



Plan Local d'Urbanisme de la commune de

LAVILLETERTRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

04 FEV. 2019

3

INTRODUCTION

Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003 et Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Ces lois réforment profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lavillettertre, lequel couvre entièrement le territoire communal. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend en outre un rapport de présentation, un règlement écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD. À l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Elles s'articulent autour de plusieurs axes :

- contexte territorial
- patrimoine naturel, paysage et environnement,
- espace aggloméré, développement et renouvellement urbains,
- transports et déplacements,
- développement économique, équipement commercial et loisirs,
- prise en compte des contraintes et nuisances.

Chacun de ces grands thèmes fonde le projet communal de Lavillettertre pour les années à venir : pour chacun d'entre eux, les enjeux, les différentes actions ou orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont clairement exposés.

ORIENTATIONS GENERALES

Contexte territorial

▪ Veiller à la compatibilité du PLU avec le SCOT du Vexin-Thelle

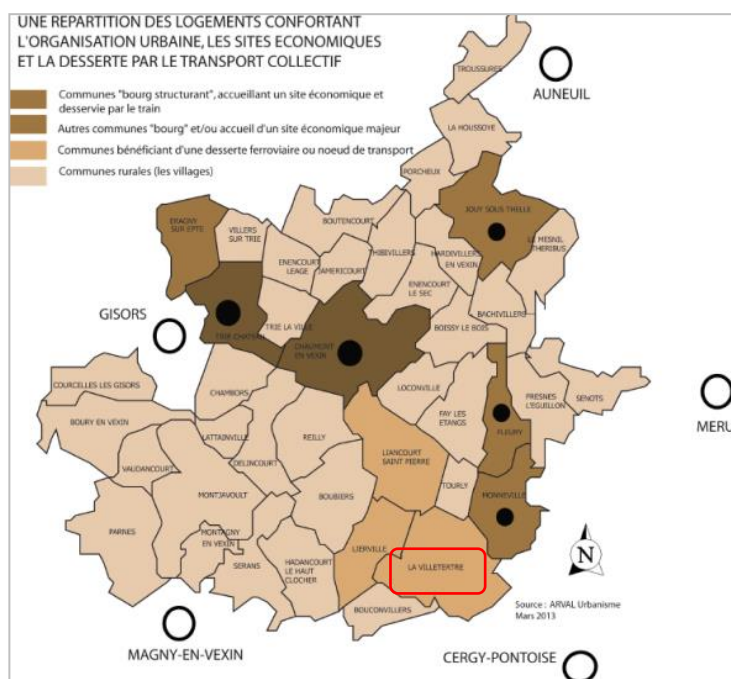
La commune de Lavilletterte est membre de la Communauté de communes du Vexin-Thelle, structure intercommunale qui gère la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il s'agit d'un document de référence à l'échelle de l'intercommunalité pour guider l'organisation et la planification de l'aménagement du territoire. Le PLU devra être compatible avec ses orientations.



Périmètre de la Communauté de communes du Vexin-Thelle

▪ Tenir compte du statut de « commune intermédiaire » dans les objectifs de développement démographique et urbain communaux

Lavilletterte est répertoriée dans le SCOT Vexin-Thelle au titre de commune « intermédiaire ». Lavilletterte bénéficie d'une desserte ferroviaire (ligne Gisors-Paris) en direction des pôles urbains majeurs situés en région parisienne. Il s'agit d'un avantage que d'autres communes rurales n'ont pas, ce qui explique que le SCOT prévoit pour les pôles intermédiaires un développement plus ambitieux en termes de production de logements par rapport aux autres communes rurales. Le Plan Local d'Urbanisme devra s'inscrire dans cette dynamique.



Organisation urbaine dans le SCOT Vexin-Thelle

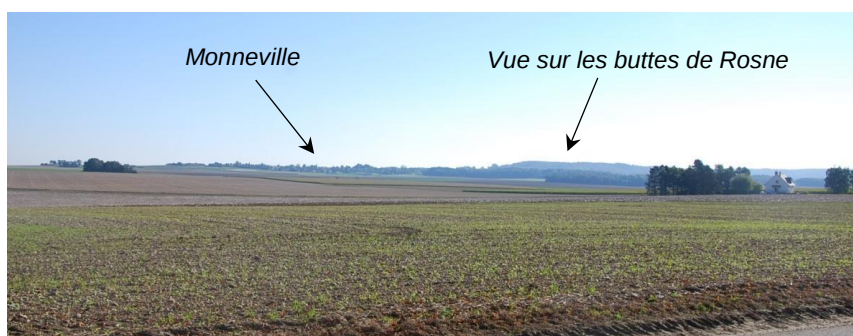
Patrimoine naturel, paysage et environnement

La qualité des paysages locaux est reconnue au travers de plusieurs classements : le site inscrit du Vexin-Français qui couvre l'ensemble de cette région naturelle, le site classé des Buttes de Rosne dont le périmètre est plus localisé et s'étend sur une partie sud-est du territoire de Lavillettertre, la reconnaissance d'une grande partie du territoire en qualité de paysage emblématique (atlas des paysages de l'Oise). Ces critères amènent le Conseil Municipal à porter une attention particulière à la pérennisation des grands ensembles paysagers locaux.

▪ Reconnaître la vocation agronomique, biologique et économique des terres agricoles du plateau

Les terres agricoles du plateau du Vexin, qui couvrent une majeure partie du territoire communal, représentent une valeur agronomique, biologique et économique que le PLU devra préserver. L'agriculture joue un rôle important dans l'économie locale que le PLU devra pérenniser par la protection, autant que possible, de l'outil agricole.

Le paysage local est grandement commandé par ces terres cultivées nues qui façonnent de grandes perspectives visuelles mettant en scène le patrimoine naturel local (Buttes de Rosne, massifs forestiers aux rebords des vallées de la Viosne et de l'Arnoye...).



Perspectives visuelles lointaines offertes par la nudité des terres agricoles du plateau



Exemple de fronts boisés qui marquent la limite du plateau agricole avec la vallée (de l'Arnoye)

▪ Préserver les qualités paysagère et naturelle des vallées de la Viosne et de l'Arnoye et de leurs rebords boisés

Les vallées de la Viosne et de l'Arnoye sont des ensembles naturels boisés présentant une qualité paysagère particulière qui se démarque nettement du plateau agricole. Dans le paysage local, les rebords des vallées dessinent, depuis le plateau, des grands linéaires boisés opaques.



A l'intérieur de ces deux vallées se succèdent de multiples micro-paysages (espaces boisés denses, rares prairies, cours d'eau et plans d'eau). On constate un paysage fermé et verdoyant qui renvoie une forte impression d'intimité.



Les vallées de la Viosne et de l'Arnoye et leurs rebords boisés (bois de la Mare, bois de Beaumont, le Grand Bois) font l'objet de plusieurs reconnaissances environnementales (ZNIEFF, zones à dominante humide, corridor écologique) qui témoignent de la qualité biologique potentielle des milieux et de l'existence d'une biodiversité adaptée.

A cet égard, les dispositions du PLU devront conduire à la protection du caractère naturel de ces espaces et ne pas remettre en cause la gestion durable des lieux afin de pérenniser la fonctionnalité de ces continuités écologiques.

- **Préserver les boisements du plateau pour leur rôle d'animation paysagère**

Le paysage du plateau agricole est animé ponctuellement par des remises boisées. Ces bosquets sont vulnérables aux défrichements. C'est pourquoi, le PLU devra mettre en œuvre des dispositions particulières afin de pérenniser ces éléments à part entière du paysage local.



- **Au besoin, mettre en place des dispositions particulières en vue d'assurer l'intégration paysagère des constructions nouvelles**

Le plateau agricole offre des perspectives visuelles étendues. Dans ce contexte, toute urbanisation produit un impact visuel. Il existe au pourtour de plusieurs entités bâties des zones tampons végétales qui participent à l'intégration paysagère des espaces urbanisés. Le PLU veillera à maintenir les lisières végétales les plus importantes et à imposer des règles favorisant l'intégration paysagère des futures constructions, qu'elles soient isolées au cœur des terres agricoles ou réalisées en lisières urbaines.

Espace aggloméré, développement et renouvellement urbains

Qualité urbaine

- **Conforter la centralité communale par le réaménagement de la place St Jean de Dieu**



La place Saint Jean de Dieu constitue une passerelle entre le centre du village et l'ancienne propriété des Frères St Jean de Dieu en cours de réhabilitation. La requalification de cette placette est donc importante afin de conforter la centralité communale et d'intégrer durablement le château et ses dépendances au reste du village.

- **Poursuivre les efforts de traitement qualitatif des espaces publics**

Le Conseil Municipal souhaite poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics communaux considérant le rôle de repères qu'ils jouent dans le cadre de vie et la dynamique locale.



▪ **Requalifier le secteur de la halte ferroviaire pour le rendre plus attractif**

Le territoire de Lavillettertre dispose d'une halte ferroviaire. Ce service est une source d'attractivité indéniable pour la commune et un atout confirmé par le SCOT. Cependant, il apparaît que sa situation excentrée par rapport à la dynamique générale du village (isolement) et son manque de qualification (ancienne gare fermée, abords non aménagés...) en font un atout sous-exploité par la population locale. Aussi, le Conseil Municipal affiche le souhait d'entamer une réflexion, en partenariat avec les acteurs intéressés, en vue d'améliorer l'image et l'attractivité de cet élément moteur pour le développement local. Cette requalification est envisagée sous réserve du maintien de la desserte de la halte.



▪ **Maintenir une trame végétale à l'échelle des espaces agglomérés**

La qualité urbaine s'appréhende par le cadre de vie général de la commune. La trame urbaine actuelle, en particulier celle relevant de l'organisation du tissu bâti ancien révèle des cœurs d'îlots « verts » constitués de fonds de parcelles privatives. Ces espaces assurent l'aération de la trame bâtie en cœur urbain et l'insertion des lisières urbaines au contact des terres agricoles. Compte tenu de leur rôle dans la perception du cadre de vie rural de la commune et de leur intérêt sur le plan paysager, le Conseil Municipal exprime la volonté de les pérenniser.

▪ **Sauvegarder l'ambiance urbaine du noyau ancien du village et le patrimoine bâti local**

Dans le cœur originel du village de Lavillettertre, le bâti ancien forme un cœur homogène dont l'ambiance minérale est affirmée par la présence de continuités bâties formées par l'implantation des constructions à l'alignement et en limites séparatives. De nombreux murs anciens assurent un relais structurant en cas d'absence de bâti en front de rue. La qualité urbaine du noyau ancien résulte essentiellement de l'architecture traditionnelle et les matériaux utilisés sont typiques du Vexin français : la pierre calcaire. La brique rouge en terre cuite apparaît également mais de manière plus anecdotique.

Afin de préserver la qualité urbaine du centre ancien du village, le PLU devra mettre en œuvre des dispositions pérennisant l'image urbaine ressentie.



La qualité architecturale locale est également relayée dans les hameaux par un patrimoine bâti hérité du passé, en particulier les fermes en pierre typiques du Vexin-français. Le PLU pourra assurer la pérennité de ce patrimoine bâti (réhabilitation ou reconversion éventuelle...).



Un certain nombre de bâtisses (château de St Cyr sur Chars, église...) sont reconnus au titre des monuments historiques ce qui leur confère l'assurance d'être préservés.



Equipements et réseaux

- **Assurer le maintien, voire le développement des équipements publics et services publics communaux**

Le Plan Local d'Urbanisme devra être adapté pour répondre à des besoins à moyen ou long terme en matière d'extension, de délocalisation, de création d'équipements, d'espaces ou services publics (scolaire, administratif, loisirs...).

- **Permettre l'extension du centre de stockage de déchets sur la partie nord-ouest du territoire communal**

Il existe une installation de Stockage de Déchets Non Dangereux sur les territoires voisins de Lierville et de Liancourt St Pierre. Son extension est en cours sur une parcelle située dans la partie nord-ouest du territoire de Lavilletterre. Le Plan Local d'Urbanisme devra être adapté afin d'en tenir compte.

- **Tenir compte de la capacité des réseaux actuels dans le cadre du développement urbain**

Les projets urbains devront être réalistes et adaptés à la capacité des réseaux. Le cas échéant, les réseaux devront être renforcés ou étendus.

▪ Réseau d'énergie et performances énergétiques

Il conviendra de tenir compte de l'étendue et de la capacité des réseaux électriques dans les réflexions en matière de développement urbain.

Le PLU ne devra pas compromettre l'usage d'énergie renouvelable pour l'alimentation des constructions, équipements et installations.

De plus, le PLU ne devra pas empêcher l'usage de procédés visant à optimiser les performances énergétiques des bâtiments, sans toutefois remettre en cause les prescriptions édictées par l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre de la protection des paysages et des monuments historiques.

▪ Tenir compte du déploiement de la fibre optique dans le cadre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique

Le développement des communications numériques est envisagé sur le territoire dans le cadre du Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique mis en place par le Conseil département de l'Oise. La commune devrait être prochainement desservie par la fibre optique. Le PLU devra en tenir compte.

Habitat

Le Plan Local d'Urbanisme ne devra pas remettre en cause la recherche d'une diversité résidentielle visant la mixité sociale et générationnelle dans la population. Pour ce faire, les règles favoriseront une diversification des typologies bâties, des solutions alternatives au mode pavillonnaire, des nouvelles formes d'urbanisation propices à la diversification de l'offre en logements afin de satisfaire aux besoins d'un parcours résidentiel classique.

Planification urbaine

Le SCOT du Vexin Thelle prévoit la production de 10 à 12 % des logements projetés à l'échelle du groupement sur les quatre communes intermédiaires (Liancourt-Saint-Pierre, Lavilleteutre, Lierville et Eragny-sur-Epte), ce qui représente entre 200 et 300 logements, sur la période 2011-2030. Le SCOT précise que la répartition entre les quatre communes ne se fera pas forcément à parts égales.

Dans la mesure où ces quatre communes intermédiaires n'ont pas toutes la même taille, il semblerait logique de considérer une répartition des logements à construire en fonction de leur parc de logements au début de la période d'application du SCOT (2011). Ainsi, à partir du recensement des résidences principales effectué en 2011, on obtient le tableau suivant :

	Résidences principales en 2011	Répartition des résidences au sein des communes intermédiaires	Logements à produire sur la période 2011-2030	
			Hypothèse basse	Hypothèse haute
Liancourt-St-Pierre	214	29,40%	59	88
Lierville	84	11,54%	23	35
Eragny-sur-Epte	232	31,87%	64	96
Lavilleteutre	198	27,20%	54	82
TOTAL	728	100,00%	200	300

Ainsi, grâce à cette interprétation du SCOT (il s'agit bien d'une interprétation, car le SCOT ne définit pas comment peut se faire la répartition des logements entre les communes), on en déduit que Lavilletertre pourrait accueillir entre 54 et 82 nouveaux logements sur la période 2011-2030.

De 2011 à fin 2017, l'étude des permis octroyés révèle que Lavilletertre a déjà accueilli 21 logements supplémentaires et 11 autres logements seront prochainement créés (permis acceptés et travaux en cours), soit 32 au total. Outre ces logements, la commune pourrait donc prévoir d'accueillir entre 22 et 50 logements supplémentaires d'ici 2030.

Au vu des potentialités identifiées à l'intérieur des entités agglomérées, la commune pourra atteindre l'hypothèse basse sans consommer d'espace en périphérie. En effet, on peut estimer que :

- 10 résidences principales supplémentaires pourraient être réalisées par reconversion de résidences secondaires ou de logements vacants
- 8 logements supplémentaires pourraient être créés dans les dents creuses du village (il y a un potentiel estimé à une douzaine de logements, mais il faut tenir compte de la rétention foncière),
- 7 logements supplémentaires pourraient être créés en renouvellement urbain (poursuite de la reconversion de l'ancienne propriété des Frères St Jean de Dieu.

Cela correspond donc à un potentiel théorique de 25 logements supplémentaires.

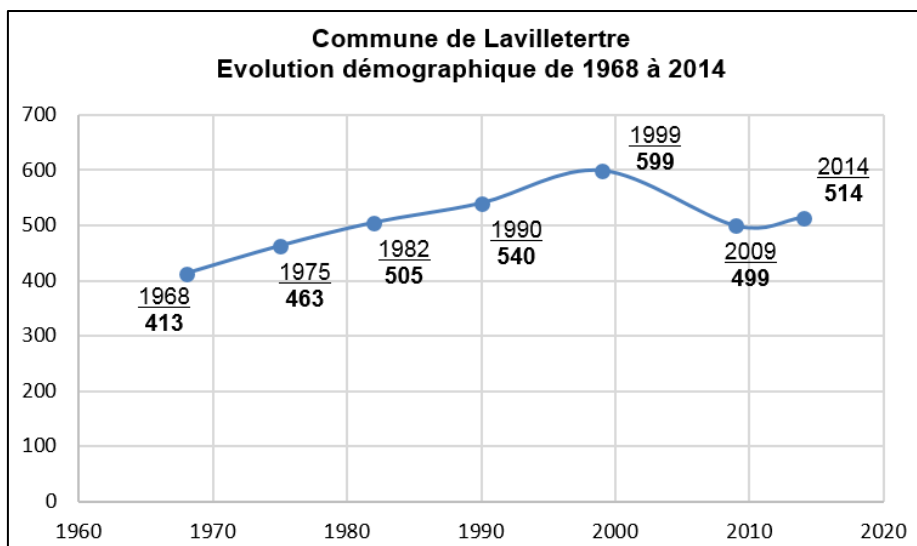
Partant de cette hypothèse, en estimant que le desserrement des ménages impliquera un nombre moyen de personnes par ménage d'environ 2,4 en 2030 (hypothèse du SCOT), la population pourrait atteindre 612 habitants en 2030, soit une croissance démographique moyenne de +0,99 % par an sur la période 2011-2030 (correspondant à +1,10% sur la période 2014-2030).

La commune souhaite rester sur une hypothèse de production de logements relativement basse, car, en réalité, il conviendra de comptabiliser les pensionnaires de l'EHPAD de 73 lits qui s'implantera prochainement sur la friche située à l'ouest du village, dans l'enceinte de l'ancienne propriété des Frères St Jean de Dieu (travaux en cours). En effet, ce type d'établissement ne crée pas de « logements » au sens de l'INSEE, pourtant, il a une influence sur la population municipale, car les pensionnaires de l'EHPAD seront comptabilisés dans la population de Lavilletertre.

L'implantation de cet équipement d'intérêt collectif constitue une particularité locale que le SCOT pouvait difficilement anticiper sur l'une des quatre communes intermédiaires. Par conséquent, l'accueil de cet établissement génère un développement démographique plus important.

Au total, la population municipale de Lavilletertre pourrait donc atteindre 685 habitants en 2030 (612+73), soit un rythme d'évolution annuel moyen de l'ordre de +1,59 % par an sur la période 2011-2030 (correspondant à +1,81 % sur la période 2014-2030).

Il faut néanmoins remettre ce développement démographique important en perspective par rapport aux évolutions passées. L'historique démographique communal fait état d'une soudaine et forte baisse de population enregistrée entre 1999 et 2009 suite à la fermeture de la maison de retraite implantée rue de la Houssemagne (80 pensionnaires). L'accueil de l'EHPAD peut donc s'appréhender dans le présent PLU comme une compensation et un rattrapage de la perte en population enregistrée à une certaine époque. Pour mémoire, en 1999 la commune comptait 599 habitants soit 85 personnes de plus qu'en 2014.



L'accueil des 25 nouveaux logements en parallèle de l'implantation de l'EHPAD pourra profiter aux futurs salariés de cet établissement désireux de résider à proximité immédiate de leur lieu de travail (mixité fonctionnelle). D'autre part, ces logements pourront profiter à une catégorie de population plus jeune dont l'accueil permettra de rééquilibrer la pyramide des âges et de dynamiser le solde naturel. L'objectif est de maintenir et de pérenniser les structures scolaires.

En ce qui concerne le hameau de Romesnil et les écarts bâtis, la commune acte le principe de limiter leur développement, compte tenu de leur éloignement par rapport au bourg doté d'équipements : à l'exception des activités agricoles, seule la gestion du bâti existant sera autorisée (extension des habitations existantes, reconversion des bâtiments existants, etc.).

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

↳ Consommer 0 ha d'espaces agricoles, naturels ou forestiers qui seraient situés à l'extérieur de la partie actuellement urbanisée du village.

Le site dévolu à l'accueil de l'EHPAD n'est pas comptabilisé comme étant consommateur d'espace dans le PLU car les travaux sont déjà engagés et ce terrain constituait une friche sans affectation précise faisant partie de l'enveloppe urbaine.

↳ Objectif de gestion du tissu urbain existant dans le hameau et les écarts bâtis, sans extension possible de l'enveloppe urbaine (sauf développement des activités agricoles).

Transport et déplacements

- **En collaboration avec les acteurs locaux, développer la couverture en transport en commun sur le territoire en direction des pôles structurants**

Hormis la desserte ferroviaire, il n'existe pas d'autre moyen de transport en commun sur la commune qui favoriserait le rabattement des usagers en direction des pôles urbains voisins structurants. Il serait intéressant de mutualiser les moyens à l'échelon intercommunal afin d'étoffer l'offre sur les communes non desservies.

- **Aménager une liaison piétonne entre la halte ferroviaire et le village**

Une réflexion devra être engagée sur les aménagements à mettre en œuvre afin de sécuriser les déplacements piétons entre le village et la halte ferroviaire, l'objectif étant de promouvoir les modes de transports alternatifs à la voiture.

Développement économique et loisirs

- **Promouvoir la mixité des fonctions urbaines**

La mixité des fonctions à l'échelle d'une entité bâtie est source de dynamisme et d'attractivité.

Le PLU devra tenir compte des fonctions urbaines existantes (commerces, activités artisanales, activités agricoles...) au sein de chaque entité bâtie afin de pérenniser les dynamiques actuelles et permettre le développement des activités répertoriées.

- **Assurer la pérennité des activités agricoles sur le territoire et permettre leur diversification**

Plusieurs activités agricoles sont implantées sur le territoire, aussi bien dans le village que dans les hameaux. Plusieurs sièges d'exploitation entretiennent une interface avec l'espace agricole que le PLU devra préserver autant que possible. Les dispositions du PLU ne devront pas remettre en cause la poursuite de ces activités, véritable moteur économique local et anticiper les besoins en matière de développement spatial et de diversification (transformation et/ou vente de produits fermiers...).

- **Valoriser le potentiel touristique du territoire**

Le territoire est traversé par des circuits de randonnées, vecteurs d'attractivité touristique qui permettent de découvrir le patrimoine bâti local, en particulier les monuments répertoriés au titre des monuments historiques.

Les patrimoines naturel et bâti de la commune pourront davantage être valorisés et vulgarisés en appui de ces sentiers de découverte (panneaux pédagogiques...).

La requalification en cours du Château de Lavilletertre et de quelques dépendances à destination d'activités liées au tourisme (réceptions, mariages...) ou de formation (séminaires, conférences...) représente une perspective d'avenir valorisante pour la commune et son attractivité touristique.

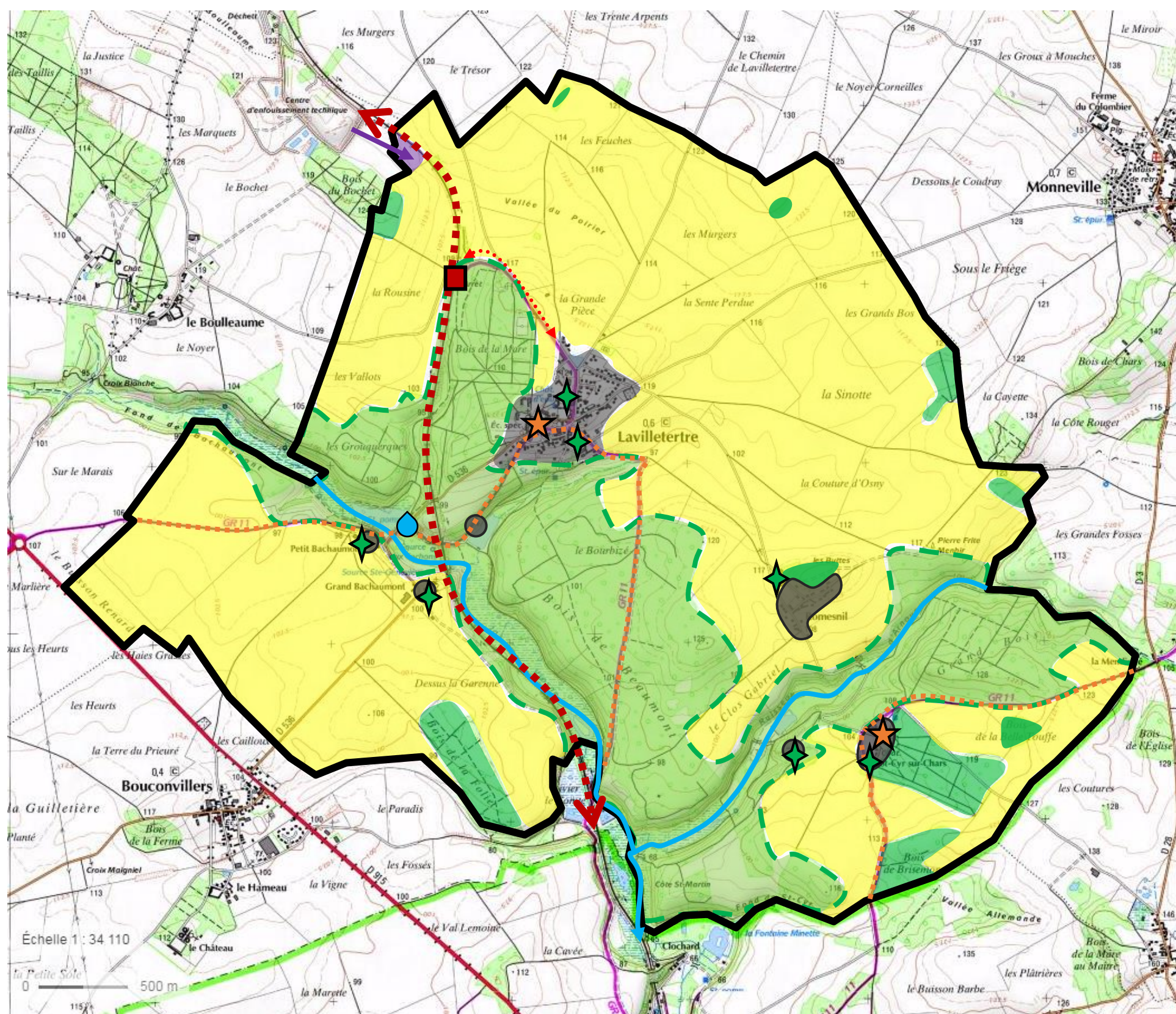
Prise en compte des contraintes et nuisances

- **Prendre en considération les aléas naturels identifiés sur le territoire**

Le Plan Local d'Urbanisme devra tenir compte des aléas naturels identifiés sur le territoire communal. Il est utile de rappeler que les espaces bâtis actuels ne sont pas directement intéressés par un potentiel risque. La commune n'a jamais connu de désordre ayant entraîné des dommages sur des biens ou des personnes.

- **Préserver la ressource en eau par la protection du captage d'eau**

La vallée de la Viosne héberge un point de captage d'eau destinée à la consommation humaine qui n'est plus utilisé aujourd'hui. Cette ressource en eau doit néanmoins demeurer exploitable par les générations futures.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAVILLETERTRE

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

Territoire communal

Géographie, paysage, patrimoine naturel

-  Préserver les terres agricoles
-  Préserver les vallées de la Viosne et de l'Arnoye et leurs abords boisés (cœurs majeurs de biodiversité et continuités écologiques identifiés par le SCOT)
-  Préserver les principaux boisements du plateau
-  Limiter le développement du hameau de Romesnil et des écarts bâtis

Transports et déplacements

-  Requalifier le secteur de la halte ferroviaire
-  Aménager une liaison piétonne entre la halte et le village

Equipements d'intérêt collectif

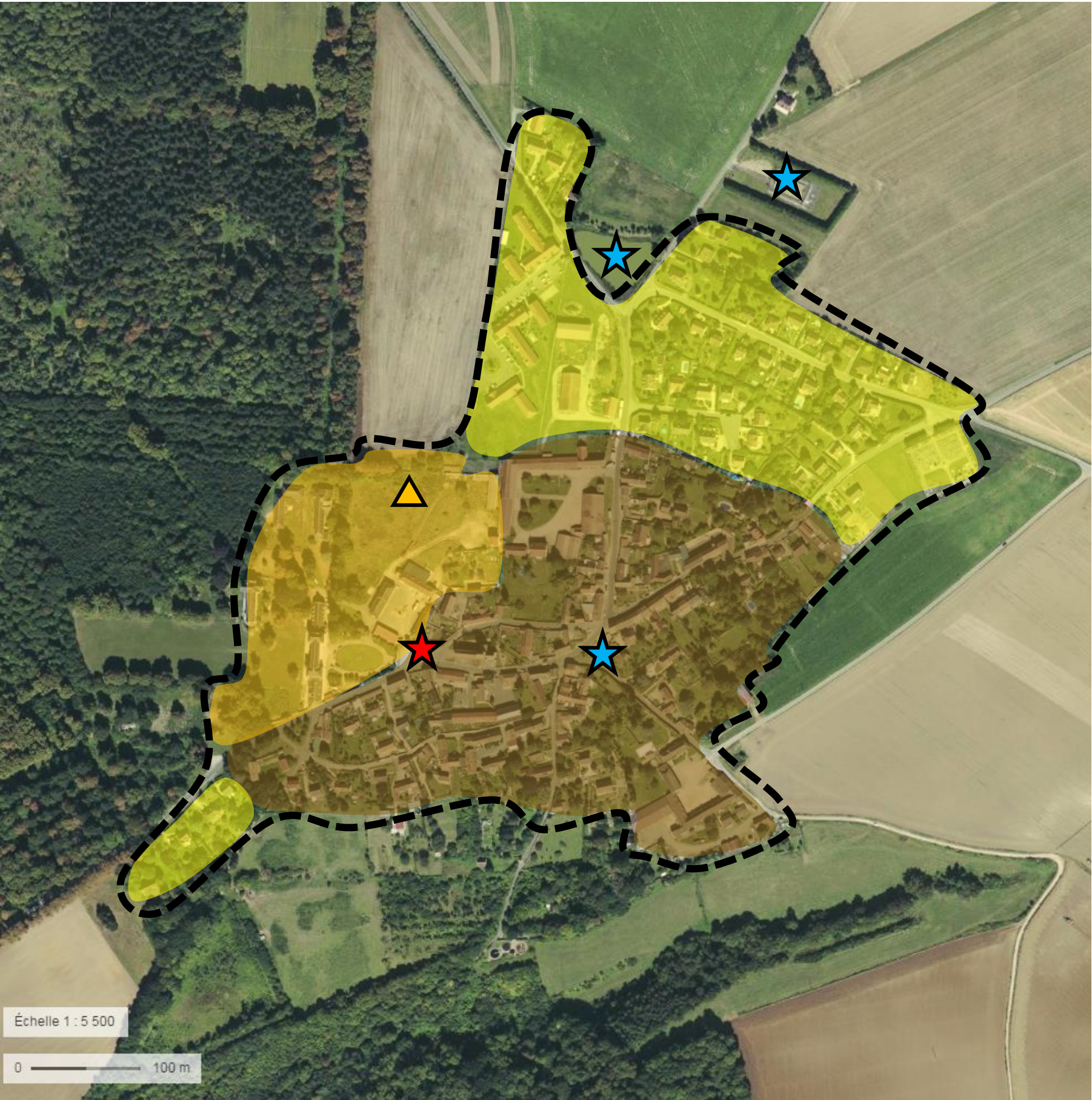
-  Prendre en compte l'extension du centre de stockage de déchets

Sensibilités et contraintes

-  Préserver la ressource en eau (point de captage)

Economie

-  Assurer la pérennité des activités agricoles
-  Valoriser le potentiel touristique et de loisirs (patrimoine, sentiers de randonnée, etc.)



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAVILLETERTRE

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

Village

Espaces agglomérés, développement et renouvellement urbain

- ★ Réaménager la place Saint Jean de Dieu
- ★ Poursuivre le traitement qualitatif des autres espaces publics
- Sauvegarder l'ambiance urbaine du noyau ancien
- Mettre en œuvre des règles adaptées aux extensions récentes principalement de type pavillonnaire

Planification urbaine

- Assurer le développement du village sans consommer d'espace en dehors du périmètre actuellement aggloméré
- Poursuivre et encadrer la reconversion du site Saint Jean de Dieu
- ▲ Tenir compte du projet d'EHPAD autorisé
- Tenir compte de la capacité et de l'étendue des réseaux

Economie

- Promouvoir la mixité des fonctions urbaines