc proscrite. En lien avec les prescriptions du SCOT, la définition de l'enveloppe bâtie du Hallot a été déterminée dans le présent PADD.

- **Densifier le hameau de Chanu**
Le hameau de Chanu se caractérise également par certaines spécificités. Plus éloigné du bourg, il regroupe toutefois une part non négligeable des habitants de la commune. Il se distingue par la présence de particularités patrimoniales induites par la commanderie de Chanu. Le développement d'une urbanisation nouvelle dans ce secteur pourrait contribuer à une certaine banalisation du paysage et des caractéristiques architecturales spécifiques du hameau. Les élus arrêtent donc également le principe de densifier le hameau à l'intérieur de son enveloppe bâtie actuelle. En lien avec les prescriptions du SCOT, la définition de l'enveloppe bâtie de Chanu a été déterminée dans le présent PADD.
- **Ne pas reconduire comme potentiel constructible, l'ensemble des espaces d'extension urbaine** qui figuraient dans le précédent document d'urbanisme (POS - Plan d'Occupation des Sols) et notamment les zones d'extension situées à l'Est du bourg. L'ensemble du secteur situé entre la route de Rosny et la rue des Tourelles était urbanisable. Afin d'éviter la formation d'une opération trop importante pour la taille de la commune et la capacité de ses équipements, les élus affichent la volonté de réduire le potentiel constructible pour mieux l'adapter au fil du temps.
- Les élus souhaitent en effet maîtriser l'évolution de la nouvelle urbanisation, **tant dans l'espace que dans le temps**. Le PLU devra instaurer une programmation de la constructibilité sur le territoire, afin notamment de pouvoir gérer les capacités des équipements et infrastructures. Pour se faire, un phasage dans le temps des opérations est ainsi mis en place.



Eviter le mitage du territoire en fixant des règles claires pour le développement des zones bâties des hameaux, application sur les hameaux de Chanu et du Hallot des prescriptions du SCOT et définition de l'enveloppe bâtie

Orientation n°3 : Définir des limites à l'urbanisation

- **Appliquer les objectifs du SCOT**

Le SCOT, dans sa politique de croissance raisonnable et de limitation de l'étalement urbain a défini une typologie des possibilités d'extension sur les hameaux. Les hameaux de Grez, les Carrières, la Tour noire, Heurgeville ne peuvent ainsi faire l'objet de densification.

- **Affirmer la présence de limites à l'urbanisation**

Les élus ne souhaitent pas voir se recréer une urbanisation discontinue et linéaire le long des voies, repoussant toujours plus loin le bâti. Afin d'éviter ce type d'urbanisation, les élus ont pour objectif de s'appuyer sur la présence de marqueur physique constituant objectivement des «limites» fortes à l'urbanisation : chemin, boisement, lisière urbaine... Or, certaines de ces limites physiques semblent avoir été oubliées ou effacées avec le temps. Les élus souhaitent les recréer et/ou les affirmer dans le présent PLU pour donner une cohérence à l'urbanisation.

Des limites au développement de l'urbanisation sont ainsi fixées au niveau des entrées de bourg :

- A l'Ouest : Rue de l'Ormitel, les dernières habitations font office de limites. Le corps de ferme existant et donnant à la fois sur la rue de l'Ormitel et la rue des Tourelles est pris en compte. L'urbanisation n'est ainsi pas dirigée vers cet espace agricole.
- Au Nord-Est : Rue de Rosny, les boisements existants de part et d'autres ne sont pas franchis dans le cadre du présent projet. Les lisières paysagères sont au contraire prises en compte et protégées.
- Au Sud : Les arrières de jardin et le chemin reliant la RD 148 et la rue de Bonne nouvelle constituent une barrière à l'urbanisation non franchissable.

Les hameaux étant cantonnés dans leur enveloppe existante, c'est donc le bâti existant qui fait office de limites.

- **Tenir compte des contraintes locales**

- Les passages d'eau et anciennes zone de gestion de l'eau sont à prendre en considération dans les choix d'urbanisation. Ainsi sur le hameau du Hallot, certains secteurs aujourd'hui non bâtis ne peuvent faire l'objet d'urbanisation au regard de ces contraintes (nuisances, humidité...)
- Concernant les activités économiques existantes, telles qu'artisanales ou agricoles, l'urbanisation retenue ne doit pas conduire à l'enclavement de ces activités et entraîner un frein à leur développement. A l'ouest du bourg, le principe d'une zone tampon est ainsi retenu pour préserver le monde agricole des contraintes de l'urbanisation.

Orientation n°4 : Prévoir l'évolution des corps de ferme

La commune abrite un certain nombre de corps de fermes qui pourraient perdre à court terme cet usage (non adaptation des bâtiments aux pratiques actuelles). Ces bâtiments pourraient ainsi ne plus être utilisés et entretenus. Or ils participent à l'histoire des lieux et possèdent des caractéristiques patrimoniales et architecturales propres.

Les élus souhaitent permettre dans le cadre du PLU, **une possibilité d'évolution et de reconversion de ces bâtiments**. Cette évolution est en effet nécessaire afin d'éviter leur dégradation et leur abandon, mais devra cependant être encadrée, afin d'éviter l'apparition de nouvelles constructions en proximité ou l'engendrement de nuisances non compatibles avec le caractère des lieux. Les élus envisagent donc de mettre en place quelques garde-fous :

- Evolution permise **dans le cadre de l'enveloppe bâtie existante** de ces bâtiments,
- Ces bâtiments étant identifiés comme faisant partie du patrimoine commun de la commune, la **prise en compte des caractéristiques architecturales** doit guider leur éventuelle reconversion.

3. Axe 3 : Développer les fonctions du territoire

Objectifs

Favoriser le maintien et le développement des activités et services qui participent à la qualité de vie
Favoriser le maintien de l'agriculture.

Orientation n°1 : Favoriser les services à la population

L'un des facteurs d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et de commerces. Les habitants apprécient de pouvoir bénéficier à proximité de leur lieu d'habitation d'équipements primaires.

Afin d'éviter les écueils d'un territoire uniquement dortoir, tout en pensant l'évolution de sa vocation résidentielle, les élus se sont fixés pour objectif de :

- **Maintenir les commerces** sur le territoire et conserver les espaces de vie et de rencontre de la population,
- **Développer les équipements communaux**
 - La salle communale, située en cœur de bourg, n'offre pas actuellement de bonnes conditions pour répondre aux besoins de stationnement et d'accessibilité et occasionne certaines nuisances pour les habitations proches. Les élus souhaitent donc penser à une nouvelle localisation de cet équipement. Afin de satisfaire aux demandes, aux normes de sécurité et aux contraintes liées à l'accès et aux nuisances sonores, cet équipement communal prend place en sortie de bourg, vers Bueil
 - Les élus souhaitent également renforcer la centralité du bourg et favoriser la rencontre des habitants de toute génération. Ils souhaitent donc utiliser l'emprise communale centrale afin d'y développer plusieurs projets. Situés entre la mairie et l'école, cet espace vise à accueillir, en cœur de bourg :
 - des équipements communaux (aménagement et évolution des services de la mairie (salle de mariage, bureaux...),
 - des emprises de stationnement pour répondre aux besoins des commerces et de l'école,
 - des équipements de loisirs pour la population (type aire de jeux pour enfants...),
 - quelques logements afin de conforter l'objectif communal de mixité.

Ce projet, faisant l'objet d'une réflexion globale tient également compte des composantes locales. Les enjeux de préservation patrimoniale (sentes encadrées de mur de facture par exemple) et d'intégration de l'existant avec les opérations futures (connexion de ce quartier via le corps de ferme vers les directions d'urbanisation du village en entrée Est) sont pris en compte dans le présent projet.

- **Améliorer le stationnement**

Confronté à cette complexe question posant des difficultés en matière de sécurité routière, les élus au travers de leur PLU souhaitent :

- Enrichir et sécuriser l'offre de stationnement pour permettre un accès facilité et sécurisé aux commerces, à la mairie ou encore à l'école. Une offre de stationnement adaptée est prévue dans l'emprise communale pour répondre à l'ensemble de ses besoins,
- Prévoir les emprises de stationnement nécessaires à l'arrivée des habitants afin que le domaine public ne soit pas encombré.

Orientation n°2 : Maintenir et développer l'activité agricole

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche a mis en exergue la place de l'agriculture et le respect de l'activité agricole au sein des politiques de l'aménagement du territoire, dont l'élaboration des documents d'urbanisme fait pleinement partie.

Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole et des sièges d'exploitation existants ou à venir sur le territoire. Une large zone agricole est ainsi définie autour des exploitations existantes et au niveau des terres de valeur agronomique.

Afin de mettre en cohérence les choix de localisation des zones d'urbanisation, les élus énoncent quelques principes d'urbanisation. Il s'agit notamment de :

- **Eviter l'étalement spatial** des secteurs urbanisés afin d'éviter toute consommation superflue de terres agricoles,
- **Respecter les périmètres réglementaires** liés aux activités agricoles et de ne pas diriger la nouvelle urbanisation vers ces secteurs,
- **Éviter l'enclavement ou le morcellement des exploitations** et prendre en considération les distances réglementaires nécessaires au fonctionnement des installations,

Au-delà de la prise en compte des bâtiments et sièges d'exploitation, la préservation de parcellaire cultivé et prairial est essentielle, car elle permet de créer des espaces tampons entre les villages. L'espace agricole est en effet le principal outil permettant d'éviter l'étalement urbain et les jonctions entre les communes.

Orientation n°3 : Prévoir l'évolution numérique du territoire

L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci.

Bien que conscients du traitement de cette thématique à échelon national et départemental (le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure est piloté par le Conseil Général et a pour objectif d'amener l'ensemble de la population euroise et ses entreprises vers le très haut débit d'ici à 2025), les élus souhaitent favoriser et anticiper la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire liées à la proximité géographique de la frange francilienne. Ainsi dans les nouvelles opérations, la présence de ces réseaux sera systématiquement prévue.



4. Axe 4 : Améliorer le cadre de vie

Objectifs

Assurer la pérennité de l'identité du village.

Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à la mémoire des lieux

Encourager les modes de déplacements alternatifs au « tout voiture »

Orientation n°1 : Maintenir des coupures paysagères franches

La trame urbaine est éclatée sur la commune en un bourg et plusieurs hameaux aux vocations différentes. Les élus ont la volonté de **maintenir les coupures paysagères entre chacune des entités bâties composant le territoire**, dont les limites bâties actuelles seront conservées.

Le maintien de ces coupures via un tramage des zones naturelles et agricoles permet de faciliter la lecture du territoire et de garantir la pérennité des alternances entre monde urbain et monde rural.

L'objectif de préservation des espaces agricoles et la cohérence du zonage recherché à l'échelle des 3 communes de Bueil, Breuilpont et Villiers-en-Désœuvre permet d'assurer la réalisation de cet objectif.

Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère de certains secteurs

- **Préserver Chanu**

Le territoire se caractérise par sa localisation sur le plateau agricole et les larges perceptions visuelles qui en découlent. Au contraire de ce grand paysage, **Chanu propose des particularités paysagères** : espace vallonné, prairies humides. Les élus souhaitent le préserver. Ainsi des mesures sont prises au travers du document graphique et écrit afin d'éviter toute construction inopportune dans ce secteur particulier.

- **Préserver la ceinture du bourg**

Le bourg se distingue dans ce grand paysage par la présence d'écran végétal ou autrement dit d'une ceinture villageoise. Les élus souhaitent maintenir cette qualité paysagère. Aussi, le PLU prévoit-il de mettre en place certaines mesures (prescriptions réglementaires afin d'éviter l'implantation de structures agricoles volumineuses aux abords directs des entrées de village par exemples).

Par ailleurs, les élus ont pour objectif de développer les équipements publics. Afin d'éviter toute nuisance sonore inhérente aux salles communales et éviter d'impacter de manière trop forte les finances locales, cet équipement prend place sur la route de Bueil. L'emplacement retenu étant situé sur un point haut, les élus ont pour volonté de garantir **la bonne insertion de cet équipement communal dans le paysage**. Des dispositifs particuliers sont ainsi mis en place à travers le PLU.

Orientation n°3 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager

- **Favoriser la protection du patrimoine, facteur d'identité territoriale.**

La commune possède de nombreuses richesses patrimoniales. Le maintien de l'authenticité des éléments du patrimoine bâti passe par des mesures de protection de certains emblèmes du territoire (actuellement non protégés par des dispositifs réglementaires) tels : l'église, la mairie, les corps de ferme, les lavoirs, la tour médiévale, les constructions anciennes, les murs de facture.

Orientation n°4 : Améliorer et mailler le réseau des continuités douces

Des sentes sont existantes et pratiquées par certains habitants (sentes piétonnes dans le village, chemins ruraux et de ceinture, chemin de randonnée balisé...). Afin de contribuer à relier, depuis les zones d'habitat, certains espaces de rencontre quotidiens (équipements scolaires, sportifs, commerces...) ou d'inciter à la promenade, la commune a pour principe d'assurer la continuité des modes de déplacement doux. La commune ambitionne donc de :

- Améliorer l'information sur ces itinéraires,
- Tendre vers la continuité des déplacements doux pour les habitants avec les communes voisines. L'objectif est ainsi de pouvoir accéder facilement à Chanu, au collège de Bueil et à sa gare et de faciliter l'accès aux zones de loisirs équestre. La démarche d'élaboration des Plans locaux d'urbanisme, menée conjointement sur les communes voisines de Bueil et de Breuilpont participe également à l'amélioration de ces connexions.

Orientation n°5 : Maintenir un urbanisme de qualité

Les élus ont pour objectif que les nouvelles habitations s'inscrivent dans leur environnement de manière qualitative (définition de principes paysagers et environnementaux visant à traiter les questions d'implantation et d'orientation, de gestion de l'eau, de densité, de desserte, de transitions paysagères...).

La définition du nouvel urbanisme prenant place sur la commune intégrera par exemple :

- Les espaces de circulation des véhicules définis en lien avec l'existant pour créer des connexions entre les différents lieux d'urbanisation et éviter ainsi des formes trop rectilignes et la formation d'impasses,
- Les espaces de circulation douce nécessaires aux déplacements piétons et cycles des habitants vers les espaces d'équipements et lieux de promenade,
- Les espaces de stationnement, de façon à répondre aux besoins des habitants sans pour autant encombrer le domaine public,
- Les espaces verts privés devront participer à la formation des lisières paysagères visant à intégrer les constructions dans leur environnement.



5. Axe 5 : Agir en faveur de l'environnement

Objectifs

Assurer la préservation des fonctions environnementales du territoire.

Préserver les milieux naturels et leur continuité écologique

Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel

Orientation n°1 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Bilan de l'existant, analyse du POS

Le Plan d'Occupation des Sols ouvrait un potentiel de 15,7 hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation (zone Na, NAa, NAc et NAz). Sur ces 15,7 hectares :

- 0,9 hectare était dédié aux activités artisanales, commerciales et industrielles (zone NAz).
- 1 hectare était dédié à l'accueil résidentiel à court terme (zone NAa).
- 4,6 hectares étaient dédiés à l'accueil résidentiel à long terme (zone NA).
- 9,2 hectares étaient enfin destinés à l'accueil d'activités socio-médicalisées et de l'habitat de très faible densité.

Depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols,

- Les 0,9 hectares destinés au développement des activités ont été en partie urbanisés. La zone accueille sur une emprise d'environ 1450m² le centre de Sapeurs-Pompiers et une salle des associations.
- L'hectare dédié à l'accueil résidentiel à court terme, secteur de la rue du Champ-Martin, a été urbanisé ou est en cours d'urbanisation et accueille aujourd'hui une opération de logements mitoyens relativement dense.
- Toutefois, l'urbanisation de la commune a également eu lieu dans les zones urbaines du POS. La commune s'est caractérisée par la présence d'un rythme de construction de 2,5 logements par an.
- Au global, environ 3,7 hectares ont été consommés sur le territoire communal pour des projets d'habitat, comptabilisés à hauteur de 38 logements.
 - Sur ces 3,7 hectares, 21% des logements ont été réalisés sur des emprises situées dans les parties urbanisées.
 - C'est donc presque les trois quarts des logements qui ont été réalisés sur des espaces agricoles ou naturels ces dernières années.

Zones du POS	Type d'espaces consommés	Superficie consommée	Nbre de logements	Densité
U	Espace urbain	7 623m ²	11	14,4
	Espaces agricoles	16 651	17	10,2
	Espaces naturels	1 780	2	11,2
NAa	Espaces agricoles ou naturels	10 000m ²	8 (réalisés)	/
Total		36 054 m²	38	11,9

Tableau de consommation foncière de l'habitat par type d'espaces

15,7 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS. Durant l'application du POS, 1 hectare a été consommé par les projets et 1450m² de la zone NAz ont été urbanisés par le centre de sapeur-pompiers.

Sur les 15,7 hectares d'ouverture à l'urbanisation définis dans le cadre du POS, 14,5 ha n'ont donc pas fait l'objet d'urbanisation

- **Objectif pour le PLU**

Objectif qualitatif

Dans le cadre du présent PLU, les élus souhaitent réduire cette part de consommation foncière des espaces agricoles et naturels et inverser la tendance afin de privilégier des formes urbaines moins consommatrices.

Il s'agit pour les élus de réduire les extensions urbaines au strict nécessaire.

Afin de limiter l'étalement urbain sur leur territoire, les élus ont opté pour un développement minoré vis-à-vis des possibilités offertes par le SCOT, tout en répondant aux objectifs du PLH, établi sur le territoire de la CAPE.

Plusieurs orientations déclinées en partie ci-avant permettent d'atteindre cet objectif :

- Le maintien du centre bourg et des hameaux dans leur enveloppe bâtie actuelle,
- Le souhait d'urbanisation prioritaire des espaces de renouvellement urbain,
- La non-reconduction de l'ensemble des dispositions des POS en matière de localisation et de surfaces des zones d'extension urbaines,
- La non-reconduction des espaces de développement économique du POS pour des équipements à caractère public,
- L'application d'une densité permettant d'optimiser les surfaces foncières dédiées à l'urbanisation, telle que définie dans le SCOT.

Objectif quantitatif :

Dans le cadre du présent PLU :

- Aucune zone n'est ouverte pour le développement des activités économiques.
L'emprise de la zone NAz du POS a toutefois été reconduite afin de favoriser la création d'une nouvelle offre d'équipements. C'est ainsi 1 ha qui est dédié au développement de l'offre d'équipement.
- Certaines des zones NA et NAc du POS n'ont pas été reconduites. C'est ainsi environ 10,2 hectares qui ont été rebasculés en zone naturelle ou agricole,
- En globalité, 3,67 hectares sont destinés au développement de l'habitat sur le territoire communal.
 - Sur ces 3,67 hectares, 1 ha est urbanisable à court et moyen terme. 2,5 ha sont destinés à créer des réserves foncières pour de l'habitat. Cette surface correspond strictement aux objectifs définis et permet de renouveler le parc de logement.
- Le PLU en définissant une surface d'extension urbaine correspondant strictement aux besoins communaux répond ainsi aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.

	Habitat	Activités	Equipements	Mixte (équipements-habitat)	Total
POS					
Surface ouverte en zone NA	5,6	0,9	/	9,2	15,7
Surface consommée en zone NA (en cours)	1	0,15	/	0	1,15
Surface restante en zone NA	4,6	0,75	/	9,2	14,55
PLU					
Surface ouverte en zone AU	3,67	0	1,05	0	4,72

Orientation n°2 : Préserver les continuités écologiques et hydrauliques

Dans le cadre du respect de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les élus souhaitent instaurer dans leur document de planification des continuités écologiques et participer ainsi à la constitution des trames vertes et bleues. L'objectif recherché est que ces espaces identifiés puissent continuer à jouer un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (circulation des espèces) et dans la qualité des paysages (perceptions).

Des continuités vertes au travers du réseau forestier (vers Neauphlette, Cravent ou Breuilpont) ou des continuités bleues au travers du ru de Chanu sont existantes sur le territoire. Les élus ont pour volonté de protéger ces espaces de circulation et préservent de toute urbanisation ces secteurs dans le cadre de leur PLU. La mise en cohérence des documents d'urbanisme sur l'ensemble des communes concernées permet par ailleurs d'assurer leur bonne prise en compte et protection.

Par ailleurs, afin de conserver les boisements existants sur le territoire et leur fonctionnalité, des mesures visant à interdire le défrichement sont prises au travers du document d'urbanisme.

Orientation n°3 : Conforter la place du patrimoine naturel

Villiers en Desoeuvre est doté d'éléments naturels remarquables. Rû, mares, vergers, petits boisements... participent ainsi pleinement à la constitution d'un paysage et d'une identité bien particulière. Ces éléments ne sont pas protégés réglementairement. Pourtant, ils contribuent à maintenir une richesse écologique sur le territoire et participent au fonctionnement environnemental global.

Ce patrimoine symbolique, source de biodiversité locale et éléments de conservation de la mémoire des lieux, fait partie des traits de caractère du territoire et mérite d'être protégé dans le cadre du PLU. Pour ce faire, celui-ci les identifie au titre de la loi paysage.

