

La commune de VILLERS ECALLES

élabore un Plan Local d'Urbanisme

Afin de gérer l'occupation de son territoire et d'orienter son évolution économique, géographique et démographique, la commune a choisi d'élaborer son document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme.

La première étape d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme correspond à la réalisation du diagnostic communal. Ce dernier permet de dresser un portrait de la commune de VILLERS ECALLES. De nombreuses thématiques sont étudiées : la démographie, le logement, les données économiques, les équipements, les réseaux et les services, le patrimoine, le cadre de vie, l'environnement, le paysage mais également les risques naturels, technologiques et les servitudes d'utilité publique.

Suivant les éléments analysés dans le diagnostic, complétés par les contraintes de territoire, des enjeux de développement ont été définis sur le territoire de VILLERS ECALLES.

De ces enjeux, des objectifs communaux ont permis de définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier se déclinera sous plusieurs thématiques :

1. Permettre le développement communal

- a. **Gestion cohérente des 2 principaux pôles construits (plateau et vallée) et des zones urbanisées excentrées**
 - Gestion des constructions existantes sur l'ensemble du territoire / réhabilitations / évolution du parc de logements existants,
 - Urbanisation des dents creuses.

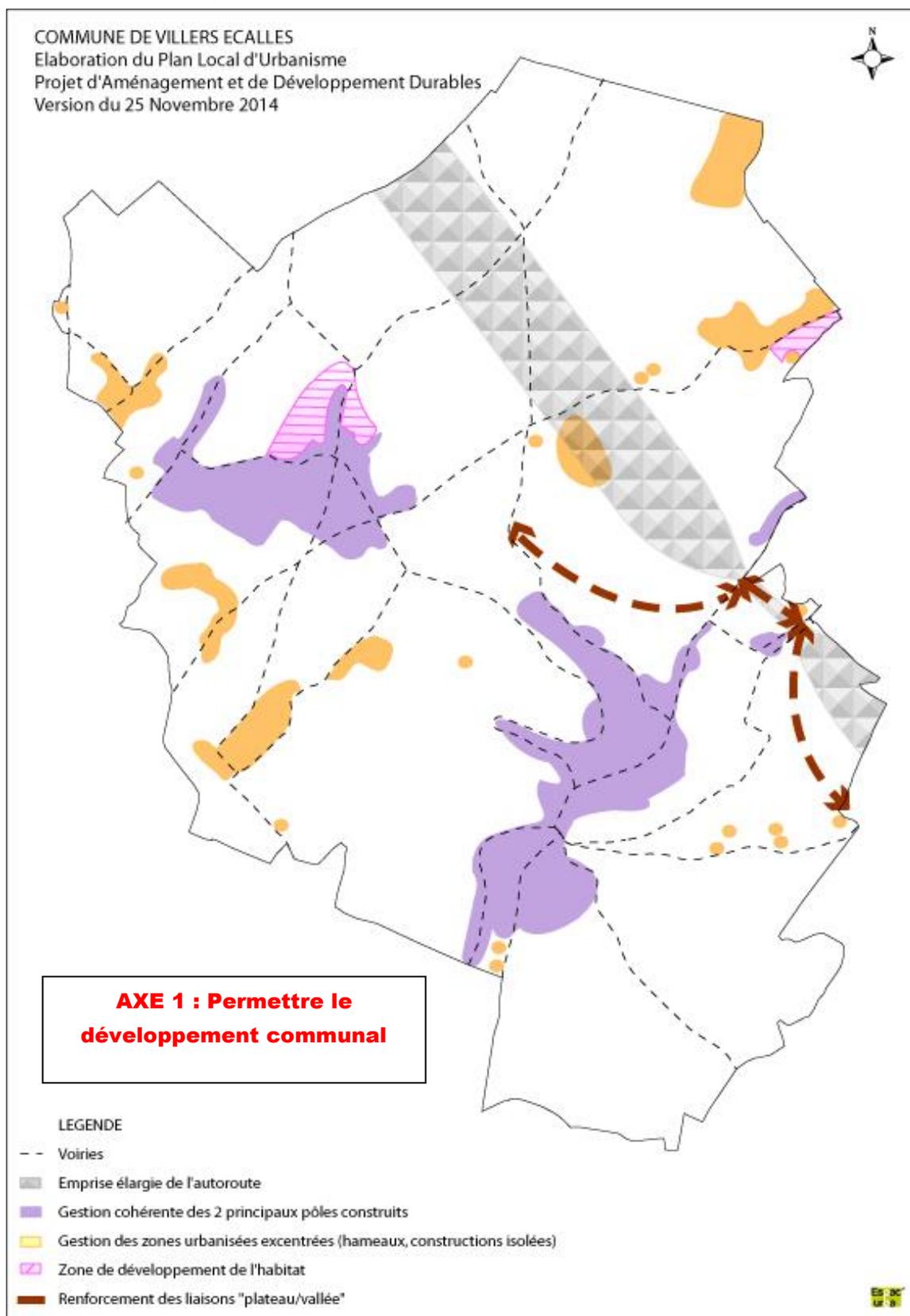
- b. **Développement de l'urbanisation**
 - accueillir de nouvelles zones d'habitat pour dynamiser la population,
 - répondre à la demande en logements,
 - organiser le développement dans un principe de mixité sociale et urbaine :
 - diversifier l'offre de logements : accession/locatif ; individuel/collectif,
 - encourager des programmes à vocation d'habitat diversifiés : logements locatifs sociaux, accessions sociales à la propriété, petits logements pour jeunes couples, logements pour personnes âgées.
 - Développer la Haute Qualité Environnementale et l'éco-construction,

- c. **Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**
 - Lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain,
 - tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement.
 - Réduire la moyenne parcellaire dans l'habitat pavillonnaire : l'analyse de la consommation de l'espace a fait ressortir une moyenne parcellaire pour l'habitat

d'environ 1 335 m². A travers le projet de PLU, la volonté communale est de réduire la moyenne parcellaire dans l'habitat pavillonnaire à environ 800 m², soit une densité de 10 logements / ha, voiries et EP incluses.

d. **Intégration des projets d'infrastructures routières**

- Renforcement de la liaison plateau / vallée,
- Prise en compte de l'autoroute A 150,



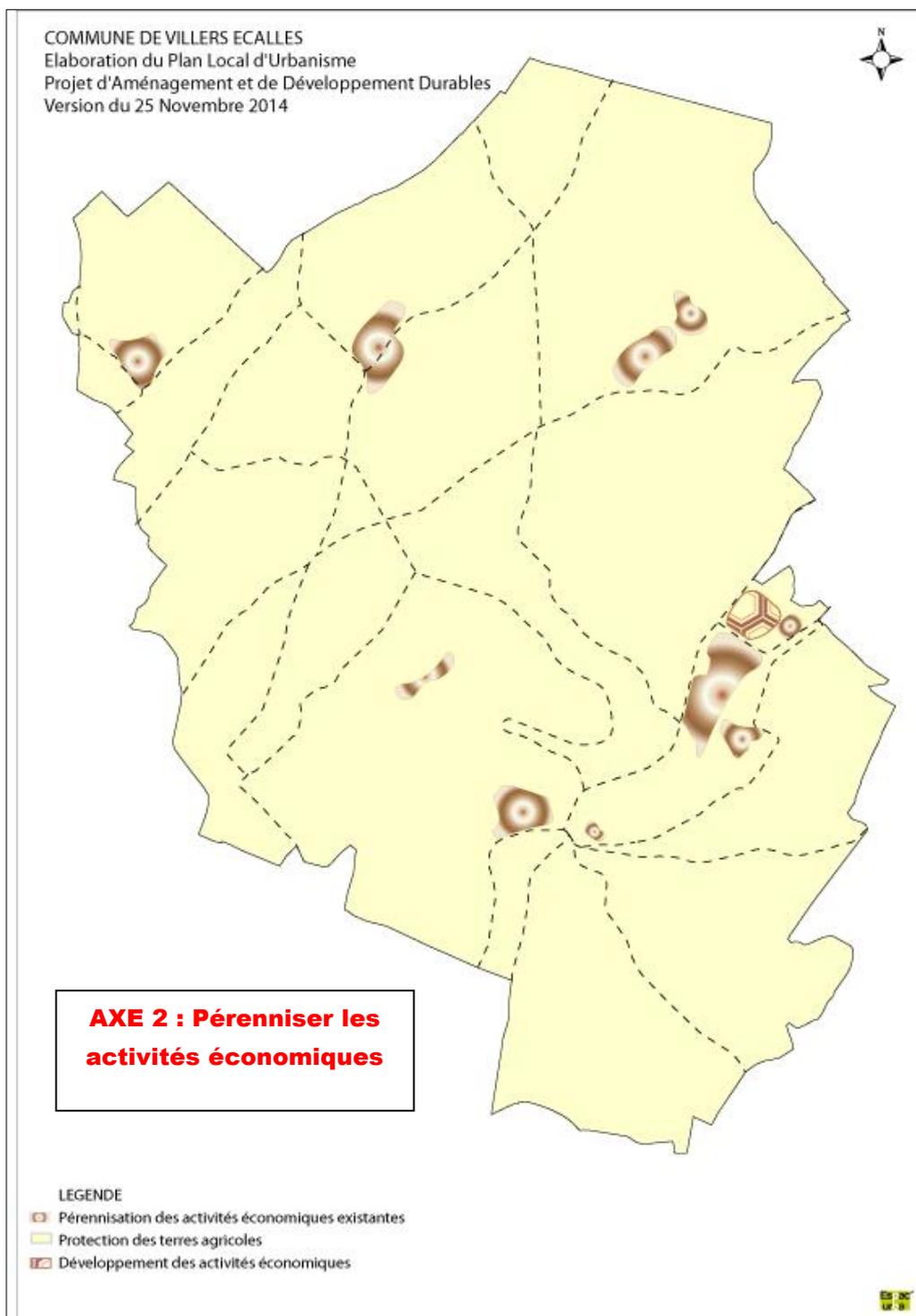
2. Pérenniser les activités

a. Pérennisation des activités économiques

- Pérennisation des activités économiques existantes sur l'ensemble de VILLERS ECALLES,
- Développement économique sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur le secteur Nord-Est de la vallée.

b. Pérennisation des exploitations agricoles

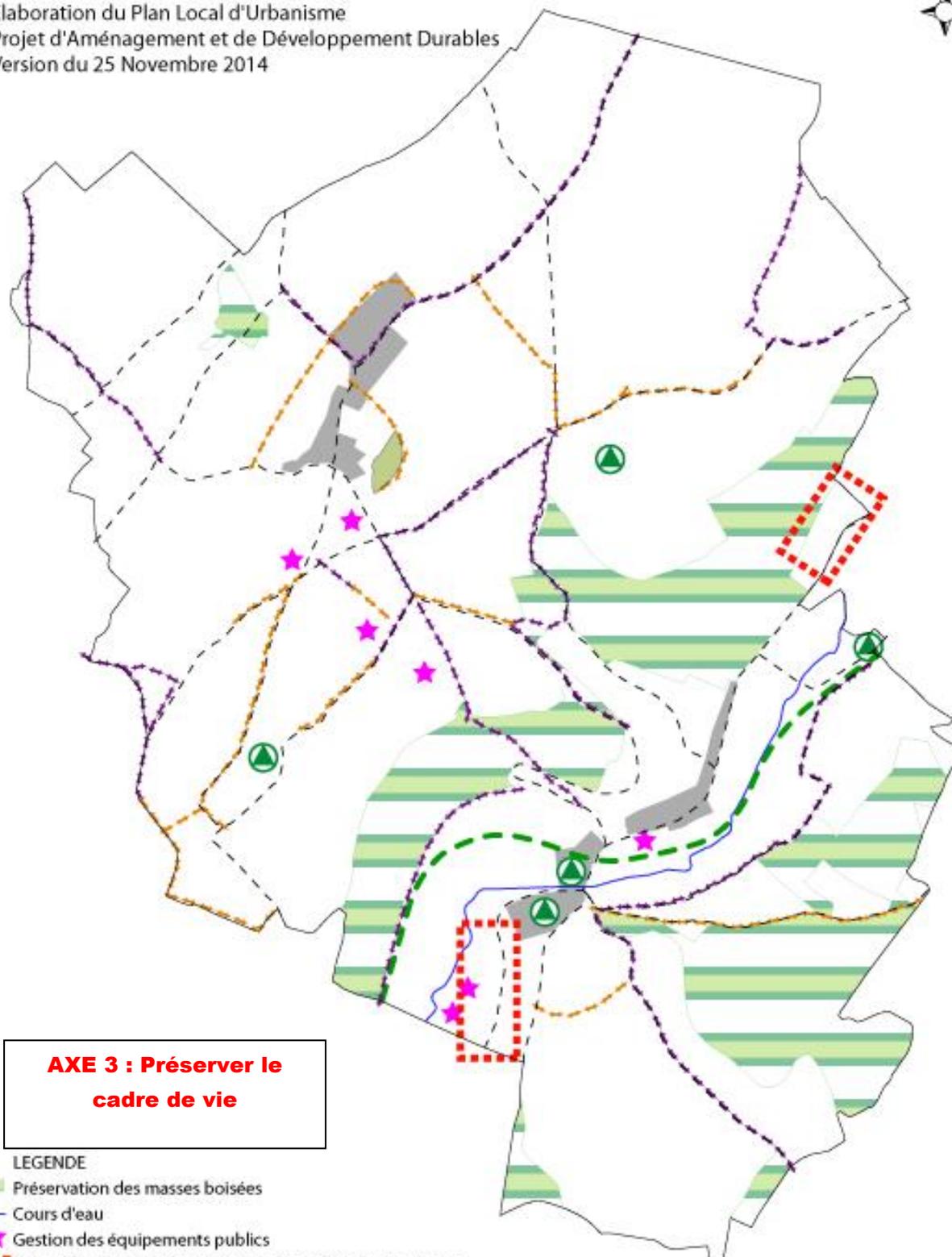
- Protection des sièges et sites d'exploitation,
- Protection des terres attenantes aux corps de ferme en activité.



3. Préserver le cadre de vie

- a. Protection et mise en valeur du patrimoine et de l'identité communale**
- Protection du patrimoine vernaculaire (église, monument commémoratif, ...),
 - Préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien,
 - Protection de grandes bâtisses accompagnées de leur parc arboré,
 - Préservation des clos-masures,
- b. Préservation des espaces à enjeu écologique et des paysages**
- Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques :
 - ✓ Favoriser le maintien des formations boisées jouant le rôle de réservoir de biodiversité,
 - ✓ Maintenir l'élément « eau » (cours d'eau) / trame bleue,
 - ✓ Protéger les zones de transit de la faune : corridors écologiques relatifs aux trames vertes (masses boisées, haies, alignements d'arbres).
 - Préserver les paysages de qualité :
 - ✓ Gérer l'interface entre les futures zones d'urbanisation et le parcellaire agricole,
 - ✓ Maintenir les espaces naturels ordinaires qui participent au faire-valoir paysager de la commune : bois, talus cauchois, haies bocagères,
 - ✓ Préserver l'« autonomie » des secteurs bâtis sur le plateau.
- c. Gestion et développement des équipements publics**
- Pérenniser et développer les équipements publics existants,
- d. Gestion et requalification des entrées de commune au niveau de la vallée**
- e. Confortement des liaisons douces**
- Renforcement des liaisons douces existantes,
 - Développement des liaisons douces vers les hameaux et vallée/plateau,
 - Création d'une « voie verte » au niveau de l'ancienne voie de chemin de fer.
 - Veiller à la réalisation de cheminements piétons dans le cadre des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation,
- f. Gestion et développement des possibilités de loisirs**
- Maintien et renforcement des chemins de randonnée,
 - Pérennisation des équipements sportifs et de loisirs (centre de loisirs, aire de jeux pour les enfants dans la vallée),
 - Création d'un espace de loisirs sur le plateau,
 - Pérennisation du tissu associatif
- g. Protection des biens et des personnes / Prise en compte des risques naturels**
- Prise en compte du risque « inondations »,
 - Intégrer la problématique des cavités souterraines,
- h. Prise en compte des communications numériques**

COMMUNE DE VILLERS ECALLES
 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
 Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 Version du 25 Novembre 2014



**AXE 3 : Préserver le
cadre de vie**

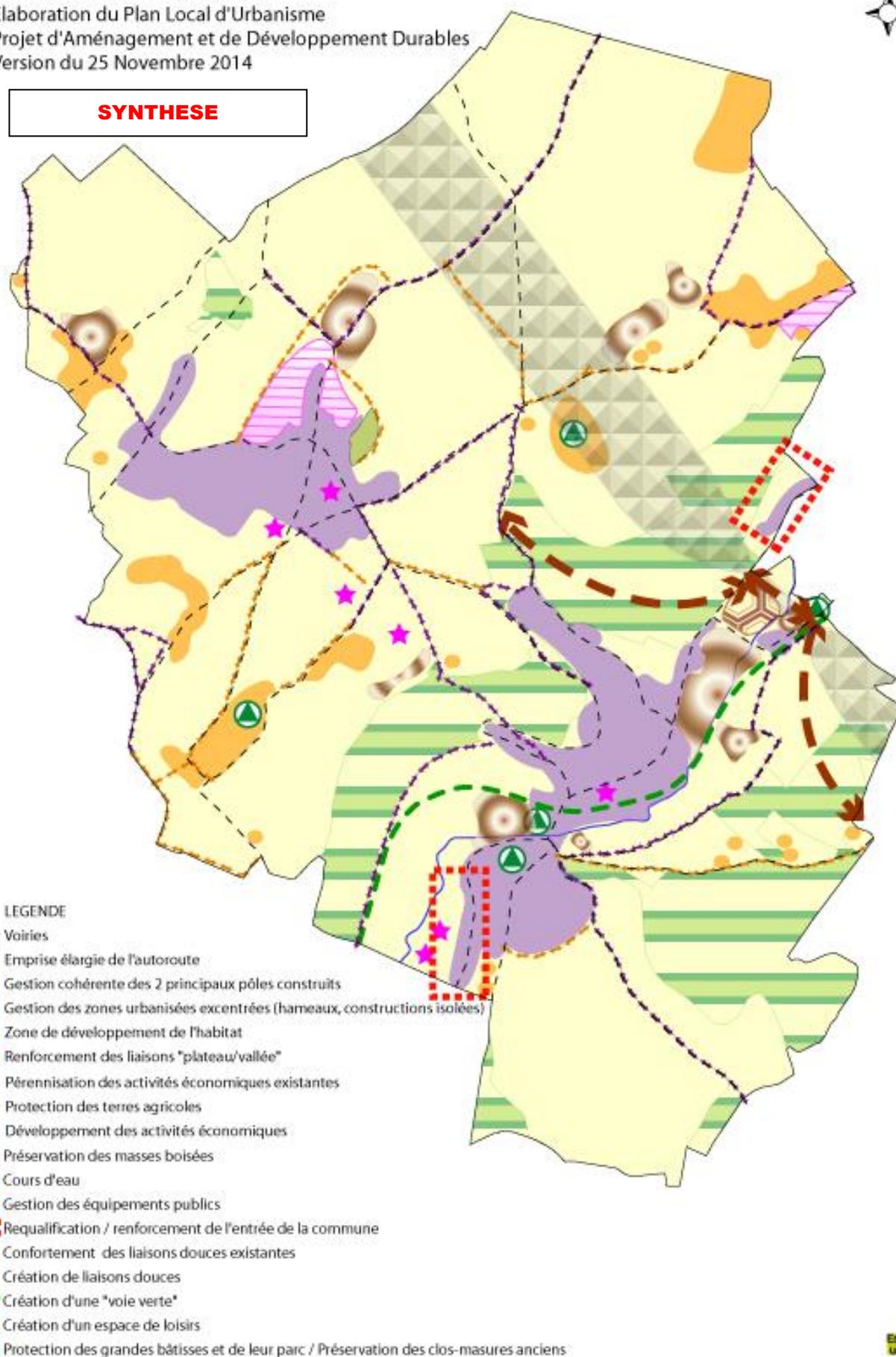
LEGENDE

-  Préservation des masses boisées
-  Cours d'eau
-  Gestion des équipements publics
-  Requalification / renforcement de l'entrée de la commune
-  Confortement des liaisons douces existantes
-  Création de liaisons douces
-  Création d'une "voie verte"
-  Création d'un espace de loisirs
-  Protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques du noyau ancien
-  Protection des grandes bâtisses et de leur parc / Préservation des clos-masures anciens

COMMUNE DE VILLERS ECALLES
 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
 Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 Version du 25 Novembre 2014



SYNTHESE



Des réunions de travail sont régulièrement organisées en mairie en présence des élus, des chargés d'études et de différents services de l'Etat ou organismes associés afin d'échanger sur le projet communal, en cohérence avec les multiples réglementations en vigueur.

En fonction des enjeux et des objectifs communaux déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le groupe de travail élabore actuellement le zonage du PLU ainsi que le règlement qui lui est associé.

Le zonage du PLU correspond à un plan du territoire communal, divisé en plusieurs zones. Il se décline en 4 grandes zones :

- la Zone U correspond aux zones urbaines : « *Peuvent être classés en zone urbaine, 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* » (article R.123-5 du Code de l'Urbanisme),
- la Zone AU signale les zones à urbaniser : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* » (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme),
- la Zone A reprend les secteurs agricoles : « *Peuvent être 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.* » (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme),
- la Zone N comprend les secteurs naturels : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
 - *a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
 - *b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
 - *c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.* » (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

En fonction des spécificités du bâti, de l'occupation du sol et des objectifs communaux, ces grandes zones sont ensuite déclinées en sous-secteurs.

Le règlement du PLU décrit, pour chaque zone définie dans le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables. Il peut comprendre 16 articles. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires, les autres sont facultatifs.