

PLAN LOCAL D'URBANISME

04U16

Christian NEVEU,
Maire



Rendu exécutoire
le



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Juillet 2017

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **12 décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **27 juillet 2017**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : Nicolas.Thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLENEUVE LES SABLONS

Commune de Villeneuve-les-Sablons



Place d'Altenburschla
60240 VILLENEUVE-LES-SABLONS
Courriel : mairie.vls@wanadoo.fr
Téléphone: 03 44 52 07 05



Urbanistes mandataires :

Arval

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb), M.Louërat (Géog-Urb)

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Juillet 2017

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L101-2 du code de l'urbanisme (CU), le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L103-1 du CU).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

PRÉAMBULE	2
INTRODUCTION	4
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
1. Villeneuve-les-Sablons dans son contexte intercommunal	7
2. État initial de l'environnement	12
3. Organisation du tissu urbain	27
4. Déplacements, réseaux et diagnostic numérique	32
5. Analyse démographique et parc de logements	37
6. Équipements, services, activités économiques et diagnostic agricole	42
7. Bilan, synthèse des enjeux et analyse du potentiel de densification et de mutation du tissu bâti	48
CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	53
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	54
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	55
2.1 L'approche quantitative	58
2.2 Les objectifs qualitatifs	63
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION	75
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général	76
2. La justification du découpage en zones	79
3. La mise en œuvre du PLU	88
CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	89
CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN	97

Villeneuve-les-Sablons dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 16 avril 1995, modifié le 22 septembre 1998 et le 7 novembre 2000. La commune a émis le souhait de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal le 21 janvier 2016. Courant 2016, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'État à la révision du PLU de Villeneuve-les-Sablons, conformément aux termes des articles L.132-7 et L.132-10 du code de l'urbanisme.

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.104 du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant celui de la «Cuesta du Bray» situé à plus de 9 km des limites communales), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par arrêté préfectoral en date du 2 décembre 2016, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique l'élaboration du PLU de Villeneuve-les-Sablons.

En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme.

Les études nécessaires à l'élaboration du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement Territorial de Beauvais) a été chargée de suivre l'élaboration du PLU au regard des enjeux portés par l'État.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet d'une réunion associant les services de l'État et personnes publiques ayant demandées à être consultées, en date du 2 juin 2016.

Dès la réception en mairie courant 2016, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études en janvier 2016. En juin 2016, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie. Le 22 juin 2016, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Le 8 juillet 2016, le projet communal a été présenté à la population dans le cadre d'une réunion publique. Un article de concertation de type «4 pages» sur la révision du PLU et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été diffusé dans le bulletin municipal, informant de la tenue de la réunion publique et en précisant que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de PLU est ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-les-Sablons. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ; le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal.

- Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage à préserver, les plantations à créer, etc.

- Les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les annexes sanitaires
 - les servitudes d'utilité publique et informations jugées utiles
 - les nuisances acoustiques

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'État.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues. A cet effet, il comprend trois parties essentielles:

1. Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement
2. Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues et leurs incidences sur l'environnement
3. Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

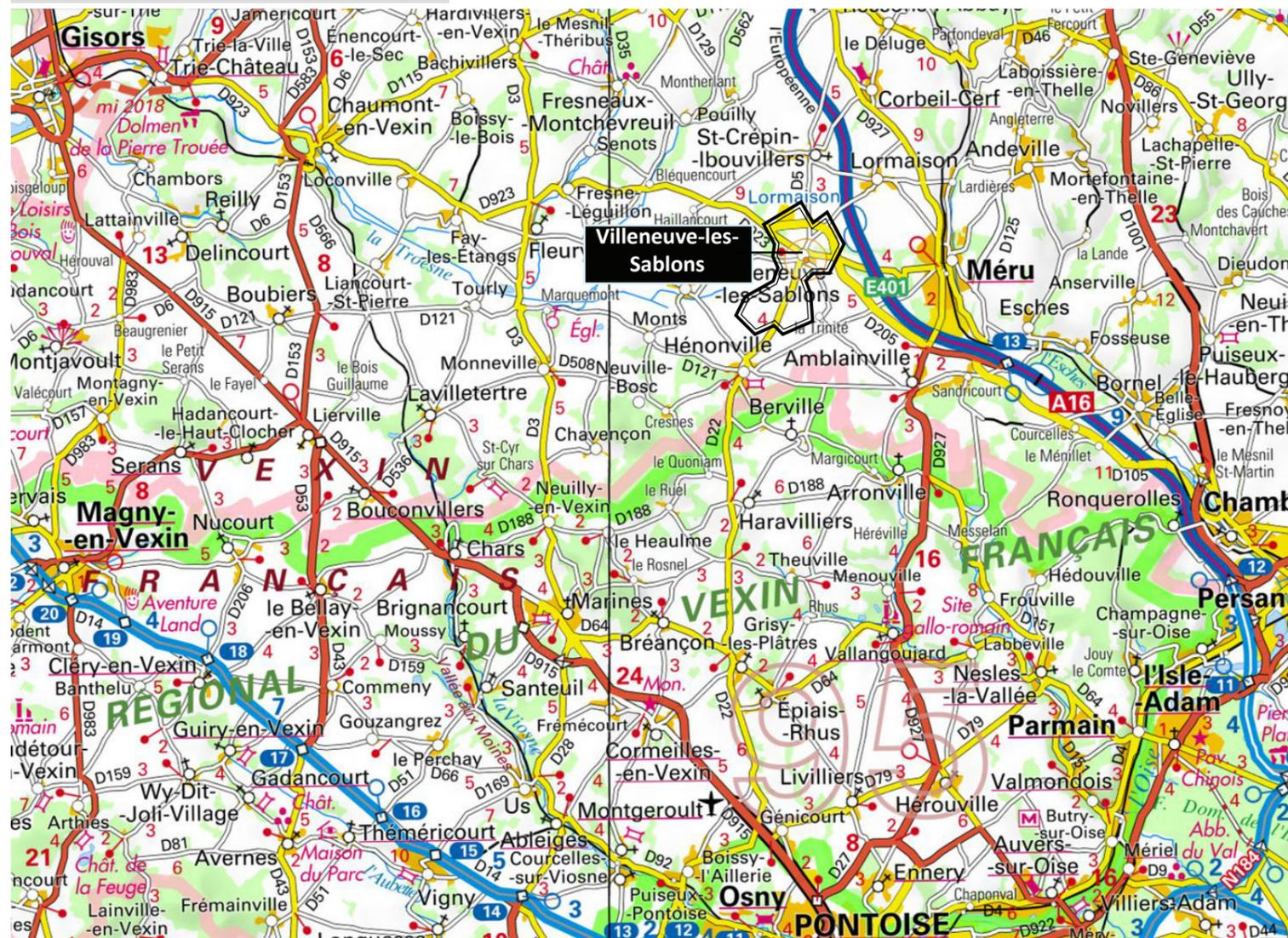
Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à la révision du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

CHAPITRE 1

■ DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

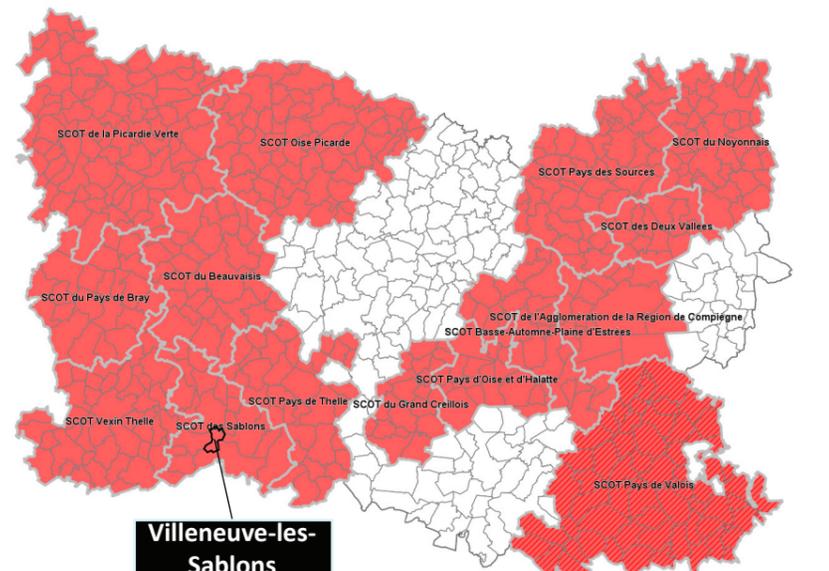
I - Villeneuve-les-Sablons dans son contexte intercommunal

1.1 Localisation de la commune :



Source : IGN - Géoportail

Périmètre du SCOT des Sablons



Source : Carteli - DDT60

Territoire de la Communauté de Communes des Sablons



Source : CCS 2017

LOCALISATION :

La commune de Villeneuve-les-Sablons se situe dans la partie ouest du département de l'Oise, dans la partie sud-est du plateau de Thelle, au niveau de la plaine des Sablons. Elle est rattachée à l'arrondissement de Beauvais et à la communauté de communes des Sablons. Elle se situe à 5 km de Méru qui offre un panel étoffé de services et de commerces. À plus large échelle, elle est implantée sur l'axe Gisors – Méru et sur l'axe Paris - Beauvais.

La Commune de Villeneuve-les-Sablons est bordée au nord de son territoire par la RD205, axe routier d'intérêt départemental partant en direction de Chambly au sud-est et rejoignant Chaumont-en-Vexin à l'ouest. Au niveau de Villeneuve-les-Sablons, la RD205 devient la RD923 qui conduit vers Gisors. Cet axe représente la seule liaison est-ouest forte, puisque les réseaux viaires de cette zone reposent sur une logique nord-sud. La RD927, qui traverse Méru, permet de relier Beauvais à la banlieue parisienne. La commune est par ailleurs proche du réseau autoroutier puisque l'A16 passe entre Méru et Villeneuve-les-Sablons. L'échangeur le plus proche se trouve au sud de Méru, à environ 5 km de la commune.

La commune est à seulement 5 km de Méru, pôle central de l'intercommunalité des Sablons, à 26 km de Beauvais, un des principaux pôles économiques de la Picardie, et à 24 km de Pontoise, ce qui la place sous l'aire d'influence de la région parisienne. Villeneuve-les-Sablons est une commune limitrophe des communes de Saint-Crépin-Ibouviillers-Montherlant, de Lormaison, de Méru, d'Amblainville, d'Hénonville et d'Ivry-le-Temple. Villeneuve-les-Sablons est implantée en plein cœur du territoire de la Communauté

de Communes. Sa proximité avec l'A16 et Méru lui confère une attractivité certaine.

VILLENEUVE-LES-SABLONS ET L'INTERCOMMUNALITÉ :

La commune fait partie de la Communauté de Communes des Sablons, créée en juillet 2000 suite à l'ancien district des Sablons, et qui comprend 21 communes à la suite de la constitution des communes nouvelles de Bornel, de La Drenne et de Saint-Crépin-Ibouviillers, pour une population de 37 230 habitants en 2014.

La communauté de communes des Sablons intervient notamment pour la protection de l'environnement (assainissement et collecte et traitement des ordures ménagères), le développement économique (aménagement de zones d'activités) et l'aménagement et la mise en valeur du territoire (restauration du patrimoine, musée de la nacre, équipements sportifs...). Le siège de la Communauté de Communes des Sablons se trouve à Villeneuve-les-Sablons.

La Communauté de Communes des Sablons est la structure porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale des Sablons (SCOT), approuvé le 20 mars 2014. Ce document de planification urbaine fixe les objectifs en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ces objectifs sont présentés dans un projet d'aménagement et de développement durables. Le PLU devra être compatible avec les orientations du SCOT.

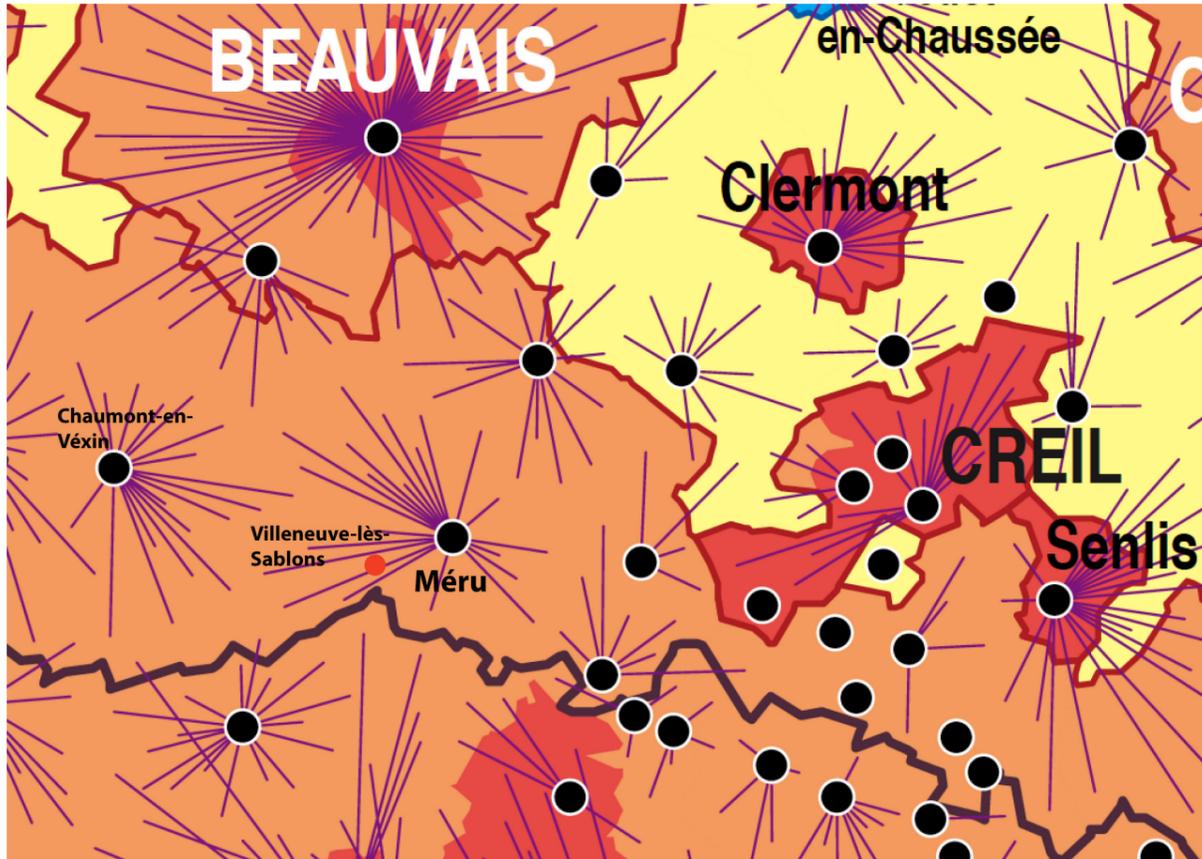
SITUATION :

La commune de Villeneuve-les-Sablons s'inscrit dans la partie sud-est du plateau

I - Villeneuve-les-Sablons dans son contexte intercommunal

1.2 Villeneuve-les-Sablons : un bourg périurbain

Extrait de la carte des territoires vécus :



Source : INSEE 2002

de Thelle, plateau a l'identité essentiellement rurale et agricole qui a accueilli pendant de longue date les activités industrielles. Aujourd'hui, il est traversé par des infrastructures structurantes comme l'A16 ou la voie ferrée. La commune n'est pas traversée par ce type d'infrastructures, néanmoins, sa proximité avec Méru permet un accès rapide à la gare (ligne Paris - Persan Beaumont - Beauvais) et à l'autoroute A16 via l'échangeur. De ce fait, par sa situation géographique, la commune est connectée aux principaux pôles urbains et économiques.

Villeneuve-les-Sablons a connu une évolution démographique dans les années 1975, liée au phénomène de périurbanisation, qui a touché la frange sud du département de l'Oise. De ce fait, de nouveaux ménages, provenant en grande partie de l'Île-de-France et souhaitant accéder à la propriété, ont contribué à augmenter la population de la commune. La proximité des infrastructures plaçant la commune non loin des grands pôles et le cadre de vie agréable, ont été les éléments déclencheurs pour attirer ces nouveaux ménages.

Selon la carte des territoires vécus de l'Insee, la commune de Villeneuve-les-Sablons est dans l'aire d'influence de Méru, qui englobe une bonne partie des communes de l'intercommunalité des Sablons. La dépendance pour l'emploi aux pôles parisiens et à Méru est forte. Néanmoins au regard des habitudes et du profil des habitants, Villeneuve-les-Sablons est considéré comme un bourg périurbain. En effet, Méru, distante de 5 km par la D923 et chef lieu de canton, compte plus de 13 200 habitants et dispose d'un nombre important de services de la gamme supérieure (lycée, équipements de loisirs, grandes surfaces...). La population de Villeneuve-les-Sablons effectue donc des déplacements fréquents vers ce pôle.

Villeneuve-les-Sablons compte pour sa part des commerces et des services en petite quantité, localisés au niveau de la Grande rue. On y trouve entre autres un bar-tabac-restaurant et une pizzeria. Les activités artisanales sont relativement nombreuses. Ainsi une dizaine de petites entreprises proposent des services de

type plomberie, maçonnerie ou encore chaudronnerie. La commune possède deux polarités sur son territoire à conforter :

- La première correspond aux **équipements scolaires et publics**. En effet, la commune dispose d'un groupement scolaire proposant une cantine et un service périscolaire. Elle est également équipée d'un centre de loisirs. Ces équipements scolaires situés au centre du bourg sont implantés à proximité de la mairie et de la salle des fêtes. L'église et le siège de la communauté de communes des Sablons viennent compléter ce pôle, mais restent tout de même légèrement excentrés et séparés des autres équipements, par des habitations.
- La seconde correspond aux **équipements sportifs**. Villeneuve-les-Sablons est équipé d'un stade, situé au sud-est au sein du secteur aggloméré.

Un troisième pôle commence à émerger à l'est de la commune, le long de la RD205 dans le domaine des déchets et de leur valorisation.

Villeneuve-les-Sablons offre **146 emplois en 2012, pour une population de 575 actifs**. Ce nombre d'emplois ne permet pas à la commune d'être considérée comme un lieu d'intérêt économique à l'échelle intercommunale. En revanche, il permet de nuancer la dépendance pour l'emploi aux pôles parisiens et à Méru.

La région parisienne constitue le lieu d'emploi principal des habitants alors que Méru est le pôle d'équipements, de commerces et de services de proximité le plus utilisé. Dans le contexte actuel, une diminution de l'offre d'emplois à Villeneuve-les-Sablons ne peut que s'accompagner de déplacements croissants vers Méru et la région parisienne pour accéder à l'emploi, aux équipements et aux services. Ceci pose la question de la gestion de ces déplacements, vers l'est et le sud, qui sont essentiellement effectués en voiture.

L'accroissement de la population à Villeneuve-les-Sablons ne peut être envisagée que parallèlement à une offre locale d'emplois ainsi qu'au développement de services et d'équipements de proximité sous peine de devenir progressivement un village dortoir.

ORGANISATION TERRITORIALE DE L'EMPLOI

Zonage en Aires Urbaines et en aires d'Emploi de l'espace Rural (ZAUER)

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (définition simplifiée)

Pôles urbains (354 pôles représentant 3 100 communes)
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.

Couronnes périurbaines (10 808 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

Communes multipolarisées (4 122 communes)

Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

ORGANISATION TERRITORIALE DES SERVICES

On définit quatre gammes d'équipements qui se retrouvent très largement dans les mêmes communes :

- une **gamme de base** (tabac, garage, maçon, alimentation, plombier, menuisier, école) ;
- une **gamme de proximité** (poste, coiffeur, carburant, plâtrier, électricien, médecin, infirmier, pharmacie, boulangerie, boucherie) ;
- une **gamme supérieure** (hôpital, laboratoire d'analyse médicales, cinéma) ;
- et une **gamme intermédiaire**.

Chaque équipement de la gamme intermédiaire qui recouvre des commerces et des services (publics et privés) d'usage relativement fréquent mais ne relevant pas néanmoins de la proximité immédiate exerce le même type d'attraction sur les communes non équipées alentour. Leur implantation et leur attraction définissent ainsi des pôles de services intermédiaires et une aire d'influence autour de chacun d'eux. Les pôles de services intermédiaires correspondent aux communes les plus fréquentées pour des motifs non professionnels.

- **Pôle de services intermédiaires ou commune bien équipée**
Pôle de services intermédiaires (commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune) ou **commune bien équipée** (possédant 9 équipements ou plus parmi les 16 caractérisant cette gamme). Soit 4 054 communes

Aire d'influence des pôles de services intermédiaires

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement.

Source : Inventaire communal de 1998 - INSEE-SCEES

I - Villeneuve-les-Sablons dans son contexte intercommunal

1.3 Bilan du SCOT des Sablons approuvé en mars 2014

Les objectifs de développement	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre	Éléments à intégrer dans l'étude PLU
HABITAT	<p>Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire, le SCOT prévoit un renforcement des pôles structurants de Méru et pôles d'appui d'Amblainville, Andeville et Esches. Le SCOT identifie également 2 pôles intermédiaires : Bornel (devenu Anserville-Bornel-Fosseuse) et Saint-Crépin-Ibouvilliers-Montherlant.</p> <p>Villeneuve-les-Sablons est identifiée dans l'espace périphérique multipolarisé/espace rural. À ce titre, la commune complète l'armature urbaine du territoire et l'offre en matière d'habitat (logements, équipements et services). Il s'agira dans cet espace de développer de manière maîtrisée les villages afin de préserver leur caractère rural. Les parties actuellement urbanisées des villages devront s'étendre dans le cadre d'un développement maîtrisé, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant. Les options d'aménagement prendront en compte le maintien des caractéristiques du milieu rural. L'extension urbaine demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.</p>	<p>Le PLU de Villeneuve-les-Sablons devra prévoir un développement cohérent avec l'armature urbaine définie dans le SCOT : la commune étant identifiée en tant que commune rurale, son développement démographique devra être maîtrisé à horizon 2023.</p>
	<p>Encourager le renouvellement urbain, rechercher une optimisation de l'occupation foncière et maintenir des coupures d'urbanisation Le choix des nouveaux espaces à ouvrir à l'urbanisation est un élément fondamental dans la mise en œuvre à venir du SCOT qui préconise de privilégier les espaces proches des bourgs, donner la priorité au renouvellement urbain et en continuité des secteurs urbanisés et équipés. L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, en particulier habitat intermédiaire, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat (cohérence avec le tissu urbain existant, bonne insertion des volumes, compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier), sans conduire à une sur densification. Des espaces de respiration devront être préservés. L'urbanisation devra être envisagée en épaisseur plutôt que linéaire le long des axes routiers. Les extensions urbaines devront être respectueuses des sièges d'exploitations agricoles pérennes. Il s'agit également de maintenir des coupures d'urbanisation respectant les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés.</p>	<p>Le PLU de Villeneuve-les-Sablons devra effectuer un inventaire des disponibilités des espaces urbains (l'équivalent de 1 hectare a été recensé par le SCOT en 2014). Le SCOT recommande de recourir à des procédures d'opération d'ensemble pour une plus grande maîtrise des projets urbains. Le choix des secteurs à enjeu de développement devra nécessairement se faire en priorité dans la trame bâtie constituée du village et, si besoin, en continuité du tissu urbanisé.</p>
	<p>Diversifier la production de logements et poursuivre le renforcement de l'offre en logements aidés Le SCOT prévoit une production de logements qui ne devra pas dépasser 187 lgts/an à horizon 2023 sur l'ensemble du territoire. Les communes rurales, dont fait partie Villeneuve-les-Sablons, devront respecter un rythme de construction de 51 lgts/an maximum réparti entre les 19 communes de cette catégorie. Le SCOT recommande de diversifier les typologies d'habitat avec, pour les communes rurales 20% de logements collectifs ou individuels groupés et 80% d'individuels purs dans les secteurs d'aménagement. Le document recommande également de tendre vers 20% de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble du territoire, en tenant compte de la situation de chaque commune.</p>	<p>Le PLU devra prévoir un objectif chiffré de production de logements qui soit compatible avec les objectifs du SCOT à horizon 2023. À noter que la commune dispose de l'assainissement collectif et d'un positionnement privilégié, à proximité des équipements, commerces et services de Méru, ce qui permettrait de justifier d'un développement plus conséquent que pour d'autres communes du secteur rural du SCOT, soit légèrement supérieur à 3 lgts / an. À travers la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la commune pourra encadrer le nombre et les typologies de logements qu'elle souhaite développer pour tendre vers 20% de logements autres que pavillonnaires. Les OAP ou le règlement du PLU pourraient également prévoir un taux de logements aidés dans certains secteurs (à noter qu'il s'agit seulement d'une recommandation).</p>
	<p>Programmer une offre foncière adaptée aux besoins À l'échelle du territoire intercommunal, le SCOT prescrit un besoin foncier de 82,6 ha au maximum à horizon 2023, dont 38,9 ha dans les communes rurales. Le SCOT prévoit de tenir compte du fait que les dents creuses ne sont pas toujours disponibles et prévoit jusqu'à 100 hectares de consommation foncière à horizon 2023, en partant du principe que les dents creuses devront en priorité être urbanisées. En 2014, le SCOT a recensé l'équivalent de 1 ha. de dent creuse sur le territoire de Villeneuve-les-Sablons. Le SCOT recommande également une réhabilitation du parc existant en tenant compte de la vacance, tout en maintenant une vacance d'environ 5% du parc, nécessaire à la fluidité du parc.</p>	<p>Le PLU de Villeneuve-les-Sablons semble ainsi disposer d'une enveloppe foncière correspondant à environ 2 hectares, ou un peu plus si on considère que la commune a un positionnement stratégique à proximité de Méru, pour recevoir le développement urbain de la commune, s'ajoutant au potentiel estimé dans la trame urbaine déjà constituée (et qui n'est pas à considérer comme de la consommation d'espaces. Le SCOT ne précise pas de densité minimum à respecter.</p>
ÉQUIPEMENTS	<p>Concernant les projets d'équipements réalisés par la Communauté de Communes des Sablons, les projets bénéficiant à plusieurs communes pourront être favorisés. Il est notamment prévu la réalisation d'une salle des fêtes intercommunale sur la commune de Villeneuve-les-Sablons.</p>	<p>Le PLU pourra prévoir une zone dédiée aux équipements communautaires.</p>
DÉPLACEMENTS	<p>Améliorer la desserte du territoire et les déplacements Favoriser la connexion avec les centres décisionnels proches (Paris, Beauvais ...). Le SCOT prescrit notamment d'adapter le réseau routier et assurer la sécurisation de certains axes, notamment la RD205 entre Lormaison et Villeneuve-lès-Sablons. Développer les alternatives à la voiture dans les déplacements entre les communes de la Communauté de Communes en tenant compte des contraintes du monde rural et en veillant à assurer l'interconnexion des services. Privilégier des villes plus compactes et plus propices aux déplacements à pied et à vélo, tout en sensibilisant les habitants à l'importance environnementale de ces pratiques. Le SCOT recommande l'amélioration et la sécurisation des déplacements au sein des secteurs agglomérés à travers des plans de circulation, réduction des vitesses par des aménagements de sécurité, recalibrage de certaines voiries.</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il sera nécessaire de conserver des emprises aux abords des futurs aménagements de la RD205. Le PLU pourra également inscrire des emplacements réservés au titre de l'amélioration des circulations et favoriser le développement des cheminements.</p>
	<p>Renforcer les transports collectifs et modes doux de déplacements Le fonctionnement et rayonnement de la gare de Méru devra être optimisé en favorisant l'intermodalité de ce site. Le SCOT préconise une meilleure couverture du territoire par les transports collectifs (lignes régulières, transports scolaires,...) en lien avec le Conseil Départemental et Régional. Valoriser les modes doux en facilitant l'accès aux principaux pôles d'intérêt du territoire (gare, équipements, services...) et en facilitant l'intermodalité avec les transports collectifs.</p>	<p>Le PLU pourra réfléchir aux liaisons entre Villeneuve-les-Sablons et la gare de Méru et veillera au développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture.</p>
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	<p>Maintenir un tissu économique local diversifié Fonder son développement économique sur plusieurs axes majeurs : - le développement et la diversification de son offre économique sur les zones d'activités repérées, et le développement de nouvelles branches d'activités - le renforcement d'une agriculture performante et durable au sein d'un projet de développement rural : préserver sur le temps long la Surface Agricole Utile ou proposer des compensations adaptées et poursuivre la structuration des chemins de randonnées et la mise en valeur du patrimoine rural - une ambition touristique rehaussée, notamment à travers le développement de l'offre d'hébergement et la préservation des atouts naturels et du patrimoine culturel du territoire - le développement d'une économie résidentielle garante de proximité : l'offre commerciale de proximité devra être développée.</p>	<p>Le PLU de Villeneuve-les-Sablons devra veiller à préserver ses activités existantes et valoriser le tourisme, les commerces et l'activité agricole. La commune n'a pas de zone d'activités et n'est donc pas ciblée dans le SCOT comme secteur privilégié pour le développement de nouvelles activités économiques.</p>

I - Villeneuve-les-Sablons dans son contexte intercommunal

Les objectifs de développement	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre	Éléments à intégrer dans l'étude PLU
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	<p>Renforcer les capacités d'accueil d'activités économiques Le SCOT prescrit de conforter le développement des zones d'activités existantes. L'installation d'entreprises artisanales et commerciales dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain sera autorisée dans le tissu urbain existant. L'installation d'entreprises artisanales et commerciales sera autorisée dans des bâtiments existants et bénéficiant d'une bonne desserte et par ailleurs favorisée en zone d'activités économiques. Quelques communes ont accueilli une petite zone d'activités répondant à l'implantation d'artisans, de petites entreprises ou de surfaces commerciales. Une extension de ces zones existantes sera possible lorsque des potentialités d'accueil existent réellement. Par ailleurs, la pérennité des entreprises artisanales existantes devra être favorisée (transmission d'entreprises).</p> <p>Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale Dans le but de permettre à chaque commune du territoire des Sablons de disposer de commerces en centre bourg et préserver une offre de proximité, le Document d'Aménagement Commercial autorise l'implantation de commerces de moins de 300 m2 de surface de vente sur l'ensemble du territoire. Afin de se conformer aux objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, le commerce devra être situé dans l'enveloppe urbaine de la commune et hors zone d'activité.</p>	<p>Le PLU de Villeneuve-les-Sablons pourra autoriser les activités artisanales si elles restent compatibles avec le tissu urbain existant.</p> <p>L'implantation et le développement des commerces sera autorisé dans le PLU, à condition d'être limités à 300 m2 de superficie de façon à cibler des commerces et services de proximité, et non des moyennes et grandes surfaces. Le PLU pourra permettre l'implantation de commerces uniquement dans le tissu urbain existant.</p>
ENVIRONNEMENT	<p>Espaces naturels à préserver, les espaces de biodiversité, continuités écologiques et espaces tampons à maintenir Le SCOT affirme la volonté de protéger les espaces de « nature remarquable » qui constituent les réservoirs de biodiversité, et notamment les zones Natura 2000, ENS et ZNIEFF. Le SCOT prévoit une traduction réglementaire stricte interdisant la construction dans ces secteurs. Les communes devront assurer les continuités forestières par un zonage et un règlement adaptés dans leur document d'urbanisme. Dans les PLU, les lisières urbaines seront maîtrisées afin d'impacter à minima les réservoirs de biodiversité. Cette orientation se traduit par le maintien de zones tampons autour des lisières urbaines et limiter l'urbanisation à proximité d'espaces forestiers.</p> <p>Une meilleure gestion de la ressource énergétique, ressource en eau, gestion des déchets et gestion des risques et des nuisances sonores Pour la performance énergétique des bâtiments, les nouvelles constructions devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur et encourager le recours aux énergies renouvelables. La préservation de la qualité des eaux passe par l'amélioration du traitement et les capacités d'assainissement : les secteurs en assainissement collectif tel Villeneuve-les-Sablons se développeront en priorité. Veiller à la capacité d'assainissement des STEP. La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est à privilégier. Économiser l'eau à travers des systèmes de récupération pluvial et limiter les pertes d'eau sur les réseaux. Les communes, lors de l'élaboration de leur projet d'aménagement veilleront à optimiser la collecte des déchets. La RD 205 qui contourne Villeneuve-les-Sablons au Nord est identifiée comme voie classée selon le degré d'impact sonore. Gestion du risque d'inondation : aucune commune du territoire n'est soumise à un PPRI, mais certaines communes telle Villeneuve-les-Sablons, ont fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles, notamment en ce qui concerne le risque d'inondation par coulée de boue. Gestion du risque de mouvement de terrain : les nouvelles constructions devront mettre en œuvre les règles de l'art visant à éviter les dommages liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles et toutes les communes étant soumises à l'aléa « présence de cavité souterraines », les PLU devront intégrer les prescriptions liées à ce risque.</p>	<p>Villeneuve-les-Sablons compte l'ENS des bois de la Gloriette sur son territoire : le PLU devra assurer la traduction réglementaire et le zonage permettant la protection stricte de ces espaces, à savoir un classement en zone naturelle ou zone agricole. Ces espaces demeurent inconstructibles, hormis les installations et les ouvrages nécessaires à leur gestion et à leur valorisation (agricole, forestière, ouverture au public). Les règlements d'urbanisme locaux devront préciser que seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs (limités aux abris couverts de moins de 25 m2 d'emprise au sol) seront autorisées. Pour la protection des continuités écologiques, il s'agit d'un classement en Zone Naturelle ou en Espace Boisé Classé dans les documents d'urbanisme. (Attention au classement en EBC qui implique de fortes contraintes et peut parfois aller à l'encontre d'une gestion adaptée des espaces forestiers). Il est recommandé de définir une bande inconstructible entre 10 et 30 mètres minimum en lisières forestières afin de ne pas perturber la faune, et ne pas engendrer de gêne pour les habitants et habitations. De plus, à Villeneuve-les-Sablons, le SCOT identifie une coupure d'urbanisation à l'ouest, entre le lotissement de l'allée de Marivaux et le bois de la Gloriette.</p> <p>Le PLU, à travers son règlement, prévoit les prescriptions permettant de veiller aux performances énergétiques des bâtiments, à la gestion des eaux pluviales, aux dimensions des voies pour la collecte des déchets, ... et informe des risques et nuisances en intégrant les prescriptions acoustiques autour de la RD205 et prescriptions liés aux risques retrait-gonflement des argiles et cavités. Le choix des secteurs de développement devront également prendre en compte les risques et nuisances du territoire. Afin de limiter le risque d'inondation, il convient d'identifier les zones où le risque est le plus avéré, notamment par l'identification des axes principaux de ruissellement. Les éléments paysagers existants ayant un rôle hydraulique (haies, talus), et les zones humides (mares, étangs, prairies humides), devront être préservés et entretenus pour leur rôle de régulation hydraulique et de tamponnement des eaux pluviales. La rétention et la régulation des volumes ruisselés à la parcelle ou du projet d'aménagement seront privilégiées à travers le zonage et le règlement des PLU. La mise en place d'un schéma de gestion des eaux pluviales (également prescrit par le SDAGE) est encouragé par le SCOT. Les éléments de végétation pourraient être identifiés et protégés dans le PLU afin de limiter les ruissellements.</p>
PAYSAGE	<p>Valorisation des paysages et maîtrise du développement urbain Le SCOT prescrit de préserver les cônes de vue de l'urbanisation. La résorption des points noirs devront faire l'objet d'un traitement paysager : La maîtrise du développement urbain passe par la gestion des franges urbaines et la promotion de nouvelles formes d'urbanisation : les communes sont amenées à rechercher des solutions urbanistiques et architecturales adaptées à l'environnement existant (maison en bande, habitat intermédiaire, petit collectif...). Promouvoir un urbanisme durable à travers : - Une urbanisation économe en espace - Une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur le projet d'aménagement - Des objectifs de performances énergétiques conformes à la réglementation thermique en vigueur - Respecter les caractéristiques physiques et morphologiques du lieu d'implantation de tout projet urbain - Une orientation optimale des bâtiments afin de maximiser les apports solaires passifs sera traduite dans les OAP - Des conditions favorables aux déplacements doux (continuités des cheminements,...)</p> <p>Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager existant Protection du patrimoine communal participe à l'identité du territoire. Protéger les éléments du paysage végétal et le bâti traditionnel : préserver l'identité paysagère et anticiper l'évolution du bâti sur chaque commune.</p>	<p>Le SCOT n'identifie pas de perspectives remarquables sur la commune de Villeneuve-les-Sablons, mais un point noir a été identifié au niveau de la zone d'activité de Saint-Crépin-Ibouvilliers-Montherlant en particulier depuis la RD205 qui passe au nord de Villeneuve-les-Sablons. Le PLU pourra promouvoir un urbanisme durable par un zonage et un règlement adapté.</p> <p>Le règlement et le zonage des PLU préciseront les protections des éléments patrimoniaux au titre des protections en application de la loi Paysage et par l'instauration de règlements spécifiques à chaque contexte. Le PLU pourra recenser les structures paysagères (alignement d'arbres, haies bocagères...) à intégrer dans les OAP des zones ouvertes à l'urbanisation. Le règlement du PLU peut également préciser la nature des haies à planter, l'utilisation d'essences locales (non invasives, et adaptées au climat). Les haies/talus à caractère patrimonial, présentant un intérêt écologique et/ou hydraulique sont à protéger dans les documents d'urbanisme au titre de la loi Paysage.</p> <p>Le règlement du PLU devront favoriser l'intégration des constructions en harmonie avec le bâti traditionnel existant. Des recommandations architecturales pourront être définies sur l'implantation et le volume des bâtiments, les matériaux de façade, les couleurs...</p>

I - Villeneuve-les-Sablons dans son contexte intercommunal

1.4 Bilan du POS approuvé en 1995

Villeneuve-les-Sablons s'est doté d'un POS en 1995. Ce document a défini un certain nombre d'orientations pour l'aménagement et le développement de la commune à l'horizon 2005-2010.

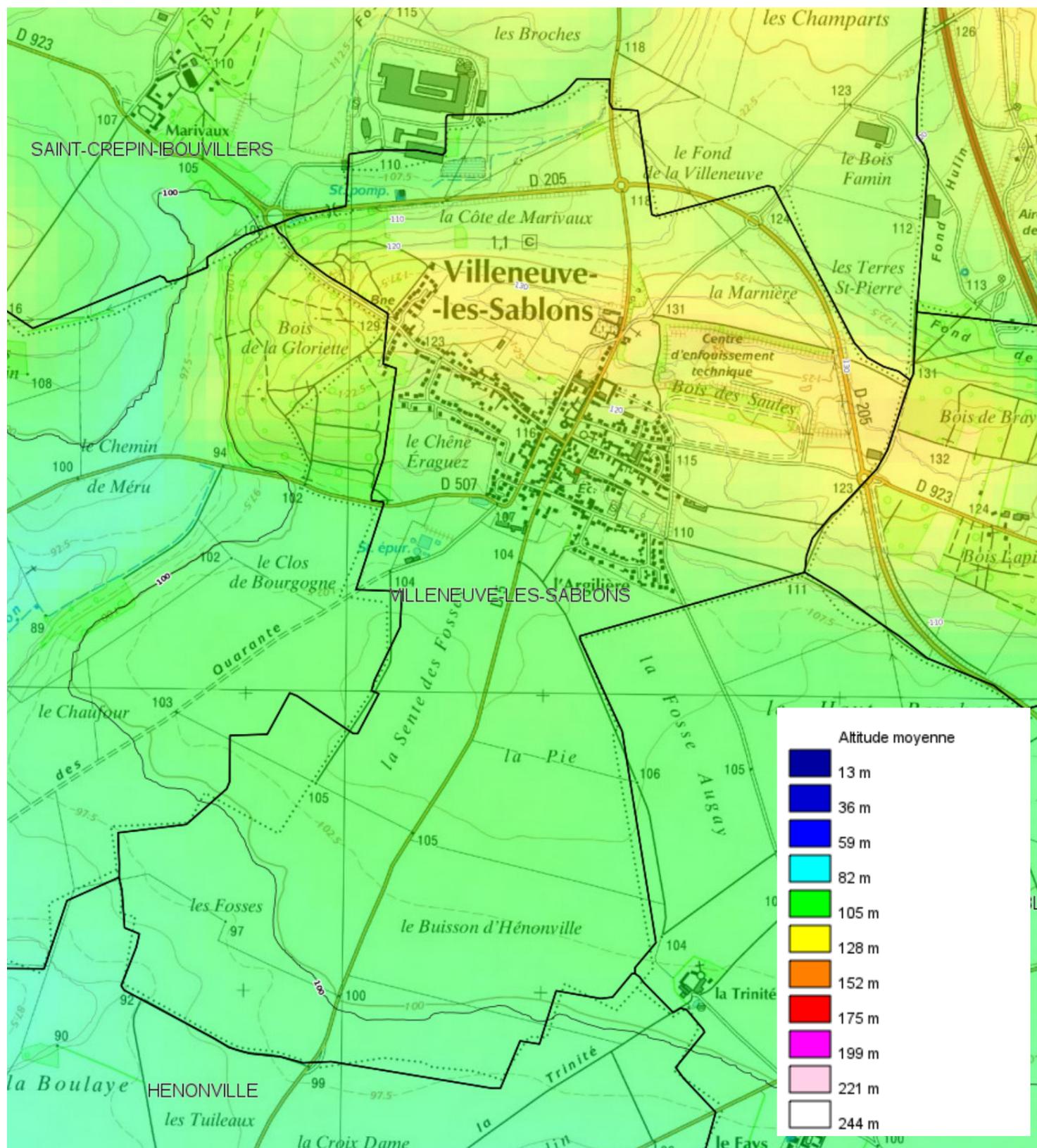
Dans le cadre du diagnostic des études relatives à l'élaboration du PLU, il a semblé utile de **tirer un premier bilan du POS**, permettant de mieux cerner ce qui a pu être réalisé de ce qui ne l'a pas été et pour quelles raisons, afin de mieux cibler les enjeux du projet communal.

Les objectifs de développement	Leur traduction	Degré de réalisation en 2015	Points à évoquer
1- Permettre la poursuite de la croissance de la population enregistrée entre 1982 et 1990, mais à un rythme plus maîtrisé de 2% par an.	Les hypothèses d'aménagement misent sur une croissance de 100 habitants à l'horizon de 5 ans (2000) , et de 500 habitants à plus long terme (horizon 2015).	Il s'avère que le rythme de croissance s'est ralenti entre 1990 et 1999, avant de repartir à la hausse entre 1999 et 2007. La population est néanmoins de 1322 habitants en 2015 faisant que l'hypothèse envisagée à l'horizon 2000 s'est réalisée, mais du retard a été pris par rapport à l'objectif 2015.	Définir un nouveau scénario d'évolution de la population à l'horizon 2030 au regard des potentialités communales, des besoins en logements, de l'offre en équipements, services et emplois, compatible avec le SCOT.
2 - Favoriser le remplissage des terrains disponibles au sein des zones urbaines, estimés à une vingtaine de constructions, et réserver des terrains pour accueillir une population nouvelle.	L'emprise des zones urbaines englobe les terrains peu ou non bâtis qui peuvent être desservis par des voies existantes et équipées en réseaux. Il est délimité, au lieu-dit «Le Chêne Eraguez» une zone 1NAh de 4,5 ha complétée d'une zone 2NAh de 8 ha environ. Une seconde zone 2NAh de 12 ha environ est délimitée à l'est du bourg.	Plusieurs terrains libres de construction en zone urbaine ont été consommés. La zone 1NAh a été urbanisée avec 41 lots. Les zones 2NAh n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation (trois tranches étaient prévues sur le lieu-dit «Chêne Eraguez»). Depuis 1995, on compte une centaine de résidences principales supplémentaires.	Retrouver les zones 2NA figurant au POS en prenant en considération les questions de densité. À ce titre, il convient de s'interroger sur le devenir et plus généralement sur la question de la densité de la trame bâtie du bourg.
3 - Offre en équipements et services à la population.	Est souhaitée la réalisation de nouveaux équipements : un nouveau terrain de football, de terrains de tennis, un club house et un parcours de santé.	La commune est dotée d'un espace voué aux équipements sportifs en frange est du village. Un service de transport à la demande a été mis en place à l'échelle communautaire. Le projet de création d'une salle des fêtes restent d'actualité.	Quelles nouvelles demandes constatées ou besoins à anticiper en équipements et services à la population ? Quels liens entre les équipements et les commerces ? Quel potentiel d'optimisation du centre bourg ? Quels moyens d'actions (zonage, emplacements réservés, DPU) ?
4 - Industrie et commerces : permettre l'accueil de petites activités non polluantes et réserver des terrains à cet effet ; rendre possible une extension du site EJ situé en limite communale avec Saint-Crépin.	Il est délimité un secteur 1NAi de 2,6 ha à l'entrée nord du bourg , mais séparé de ce dernier par une ligne de crête assurant un rôle tampon. Ce secteur est voué à des activités artisanales (taille des terrains limités à 2000 m ²). Il est délimité un secteur 1NAi1 de 13,3 ha à l'extrémité nord du territoire communal, voué à recevoir des activités classées soumises à autorisation, en particulier l'extension du site EJ.	Aucun de ces secteurs n'a été ouvert à l'urbanisation.	Évaluer les besoins de EJ aujourd'hui et des activités économiques locales. Confronter les objectifs économiques à l'échelle communale et intercommunale au regard des orientations du SCOT.
5 - Patrimoine et paysage : mettre en place des règles architecturales assez contraignantes pour permettre une insertion de qualité dans le site naturel (implantation des futures constructions parallèlement à la pente et suivant la pente, etc.). Autoriser une zone d'extraction sur laquelle sera aménagé un terrain de football. Maintenir un espace naturel protégé entre le bourg et le secteur NAI1.	Les règles d'urbanisme définies veillent à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du bourg. Est délimité un secteur NCa voué à l'exploitation de carrière avec maintien d'espaces boisés autour pour limiter l'impact visuel et sonore. Délimitation d'une zone ND permettant de garantir une bande de 300 mètres entre le secteur voué aux activités lourdes au nord et les secteurs habités.	Le développement de la commune constaté n'a pas engendré d'atteinte majeure aux espaces agricoles et naturels. L'architecture des lieux est globalement préservée et valorisée par le traitement qualitatif des espaces publics. La carrière est devenue un centre de stockage de déchets inerte (statut ICPE) exploité par une entreprise privée. Il existe un projet de déchetterie, sur le site valorisol, à l'échelle de la communauté de communes.	Définir de nouvelles dispositions veillant à la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux du territoire. Préciser les conditions d'insertion des futures constructions répondant aux normes de performances énergétiques.

Il est à signaler que la commune était dotée d'un POS partiel couvrant la partie du territoire rattachée à Villeneuve-les-Sablons, dans le cadre d'échange de terrains avec la commune d'Ivry-le-Temple. Il s'agit principalement de terrains situés au niveau du Bois de la Gloriette. Ces terrains sont intégrés au PLU.

VI - Etat initial de l'environnement

2.2 Relief



Source : Carteli - DDT60

LE RELIEF

La topographie des lieux est dominée par le plateau de Thelle dont les points hauts culminent à 230 mètres environ au nord. Aux alentours le point culminant se situe au nord de la commune de Pouilly, sur la butte du bois de Fabris, à une altitude de 150 mètres.

Le territoire communal s'étend sur 568 ha et s'incline selon un axe nord / sud, avec une altitude qui varie entre 65 mètres et 132 mètres. **Le relief est accidenté dans les vallées secondaires, mais se présente sous la forme d'un vaste plateau s'enfonçant doucement vers le sud.** Les points hauts se trouvent au nord, tandis qu'au niveau de la vallée de la Troësne, les points bas culminent à 65 mètres.

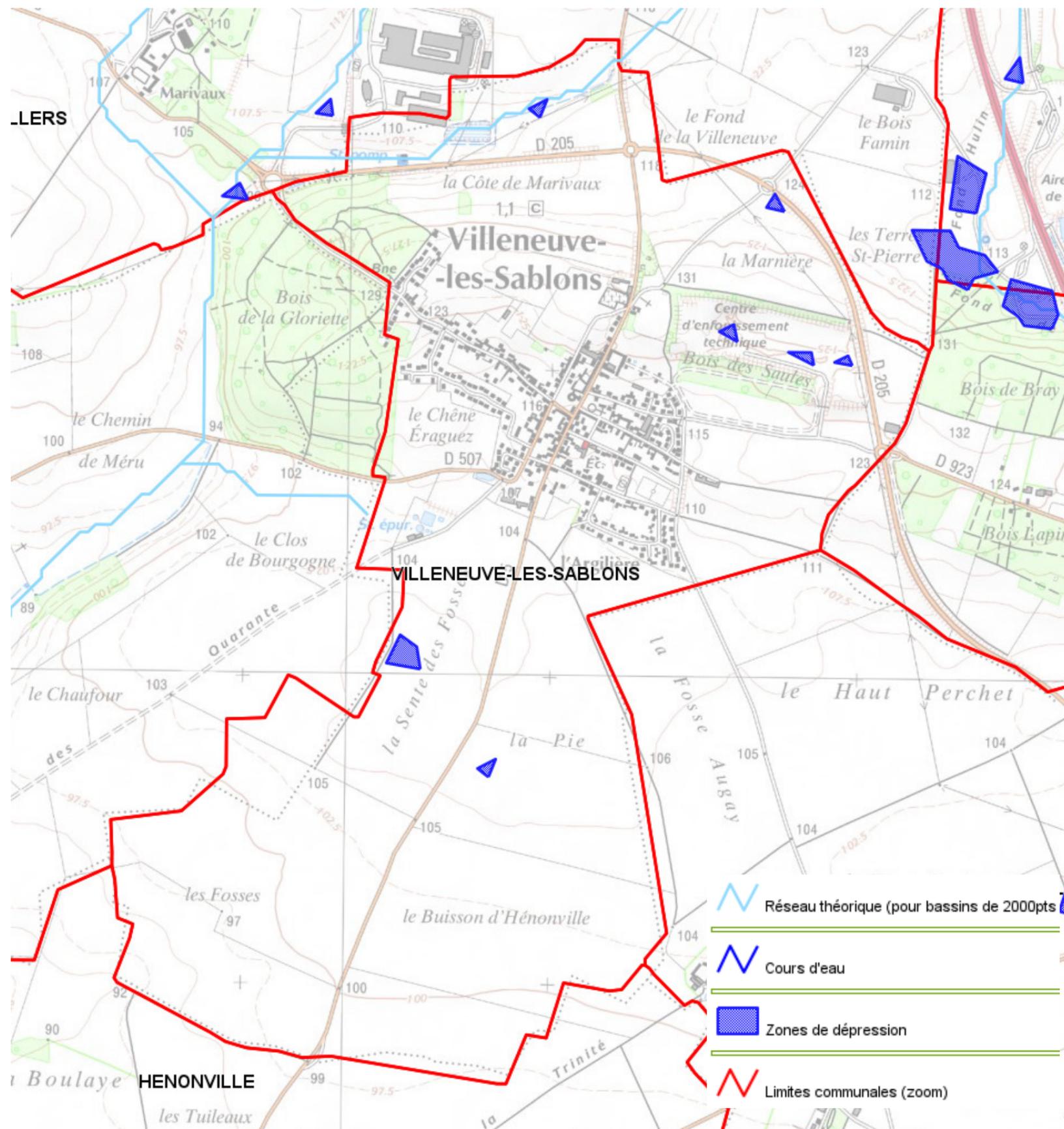
La butte des Sablons s'élève à 130 mètres d'altitude. La plaine des Sablons est caractérisée comme une zone très fertile, localisée sur un large bombement topographique autour d'Ivry-le-Temple. Elle présente un paysage très ouvert de grandes cultures.

Le secteur aggloméré, situé entre 105 et 132 mètres d'altitude, forme un léger coteau bien exposé au sud.

La large partie agricole au sud du village présente une pente quasi nulle, inférieure à 0,5.

II - Etat initial de l'environnement

2.3 Hydrographie



HYDROGRAPHIE

Le plateau du Thelle est limité au sud-est par la vallée de l'Oise qui reçoit les eaux de l'Esches. Les eaux de la partie centrale du plateau s'évacuent naturellement au sud par la Troësne qui rejoint l'Epte, autre rivière recueillant les eaux en partie nord-ouest. La butte des Sablons marque la séparation entre le sous-bassin versant de la Troësne vers l'Epte, et celui de l'Esches vers l'Oise. Toutefois, le bassin versant reste celui de l'Oise.

La commune est **concernée par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) 2016-2021** du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands avec lequel le PLU doit être compatible. Il n'y a **pas de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) localement**.

Sur le territoire communal, il n'y a aucun cours d'eau, ni zone à dominante humide. Il convient de noter la **présence d'une mare en aval du village, le long de la RD507.** Cet espace est à préserver car il est caractéristique des paysages sensibles de l'Oise et se distingue comme une zone privilégiée pour le développement et le maintien de la biodiversité aussi bien faunistique que floristique sur le territoire communal. C'est également un facteur non négligeable de diversification des paysages.

Les eaux de ruissellement s'évacuent naturellement vers le sud-ouest par la vallée sèche qui prend naissance au sud du Bois de la Gloriette et vient

alimenter le ru du Merderon sur la commune d'Ivry-le-Temple, premier affluent en rive droite de la Troësne. De même, le trop plein de la mare au sud du bourg est également renvoyé vers le Merderon. Une partie des eaux de ruissellement, recueillies dans la partie la plus au sud du territoire, se dirige directement vers la Troësne. Cette dernière est située à quelques centaines de mètres en aval de sa source, localisée sur la commune d'Hénonville. Les eaux de ruissellement au nord du village contournent la butte par l'ouest pour alimenter la vallée sèche vers le Merderon.

La commune ne compte **aucun point de captage de l'eau potable**, celui alimentant le réseau étant situé à Lardières. La commune n'est donc pas soumise à un périmètre de protection. La teneur en nitrates de l'eau est assez élevée (34 mg/l), mais reste dans la norme. La présence de produits phytosanitaires (atrazine, déséthyl-atrazine) reste conforme à la norme. L'eau présente donc une bonne qualité bactériologique.

CLIMATOLOGIE

Le climat est un peu moins chaud et sec sur ce secteur qu'à l'ouest de la Picardie. La pluviosité annuelle varie entre 450 mm et 700 mm. Elle est régulièrement répartie tout au long de l'année. Selon les normales annuelles, le nombre de jour de précipitation pour Beauvais est de 117 tandis qu'il est de 123 à Saint-Quentin. La température moyenne annuelle est de 10,7°C. Les hivers sont relativement froids.

II - Etat initial de l'environnement

2.4 Bilan du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2016-2021 bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Les défis du SDAGE	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre	Éléments à intégrer dans l'étude PLU
<p>Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</p>	<p>Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme : Le SDAGE rappelle que, les collectivités doivent réaliser, après étude préalable, un « zonage d'assainissement pluvial » (3° et 4° de l'article L.2224-10 du CGCT). - Réduire les volumes collectés par temps de pluie : Toute extension urbaine doit éviter la collecte de nouveaux apports d'eaux de ruissellement dans le système d'assainissement, a minima pour les pluies de retour de quelques mois. 	<p>Le SDAGE recommande qu'un « zonage d'assainissement pluvial » soit intégré dans les documents graphiques (règlement, annexes du PLU) ; que les argumentaires des choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation des PLU ; que les orientations du PADD prévoient des actions permettant de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés dans les réseaux de la collectivité ; que les prescriptions permettant de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés dans les réseaux de la collectivité soient intégrées au règlement d'urbanisme ou, à défaut, soient transcrites dans un règlement d'assainissement pluvial annexé au document d'urbanisme.</p> <p>Le PLU veillera à favoriser la non imperméabilisation des sols ou leur perméabilisation et à favoriser les surfaces d'espaces verts permettant d'accroître l'évapotranspiration de l'eau. Le PLU pourra fixer des règles de surfaces d'espaces verts de pleine terre sur tout nouvel aménagement urbain ou, encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation. Il est également conseillé l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe et la réutilisation de l'eau pluviale.</p>
<p>Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</p>	<p>Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservier les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements, notamment les haies, les talus, les fossés et les espaces boisés, les mares ainsi que les zones de circulation hydraulique aménagées - Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques : Les opérations de création ou de rénovation de drainages (exutoire compris) soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau doivent être compatibles avec l'objectif de limitation des transferts de polluants par le drainage des terres agricoles. 	<p>La conservation des éléments du paysage pourra se traduire par la définition d'objectifs de densité de présence de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents (par exemple % de surface en haies, talus...) ; une protection suffisante des éléments fixes du paysage les plus utiles, la création de nouveaux éléments fixes du paysage.</p> <p>Limiter les drainages peut notamment se traduire par une distance minimale de réalisation de ces opérations de 50 mètres vis-à-vis d'un cours d'eau, d'un point d'engouffrement karstique (doline, bétoire...) ou de tout autre point d'eau sensible (source, résurgence, forage...) pour garantir que le rejet du drainage ne dégrade pas le bon état des eaux. L'aménagement des dispositifs tampons (prairie inondable, mare végétalisée, enherbement des fossés...) est encouragé à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet au milieu naturel.</p>
<p>Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants</p>	<p>Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau. Le terme « micropolluants » regroupe les substances minérales et organiques, synthétiques ou naturelles, résultant notamment d'usages industriels, domestiques ou agricoles, présentes dans l'eau et les milieux aquatiques, susceptibles d'induire des effets négatifs (toxiques...) pour ces milieux et la santé humaine à de faibles ou très faibles concentrations. Les rejets, pertes et émissions de 19 micropolluants ou famille de micropolluants sont à supprimer pour 2021.</p>	<p>Il est fortement recommandé que les objectifs de suppression des micropolluants d'ici 2021 soient pris en compte dans les projets architecturaux en intégrant la problématique des micropolluants dans le choix des matériaux. Pour les nouveaux aménagements urbains, il est fortement conseillé d'inciter aménageurs et promoteurs à choisir les matériaux les moins polluants possible et à éviter l'utilisation de matériaux qui sont les sources de polluants rencontrés majoritairement dans le bassin (par exemple le zinc...).</p>
<p>Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral</p>	<p>Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité : Limiter l'impact des travaux, aménagements et activités sur le littoral et le milieu marin Promouvoir une stratégie intégrée du trait de côte : Développer une planification de la gestion du trait de côte prenant en compte les enjeux de biodiversité, de patrimoine et de changement climatique</p>	<p>La commune n'étant pas située sur la côte du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, elle n'est pas concernée par ces orientations du SDAGE.</p>
<p>Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable</p>	<p>Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable</p>	<p>L'autorité administrative veille à la prise en compte des eaux de ruissellement dans le PLU. Elle s'assure de la coordination hydraulique nécessaire au-delà des limites administratives habituelles (communales, départementales, voire régionales) et de la mise en œuvre des plans de gestion prévus par le code de la santé publique, notamment lorsque des populations importantes sont desservies par ces prises d'eau. Elle veille à limiter le ruissellement à l'amont des prises d'eau.</p>
<p>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</p>	<p>Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral - Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères: Cette disposition concerne de nombreuses espèces, notamment les grands salmonidés, les aloses et les espèces marines exploitant les milieux estuariens et côtiers à des fins de nurserie et de nourricerie. - Identifier et protéger les forêts alluviales <p>Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme - Préserver la fonctionnalité des zones humides <p>Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques : Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires</p>	<p>Le maintien des espaces de mobilité des cours d'eau passe en particulier par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la recherche d'une exploitation des terres riveraines compatible avec la préservation de ces espaces dans le PLU par un zonage et des règles adéquats - la mise en œuvre de servitudes d'utilité publique qui peuvent être instituées à la demande de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements pour créer ou restaurer des zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées ; - l'acquisition foncière et la gestion de ces espaces par les collectivités, leurs groupements ou les établissements publics. <p>Le PLU doit préserver, par des règles et zonages adaptés, les bandes inconstructibles le long des cours et les boisements d'accompagnement des cours d'eau.</p> <p>Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection des forêts alluviales, y compris les secteurs même résiduels de ces forêts. Cet objectif implique notamment d'identifier non seulement les secteurs de forêts alluviales mais également les secteurs permettant d'assurer le bon fonctionnement de ces milieux. Cette protection peut notamment se traduire par un zonage et des règles adéquats dans le PLU. Il est recommandé que les forêts alluviales dégradées soient restaurées, par exemple dans le cadre de la mise en place des bandes tampons ou lors de la mise en œuvre de mesures compensatoires.</p> <p>Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des zones humides définies aux articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement et dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par un arrêté du 1er octobre 2009. Cette compatibilité pourra notamment se traduire par : la mise en place d'un zonage et des règles associées adéquates permettant la protection des zones humides (compensation de 150% en cas de consommation) ; l'intégration de ces zones humides le plus en amont possible lors des choix d'aménagements et de développement du territoire ; l'intégration, dans le règlement, d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien des zones humides ; l'intégration de la cartographie de prélocalisation des zones humides du SDAGE et, si elle existe déjà, une cartographie de plus grande précision, notamment celle réalisée par les SAGE ; à défaut de cartographie existante, la caractérisation puis la délimitation des zones humides au minimum sur les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Afin de favoriser la mise en place d'une économie circulaire des matériaux, les documents d'urbanisme, en particulier les SCOT, prévoient les voies alternatives à l'utilisation de granulats et intègrent dans leur analyse l'espace nécessaire à l'ensemble de la gestion de tous les matériaux en particulier les matériaux de substitution et les installations de recyclage, dans le respect de la ressource en eau.</p>

II - Etat initial de l'environnement

Les défis du SDAGE	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre	Éléments à intégrer dans l'étude PLU
Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau	<p>Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères : Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future</p> <p>Prévoir une gestion durable de la ressource en eau : Anticiper les effets attendus du changement climatique sur la diminution de la ressource en eau potable</p>	<p>Sur les masses d'eau à réserver pour l'alimentation en eau potable future, le PLU doit permettre de garantir l'usage foncier du sol en zone urbaine et en zone rurale pour cette alimentation. A cette fin, les maîtres d'ouvrage peuvent également mettre en place des programmes préventifs de l'usage des sols.</p> <p>Il est fortement recommandé aux collectivités territoriales de prendre en compte les limites des capacités d'évolution hydrologique du bassin de la Seine dans les projets d'aménagement du territoire : le PLU devra renforcer et diversifier les mesures destinées à préserver la ressource en eau compte tenu du changement climatique.</p>
Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation	<p>Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues : Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme</p> <p>Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets - Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée 	<p>Les PLU sont compatibles avec l'objectif de préservation des zones d'expansion des crues ce qui suppose notamment de rassembler dans l'état initial de leur environnement toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire : cartes des PPRI, atlas des zones inondables, cartographie des surfaces inondables de la directive inondation à l'échelle des territoires à risque important d'inondation (TRI)... Villeneuve-les-Sablons n'est pas concernée par cette orientation.</p> <p>Les projets d'aménagement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles. En l'absence d'objectifs précis fixés localement par une réglementation locale (SAGE, règlement sanitaire départemental, SDRIF, SCOT, PLU, zonages pluviaux...) ou à défaut d'étude hydraulique démontrant l'innocuité de la gestion des eaux pluviales sur le risque d'inondation, le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.</p> <p>La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes. Sur la base du zonage d'assainissement pluvial, les collectivités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau. Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU. Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.</p>
Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis	Évaluer l'impact des politiques de l'eau et développer la prospective : Élaborer et préciser les scénarii globaux d'évolution pour modéliser les situations futures sur le bassin	Il est nécessaire d' élaborer des scénarii à visée prospective pour anticiper les situations futures , en particulier de crise sur la gestion de l'eau. Il s'agit d'explorer les effets du changement climatique (température, précipitations, évapotranspiration...), des évolutions démographiques du bassin, des évolutions des systèmes de production de l'agriculture et des autres usages.
Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis	Renforcer et faciliter la mise en œuvre des SAGE : Favoriser la participation des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) avec le SAGE.	Les collectivités en charge de l'élaboration du PLU invitent des représentants des structures qui élaborent et mettent en œuvre les SAGE afin de favoriser le plus en amont possible la prise en compte de l'eau dans le PLU.

En parallèle du SDAGE, l'agence de l'eau Seine-Normandie a élaboré un **Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) qui fixe pour la période 2016-2021 4 grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations** sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et économique :

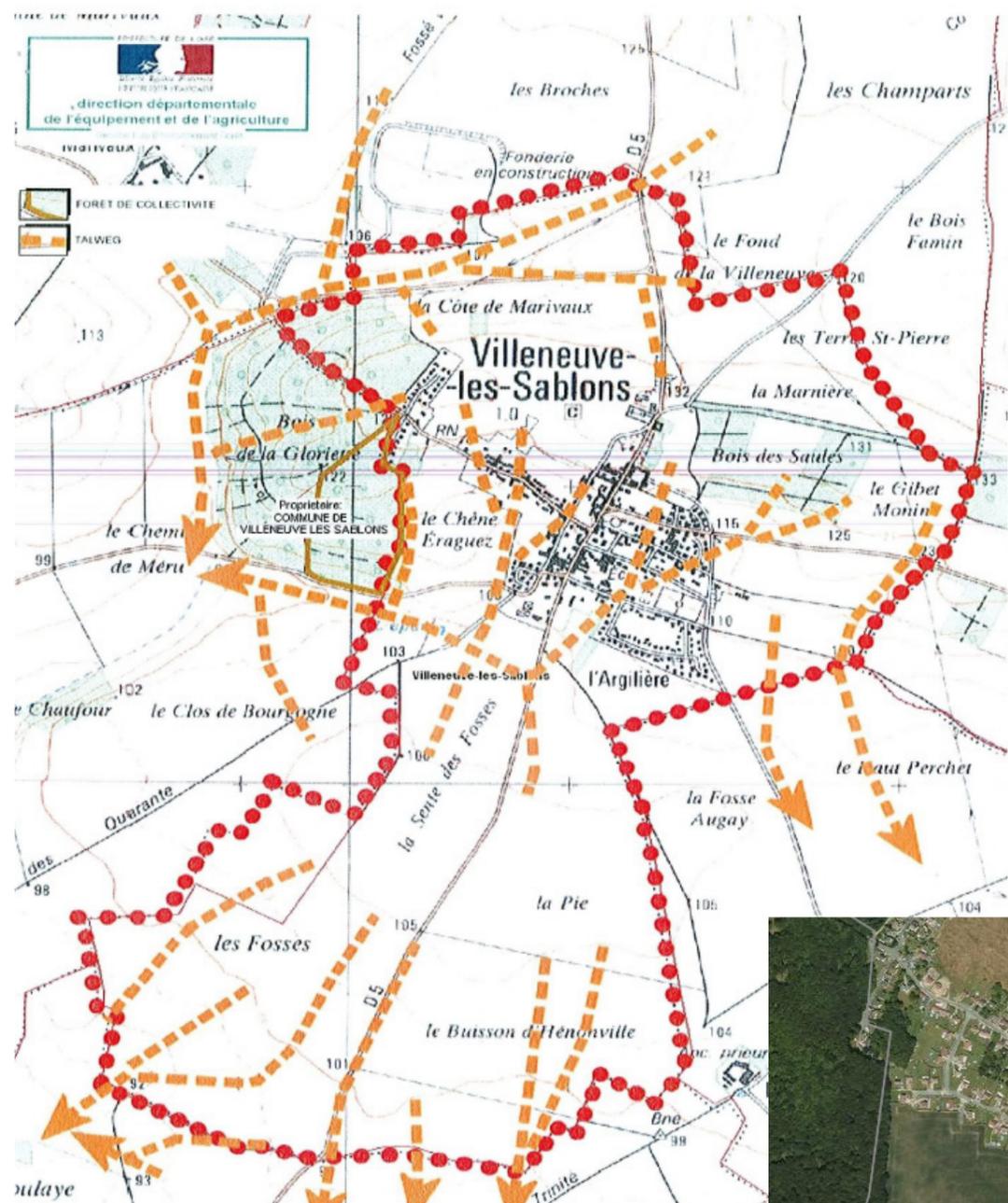
- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Des objectifs renforcés concernent les territoires reconnus comme à risques d'inondation (TRI). Villeneuve-les-Sablons n'est pas identifié parmi les territoires à risque.

II - Etat initial de l'environnement

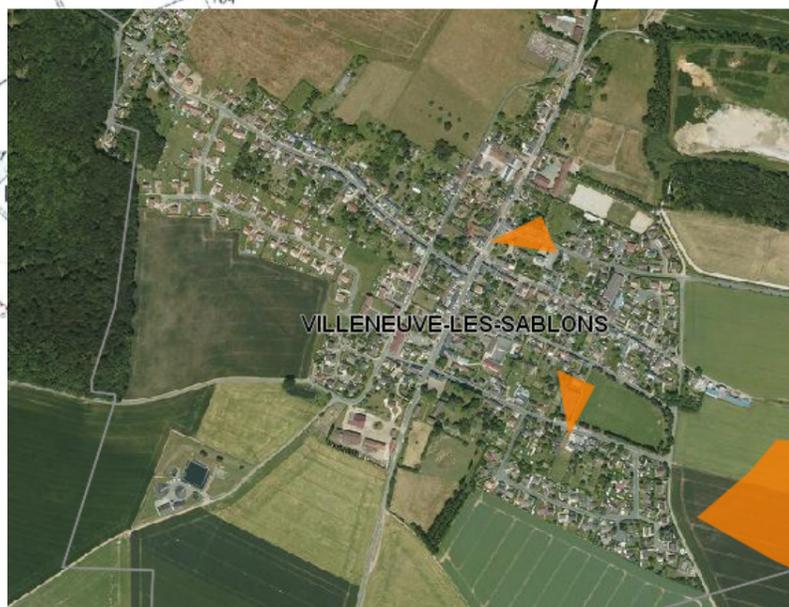
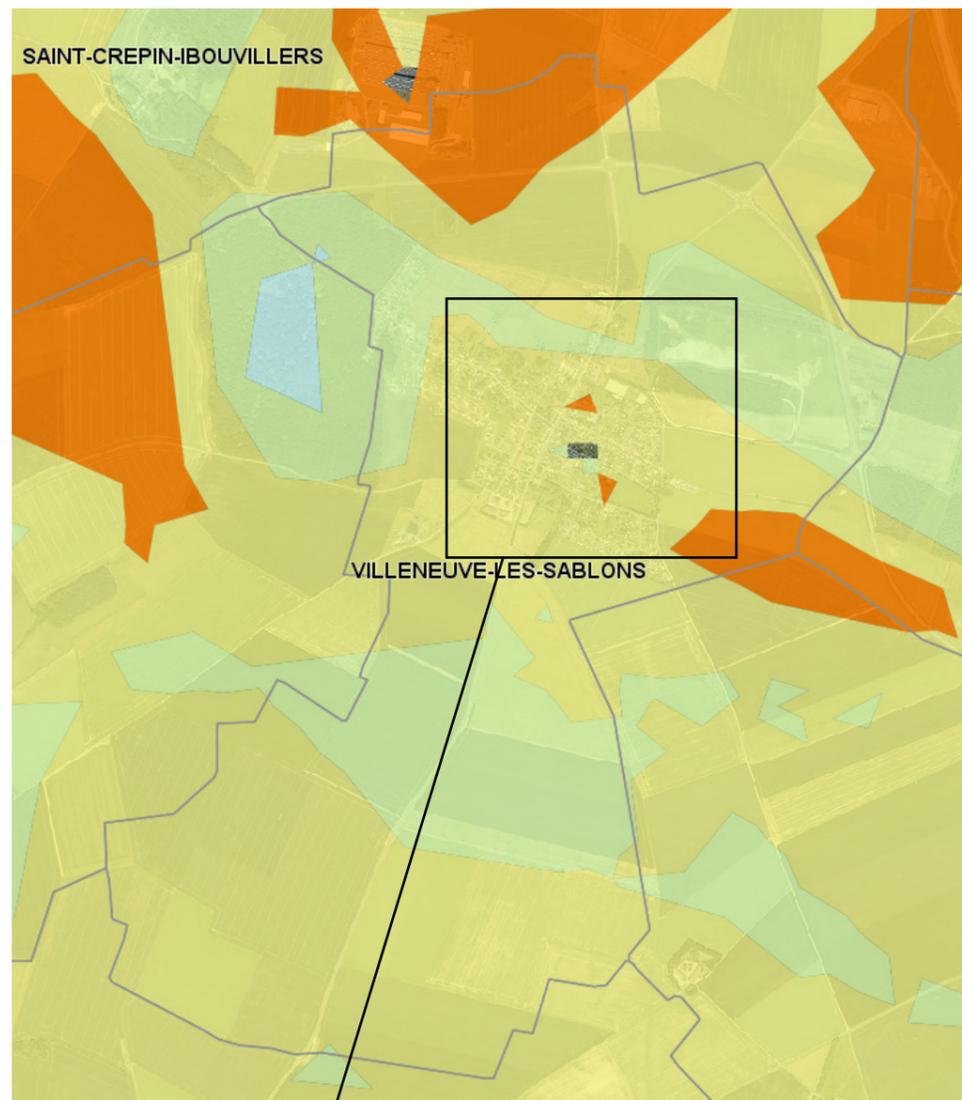
2.5 Risques naturels majeurs

Carte de localisation des talwegs :



Source : Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture

Carte de localisation des coulées de boue :



Source : Carteli - DDT60

RISQUES NATURELS

Les principaux talwegs se trouvent au sud du territoire. Suivant l'Atlas des Risques Naturels Majeurs, la commune présente un **aléa moyen de coulées de boues** sur la quasi totalité du périmètre urbanisé. **Quatre secteurs d'aléas forts** sont identifiés : un situé au nord du territoire qui a déjà entraîné une coupure de la RD 205, l'autre situé à l'est du territoire qui n'a jamais causé de dégâts majeurs sur le secteur urbanisé. **À noter qu'il n'y a eu aucun recensement de coulées de boues dans les deux secteurs répertoriés en aléas forts**, situés dans la trame urbaine, d'autant qu'ils se trouvent sur des parties planes.

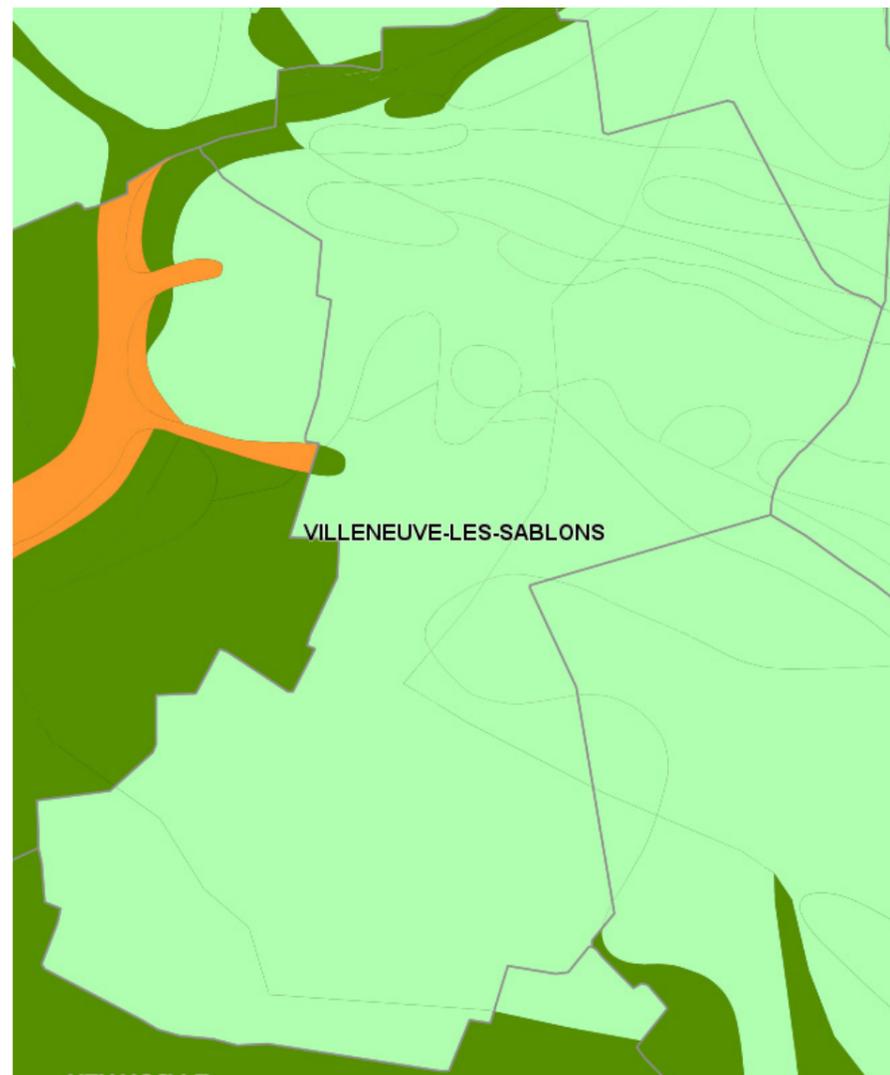
Les eaux de ruissellement sont gérées sur la commune à travers le réseau unitaire. Les derniers lotissements ont un réseau séparatif et la mise en place d'un réseau séparatif sur les secteurs bâtis anciens se fait au fur et à mesure du renouvellement des réseaux. La commune dispose d'une étude sur les eaux pluviales réalisée dans le cadre du district des Sablons, annexé au PLU. **À noter l'aménagement prévu d'un nouveau bassin d'orage au sud de la rue de la Trinité**, en lien avec la réalisation de la salle des fêtes intercommunale, permettant de gérer les eaux arrivant de la rue de Méru (et de soulager le renvoi des eaux pluviales dans le réseau unitaire et la station d'épuration).

On relève sur la commune un seul arrêté de catastrophe naturelle, pris à l'issue de la tempête de 1999, qui a provoqué des inondations, des coulées de boue et des mouvements de terrain.

Un ancien site d'exploitation de carrière est recensé sur la commune, au nord-est du secteur aggloméré. Ce site reçoit des dépôts de gravats inertes. Il est à noter qu'aucune cavité souterraine n'est répertoriée sur le territoire communal.

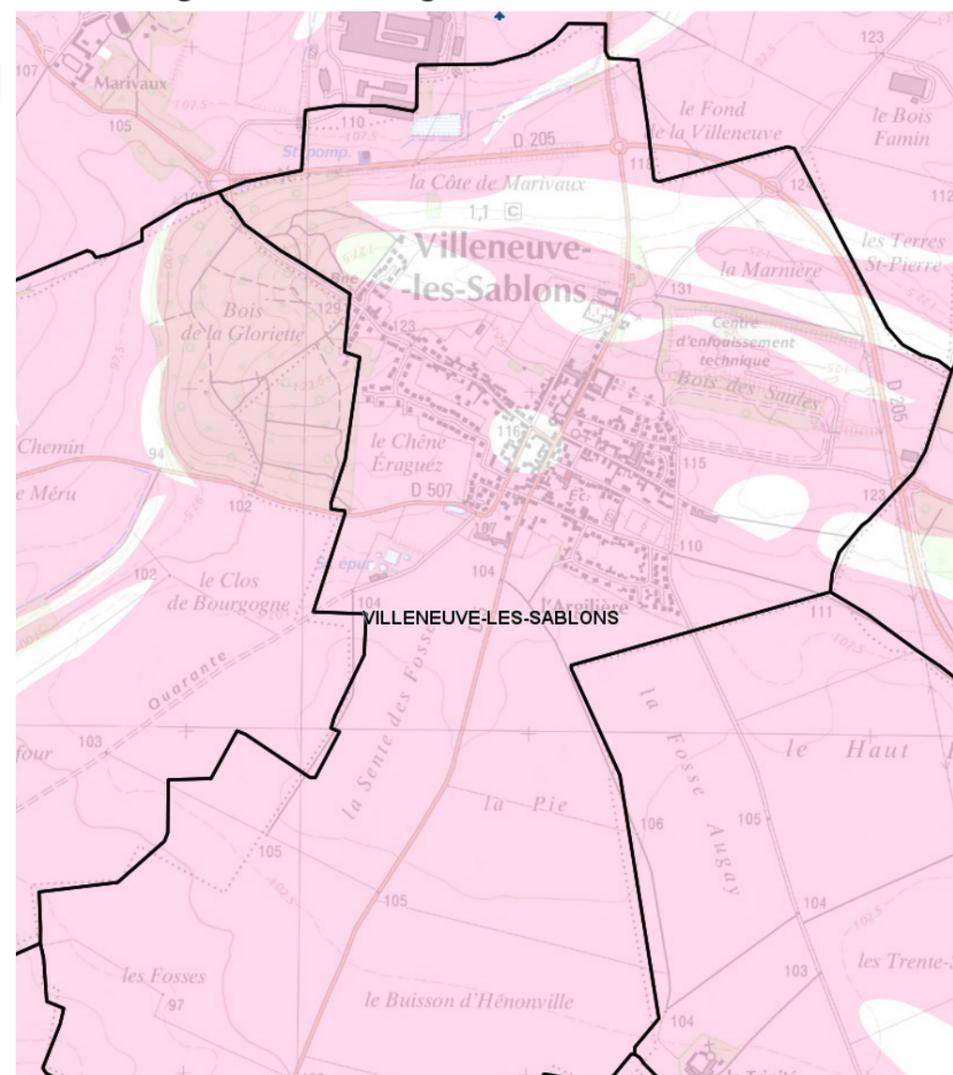
II - Etat initial de l'environnement

Aléa remontée de nappe :



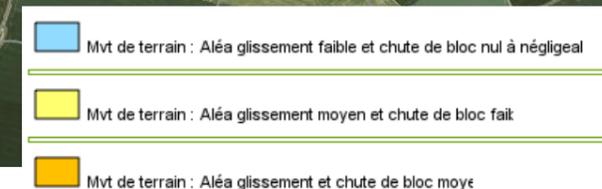
Source : Carteli - DDT60

Aléa retrait-gonflement des argiles :



Source : Carteli - DDT60

Aléa mouvements de terrain :



Source : Carteli - DDT60

Aucun établissement à risque technologique n'est recensé.

Le territoire communal présente des **sensibilités archéologiques** : l'ensemble du secteur aggloméré est concerné par une zone où les projets d'aménagement d'une emprise au sol supérieure à 2000 m² doivent être transmis au service régional de l'archéologie. (cf cartographie des zones de présomption de prescriptions archéologiques dans l'annexe «7 - Informations jugées utiles» du PLU).

Le **degré d'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune est faible à moyen** sur l'ensemble du territoire communal. Il convient de rappeler que ce phénomène peut engendrer des dégradations des constructions, notamment si les fondations sont trop légères.

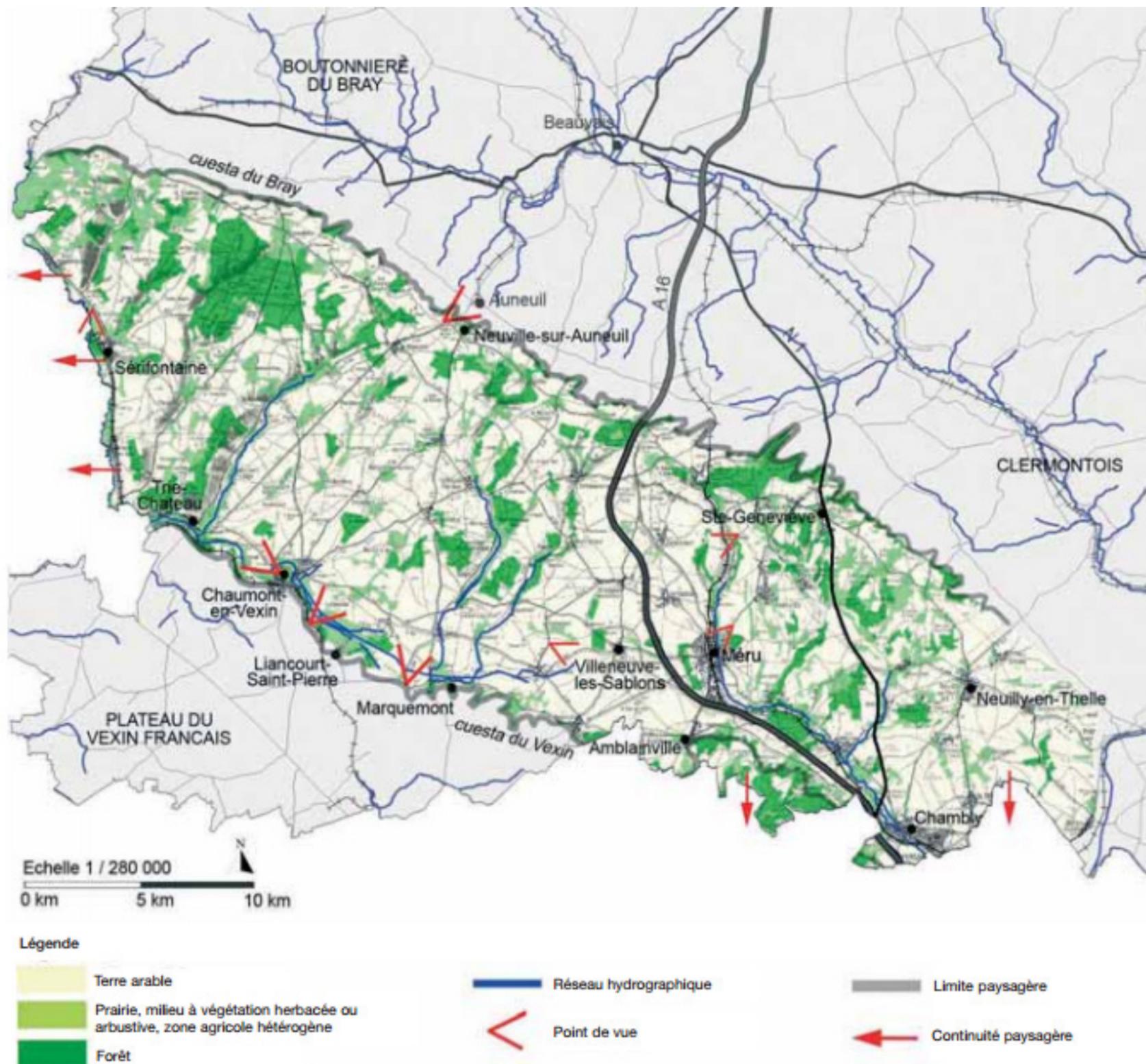
Le **degré d'aléa remontée de nappe est faible à nul** sur l'ensemble du territoire communal.

Le territoire communal est donc très peu concerné par des risques naturels.

II - Etat initial de l'environnement

2.6 Le grand paysage

Entité paysagère du Plateau de Thelle et de la vallée de la Troësne :



Source : Atlas des paysages de l'Oise

LE GRAND PAYSAGE

Le territoire communal fait partie de l'entité paysagère du Plateau de Thelle et de la vallée de la Troësne. Le Plateau de Thelle tire sa cohérence d'une topographie simple. Il s'agit d'un vaste plateau incliné qui s'étend depuis le pied des coteaux du Vexin au sud jusqu'au sommet des coteaux du Bray au nord. C'est un territoire à l'identité essentiellement rurale et agricole, mais dont les vallées à large fond plat ont accueilli de longue date des activités industrielles. Les infrastructures routières et ferroviaires qui traversent le plateau déterminent de nouvelles aires d'extension urbaines et industrielles.

Il possède des limites géographiques franches : la cuesta du Vexin au sud, la cuesta du Bray au nord et la vallée de l'Epte à l'ouest. Le plateau, situé entre ses deux cuestas, est entaillé de multiples vallons et cours d'eau qui rejoignent les rivières (Epte, Troësne, Esches) situées au sud, en partie basse. Depuis le haut du plateau, ces vallons parfois secs (les «fonds») constituent un chevelu dense qui crée un relief varié.

Les paysages de la cuesta du Vexin et de la vallée de la Troësne, ceux mi-industriels mi-herbagers de la vallée de l'Epte, sont les principaux exemples de sites paysagers d'intérêt patrimonial de cette entité.

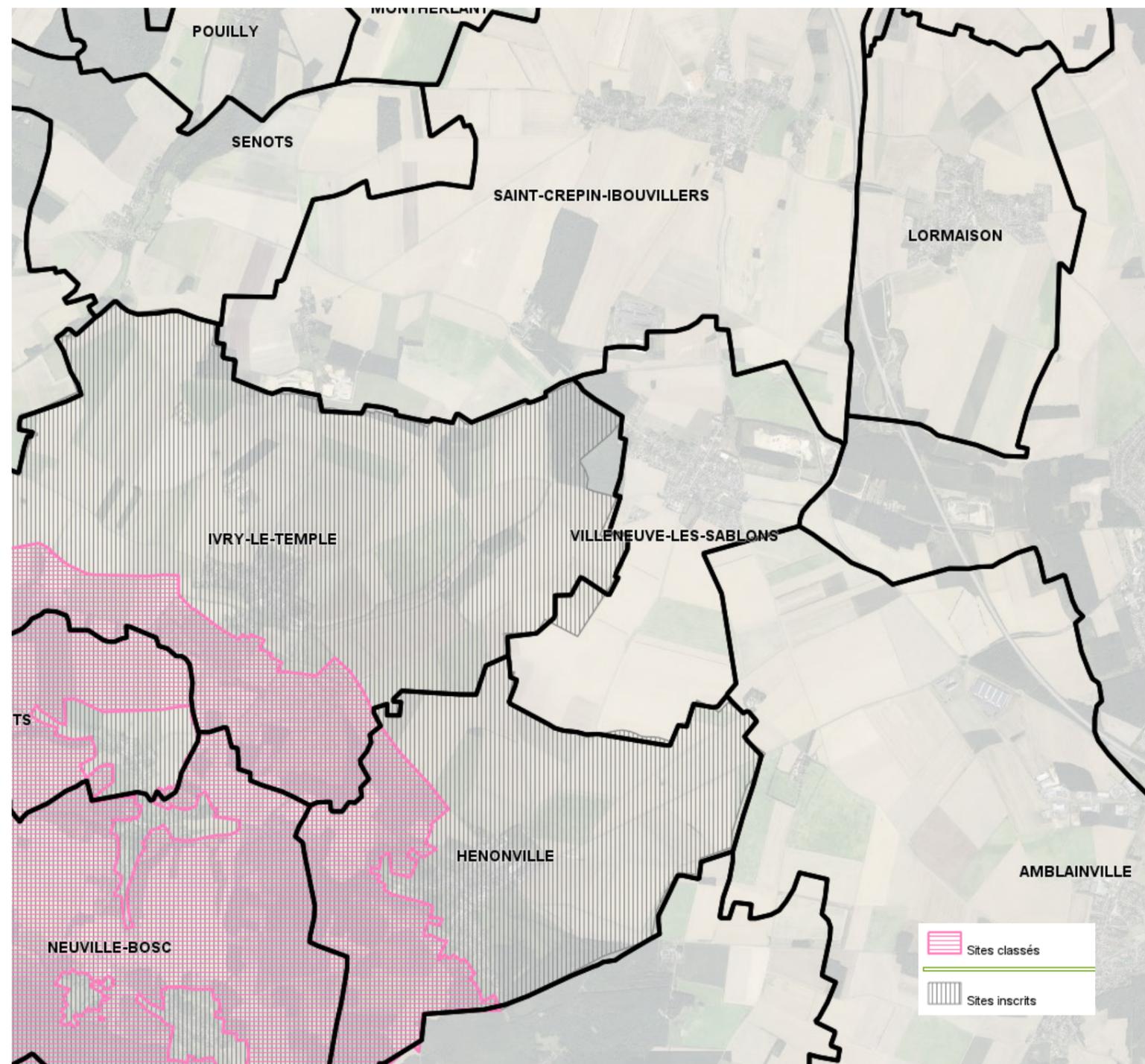
Le territoire communal s'inscrit dans ce grand paysage ouvert et fait partie de la sous-entité paysagère de la plaine des Sablons, caractérisé par une zone très fertile, localisée sur un large bombement topographique autour d'Ivry-le-Temple. Par rapport aux autres entités paysagères du Plateau de Thelle qui se composent d'un paysage mixte alliant culture, boisements et herbages, la Plaine des Sablons est particulièrement marquée par les grandes cultures.

Sur le territoire communal, le paysage peut être subdivisé en trois parties bien distinctes :

- **L'espace agricole de grandes cultures qui s'étend sur 329 ha dans une large frange nord et sud du territoire.** Il occupe plus des 2/3 du territoire communal et confirme la vocation de la commune pour l'agriculture. Il reste quelques espaces

II - Etat initial de l'environnement

Enjeux paysagers du grand territoire :



Source : Carteli - DDT60

Le territoire jouxte le périmètre du site inscrit du Vexin, où les nouveaux aménagements sont soumis à contrôle de l'administration, afin de garantir la préservation des caractéristiques de l'espace. Une petite partie (environ 12 ha) du territoire communal, au lieu-dit « Les Terres Saint Jacques », est identifiée dans le périmètre du site inscrit du Vexin. Il s'agit de terres agricoles.

enherbés (prés) notamment au nord du village. La RD5 traverse cet espace du nord au sud, et la RD205 d'est en ouest. Il semblerait judicieux de veiller à leur protection du fait de leur rareté.

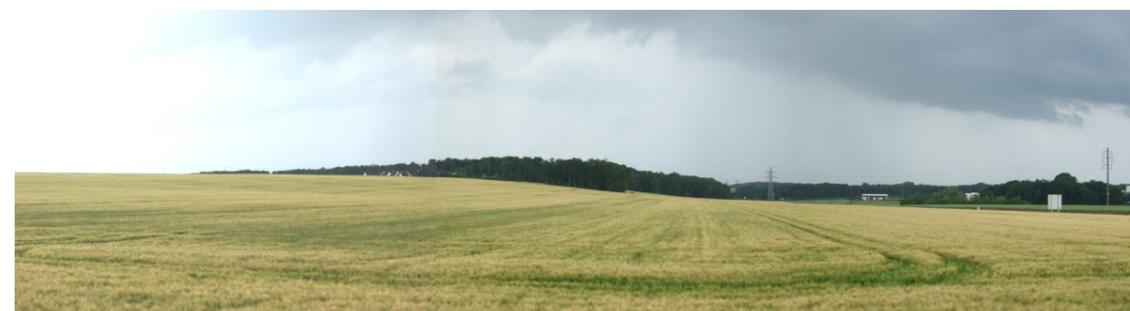
- **Le secteur de la butte des Sablons qui regroupe le bourg.** Le secteur urbanisé occupe environ 10% de la surface totale du territoire (44 ha) auxquels s'ajoutent les zones d'urbanisation (environ 26 ha dont 13,5 ha pour l'entreprise EJ). La trame urbanisée s'est développée sur le coteau sud de la butte, en suivant d'abord une logique nord-sud puis est-ouest. Il faut souligner qu'à ce jour les constructions n'ont pas dépassé la ligne de crête, excepté le lotissement en sortie nord-ouest mais restant intégré dans le paysage par son arrière-

plan boisé. La partie haute du coteau sud est marquée par la présence d'un résidu de pâtures et de vergers qui viennent surplomber la trame bâtie, confortant le caractère rural de la commune et participant à la diversité paysagère des lieux. Cet espace reste assez confidentiel depuis les principaux axes traversant la commune.

- **Le bois de la Gloriette et le bois des Saules (y compris le site de la carrière) forment des repères dans le paysage communal,** d'autant qu'ils occupent des points hauts. Ils soulignent les franges de la trame urbaine en partie ouest et en partie est, et créant un écrin de verdure dans lequel le bâti s'est développé.



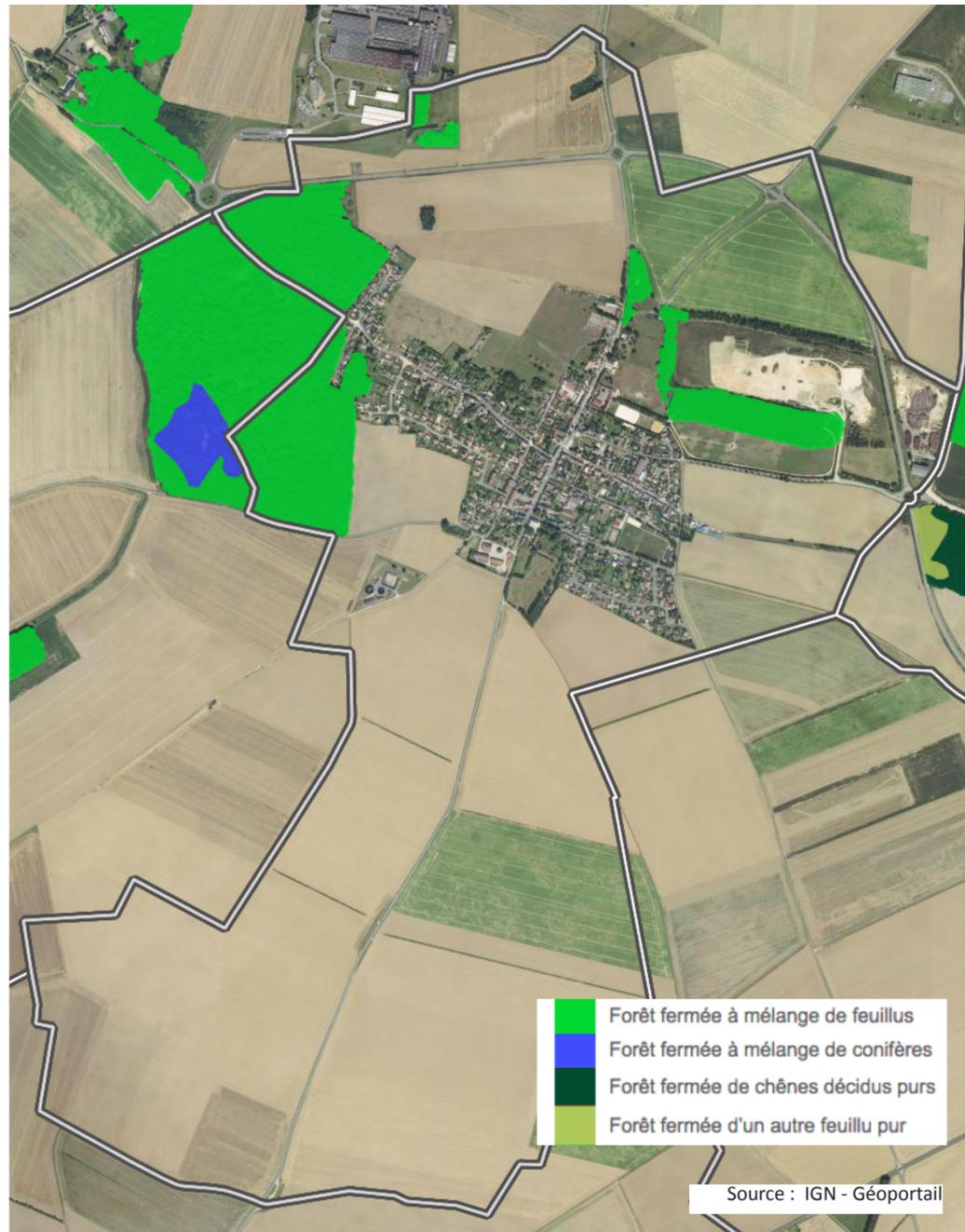
Pâturage (à gauche) et ancien verger (à droite)



Bois de Gloriette créant une ligne d'horizon boisée

II - Etat initial de l'environnement

2.7 Diagnostic des boisements



La couverture végétale repose principalement sur le bois de la Gloriette et le bois des Bouleaux occupant la frange nord-ouest du territoire communal. Ces bois sont partagés avec la commune voisine d'Ivry-le-Temple. La commune est propriétaire (domaine privé) d'une partie du bois de la Gloriette. La nature de ce boisement repose sur des chênes mêlés de châtaigniers, bouleaux et hêtres. Ces bois de feuillus s'accompagnent d'une végétation arbustive plus spontanée.

Ce secteur boisé de la commune s'inscrit au centre d'une matrice forestière plus importante au sud (buttes de Rosne), à l'est (bois de Sandricourt et de Bornel) et à l'ouest (bois de Fresneaux-Montchevreuil). **Dans cet espace largement ouvert de champs cultivés, le bois de la Gloriette peut jouer un rôle de zone refuge pour la faune en déplacements. Il n'est pour autant pas traversé par un biocorridor inter-forestier potentiel,** notamment pour la petite faune ou l'avifaune et la continuité écologique des espèces floristiques. Il forme un ensemble de plus de 4 hectares et est donc soumis à la législation forestière: le défrichage devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L.341 et suivants du code Forestier (pour les particuliers) et de l'article L.214-13 et suivants (pour les collectivités locales). Les dispositions de l'article L.341-5 du dit code précisent les cas de refus.

La proximité des boisements des secteurs urbanisés pose la question du maintien d'un recul entre les constructions et les arbres de manière à éviter tout risque lié à des chutes de branches ou d'arbres du fait de tempête, givre, neige, etc. Ce recul est habituellement d'au moins 20 mètres. Des constructions à usage d'habitation se trouvent dans cette bande de 20 mètres. À noter que le SCOT des Sablons recommande une bande d'inconstructibilité comprise entre 10 et 30 mètres des lisières forestières. De plus, sur la commune, le SCOT identifie une coupure à l'urbanisation à l'ouest, entre le lotissement de

l'allée de Marivaux et le bois de la Gloriette.

Il n'y a pas d'éléments boisés significatifs sur le reste du territoire voué à la grande culture, à l'exception du bois des Saules (bois privé) entourant le site de l'ancienne carrière restant ainsi discrète dans le paysage.

À l'échelle du secteur aggloméré, les éléments boisés correspondent essentiellement aux arbres et haies des jardins privés. Le parc situé à l'entrée sud du secteur aggloméré présente un intérêt paysager ainsi que la trame résiduelle de pâtures et de vergers à l'ouest du cimetière.

L'élaboration du P.L.U. permet d'aborder la question de la protection et de l'évolution des surfaces boisées, notamment en les distinguant par catégorie. **L'article L.113-1 du code de l'urbanisme autorise la délimitation d'espaces boisés classés à conserver ou à créer.** Dans ce cas, toute demande de défrichage est irrecevable. Les coupes et abattages font l'objet d'une autorisation préalable, le plus souvent soumise à obligation de replanter. C'est le cas des boisements identifiés au POS. Les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme introduisent, en plus des espaces boisés classés, **une nouvelle catégorie de préservation des espaces plantés : éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,** qui permet à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur ces éléments de paysage par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement suivant les dispositions de l'article R.151-43 5° du code de l'urbanisme, sans pour autant obliger nécessairement à replanter en cas d'abattage. Ces dispositions sont souvent plus adaptées pour des haies, des plantations d'alignement, des parcs, ou des arbres remarquables isolés dans le paysage.



Le Bois des Bouleaux



Lotissement de la rue Marivaux dépassant de la ligne de crête en limite ouest de la butte des Sablons

II - Etat initial de l'environnement

2.8 Le paysage du secteur aggloméré et analyse des entrées de ville



Bâti en lisière du bois des Saules



Usine EJ en lisière du bois des Bouleaux



Vue depuis Saint-Crépin-Ibouvillers-Montherlant, la crête de la butte des Sablons cache l'urbanisation



Entrée de Villeneuve-les-Sablons par le sud

Dans le secteur, les villages sont distants les uns des autres de plusieurs kilomètres créant donc des espaces naturels et agricoles de séparation où les paysages sont différents entre les secteurs de vallée (fermés) et les secteurs de plateau (ouverts). Il existe des constructions isolées, le plus souvent des fermes, principalement sur le plateau.

La trame bâtie des communes du secteur diffère entre les villages de plateau répondant à une logique linéaire de développement (le long des voies principales sud-nord et est-ouest) couplée à un épaississement dans les espaces résiduels, et les villages de vallée plus contraints dans leur possibilité de développement suivant le seul axe de la vallée.

Villeneuve-les-Sablons appartient à la catégorie des villages de plateau. Dès lors, les conditions de son développement sont liées à son articulation avec un paysage largement ouvert, engendrant des vues lointaines sur la trame bâtie.

Le traitement du pourtour actuel et futur du village devient donc un enjeu important du projet communal à prendre en compte, en particulier sur le pourtour est et sud présentant les plus fortes ouvertures visuelles. Dans ces espaces, les développements urbains envisagés doivent limiter leur consommation de terrains agricoles en privilégiant les extensions urbaines sur des parcelles de moindre qualité agricole, en préservant le caractère compact des périmètres agglomérés, en programmant une certaine densité sur les opérations nouvelles d'habitat.

Au nord, la crête de la butte des Sablons masque la vue lointaine sur la trame bâtie. C'est également le cas du Bois de la Gloriette en arrivant par l'ouest.

Le village est traversé par la RD205 (liaison est-ouest majeure

à l'échelle du Vexin-Sablons-Thelle). Cette voie qui contourne le secteur urbanisé offre des vues lointaines principalement sur le paysage au nord du territoire. En revanche, les vues sur le village sont inexistantes, la butte faisant écran.

En arrivant par le nord et la RD5 qui relie Saint-Crépin-Ibouvillers à Hénonville, le site de l'usine EJ est repérable à l'ouest dans un paysage ouvert, mais encadré par l'écrin de verdure du bois de la Gloriette. Le village n'est pas visible mais signalé par le bosquet au nord.

En arrivant par le sud et la RD5, une large vue panoramique sur le village se dégage. L'ensemble paysager de la grande propriété à l'est et les bâtiments en brique de la ferme constituent des éléments repères. Toute forme de développement urbain sur cette frange du secteur aggloméré est sensible en termes de paysage. C'est en partie le cas de l'extension pavillonnaire récente au lieu-dit « Le Chêne Eraguez ».

En arrivant par l'est, le paysage est ouvert vers le sud mais la rue de Méru descendant vers le secteur aggloméré est vite dominée par un talus. Vers le nord, la vue est fermée par le bois des Saules.

En se rapprochant du village, la vue s'élargit sur la trame urbaine et est canalisée par l'alignement d'arbres le long de la route.

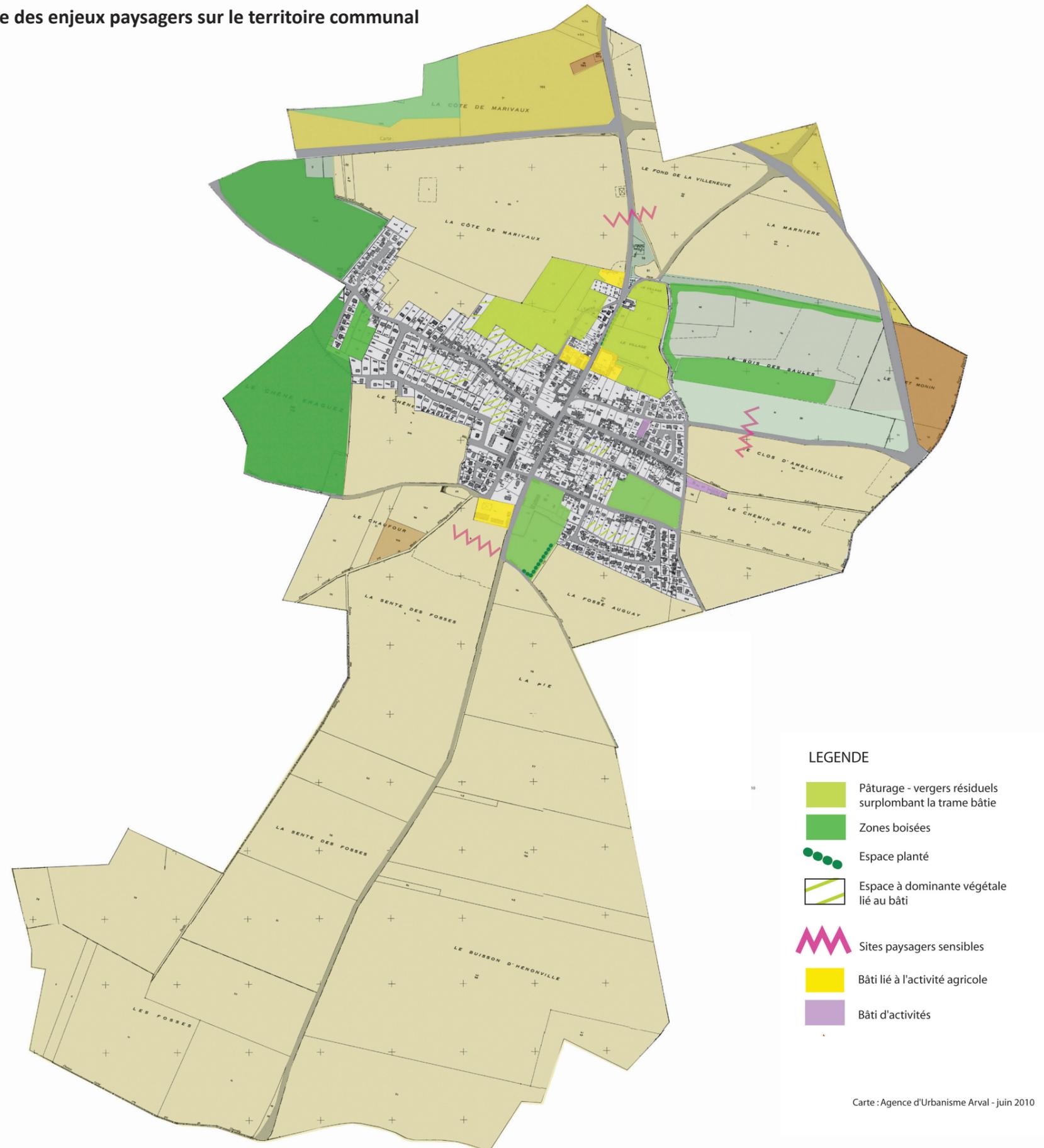
Dans le cadre du projet communal à définir, la délimitation du secteur constructible doit permettre à la commune de se positionner sur l'impact paysager des extensions du village.



Entrée de Villeneuve-les-Sablons par la rue de Méru où le caractère planté est bien présent

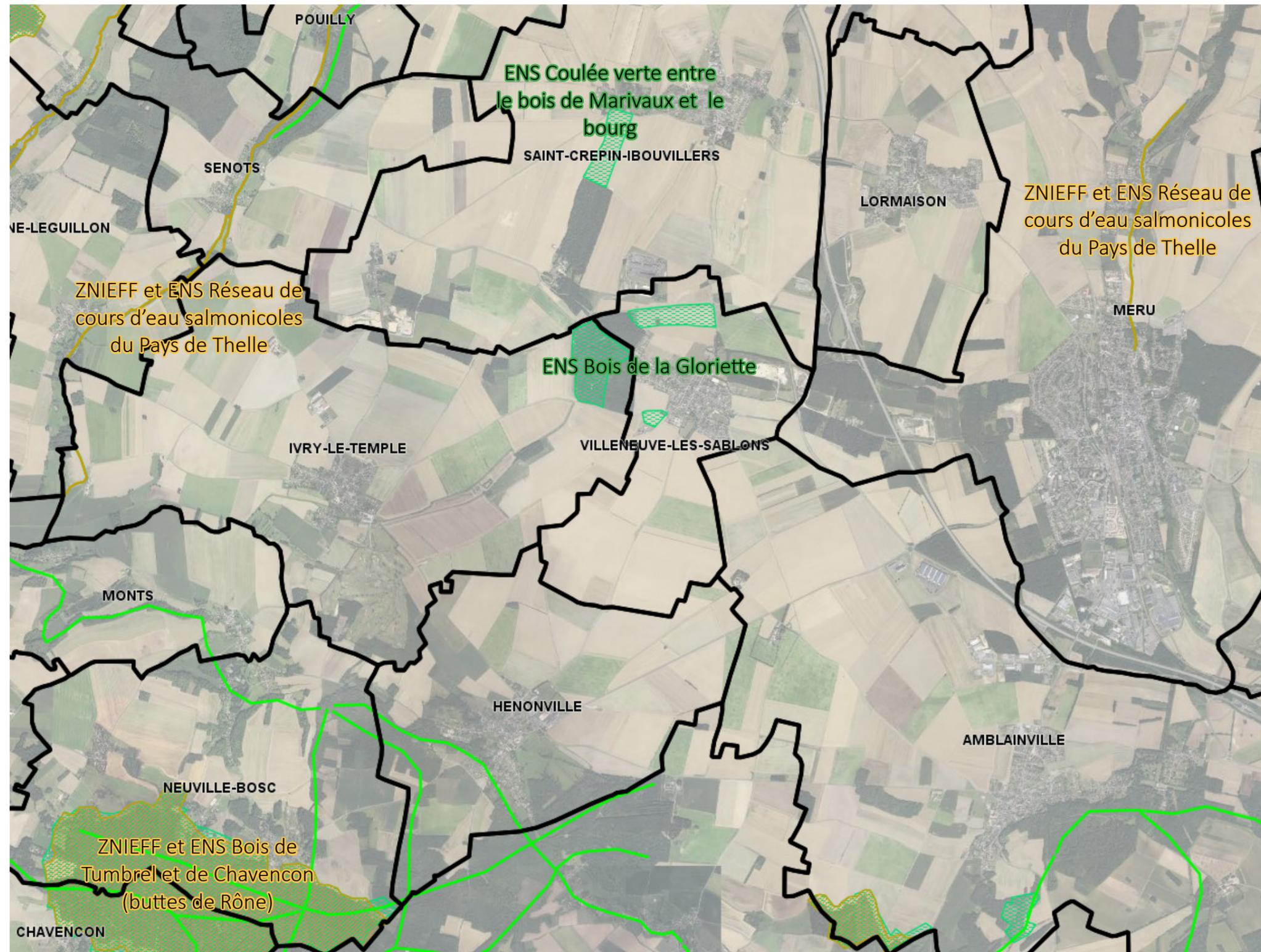
II - Etat initial de l'environnement

Carte de synthèse des enjeux paysagers sur le territoire communal



II - Etat initial de l'environnement

2.9 Les sensibilités et continuités écologiques



Source : Carteli - DDT60

Le territoire de Villeneuve-les-Sablons ne présente pas de sensibilités environnementales majeures. Il n'est pas concerné par des périmètres de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), de Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), de site Natura 2000, etc. Les sites Natura 2000 les plus proches sont celui de la Cuesta du Bray (à 8 km au nord) et le site des chiroptères du Vexin français (à plus de 10 km au sud). On compte également deux ZNIEFF de type 1 situées à moins de 10 km : le marais d'Amblainville et le réseau de cours d'eau salmonicoles du pays de Thelle.

Le territoire communal est cependant concerné par un Espace Naturel Sensible du département (ENS) classé comme étant d'intérêt local. Il s'agit de milieux naturels présentant une grande sensibilité écologique (floristique et faunistique), paysagère et sur lesquels pèsent des menaces fortes, plus ou moins avérées. Ces espaces doivent donc être pris en compte dans l'élaboration du PLU.

ESPACE NATUREL SENSIBLE DU BOIS DE LA GLORIETTE

D'une superficie totale de 46 hectares, l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Bois de la Gloriette se compose de 3 secteurs répartis entre une partie du bois de la Gloriette située sur la commune voisine d'Ivry-le-Temple, la côte de Marivaux, dans la continuité du bois de la Gloriette le long de la RD205 sur Villeneuve-les-Sablons et un secteur de la mare située entre la station d'épuration, la RD507 et le bourg.

Ces espaces sont répertoriés au schéma départemental des ENS approuvé par le Conseil Départemental en date du 18 décembre 2008. Chaque département a en effet la possibilité de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des ENS, boisés ou non, afin de préserver la qualité des sites, des

Les sensibilités et continuités écologiques

II - Etat initial de l'environnement

Sensibilités écologiques sur la commune :



paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. Pour atteindre cet objectif, le Département mène une politique foncière active via la mise en place de zones de préemption (possibilité d'intervenir sur le foncier de ce secteur) et l'institution d'une taxe départementale des Espaces Naturels Sensibles. Le Conseil Départemental veille également au maintien d'un réseau de vieux arbres, sénescents ou morts dans les bois, afin de préserver la présence de populations d'insectes, de mammifères et d'oiseaux cavernicoles rares et menacés. Le Bois de la Gloriette est un ENS d'intérêt local car le niveau de menace des espèces présentes n'est pas aussi important qu'un ENS d'intérêt départemental.

À noter que la partie du bois de la Gloriette située sur la commune de Villeneuve-les-Sablons n'est pas inscrite dans le périmètre de l'ENS. À l'exception de la mare et des formations végétales associées le long de la RD507 en entrée sud du village qui constitue un espace de biodiversité et d'intérêt paysager certain, les secteurs inclus dans le périmètre ENS sur la commune sont en fait des secteurs agricoles que le département a ciblé en raison de leur intérêt paysager et de l'enjeu de traitement des covisibilités avec le site d'activités de Saint-Crépin et avec la station d'épuration. Ces espaces doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Des continuités écologiques intra et interforestiers sont répertoriées par l'autorité environnementale régionale, la DREAL, autour du bois de Tumbrel, au sud du territoire, et concernent les communes de Hénonville, Neuville-Bosc et Monts. Les services de l'autorité environnementale identifie également des continuités écologiques forestières le long du ru du Mesnil plus à l'ouest du territoire communal, sur les communes de Senots, Pouilly, Montherlant...

La commune de Villeneuve-les-Sablons ne compte pas de continuités écologiques sur son territoire ; l'espace de biodiversité que constitue le bois de la Gloriette est en effet trop éloigné des grands massifs forestiers et des cours d'eau pour être identifié comme espace relais d'une continuité écologique.

II - Etat initial de l'environnement

2.10 Gestion des nuisances et pollutions

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES :

Le territoire communal et ses environs sont peu soumis à des établissements, activités, infrastructures ou autres sources de nuisances notables.

Les activités économiques pouvant générer des nuisances sont pour la plupart des activités terminées, pouvant entraîner une éventuelle pollution des sols (Société Routière Morin : centrale d'enrobage, génie civil... ; Compagnie des aciers iboxydables et entrepot de métallurgie située rue de l'église ; Mécanique générale située rue Gilette ; CFPC, entreprise de chaudronnerie, tonnellerie, traitement et revêtement des métaux situé rue du stade). Sur la commune, il reste une entreprise en activité pouvant engendrer des nuisances : il s'agit de la serrurerie-métallerie Jérométal localisée chemin de Méru, en périphérie du secteur aggloméré.

La RD205 induit une emprise dans laquelle s'appliquent des dispositions liées aux nuisances acoustiques sur 100m de part et d'autre de la voie, classée de catégorie 3. Elle reste toutefois éloignée du secteur aggloméré de la commune.

LA QUALITÉ DE L'AIR :

Le territoire communal n'est pas soumis à des émetteurs en mesure d'engendrer une dégradation significative de la qualité de l'air, comme l'atteste le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) annulé par décision du Tribunal Administratif de Douai en date du 24 juin 2016.

À noter toutefois que la proximité de l'aire urbaine de Paris fréquemment touchée par des pics de pollution atmosphérique, peut impacter la qualité de l'air local. La présence de massifs boisés à proximité joue un rôle de régulateur en participant à l'absorption d'une partie des particules qui nuisent à la qualité de l'air.

En conséquence, la qualité de l'air reste satisfaisante sur la commune et n'implique pas d'enjeux notables en matière

d'environnement.

LES DÉCHETS :

Sur la commune, les déchets sont principalement issus des ménages.

La communauté de communes des Sablons adhère au syndicat mixte de la vallée de l'Oise (SMVO) qui gère le transport, le traitement et la valorisation des déchets des habitants de son territoire sur la base du programme VERDI (Valorisation et recyclage des déchets en Intercommunalité).

La collecte des ordures ménagères et des emballages/carton/journaux/magazines se fait au porte à porte de façon hebdomadaire. Le ramassage du verre se fait en alternance une semaine sur deux, tandis que les déchets verts sont ramassés chaque semaine entre fin mars et début décembre. Les encombrants sont ramassés à la demande, sur rendez-vous.

L'accès à la déchetterie fonctionne avec une carte à puce que chaque foyer peut demander gratuitement. La déchetterie des Sablons est ouverte du mardi au samedi et le dimanche matin.

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES :

La biomasse, et notamment le bois (y compris déchets verts), ainsi que la géothermie sont les deux sources d'énergies renouvelables qui ont un potentiel non négligeable pouvant être développées sur le territoire. En effet, la filière bois pourrait être valorisée à des fins énergétiques, même si à ce jour, les boisements privés ne font pas l'objet d'une exploitation organisée.

Le potentiel éolien est faible. Les zones les plus intéressantes par rapport à la vitesse et la permanence du vent en Picardie sont situées plus au Nord, à l'Ouest de la région.

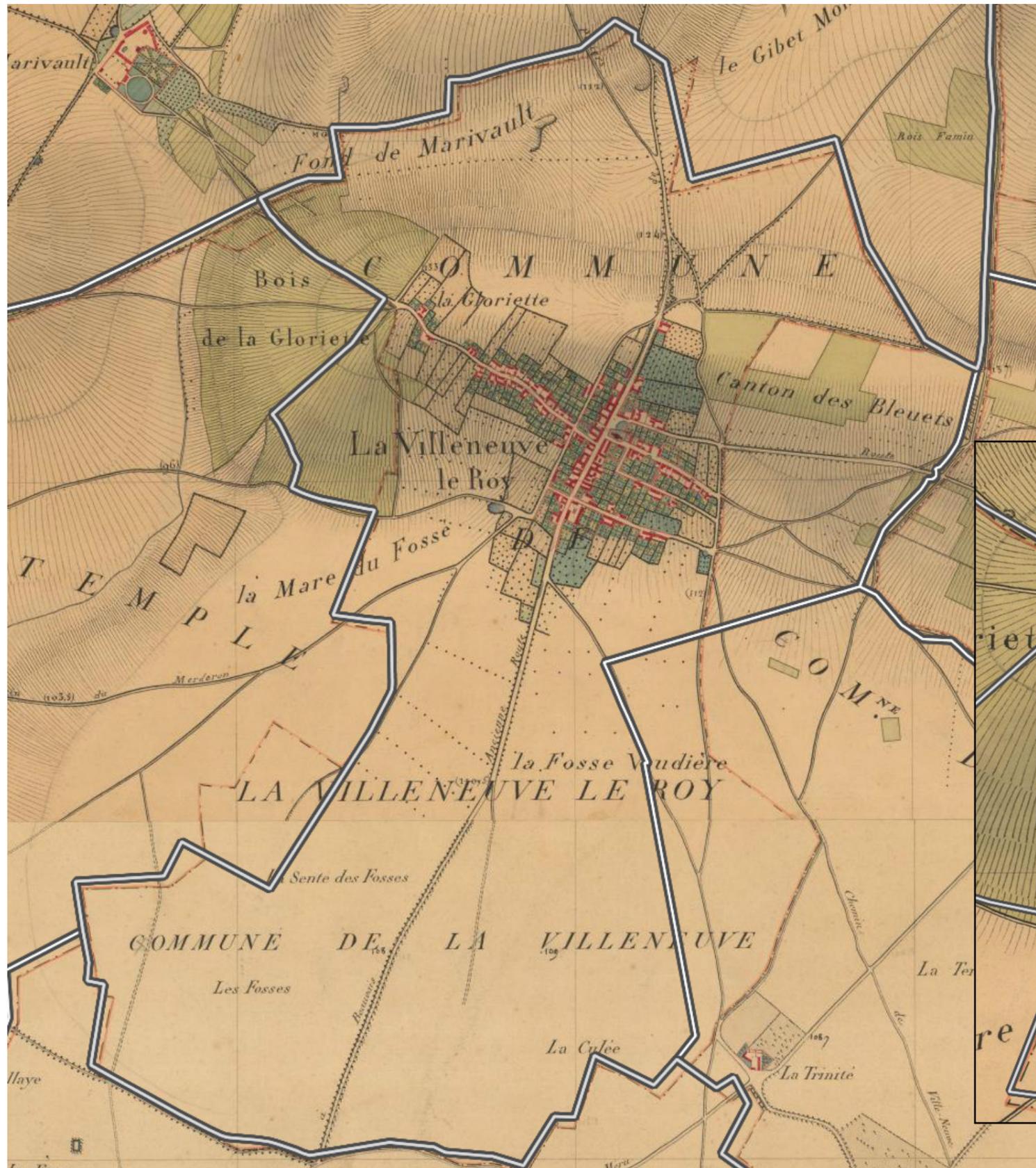
La valorisation solaire relève uniquement d'initiatives privées.

L'un des enjeux nationaux majeurs d'aujourd'hui est la **mutation énergétique du parc de logements** en ce qui concerne l'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments, le changement des modes de chauffage, la réduction de la consommation énergétique, le recours aux énergies renouvelables, etc.

Pour lutter contre le réchauffement climatique, le département de l'Oise a réalisé un Plan Climat-Energie Territoriaux (PCET - devenu Plan Climat-air-énergie territorial PCAET depuis le 8 juin 2016), adopté en 2011 pour la période 2013-2015. Le plan vise notamment à des économies d'énergies dans les bâtiments et parc immobilier départementaux, dans le parc de véhicule et les cars de compétence départemental, dans la recherche de nouvelles mobilités ou la limitation des déplacements visant à réduire les émissions de gaz carbonique,... A noter que les EPCI de plus de 20 000 habitants doivent mettre en place un PCAET à l'échelle de leur territoire.

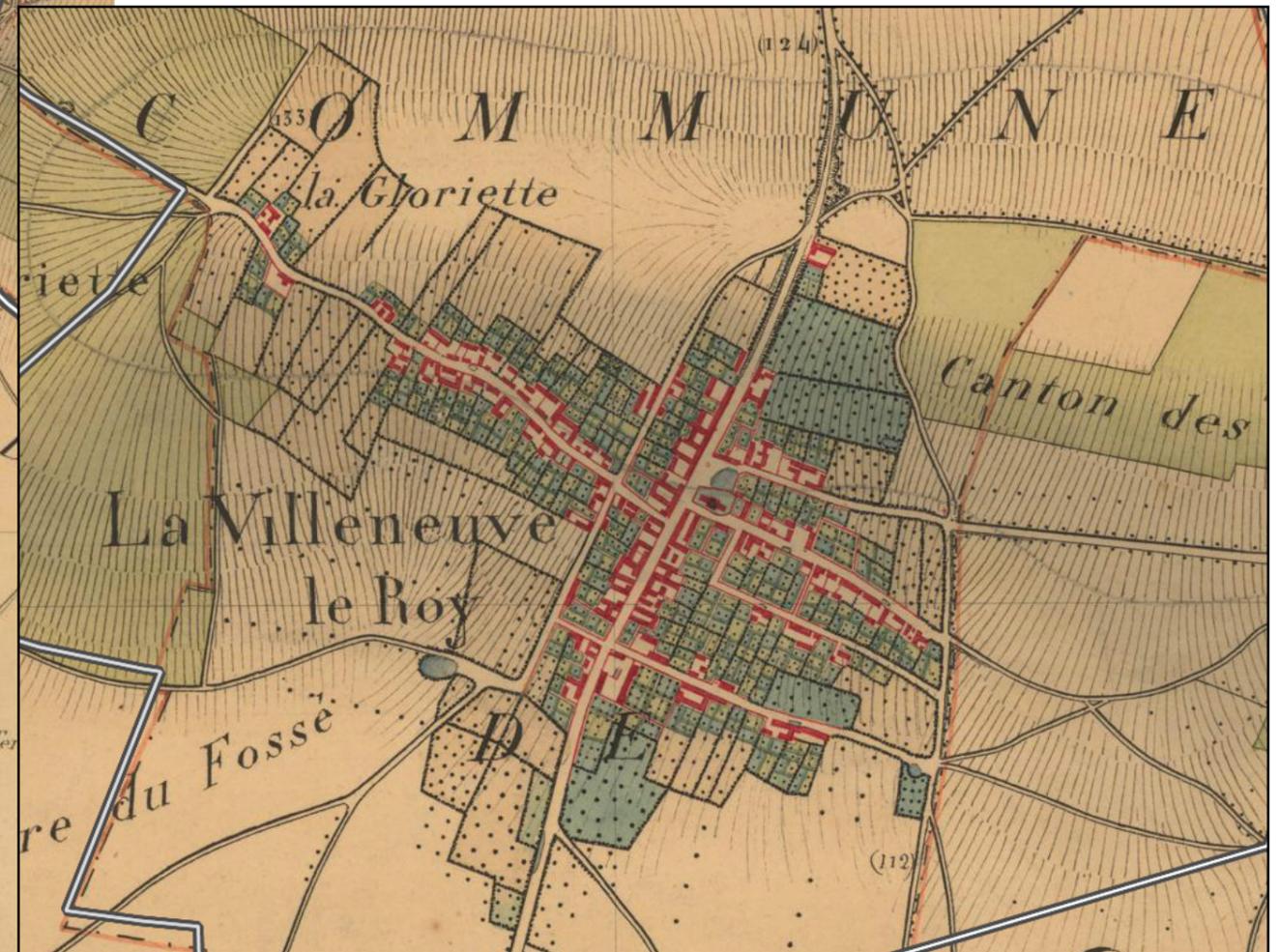
III - Organisation du tissu urbain

3.1 Forme et évolution du bâti :



HISTORIQUE

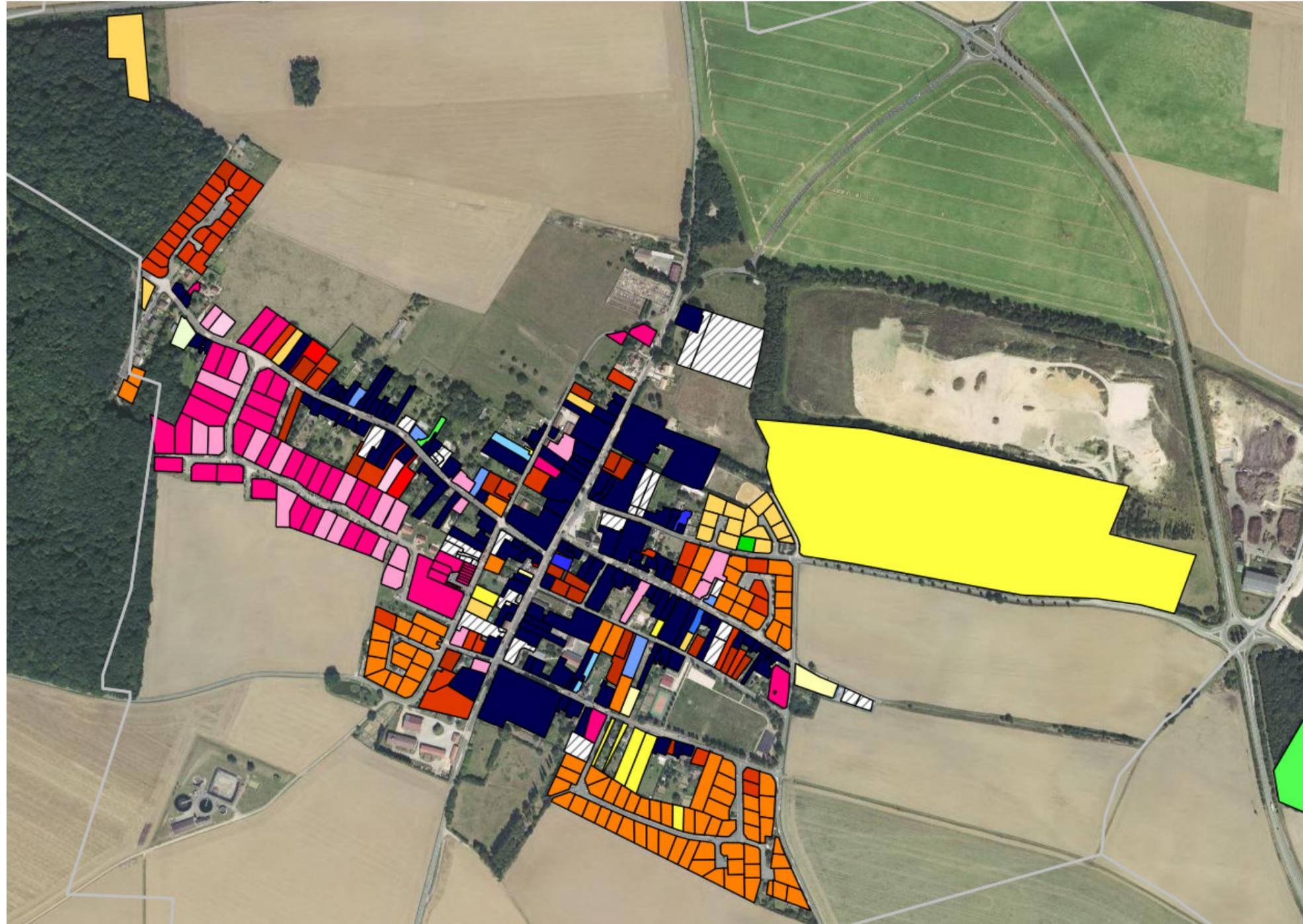
La commune de Villeneuve-les-Sablons s'est **historiquement implantée au croisement de deux voies romaines** : l'une allant de Beaumont à Gisors et qui constituerait aujourd'hui le tracé de l'autoroute A16 pour sa partie est ; et l'autre reliant Pontoise à Beauvais et qui correspondrait aujourd'hui à la D5 et à la D927. Villeneuve-les-Sablons était auparavant appelée Villeneuve-le-Roy et a été fondée en 1195 dans la forêt d'Hénonville.



Source : Carte d'état major début XIXè siècle - Géoportail

III - Organisation du tissu urbain

Évolution de l'urbanisation :



Source : Carteli - DDT60

SITUATION ACTUELLE

Aujourd'hui la commune de Villeneuve-les-Sablons s'organise principalement le long de la Grande rue. La configuration urbaine a gagné en épaisseur au fil des années le long de la rue de la Gloriette, ainsi que le long de la rue du stade et de la rue de Méru.

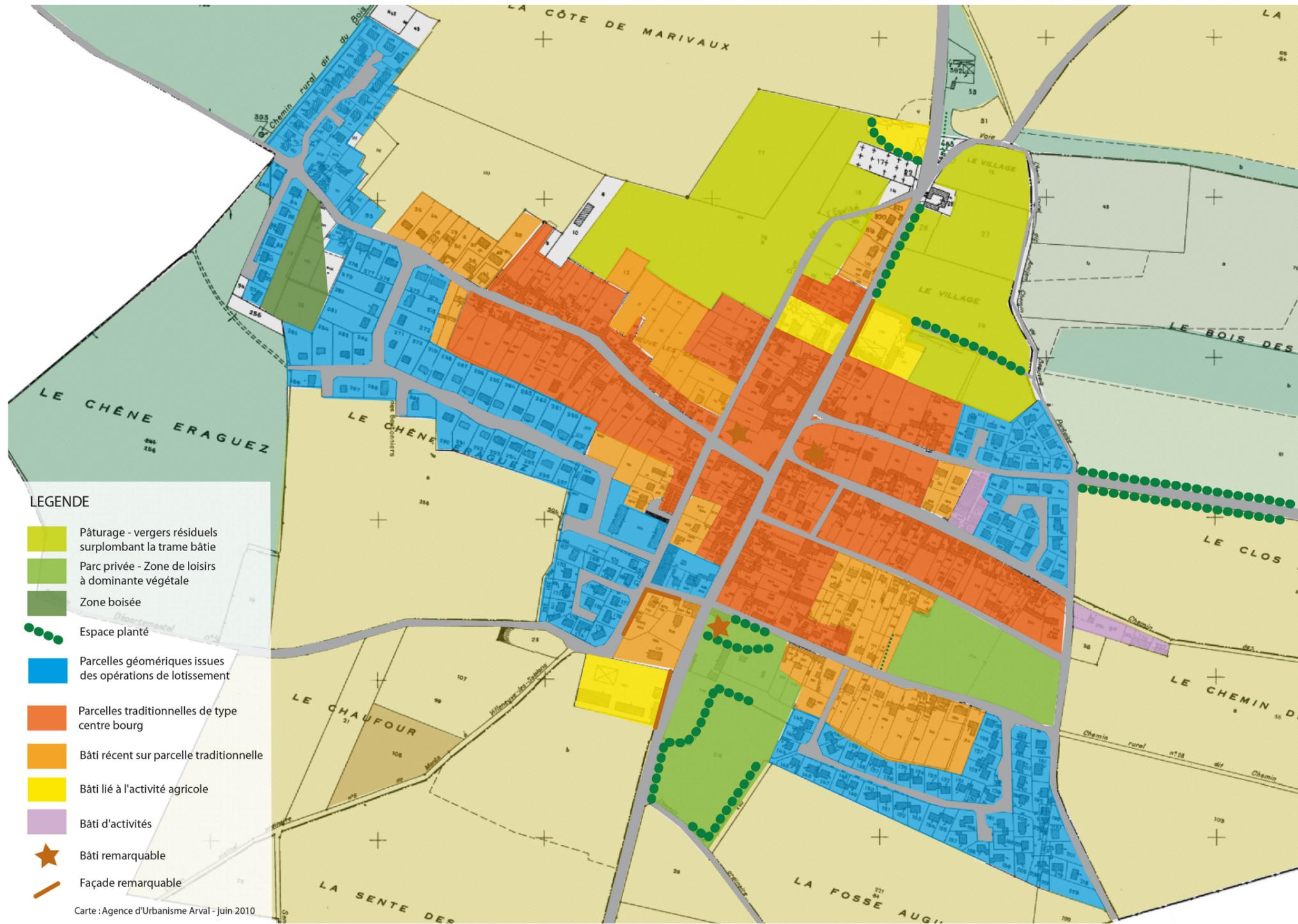
Le village s'est construit de façon linéaire. En effet, le bâti de 1900 se situe principalement le long de la Grande rue, de la rue de la Gloriette et de la rue de l'Eglise. Le village a ensuite connu sa première vague de lotissements dans les années 1970, à l'est de la rue de Méru. Puis il s'est développé au sud et à l'est du secteur aggloméré avec deux nouvelles opérations de pavillons dans les années 1975, la première se faisant par la rue du Stade, et la seconde par celle de l'Eglise. Dans les années 1980, la commune s'est agrandie vers l'ouest, au pied du Bois de la Gloriette. Enfin, la dernière opération immobilière a été réalisée dans les années 2000, sur la partie ouest du secteur urbanisé.

Le village est contourné au nord par la D923. Il est traversé du nord au sud par la D5 devenant la D22 par la suite.

Le secteur aggloméré s'est développé au nord du territoire communal, au pied des secteurs boisés et sur le versant sud de la butte des Sablons. Le sud du territoire est consacré à l'activité agricole avec des espaces de grande culture.

III - Organisation du tissu urbain

3.2 Structure du bâti et caractéristiques de la trame urbaine :



LE PARCELLAIRE

Le plan est à rapprocher des plans du bâti, de ceux des réseaux viaires et du foncier.

Les parcelles se différencient par leur taille et leur position par rapport à la constitution historique des quartiers.

Les grandes parcelles agricoles sont majoritaires dans l'occupation des sols de la commune de Villeneuve-les-Sablons.

Les bois des Saules, de Gloriette et des Bouleaux sont aussi découpés en grandes parcelles. **Dans la trame bâtie, on note la présence de petites parcelles allongées et fines, perpendiculaires aux voies de circulation et se caractérisant par la présence de constructions anciennes en front de rue.** Des réalisations plus récentes, souvent pavillonnaires, ont hérité de cette trame souvent en continuité du centre historique et comblant les vides entre celui-ci et les anciens hameaux.

Les parcelles plus géométriques situées en périphérie du secteur urbanisé, excepté au nord de la commune, sont caractéristiques des opérations de lotissements pavillonnaires. Les autres parcelles de ce type, mais plus étendues sont caractéristiques dans la partie centre des parcelles d'équipements publics. Toutefois les parcelles géométriques de grandes tailles sont aussi l'expression d'activités économiques. Elles peuvent également correspondre aux corps de ferme.

Le développement de la commune par les opérations de lotissements s'est majoritairement orienté vers le sud, sud-ouest du secteur urbanisé, profitant de la proximité de terrains agricoles et d'un paysage largement ouvert.

III - Organisation du tissu urbain

3.3 Architecture :



Construction en bois et pierre (type pays de Bray)



Teinte blanche rappelant la craie du pays de Thelle



Bâti en pierre et enduit



Bâti en briques rouges



Construction en pierre de taille (type Vexin) et alignement à la rue



Mur en pierres et briques

LE BÂTI TRADITIONNEL ANCIEN

La commune de Villeneuve-les-Sablons se caractérise par une relative **multiplicité des matériaux utilisés lors des constructions. En effet, elle subit 3 influences architecturales majeures que sont les styles caractéristiques des Pays de Bray, de Thelle et du Vexin.**

L'influence du Pays de Thelle et de Bray se caractérise par la **présence de toitures en petites tuiles sombres et d'ossature de bâtiments à pans de bois.** Les matériaux de remplissage sont très variés, parfois de torchis sous l'influence normande proche, mais le plus souvent de briques peu cuites avec des soubassements en briques rouges. Les constructions ne dépassent pas 2 étages et il est rare de retrouver des percements dans la toiture.

Villeneuve-les-Sablons voit majoritairement **la brique revêtir ses constructions anciennes,** longues avec rarement plus d'un étage. Les couleurs des murs varient du rouille de la brique nue aux revêtements blancs et ocre de la pierre et des badigeons de plâtre et chaux et se fondent bien dans le paysage.

Le bâti traditionnel se retrouve le plus souvent dans le centre ancien (le long de la Grande rue et de la rue de la Gloriette) sous forme de constructions denses, majoritairement continues les unes des autres, à l'alignement avec la rue.

Le bâti traditionnel se présente également sous forme de constructions denses en parcelles fines et perpendiculaires aux axes et de hauteurs limitées au rez-de-chaussée plus un étage plus combles, au niveau de la rue de la Mairie.

Le bâti s'est développé par double étirement: le long de la D5 (axe nord-sud) et le long de la RD923 jusqu'au bois de la Gloriette (axe est-

ouest). Les tissus anciens, implantés à l'alignement des rues, sont nombreux. L'accès à l'arrière de ces constructions n'est pas toujours possible pour les véhicules dont le stationnement se reporte sur la chaussée. Certaines rues sont en outre étroites, ce qui peut être source des dysfonctionnements sur la gestion de l'espace public.

La réhabilitation et la transformation éventuelle en logements du bâti ancien existant ne devraient pas remettre en cause sa qualité et cherchera à éviter de faire disparaître les jardins paysagers et les pâturages assurant une transition avec l'espace agricole. Il serait intéressant d'étudier dans quelles mesures ces jardins pourraient être conservés ou déplacés sur les franges du village s'ils venaient à être urbanisés, pour ceux directement desservis par les réseaux.

Dans le village, le minéral est resté dominant, ce qui tend à donner de la cohérence au front bâti continu. Il est renforcé par les façades ou les pignons venant à l'alignement de la rue, ou encore les murs anciens en pierres, en pierres à silex, en briques et pierres formant les clôtures sur la rue. Se pose néanmoins la question de la forme des clôtures des constructions implantées en retrait de l'alignement, au regard de la logique de continuité du front bâti.

Une réflexion particulière mérite d'être menée dans le cadre du PLU sur les murs anciens nombreux et de qualité sur la commune. Ils sont pour la plus part bien conservés et participent à maintenir la continuité du front urbain, notamment le long des terrains des exploitations agricoles situés dans la trame urbaine.

Est également à signaler la qualité des espaces publics requalifiés sur plusieurs portions de rue (place et rue de l'Eglise, rue de la Gloriette en partie est).

III - Organisation du tissu urbain



Zone pavillonnaire récente

LES QUARTIERS RÉCENTS

Une large part de constructions récentes est due aux lotissements réalisés entre les secteurs d'urbanisation ancienne.

Elles ont ainsi adopté une forme pavillonnaire, avec une implantation en retrait de la rue. **Cet habitat discontinu et en retrait s'inscrit en rupture des constructions traditionnelles en front de rue.** Il est fréquemment plus consommateur d'espace. Globalement, le gabarit des constructions, les matériaux utilisés, l'implantation des bâtiments, le velum du village, restent bien préservés face au développement d'une architecture récente pas suffisamment imprégnée de l'architecture locale.

On note cependant une opération particulièrement bien réalisée sur la rue Gillette où l'implantation du bâti plus dense et plus haut des collectifs a été judicieusement située à l'articulation entre le tissu urbain ancien et les extensions pavillonnaires. Cette implantation ne s'est pas fait au détriment de l'alignement et d'un traitement des façades respectueux de l'architecture traditionnelle.

Dans ces opérations, le maillage des voies de communication est plutôt bien réalisé, excepté sur les opérations les plus anciennes où plusieurs voies sans issue peuvent être observées, ce qui peut rendre difficile la

circulation et le stationnement des véhicules dont le nombre est en augmentation constante depuis plusieurs dizaines d'années.

Est posée aujourd'hui la question d'une harmonisation entre les nouvelles opérations d'habitation et la trame bâtie plus ancienne par la mise en place d'une réglementation adaptée portant sur l'alignement et sur le traitement des façades à mettre en œuvre.

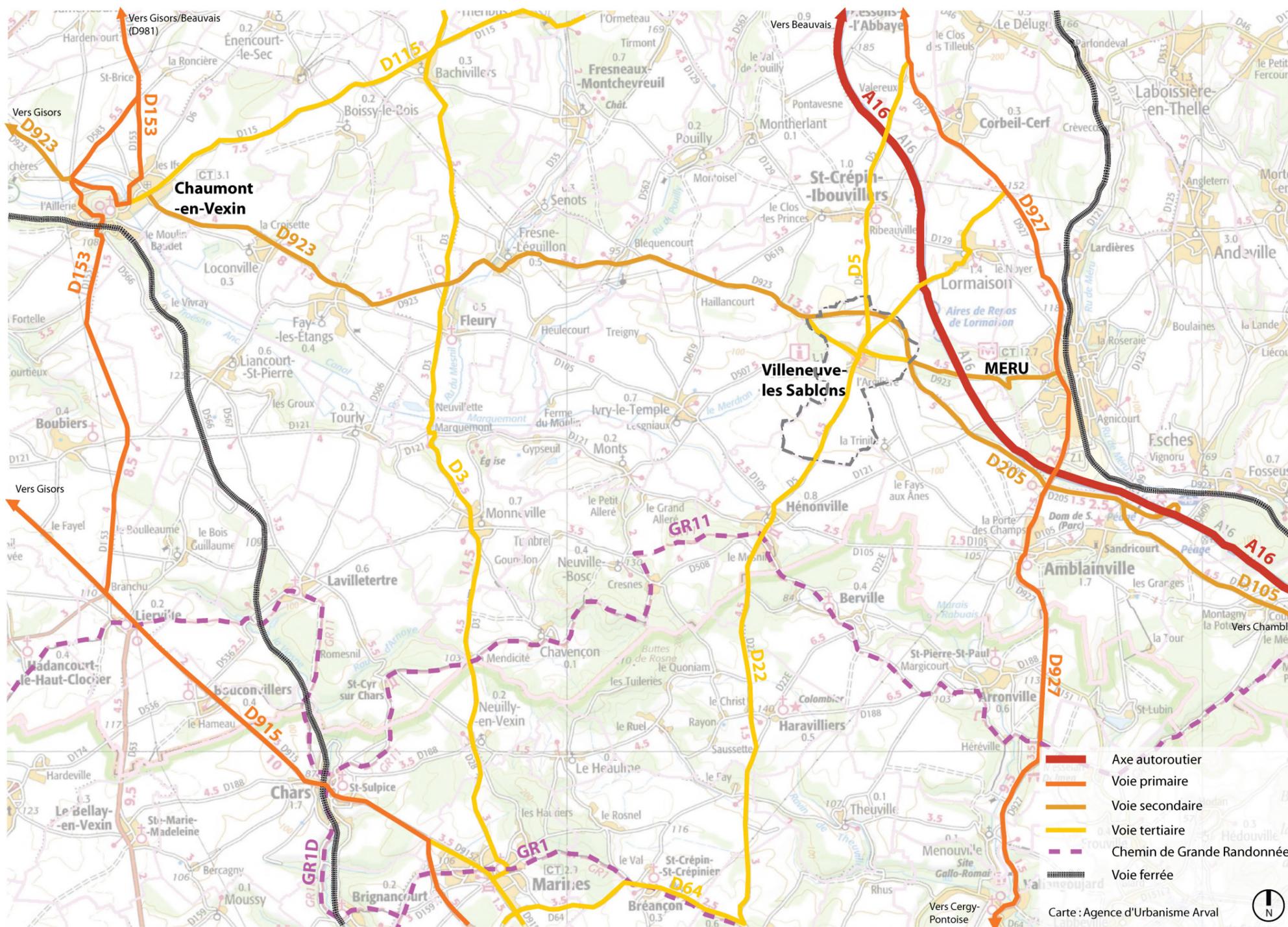
Il existe une plaquette de recommandations architecturales et urbaines à l'échelle du Vexin-Sablons qui pourrait être utilement annexé au dossier P.L.U., ainsi que la plaquette de recommandations paysagères «Plantons dans l'Oise», réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise.

Les objectifs du Grenelle de l'environnement conduisent à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines en densifiant davantage dans la trame urbanisée existante. À ce jour, celle-ci est estimée à 10 logements à l'hectare en moyenne (45,1 ha urbanisés y compris voie, équipements, espace public pour 458 logements). À titre d'exemple, la dernière opération d'habitat sur le village au lieu "Chêne Eraguez" correspond à une densité de 9 logements à l'hectare.

IV - Infrastructures et déplacements

4.1 Organisation du réseau viarie et du stationnement :

Le réseau routier autour de Villeneuve-les-Sablons :



LE RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

La commune de Villeneuve-les-Sablons est bordée au nord de son territoire par la RD205, axe routier d'intérêt départemental partant en direction de Chambly au sud-est et rejoignant Chaumont-en-Vexin à l'ouest (la RD205 devient la RD923 dans son prolongement à l'ouest). Cet axe représente la seule liaison est-ouest forte, les réseaux viaries de cette zone reposant principalement sur une logique nord-sud. La RD927, qui traverse Méru, permet de relier Beauvais à la banlieue parisienne (Cergy-Pontoise). La commune est par ailleurs proche du réseau autoroutier, l'A16 passant entre Méru et Villeneuve-les-Sablons. L'échangeur le plus proche se trouve au sud de Méru, à environ 5 km de la commune.

L'organisation du réseau routier induit des déplacements vers l'est du territoire, le réseau étant plus développé dans cette direction (axe régionaux, autoroute, voie ferrée, etc). La RD923 sert de liaison vers le pôle de Chaumont-en-Vexin, lui aussi doté d'axes routiers forts (vers Gisors, Paris, Beauvais). Ce deuxième pôle est situé à environ 18 km de la commune.

Le trafic sur les grands axes les plus proches est dense, sans toutefois impliquer de réelles nuisances sonores sur le territoire communal. En 2013, la RD205 compte plus de 4000 véhicules/jour dont 6% de poids lourds alors que le trafic était de 2500 véhicules/jour (dont 7% de poids lourds) au même point de comptage en 2002. Sur cette même voie, au niveau de la sortie ouest du village, le trafic routier est moins important (comptage au niveau du rond-point) : on comptait 2094 véhicules/jour dont 14% de poids lourds en 2002 et 2325 véhicules/jour dont 10% de poids lourds en 2013.

La RD205 induit une emprise dans laquelle s'appliquent des dispositions liées aux nuisances acoustiques : 100m de part et d'autre de la voie (catégorie 3). Elle reste toutefois éloignée du secteur aggloméré de la commune.

IV - Infrastructures et déplacements

Le réseau routier à l'échelle du secteur aggloméré :



LE RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE LOCALE

La commune de Villeneuve-les-Sablons n'est pas traversée par un axe routier majeur induisant un trafic important. **La Grande rue constitue un des axes principaux (RD5)** : elle permet de rejoindre la RD205 au Nord, traverse le village et se poursuit pour desservir les villages au sud du territoire. **Le trafic routier y est tout de même important puisque, en 2013, environ 1500 véhicules/jour** étaient comptabilisés dans le secteur aggloméré et 1380 véhicules/jour sur la partie sud. Ce trafic routier augmente puisqu'il n'était que de 924 véhicules/jour dans le secteur aggloméré en 2002.

La rue de Méru permet d'établir la liaison entre Villeneuve-les-Sablons et son pôle principal à l'est tandis que la rue de la Gloriette à l'ouest permet de rejoindre le deuxième pôle de Chaumont-en-Vexin.

Il convient de signaler que la rue de la Trinité est fréquemment utilisée pour rejoindre Amblainville et la région parisienne, malgré son emprise étroite et son caractère peu aménagé (voie communale entre Villeneuve-les-Sablons et Amblainville).

Le réseau viaire du territoire repose donc sur une organisation en croix: les axes est-ouest créent des liaisons vers les pôles proches de Méru et Chaumont-en-Vexin. Leur importance est renforcée par la présence d'équipements sur leurs abords. Une grande partie des trafics est-ouest de la commune est renvoyée sur la Grande rue, posant des questions de sécurité au niveau des carrefours

(sécurité automobile, piétons et vélos). C'est notamment le cas autour du pôle mairie-école.

Le reste de la structure viaire du village repose sur des voies de desserte des habitations (à l'ouest et au sud-est de la Grande rue) et des équipements communaux concentrés pour la plupart à l'est. **Les voies en impasse sont relativement peu nombreuses**, diminuant les problèmes liés à ce type de voie (difficulté d'accès et de manœuvres de véhicules imposants), exception faite des opérations de lotissement.

Le maillage des réseaux est déjà bien en place, ce qui contribue à la fluidité des conditions de déplacements d'autant plus que les voies sont en général suffisamment larges pour le croisement des véhicules, même au niveau des zones résidentielles.

LE STATIONNEMENT

L'aménagement de la Grande rue prévoit de nombreux stationnements, plus d'une soixantaine sur toute la traversée du secteur aggloméré, ainsi qu'une vingtaine de places rue de l'Eglise. Ils permettent un accès facile aux commerces et services de la commune et proposent du stationnement pour les habitations situées le long de cette voie. **Autour du pôle mairie-école, l'offre en stationnement s'avérait insuffisante**, notamment aux heures de pointe, et un nouveau parc de stationnement de 12 places + 1 place PMR a été aménagé récemment. Certaines rues sont contraintes à une circulation alternée par le stationnement de

Le réseau viaire

IV - Infrastructures et déplacements

4.2 Les cheminements piétons et les transports collectifs :



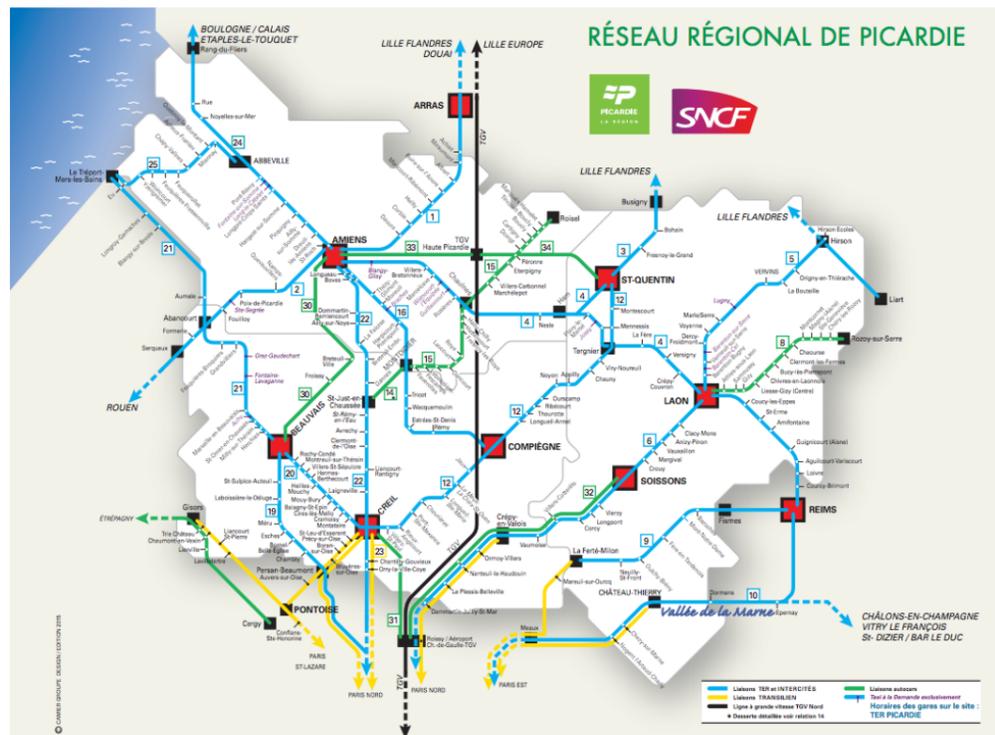
Front de rue ancien et stationnement sur chaussée permettant de réguler les vitesses des véhicules



Bâti récent en alignement sur la rue et stationnement hors voirie matérialisé



Stationnement sur la chaussée



véhicules sur la voie sans pour autant que ceux-ci ne soient matérialisés.

On recense des parcs de stationnement ouverts au public allée d'Ivry (environ 20 places + 2 places PMR), devant les courts de tennis rue du stade (environ 25 places) et devant le siège de la Communauté de Communes des Sablons (environ 20 places).

L'offre en stationnement est globalement satisfaisante dans les secteurs habités (stationnement prévu le long des voies dans le domaine privé). Le stationnement peut être difficile le long de voies tertiaires au regard de leur faible largeur et du fait qu'elles sont parfois sans issue obligeant à repartir par l'endroit d'où l'on arrive. Les placettes de retournement qui permettent la circulation des engins de services (collecte des déchets, véhicules de secours...) sont généralement occupés par du stationnement illégal.

La commune n'est pas dotée de bornes de recharge des véhicules électriques. Un projet de borne est prévu sur la commune voisine de Saint-Crépin-Ibouvilliers-Montherlant.

LES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES :

Le territoire communal propose **quelques chemins de promenade**, que ce soit vers l'espace agricole au sud-est (chemin rejoignant la commune d'Ivry-le-Temple) et à l'est (chemins vers la RD205) ou encore vers le bois de la Gloriette à l'ouest, sans pour autant que ceux-ci tissent un véritable réseau de promenade à l'échelle communale. La réalisation d'un chemin de Tour de Ville pourrait être envisagé pour connecter les cheminements déjà existants (chemin du Bois, chemins existants dans l'ancienne carrière).

Les cheminements piétons sont plutôt bien développés au niveau du secteur aggloméré. La Grande rue propose des trottoirs suffisamment larges sur toute sa longueur. Les passages piétons permettant de franchir la Grande rue sont nombreux notamment dans la partie centrale de la rue (du croisement avec la rue de Méru au croisement avec la rue du Stade). À noter que les trottoirs ne sont pas toujours rabaisés

au niveau des passages cloutés et des franchissements de carrefours pour faciliter l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les zones résidentielles sont en général bien desservies par des réseaux de trottoirs, sécurisant l'accès à l'école et aux autres équipements publics de la commune. Le parc public communal ainsi que les abords de l'église représentent des points d'arrêt pour les piétons et participent à la bonne qualité paysagère du village en développant un caractère minéral et végétal sur les places publiques.

Il n'existe aucun aménagement réservé exclusivement aux cycles sur la commune. Cependant, le faible trafic routier dans les zones résidentielles et l'aménagement sécurisé de la Grande rue permettent aux cyclistes de se déplacer au sein du village, notamment pour rejoindre le pôle sportif au sud-est.

LES TRANSPORTS COLLECTIFS :

La commune de Villeneuve-les-Sablons est desservie par la ligne de cars interurbains LR16 surtout empruntée par les scolaires mais accessible à tous (desserte de la gare de Méru, de l'église pour le marché et des deux lycées de la ville).

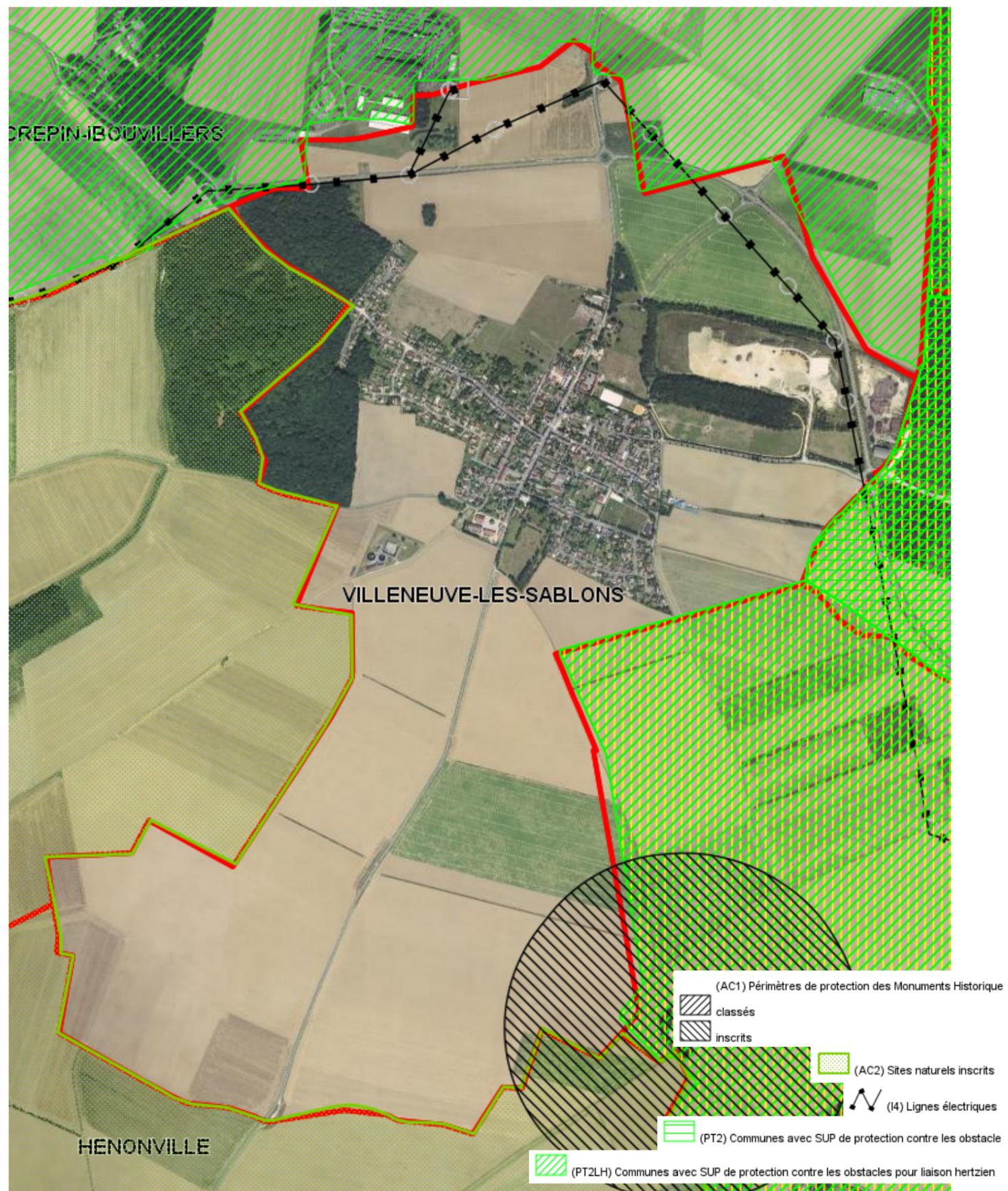
Un système de transport à la demande a été mis en place sur la communauté de communes des Sablons permettant un accès facile au pôle. Une réservation en ligne à partir du site du le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise (SMTCO) est possible.

À noter que le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise (SMTCO) a mis en place **un service de co-voiturage** avec réservation en ligne depuis le site internet.

La commune n'est pas directement desservie par le train, mais **sa proximité avec Méru permet un accès rapide à la gare de la ville** (Ligne Paris - Persan Beaumont - Beauvais). La semaine, la gare de Méru propose 19 trains allant sur Beauvais (environ 1 toutes les 45 minutes) à partir de 7h05 et 22 trains allant à Paris

IV - Infrastructures et déplacements

4.3 Les réseaux et leurs servitudes :



Source : Carteli - DDT60

à partir de 5h30. Cette desserte ferroviaire permet aux actifs d'accéder facilement à la capitale, mais rallonge le temps de trajet pour les personnes travaillant dans la grande banlieue (Val d'Oise) qui préfèrent alors utiliser leur véhicule particulier.

LES RÉSEAUX ET LEURS SERVITUDES :

Le réseau d'eau potable est exploité par VEOLIA qui en est le gestionnaire sur la commune. Le point de captage approvisionnant la commune est situé à Lardières. Le réseau ne présente pas de dysfonctionnements qui pourraient altérer la desserte en eau potable des habitants. Des problèmes de quantité d'eau distribuée pourraient émerger, mais ils sont compensés par la mise en service d'un point de captage sur Saint Crépin Ibouvillers-Montherlant. Quatre communes sont réunies dans un syndicat: Saint Crépin-Ibouvillers-Montherlant, Lormaison, Corbeil-Cerf et Villeneuve-les-Sablons. Le stockage de l'eau est réalisé par un réservoir sur tour de 300 m3 situé à Lormaison.

Il est cependant nécessaire d'envisager le renforcement de la production d'eau potable afin de pouvoir répondre aux besoins futurs des quatre communes. C'est pourquoi il faudra envisager, à l'échelle du syndicat, la création d'un nouveau réservoir qui permettra de stocker une plus grande quantité d'eau et de répondre aux différentes périodes de pointe.

Les canalisations ont un diamètre d'au moins 100 mm ce qui permet de garantir les conditions de défense incendie en tout point du réseau.

À noter que l'usine EJ, qui dispose de son propre puits, est dotée d'un branchement

de secours sur le réseau du syndicat. L'utilisation de ce dernier pourrait fragiliser la consommation locale.

En ce qui concerne l'assainissement, un syndicat regroupe les quatre mêmes communes. La station d'épuration qui centralise les rejets d'eaux usées est située sur le territoire de Villeneuve-les-Sablons, au sud-ouest du secteur urbanisé. Elle est d'une capacité de 7300 équivalents/habitants, ce qui est suffisant pour les besoins affichés. Un périmètre de 100 mètres non construit est demandé autour des stations d'épuration afin de limiter les nuisances olfactives sur les secteurs habités. Par ailleurs, la station répond aux normes sanitaires en vigueur. Les boues sèches issues du processus d'épuration des eaux usées sont éliminées par épandage dans les champs. À noter le projet de raccordement à cette station des communes de Le Déluge et de Ressons-l'Abbaye.

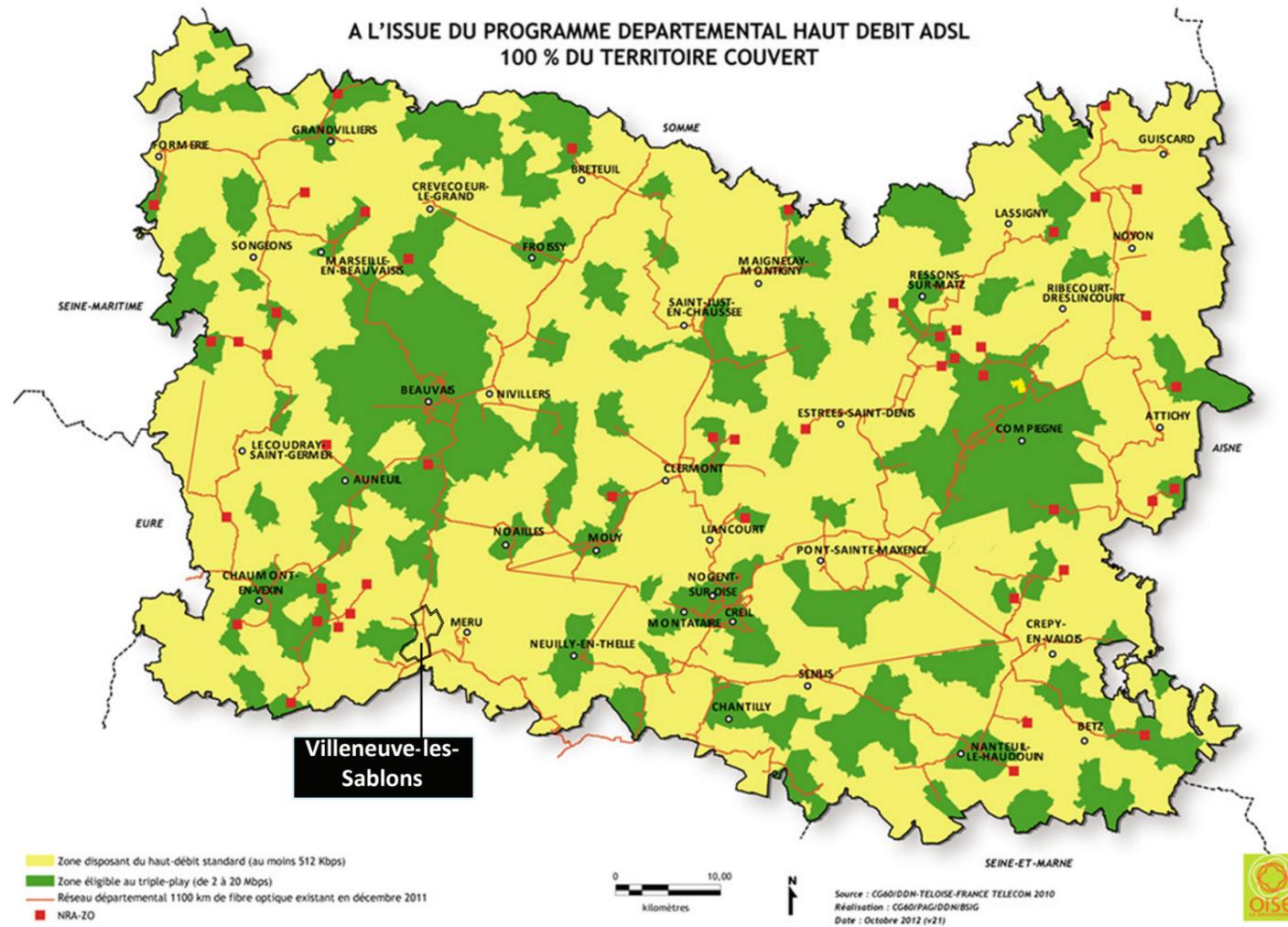
Le réseau d'assainissement est à 90% unitaire à Villeneuve-les-Sablons, et en séparatif ailleurs, pouvant poser des problèmes en cas de fortes précipitations. Toutes les constructions de la commune sont raccordées au réseau excepté le site Valorisol isolé à l'est.

La commune est desservie par le gaz de ville auquel les constructions existantes et futures ont la possibilité de se raccorder.

La commune est soumise à une servitude relative aux transmissions radioélectriques (PT2) et à celle du passage d'une ligne électrique au nord du territoire communal. Ces servitudes impliquent des contraintes quant à l'usage des sols sous la ligne. Une fibre optique suit la rue de la Trinité au sud-est du territoire communal.

IV - Infrastructures et déplacements

4.4 Le diagnostic numérique :



Source : Oise numérique

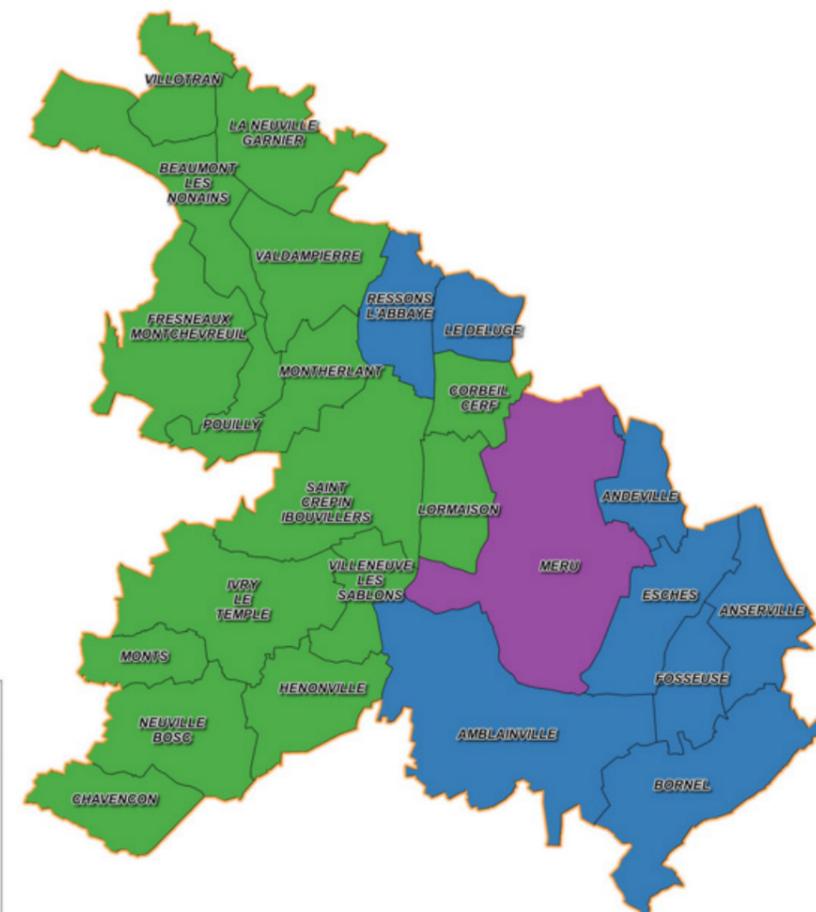
LE DIAGNOSTIC NUMÉRIQUE :

À ce jour Villeneuve-les-Sablons dispose d'un débit ADSL standard de moins de 512 Kbps et est desservi par le réseau départemental de fibre optique (fibre optique majeur destinée au transport de données).

Suivant le schéma directeur territorial d'aménagement numérique d'avril 2012, porté par le Conseil Départemental de l'Oise, il est prévu un passage progressif dans les 10 à 15 ans au très haut débit (connexion câble ou fibre optique équivalent au moins à 100 Mo) sur l'ensemble du département. Ce déploiement s'effectuera en trois phases.

Le territoire de Villeneuve-les-Sablons est identifié comme zone prioritaire pour recevoir le très haut débit dans les 5 premières années. En effet elle est inscrite dans l'année 5 de la phase 1 du plan Oise très haut débit du Conseil Départemental, avec des travaux de raccordement prévus en 2018.

En matière de téléphonie mobile, le réseau est globalement satisfaisant, avec certains secteurs où le captage rest cependant limité. Un pylône de 30m se situe au lieu-dit «La côte de Marivaux» lié aux opérateurs SFR et Bouygues. L'intensité du signal est estimé à 17 / 31 (31 étant l'intensité maximale théorique).



Source : Oise numérique

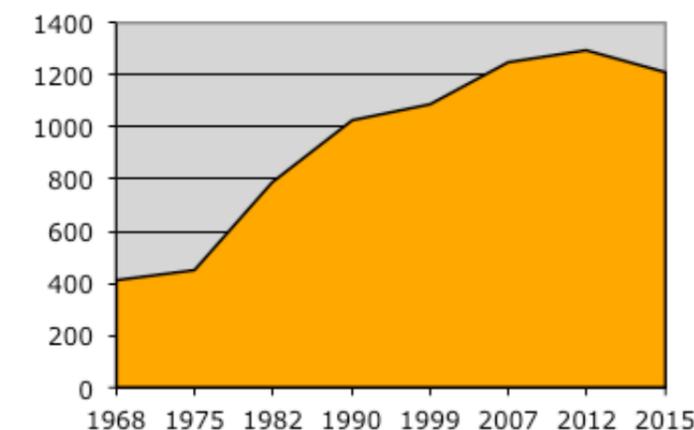
V - Analyse démographique et parc de logements

5.1 Analyse démographique :

Évolution de la population 1968-2012 :

Par période intercensitaire (Population totale)

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/07	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/12	2012	taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015
Villeneuve-les-Sablons	411	1,40%	453	8,24%	788	3,33%	1024	0,63%	1084	1,77%	1247	0,80%	1298	-2,31%	1210
Territoire CCS	16862	2,07%	19459	3,94%	25501	1,61%	28968	1,18%	32191	0,48%	33461	0,85%	34908		
Meru	6497	4,18%	8649	4,08%	11436	0,53%	11928	0,71%	12712	0,10%	12813	1,71%	13948		
Département Oise	540988	1,66%	606988	1,24%	661781	1,16%	725603	0,61%	766441	0,48%	796624	0,34%	810300		



Sur plusieurs périodes intercensitaires

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/12	2012
Villeneuve-les-Sablons	411	2,77%	1298
Territoire CCS	16 862	1,79%	34908
Meru	6 497	1,88%	13948
Département Oise	540 988	0,99%	810300

	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/12	2012
Villeneuve-les-Sablons	788	1,89%	1084	1,68%	1298
Territoire CCS	25501	1,38%	32191	1,05%	34908
Meru	11436	0,62%	12712	0,66%	13948
Département Oise	661781	0,87%	766441	0,68%	810300

Objectif du POS approuvé en 1995 (rappel)

(1995 -2000 : un gain de 100 habitants, à long terme un gain de 500 habitants)

	1995	taux d'évol. annuel moyen 95/00	2000	taux d'évol. annuel moyen 95/00	2015
Villeneuve-les-Sablons	1024	1,90%	1125	1,53%	1525

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION :

La population de Villeneuve-les-Sablons compte 1298 habitants au dernier recensement officiel de l'Insee en 2012. Le dernier comptage de l'Insee réalisé en 2015 affiche une nette tendance à la baisse. À l'exception de la dernière période 2012-2015, la population croît significativement depuis plusieurs décennies. La croissance a été forte entre 1975 et 1990, période de constructions des lotissements périphériques. Cette évolution démographique est liée au phénomène de périurbanisation qui a touché la frange sud du département de l'Oise. Une nouvelle **croissance significative est observée entre 1999 et 2007, avec 163 habitants supplémentaires**, principalement accueillis dans l'opération de logements dernièrement réalisée (rue Auguste Fossier). Sur les quarante dernières années, la population de Villeneuve-les-Sablons a triplé. La déprise agricole constatée au début des années 1960, ayant engendré une baisse du nombre d'habitants sur la commune et le

secteur, a été rapidement compensé par l'arrivée de nouveaux ménages travaillant sur la commune (implantation industrielle) ou sur les pôles voisins (région parisienne, Paris) venant accéder à la propriété.

Excepté la période 1990-1999, **depuis 1975, la croissance observée sur la commune est nettement plus rapide que la moyenne intercommunale et départementale**. C'est notamment le cas entre 1975 et 1982, où le rythme de croissance de l'Oise commence à ralentir avec un taux de variation annuel moyen de 1,24%, alors qu'il est près de trois fois plus important sur le territoire intercommunal (3,94%) et sept fois supérieur sur Villeneuve-les-Sablons (8,24%). Dans la période suivante (1982-1990), la commune a connu un taux de variation annuel moyen de 2 points supérieurs à la moyenne intercommunale, et près du triple de celui observé sur l'ensemble du département. De 1990 à 1999, le rythme de croissance se ralentit très nettement pour égaler celui du département

(0,63%) alors qu'il est deux fois plus important à l'échelle intercommunale. Après avoir connu, une très forte hausse de sa population, Villeneuve-les-Sablons ne réalise pas d'importantes opérations de construction, ce qui explique cette stagnation de la population.

Entre 1999 et 2007, la population communale a repris un rythme d'augmentation fort, plus de 3 fois supérieur au rythme observé sur l'intercommunalité (0,48%) et nettement plus élevé que celui de la commune voisine de Méru (0,1%). **Le secteur reste donc attractif à l'échelle départementale dès lors que les logements proposés répondent aux besoins**. L'augmentation significative des prix fonciers et immobiliers, en particulier sur les communes bien équipées, n'a pas repoussé l'implantation de nouveaux ménages dans la commune venant également chercher la présence de services périscolaires et la qualité du cadre de vie. Entre 2007 et 2012, Villeneuve-les-Sablons a une croissance annuelle moyenne maîtrisée à 0,8%/an, comparable à la

croissance moyenne observée dans le territoire intercommunal et plus de deux fois plus élevée que la croissance départementale.

On observe cependant que depuis 2012, Villeneuve-les-Sablons a perdu 88 habitants, soit plus de 2%/an de sa population. Dans le même temps, la commune a perdu quelques résidences principales, confirmant le départ de quelques ménages du territoire, ce qui représente une dizaine de personnes. Pour le reste, il s'agit essentiellement du départ des jeunes âgés de 20 à 30 ans, ayant grandi sur le territoire communal dans les décennies 70 et 80 au moment de l'arrivée de nombreux ménages, et qui quittent Villeneuve-les-Sablons pour leurs études ou un premier emploi.

L'observation du rythme d'évolution moyen sur une longue période (1968 - 2012) montre que la population de Villeneuve-les-Sablons a cru à un rythme près de trois fois plus rapide (2,77%) que celui du département et d'un point supérieur

Evolution de la population

V - Analyse démographique et parc de logements

Mouvement naturel et solde migratoire sur le territoire communal :

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/07	Taux de variation annuel	évol. 07/12	Taux de variation annuel
Evolution de la population	335	8,24%	236	3,33%	60	0,63%	163	1,77%	51	0,80%
Mouvement naturel		0,70%		0,70%		0,60%		0,80%		0,80%
Solde migratoire		7,50%		2,60%		0,00%		1,00%		0,00%

Mouvement naturel et solde migratoire à l'échelle intercommunale et départementale :

	Territoire de la CCS	Département de l'Oise	Territoire de la CCS	Département de l'Oise	Territoire de la CCS	Département de l'Oise	Territoire de la CCS	Département de l'Oise	Territoire de la CCS	Département de l'Oise
	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2007		2007-2012	
Taux de variation annuel	3,90%	1,28%	1,60%	1,15%	1,20%	0,60%	0,50%	0,50%	0,90%	0,50%
dû au mouvement naturel	0,70%	0,68%	0,70%	0,69%	0,70%	0,64%	0,70%	0,60%	0,70%	0,60%
dû au solde migratoire	3,30%	0,60%	0,40%	0,46%	0,50%	-0,04%	-0,30%	-0,10%	0,10%	-0,10%

à celui de la Communauté de Communes des Sablons (1,79%).

L'objectif du POS approuvé en 1995 vise à atteindre un taux moyen de 1,90% par an entre 1995 et 2000, puis de 1,50% à l'horizon 2015 pour 1500 habitants. L'objectif visé a finalement été atteint sur le court terme avec l'urbanisation de la zone 1NAh « Le Chêne Eraguez ». Il reste la partie de ce secteur inscrit en zone 2NAh qui offre le potentiel nécessaire pour atteindre l'objectif 2015, à confirmer au PLU.

La densité moyenne actuelle est de 10 logements à l'hectare, ce qui est faible par rapport aux objectifs du Grenelle de l'Environnement. **Il convient de s'interroger sur le nouvel objectif à fixer à l'horizon 2030, avec quelle traduction dans le document d'urbanisme P.L.U.**

L'observation du mouvement naturel (naissances - décès) et du solde migratoire (ménages s'installant sur la commune - ménages quittant la commune) apporte des explications sur l'évolution de la population.

L'évolution démographique de la commune de Villeneuve-les-Sablons se caractérise par la **relative stabilité de son mouvement naturel entre 0,6% et 0,8%**, quasi identique à la moyenne intercommunale et légèrement supérieure à la moyenne départementale. **Il traduit donc un certain dynamisme des naissances pour la population en place, et permet à la population de ne pas diminuer fortement.**

À Villeneuve-les-Sablons, **c'est essentiellement la variation migratoire (différence entre l'arrivée de nouveaux habitants et le départ de personnes installées sur la commune) qui explique les fluctuations démographiques.**

Depuis 1975, le solde migratoire reste positif ou stable. La réalisation de plusieurs grandes opérations de construction (lotissements, collectifs) a permis l'installation de nouveaux ménages en provenance du secteur ou de la région parisienne. Sur la période plus récente, il s'agit aussi de la réoccupation par des familles de logements existants libérés par des personnes âgées souvent seules ou en couple, ou encore la transformation de résidences secondaires ou logements vacants en résidences principales. En 2012, près de 1 ménage sur 4 occupait sa résidence principale depuis moins de 5 ans. En 1999, il avait été constaté que 60% des ménages occupaient leur logement depuis plus de 9 ans contre seulement 44% dans ce cas en 2012.

Entre 1999 et 2007, la reprise de la croissance démographique s'explique par une augmentation de l'apport migratoire sur la commune. Le solde migratoire est cependant moins fort

qu'entre 1975 et 1990 du fait aussi qu'une partie des personnes arrivées durant cette période a quitté la commune sur la dernière période intercensitaire. C'est notamment le cas des jeunes ayant atteint l'âge adulte et entrant en décohabitation, qui ne trouvent pas nécessairement un logement sur place ou sont conduits à occuper un emploi éloigné de leur lieu de résidence initial. Dès lors que ce départ des jeunes adultes n'est pas compensé par l'arrivée significative d'enfants sur la commune, l'augmentation de population ralentit (cas entre 1990 et 1999).

Entre 2007 et 2012, la croissance démographique est due uniquement aux naissances puisque l'accueil de nouveaux habitants a seulement permis d'équilibrer les départs.

V - Analyse démographique et parc de logements

5.2 Répartition par tranche d'âge :

Structure de la population par tranche d'âges :

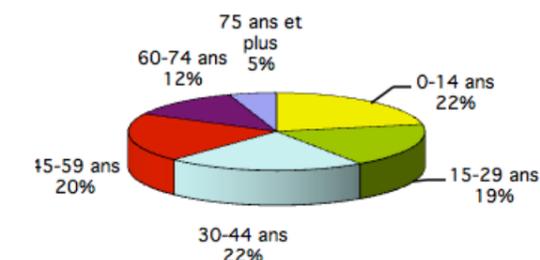
1990	
0-14 ans	276
15-29 ans	172
30-44 ans	356
45-59 ans	124
60-74 ans	52
75 ans et plus	48

1999	
0-14 ans	257
15-29 ans	192
30-44 ans	273
45-59 ans	215
60-74 ans	97
75 ans et plus	49

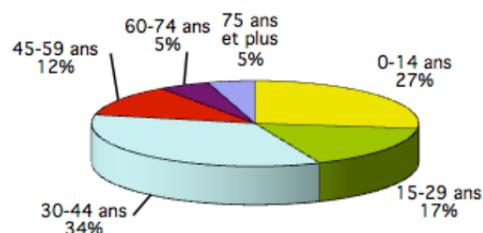
2007	
0-14 ans	336
15-29 ans	182
30-44 ans	329
45-59 ans	271
60-74 ans	88
75 ans et plus	41

2012	
0-14 ans	328
15-29 ans	209
30-44 ans	317
45-59 ans	256
60-74 ans	138
75 ans et plus	50

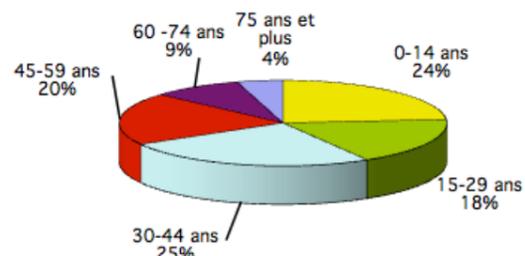
Territoire de la CCS en 2012



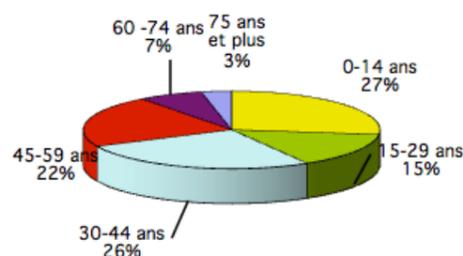
Commune de Villeneuve-les-Sablons en 1990



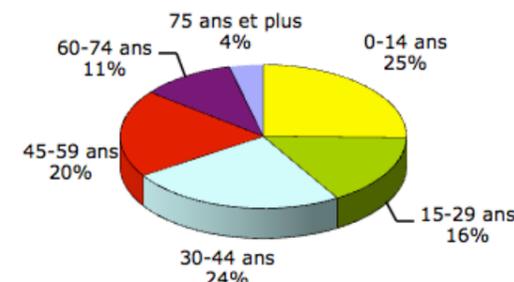
Commune de Villeneuve-les-Sablons en 1999



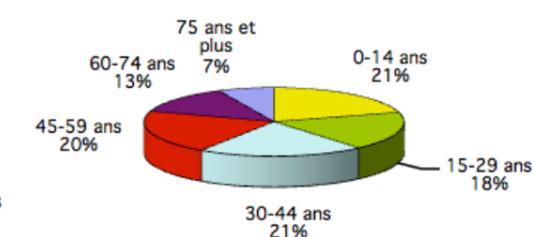
Commune de Villeneuve-les-Sablons en 2007



Commune de Villeneuve-les-Sablons en 2012



Département de l'Oise en 2012



LA RÉPARTITION PAR TRANCHES D'ÂGE :

La répartition par tranches d'âges permet d'évaluer le degré de vieillissement de la population. **Depuis 1999, la répartition de la population est plutôt équilibrée et stable** : les enfants âgés de 0 à 14 ans représentent 1/4 de la population totale, soit une proportion plus élevée que celle du territoire intercommunal et départemental (respectivement 22% et 21%), tandis que les plus de 60 ans représentent 15% de la population en 2012 alors que cette tranche d'âge représente près de 20% des habitants en moyenne dans le territoire de la Communauté de Communes des Sablons et dans l'Oise. **La population de Villeneuve-les-Sablons est donc plutôt jeune.**

Cependant, la répartition de la population par tranche d'âge met en avant un vieillissement notable depuis la décennie 90.

La part des 0-14 ans a en effet perdu 2 points entre 1990 et 2012, passant de 27% à 25% de la population. La tranche d'âges 15-29 ans reste stable sur le long terme, variant entre 15 et 18% depuis 1990, soit un taux comparable à la moyenne intercommunale et départementale.

La plus nette évolution s'est faite dans la tranche des 30 - 44 ans qui représentaient 34% de la population communale en 1990 et ne représentent plus qu'un quart de la population depuis les années 2000 : bien que Villeneuve-les-Sablons ait connu un gain de 274 habitants entre

1990 et 2012 (en particulier grâce à un solde naturel resté stable et positif depuis plusieurs décennies), la tranche des 30-44 ans a diminué en effectif réel, passant de 356 habitants à seulement 317 en 2012. En effet, le solde migratoire ayant été nul dans les périodes 1990-1999 et 2007-2012, il y a eu peu d'arrivées de nouvelles populations venues alimenter la tranche des 30-44 ans, tandis que les populations âgées de 30 à 44 ans en 1990 sont venues alimenter la tranche des 45-59 ans en 2012, qui a doublé, passant de 12% à 20%.

La part des plus de 60 ans a légèrement augmenté par effet de glissement démographique des populations vers la tranche d'âge supérieure. Il faudra s'attendre à ce que la catégorie des 30-44 ans, arrivée dans les années 90, alimente la

tranche des plus de 60 ans dans la prochaine décennie. **D'ici 2030, si la commune n'accueille pas de nouveaux habitants, jeunes et familles, le territoire connaîtra un vieillissement démographique important.**

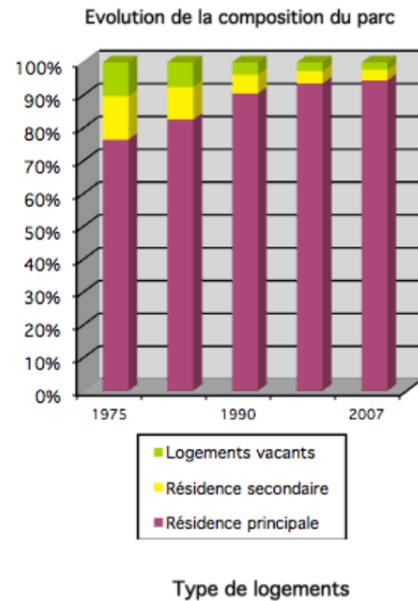
Pour autant, il semblerait que **les personnes arrivant dans la tranche 60 ans et plus ne restent pas nécessairement sur la commune. Il se libèrent ainsi une partie des logements qui offrent un potentiel de renouvellement des habitants à prendre en compte.**

Tranches d'âge

V - Analyse démographique et parc de logements

5.2 Analyse du parc de logements :

	Total parc-logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1975	204	156	27	21
1982	293	242	29	22
évol. 82/90	2,25%	3,43%	-4,54%	-6,36%
1990	350	317	20	13
évol. 90/99	1,18%	1,55%	-3,15%	-2,87%
1999	389	364	15	10
évol. 99/07	1,50%	1,59%	0,00%	0,00%
2007	458	433	15	10
évol. 07/12	0,35%	0,35%	-7,99%	6,50%
2012	476	450	6	20
évol. 12/15	-0,08%	-0,10%	-1,64%	0,87%
2015	472	445	5	22



LE PARC DE LOGEMENTS :

La croissance du parc de logements a été très forte dans les années 80 et assez soutenue entre 1990 et 2007 avec environ 6,3 nouvelles constructions par an en moyenne. Sur la dernière période, la croissance du parc de logement s'est nettement ralentie avec 0,35% de croissance moyenne annuelle, soit 3,5 logements supplémentaires par an en moyenne entre 2007 et 2012. En revanche, depuis 2012, la commune a perdu 5 résidences principales, dont 2 sont devenues des logements vacants et 3 ont été transformés ou démolis.

Jusque dans les années 2000, le parc de logements a évolué à un rythme beaucoup plus rapide que la population, phénomène expliqué par l'effet décohabitation, la baisse de la taille des ménages, l'augmentation des familles monoparentales.

Sur la période 1990-1999, l'évolution du nombre de résidences principales est de 0,5 point plus rapide que l'évolution du nombre d'habitants. En revanche, depuis 1999, le nombre d'habitants évolue plus rapidement que l'évolution du parc de logements. En effet, sur les 15 dernières années, la croissance démographique de Villeneuve-les-Sablons s'explique essentiellement par le solde naturel, entraînant une stabilisation du nombre de famille et de la taille moyenne des ménages autour de 2,9 personnes par logement, alors que la taille moyenne des ménages est passé de 3,2 à 2,9 entre 1990 et 1999. Le phénomène de desserrement observé à l'échelle nationale est également vérifié sur Villeneuve-les-Sablons, même si la taille des ménages en 2012 reste bien supérieure à la moyenne nationale (2,4). Cela implique que, dans l'hypothèse où la croissance démographique serait nulle, l'évolution du nombre de logements serait positive pour répondre au seul phénomène de desserrement. **Dans le scénario de population à envisager à l'horizon 2030, il conviendra d'estimer la part du desserrement sur la période à venir, car elle peut induire un nombre élevé de logements à réaliser en plus des besoins de construction permettant la mise en œuvre de l'objectif démographique visé.**

Plus de 94% du parc de logements correspond aux résidences principales.

Depuis 1990, le nombre et la part des résidences secondaires diminuent. Elles sont le plus souvent transformées en résidences principales pour les propriétaires ou à la suite d'une vente.

Les logements vacants représentaient 10 logements, soit 2,2% du parc entre 1999 et 2007. Ils ont cependant doublé sur la dernière période 2007-2012 passant à 20 logements, soit 4,2% du parc. Ce taux reste un taux moyen dans le total du parc de logement, sachant que la moyenne nationale s'élève à 7,6% et que le SCOT préconise 5% de vacance pour la fluidité du parc immobilier.

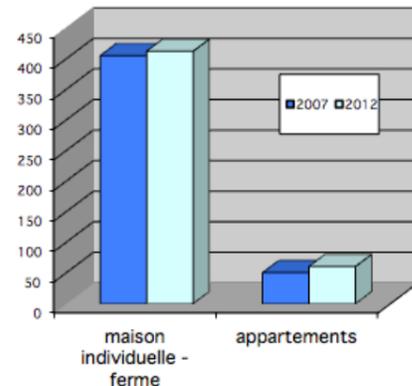
Les résidences secondaires et les logements vacants représentent donc 5,5% du parc total. **Aujourd'hui, cela constitue un stock assez faible pour avoir une influence significative sur l'augmentation du nombre de résidences principales.** Dès lors, celle-ci résultera essentiellement de la division de logements existants ou de la réalisation de nouvelles constructions (reconquête de friche urbaine, remplissage des dents creuses, ouverture à l'urbanisation de secteurs agricoles ou naturels).

En 2012, plus de 4 logements sur 5 sont de type maison individuelle ou ferme. Les logements collectifs ne représentent que 13% du parc. Cependant, la part de logements collectifs est en augmentation avec 10 appartements supplémentaires entre 2007 et 2012, ce qui témoigne d'un effort de diversification du parc sur ces 5 dernières années.

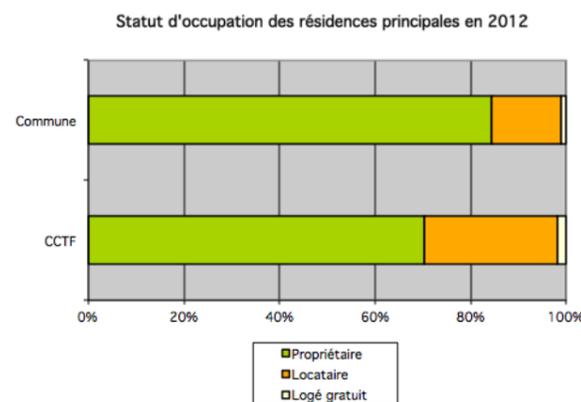
Le parc de logements locatifs (et logé gratuitement) diminue progressivement. Il ne représente plus que 14% du parc de résidences principales en 2012, alors qu'il s'élevait à 18% en 2007 et 20% en 1999. La commune a donc perdu un peu moins d'une dizaine de logements locatifs entre 1999 et 2012. À titre de comparaison, les logements locatifs représentent 39% du parc de logements à l'échelle régionale, 45% à l'échelle nationale, et 30% à l'échelle de l'EPCI. **L'offre locative à Villeneuve-les-Sablons s'avère insuffisante ou peu adaptée aux besoins, dans un secteur du département où les prix de l'immobilier sont resté élevés sur les 10 dernières années.**

Type de logements en 2007 et 2012

07	Maison individuelle -	406	88,6%
12	Maison individuelle -	413	86,8%
07	Appartements	51	11,1%
12	Appartements	61	12,8%

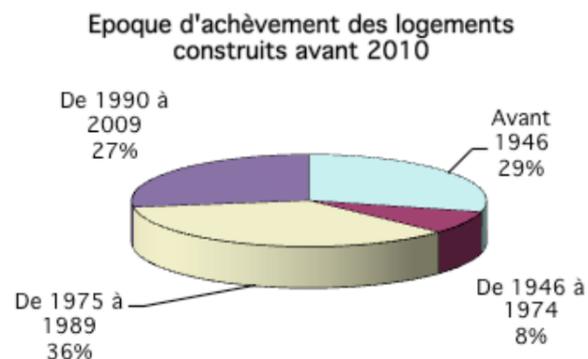


Statut d'occupation	En 2007		En 2012	
Commune de Villeneuve-les-Sablons				
Propriétaire	348	80%	380	84%
Locataire	80	18%	65	14%
dont HLM	36	8%	31	7%
Logé gratuit	5	1%	5	1%
Total	433		450	
Territoire de la CCS				
Propriétaire	8290	69%	8938	70%
Locataire	3363	28%	3549	28%
dont HLM	2099	18%	2060	16%
Logé gratuit	291	2%	245	2%
Total	11944		12732	

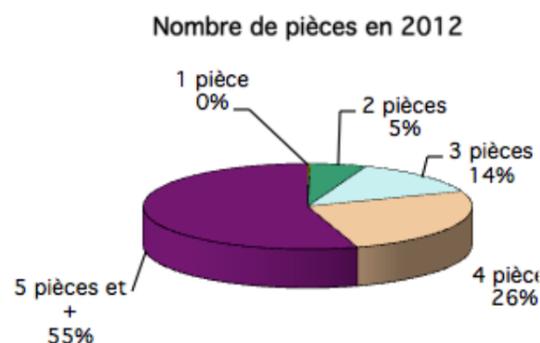


V - Analyse démographique et parc de logements

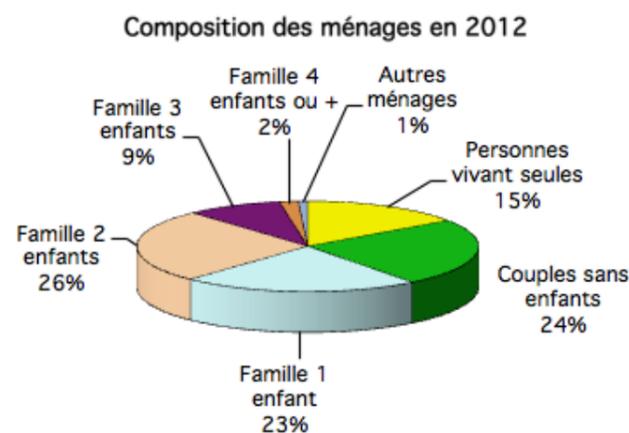
Date de réalisation des logements avant 2010	
Avant 1946	126
De 1946 à 1974	35
De 1975 à 1989	155
De 1990 à 2009	119



Nombre de pièces des logements				
	2007		2012	
1 pièce	2	0,5%	1	0,2%
2 pièces	25	5,8%	25	5,6%
3 pièces	68	15,7%	61	13,6%
4 pièces	112	25,9%	116	25,8%
5 pièces et +	225	52,1%	247	54,9%



Composition des ménages en 2012		
Personnes vivant seules	69	15%
Couples sans enfants	109	24%
Familles avec enfants	227	50%
Familles monoparentales	41	9%
Famille 1 enfant	101	22%
Famille 2 enfants	118	26%
Famille 3 enfants	41	9%
Famille 4 enfants ou +	8	2%
Autres ménages	4	1%
Total des ménages	450	100%



47% de l'offre locative sur la commune est du locatif aidé faisant que 7% du parc de résidences principales correspond à du logement social. Cette part est en baisse de 1 point par rapport à 2007. Le locatif aidé représente 16% du parc de résidences principales à l'échelle intercommunale. La réalisation d'un Programme Local de l'Habitat serait un moyen de tendre vers une répartition plus équilibrée du parc de logements locatifs entre les communes de la Communauté de Communes des Sablons.

Il convient également de s'interroger sur la taille des logements locatifs existants. En effet, lorsqu'ils sont de grande taille, cela ne contribue pas au renouvellement régulier des occupants. Il faut également signaler que les logements locatifs permettent d'assurer un niveau de «rotation» important afin de maintenir une population structurellement équilibrée, nécessaire au bon fonctionnement des équipements et des services et d'offrir aux jeunes de la commune la possibilité d'un premier logement sur place, ce qui limite en même temps la tendance au vieillissement de la population. Sur la commune, c'est dans les logements de 1 à 3 pièces que l'on observe le plus de dates d'emménagement inférieures à 2 ans indiquant un renouvellement régulier des occupants. Plus globalement, en 2012, 52,6% des ménages occupaient déjà leur logement depuis au moins 10 ans. Seulement 10% des ménages occupaient leur logement depuis moins de 2 ans.

En matière d'habitat, un des enjeux est de déterminer les caractéristiques de l'offre en logement à préconiser en fonction des demandes effectuées, mais aussi de la taille des ménages que l'on souhaite accueillir ou maintenir sur la commune. Aujourd'hui, de manière à diversifier l'offre de logement et la structure des ménages, une orientation d'aménagement consisterait à porter un effort de construction vers la réalisation de petits et moyens logements. Un effort est également à faire en offre de logements en accession à la propriété à coût maîtrisé qui permettrait aux jeunes étant en logements locatifs de rester sur la commune au moment où ils souhaitent devenir propriétaires. Un autre effort peut être porté sur le logement des

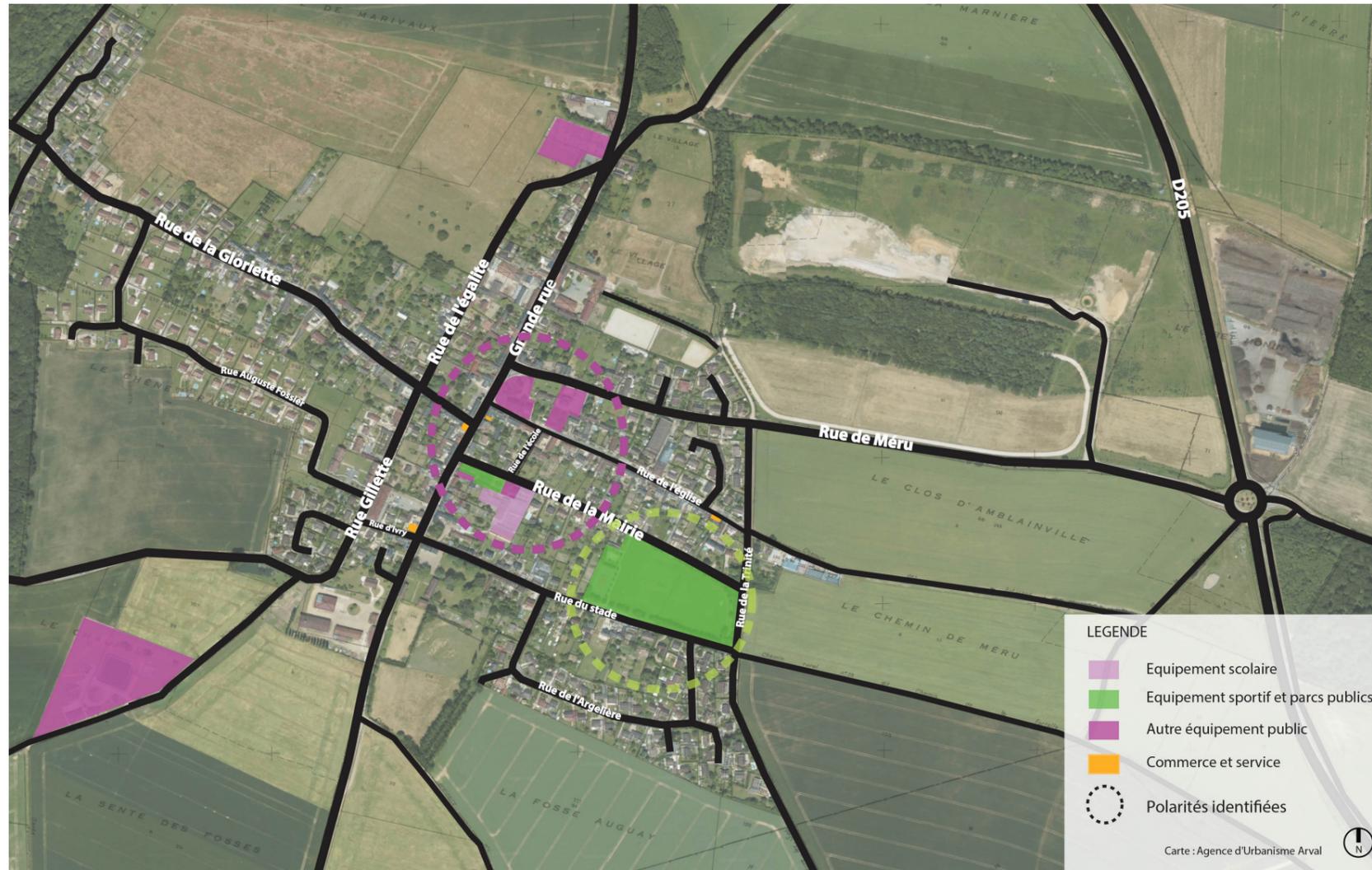
seniors, peu nombreux sur le village, ayant plutôt tendance à quitter la commune après 60 ans.

Le parc de logements est récent puisque 6 logements sur 10 ont été réalisés après 1975. La période de 1975 à 1989 a connu le plus fort taux de construction puisqu'elle représente plus de 1 logement sur 3 à Villeneuve-les-Sablons. Le niveau de confort est satisfaisant avec 97% des logements dotés d'une salle de bain avec douche ou baignoire contre 95% en 1999. On compte cependant 3 logements sans douche ni baignoire de plus entre 2007 et 2012, indiquant une dégradation de certains logements qui peut être liée à l'augmentation de la vacance sur la commune. **Il convient également de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard notamment des objectifs du développement durable** et sur l'évolution de l'aspect extérieur de ces constructions qui participent au patrimoine architectural de la commune.

Les logements sont particulièrement grands avec plus de 80% comptant 4 pièces ou plus en 2012. Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la taille des ménages, d'autre part du contexte du marché de l'immobilier. Ainsi, pratiquement 2 ménages sur 5 ne comptent qu'une ou deux personnes tandis que les ménages de 5 personnes et plus sont inférieurs à 11%. On peut donc constater une tendance à la sous-occupation des grands logements recensés sur la commune. La mise sur le marché de ces logements permet de répondre aisément aux besoins en grands logements au regard du stock important qu'il constitue. **Des actions mériteraient d'être portées vers la création de logements plus petits (1 à 3 pièces) plus en mesure de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation ou des personnes âgées seules ou en couple venant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins, dans un contexte de marché de l'immobilier où les prix sont restés élevés et du coût d'entretien élevé.**

VI- Équipements, services et activités économiques

6.1 Les équipements



LES ÉQUIPEMENTS :

La commune dispose d'un **groupe scolaire proposant une cantine et un service périscolaire. Il se situe à côté de la mairie et de la salle des fêtes, formant ici un lieu attractif à l'échelle de la commune.** Son accès se fait par la rue de la Mairie sur laquelle un cheminement piéton est aménagé. L'école est cependant éloignée du secteur d'habitations ouest, plus étiré, qui s'étend le long des voies jusqu'au Bois de la Gloriette. La commune est également équipée d'un centre de loisirs.

A la rentrée 2016/2017, le groupe scolaire comptait 123 élèves. Pour les établissements d'enseignement secondaire, les élèves de Villeneuve-les-Sablons sur la commune voisine de Méru.

L'église, proche du siège de la

Communauté de Communes des Sablons, se trouve au cœur du village et fait partie du pôle central identifié déjà composé de l'école, la Mairie, la salle des fêtes et du parc public.

Ce secteur église-siège de la communauté de communes se voit tout de même légèrement excentré et séparé des autres équipements par des habitations. La polarité du cœur de village peut donc se voir renforcer par l'amélioration des liens entre les sous-pôles. Le cimetière se situe à l'entrée Nord du secteur aggloméré.

Villeneuve-les-Sablons est également équipée d'un stade constituant le pôle sportif du village. Il se situe au sud-est au sein du secteur d'habitation. Le développement des activités sportives, déjà évoqué dans le POS, reste à envisager dans les projets communaux.



Le pôle d'équipements et de parc public avec ses installations sportives



Le pôle d'équipements publics au centre du bourg

VI- Équipements, services et activités économiques

6.2 Le potentiel économique :

Localisation des zones d'activités :



Source : CCS

LE DIAGNOSTIC COMMERCIAL :

Les commerces et services proposés aux habitants de Villeneuve-les-Sablons se concentrent au niveau de la Grande rue et de la rue de l'Église. On y trouve une supérette, un bar, un bar-tabac, un restaurant, une pizzeria, un salon de coiffure, un institut d'esthétique et une agence immobilière. Le stationnement prévu à proximité y facilite l'accès en voiture. Villeneuve-les-Sablons dispose également d'un marché un jour par semaine. **Afin de préserver cette offre de proximité, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT des Sablons autorise l'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de vente, situés dans l'enveloppe urbaine de la commune.**

Pour les commerces et services de la gamme intermédiaire, Méru, situé 5 mn en voiture et 20 mn à vélo, dispose de grandes surfaces qui répondent aux besoins quotidiens des habitants de l'intercommunalité (Intermarché/Auchan). Le DAC du SCOT des Sablons identifie Méru comme secteur de développement prioritaire de l'offre commerciale, avec notamment l'accueil de nouvelles activités sur la zone commerciale des Marquises.

LES ACTIVITÉS LOCALES :

Les activités artisanales sont relativement nombreuses : une dizaine de petites entreprises et artisans proposent des services dans l'électricité, menuiserie, serrurerie, construction de charpente métallique, mécanique, maçonnerie et plomberie. Un pôle d'activités émerge à l'est de la commune, le long de la RD205 avec le centre de valorisation des déchets verts, ainsi qu'un lieu de stockage de matériaux inertes occupant le nord-est de la commune, sur le site de l'ancienne carrière. Ce site est identifié comme Installation Classée Pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au regard du risque de pollutions ou nuisances éventuelles. À noter également un bâtiment communal chemin de Méru dans lequel 2 sociétés sont implantées. Ce site nécessite une maîtrise de l'intégration des bâtiments dans l'environnement habité à proximité et une gestion des nuisances et de l'aspect extérieur du bâtiment. Rue de l'Église est également identifié le site d'un ancien hangar sans usage à ce jour et qui fera certainement l'objet d'un renouvellement dans les prochaines années.

La Communauté de Communes des Sablons porte la compétence **développement économique** pour l'ensemble des zones d'activités du territoire depuis le 1er janvier 2017 et en application de la loi NOTRE. Les principales zones d'activités du territoire sont :

- Le parc d'activités Les Vallées à Amblainville (20 entreprises)
- La ZAC de la Nouvelle France sur les communes de Méru et Esches (en cours d'aménagement)
- La ZA Les Marquises, zone commerciale de Méru (groupe Immochan)
- Le Parc d'activités d'Ivry-le-Temple (5 entreprises)
- Le Parc d'activités de la Reine Blanche à Lormaison et Saint-Crépin Ibouvilliers Montherlant (2 entreprises)

Ces 5 zones d'activités sont concentrées au cœur de la Communauté de Communes des Sablons, à proximité directe de Villeneuve-les-Sablons. L'accueil de nouvelles entreprises est principalement envisagé sur les zones d'activités de Méru, Amblainville et Lormaison.

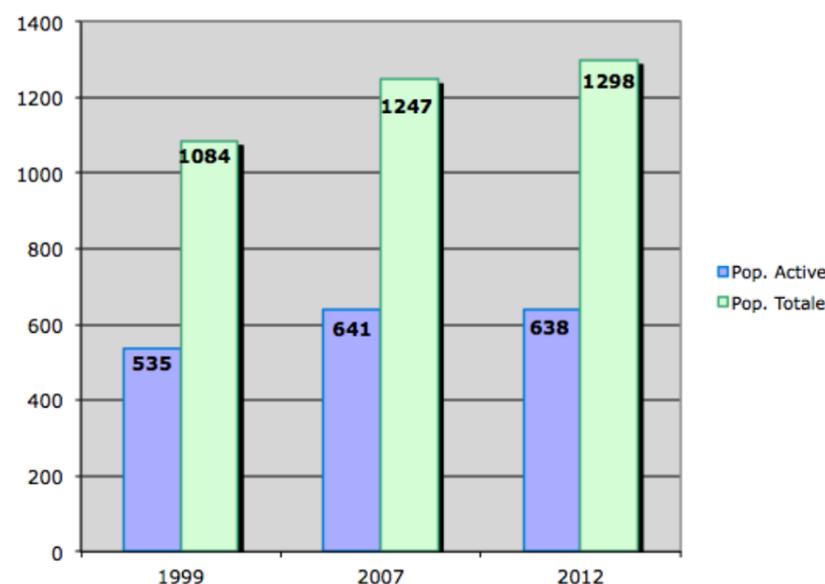


VI- Équipements, services et activités économiques

6.3 La population active :

	Commune		Commune Oise	
	Pop. active	Taux d'activité global	Taux d'activité 15-64 ans	
2012	638	49,2%	74,3%	73,6%
2007	641	51,4%	78,4%	72,8%
1999	535	49,4%	73,6%	71,1%

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
2012	575	48	10,2%	12,9%
2007	588	41	8,1%	10,9%
1999	483	37	9,3%	12,4%



	Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2012, en %	
	Villeneuve-les-Sablons	Oise
aucun diplôme	17,1%	20,2%
CEP	11,1%	10,0%
BEPC	5,2%	6,1%
CAP ou BEP	32,3%	25,6%
BAC	15,7%	16,2%
BAC + 2	12,0%	12,1%
> BAC + 2	6,5%	9,9%

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	295	100,0	280	100,0
Salariés	253	85,9	260	93,1
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	229	77,7	233	83,3
Contrats à durée déterminée	7	2,4	18	6,5
Intérim	5	1,7	0	0,0
Emplois aidés	4	1,4	4	1,4
Apprentissage - Stage	8	2,7	5	1,8
Non-Salariés	42	14,1	19	6,9
Indépendants	17	5,8	14	5,1
Employeurs	24	8,2	3	1,1
Aides familiaux	0	0,0	2	0,7

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE RÉSIDENTE :

En 2012, 638 actifs sont comptabilisés sur la commune, soit un taux d'activité global de 49,2%. En comparaison le taux d'activité global moyen dans l'Oise s'élève à 65,4% d'actifs sur le total de la population départementale.

Le taux d'activité global de Villeneuve-les-Sablons a connu une augmentation relativement importante depuis 1982 (+ 3,4 points), malgré une baisse de la part des actifs entre 2007 et 2012 (-2,3 points en 5 ans). En effet, entre 1982 et 2007, le nombre d'actifs croît parallèlement à l'augmentation de la population, la commune attirant de jeunes ménages dans une situation de double activité sur cette période. Le nombre de femmes actives sur la commune a augmenté, et représente aujourd'hui la moitié de la population active contre 41,3% en 1982). Sur la dernière période intercensitaire, la population communale a augmenté de 51 habitants uniquement grâce au solde naturel. Le manque de nouveaux arrivants âgés de 15 à 64 ans sur la commune a entraîné une stabilité de la proportion d'enfants dans le total de la population et une augmentation de la part des personnes âgées, donc de fait une baisse du taux d'activité sur la commune.

Le taux de chômage (au sens recensement de l'INSEE) a connu une augmentation de 2,1 points entre 2007 et 2012, passant de 8,1% à 10,2%, mais reste inférieur à la moyenne départementale qui s'élève à 12,9 en 2012. Le solde migratoire s'élevant

à 1% entre 1999 et 2007, l'arrivée de nouveaux actifs sur le territoire sur cette période a permis de diminuer le taux de chômage. La proximité de Villeneuve-les-Sablons avec la région parisienne, dont l'attractivité se fait ressentir sur l'emploi et l'activité locale, permet d'attirer des actifs à chaque période où la commune a accueillis de nouveaux arrivants.

Parmi les actifs résidant sur le territoire communal en 2012, 89,4% ont un emploi salarié. Sur les 514 salariés, 80,3% ont un contrat à durée indéterminée (dont titulaires de la fonction publique). À noter que 8,9% des salariés sont dans une situation non stable par rapport à l'emploi (CDD, Intérim, Apprentissage, Stage). Les emplois non salariés représentent 61 actifs sur les 575 actifs qui habitent la commune, soit 10,6% des emplois. Cette part est en nette hausse puisqu'ils représentaient seulement 7% en 2006.

Les habitants de Villeneuve-les-Sablons ont un niveau de diplôme comparable à la moyenne départementale avec 34% qui ont le niveau Bac pour 38% en moyenne dans le département.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLOI SUR LA COMMUNE :

En 2012, Villeneuve-les-Sablons compte 146 emplois sur son territoire, soit 25 de plus qu'en 2007, pour 575 actifs résidents sur la commune. Les actifs résidant à Villeneuve-les-Sablons et travaillant sur la commune sont au nombre de 68 en 2012 et représentent 16% du total des actifs ayant un emploi.

VI- Équipements, services et activités économiques

6.4 L'emploi :

	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	146	121
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	575	588
Indicateur de concentration d'emploi	25,4	20,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,9	70,3

	2012	%	2007	%
Ensemble	575	100,0	588	100,0
Travaillent :				
<i>dans la commune de résidence</i>	68	11,8	54	9,2
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	507	88,2	534	90,8
<i>située dans le département de résidence</i>	183	31,9	200	34,1
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	2	0,4	4	0,7
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	320	55,7	330	56,0
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	1	0,2	0	0,0

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
2012	68	11,8%
2007	54	9,2%
1999	50	10,4%

Le principal pourvoyeur d'emplois salariés est le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale qui fournit 39,5% des postes salariés. Le secteur du commerce, transport et services divers compte 27,2% des emplois et l'industrie 24,7%.

Villeneuve-les-Sablons a donc une économie assez diversifiée et plutôt équilibrée entre le nombre d'établissements relevant de la sphère productive (activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone) et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, résidentes ou touristes) et ceux de la sphère productive (activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone).

LIEUX D'EMPLOI DES ACTIFS ET DÉPLACEMENTS INDUITS :

Parmi les 146 emplois offerts sur la commune, 68 d'entre eux sont occupés par des actifs habitant Villeneuve-les-Sablons. Sur le total des 575 actifs résidents sur la commune, ceux qui travaillent sur la commune représentent donc 11,8% du total. Cette proportion est en hausse puisque les actifs résidant et travaillant sur la commune représentaient 9,2% en 2007. L'offre d'emplois sur la commune pondère quelque peu les mobilités vers des pôles extérieurs. Sa réduction impliquerait sans doute des déplacements encore accrus vers la région parisienne et Méru.

Sur le village, les migrations pendulaires s'orientent principalement vers la

région parisienne à 55% (320 actifs), en particulier dans le Val d'Oise avec notamment l'attractivité de l'agglomération de Cergy-Pontoise et le pôle d'emploi de Saint-Ouen l'Aumône, qui accueillent plus de 80 actifs de Villeneuve-les-Sablons, et la commune de Marines, qui concentre une quinzaine d'emplois occupés par des habitants de la commune. Les communes de Sarcelles et Gennevilliers concentrent une quarantaine d'actifs.

31,9% des actifs de Villeneuve-les-Sablons travaillent dans une autre commune de l'Oise, avec une forte concentration pour les pôles d'emplois de Méru (qui attire plus de 70 actifs de la commune). On note aussi l'attraction du nord de l'Oise (Beauvais) et des communes alentours sur lesquelles se trouvent de gros employeurs (Hénonville et Saint-Crépin-Ibouwilliers-Montherlant, se répartissant à part égale une cinquantaine d'actifs).

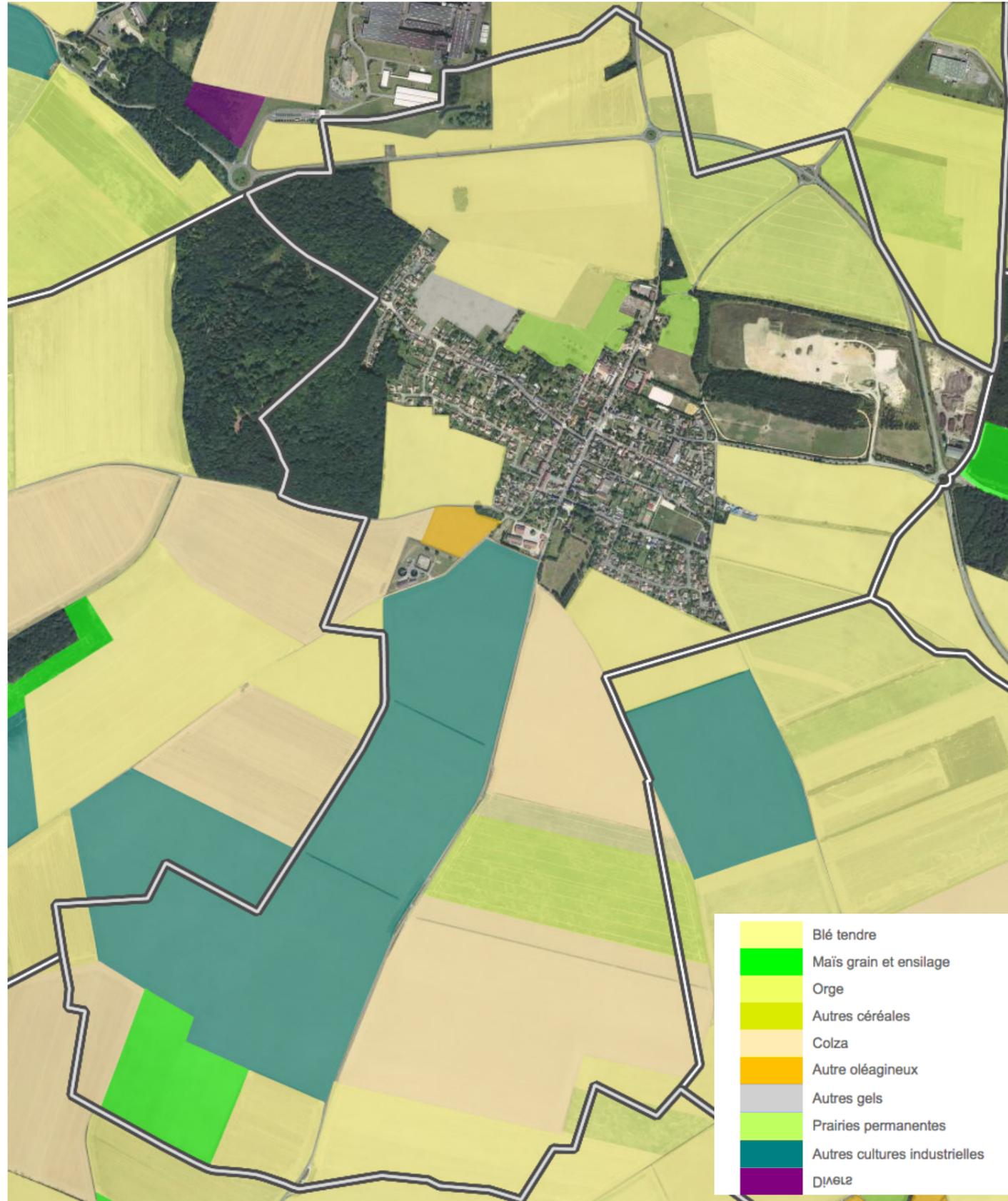
L'analyse relative à la mobilité des actifs montre **une utilisation quasi-systématique de la voiture** par les personnes rejoignant la région parisienne et même par celles travaillant sur la commune. Seulement 8,3% empruntent les transports en commun pour leurs déplacements quotidiens.

Parmi les actifs qui viennent travailler dans un emploi sur la commune, on note des habitants de Méru, Beauvais et Andeville.

VI- Équipements, services et activités économiques

6.5 Le diagnostic agricole :

Les zones et types de cultures déclarées par les exploitants en 2012 :



Commune de Villeneuve-les-Sablons

Source : Registre Parcellaire Graphique 2012 - Géoportail

La commune de Villeneuve-les-Sablons fait partie de la plaine agricole des Sablons caractérisée par des grandes cultures.

En 2016, deux exploitations agricoles professionnelles sont implantées sur la commune, dans le secteur aggloméré. L'exploitation agricole au nord de la trame urbaine pratiquait l'élevage de bovins jusqu'en 2014. Elle a cessé l'élevage bovins mais continue l'élevage équestre.

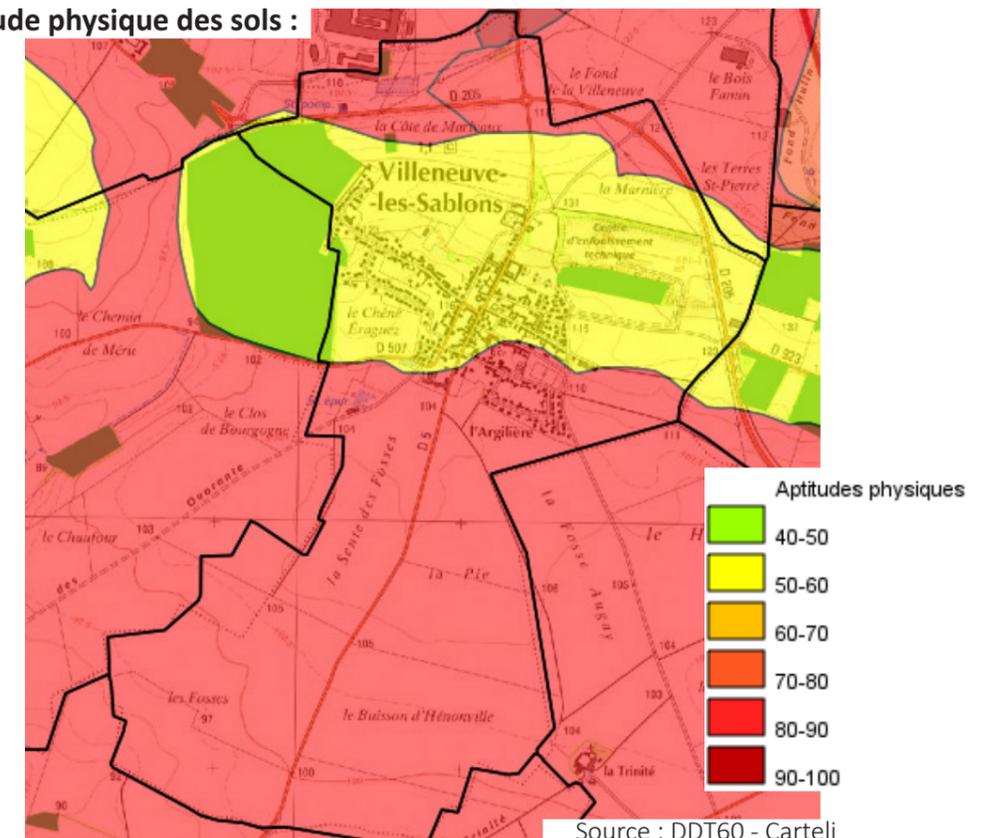
Villeneuve-les-Sablons compte également une activité équestre relevant du secteur agricole. Les bâtiments d'élevage sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui impose un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments dans lequel les constructions à usage d'habitation sont limitées. Les projets de logements seront alors refusés sauf dérogation obtenue auprès des autorités compétentes, après avis de la chambre d'agriculture de l'Oise.

Ce périmètre vise à éviter les conflits résultant de la proximité entre les bâtiments d'exploitation agricole d'élevage et les habitations.

En 2014, la superficie agricole utilisée sur la commune était de 329 ha, soit 73,3% du territoire communal. Une part non négligeable des terres de cultures situées sur la commune est exploitée par des agriculteurs dont le siège n'est pas à Villeneuve-les-Sablons. L'essentiel de cette surface est voué à des terres labourables de culture céréalière et de betteraves.

Selon la DDT60, l'aptitude physique des sols à la pratique de l'agriculture est très bonne, les sols sont classés entre 80 et 90 à l'exception du secteur aggloméré classé entre 50 et 60 selon le barème défini par l'application Carteli (DDT60). Ce barème doit cependant être nuancé : la rencontre avec les exploitants met en avant des terres favorables à l'agriculture mais au rendement variable d'une année sur l'autre.

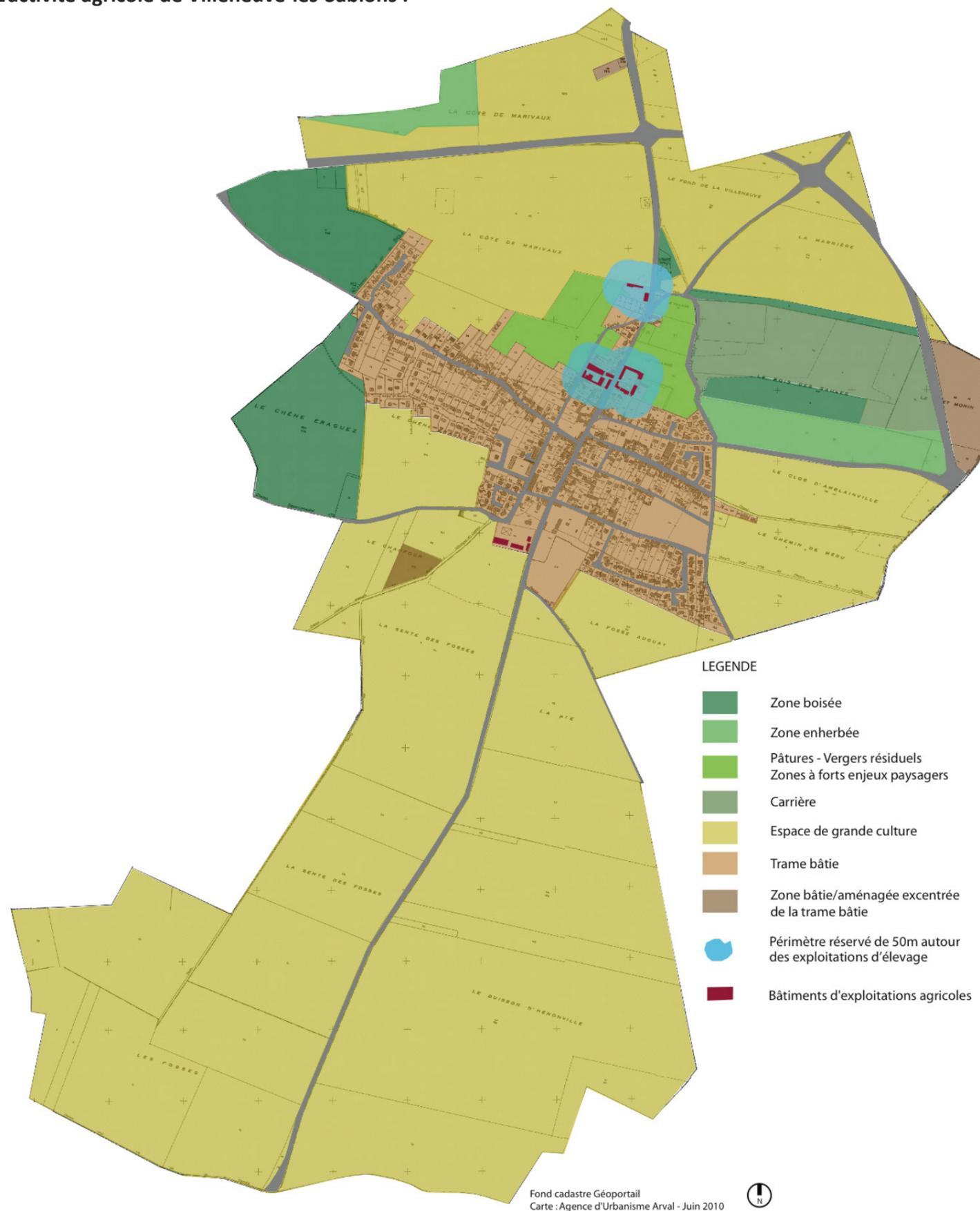
Aptitude physique des sols :



Source : DDT60 - Carteli

VI- Équipements, services et activités économiques

L'activité agricole de Villeneuve-les-Sablons :



Il convient également de réfléchir aux conditions de fonctionnement de l'activité agricole sur la commune, au regard des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant : éviter d'enfermer les corps de ferme dans la trame urbaine pour leur laisser la possibilité de se développer sur place, évolution des bâtiments de corps de ferme qui ne seraient plus utiles à l'exploitation agricole, devenir des terres agricoles (notamment cultivées) enclavées dans la trame bâtie, maintien des accès aux champs, etc.

Deux corps de ferme (celui au sud et celui à l'est de la RD5) ne présentent pas de contraintes foncières dans leur développement car ils sont contigus à des terrains non construits et à usage agricole. **Le corps de ferme à l'ouest de la RD5 est plus enclavé** dans la trame bâtie entre la Grande rue et la rue de l'Égalité, rendant moins aisées les conditions de développement et de fonctionnement répartis sur deux sites.

Tous les exploitants agricoles de la commune ont été conviés dans le cadre du **diagnostic agricole qui a eu lieu en mai 2016**. Deux des trois exploitants ayant leur siège sur la commune et deux autres exploitants ayant leur siège sur une autre commune ont été rencontrés et n'ont pas émis de projets particuliers à terme. En revanche, il est demandé de ne pas empêcher la mutation possible de tout ou partie des bâtiments de l'exploitation à d'autres fins qu'agricoles. Ces exploitations agricoles sont considérées comme pérennes sur le territoire communal.

Les **conditions d'accès aux espaces agricoles** ne sont pas toujours aisés. L'accès à la parcelle agricole située entre la rue de la Gloriette et l'allée de Marivaux n'est plus possible : l'exploitant ayant son siège sur Amblainville garde cet espace en jachère. Plusieurs exploitants traversent le secteur aggloméré

pour accéder à leurs terres agricoles : les ralentisseurs aménagés de façon à limiter la vitesse en secteur aggloméré et sécuriser les déplacements piétons limitent les circulations de certains engins agricoles. Il est noté que la réalisation de la salle des fêtes et d'un bassin d'orage au sud-est du secteur aggloméré viendra consommer une partie des terres agricoles, en accord avec l'exploitant.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

Entre 2004 et 2014, la superficie des terres agricoles s'est maintenue à 329 hectares avec de très légères évolutions liées au recul des surfaces cultivées situées au contact du secteur aggloméré (Rue Auguste Fossier et Chemin du Bois) et une parcelle supplémentaire d'environ 0,9 hectares déclarée cultivée située à l'arrière du cimetière.

Il n'y a donc pas eu de consommation d'espaces agricoles sur les 10 dernières années à Villeneuve-les-Sablons.

VII - Bilan et enjeux d'aménagement

7.1 Tableau de synthèse des enjeux :

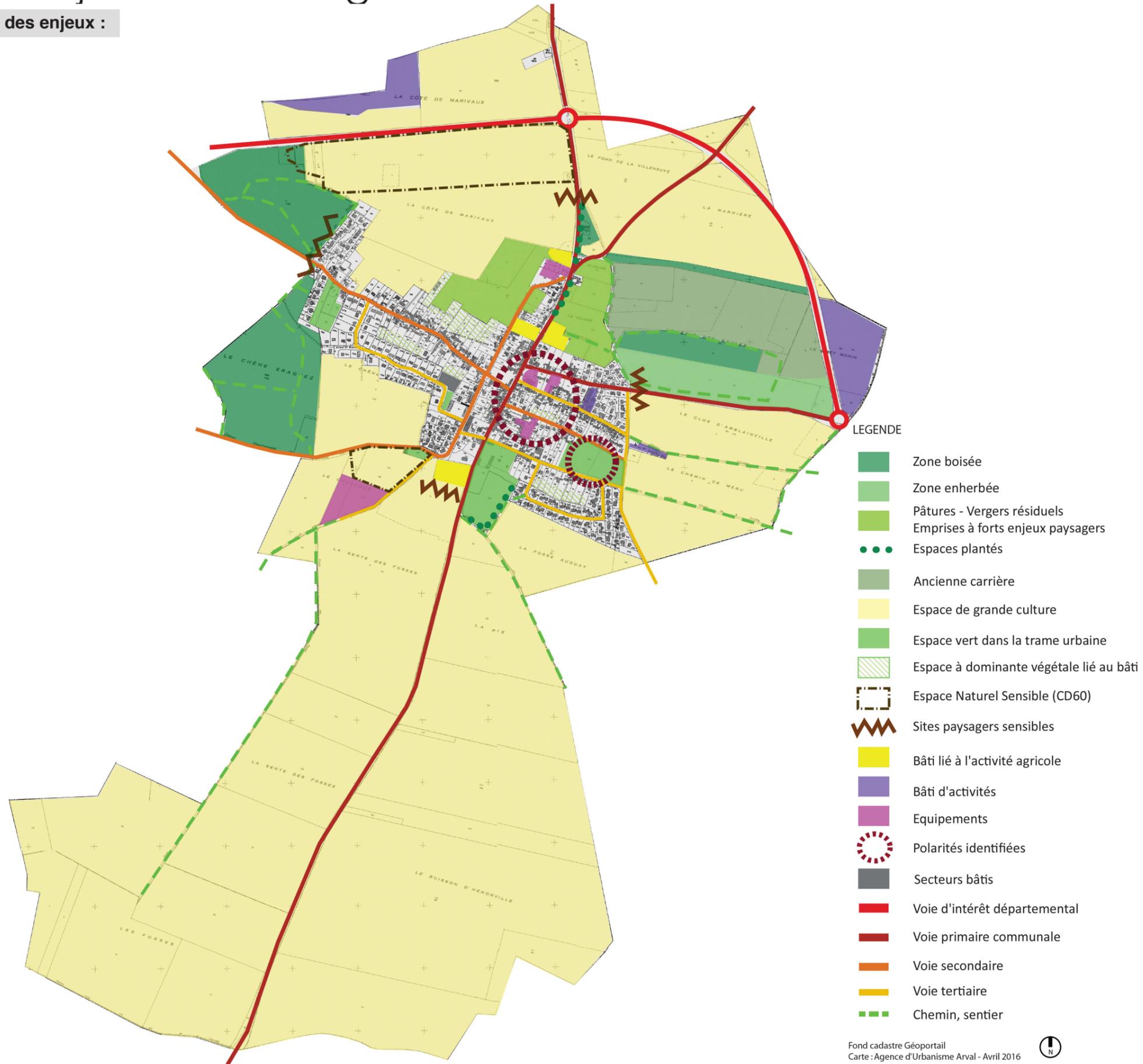
THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
POPULATION	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre d'habitants sur la commune, après avoir connu une forte évolution dans la décennie 2000 et un développement maîtrisé entre 2007 et 2012 a connu une baisse de sa population sur les 5 dernières années. La forte évolution de la décennie 2000 s'explique par le solde migratoire lié au développement de nouveaux lotissements à l'ouest rue Auguste Fossier, tandis que la croissance maîtrisée entre 2007 et 2012 résulte uniquement du solde naturel positif, qui s'est lui-même enrayé depuis 2012. Bien que la commune ait gagné 18 logements entre 2007 et 2012, il n'y a pas eu d'accueil de nouveaux habitants car ces logements ont compensé les besoins liés au phénomène de desserrement des ménages (décohabitations, vieillissement de la population, hausse des familles monoparentales...). Villeneuve-les-Sablons est un village qui reste attractif grâce à sa situation proche de Méru, à sa structure commerciale de proximité et à ses équipements publics de qualité et à sa bonne accessibilité à la région parisienne. Il convient de se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 15 ans à venir, dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune. La commune se caractérise par une population jeune par rapport à la moyenne départementale, mais également par une tendance au vieillissement démographique notable depuis 1990, essentiellement due au glissement des tranches d'âges arrivées dans la décennie 80 et au faible renouvellement de la population âgée de 25 à 44 ans. Jusqu'à aujourd'hui, le solde naturel reste positif et permet le maintien du dynamisme démographique, mais d'ici 10 à 15 ans, une partie des enfants atteignant l'âge adulte seront appelés à quitter le foyer familial. Aussi, pour répondre aux besoins des jeunes couples et familles avec enfants en bas âge sur le long terme, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes, de tailles variées, et étalées dans le temps plutôt que les opérations mono-spécifiques sur une période courte (effet «lotissement pavillonnaire») impactant directement les besoins en équipements et l'évolution en «dent de scie» du nombre d'habitants. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question du maintien d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> En lien avec les objectifs de population, il convient d'évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines au regard des orientations du SCOT. Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel de création de logements soit par transformation de bâtiments existants (division, changement d'usage, logements vacants réoccupés, dents creuses), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux. Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (plus de 80 % des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté (cas des personnes âgées par exemple). L'offre locative reste assez faible (14% des résidences principales dont la moitié dans l'offre publique) et n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants du fait de leur taille et des coûts. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.
FONCTIONNEMENT ÉQUIPEMENTS LOISIRS	<ul style="list-style-type: none"> La commune dispose d'une gamme de commerces, d'équipements et services de proximité développée. 2 polarités principales se dégagent clairement, l'une fonctionnelle au niveau du centre-ancien, des équipements communaux, des commerces et services, l'autre à vocation de loisirs au niveau des équipements sportifs et du parc. Le renforcement des connexions entre les différents équipements et centralités pourrait être envisagée, de même que le développement de liaisons entre le tissu résidentiel à l'ouest et ces polarités. La valorisation d'un espace public central permettant l'articulation entre les principales polarités et les secteurs habités pourrait faire l'objet d'une réflexion dans le cadre du projet. Les équipements publics existants (scolaires et sportifs) répondent aujourd'hui aux besoins des habitants. Le projet communal devra cependant anticiper les besoins futurs en équipements en lien avec le développement démographique projeté, notamment les besoins scolaires.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Villeneuve-les-Sablons bénéficie d'activités commerciales et de services particulièrement développées qui répondent aux besoins des habitants du village. La pérennité de ces commerces de proximité est essentielle au maintien du cadre de vie des habitants du territoire et à l'attractivité de la commune. Les sites d'activités et tissu d'entreprises artisanales et activités de service de Villeneuve-les-Sablons sont un atout important pour le territoire qui bénéficie d'un nombre d'emplois intéressant et en développement. Une réflexion pourra notamment être portée sur une éventuelle réoccupation ou valorisation du site de l'ancienne scierie, ainsi que sur la remise en état des sols du site de stockage, dès la fin de son exploitation. L'activité agricole et équestre reste bien présente sur la commune avec de grandes superficies agricoles, 2 sièges d'exploitation et une activité équestre implantés dans la trame urbaine du village. Les conditions du développement ultérieur de ces activités sont à intégrer aux réflexions au regard de leurs conditions de fonctionnement, notamment en termes d'accès au champs, mais aussi au regard des enjeux paysagers du territoire.

VII - Bilan et enjeux d'aménagement

THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
DÉPLACEMENTS RÉSEAUX	<ul style="list-style-type: none"> Le village se situe à proximité de la RD205 qui relie Chambly à Chaumont-en-Vexin et à 5 km d'un accès à l'A16 garantissant son intégration dans le territoire de l'Oise et son accès aux principaux pôles urbains du département et du bassin parisien. Il est constaté que le carrefour entre la RD205 et la RD5 (demi-lune) est dangereux et pourrait être sécurisé. La Grande Rue (RD5) traverse le périmètre aggloméré du nord au sud avec une configuration de rue mais un trafic relativement important impliquant quelques carrefours dangereux notamment à proximité de l'école. Dans le tissu du village, le réseau de voies secondaires est hiérarchisé et plutôt bien maillé. Suivant les secteurs à enjeu d'aménagement retenus pour accueillir une nouvelle urbanisation, il convient de s'interroger sur leur desserte depuis les rues existantes pouvant impliquer de nouveaux aménagements. Le stationnement dans le village est globalement satisfaisant, même si l'offre pourrait être repensée et optimisée autour des polarités. Au regard du nombre croissant de véhicules par foyer, les besoins en stationnement sur le village sont à anticiper par une réglementation adaptée. On constate un enjeu d'amélioration des conditions de déplacement des modes doux (vélos et piétons) au sein de la commune en reliant les différentes entités bâties, notamment l'axe est/ouest, vers les polarités du village. La création d'un chemin de Tour de Ville pourrait être envisagé. Les réseaux d'eau et d'assainissement répondent aux besoins actuels et leur capacité permet le développement démographique. Une réflexion sur la disponibilité de la ressource en eau potable reste un enjeu pour anticiper le développement démographique des 4 communes du syndicat. La capacité de la station d'épuration, de 7300 équivalents-habitants, répond largement aux besoins du territoire et permet son développement. La présence du réseau de gaz de ville est un atout dans le cadre de la diversification du bouquet énergétique. La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est satisfaisante sachant que la commune est en cours de raccordement au réseau très haut débit prévu par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).
PAYSAGES	<ul style="list-style-type: none"> Le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère de la Plaine des Sablons, territoire à l'identité essentiellement rurale et agricole et particulièrement marqué par la grande culture grâce à ses terres fertiles. Cette ouverture paysagère pose la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le paysage. La transition entre espace bâti et milieu agricole est nette et le traitement des entrées de village comme le maintien des coupures à l'urbanisation est un enjeu important du paysage communal. L'insertion de la trame urbaine sur le versant sud de la butte des Sablons est à ce jour réussie du fait que l'urbanisation n'a pas atteint ou franchie la ligne de crête en arrivant au nord. La couverture végétale est peu significative dans la lecture du paysage et la gestion des boisements du Bois de la Gloriette et du Bois des Saules est à définir au PLU au regard des législations existantes. Les alignements d'arbres le long de la rue de Méru, le long de la ferme au sud du village et le long de la grande rue au nord participent pleinement à l'insertion du bâti dans le paysage. C'est également le cas des arbres et les haies des jardins privés donnant sur l'espace agricole. Des dispositions peuvent être envisagées pour garantir la préservation de ces éléments de végétation. Le coteau au nord de la RD205 a été identifié en tant qu'Espace Naturel Sensible pour des raisons de préservation du paysage sur cet espace particulièrement visible du fait de sa topographie. Son maintien en zone agricole ou naturel est donc un enjeu pour le territoire. Le village de Villeneuve-les-Sablons est doté d'un patrimoine bâti ancien et homogène, regroupé autour du centre-ancien et caractérisé par l'influence des styles du pays de Bray, de Thelle et du Vexin avec l'utilisation de matériaux variés (briques, moellons, pierre de taille, torchis et bois). Les murs et murets de certaines façades remarquables peuvent présenter un intérêt patrimonial : la valorisation du bâti ancien est un moyen de confirmer les caractéristiques architecturales de la commune, contribuant à préserver son image rurale et son identité.
ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> Le Bois de la Gloriette est un espace de biodiversité identifié en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS) uniquement dans sa partie située sur la commune voisine d'Ivry-le-Temple, mais son identification témoigne d'un intérêt écologique impliquant un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité en limitant le développement de l'urbanisation, en préservant le couvert forestier et en protégeant la lisière, notamment au niveau du lotissement allée de Marivaux. La mare située en entrée de village entre la RD507 et la Grande Rue est également identifiée en ENS pour son intérêt écologique et paysager et devra donc être maintenue, de même que les surfaces herbagères qui contribuent à la diversité des milieux naturels dans ce secteur de grande culture. La commune n'est par ailleurs pas concernée par un site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO ou zone humide. Le risque d'inondations par ruissellement pluvial et coulées de boue devra être pris en sur la commune, concernée par des secteurs d'aléa fort de coulées de boue et par des talwegs dont les points bas se situent sur les communes voisines. À noter l'aménagement prévu d'un nouveau bassin d'orage au sud de la rue de la Trinité permettant de gérer les eaux arrivant de la rue de Méru (et de soulager le renvoi des eaux pluviales dans le réseau unitaire et la station d'épuration). La gestion des eaux de pluie devra être anticipée dans tout nouveau projet d'aménagement. Le projet communal devra également tenir compte des périmètres de protection liés aux activités d'élevage des exploitations agricoles. La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales.

VII - Bilan et enjeux d'aménagement

7.2 Cartographie de synthèse des enjeux :



Fond cadastre Géoportail
Carte : Agence d'Urbanisme Arval - Avril 2016



VII - Bilan et enjeux d'aménagement



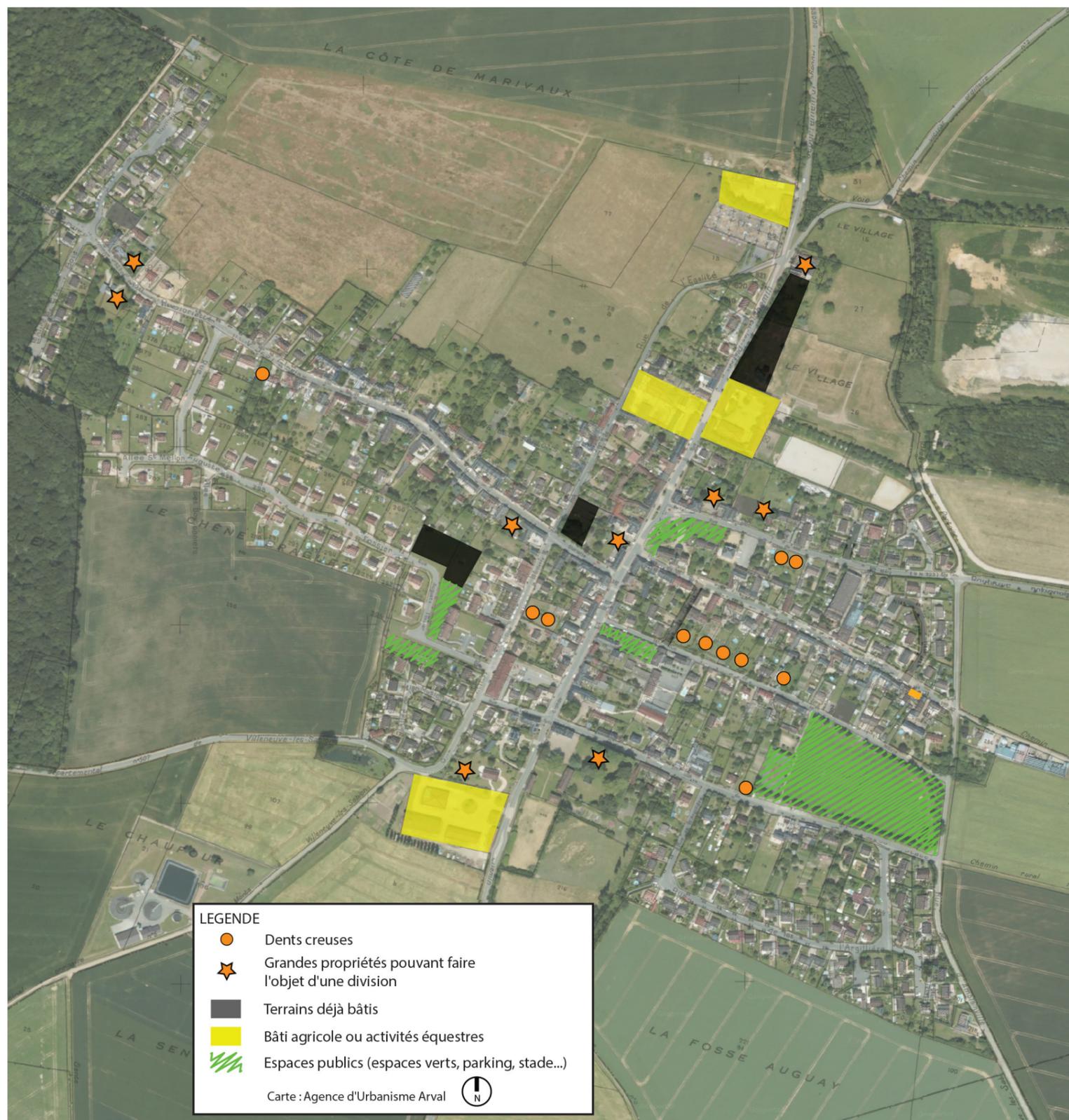
LEGENDE

- Equipement scolaire
- Equipement sportif et espaces publics
- Autre équipement public
- Commerce et service
- Activité économique
- Bâtiments agricoles
- Polarités identifiées
- Coupures à l'urbanisation
- Voie d'intérêt départemental
- Voie primaire communale
- Voie secondaire
- Voie tertiaire
- Chemin, sentier
- Accès à réserver
- Terrains déjà bâtis
- Dents creuses
- Grandes propriétés pouvant faire l'objet d'une division
- Espace voué à la grande culture
- Pâturage - vergers résiduels à préserver
- Boisements à conserver et à valoriser
- Plantations d'alignement à conserver
- Mur de qualité à préserver



VII - Bilan et enjeux d'aménagement

7.3 Analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant :



Potentiel foncier donné à titre indicatif conformément aux articles L151-4 et R151-1 du code de l'urbanisme.

L'analyse des capacités de densification et de mutation de l'espace bâti de Villeneuve-les-Sablons nous amène à prendre en considération :

- le potentiel foncier issu des «dents creuses», c'est à dire les parcelles non bâties au sein de l'espace urbanisé, desservies par les réseaux et les équipements (ce potentiel intègre notamment des fonds de jardins),
- le potentiel foncier issu d'une éventuelle division des grandes propriétés bâties,
- le potentiel de logements issu de la transformation des corps de ferme et bâti ancien de la commune,
- le potentiel de logements issu de la transformation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales.

Dans la trame bâtie, on recense 11 terrains pouvant être considérés comme des dents creuses, sachant qu'à l'horizon 2030, il est probable qu'une partie de ces terrains fassent l'objet de rétention foncière de la part des propriétaires (environ 30%) ce qui laisse penser que ce potentiel foncier permettrait la réalisation d'environ 8 logements à horizon 2030.

Les grandes propriétés bâties du village qui pourraient accueillir de nouveaux logements s'élèvent au nombre de 9. La mutation du bâti existant a été évaluée sur la période passée 2007-2012: 13 logements ont été commencés (selon les statistiques issues de la base Sit@del) tandis que l'Insee recense 17 logements supplémentaires entre 2007 et 2012. 5 logements sont donc apparus par transformation et mutation du bâti existant (division de logements, changement de destination), sans construction nouvelle. **Cette tendance va probablement se poursuivre à l'avenir au regard du potentiel que constitue le bâti ancien.**

Les possibilités de divisions de ces propriétés restent cependant très incertaines en raison de la décision qui revient aux propriétaires. **On peut estimer qu'une dizaine de logements pourraient être créés par transformation du bâti et des grandes propriétés existantes.**

À noter que le SCOT des Sablons estime à 1 ha. équivalent au potentiel foncier au sein de la trame bâtie de Villeneuve-les-Sablons. À 15 logements/ha. en moyenne, le potentiel de logements serait ainsi évalué à environ 15 logements (sans tenir compte de la rétention foncière potentielle), en compatibilité avec l'analyse ci-dessus qui estime à 18 le potentiel foncier et bâti existant.

Villeneuve-les-Sablons compte 6 résidences secondaires en 2012, soit 9 de moins qu'en 2007 : **la transformation des résidences secondaires en résidences principales** a été un phénomène assez fort sur la dernière période, mais cette tendance va certainement se stabiliser étant donné qu'il reste assez peu de résidences secondaires sur la commune. En revanche le nombre de logements vacants a doublé, passant de 10 à 20, ce qui représente 4,2% du parc de logements en 2012. Le SCOT des Sablons considère qu'une vacance autour de 5% permet de garantir une bonne fluidité du parc de logements, ce qui permet de justifier le maintien du nombre de logements vacants sur la commune. **D'ici 2030, on peut estimer qu'il n'y aura pas de logements issus de la variation de la vacance et des résidences secondaires.**

Au regard de ces analyses, on peut donc estimer un potentiel d'une vingtaine de logements compris au sein de la trame urbaine du village.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

I - Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Villeneuve-les-Sablons définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L101 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du document

VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant le P.L.U. en date du 21 janvier 2016, un registre a été ouvert en Mairie afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Dès son envoi à la mairie courant 2016, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants.

A compter de juin 2016, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2030 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie.

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté le 2 juin 2016 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 22 juin 2016.

À l'issue de ce débat sur le PADD, une information municipale de type «4 pages» a été diffusée dans le bulletin municipal, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD débattu étaient à la disposition des administrés en mairie et sur le site internet de la commune jusqu'à l'arrêt du projet de PLU et informant de la tenue d'une réunion publique, exposant le projet et invitant la population à s'exprimer en date du 8 juillet 2016 et au cours de laquelle une cinquantaine de personnes étaient présentes.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Quelques observations ont été inscrites dans le registre auquel la commune a pris connaissance, sans que cela ne porte atteinte au contenu du projet communal proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Sablons approuvé le 20 mars 2014, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• Paysage :

Villeneuve-les-Sablons se situe à l'extrémité sud du Pays de Thelle, entendu comme le territoire compris entre le plateau Picard au nord, la vallée du Thérain à l'est, le Vexin à l'ouest marquant la limite avec la Normandie. Il s'agit d'un ensemble géomorphologique complexe entre les cuestas boisées, les fonds de vallée à résurgence bocagère, et le plateau de Thelle au paysage ouvert.

Le territoire de Villeneuve-les-Sablons a la particularité d'occuper la sous-entité paysagère de la butte des Sablons dont le versant sud est occupé par la trame urbaine de la commune. Le haut de la butte est boisée, tandis qu'une partie est restée en herbages, ce qui contribue à la diversité des paysages où l'espace agricole de champs ouverts reste prépondérant. Une mise en valeur du paysage s'inscrit dans le maintien du cadre de vie.

La couverture végétale est structurante dans la lecture du paysage. La préservation des bois privés ou communaux organisés en massif (Bois de la Gloriette) qui occupe la frange ouest de la commune, ainsi que la protection contre tout défrichement des bosquets ou autres éléments boisés situés dans l'espace agricole de terres labourables ou aux abords du village, contribueront au maintien de la qualité du cadre de vie de Villeneuve-les-Sablons, suivant les orientations du SCOT.

En outre, les entrées des secteurs agglomérés sont particulièrement sensibles en termes de paysage. Elles ont conservé jusqu'à ce jour un caractère rural qui participe à l'identité du bourg. L'entrée sud est dotée d'une trame végétale intéressante avec notamment les alignements d'arbres le long du corps de ferme à l'ouest de la RD5 et le parc privé d'intérêt paysager à l'est de la départementale. L'entrée nord est également qualitative grâce aux pâtures qui offrent un paysage diversifié. La question du maintien des franges urbaines végétalisées est posée, d'autant que le secteur bâti a la particularité de ne pas avoir franchi la ligne de crête de la butte des Sablons. Parallèlement, dans la

trame urbaine, il reste plusieurs éléments bâtis anciens qui présentent un réel intérêt architectural, autour d'espaces publics de qualité, ce qui participe à l'identité de la commune.

Il est proposé de :

- Mettre en place des principes d'aménagement (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions en respectant autant que possible la configuration des lieux, en veillant à l'intégration paysagère des franges urbaines (notamment au nord et au sud de la trame bâtie) et en contenant le développement sous la ligne de crête de la butte des Sablons.

- Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements entre ceux appartenant à des massifs forestiers et ceux plus ponctuels présentant un intérêt paysager et patrimonial.

- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions.

• Environnement :

Le territoire communal n'est concerné par aucune inscription en ZNIEFF, ZICO, site Natura 2000 ou zones à dominante humide à prendre en compte au regard du maintien de la biodiversité. À noter cependant, la présence d'un Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt local qui correspond à des terrains non urbanisés et non urbanisables.

L'activité d'élevage est présente sur la commune et engendre un périmètre de protection dont il est tenu compte dans les choix d'aménagement et de développement urbain. De manière plus générale, le projet communal anticipe les risques et les nuisances pour l'environnement naturel ou humain engendrées par les activités.

La commune est concernée par des secteurs présentant des aléas forts de risques de coulées d'eau de ruissellement ou de boues, en partie nord-ouest de la commune, qui ne sont pas urbanisés à ce jour. Prévenir ces risques par le maintien des fossés drainant et talus, par la préservation des boisements des coteaux, permettant de limiter les incidences sur le village.

En ce qui concerne l'assainissement, la commune est dotée d'une station d'épuration aux normes et de capacité suffisante. L'alimentation en eau potable répond aux besoins ; le point de captage n'est pas situé à Villeneuve-les-Sablons. Il n'existe pas de zone humide identifiée.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif.

Il est proposé de :

- Inscrire les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères en zone naturelle au plan, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large.

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval, notamment celles arrivant du plateau nord et s'écoulant dans le village. Est prévu la réalisation de nouveaux aménagements de gestion de l'eau pluviale en frange Est.

- Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, en particulier dans les secteurs à urbaniser, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public.

• Habitat :

Le nombre d'habitants sur la commune, qui a connu une forte évolution dans la décennie 2000, a eu tendance à diminuer entre 2010 et 2015. La commune se situe cependant dans un secteur qui reste particulièrement attractif grâce à sa proximité du pôle de Méru et de ses services, commerces et équipements et du fait de la proximité du pôle économique de Cegy-Pontoise et de la région parisienne.

La population de Villeneuve-les-Sablons se caractérise par une tendance au vieillissement sur les 15 dernières années posant question quant à la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2030.

Au sein de l'enveloppe urbanisée, il reste un potentiel de création de logements, par transformation de bâtiments existants ou par remplissage de terrains libres de construction, dont le projet communal tient compte pour évaluer les besoins en logements à horizon 2030. Enfin, l'offre en logements reste peu diversifiée, avec la présence d'une part élevée de grands logements essentiellement en accession à la propriété.

Le projet communal tient compte de l'opération engagée dès 2013 sur le site du Chêne Eraguez, déjà pris en compte dans les projections du SCOT des Sablons et qui prévoit une soixantaine de nouveaux logements à court et moyen termes.

Il est proposé de :

- Relancer la croissance démographique en respectant les orientations du SCOT sur la base d'un taux de croissance moyen réaliste de 0,7% jusqu'en 2023 puis 0,8% à horizon 2030, engendrant un gain d'environ 184 habitants, soit 1482 habitants possibles en 2030, se traduisant par une moyenne de 6 nouveaux ménages par an.

- Permettre la réalisation d'environ 110 logements à horizon 2030, avec une soixantaine de logements au lieu-dit le Chêne Eraguez et une vingtaine de logements possibles dans la trame urbaine à court et moyen terme (horizon du SCOT en 2023) et environ 25 logements à plus long terme au lieu-dit Marivaux-Est. Porter un effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location, avec au moins 20% de locatif.

- L'objectif démographique et les besoins en logements ont été notamment fixés au regard de la forte demande en logements sur le secteur, de la capacité des réseaux, des équipements communaux et ceux à venir, de la volonté d'équilibrer les tranches d'âge de la population tout en conservant le caractère villageois de Villeneuve-les-Sablons. Il vise à proposer un cadre de développement maximal sur 15 ans rendant possible l'accueil de nouveaux habitants à proximité de la polarité à conforter (mairie/école/salle des fêtes et commerces de proximité).

- L'évolution démographique reste maîtrisée en tenant compte des disponibilités dans la trame urbaine déjà constituée pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Les densités du bâti, portées à 15 logements / ha au minimum permet de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

• Équipements - Loisirs :

La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont regroupés sur deux polarités fortes, l'une fonctionnelle qui concentre équipements, commerces et services au niveau du centre-ancien et l'autre à vocation de sports et loisirs au sud-est de la trame bâtie.

Il est proposé de :

- Le projet communal vise à conforter la centralité actuelle du bourg autour des

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

principaux équipements publics et des commerces de proximité qui forment le cœur historique. Une qualification de l'espace public pourra être entreprise afin de renforcer l'attractivité du centre autour d'une véritable place.

- Le projet communal vise également à maintenir le site d'équipements sportifs et de loisirs, situé en frange est du bourg. Une emprise complémentaire est proposée, à l'est de la rue de la Trinité, pour recevoir de nouveaux équipements publics (environ 2 ha.). Il en est de même en sortie nord du bourg, sur le site de l'ancienne scierie devenu propriété communale.

• Économie :

Villeneuve-les-Sablons n'est pas vouée à accueillir un site économique majeur à l'échelle de l'intercommunalité comme cela est confirmé par les orientations du SCOT. Pour autant, la présence de l'entreprise Ej (anciennement Nordfond) en limite communale, implique une réglementation d'urbanisme adaptée à toute éventualité d'extension de cette activité. La commune doit également réfléchir au devenir du site du centre de stockage (classé ICPE), après cessation de l'activité.

Villeneuve-les-Sablons dispose d'une structure commerciale de proximité à soutenir ainsi qu'une structure artisanale ou de service disséminée dans la trame bâtie, qui répondent aux besoins des habitants et doivent être pérennisés.

L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec deux exploitations professionnelles en activité et une activité équestre. Le bon fonctionnement de ces exploitations est à prendre en considération, ainsi que le foncier qui pourrait leur être nécessaire pour se développer.

Il est proposé de :

- Le projet communal permet au site d'activité existant Ej de se développer en conservant l'emprise appartenant à l'entreprise et compatible avec les orientations du SCOT, tout en veillant à conserver un usage agricole tant que l'entreprise n'a pas de projets d'extensions.

- Il est prévu de laisser la possibilité aux activités artisanales, agricoles ou de services, de se développer, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur extension ou mutation dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées.

- Garantir à l'activité agricole bien présente sur le territoire communal un bon fonctionnement et des possibilités d'évolution en lui réservant des espaces et des accès adaptés à ses besoins afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse

des paysages. Le projet communal autorise la diversification sur place de l'activité agricole et la transformation de l'usage des bâtiments actuels dès lors que la desserte par les réseaux est suffisante.

• Déplacements et circulations :

Le réseau viaire de la commune repose principalement sur la RD5 et la RD923 qui traversent le secteur urbanisé sans avoir fait l'objet d'aménagement particulier. Certains carrefours peuvent présenter un danger. Le stationnement sur la commune est globalement satisfaisant même si l'offre pourrait être optimisée.

L'importance et l'intérêt des milieux naturels du territoire communal, ainsi que l'étirement de la trame urbaine suivant l'axe est-ouest du versant sud de la butte des Sablons, conduisent à engager une réflexion sur l'amélioration des conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein de la commune.

Il est proposé de :

- Il est proposé d'optimiser l'accès et les circulations dans le bourg, en étudiant notamment la mise en place d'un nouveau plan de circulation en particulier autour de la centralité sur laquelle la constitution d'une véritable place permettra une plus grande sécurité pour les piétons. Est prévu, en lien avec le Conseil Départemental, une réflexion sur la sécurisation du carrefour entre la RD205 et la route de Lormaison.

- Réfléchir à la restructuration de l'espace public aux abords du pôle mairie/école pour créer une véritable place et conforter la centralité, aménager une liaison douce est/ouest permettant de mieux connecter les quartiers récents à l'ouest au centre-ancien et ses équipements (école, mairie, commerces, services, pôle sportif et de loisirs) à l'est. Proposer des parcours de promenade à l'échelle communale depuis les secteurs habités vers les espaces agricole et forestier, contribuant à la qualité du cadre de vie, et envisager notamment un bouclage du chemin du Tour de Ville.

- Optimiser les conditions de stationnement par une réglementation adaptée.

• Réseaux :

Les réseaux d'eau et d'assainissement répondent aux besoins actuels et leur capacité permet le développement démographique. La capacité de la station d'épuration répond largement aux besoins. La présence du réseau de gaz de ville est un atout dans le cadre de la diversification du bouquet énergétique. La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est en cours.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées, définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de gestion sur place.
- S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie.
- Valoriser la desserte par le gaz de ville.
- Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise en veillant notamment à ce que le renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés.

2.1 L'approche quantitative

2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population.

Le nombre d'habitants évolue en deux périodes distinctes. De 1968 à 1990, la population augmente à un rythme plus rapide (supérieur à 2%), qu'en moyenne départementale et cantonale. Le village est touché par la périurbanisation qui s'étend sur une large frange sud de l'Oise. Depuis 1990, la population continue de croître mais à un rythme moins soutenu, avec cependant une accélération notable entre 1999 et 2007 par rapport à la moyenne cantonale ou départementale, mais qui s'explique par la réalisation d'une opération d'habitat individuel (rue Auguste Fossier). Aussi, sur une longue période (1968 - 2012), le taux de variation annuel est élevé (proche de 3%). En revanche, sur les 25 dernières années (1982-2012), le taux est moindre 1,7%, tout en restant bien supérieur à la moyenne départementale ou cantonale.

Évolution de la population 1968-2012 :
Sur plusieurs périodes intercensitaires

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/12	2012	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/12	2012	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/12	2012
Villeneuve-les-Sablons	411	2,77%	1298	1084	1,68%	1298	1247	0,80%	1298
Territoire CCS	16 862	1,79%	34908	32191	1,05%	34908	33461	0,85%	34908
Meru	6 497	1,88%	13948	12712	0,66%	13948	12813	1,71%	13948
Département Oise	540 988	0,99%	810300	766441	0,68%	810300	796624	0,34%	810300

Aujourd'hui, la demande en logements ou terrains existe mais ne peut être satisfaite, faute de foncier immédiatement disponible. En effet, la commune reste particulièrement attractive en termes d'implantation pour les ménages à la recherche d'un logement, du fait de la proximité des grands pôles d'emplois franciliens (Cergy-Pontoise, aéroport de Roissy), accessibles par la route ou par le train depuis la gare de Méru toute proche. Le bon niveau d'équipements (école, restauration scolaire, accueil périscolaire, assainissement collectif, etc.), la présence de commerces de proximité, la proximité de la ville de Méru, donnent autant d'atouts à Villeneuve-les-Sablons pour rester attractive. Il convient donc de se positionner dans ce contexte de croissance, en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune.

C'est principalement l'évolution du solde migratoire qui explique ces variations du nombre d'habitants sur les 40 dernières années. En effet, le solde migratoire est nul sur la dernière période de 2007 à 2012, indiquant qu'il y a autant de gens qui quittent la

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

commune que de gens qui s'y installent, alors que le solde migratoire était positif (+1%/an) entre 1999 et 2007, en lien avec la réalisation d'une nouvelle opération d'habitat. Le mouvement naturel (naissances - décès) évolue peu autour de 0,7 à 0,8%/an. C'est donc la variation des capacités d'accueil de nouveaux habitants (nombre de logements disponibles et adaptés) qui impact la croissance démographique. A défaut de l'arrivée de nouveaux ménages, la population risque de baisser d'autant que le mouvement naturel pourrait diminuer dans les années à venir.

La population de Villeneuve-les-Sablons connaît une certaine stabilité dans la répartition de ces tranches d'âge entre 1990 et 2012, avec une tendance au rajeunissement en 1990 et 2007, puis des effets de glissement des tranches d'âges vers la catégorie supérieure en 1999 et 2012, amorçant un vieillissement de la population. En effet, les tranches des 0-14 ans et des 30-44 ans ont perdu 2 points entre 2007 et 2012, tandis que les tranches des 15-29 ans et surtout des plus de 60 ans ont gagné de nouveaux habitants. Les enfants et jeunes ménages de 30 à 44 ans restent malgré tout au dessus de la moyenne intercommunale et départementale, ce qui témoigne d'une population plutôt familiale, liée à l'offre en logements correspondant à de grands logements pavillonnaires sur l'opération réalisée entre 1999 et 2007.

Pour les 15 années à venir, il convient de tenir compte du phénomène de glissement des tranches d'âge et de vieillissement, et de sa confirmation ou non. Dans l'hypothèse où une partie des logements occupés aujourd'hui par une personne seule ou en couple serait réoccupée par de jeunes ménages, la création de nouveaux logements (et donc la consommation d'espaces à des fins urbaines) seraient limitées. En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement») impactant directement les besoins en équipements. **Se pose donc, à l'horizon 2030, la question du maintien de l'équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.**

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (plus de 80% ont 4 pièces et plus, avec une part en hausse sur la période récente puisque les derniers logements réalisés ont pour la plupart plus de 5 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (qui représentent 41% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, pour moitié privée, est importante mais pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. **Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.**

Sur la période 2007-2015, le nombre de résidences principales a augmenté de 12 logements alors que la population a diminué de 37 habitants. Ce décalage met en avant le besoin de créer de nouveaux logements pour stabiliser le nombre d'habitants

sur la commune. Il s'explique notamment par le phénomène de desserrement des ménages. De 2007 et 2015, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,88 à 2,72 indiquant un desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage, décohabitation, hausse du nombre de ménages mono-parental, etc.). À population constante, il convient donc de créer des logements pour simplement répondre au phénomène de desserrement. A horizon 2030, doit donc également être anticipé ce phénomène de desserrement de la taille des ménages vers davantage de ménages composés de personne seule ou en couple. Se basant sur une baisse à 2,65 de la taille moyenne des ménages d'ici 2030 (soit la tendance située entre la moyenne intercommunale prévue par le SCOT à 2,7 personnes par ménage d'ici 2030 et la moyenne départementale actuelle estimée à 2,6 personnes par ménages), le desserrement entre 2015 et 2030 est estimé à environ 11 logements. **A été retenu un desserrement des ménages estimé à 2,65 pour l'ensemble des scénarios étudiés.**

Plusieurs simulations d'évolution de la population ont donc été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées ou sur le potentiel de réalisation de logements sur la commune au regard de la trame urbaine et des mutations de bâtiments. L'objectif visé est de **retenir un scénario d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des souhaits de la municipalité, compatible avec les orientations du SCOT.** Le nouveau projet communal cherche à déterminer un rythme de croissance démographique pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts dont dispose la commune. Villeneuve-les-Sablons est notamment une commune attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche des pôles d'emplois, tout en profitant du bon niveau d'équipements sur la commune et à Méru. Cette attractivité permet à la commune de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et s'attacher à la capacité des réseaux ou à leur possible renforcement.

Sur la base du recensement communal de 2015, 2 scénarios ont été étudiés pour la période 2015 - 2030 :

- Le premier scénario repose sur une croissance analogue à la croissance observée sur la dernière période entre 1990 et 2012, soit plus de 200 habitants supplémentaires pour un taux de croissance supérieur à 1%.
- Le second scénario mise sur le potentiel de logements possible tenant compte des zones NA (urbanisation future) du POS, permettant la réalisation d'environ 117 logements à horizon 2030, soit environ 280 habitants pour un taux de croissance moyen de 1,4%.

Ces scénarios ont pris comme base la **population communale réellement recensée en janvier 2015, soit 1210 habitants (soit 88 habitants de moins que la population légale de 2012).**

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

SCÉNARIO 1 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE SUR LA PÉRIODE 1990-2012

Scénario envisagé : Taux de croissance annuel moyen de 1,08% par an comparable à la croissance observée sur la commune entre 1990 et 2012

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/23	2023	Évolution à l'horizon du SCOT 2015-2023	Moyenne annuelle entre 2015 et 2023	taux d'évol. annuel moyen 23/30	2030	Évolution entre 2015 et 2030	Moyenne annuelle entre 2015 et 2030
1084	0,69%	1210	1,08%	1277	1,08%	1319	+ 109 habitants	+ 14 habts/an	1,08%	1422	+ 212 habitants	+ 14 habts/an

Scénario logements sur la base d'une compatibilité avec le SCOT des Sablons à horizon 2023 et sur la base du scénario de population à horizon 2030

2012	taux d'évol. annuel moyen 12/16	2015	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/23	2023	Évolution à l'horizon du SCOT 2015-2023	Moyenne annuelle entre 2015 et 2023	taux d'évol. annuel moyen 23/30	2030	Évolution entre 2015 et 2030	Moyenne annuelle entre 2015 et 2030
364	6,93%	445	1,08%	470	1,09%	485	+ 40 logements	+ 5,0 lgts/an	1,43%	536	+ 91 logements	+ 6 lgts/an

Soit 91 logements de plus qu'en 2015 (536 logements en 2030), ce qui équivaut à environ 6 nouveaux logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il faudrait réaliser environ 91 nouveaux logements, soit environ 6 logements par an (contre 3 à 4 logements par an en moyenne entre 2007 et 2012) pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages, ce qui permettrait d'atteindre environ 1422 habitants d'ici 2030.

Le SCOT des Sablons recommande un ratio minimum de 20% de logements collectifs ou individuels groupés, et 80% maximum d'individuels pur (logements pavillonnaires), soit environ 18 logements collectifs ou groupés et 73 logements pavillonnaires. Le SCOT recommande également de tendre vers 20% de logements aidés à l'échelle du territoire, ce qui implique au minimum de réaliser 20% soit 18 logements sociaux dans les futures opérations. La commune compte 7% de logements sociaux en 2012.

En tenant compte du potentiel foncier estimé à une vingtaine de logements au sein de la trame urbaine (Cf : Analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant p. 49 du présent rapport), ce scénario nécessite de rendre urbanisable de nouveaux terrains pour l'accueil de 30 à 40 logements à l'horizon du SCOT en 2023. Se basant sur une densité moyenne de 20 logements par hectare (sachant que le SCOT préconise une moyenne de 15 lgts/ha), l'ouverture à l'urbanisation de près de 1,5 hectare serait nécessaire pour accueillir une trentaine de logements, confirmant une première phase du développement du secteur du «Chêne Eraguez» entre 2015 et 2023 (sachant que le SCOT permet en moyenne environ 2,7 ha par commune d'ici 2023). Le secteur du «Chêne Eraguez» pourrait accueillir une trentaine de logements dans une seconde phase prévue entre 2023 et 2030, sur environ 1,5 hectare.

À plus long terme, une dizaine de logements pourra être prévue sur environ 1 hectare (densité moyenne de 10 logements par hectare, possible compte tenu que

la première opération «le Chêne Eraguez» produit une densité moyenne d'environ 20 logements/ha) sur le secteur de la «Marivaux Est» pour répondre aux objectifs d'accueil de 1422 habitants d'ici 2030, permettant un renouvellement démographique et le maintien du nombre de classes du groupe scolaire pour les 10 à 15 ans à venir.

Ce scénario paraît plausible dans le contexte d'attractivité de la commune. Il implique de revoir à la baisse l'emprise des zones à urbaniser telles qu'elles étaient identifiées au POS.

SCÉNARIO 2 : SCÉNARIO BASÉ SUR LE POTENTIEL FONCIER ET DE L'OPÉRATION AU CHÊNE ERAGUEZ

Scénario envisagé sur la base du scénario de logements

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/23	2023	Évolution à l'horizon du SCOT 2015-2023	Moyenne annuelle entre 2015 et 2023	taux d'évol. annuel moyen 23/30	2030	Évolution entre 2015 et 2030	Moyenne annuelle entre 2015 et 2030
1084	0,69%	1210	1,35%	1294	1,35%	1347	+ 137 habitants	+ 17 habts/an	1,45%	1490	+ 280 habitants	+ 19 habts/an

Scénario logements sur la base du foncier disponible dans le PLU annulé

2012	taux d'évol. annuel moyen 12/16	2015	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/23	2023	Évolution à l'horizon du SCOT 2015-2023	Moyenne annuelle entre 2015 et 2023	taux d'évol. annuel moyen 23/30	2030	Évolution entre 2015 et 2030	Moyenne annuelle entre 2015 et 2030
364	6,93%	445	1,31%	475	1,38%	495	+ 50 logements	+ 6,3 lgts/an	1,82%	562	+ 117 logements	+ 8 lgts/an

Soit 117 logements de plus qu'en 2015 (562 logements en 2030), ce qui équivaut à environ 8 nouveaux logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il faudrait réaliser environ 117 nouveaux logements, soit environ 7 à 8 logements par an (contre 3 à 4 logements par an en moyenne entre 2007 et 2012) pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages, ce qui permettrait d'atteindre 1490 habitants d'ici 2030.

Le SCOT des Sablons recommande un ratio minimum de 20% de logements collectifs ou individuels groupés, et 80% maximum d'individuels pur (logements pavillonnaires), soit environ 23 logements collectifs ou groupés et 94 logements pavillonnaires. Le SCOT recommande également de tendre vers 20% de logements aidés à l'échelle du territoire, ce qui implique au minimum de réaliser 20% soit 23 logements sociaux dans les futures opérations. La commune compte 7% de logements sociaux en 2012.

En tenant compte du potentiel foncier estimé à une vingtaine de logements au sein de la trame urbaine (Cf : Analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant p. 49 du présent rapport), le scénario de croissance nécessite de rendre urbanisable de nouveaux terrains pour l'accueil d'une quarantaine de logements à l'horizon du SCOT en 2023. Se basant sur une densité moyenne de 15 logements par

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

hectare, l'ouverture à l'urbanisation de près de 2,7 hectares seraient nécessaires pour accueillir 40 logements, confirmant une première phase du développement du secteur du «Chêne Eraguez» entre 2015 et 2023. Le secteur du «Chêne Eraguez» pourrait accueillir une dizaine de logements supplémentaires dans une seconde phase prévue entre 2023 et 2030, sur environ 0,7 hectare.

À plus long terme, une cinquantaine de logements pourront être prévus sur environ 3,8 hectares (densité moyenne de 15 logements par hectare) sur le secteur de la «Marivaux Est» pour répondre aux objectifs d'accueil de près de 1490 habitants d'ici 2030, permettant un renouvellement démographique et le maintien du nombre de classes du groupe scolaire pour les 10 à 15 ans à venir.

Ce scénario paraît difficile à justifier au regard de la compatibilité avec le SCOT des Sablons et des incidences significatives sur le fonctionnement de la commune (conséquences sur les réseaux, la circulation, la capacité des équipements à accueillir ces nouveaux habitants, etc.) due à l'arrivée de plus d'environ 280 habitants supplémentaires sur la commune.

SCÉNARIO RETENU : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE SUR LA PÉRIODE 2007-2012

Scénario envisagé : Taux de croissance annuel moyen de 0,7% à 0,8% par an comparable à la croissance observée sur la commune entre 2007 et 2012

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/15	2012	taux d'évol. annuel moyen 12/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/23	2023	Évolution à l'horizon du SCOT 2012-2023	Moyenne annuelle entre 2012 et 2023	taux d'évol. annuel moyen 23/30	2030	Évolution entre 2012 et 2030	Moyenne annuelle entre 2012 et 2030
1084	1,40%	1298	0,70%	1372	0,70%	1402	+ 104 habitants	+ 9 habts/an	0,80%	1482	+ 184 habitants	+ 10 habts/an

Scénario logements sur la base du scénario de population à horizon 2030

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/12	2012	taux d'évol. annuel moyen 12/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/23	2023	Évolution à l'horizon du SCOT 2012-2023	Moyenne annuelle entre 2012 et 2023	taux d'évol. annuel moyen 23/30	2030	Évolution entre 2012 et 2030	Moyenne annuelle entre 2012 et 2030
364	1,64%	450	1,15%	493	1,14%	510	+ 60 logements	+ 5,5 lgts/an	1,32%	559	+ 109 logements	+ 6 lgts/an

Soit 109 logements de plus qu'en 2012 (559 logements en 2030), ce qui équivaut à environ 6 nouveaux logements en moyenne par an.

L'hypothèse retenue se base sur un troisième scénario s'appuyant sur la population légale publiée par l'Insee en 2012, soit 1289 habitants en 2012 au lieu des 1210 habitants recensés par la commune en 2015, et 450 logements au lieu des 445 recensés en 2015. En effet, le projet communal a pour ambition de rattraper cette baisse démographique dans les 10 à 15 ans à venir.

Les objectifs démographiques et les besoins induits en logements sont proches du scénario n°2, mais le nombre total de logements à produire est plus important dans le scénario retenu (lié à la baisse du nombre de logements constatée entre 2012 et 2015).

Le scénario choisi correspond à l'accueil d'un peu plus de 6 nouveaux ménages par an entre 2012 et 2030. Ce scénario implique environ 109 logements à produire pour répondre au phénomène de desserrement (estimé à 2,65 à horizon 2030) et accueillir les nouveaux ménages permettant d'atteindre près de 1482 habitants d'ici 15 ans. Il se base sur la croissance observée sur la dernière période intercensitaire 2007-2012, soit un taux de croissance de population compris entre 0,7% et 0,8 % par an.

Le SCOT des Sablons recommande un ratio minimum de 20% de logements collectifs ou individuels groupés, et 80% maximum d'individuels pur (logements pavillonnaires), soit environ 21 logements collectifs ou groupés et 87 logements pavillonnaires. Le SCOT recommande également de tendre vers 20% de logements aidés à l'échelle du territoire, ce qui implique au minimum de réaliser 20% soit une vingtaine de logements sociaux dans les futures opérations.

Ce scénario de développement tient compte du fait que l'aménagement de l'opération du «Chêne Eraguez» est en cours. On peut donc estimer que les 60 à 65 logements prévus sur cette opération par l'aménageur verront rapidement le jour et qu'à l'horizon du SCOT, en 2023, la majorité des logements prévus auront été réalisés.

En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué estimées à une vingtaine de logements, le nombre de nouveaux logements à créer serait donc d'une soixantaine d'ici 2023 (sur la base de l'opération engagée dès 2013 au lieu-dit « Le Chêne Eraguez») et d'environ 25 logements entre 2023 et 2030, pouvant être diminué suivant le degré de renouvellement des occupants au sein des logements existants et suivant la confirmation du desserrement des ménages.

Environ 3,5 hectares sont donc à urbaniser d'ici 2023 sur le site du «Chêne Eraguez» prévu au POS et confirmé au PLU en le réduisant. A plus long terme, environ 1,7 hectare d'ici 2030, est proposé sur un nouveau site au lieu-dit «Marivaux Est». La densité moyenne globale de ces deux opérations est estimée à 15 logements à l'hectare, suivant les orientations du SCOT.

Ce choix de scénario s'inscrit pleinement dans une logique de développement durable en réduisant d'autant la consommation d'espaces aujourd'hui non urbanisés ou non urbanisables au regard de la desserte par les réseaux existants de terrains encore disponibles. Il respecte les orientations du SCOT des Sablons. En outre, la demande en logements sur le département reste forte et Villeneuve-les-Sablons est disposée à contribuer à l'accueil de nouveaux habitants qui permettront d'éviter un vieillissement trop rapide de sa population, tout en préservant ses caractéristiques villageoises. Ces nouveaux habitants pourront également à l'échelle communale et intercommunale profiter de la qualité de l'équipement solaire, de la présence de commerces, de la proximité de la gare de Méru et des pôles d'emplois franciliens.

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Au total, le projet communal ne prévoit pas de consommation foncière en plus par rapport au POS. Cette politique de renouvellement urbain, en densifiant le bourg, conduit à rendre à l'espace agricole ou naturel plus de 12 hectares par rapport au POS.

2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie

La commune est desservie par le réseau d'adduction d'eau potable du Syndicat de Saint Crépin Ibouvillers. L'eau est de bonne qualité et est captée à Lardières-Méru et à Saint Crépin Ibouvillers. Le captage ne présente pas de problèmes de quantité puisqu'un nouveau captage à Saint Crépin Ibouvillers ainsi qu'un nouveau réservoir de stockage sont en projet. L'essentiel du réseau communal repose sur des canalisations de 100 mm de diamètre assurant un débit suffisant pour répondre à de nouveaux besoins en alimentation d'eau potable issus des logements créés.

Le secteur 1AUh « Chêne Eraguez » pourra être facilement desservi depuis les canalisations déjà prévues (antennes posées depuis la canalisation principale située rue A. Fossier).

Le secteur 2AUh « Marivaux Est », situé au nord-ouest du village, pourra aisément être desservi par une canalisation de 150 mm de diamètre (rue de la Gloriette) pour alimenter les logements possibles. Ainsi, les perspectives de développement de la commune sont en phase avec la capacité des réseaux d'eau potable.

En ce qui concerne l'assainissement, l'ensemble du village dispose actuellement d'un assainissement collectif de type unitaire à 90%. Toutes les constructions de la commune sont raccordées (ou raccordables) au réseau, excepté le site Valorisol isolé à l'extrémité est du territoire. La station d'épuration traite les eaux usées des 4 communes du syndicat, pour une capacité de 7300 équivalents-habitants, en répondant aux normes en vigueur. Sa charge actuelle est de 3 800 équivalents-habitants environ. Le développement envisagé sur la 4 communes du syndicat et l'éventuel rattachement des communes de Le Déluge et de Ressons-l'Abbaye restent compatibles avec la capacité de la station.

Concernant les eaux de ruissellement, il convient d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols sur les nouveaux secteurs aménagés afin de limiter les rejets systématiques vers l'aval. En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement, notamment dans les nouveaux secteurs à urbaniser.

La défense incendie est principalement assurée depuis les 20 points d'eau qui assurent un débit suffisant. Dès lors, l'essentiel des nouveaux logements, équipements et activités qui pourraient être réalisés sur la commune bénéficie d'une défense incendie suffisante, en particulier sur chacun des secteurs AU délimités.

2.1.3 Les besoins et projets en équipements.

Le développement de la commune devrait surtout lui permettre de stabiliser les effectifs scolaires ayant connu une évolution significative à la suite des opérations de logements réalisées fin des années 1990 – début des années 2000. Le glissement naturel des tranches d'âge des enfants pourrait faire craindre une fermeture de classe et une sous-occupation des équipements existants. Les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées de telles structures scolaires (groupe scolaire avec cantine et service périscolaire). Cet équipement a d'ailleurs largement contribué à l'attractivité de Villeneuve-les-Sablons, par rapport aux communes voisines qui ont été équipées, de la sorte, plus tardivement. Au regard de la capacité de l'équipement actuel, la croissance modérée de la population communale à l'horizon 2030 n'engendre pas de besoin d'agrandissement spécifique de l'équipement scolaire.

En revanche, la tendance au rajeunissement de la population depuis une dizaine d'années, avec l'arrivée de ménages avec enfants, implique des besoins en matière d'équipements sportifs et de loisirs. La commune dispose d'un stade qui est conservé. Elle dispose également d'une salle des fêtes située au cœur du village, le long de la RD52 pouvant poser des problèmes de sécurité et de nuisances pour les riverains. Les orientations du projet communal rendent ainsi possible la réalisation de nouveaux équipements publics, notamment à vocation sportive et de loisirs, sur une emprise délimitée en secteur 1AUp en frange est du bourg, dans la continuité du stade actuel, au lieu-dit « Chemin de Méru ». Ce secteur de 2 hectares a l'intérêt d'être suffisamment éloigné des secteurs habités (limitant les nuisances éventuelles), tout en restant proche du village et bien relié à lui, en particulier par la rue de la Mairie (jusqu'à l'école et la centralité actuelle) pour recevoir, entre autres, un équipement de type salle des fêtes, répondant aux attentes des habitants et pouvant aussi être utilisé par les scolaires.

A terme et sous réserve d'une maîtrise foncière par la collectivité publique, un pôle sportif et de loisirs pourrait émerger dans cette partie du bourg qu'il est prévu de bien desservir par les réseaux de cheminements piétons/cycles depuis les différents quartiers. C'est pourquoi est proposée la réalisation d'une liaison structurante des quartiers ouest aux quartiers est, en passant par le centre bourg (école, mairie, commerces) jusqu'aux futurs équipements sportifs et de loisirs, sur laquelle les circulations des piétons et des vélos seraient sécurisées.

Il est également délimité un secteur 1AUp en frange nord du village, sur le site de l'ancienne scierie qui est propriété communale aujourd'hui, sur environ 0,8 ha. Ce site pourrait aussi potentiellement recevoir un équipement de type salle des fêtes, pour autant, sa situation est moins favorable : encaissement, tourné vers le nord, accès dangereux sur la D5, accessibilité piétonne et cycles moins évidente le long de la

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

D5, etc. Aussi, ce site pourrait être utilisé pour recevoir des installations communales (matériel, locaux techniques, etc.).

A l'échelle des tissus déjà urbanisés ou à urbaniser, il convient de laisser la possibilité aux équipements existants de fonctionner et d'autoriser la création de nouveaux équipements (établissements de soins et de santé, équipements culturels, équipements touristiques de type gîte, chambre d'hôtes, etc.). C'est pourquoi, la réglementation d'urbanisme est rédigée de telle sorte qu'il soit possible de réaliser ces équipements en zone urbaine ou à urbaniser du PLU dans la mesure où ils répondent aux besoins des habitants de la commune et n'engendrent pas de gênes pour le voisinage.

2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques.

Villeneuve-les-Sablons dispose d'une structure économique bien présente et principalement située le long de la D205 à l'extérieur du bourg avec le site Valorisol et l'entreprise Ej (ex-Norfond) et le long de la D5 à l'intérieur du bourg (commerces de proximité). 137 emplois sont offerts sur la commune en 2013 et sont occupés en majorité par des actifs du village (pour près de 50% des emplois locaux) ou du canton. Il s'agit de veiller au maintien du dynamisme économique de la commune qui répond à une partie des besoins des habitants, en confirmant les sites voués aux activités économiques situés en dehors de la trame urbaine et identifiés en secteur 2AUe (terrains au sud de Ej appartenant déjà à l'entreprise pour une emprise de 20,4 ha), et le site plus isolé de Valorisol, inscrit en secteur Na car présentant des activités tournées autour de la valorisation des déchets verts. La présence d'une ancienne carrière devenu le lieu de stockage de déchets inertes au lieu-dit « Le Bois des Saules » justifie la délimitation d'un secteur Nca avec obligation de remettre en état le site suivant l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation qui prévoit un retour à un usage naturel de cet espace. Cet aménagement est à la charge de l'exploitant.

Il convient également d'établir une réglementation d'urbanisme adaptée au développement des activités existantes et l'installation de nouvelles activités, compatibles avec les secteurs habités. Les petites activités artisanales implantées, le long du chemin des Artisans, peuvent continuer à fonctionner suivant la réglementation établie en zone UB, dans la limite des emprises existantes. En effet, suivant les orientations économiques du SCOT des Sablons, Villeneuve-les-Sablons n'est pas vouée à accueillir de nouveaux sites d'activités économiques compte tenu des zones restant à remplir sur les communes voisines (Méru, Amblainville, Lormaison, etc.). Pour autant, le développement démographique de la commune pourra susciter de nouveaux besoins en commerces ou services de proximité. Là aussi, il faut les encourager pour participer pleinement au renforcement de la centralité de la commune, dès lors que ces activités de proximité restent compatibles avec l'environnement habité et que les

conditions d'accès et de stationnement sont garanties.

Il est tenu compte de la localisation des exploitations agricoles dans la délimitation du secteur constructible pour ne pas perturber leurs besoins éventuels de développement et de diversification des activités liées à l'exploitation. Les grands corps de ferme de la commune situés dans la trame urbaine ou à l'écart, offrent souvent des bâtiments libérés de l'activité agricole pouvant utilement être reprise pour des activités de proximité, du domaine artisanal ou de services. Aussi, convient-il de ne pas entraver ni le développement, ni la création de nouvelles activités artisanales, commerciales, de services et agricoles qui participent à la diversité des fonctions urbaines au sein du village. La réglementation d'urbanisme est à adapter pour permettre la mixité urbaine. Il est proposé de laisser en zone UA les corps de ferme (bâtiment en dur) situés dans la trame urbaine constituée du village, et d'identifier le bâti agricole présentant un intérêt patrimonial sur le corps de ferme isolé dans l'espace agricole au sud du village et sur les anciens bâtiments d'élevage situés au nord de la trame urbaine de manière à les rendre plus mutables et évolutifs, dès lors que toute ou partie ne serait plus dédiée à l'activité agricole, afin de faciliter leur aménagement et extension suivant les souhaits de l'exploitant. Il en est de même pour les terrains non bâtis, situés dans la continuité du corps de ferme accueillant une activité équestre, à l'est de la Grande Rue. Ces terrains accueillent un pâturage et des aménagements (piste, manège) nécessaires à l'activité équestre.

2.2 Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente est à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs à urbaniser et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones, le règlement et les OAP du dossier PLU.

2.2.1 A l'échelle du territoire communal.

(voir pièce 2b (le P.A.D.D.) planche de la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Villeneuve-les-Sablons de 443 ha s'inscrit à l'extrémité sud du plateau de Thelle où l'espace agricole de champs ouverts côtoie la particularité

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

géomorphologique locale formée par la butte des Sablons à dominante boisée. Cette butte marque le paysage et l'organisation de la trame urbaine du bourg implantée sur son versant sud, le mieux exposé au soleil et le plus protégé des vents froids dominants du nord. Le projet d'aménagement et le développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages.

Le territoire de Villeneuve-les-Sablons peut être divisé en trois parties bien distinctes :

- **La frange nord-ouest du territoire communal et le haut de la butte des Sablons** dans sa partie est offrent un paysage fermé par les boisements du Bois de la Gloriette et du Bois des Saules. Ces boisements soulignent la butte qui s'inscrit dans un paysage nettement ouvert et peu marqué par le relief sur cette extrémité sud du Plateau de Thelle. Ces boisements ne sont pas répertoriés au titre des espaces présentant un intérêt écologique (faune, flore) ou paysager (Espace Naturel Sensible) majeur. Pour autant, ils jouent un rôle paysager fort en venant caler la trame urbaine sur la butte, en particulier en frange ouest. Ils s'inscrivent également dans ces ensembles boisés de taille modeste qui ponctuent la partie sud du plateau de Thelle, entre les trames boisées de la cuesta du Vexin au sud et la cuesta du Bray au nord. Localement, ces boisements peuvent former un espace refuge pour la faune en déplacements entre ces deux trames vertes.

Les dispositions du projet communal visent à leur préservation en les inscrivant en zone naturelle au plan et en les identifiant en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il convient également de signaler que le secteur Nca sur une emprise de 12 ha environ, qui correspond au site de l'ancienne carrière, aujourd'hui devenu un lieu de dépôts de gravats inertes, devra faire l'objet d'un retour à un usage naturel, où le caractère boisé est préconisé en continuité du Bois des Saules.

Cette partie du territoire communal ne compte aucune construction. Les dispositions réglementaires définies visent à maintenir un caractère non construit, si ce n'est des installations légères type abri pour animaux ou abri de jardin entrant dans le cadre d'un usage adapté de ces terrains inscrits en zone naturelle et largement boisé. Dans le secteur Nca (activité de stockage de déchets inertes), les constructions ou installations autorisées dès lors qu'elles seraient nécessaires au fonctionnement de l'activité doivent présenter un caractère démontable afin de ne pas perdurer, une fois l'exploitation terminée.

- **Le secteur de la butte des Sablons s'étirant d'est en ouest en partie centrale du territoire communal, englobe la totalité de la trame urbaine du bourg**, implantée sur le versant sud de la butte sans avoir dépassée la ligne de crête faisant qu'en arrivant par le nord, le bourg n'est pas visible. Cet espace présente un paysage semi-ouvert. En effet, il se caractérise par la présence de quelques pâtures résiduelles en particulier à

l'ouest de la D5, de quelques boisements qui soulignent le sommet de la butte à l'est de la D5, de jardins qui remontent vers le haut du coteau sud, tandis que le versant nord est occupé par des terres labourables mais restées libres de toute construction ou installation. La ligne bâtie reste relativement discrète, même en arrivant par le sud, du fait de l'arrière-plan boisé : à l'ouest Bois de la Gloriette, à l'est Bois des Saules, et au premier plan la trame végétale de la grande propriété située en entrée sud-est du bourg. Les enjeux d'aménagement portent ici d'une part sur la préservation des séquences paysagères diversifiées où alternent champ cultivé, pâtures, boisements, d'autre part sur la prise en compte de l'espace naturel sensible identifié au niveau de la mare au sud-ouest du bourg, et enfin sur le maintien d'une inscription paysagère adaptée de la trame urbaine sur la butte. Les orientations du projet communal ont pour objet de préserver une organisation cohérente de cette partie du territoire communal. Le versant nord de la butte des Sablons resté non urbanisé, est inscrit en zone naturelle depuis la D205 (pied du versant) à la crête de la butte où la partie boisée à l'est est inscrite en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'usage agricole (terres cultivées) de cet versant n'est pas remis en cause, mais il ne sera pas possible d'y implanter des constructions ou installations qui pourraient avoir un impact paysager significatif sur ce versant.



En arrivant du nord, vue sur le versant nord de la butte des Sablons restés non urbanisés et à la crête soulignée par les boisements

Le développement urbain du bourg vers le haut de la butte est contenu afin de préserver cette ligne de crête libre de bâtiment et installation. En conséquence, un classement en zone naturelle a été privilégié au lieu-dit « La Côte Marivaux » tandis que l'emprise de la zone 2AUH « Marivaux-est » a été nettement réduite par rapport au POS et ne s'étend pas au delà de la ligne de crête : l'urbanisation ne pourra pas dépasser la cote altimétrique marquant le point de la butte afin que les constructions qui pourraient être réalisées restent non visibles en arrivant par le nord de la commune.

La partie sud de la butte largement occupée par la trame bâtie est également contenue en termes d'étirement vers la plaine agricole. Le secteur de la mare au titre

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

de la présence d'un espace naturel sensible est inscrit en zone naturelle, ainsi que le parc de la grande propriété située en entrée de bourg au sud-est de la RD5 et toute la partie sud du bourg sur 200m de part et d'autre de la RD5. Cette inscription permet de limiter les possibilités de nouvelles constructions ou installations qui pourraient venir perturber de manière significative la perception globale du bourg calé sur le versant sud de la butte.



Vue à droite sur le parc planté en entrée sud du secteur aggloméré, jouant un rôle paysager majeur (les trames urbanisées restent peu visibles)

- **Le plaine des Sablons** qui occupe principalement toute la frange nord, la frange sud-est et la partie sud du territoire communal est largement occupée par l'activité agricole de grande culture. Ici, la pente est moins abrupte que sur les versants de la butte. Ces espaces sont dénués de toute construction et éléments boisés. Ils présentent un paysage très ouvert avec des perspectives lointaines à l'horizon (buttes de Rosne et cuesta du Vexin au sud, prémices de la vallée de la Troësne). Depuis la RD5 qui traverse cet espace du nord au sud, des vues lointaines sur la butte et ces boisements, mais aussi sur les secteurs urbanisés, peuvent être observées.

Cela pose la question du traitement des franges urbaines. En effet, sur cette partie du territoire, le relief est très peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, ce qui offre donc un paysage très ouvert et peu diversifié. Toute construction en entrée ou en frange de bourg est donc particulièrement visible depuis la plaine agricole. Les perspectives communales visent d'une part à préserver les éléments plantés qui soulignent les abords immédiats du bourg (boisement en haut de la D5, contour planté du parc en entrée sud), d'autre part à éviter la poursuite d'un étirement de la trame urbaine venant perturber les espaces agricoles tournés principalement vers la grande culture. En même temps, ce choix communal permet d'éviter d'enclaver l'exploitation agricole située à la limite sud de la trame bâtie.

L'espace de plaine des Sablons se compose de grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles

constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréés - CUMA et le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan vers d'autres activités complémentaires aux exploitations existantes) et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les dispositions réglementaires demandent un traitement paysager adapté venant accompagner toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole.

La préservation des boisements :

Les boisements du Bois de la Gloriette (et des Bouleaux) et du Bois des Saules sont classés en zone N de manière à ce que toute nouvelle urbanisation ne soit pas admise à l'exception des abris pour animaux liées et nécessaires à l'activité agricole (y compris équestre), sous réserve d'une atteinte limitée au paysage ouvert. En effet, un développement de l'urbanisation vers le fond de vallon sec à l'ouest et le coteau pourrait venir perturber l'écoulement des eaux (trop forte imperméabilisation des sols, réduction des exutoires naturels des eaux de ruissellement) et viendrait modifier de manière notable le paysage, tandis qu'une urbanisation sur la plaine serait particulièrement visible en raison de la situation de paysage largement ouvert aux vues lointaines.

Ces bois, ainsi que les boisements soulignant la ligne de crête à l'est de la butte des Sablons qui, en raison de leur emprise limitée et de leur caractère isolé dans l'espace agricole figurent en zone agricole (A) du PLU, sont protégés par une inscription en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme compte tenu aussi de leur rôle contre l'érosion des sols et le ralentissement des phénomènes de ruissellement des eaux de la butte vers le village et la plaine agricole jusqu'au vallon sec s'écoulant au sud vers la vallée de la Troësne. Cette préservation laisse plus de latitude dans la gestion de ces boisements, sachant qu'appartenant à un massif boisé de plus de 4 ha, ces boisements sont déjà soumis à la législation forestière quant aux conditions de coupes et d'abattages. Le principe de préservation inscrit au PLU permet à la commune d'être systématiquement informée (déclaration préalable) pour toute coupe ou abattage envisagé.

Les boisements plus ponctuels qui soulignent les limites ou les abords de la trame urbaine du bourg sont également identifiés en éléments de paysage à préserver au regard de leur rôle paysager : ils participent pleinement à l'insertion paysagère du bâti.

Les boisements qui occupent des cœurs ou des bords d'îlots restés non construits, au sein de la trame urbaine du bourg (haut de la Grande rue, entre la rue

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Auguste Fossier et la rue du Bois) figurent aussi en éléments de paysage à préserver au regard de leur rôle paysager en constituant une trame verte donnant une note végétale à l'ambiance fortement minérale du bourg. En cas de coupe ou d'abattage, la commune en sera informée et pourra demander à replanter afin de conserver le rôle important de ces boisements.

La prise en compte des sensibilités à l'intérieur des unités paysagères est un autre objectif qualitatif retenu. En effet, le territoire se caractérise par la diversité de ses composantes paysagères. L'évolution de chacune des unités identifiées ne doit pas s'accompagner d'une banalisation du paysage, entrant en contradiction avec le cadre naturel de la commune qui participe pleinement à son attractivité, et avec les mesures environnementales retenues à l'échelle nationale.

Une extension urbaine limitée et un traitement encadré des franges urbaines :

On compte une seule entité bâtie formant le périmètre urbanisé de la commune. Historiquement, le bâti s'est développé suivant une logique nord/sud (celle de la D5) puis est/ouest (D923). Les extensions récentes sont venues occuper le versant sud de la butte entre le Bois de la Gloriette à l'ouest et la rue de la Trinité à l'est, sans conquérir les parties les plus hautes du versant sud de la butte et sans aller au sud de l'exploitation agricole installée entre la rue Gillette et la D5. Les limites de la trame urbaine sont donc bien marquées.

Le prolongement de l'urbanisation le long de la voie départementale (D5) nord/sud, de la D923 à l'est, ou encore de la D507 au sud-ouest, n'est pas souhaitable car cela empiéterait sur les terres de cultures à fort rendement et poserait le problème de la gestion de la traversée du village par ces voies à la configuration routière et de transit plus qu'urbaine.

Ce choix irait aussi dans le sens de l'allongement des distances par rapport aux équipements du centre (pôle mairie-école) pour les habitants de ces nouveaux secteurs alors qu'un renforcement du développement urbain à proximité du centre peut conforter les équipements et services et renforcer la centralité des lieux.

Une attention particulière est portée aux entrées du bourg. L'extension de l'urbanisation y est limitée, mais cherchera à optimiser les conditions de circulation dans le secteur aggloméré par un maillage des voies notamment depuis le centre bourg vers le quartier du Chêne Eraguez et son extension proposée au sud. Dans le cadre de l'urbanisation du secteur 1AU, des plantations seront à réaliser afin de qualifier la limite sud du bourg (voir orientation particulière d'aménagement pièce 3 du dossier PLU). L'ouverture à l'urbanisation (à confirmer ultérieurement) de la zone 2AUh «Marivaux est» cherchera également à proposer des conditions de desserte qui facilitent la connexion de ce secteur au reste de la trame urbaine et sa centralité. Ces deux poches d'urbanisation proposées au PLU viennent combler des espaces résiduels dans l'enveloppe globale déjà consommée par l'urbanisation.

En conséquence, les dispositions du projet communal calent la limite de la zone urbaine au droit des dernières propriétés déjà bâties situées aux principales entrées du bourg. Une exception à cela correspond au secteur 1AU au lieu-dit «Le Chemin de Méru». Le choix de ce site voué à accueillir des équipements publics de sports et de loisirs est justifié par sa proximité avec le stade qui forme actuellement le pôle sportif du bourg, ce qui permet ainsi d'envisager son extension vers l'est, et par le fait d'accueillir sur ce secteur 1AU un équipement type salle des fêtes qui demande à se situer légèrement à l'écart des habitations au regard des nuisances sonores qui peuvent être constatées lors de manifestations nocturnes notamment. L'accès à ce secteur par le chemin de la Fortelle pourra être envisagé et permettra d'intégrer plus facilement à la trame urbaine du bourg les équipements développés.

En raison de l'intérêt patrimonial des constructions anciennes, l'inscription des nouvelles opérations d'urbanisation sur le territoire communal doit être réalisée avec un effort paysager certain et un choix de matériaux adapté. C'est pourquoi les murs et murets sur rue, de qualité, participant à l'ambiance minérale du village, identifiés en tant qu'éléments bâtis remarquables font l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les vastes jardins s'étirant à l'arrière des constructions, participant à l'ambiance végétale du bourg, sont identifiés par un secteur particulier des zones urbaines (UAj et UBj) afin de conserver leur vocation de jardins et l'emprise végétalisée de ces cœur d'îlots en limitant les possibilités d'urbanisation nouvelle aux seuls équipements liés et nécessaires à l'activité de jardinage, les abris pour animaux et les installations de loisirs accompagnant les constructions existantes à vocation d'habitat. Ces secteurs de jardin à conserver constituent également autant d'emprise au sol restant non imperméabilisée ce qui contribue à l'absorption d'une partie des eaux de ruissellement, venant réduire les risques de coulées de boue vers l'aval.

De même, les éléments boisés ponctuels en entrée sud et en entrée nord du bourg par la D5, qui contribuent à la préservation de la perception de la commune, font l'objet d'une protection au titre d'éléments du paysage à préserver. Dès lors, le cadre végétal qui souligne le secteur urbanisé de la commune est maintenu, dans un paysage largement ouvert dominé par les terres de cultures.

Concernant les corps de ferme situés dans la trame urbaine du bourg, les emprises des terrains constituant le corps de ferme et son prolongement qui sont restées non construites sont inscrites en zone agricole, sauf pour la ferme entre la Grande rue et la rue de l'Égalité où les terrains à l'ouest de cette rue sont inscrits en zone naturelle, avec accord de l'exploitant. Il s'agit de pâtures sur lesquelles l'exploitant n'a pas de projet de construction ou d'installation en dehors de ce qui est admis par la réglementation de la zone naturelle en ce qui concerne les abris pour animaux.

La gestion des risques et autres contraintes :

Le territoire communal est peu impacté par des risques naturels et n'est pas

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

concerné par des risques technologiques. A été identifié un aléa fort de risques de coulées de boue dans la frange nord du territoire, au niveau de la D205 et sur des espaces non urbanisables, à l'exception du site Ej (ex-Norfond) déjà construit. Un risque similaire est identifié au sud-est du lieu-dit « Le Chemin de Méru » au niveau du chemin dit de la Fortelle, là encore en dehors d'espaces urbanisables. Les orientations du projet communal visent à ne pas perturber ces écoulements naturels en évitant la réalisation d'aménagements inadaptés dans les secteurs traversés. L'écoulement naturel des eaux pluviales sera donc maintenu.

Dans la partie de la zone 2AU concernée par le risque de coulées de boue, les aménagements qui pourraient être entrepris seront précédés d'une connaissance plus précise du risque afin d'envisager une bonne prise en compte. Au niveau du « Chemin de Méru », les emprises concernées par le risque sont inscrites en zone agricole. Là encore, le PLU permet d'identifier le risque permettant sa prise en compte dans l'hypothèse d'un aménagement sur ce secteur, sachant que la commune prévoit par ailleurs une meilleure gestion des eaux de ruissellements, le long de la rue de la Trinité avec la délimitation d'un emplacement réservé n°1.

Le bourg est situé sur le versant sud de la butte des Sablons où l'Atlas des risques majeurs de l'Oise et la connaissance du terrain telle que retranscrite tout au long des études visant à l'élaboration du PLU n'ont pas engendré l'identification de secteurs soumis à des risques naturels. Les deux poches (en haut de la rue Grande rue et en limite ouest du stade) en aléa fort de risque de coulée de boue n'ont pas été confirmées comme un secteur à risque au regard de l'histoire du village et de la configuration des lieux. Dans tous les cas, ces terrains inscrits en zone urbaine du PLU sont déjà construits ou aménagés, les parties restant non construites sont inscrites en zone agricole pour la poche Grande rue, et correspond à l'emprise du stade pour l'autre poche.

En revanche, il est noté à l'ouest du centre du village, un écoulement naturel des eaux de ruissellement depuis l'amont de la butte vers la mare située le long de D507 (rue d'Ivry-le-Temple). Le maintien de cette mare constamment en eau est important pour réguler les eaux de ruissellement du village. Sa préservation est assurée au plan par son classement en zone naturelle.

Plus globalement à l'échelle du secteur aggloméré, les dispositions réglementaires prévoient le maintien d'une surface minimale en pleine terre sur les terrains construits ou susceptibles de le devenir (25 à 40 % de la surface totale des terrains, selon la zone et la taille du terrain). Les nombreux fonds de jardin des propriétés bâties sont identifiés en secteur de jardin (UAj et UBj), afin de conserver la perméabilité des sols et les plantations qui participent à réguler les quantités et les vitesses d'écoulement des eaux de ruissellement vers l'aval. Par ailleurs, est demandé la plantation d'un arbre par tranche de 300 m² de surface libre de construction dans la zone urbaine.

La présence d'une exploitation agricole pratiquant l'élevage, situées le long de la Grande Rue au nord de la trame bâtie, est intégrée dans les choix du projet communal

qui écartent les options d'un développement urbain significatif au sein ou à proximité des bâtiments concernés impliquant un périmètre de protection. Ainsi, les possibilités d'extension de ces installations restent préservées sans que les contraintes avec des terrains habités s'accroissent.

La présence d'une station d'épuration au lieu-dit « Le Chauffour » implique un périmètre de 100 mètres de rayon au sein duquel il convient de limiter le développement urbain en raison des gênes olfactives. La station d'épuration comme l'ensemble des terrains qui se trouvent aux abords sont inscrits en zone naturelle, limitant les possibilités de construction.

Les choix du projet communal tiennent, par ailleurs, compte des contraintes liées à la circulation sur la RD5 en évitant la poursuite d'un développement urbain linéaire le long de cet axe, source de nuisances et risques en termes de sécurité routière, pour les riverains.

La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. Le Bois de la Gloriette est fréquenté par les habitants en tant que lieu de promenade. Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie. Le réseau de cheminements piétons (par les chemins ruraux ou de remembrement) reste peu mis en valeur dans le bourg et du bourg vers les espaces naturels.

Les orientations du PA.D.D. visent à améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein de la commune en valorisant les cheminements existants et en mettant en exergue un cheminement fort allant du Bois de la Gloriette jusqu'au site proposé à l'est pour recevoir de nouveaux équipements sportifs et de loisirs. Ce cheminement est/ouest trouverait une continuité nord/sud depuis la rue de la Trinité vers le haut de la butte par le chemin rural dit ancien chemin de Beauvais à Pontoise.

La valorisation des cheminements de tour de ville est également prévue au projet communal et se traduit par le souhait d'acquisition des cheminements existants par la commune dans le but de les valoriser. Les emplacements réservés n°2 et n°5 permettent l'agrandissement des rues existantes de façon à permettre la réalisation éventuelle de cheminements doux, notamment le long de la RD507 depuis le village et le secteur du « Chêne Eraguez » jusqu'au bois de la Gloriette (également inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur le long de la voie à créer

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

entre la rue Auguste Fossier et la RD507) et le long de la rue de la Trinité sur la portion entre le bois des Saules et le chemin de Méru. Les emplacements réservés n°3 et n°6 correspondent quant à eux à des cheminements à créer à travers l'espace naturel ou agricole de façon à connecter la grande rue au bois de la Gloriette au nord et la rue de la Trinité à la Grande Rue au sud. L'ensemble de ces cheminements constituent un tour de ville maillant les rues principales de la trame bâtie aux différents espaces naturels à proximité du bourg.

2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré.

1) Le scénario de renouvellement et de développement urbain :

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel dans lequel il s'inscrit. Ces dernières années, l'urbanisation s'est faite au gré des opportunités foncières par remplissage des terrains libres de construction situés en zones urbaines et directement desservie par les voies suffisamment équipées en réseaux qui traversent les secteurs agglomérés, et à partir d'une opération d'ensemble sous forme d'habitat individuel (rue Auguste Fossier).

A été également observée une densification du bâti par construction en drapeau résultant du découpage en deux parcelles l'une derrière l'autre d'un terrain venant en profondeur par rapport à la voie. Cette forme urbaine vient en rupture avec la trame bâtie villageoise et renvoie le plus souvent le stationnement des véhicules sur les emprises publiques (trottoirs, rue) ce qui peut nuire à la circulation des piétons, des vélos ou encore des engins agricoles.

Au regard de l'organisation du bourg étiré du nord au sud le long de la Grande rue et d'est en ouest entre la rue de la Trinité et le Bois de la Gloriette, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame bâtie de Villeneuve-les-Sablons, ont été mises en évidence. Plusieurs scénarios ont été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement et les paysages ou sur le fonctionnement du bourg.

Aussi, **le scénario visant à poursuivre l'étirement de la trame urbaine vers le nord ou encore vers le sud depuis la D5 a été écarté** en raison des incidences paysagères fortes et des conséquences sur l'activité agricole en enfermant dans la trame urbaine les trois fermes du bourg, et en venant consommer des terres agricoles de bonne qualité et facilement exploitable dans la partie plane au sud du bourg (plaine des Sablons). La zone 2NA envisagée au POS dans la partie nord, en haut de la Grande rue, n'a donc pas été confirmée au PLU du fait de ses difficultés d'aménagement (terrain pentu, accès peu évident), en raison de ses incidences fortes en terme de paysage en autorisant des constructions sur les parties les plus hautes de la butte des Sablons, et au regard de la proximité de l'exploitation agricole pratiquant l'élevage (chevaux) qui

l'entoure.

Le scénario proposant un développement urbain au niveau du lieu-dit « La Côte Marivaux » depuis la rue de l'Égalité vers l'ouest a également été écarté du fait que, pour un fonctionnement optimal, il convenait d'envisager une nouvelle voie parallèle à la rue de la Gloriette depuis la rue l'Égalité. Or, le front bâti continu sur le côté nord de la rue de la Gloriette ne permet pas d'envisager le débouché de cette voie avant la parcelle inscrite en emplacement réservé n°4 (à l'extrémité ouest de la trame urbaine). En conséquence, l'emprise qui aurait été rendue aménageable était très importante. En outre, ce choix aurait engendré une consommation des derniers pâturages à proximité immédiate du bourg et d'une des exploitations agricoles pratiquant l'élevage, ce qui aurait fragilisé cette activité. La qualité des paysages aurait également pu être atteinte par ce scénario d'autant plus qu'il aurait conduit à développer l'urbanisation vers la partie haute de la butte qui est restée préservée à ce jour.

Toutefois, **de ce scénario, a été conservée le fait de proposer une poche à urbaniser à long terme (zone 2AUh « Marivaux est »)** dans la partie nord-ouest de la rue de la Gloriette sur des terres actuellement agricoles laissées en jachère. Cette emprise de 1,7 ha est directement accessible depuis la rue de la Gloriette par la parcelle restée libre de construction, inscrite en emplacement réservé n°4 au PLU. Afin de maintenir le principe d'une trame bâtie qui ne franchisse pas la ligne de crête de la butte des Sablons et reste peu visible depuis le versant nord, la limite de cette zone 2AUh suit la cote altimétrique et se cale sur la courbe de niveau de façon à ce que les constructions futures restent non visibles depuis l'entrée dans le secteur aggloméré au nord. Des orientations d'aménagement et de programmation seront à définir afin de veiller à l'intégration paysagère des futures constructions.



Vue depuis la rue de la Gloriette sur la zone 2AUh « Marivaux est »

Il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone restera à confirmer par une modification du PLU ou dans le cadre d'une révision générale du PLU à l'horizon 2023-2030. Elle permet d'avoir un phasage de l'accueil de nouveaux habitants sur la commune et d'étaler dans le temps l'arrivée d'enfants en cohérence avec la capacité d'accueil de l'école. Ce phasage permet également de rester cohérent avec les orientations du SCOT à horizon 2023.

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le scénario envisageant un nouveau secteur à urbaniser en frange est du bourg, au niveau des lieux-dits « Le Clos d'Amblainville » et « Le Chemin de Méru » a été écarté au regard d'une part, des aménagements de voirie et de réseaux impliqués pour sa desserte privilégiée depuis la rue de la Trinité qui n'est à ce jour que partiellement desservie par les réseaux et encaissée par rapport aux terrains qui auraient été rendus aménageables. Le carrefour d'entrée de bourg Est aurait été à sécuriser en conséquence. Un travail paysager significatif aurait également dû être réalisé pour faciliter l'insertion au site des nouvelles constructions. La réalisation de ces aménagements aurait eu un coût important impactant la collectivité publique ou l'aménageur.

Par ailleurs, les futurs habitants de ce secteur auraient pu rester en marge du bourg dans la mesure où leurs lieux d'intérêts principaux (travail, gare, grandes surfaces, etc.) seraient localisés en dehors du village et plus particulièrement sur l'axe Méru-Cergy-Pontoise.

Enfin, les choix du projet communal se sont portés en priorité sur le remplissage des espaces restés libres de construction au sein des trames urbaines déjà constituées. L'analyse des possibilités de densification et de mutation du tissu bâti existant permettent d'estimer à une vingtaine le nombre de logements potentiels au sein de la trame bâtie par comblement des dents creuses, par transformation des grandes propriétés et mutation des anciens corps de ferme, après application d'un taux de rétention foncière sur 30% des terrains, et par variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires (analyse et cartographie détaillées p. 49 du présent rapport).

Au regard de l'objectif démographique de la commune à horizon 2030, **est confirmé l'aménagement du secteur du « Chêne Eraguez »** déjà prévu au POS et **dont le permis d'aménager a été accordé en 2013** (sur la base du PLU initialement approuvé en mai 2013).

Ce secteur reste relativement proche de la centralité du village qui regroupe les commerces et l'école notamment. Ce secteur 1AUh de 3,5 ha englobe une partie d'un terrain actuellement occupé par des terres cultivées entre la trame urbanisée au nord (urbanisation récente du bourg), le bois de la Gloriette à l'ouest qui constitue une limite naturelle et la plaine des Sablons au sud. Ce secteur vient finir l'urbanisation au sud-ouest du bourg. Il est à noter que l'autre partie du terrain, inscrite en zone naturelle du fait de la proximité de l'ENS et du bois de la Gloriette, a une superficie de 4 ha environ ce qui permet de poursuivre son usage agricole en tant que terres cultivées.

L'accès à ce secteur du « Chêne Eraguez » se fera depuis les trois entrées déjà aménagées qui se connectent sur la rue Auguste Fossier, garantissant la réalisation d'un maillage interne cohérent. Son aménagement est défini par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°3 du dossier PLU) qui fixent des principes de desserte et proposent la réalisation d'une petite centralité de quartier profitant aux nouveaux habitants ainsi qu'à ceux déjà installés dans les maisons

individuelles construites de part et d'autre de la rue Auguste Fossier. Dans ce secteur 1AUh, les orientations d'aménagement et de programmation visent à diversifier l'offre en logements, en particulier par la réalisation de constructions de type habitat groupé ou intermédiaire sur des lots de plus petites tailles que ceux réalisés le long de la rue Auguste Fossier. Au moins 20% des logements réalisés devront satisfaire au respect des objectifs de mixité sociale, permettant entre autres, à de jeunes ménages d'accéder à un premier logement ou encore à répondre aux souhaits de ménages plus âgés cherchant à revenir vers un logement plus économique et sur un terrain moins grand qu'un habitation individuelle.

Il sera donc envisagé dans le secteur 1AUh une (ou plusieurs) opération d'ensemble d'au minimum 5 constructions. Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, ont aussi été autorisées dans cette zone, les constructions à usage d'équipements, services et bureaux qui viennent en complément de l'habitat dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels.

Les incidences paysagères de l'urbanisation de ce secteur sont réduites du fait qu'il vient combler une poche restée libre de construction entre le développement pavillonnaire récent au sud-ouest du bourg et la rue Gillette annonçant la centralité. Une attention particulière est portée au traitement paysager de la frange sud de ce secteur d'urbanisation possible. Elle devra permettre d'accompagner l'insertion paysagère du bâti visible l'entrée sud de la commune, sans créer une masse boisée qui limiterait l'ensoleillement pour les constructions qui se trouvent derrière. Il conviendra donc de privilégier des plantations de type haie basse ponctuée d'arbres. Dans cette bande plantée à réaliser, l'aménagement d'un cheminement vers le bois de la Gloriette est proposé.



Secteur 1AUh « Chêne Eraguez » en regardant de l'est vers l'ouest, depuis la rue Auguste Fossier

Il est délimité un secteur 1AUh « La Marnière », au nord de la Grande Rue, correspondant au terrain communal (ancienne scierie) destiné à recevoir des équipements et installations publiques. Cette emprise d'un peu moins d'1 ha est aujourd'hui sans usage. Le bâtiment figurant au cadastre n'existe plus, si ce n'est les fondations. Le projet communal prévoit ici de valoriser ce bien communal pour accueillir de nouveaux équipements publics présentant un intérêt général qu'il soit à

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

vocation de loisirs, culturelle, sportive, scolaires, ainsi que les bâtiments techniques communaux, suivant les besoins futurs de la commune et les attentes des administrés.

Sa situation sur le versant nord de la butte des Sablons, dans un site relativement encaissé, le fait qu'il reste à l'écart des principaux lieux habités de la commune, et sa desserte peu évidente depuis la RD5, expliquent que ce terrain ne fasse pas l'objet d'un choix prioritaire pour accueillir le projet de nouvelle salle des fêtes et espaces de loisirs. Pour autant, le devenir de ce site pose question et son renouvellement vers un site à vocation d'intérêt général, pouvant accueillir de nouveaux équipements permettra à la commune une certaine maîtrise foncière pour anticiper les besoins en équipements. De plus ce site est entouré d'une trame plantée qui facilitera largement l'intégration de toute nouvelle construction. Il conviendrait donc de la maintenir autant que possible suivant l'usage futur de ce site, en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur.



Secteur 1AUp « La Marnière » en regardant vers le sud, depuis la D5

A l'est du bourg, il est délimité un autre secteur 1AUp entre le chemin de Méru et la rue de la Trinité qui est plus particulièrement destiné à accueillir de nouveaux équipements publics présentant un intérêt général, là encore à vocation sportive, culturelle, de loisirs ou de santé ainsi que les bâtiments techniques communaux afin de répondre aux besoins futurs de la commune et les attentes des administrés. Un projet porté par l'intercommunalité pour déplacer la salle des fêtes sur ce site est d'ailleurs envisagé. La proximité du stade, située à l'ouest de la rue de la Trinité, rend possible avec l'aménagement de ce secteur, le renforcement de cette seconde polarité de la commune.

Le choix de ce site s'explique par sa bonne accessibilité pour les habitants de la commune au regard des trois rues est/ouest (rue de l'Eglise, rue de la Mairie, rue du Stade) qui y conduisent, comme pour les habitants des communes voisines depuis la rue de la Trinité directement connectée à un des axes principaux desservant la commune, formé par la D923 ou encore par la rue qui mène à Amblainville. Le voisinage immédiat est limité (bâtiments d'activités au nord, stade à l'ouest, espace cultivé au sud et à l'est).



Vue générale sur le secteur 1AUp rue de la Trinité en regardant vers le nord, depuis la rue de la Trinité.

L'emprise réduite à 2 hectares a été dimensionnée de manière à prévoir progressivement et sur du long terme, la réalisation de un ou plusieurs équipements publics. L'aménagement de ce secteur s'accompagnera d'une gestion des eaux de ruissellement vers l'espace agricole au sud (territoire d'Amblainville) à travers la réalisation d'un bassin de rétention en aval du secteur. Sa desserte depuis le chemin de la Fortelle est privilégié à la fois pour l'accès véhicule et pour la création d'une liaison douce. Il semble important de bien relier ce secteur d'équipements à la centralité du village (avec l'école notamment) pour que les enfants puissent se déplacer en toute sécurité entre ces deux sites distants d'environ 300 mètres.

L'aménagement de ce secteur devra veiller à la qualité du traitement de sa frange Est venant au contact de l'espace non urbanisé. Une frange végétale (haie, alignements d'arbres) devra être plantée permettant ainsi de faciliter l'insertion du site dans ce paysage ouvert.

Le projet communal opte pour un développement modéré, principalement à partir du remplissage des terrains restés libres de construction au sein de la zone urbaine, de la transformation du bâti existant en résidences principales, des secteurs à enjeux (1AUh et 1AUp) complétés d'une zone 2AUh à confirmer à long terme, suivant les orientations du SCOT et le rythme de développement réellement constaté sur la commune.

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2) Le développement économique :

La vocation économique de la commune est limitée aujourd'hui suivant les orientations retenues à l'échelle intercommunale et figurant au SCOT. En premier lieu, elle passe actuellement par sa structure artisanale et agricole, développée dans les secteurs habités ou aux champs. L'objectif est de soutenir l'agriculture et l'artisanat existants en évitant de créer des contraintes à leur bon fonctionnement. C'est pourquoi les exploitations agricoles en activité sont inscrites en zone A lorsque les corps de ferme et bâtiments agricoles sont situés sur les franges du secteur aggloméré. Des dispositions réglementaires sont également prises pour permettre aux activités implantées dans les secteurs habités de pouvoir évoluer. Il s'agit également d'encourager la création de services, de commerces, d'activités de proximité n'induisant pas de nuisances, au sein des tissus existants ou à créer, en lien avec le développement envisagé du village et en particulier en lien avec la centralité à renforcer autour des deux polarités identifiées. La réglementation d'urbanisme est rédigée dans ce but.

Le développement économique est contenu sur les emprises déjà vouées à cet effet, inscrites en zones urbaines au PLU lorsqu'elles sont dans la trame urbaine déjà constituée et vouée à conserver cet usage des sols à vocation d'activités, ainsi que par la possibilité de transformation de toute ou partie de bâtiments de corps de ferme en activités économiques autres qu'agricoles. Pour autant, est reportée au PLU, la **délimitation d'une zone à urbaniser à long terme (2AUe), à vocation économique, déjà prévue au POS**. Elle correspond aux terrains jouxtant le site de Ej (ex-Norfond, principalement implanté sur Saint-Crépin-Ibouwillers) qui constitue un des gros employeurs du secteur. L'emprise est de 20 ha environ (identique à celle déjà prévue au POS), sachant que l'industriel est déjà propriétaire des terrains aujourd'hui utilisés en terres de culture.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site ne peut donc être envisagée qu'à partir d'une modification du PLU qui est conditionnée à la demande de l'industriel pour répondre à un développement de son activité. Dans l'hypothèse où cette zone serait ouverte à l'urbanisation, au moment de la modification du PLU, la commune pourra définir des principes d'accompagnement paysager, de desserte et de prise en compte des eaux de ruissellement, notamment par la définition d'une orientation d'aménagement. En l'absence de projet porté par l'industrie, l'usage agricole de ces terres est conservé.



Vue sur le secteur 2AUe depuis la D5 (entre Saint-Crépin-Ibouwillers et la D205).

Il convient également de noter que **l'activité économique Valorisol, située au lieu-dit « Le Gibet Monin » (en fange Est de la commune, le long de la D205) fait l'objet d'une inscription en zone naturelle (Na)**. Il s'agit d'un site isolé où l'activité repose sur la valorisation des déchets verts. L'entreprise fonctionne de manière autonome. Ce site n'est pas appelé à se développer.

Le projet communal confirme également la **vocation économique et d'intérêt collectif du bâtiment communal situé chemin des Artisans**. Les dispositions réglementaires du secteur UBe prévoient l'aménagement et la réfection des bâtiments existants à des fins d'activités et d'atelier municipaux, sous condition qu'ils existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

3) La circulation et les liaisons douces :

Les secteurs d'urbanisation de la commune ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune. Précédemment a été précisé pour chacun des sites retenus, comment ils participeront à optimiser le fonctionnement de la commune.

La centralité principale de Villeneuve-les-Sablons, constituée de la mairie, de l'école et de la salle des fêtes, complétée de quelques commerces de proximité de part et d'autre de la D5, est située au cœur du bourg. Il s'agit du principal lieu fréquenté avec la présence des équipements publics dont l'attrait sera conservé et l'accessibilité facilitée pour les habitants de la commune et les nouveaux arrivants. Le projet communal propose de la consolider, en particulier en « effaçant » l'effet de coupure créé par la D5 qui traverse cet espace, et en donnant plus de place aux piétons et aux cycles sur ce lieu fréquenté quotidiennement par les enfants. Les aménagements qui pourraient être mis en œuvre, à partir d'une étude spécifique, pourront impliquer une modification des actuelles conditions de circulations sur ce secteur, notamment dans l'extrémité ouest de la rue de la mairie. Ces aménagements poursuivront le traitement qualitatif des espaces publics déjà entrepris (rue et place de l'Eglise, rue de la Gloriette).

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



Aménagements qualitatifs de l'espace public réalisés rue de l'Eglise

Une autre centralité renforcée est proposée au niveau du stade et dans sa continuité Est, correspondant au secteur 1AUp «Rue de la Trinité» destiné à recevoir de nouveaux équipements publics de sports, de loisirs, culturels ou encore d'enseignement. Ce secteur reste facilement accessible depuis les différentes entités bâties de la commune par le biais d'une desserte directe par la rue de la Mairie, la rue de l'Eglise, la rue du Stade et la rue de la Trinité, ainsi que par la valorisation des cheminements y menant depuis les quartiers ouest de la commune, via la centralité principale et la rue de la Mairie.

Le terrain communal, en sortie nord du bourg, est confirmé en pouvant lui aussi accueillir le même type d'équipements publics ou encore des dépôts matériaux et autres bâtiments techniques communaux, du fait que les gênes sur le voisinage sont limitées et l'insertion paysagère est facilitée par la présence d'un ensemble de boisements à préserver.

Les déplacements au sein de la commune ne sont pas rendus plus nombreux par les choix du projet communal. Le projet communal prévoit de créer une liaison forte ouest/est depuis les secteurs d'urbanisation proposée vers le centre du bourg (par la rue Auguste Fossier et le cheminement à aménager dans le nouveau quartier du secteur 1AUh, se prolongeant par le cheminement existant au travers des immeubles collectifs et des commerces jusqu'à la Grande Rue et l'école).

L'aménagement du secteur 1AUp rue de la Trinité prévoit de sécuriser la liaison depuis la centralité principale, par un aménagement de la rue de la Mairie qui pourrait

être mise en sens unique de circulation rendant de l'espace aux circulations piétonnes et cycles et au stationnement.



Mise en sens unique de la rue Gillette (partie sud) et aménagement de stationnement sur voirie

Le long des rues où de fréquents problèmes de circulation sont constatés, en raison de l'étroitesse de l'emprise publique et du stationnement des véhicules sur l'espace public, le projet communal envisage la mise en place d'un nouveau plan de circulation qui pourrait aboutir à des mises en sens unique rendant alors possible l'aménagement de stationnement sur voirie. En outre, les dispositions réglementaires sur le stationnement sont complétées par rapport à celles du POS, afin de mieux prendre en compte les besoins en stationnement d'aujourd'hui où il n'est pas rare de compter au moins 2 à 3 véhicules par ménage. Ainsi, les nouveaux logements aménagés devront prévoir dans l'emprise de la propriété, un nombre minimal de places. De plus, les règles d'urbanisme encadrent les possibilités de construction de nouveaux logements dans l'épaisseur des terrains, ce qui se traduit souvent par des renvois de stationnement sur la voie publique, en raison d'accès mal définis à ces logements.

La desserte des nouveaux secteurs proposés à l'urbanisation est clairement anticipée par le projet communal. Pour le secteur 1AUh, les entames de voie déjà prévues seront à utiliser pour réaliser un bouclage complet. Pour le secteur 1AUp au sud, la rue de la Trinité sera requalifiée pour améliorer la gestion des eaux pluviales et pour optimiser les circulations et l'accès depuis le chemin rural de la Fortelle est à privilégier pour éviter les problèmes de sécurité sur la rue de la Trinité, particulièrement étroite.

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Pour la zone 2AUh, il est prévu le maintien d'un accès depuis la rue de la Gloriette, faisant l'objet de l'emplacement réservé n°2.

Le territoire communal de Villeneuve-les-Sablons compte différents chemins dont le maillage mérite d'être optimisé pour organiser de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels, notamment vers le Bois de la Gloriette, lieu de promenade fréquent des habitants, et les sentiers permettant aux enfants d'accéder en toute sécurité à l'équipement scolaire et au futur équipement de sports et de loisirs, depuis les différentes entités bâties. Dans ce sens, le long de la route d'Ivry le Temple, sera aménagé un chemin reliant la centralité du bourg au bois de la Gloriette, en passant par le futur quartier du Chêne Eraguez. En outre, le chemin rural dit Ancien chemin de Beauvais à Pontoise est un axe à privilégier pour les déplacements nord/sud à l'échelle du bourg.

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierre, en silex, en brique, en matériaux enduits, etc.) sont assez distincts les uns dans les autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines pour l'ensemble du bourg en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées. La zone UA regroupe les tissus les plus anciens présentant le plus souvent une architecture de qualité mélangeant les différents courants : pierre à silex, briques rouges, pierre calcaire, ossature bois, etc. La zone UB regroupe les tissus plus récents où les constructions ont été généralement réalisées dans la seconde moitié du XXème siècle avec des façades composées de matériaux enduits.

Ces zones ont une vocation mixte puisqu'elles regroupent aussi bien les habitations, les équipements publics, et les activités économiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Un renvoi est fait à la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Sablons élaborée avec le CAUE de l'Oise pour le compte de l'ancien Syndicat Mixte d'Aménagement du Sud Ouest de l'Oise. Cette plaquette présente les teintes, les matériaux, les percements, les toitures à privilégier pour une bonne insertion du bâti dans son milieu. Les dispositions définies à l'article 11 (aspect extérieur) du règlement de chaque zone du PLU fait un renvoi à cette plaquette.

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables de la commune de Villeneuve-les-Sablons, les murs et murets en silex ou en briques rouges pour l'essentiel, présentant un intérêt architectural et patrimonial sont identifiés au plan de découpage en zones. En effet, l'environnement du bourg se caractérisant par la minéralité des lieux et la dominante de du silex, les murs et clôtures traditionnels sur voirie font l'objet d'une protection au titre des éléments de

paysage bâti à préserver selon l'article L. 151-19. Tous travaux envisagés fera l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.



Façade en pierres à silex, enduits ton pierre et bois et construction en briques rouges



Mur ancien en pierres à silex et pierre de taille et mur en pierre calcaire (moellons)

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Villeneuve-les-Sablons reste une commune caractérisée par son aspect rural et naturel où la densité du bâti est assez faible malgré une structure particulière des constructions anciennes. Le réseau de voiries communales et de chemins confère des vues sur les arrières des propriétés bâties, le plus souvent traités en jardin largement arboré. Ces espaces à dominante végétal assurent une bonne transition avec l'espace agricole de grande culture ou les surfaces enherbées.

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Aussi, des jardins attenants aux propriétés sont ainsi préservés par des dispositions réglementaires spécifiques associées aux secteurs UAj et UBJ voués à la préservation des jardins. Ces secteurs, le plus souvent situés en cœur d'îlots et en arrière des constructions existantes, réduisent les possibilités de pouvoir construire en drapeau à la suite de division des parcelles et visent au maintien d'une trame végétalisée au cœur de la trame bâtie. Cette inscription permet aussi en frange de zone urbaine et en entrée de bourg de préserver la perception actuelle de la commune. Le maintien de secteurs en jardin au sein de la trame urbaine crée autant d'espaces qui ne pourront être imperméabilisés permettant ainsi de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement. Ces arrières de jardin conservés constituent, par ailleurs, autant de lieux où une certaine intimité des propriétés est conservée, ce que recherchent le plus souvent les personnes venant vivre à la campagne.



Vue sur le bourg calé dans le paysage par la présence d'une végétation aux franges et au sein du secteur urbanisé

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités afin d'éviter que le bourg ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune dispose de quelques activités artisanales, ainsi que des activités agricoles, des commerces de proximité ou des services, des équipements publics (siège de la Communauté de Communes, mairie, école, salle polyvalente, terrain de sport).

L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité. La création d'une nouvelle salle multifonctions est déjà envisagée.

Le projet d'aménagement et de développement durables encourage le maintien de la vocation «habitat» de la commune, et vise à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué aux zones urbaines laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc. dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché

privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements, nombreux sur la commune, tandis que l'intervention publique portera davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leur besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé, etc.). Ces logements publics pourraient être réalisés dans les bâtiments libérés de leur occupation actuelle et sur le secteur 1AUh « Le Chêne Eraguez » justifiant le fait que cette opération devra être portée par un aménageur public. Ce secteur a en effet été identifié comme secteur soumis à un programme de logements dans un objectif de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

■ CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION

I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, est précisé la destination des constructions, usage des sols et nature des activités (section 1) ; les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (section 2) et les conditions d'équipements et de desserte par les réseaux (section 3).

1.1 Dispositions d'ordre général concernant la destination des constructions, usage des sols et nature des activités (section 1)

- Ne rentrant pas dans le projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées (non attachées à une construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur), les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). En outre, dans la zone urbaine ou à urbaniser délimitée, où il n'y a pas de bâtiments agricoles situés en dehors de l'unité foncière supportant l'exploitation, tous nouveaux bâtiments en dehors de l'unité foncière supportant l'exploitation sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones.

- Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction dans l'ensemble des zones. Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux et des zones de remontée de nappe et de ruissellement d'eaux pluviales.

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N, sont cependant autorisés les abris pour animaux, y compris équestre, mais limités à 50 m² et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel spécifique et participant à la diversité des paysages ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de

gaz, bassin de retenue, éolienne limitée à 12 mètres de hauteur, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site.

1.2 Dispositions d'ordre général concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (section 2)

- Les dispositions fixées dans la section 2 sont allégées pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers et d'intérêt collectif dont les caractéristiques techniques sont souvent particulières et ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux constructions existantes avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (20 m² d'emprise au sol) et pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés. Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, en zone U et en zone 1AU, il est demandé au minimum 3 places de stationnement par logement (2 places en zone UA où les terrains peuvent être plus petits), anticipant ainsi sur les besoins en stationnement. Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services et établissement artisanaux au moins 2 places par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction sont demandées (1 place en zone UA).

- Villeneuve-les-Sablons est une commune bien insérée dans son milieu naturel et s'inscrit dans un cadre paysager de transition entre la plaine agricole de champs ouverts ponctués de boisements à l'ouest du territoire communal et la butte des Sablons qui suit une organisation est/ouest sur ce rebord méridional du plateau de Thelle. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui relativement bien sur cette butte en raison de la présence de végétaux (arbres et haies) qui dominent la trame bâtie et participent à son intégration paysagère, et du fait que les parties hautes des versants n'ont pas été construites. Même dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type

I- La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

jardin d'agrément. Il est fixé une surface minimale de terrain réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière. En zones U et 1AU, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comprenant au moins un arbre par tranche de 300 m² libre de construction. En outre, dans la zone 1AU vouée à recevoir les extensions urbaines, les dépôts autorisés seront dissimulés par des haies ou des arbres de manière à limiter leur impact visuel. Les aires de stationnement qui seront réalisées dans les zones urbaines ou à urbaniser seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 6 places créées.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m² implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres de haute tige. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert peu arboré, toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette «Plantons dans l'Oise» qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Cette plaquette, consultable en Mairie est photocopiée pour être annexée au règlement du plan local d'urbanisme.

- Des éléments de paysage caractéristiques sont repérés sur les plans de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les orientations du projet communal visent à leur préservation. Toutefois, il est précisé dans le règlement de toutes les zones concernées que ces éléments sont à pérenniser sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra demander de replanter ou de remplacer par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur.

- Les fonds de jardin donnant sur l'espace ouvert des terres de grandes cultures jouent un rôle important dans la transition paysagère entre le secteur bâti et l'espace agricole ou le haut de la butte des Sablons. Leur occupation est donc particulièrement sensible dans la lecture globale des entités bâties depuis l'extérieur et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires ont identifié un secteur de jardin (UAj et UBJ) sur les fonds de parcelles donnant sur l'espace agricole et sur la zone naturelle. Dans cette trame jardin, ne sont autorisées par

unité foncière qu'une construction ou installation nécessaire à l'activité de jardinage (sous entendu de maraîchage ou de culture fruitière) sur une surface maximale de 15 m², un abri pour chevaux fermé au maximum sur 3 côtés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, et un abri pour les autres animaux dans la limite de 10 m² afin d'éviter la multiplication d'installations diverses qui, cumulées d'un terrain à l'autre, pourrait altérer la nature des franges des entités bâties aujourd'hui bien conservées. Pour éviter aussi, un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs, les emprises au sol sur ces secteurs sont clairement encadrées. Il est demandé dans les zones concernées que ces constructions et installations légères sans usage d'habitation admises respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration.

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en briques, en pierres et briques ou encore en bois et torchis, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. L'article 11 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Vexin-Sablons. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes du bourg, héritées d'un passé rural. Ils sont à conserver et à créer pour préserver le front bâti à l'alignement des rues. Les murs et murets sont identifiés au plan de zonage comme élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Dans les parties plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des

I- La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur implantation se fera côté jardin, et en cas d'impossibilité ils seront autorisés côté rue en restant non visibles depuis l'espace public, ce qui implique la réalisation d'une clôture pleine minérale ou végétale. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, etc. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de valorisation des énergies renouvelables et économie d'énergie pour répondre aux objectifs du développement durable. En conséquence, ces installations ne sont pas interdites. Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en jouant sur les teintes et sur leur localisation pour celles qui ne nécessitent pas une exposition particulière. La réglementation proposée vise également à limiter les nuisances sur le voisinage habité, des installations qui pourraient être implantées.

1.3 Dispositions d'ordre général concernant les conditions d'équipements et de desserte par les réseaux (section 3)

- Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (Agence Régionale de la Santé) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

- Par ailleurs, afin d'anticiper la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) défini à l'échelle départementale, les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique des constructions d'habitat, d'activités ou d'équipements.

II - La justification du découpage en zones

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présentées au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-les-Sablons divise le territoire de la commune en 4 types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (U) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement quand il existe. Elles sont déjà urbanisées en partie. Le droit de construire est modulé selon le caractère de chacune des zones.
- La zone à urbaniser (AU) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.
- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes), sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux, ainsi que dans les secteurs Na et Nca.

2.1 La zone urbaine

Il s'agit pour la zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) de la zone U qui comprend une zone UA, correspondant au bâti ancien qui présente un intérêt patrimonial, et une zone UB qui correspond aux secteurs de constructions plus récentes, en majorité de type pavillonnaire, réalisées à partir d'opérations d'ensemble.

2.1.1 La zone UA

La zone UA regroupe l'ensemble des constructions, le plus souvent anciennes et implantées à l'alignement de l'emprise publique, agglomérées pour former le centre bourg, à l'exception des secteurs plus récents de constructions. Ces constructions constituent un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa cohérence architecturale. L'occupation est mixte entre habitations, activités artisanales et agricoles, commerces, équipements publics, services ou bureaux.

La zone UA regroupe les constructions anciennes de la commune formant le noyau historique de Villeneuve-les-Sablons, plus généralement les terrains se trouvant le long de la Grande rue, de la partie ouest des rues de la Mairie, de l'Eglise, de Méru et du Stade, et une grande partie de la rue de la Gloriette.

Le règlement de la zone UA vise à conforter cette mixité des occupations du sol en autorisant, outre l'habitat, le développement des services, des bureaux, des commerces, de l'activité artisanale dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). Les groupes de garage non liés à une opération d'habitation sont également autorisés parce qu'il n'est pas toujours possible d'accéder aux arrière-cours depuis la rue qui dessert l'habitation en raison de la configuration du bâti. En revanche, ils sont limités à 5 par unité foncière avec un seul accès sur la voie de desserte afin de ne pas constituer des batteries de garages en rupture avec les formes urbaines traditionnelles. Les constructions et installations agricoles restent autorisées uniquement sur les corps de ferme des exploitations agricoles en activité au moment de l'entrée en vigueur du PLU, garantissant le bon fonctionnement de ces activités sans pour autant accepter la création de nouveaux sites agricoles isolés en zone UA du fait de l'existence d'une zone A vouée à cet usage. L'inscription en zone UA de ces corps de ferme rend possible une mutation vers d'autres usages dès lors que toutes ou partie des constructions ne seraient plus utiles à l'activité agricole.

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues ou légèrement en retrait, avec un mur donnant sur la rue, le tout forme un front urbain à préserver. Les terrains sont généralement étroits en façade sur rue et allongés. Les fonds de jardins sont souvent plantés, tantôt de faible dimension, tantôt profonds. Les constructions plus récentes, implantées en retrait de l'alignement, se sont développées par remplissage des terrains libres de construction (rue Gillette, rue de l'Égalité). Toutefois, elles ne constituent pas des noyaux urbains suffisamment importants pour que cette forme urbaine s'inscrivant en rupture du bâti ancien, ne remette en cause l'ambiance minérale

II - La justification du découpage en zones

du village.

La zone UA comprend le secteur UAj correspondant à des emprises occupées par des jardins ou des parcs attenants à une propriété bâtie. Dans ce secteur UAj, les dispositions réglementaires visent à limiter l'usage des sols à cette fonction de jardins, en admettant l'abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière et les abris pour animaux fermés sur trois côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 50 m² autorisant la réalisation d'un tel abri pour des animaux de compagnie qui pourraient être hébergés dans ses jardins contigus à des propriétés bâties. La réalisation d'installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire jeux, etc.) dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol, est également admise dans ce secteur UAj, installations qui peuvent logiquement trouver place dans les parties maintenues en jardin d'une propriété bâtie. Le secteur UAj a donc vocation à rester peu construit ou aménagé, ce qui permet de garantir un espace de transition entre les parties urbanisées des propriétés bâties et l'espace agricole.

Les dispositions réglementaires visent à conserver le front bâti sur les rues. Ainsi, lorsque la façade sur rue (largeur) du terrain est inférieure à 10 mètres, les constructions seront nécessairement implantées à l'alignement sur les voies, lorsqu'elles viennent entre deux constructions déjà à l'alignement garantissant ainsi sa préservation. Dans les autres cas, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie. L'implantation en retrait des voies d'au moins 7 mètres, permettant le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale.

Quand la construction viendra à l'alignement, la continuité du bâti sur la façade du terrain donnant sur la rue sera assurée par une clôture minérale en pierres ou silex, en briques rouges vieilles et/ou pierres (ou parements), ou en matériaux enduits de teinte ton pierre que l'on retrouve en dominante sur la commune. La hauteur du mur sera entre 1,60 mètres et de 2,20 mètres suivant les murs anciens du village, ou ce mur pourra correspondre à un soubassement d'au moins 0,80 mètres surmonté d'une grille en ferronnerie simple ou d'une barrière en bois. Cette règle de continuité minérale du bâti s'applique aussi pour les constructions implantées en retrait d'une rue où le bâti forme un ensemble continu.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle destinée à l'habitat, aux bureaux, aux services est interdite. Cette disposition est adaptée pour le bâti agricole souvent développée au-delà des 25 mètres de profondeur depuis la voie publique. Cette règle est complétée par

celle limitant à 10 mètres de profondeur depuis la voie publique qui dessert le terrain, les nouveaux accès privés créés pour desservir un terrain nouvellement délimité voué à recevoir une construction.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel de la commune issu, la plupart du temps, d'une logique agricole et s'adaptant à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un potager ou un verger, donnant sur des pâturages et l'espace agricole. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, situées à plus de 25 mètres de l'alignement sur la rue, il est autorisé une extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, ce qui laisse la possibilité d'agrandir significativement la construction sans pour autant admettre des surfaces trop importantes qui pourraient aboutir à créer des constructions multifamiliales avec les difficultés d'accès, de gestion des parties communes et de promiscuité engendrées.

De manière à maintenir en jardin d'agrément, les parties de terrains restés libres de construction et donnant sur la voie publique qui dessert la construction, les constructions annexes isolées (hors bâtiment agricole) seront implantés au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la rue, sauf si elles viennent assurer la continuité du front bâti aligné sur la rue. Les annexes isolées ont une emprise au sol cumulée de 50 m² au maximum afin d'éviter toute transformation à un usage autre qu'annexe, ce qui serait un moyen détourné d'aller à l'encontre des dispositions visant à éviter la construction en drapeau dès lors que l'annexe est implantée à l'arrière de la construction principale.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement, de venir sur au moins une des limites séparatives, et de limites à limites si la largeur du terrain est inférieure est à 10 mètres. Dès lors que la construction ne vient pas de limite à limite, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres est demandé par rapport à au moins une des limites, ou encore par rapport à chacune des limites si la construction vient en retrait des limites, ce qui garantit le maintien d'un accès aux véhicules à l'arrière du terrain depuis la rue qui le dessert. Pour éviter une trop forte densification de la trame urbaine par division parcellaire d'une même propriété pouvant altérer la trame interne du village et créer des problèmes de voisinage issus d'une trop forte promiscuité, la règle d'implantation demande une distance d'au moins 10 mètres entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété.

II - La justification du découpage en zones

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité environnementale de certains espaces, l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. L'emprise au sol peut être portée à 70% de la surface du terrain pour les constructions à usage agricole située en zone urbaine, afin de satisfaire aux nécessités d'extension sur place des corps de ferme en activité sachant que l'unité foncière sur laquelle ils sont implantées se prolonge sur la zone agricole où les dispositions réglementaires sont plus adaptées pour accueillir de nouveaux bâtiments ou nouvelles installations nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 11 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles, pour les habitations. La hauteur est limitée à 5 mètres pour les autres constructions et celle des abris de jardins à 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. La hauteur maximale des bâtiments et installations agricoles est portée à 12 mètres au faîtage afin de prendre en considération les besoins de fonctionnement liés aux engins agricoles. C'est également le cas des équipements publics qui constituent un repère dans la trame urbaine.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres ou briques rouge de pays caractérisant le secteur. Les façades à ossatures bois avec remplissage en torchis, sont également à conserver en tenant compte cependant de l'état du torchis ou du bois qui peut être irrécupérable s'il est trop dégradé. L'utilisation du bois est autorisée en interdisant néanmoins la forme de rondins apparents ne correspondant pas à l'architecture locale. La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de cet habitat ancien. Les ouvertures visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires, et en cas de rénovation des fenêtres et volets (pose de volets roulants), les volets anciens seront conservés sur les façades des constructions traditionnelles du bourg (celles en pierres ou briques rouges apparentes) afin de préserver les caractéristiques architecturales du secteur.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, le recours à des bardages reste possible dans la mesure où, par leur teinte, ils respectent l'architecture locale.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles plates, en tuiles mécaniques, en ardoise, correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. Ceci, sauf pour les bâtiments agricoles et d'activités en raison des surfaces

importantes de couverture à réaliser et du surcoût que cela pourrait alors engendrer, dès lors la couverture en bac acier de teinte sombre. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes plus faibles ou plus fortes pour des parties de toitures. Les bâtiments d'activités et les équipements publics auront une pente minimum de 12°, afin de tenir compte des gabarits et leur hauteur admise. Les lucarnes respecteront les formes anciennes : à capucine, à bâtière.

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre à silex ou la brique rouge de pays qui compose aujourd'hui les murs existants. Le parpaing enduit de teinte ton pierre est également toléré afin de tenir compte du coût d'une clôture en pierres ou en briques. Elles pourront aussi correspondre à un mur de soubassement d'au moins 0,60 m surmonté d'une grille en ferronnerie simple ou d'une barrière en bois, en mesure d'assurer une continuité du front bâti.

Les clôtures sur rue ne participant pas à préserver l'alignement du bâti, pourront également se composer d'une lisse en bois ou d'un simple grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive, plus économique que les murs pleins en matériaux durs, reposant sur un soubassement maçonné. Sur les limites séparatives, les clôtures pourront présenter les mêmes caractéristiques que celles donnant sur les voies publiques, avec également la possibilité d'utiliser en soubassement une plaque de béton teintée dans la masse (hors teinte béton gris) ou le simple grillage rigide sans soubassement (encore plus économique). La clôture pleine est ainsi autorisée sur une profondeur maximale de 15 mètres comptés depuis la façade arrière principale, afin de permettre aux propriétés d'être dotée d'un espace privatif préservé des regards extérieurs. Au-delà de la profondeur de 40 mètres, la clôture sera à dominante végétale afin de ne pas opacifier les vues de manière trop minérale sur les fonds de jardins et vers l'espace agricole ou naturel. Des clôtures différentes sont admises sur les limites séparatives dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'ont donc pas d'impact sur le paysage du bourg.

Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance rurale du bourg. Ils ne pourront être que partiellement détruits afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton.

En zone UA sur les terrains d'au moins 600 m² destiné à l'habitat, il est demandé de réaliser, sur au moins 35% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et à permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cette emprise en pleine terre est réduite à 25% de la superficie totale des terrains de moins de 600

II - La justification du découpage en zones

m2 afin de tenir compte des impératifs d'accès ou d'aménagement sur ces terrains plus petits, en particulier dans la zone UA.

2.1.2 La zone UB

Elle correspond à une zone mixte qui rassemble les constructions les plus récentes de la commune sous forme d'habitat individuel peu dense de type pavillonnaire, d'activités artisanales ou de services et d'équipements collectifs d'accompagnement. Ces constructions ont souvent été réalisées à partir d'opérations d'ensemble. La densité du bâti sur le terrain est ici moins élevée que dans la zone UA, les caractéristiques architecturales sont moins marquées par l'habitat ancien. Le développement pavillonnaire est d'ailleurs largement dominant. Sont également admises les installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales, dans la mesure où elles sont compatibles avec les secteurs habités. Elle englobe le reste du périmètre aggloméré du bourg.

La vocation de cette zone est de rester à dominante d'habitat accompagnée d'équipements et d'activités de proximité. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec l'habitat, comme les bâtiments industriels, d'entrepôts, ou les nouveaux bâtiments agricoles.

Comme la zone UA, la zone UB comprend le secteur UBj correspondant à des emprises occupées par des jardins et qui a vocation à rester un espace de transition naturelle entre les parties urbanisées des propriétés bâties et les terres de culture. L'usage des sols y est limité aux abris de jardin, abris pour animaux et installations d'accompagnement de loisirs liées aux constructions à vocation d'habitation.

La zone UB comprend également un secteur UBe dans lequel ne sont autorisés que les aménagements et réfection des bâtiments à usage d'activités en usage au moment de l'entrée en vigueur du PLU, ainsi que l'aménagement et l'extension d'équipements publics d'intérêt collectif, dans le but de garantir le maintien des activités et équipements existants et d'éviter une transformation en logements dont la localisation poserait problème du fait de la proximité avec la salle des fêtes en projet.

Dans la zone UB, le tissu bâti est aéré. Un retrait d'au moins 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté sauf pour une extension de construction existante implantée à l'alignement ou à moins de 7 mètres de l'alignement. Ce retrait autorise le stationnement d'un véhicule en long devant la propriété.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives lorsque la façade du

terrain (largeur) sur rue est supérieure à 20 mètres, afin de préserver des percées visuelles vers l'espace agricole ou naturel au travers du bâti. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (mais pas de limite à limite) pour ne pas geler les possibilités d'urbanisation des terrains peu larges mais équipés, ce qui répond également aux objectifs de densification de l'habitat dans les secteurs déjà agglomérés fixés par les lois SRU et ALUR, tout en veillant à ne pas altérer la cohérence architecturale et urbaine du bâti développé dans la zone. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des annexes isolées limitées à 50 m2 d'emprise au sol cumulés, se fera à l'arrière de la construction principale ou en cas d'impossibilité sur l'arrière, en continuité de celle-ci.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les parcelles profondes nombreuses en zone UB engendrant une forme urbaine en décalage avec la configuration actuelle, pouvant porter atteinte aux paysages et aux sensibilités écologiques par une remise en cause de la gestion des espaces de transition et pouvant à terme poser des problèmes de voisinage, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale fixé à 30 mètres pour les constructions nouvelles hors celles liées et nécessaires à une activité libérale, artisanale ou commerciale, aux équipements publics, aux équipements de loisirs et de jardinage, aux abris pour animaux. Une extension de 50 m2 d'emprise au sol reste autorisée pour les constructions existantes implantées au delà de cette bande de 30 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, afin de tenir compte des besoins d'agrandissement lié à l'évolution du ménage occupant ou de l'évolution de l'usage de la construction, tout en limitant le risque de voir se créer de nouveaux logements issus d'un agrandissement important. Ce principe est couplé d'une limitation à 10 mètres de profondeur depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., pour toute nouvelle voie ou accès aménagé(e) sur le domaine privé.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain, ce qui laisse un espace libre important à aménager en jardins concourant à l'aspect paysager des lieux et limitant les emprises imperméabilisées. D'ailleurs, au moins 40% de la surface totale d'un terrain de 600 m2 et plus sera aménagé en espace vert de pleine terre, cette emprise est d'au moins 25% sur les terrains de moins de 600 m2 de superficie. Il sera planté au moins 1 arbre par tranche de 300 m2 libre de construction.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au faitage avec un seul niveau dans les combles se calant sur la hauteur moyenne identifiée sur l'ensemble des extensions récentes du bâti de la commune. Cette règle

II - La justification du découpage en zones

permet également d'assurer une bonne continuité des constructions avec la zone UA retenant des maxima un peu supérieurs au regard du rôle de centralité et de densité plus importante acceptée.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné et prendre en compte la topographie naturelle du terrain. Les matériaux autorisés sont les mêmes qu'en zone UA. Afin de garder des proportions raisonnables des ouvertures, la largeur cumulée des portes de garage accolée d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction. L'utilisation de matériaux (isolation, couverture, etc.) répondant à des exigences de performance énergétique de la construction est admise. Les vérandas, verrières de plus de 3 m² et piscine devront particulièrement bien s'intégrer à la construction existante. Elles seront implantées sur la façade côté jardin de manière à être le plus discret possible depuis l'espace public, ou côté rue si elles restent non visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur rue seront à dominante minérale : mur plein de 1,60 mètre de hauteur maximale ou muret de soubassement de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur, surmonté d'une grille en ferronnerie simple (dont l'aluminium), d'une barrière en bois ou en PVC, d'une lisse en bois ou d'un grillage rigide sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive. Le mur et le muret utiliseront les mêmes matériaux qu'en zone UA afin d'assurer la cohérence des rues à l'échelle des secteurs urbanisés. En limites séparatives, et sur une profondeur maximale de 30 mètres, les clôtures pourront être comme sur rue, soit comme dans ce cas en zone UA, afin de garantir l'intimité des occupants. Au-delà de 30 mètres, elles seront à dominante végétale afin de préserver ce caractère des fonds de jardins. Ces prescriptions concernant les clôtures assurent une bonne transition entre le secteur bâti et l'espace agricole ou naturel.

Tableau de la superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U	SUPERFICIE EN HECTARES P.O.S
UA dont UAj	17,57 ha 2,27 ha	U : 24,8 ha
UB dont UBj et UBe	29,55 ha 2,14 ha 0,21 ha	Ua : 15,8 ha
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	47,12 ha	

La superficie des zones urbaines est de 47,12 hectares, soit environ 10 % du territoire communal, ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

La surface des zones urbaines a augmenté de 8 ha par rapport au POS du fait de l'inscription en zone UB (au lieu de 1NAh) de l'opération d'habitat réalisée rue Auguste Fossier et du fait de divers ajustements des arrières de propriétés venant au contact de l'espace agricole sur le pourtour de l'ensemble des entités bâties du bourg (exemple partie nord de la rue de Gloriette, cimetière, etc.). En effet, dans la zone agricole du PLU, n'étant admises que les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, les propriétaires de terrains en zone A qui n'ont pas de lien avec le monde agricole verraient l'usage de leur terrain bloqué. Ces secteurs ont donc été pour la plupart inscrits en secteurs de jardin (UAj et UBj).

2.2 La zone à urbaniser

Il s'agit de la zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les réseaux et la desserte existent à la périphérie et permettent une urbanisation à court terme, ou à long terme lorsqu'il sont plus éloignés.

2.2.1 La zone 1AU

La zone 1AU compte deux secteurs : le secteur 1AUh, au sud-ouest du bourg, qui est plus particulièrement destiné à recevoir de l'habitat et des équipements, des services, des bureaux et autres activités qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels pour les habitations ; le secteur 1AUu correspondant au terrain communal au nord du périmètre aggloméré et à l'emprise délimitée au lieu-dit « Le Chemin de Méru », voué aux équipements publics à vocation sportive, de loisirs, éducatifs, culturels ou de santé, ou encore voué à l'accueil de bâtiments techniques communaux et dépôts associés.

Les dispositions réglementaires autorisent un tissu bâti venant en continuité de l'existant. D'ailleurs, l'urbanisation ne peut être autorisée qu'à partir d'un schéma portant sur l'ensemble du secteur 1AUh et montrant comment les liens avec les quartiers existants seront traités. Des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUh « Le Chêne Eraguez » prescrivant les grands principes de desserte et d'aménagement sont jointes au dossier. L'urbanisation du secteur 1AUh est nécessairement soumise à une opération d'ensemble d'au moins 5 constructions afin d'éviter un trop grand nombre d'opérations qui ferait perdre de sa cohérence à l'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AUu n'est pas soumis obligatoirement à une opération d'ensemble du fait que l'usage des sols soit plus limité et qu'il relève d'un projet porté par la

II - La justification du découpage en zones

collectivité publique.

Les règles d'implantation du bâti préconisent une implantation avec un retrait d'au moins 7 mètres de l'alignement afin d'adapter au mieux le nouveau bâti au site et aux secteurs urbanisés voisins, sauf dans le cas d'une opération d'ensemble engendrant la création de nouvelles voies dans la mesure où le parti d'aménagement peut proposer une composition du quartier adapté. Le recul maximal de 30 mètres par rapport à la voie publique où s'effectue la desserte du terrain est applicable dans le secteur 1AUh pour les constructions usage d'habitation, afin de préserver des fonds de jardin peu densément occupés.

Un retrait d'au moins 3 mètres de chaque limite séparative (au moins 10 mètres de la limite de fond de terrain correspondant à celui opposé à la partie du terrain donnant sur l'alignement de l'emprise publique) est demandé afin de créer un tissu restant aéré puisque situé en frange de trame urbaine. Dans le secteur 1AUh, lorsque la façade est inférieure à 18 mètres, est tolérée une implantation sur une des limites séparatives laissant la possibilité de créer des blocs de 2 constructions visant à optimiser l'urbanisation. Dans le secteur 1AUp, les constructions et installations pourront venir en limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres d'au moins une des limites, sachant que les terrains voisins ne sont pas construits (sauf le long du chemin des Artisans).

Dans le secteur 1AUh, l'emprise au sol est limitée à 35% de la surface totale du terrain afin de garantir des emprises non imperméabilisées contribuant à l'absorption des eaux de ruissellement. Dans le secteur 1AUp où l'aménagement sera maîtrisé par la collectivité publique, il n'a pas été jugé utile de définir une emprise au sol.

La hauteur maximale des équipements publics autorisés dans le secteur 1AUp est de 11 mètres au faîtage, ce qui permet d'optimiser la réalisation de ces constructions devant rester lisibles dans la trame urbaine en tant qu'édifice repère.

Dans le secteur 1AUh, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage, pour tenir compte du vélum global du bourg, aujourd'hui assez bien respecté. En revanche, la hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage et à l'arrière, afin de limiter l'impact visuel de ces constructions légères implantées en retrait de l'habitation principale, plus au contact des terres de culture présentant un paysage ouvert. Les abris de jardin sont quant à eux limités à 3 mètres au faîtage.

L'aspect extérieur des constructions veille au respect de l'architecture locale. Les dispositions réglementaires mises en place sont proche de celle de la zone urbaine afin de viser à une harmonie d'ensemble une fois ces terrains urbanisés, tout en admettant

une architecture plus récente notamment faisant appel à des techniques relatives à la construction valorisant les énergies renouvelables (bardage bois autorisé sous conditions ou encore toiture-terrasse tolérée, par exemple). Toutefois, les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue puisqu'ils ne nécessitent pas d'exposition particulière. Les clôtures seront ici à dominante végétale contribuant à l'insertion dans le paysage de ces nouvelles constructions et installations venant en frange des entités bâties.

En matière de stationnement, il est demandé au moins 3 places de stationnement par logement (sauf sans le cas d'habitat groupé où le nombre est réduit à 2 tenant compte de logements souvent plus petits que l'habitat individuel), en ajoutant une place supplémentaire par tranche de 3 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de prendre en compte les besoins des visiteurs. Un emplacement par logement est imposé pour le stationnement des vélos dans le cadre d'opération d'habitat collectif.

Pour le secteur 1AUh, sur les terrains voués aux habitations, au moins 40% de la surface totale des terrains créés seront aménagés en espace vert de pleine terre permettant un traitement végétal aux abords du bâti autorisé dans le but de respecter les spécificités du site naturel, en limite de périmètre urbanisé et de limiter l'imperméabilisation des sols. Dès lors, la plantation d'un arbre ou plus devient obligatoire sur chaque terrain (un arbre par tranche de 300 m² libre de construction).

2.2.2 La zone 2AU

Une zone 2AU est délimitée pour une urbanisation à long terme, après modification du PLU. Elle est composée de deux secteurs, l'un à usage mixte (2AUh), l'autre à usage d'activités économiques (2AUe). Le secteur 2AUh, au lieu-dit « Marivaux Est » est voué plus particulièrement à recevoir des constructions à usage d'habitation, des équipements et des activités de proximité. Son ouverture à l'urbanisation se fera en fonction de la réalisation des potentialités de transformation ou mutation dans le parc de logements existant au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. et de l'aménagement du secteur 1AUh. Le secteur 2AUe est situé au nord du territoire communal, au lieu-dit « La Côte de Marivaux ». Il est uniquement voué à une éventuelle extension de l'activité existante (site Norfond) implantée sur la commune voisine de Saint-Crépin-Ibouwillers.

L'ensemble de ces terrains est destiné à une extension à plus long terme du secteur aggloméré. Ils seront urbanisés sous forme d'opération d'aménagement avec schéma d'ensemble pour le secteur 2AUh.

II - La justification du découpage en zones

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, en dehors des équipements d'infrastructure autorisés pour permettre le renforcement des réseaux, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les dispositions du règlement et proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Aussi, la plupart des articles ne sont pas réglementés et ne le seront que dans le cadre de la procédure de modification du P.L.U. de Villeneuve-les-Sablons.

Tableau de la superficie de la zone à urbaniser

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U	SUPERFICIE EN HECTARES P.O.S
1AU dont 1AUh et 1AUp	5,81 ha 3,53 ha 2,28 ha	27,5 ha 1NAh : 4,5 ha 1NAi : 23 ha
2AU dont 2AUh et 2AUe	20,83 ha 1,08 ha 19,75 ha	2NAh : 13,3 ha
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	26,64 ha	40,8 ha

La superficie des zones à urbaniser est de 26,64 hectares, soit 6 % du territoire communal, mais les zones à urbaniser à court et moyen termes ne représentent que 5,81 hectares, soit 1,3 % du territoire communal.

Sans compter l'emprise nécessaire à l'industrie Ej (Ex-Nordfond), les zones urbaines et à urbaniser correspondent à 12% du territoire communal, ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.

La superficie totale de la zone 1AU diminue de 21 ha par rapport au POS en raison du passage en zone 2AUe (au lieu de 1NAi1) de la réserve foncière attachée au site Norfond. Dans le même temps, la zone 2AU n'augmente que de 7,5 ha par rapport au POS. Une partie de la zone 2NAh « Le Chêne Eraguez » figure au PLU en zone N, de même que la zone 2NAh au lieu-dit « La Marnière ». **Au total, la superficie de la zone à urbaniser est réduite de 14 ha au PLU par rapport au POS.**

2.3 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone de risques naturels ou qui ne présentent pas un intérêt environnemental particulier. Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures, situés à l'extérieur du périmètre aggloméré, principalement sur la plaine au sud, au sud-est et au nord-est, en dehors des parties les plus hautes de la butte des Sablons, des parties boisées, des secteurs de l'ENS (Espace Naturel Sensible), du périmètre de protection autour de la station d'épuration et des entrées de ville nord et sud depuis la RD53, inscrites en zone naturelle pour des motifs écologiques et paysagers.

Elle englobe l'intégralité des bâtiments du corps de ferme en activité situé en limite sud du secteur aggloméré de la commune, ainsi que les bâtiments d'élevage en limite nord-ouest du secteur aggloméré et le secteur de pâturage, manège et pistes contigus au corps de ferme accueillant une activité équestre (côté est de la Grande Rue).

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris le changement d'affectation, une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole et y compris les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA). Sont également admises les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

Sur les bâtiments agricoles existants qui présentent un intérêt patrimonial, les dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme s'appliquent. Cela permet à ces bâtiments d'être préservés en trouvant un autre usage qu'agricole dès lors qu'ils ne seraient plus nécessaires ou adaptés à l'activité de l'exploitation.

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments se fera à au moins 20 mètres de l'axe des routes départementales afin de garantir une sécurité routière optimale et à au moins 10 mètres de l'axe des autres voies qui les dessert afin de préserver un paysage ouvert depuis l'espace public. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions observera un recul d'au moins 5 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faitage. Elle peut être portée à 15 mètres pour les constructions et installations venant en continuité d'un corps de ferme pour tenir compte de l'évolution du matériel agricole utilisé tout

II - La justification du découpage en zones

en rattachant ce type de construction haute à des entités déjà bâties afin de limiter leur impact visuel sur le paysage. La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage non rattaché au corps de ferme est limitée à 5 mètres. Sur la parcelle n°899 située au nord du village, la hauteur des constructions et installations qui pourraient être réalisées est cependant limitée à 5 mètres au faîtage. Cette disposition réglementaire est justifiée au regard des orientations du projet communal visant à conserver le caractère naturel de la partie haute de la butte des Sablons. Il convient ici d'éviter l'implantation d'un bâtiment de 12 à 15 mètres de haut qui serait particulièrement visible dans le paysage. La hauteur limitée à 5 mètres est compatible avec l'usage en tant que pâture de cette parcelle où un abri pour animaux peut ainsi être réalisé.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m² devront faire l'objet d'un traitement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

2.4 La zone naturelle et forestière

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et des risques naturels. A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui porteraient atteinte au site ou pourraient mettre en danger les occupants ou les constructions.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou pâturages) ou à des activités adaptées au milieu naturel (exploitation forestière, traitement des eaux usées par exemple). Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte la sensibilité écologique des milieux naturels, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes. Elle s'étend sur la frange sud du village, particulièrement sensible en terme de paysage, en accord avec l'exploitant agricole qui ne souhaite pas l'implantation d'installations agricoles au sud du corps de ferme inscrit en zone A.

Elle correspond à l'ensemble des terrains non urbanisés qui occupent les massifs boisés ainsi que les parties hautes et le versant nord de la butte des Sablons, et les terrains qui sont situés aux abords de la station d'épuration et dans le périmètre de l'ENS (en frange sud-ouest du périmètre aggloméré au lieu-dit « Le Chauffour »). Ainsi, la propriété située au plus près de l'espace naturel sensible et de la station d'épuration, au sein d'un paysage de qualité en entrée sud-est du bourg, est inscrite en zone naturelle au regard de la sensibilité paysagère et écologique du lieu.

La zone naturelle englobe également le parc de la grande propriété qui marque fortement l'entrée sud du secteur aggloméré et présente en conséquence, un intérêt paysager majeur.

Un secteur Na correspond aux terrains recevant l'entreprise Valorisol (valorisation de déchets verts) implantée en limites est du territoire communal, le long de la D205, au lieu-dit « Le Gibet Monin ». Dans ce secteur, les dispositions réglementaires n'autorisent que les constructions et installations nécessaires à l'accueil et l'évacuation des déchets verts, et limite l'implantation de constructions liées à toute autre forme de valorisation des déchets dans un souci de limiter les incidences du projet sur le caractère naturel du secteur.

Un secteur Nca correspond à l'emprise de l'ancienne carrière devenu un site de stockage de matériaux inertes au lieu-dit « Le Bois des Saules », sur lequel est possible la poursuite de l'activité de stockage jusqu'à la date de fin d'exploitation du site. Dans ce cadre, sont admises les constructions et installations qui seraient nécessaires au fonctionnement du site de la carrière dans la mesure où elles présentent un caractère démontable du fait qu'après exploitation, le site devra retrouver un aspect naturel.

Un secteur Ne correspond à l'emprise d'une activité équestre (carrière, piste d'entraînement) située au nord-est du bourg, sur le coteau de la butte des Sablons. Les dispositions réglementaires permettent les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de cette activité équestre, en excluant toute forme d'hébergement touristique (l'« hébergement » des équidés reste admis) au regard du caractère isolé de ce secteur par rapport à la trame bâtie du village, de l'intérêt paysager à préserver (coteau planté de la butte des Sablons) et de la possibilité d'accueillir ce type de construction plus à l'ouest à proximité du corps de ferme recevant cette activité équestre.

Le secteur Nj correspond à deux secteurs qui ne sont pas déclarés agricoles en limite avec le bois de la Garenne, au nord du lotissement allée de Marivaux. Il s'agit de terrains en herbe dans lesquels des constructions d'abris pour animaux liés au pâturage est autorisée, mais limitée à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermé sur 3 côtés maximum. A la différence du secteur Ne dont les dispositions réglementaires visent à la pérennité de l'activité existante, le secteur Nj vise essentiellement au maintien des milieux naturels en limite avec le bois de la Garenne. La possibilité de poursuivre l'usage de pâturage des sols permet de conserver les surfaces en herbe, favorable à la biodiversité.

Suivant les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, compte tenu que les dispositions du PLU rendent possible de nouvelles constructions dans

II - La justification du découpage en zones

les secteurs Nca et Nj qui ne sont ni des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ni des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, il convient de le considérer comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations autorisées sont très peu nombreuses. Afin d'autoriser des mises aux normes d'hygiène ou de sécurité de ces bâtiments souvent anciens, est ainsi admis la réfection ou la réparation des constructions existantes ou l'extension limitée à 50 m² d'emprise au sol, si la destination de la construction n'engendre pas une modification de l'usage des bâtiments qui ne serait plus compatible avec la vocation de la zone, ou visent à recevoir un hébergement touristique généralement recherché en zone naturelle.

Le gabarit des constructions autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faitage, sauf pour les extensions de constructions existantes pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante. Dans le secteur Na, la hauteur des constructions est portée à 10 mètres pour répondre aux impératifs techniques des installations autorisées (ex : réalisation d'une couverture au-dessus des bennes de collecte des déchets).

L'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière (dans la limite des surfaces maximales autorisées à l'article 2) afin de préserver toute densification malvenue du bâti dans ces espaces naturels. Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est autorisée jusqu'à 25% de la surface totale du secteur pour ne pas gêner l'activité existante présentant un intérêt général pour la collectivité publique, sans porter atteinte aux milieux naturels.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local.

Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle et forestière

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U	SUPERFICIE EN HECTARES P.O.S
A	241,81 ha	314,2 ha
N	132,37 ha	47,4 ha
Dont Na	5,02 ha	
Nca	11,92 ha	
Ne	10,92 ha	
et Nj	1,64 ha	
TOTAL DES DEUX ZONES	374,18 ha	361,16 ha

La superficie totale des zones agricoles et naturelles délimitées au P.L.U. couvre 83,5 % du territoire communal.

La zone agricole occupe 54 % du territoire, ce qui garantit la poursuite du bon fonctionnement de cette activité.

La zone naturelle englobe les terrains présentant les plus fortes sensibilités environnementales (risques, préservation des paysages). Elle correspond à 29,5 % du territoire communal.

Par rapport au POS, la zone agricole et la zone naturelle couvrent 13 ha de plus malgré l'ajustement au PLU des limites des zones urbaines avec les limites de propriétés et de l'urbanisation d'une partie des zones NAh du POS. La zone naturelle du PLU représente 85 ha de plus qu'au POS en raison du classement en zone naturelle du haut du versant sud-ouest de la butte des Sablons (lieu-dit « la Côte de Marivaux ».) et du versant est de la butte (emprise de l'ancienne carrière, secteur du Bois des Saules, lieu-dit « le Gibet Monin »).

Tableau récapitulatif

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES au P.L.U	SUPERFICIE EN HECTARES au P.O.S
Total des zones urbaines	47,12 ha	40,6 ha
Total des zones à urbaniser	26,64 ha	40,8 ha
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	374,18 ha	361,6ha
TOTAL	447,94 ha*	443 ha*
dont espace boisé classé	-	32 ha
dont éléments plantés à préserver	23,43 ha	-

* Les superficies affichées dans le tableau des surfaces affiché dans le rapport de présentation du POS ne sont pas en adéquation avec les superficies réelles, calculées sur la base du cadastre numérisé au format SIG Lambert 93 (données transmises par la CCS depuis les services de la DGI de l'Oise).

Cette répartition globale du découpage en zone du territoire traduisant le projet d'aménagement et de développement durables de Villeneuve-les-Sablons respecte donc le principe d'équilibre entre les espaces urbanisés ou à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme remplacent les espaces boisés classés prévus au POS sur plus d'une vingtaine d'hectares, soit 5 % du territoire communal, pour l'essentiel situé en zone naturelle du P.L.U.

III - La mise en œuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

3.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

3.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

3.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

3.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

■ ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La seconde partie du chapitre 1 de ce document (Etat initial de l'environnement) met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées à l'échelle du territoire communal et à l'échelle des secteurs agglomérés l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 (le site le plus proche est situé à 9km du site Natura 2000 le plus proche «Cuesta de Bray») et les perspectives de développement de la commune étant limitées, il a été admis que celles-ci ne sont pas susceptibles d'entraîner des effets négatifs sur l'environnement, justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU ne contienne pas d'évaluation environnementale stratégique, conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 2 décembre 2016.

Il convient donc de conduire l'analyse des incidences du plan sur l'environnement selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par l'article R.151-4 du code de l'urbanisme.

1.1 Villeneuve-les-Sablons dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Villeneuve-les-Sablons est une commune périurbaine ayant conservé son aspect rural, dont le bâti s'inscrit sur le rebord du plateau agricole de Thelle, dans la sous-entité paysagère de la butte et de la plaine des Sablons. Les vues lointaines sont particulièrement ouvertes.

Les sensibilités écologiques sont très peu nombreuses sur le territoire communal: absence de site Natura 2000, de ZNIEFF, de ZICO, de corridors écologiques, etc. Deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont identifiés sur la commune, l'un au nord sur le haut de la butte des Sablons pour un motif paysager, et l'autre au sud du bourg autour de la mare, pour un motif à la fois écologique et paysager.

- Mesures prévues au P.L.U. :

L'ensemble des terrains présentant une sensibilité écologique et/ou paysagère forte sont inscrits en zone naturelle au plan. C'est le cas des massifs boisés du bois privé de la Gloriette (et bois des Bouleaux) à l'ouest, du bois des Saules à l'est. En plus du classement en zone naturelle, les lisières du bois de la Gloriette seront protégées par une coupure à l'urbanisation après le lotissement de l'allée de Marivaux : aucune urbanisation nouvelle n'est admise à l'ouest de la trame urbaine, évitant la consommation d'espaces naturels, conformément aux orientations du SCOT des

Sablons approuvé en mars 2014.

Le périmètre de l'ENS qui s'étend au niveau de la mare et vers le sud (lieu-dit « Le Chauffour ») ainsi que le versant nord de la butte des Sablons particulièrement visible en approche lointaine sur la commune, mais resté libre de toute construction ou installation, sont également englobés dans la zone naturelle qui vient au contact des terrains construits. De ce fait, les espaces concernés par ENS au nord et au sud de la trame urbaine ont été protégés, conformément aux orientations du SCOT des Sablons. Le SCOT n'identifie pas d'autres sensibilités écologiques à prendre en compte dans le PLU.

Les paysages d'entrée d'agglomération depuis la RD5 sont protégés, au nord comme au sud, par une large zone naturelle qui évite toute forme d'urbanisation qui auraient un impact dans le paysage. La zone naturelle s'étend depuis les dernières constructions au nord jusqu'au carrefour avec la RD205 (hormis la zone agricole autour des bâtiments agricoles existants et la zone 1AU) et englobe notamment des pâtures à protéger en raison de leur intérêt paysager. Au sud, la zone naturelle a été largement agrandie par rapport au POS et s'étend depuis la dernière construction (corps de ferme) jusqu'à une emprise qui s'étend sur environ 250 m le long de la RD5, et assurant la protection des perspectives depuis le sud du territoire communal. Ce classement en zone naturelle ne remet pas en cause l'usage agricole des sols et est souhaité par l'exploitant agricole.

Dans la zone N, sont uniquement admis, par unité foncière, les abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermée sur trois côtés au maximum, ainsi que les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures de voirie et réseaux divers. Cette règle répond à la présence de plusieurs pâtures, le plus souvent occupées par des chevaux mais aussi par des ovins, par la présence de terrains exploités en jardin à des fins privées, et à l'existence de réseaux qui pourraient être développés dans l'intérêt général de la collectivité publique.

Dans le secteur Na, les possibilités de construction nouvelle sont limitées à celles nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise existante. Dans le secteur Nca, les constructions et installations sont admises seulement si elles sont nécessaires à l'activité existante (stockage de matériaux), en devant présenter un caractère démontable de manière à rendre une emprise libre de construction, une fois l'exploitation de carrières achevée et le retour à la zone naturelle acté. Dans le secteur Nj, sont autorisés les installations nouvelles d'abris pour animaux liés au pâturage de façon à assurer la pérennité des pâtures plutôt que des boisements spontanés et à maintenir des milieux naturels ouverts.

L'ensemble des boisements à l'ouest (bois de la Gloriette), à l'est (bois des Saules), sur la crête de la butte, est inscrit en éléments de paysage à préserver au P.L.U., ce qui oblige à une déclaration préalable avant coupe suivant les dispositions de

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de manière à assurer leur pérennité en raison de leur importance dans la lecture globale de la butte des Sablons et du bourg, et de leur rôle sur la régulation des eaux de ruissellement. Des boisements de dimension plus réduite, aux abords des secteurs urbanisés, sont également identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il convient de rappeler que seul le bois de la Gloriette appartient à un massif de plus de 4 ha et est donc soumis à la législation forestière fixant elle-même des dispositions quant aux conditions de coupe et d'abattage.

La préservation de cette trame végétale à l'échelle communale contribue à faciliter le déplacement de la faune en constituant autant d'espaces refuges au sein de la plaine agricole. Elle vise aussi à conserver un milieu naturel adapté à la flore locale.

Les terres de culture, principalement situées à l'est et au sud du secteur bâti, ainsi qu'au nord de la butte, sont inscrites en zone agricole lorsqu'elles ne présentent pas de sensibilités paysagères. Dans cette zone, les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification touristique des locaux). De plus, les dispositions réglementaires fixées dans la section II (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage) visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois foncé) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

En outre, les parties du territoire communal, principalement concernées par de possibles aménagements ou extensions urbaines, sont limitées et restent contenues sur le versant sud de la butte des Sablons qui reçoit déjà la quasi-totalité du périmètre urbanisé aujourd'hui. Elles correspondent à des poches de cultures venant dans le prolongement de la trame urbaine.

La poche d'environ 3,5 ha (secteur 1AUh) au lieu-dit « Le Chêne Eraguez », dont la partie nord est maintenant urbanisée et paysagée (opération réalisée début des années 2000), reste peu visible dans le grand paysage et ne présente aucune sensibilité écologique forte si ce n'est la proximité de l'Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt local. Entre ce secteur 1AUh à enjeu d'urbanisation et l'ENS, l'emprise résiduelle est maintenue en zone naturelle formant un « espace tampon » alors que ce secteur était prévu au POS en zone urbanisable (2NAh). Les principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement et de programmation proposent un traitement végétal important sous forme de bande arborée à la limite sud qui est la plus visible en termes

de paysage (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU).

Le secteur 1AUh de 2 ha au lieu-dit « Le Chemin de Méru » s'inscrit dans un paysage ouvert sur la plaine des Sablons. Là encore, ce secteur est éloigné de toutes sensibilités écologiques. L'urbanisation de ce secteur ne pourra résulter que d'un projet porté par la collectivité publique puisque ne peuvent y être réalisés que des équipements publics. Dès lors, une attention particulière sera portée au traitement paysager des contours de cet espace. Ce traitement devra faciliter l'insertion des constructions et installations réalisées tout en tenant compte du caractère cultivé des terrains voisins (éviter les effets d'ombrage trop importants par exemple).

Le secteur 2AUh dont l'urbanisation ne peut se faire qu'à long terme, après modification du PLU et compatibilité avec les orientations du SCOT, voit son incidence paysagère limitée du fait que la zone ait été largement réduite par rapport au POS, évitant ainsi l'implantation de construction au dessus de la courbe de niveau à partir de laquelle le faitage des constructions deviendrait visible depuis le nord du territoire communal. Des principes d'insertion paysagère et architecturale des constructions seront développés dans les orientations d'aménagement et de programmation à réaliser sur le secteur au moment de la modification du PLU.

Le secteur 2AUe est le plus sensible en termes de paysage puisqu'il se situe dans un espace ouvert entre le versant nord de la butte des Sablons restée non urbanisée et l'usine Ej (ex Norfond). En cas d'ouverture à l'urbanisation, un travail spécifique sur le paysage pourra être entrepris afin de garantir une bonne insertion au site. Celui-ci pourra être demandé lors de la modification du PLU et être retranscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le remplissage admis des terrains encore disponibles au sein ou en limites des trames urbaines déjà constituées s'accompagne de mesures visant à maintenir les espaces plantés significatifs au moins sur l'arrière des constructions (secteur de jardin UAj et UBJ, identification en élément du paysage planté des parties hautes de la butte) dans un souci de bonne insertion paysagère et de transition réussie entre le bâti et les espaces agricoles ou naturels. Le projet communal délimite donc les secteurs urbanisables au plus près du bâti existant afin de réduire au maximum les incidences sur les milieux naturels et les sensibilités paysagères. De plus, les dispositions réglementaires des secteurs de jardins UAj et UBJ veillent à maintenir des espaces de transition entre les milieux naturels ou agricoles et le secteur agglomérés.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le P.L.U. auront ainsi une faible incidence sur l'environnement. Elles restent, en effet, largement confinés au noyau urbain existant sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

1.2 La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Villeneuve-les-Sablons entre butte et plaine des Sablons, est traversé par plusieurs talwegs recueillant les eaux de ruissellement et les acheminant vers l'aval (vallée de la Troèsne au sud-ouest). Ces talwegs peuvent présenter un aléa fort de risque de coulées de boue qui concernent particulièrement la partie nord-ouest du territoire en évitant la trame urbaine, suivant l'atlas des risques majeurs de l'Oise, outil utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Un autre aléa fort de coulée de boue est identifié au sud-est du bourg, là encore en dehors du secteur urbanisé ou urbanisable. Un aléa moyen englobe quasiment tout le bourg et ses abords (voir aussi, état initial de l'environnement, dans la partie 1 de ce rapport).

Aucun arrêté de catastrophe naturelle n'a été pris à ce sujet, ni même au regard d'autres risques naturels. Il a cependant déjà été constaté des coulées de boue au nord-ouest, débouchant sur la RD205, mais sans engendrer de dégâts majeurs.

Le Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands définit des orientations en matière de gestion des risques liés aux ruissellements.

Le territoire communal n'est concerné par aucun autre aléa fort à très fort de risques naturels.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Le secteur générant des talwegs et des coulées de boue déjà observés au nord-ouest du territoire communal est classé en zone naturelle, pour la partie située en dehors de l'emprise vouée à une extension éventuelle du site Ej (ex Norfond), et cela de manière à éviter l'imperméabilisation des surfaces associées à des constructions. Sur le secteur 2AUe, une étude spécifique pourra être demandée lors de la modification du PLU et avant tout dépôt d'autorisation de construire. Le projet devra alors proposer des aménagements visant à gérer convenablement les eaux pluviales du secteur.

Plus globalement, les plantations au sommet ou au rebord des versants de la butte des Sablons sont inscrites en éléments de paysage à préserver de manière à freiner l'écoulement des eaux pluviales en amont des secteurs habités. Les boisements, à l'ouest et au nord-est du bourg (bois de la Gloriette et bois des Saules), seront également préservés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; ils jouent un rôle important dans la régulation des ruissellements vers l'aval et dans la retenue des mouvements de terres possibles.

De manière plus générale, le projet communal de Villeneuve-les-Sablons vise à limiter tout développement urbain dans les parties basses, à proximité ou dans les talwegs. Les secteurs 1AUh, 1AUp et 2AUh délimités ne sont pas concernés par l'aléa fort de risque de coulée de boue. Le secteur 1AUp « Le Chemin de Méru » est à proximité de la poche sud-est présentant un aléa fort. Il est prévu ici une urbanisation peu dense à vocation d'équipements publics, avec une faible imperméabilisation des sols limitant le renvoi des eaux de ruissellement vers l'aval. En outre, les aménagements de la rue de la Trinité permettront de mieux réguler les eaux de ruissellement dans cette partie du territoire communal. L'emplacement réservé n°1 prévu à cet effet vise à réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales.

Les zones d'expansion naturelle des secteurs d'accumulation des eaux de ruissellement ont donc été maintenues en secteur non urbanisable tels le nord-ouest et le sud-ouest du secteur aggloméré au niveau de la mare qui reçoit une bonne partie des eaux de ruissellement du bourg.

Dans la trame bâtie, les nombreux secteurs de jardins UAj et UBJ, délimités au plan de découpage en zones sur les coeurs d'îlots vert et sur les terrains sur les franges bâties remontant vers les coteaux, resteront non imperméabilisés aidant à l'absorption des eaux de pluie. Les dispositions visant au maintien d'emprises non imperméabilisées dans les zones UA et UB favoriseront l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

1.3 Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Villeneuve-les-Sablons présente une relative variété paysagère. Il est urbanisé sur moins de 10 % de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les bois et forêt représentent 5 % du territoire communal.

Le tissu bâti de la commune a la particularité d'être implanté sur la butte des Sablons, ce qui implique des perspectives paysagères liées à ce relief particulier à protéger.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation qui viennent en continuité de l'existant sont limitées à 5,8 ha (dont 2,28 ha voués à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive, culturelle, de loisirs, etc.), soit 3,5 ha réellement voués à l'habitat ce qui revient à moins de 8% du secteur bâti actuel et à moins de 1% du territoire communal, ayant donc une très faible incidence sur l'équilibre environnemental du site.

Il est également prévu 1,08 ha d'urbanisation à plus long terme à vocation d'habitat, conditionnée à une modification ultérieure du PLU, en compatibilité avec

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

le SCOT, ainsi que 19,75 ha d'urbanisation à long terme à vocation économique correspondent aux terrains déjà acquis par l'entreprise Ej (ex-Norfond) en vue d'une éventuelle extension.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages semi-fermés aux abords ouest, nord et est du bourg ou fermés des boisements où se succèdent quelques pâtures ou des boisements figurent en totalité en zone N confirmant aussi leur intérêt paysager. Les possibilités de construire en zone N sont limitées seulement aux abris pour animaux liées à un pâturage et de dimension inférieure à 50 m² d'emprise au sol.

Les boisements occupent au total environ plus de 6% du territoire communal. Ils sont constitués de deux massifs boisés à l'ouest sur une vingtaine d'hectares appartenant en partie à la commune, et au nord-est du territoire du territoire. Cet ensemble figure en zone N du P.L.U et en éléments de paysage à préserver pour assurer le caractère pérenne des boisements.

La plaine agricole largement occupée par les terres de grandes cultures conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments.

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, les dispositions réglementaires des zones urbaine et à urbaniser prévoient la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UA, au moins 35% (au moins 40% en zone UB où les terrains sont souvent plus grands) de la surface totale des terrains d'au moins 600 m², seront aménagés en espace vert de pleine terre (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc.). Ce pourcentage est de 40% dans la zone à urbaniser à destination d'habitat, ce qui constitue 60% d'espace non imperméabilisés en mesure d'absorber les eaux de ruissellement et pluviales. Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités devront compter au moins un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les fonds de jardin et parc des grandes propriétés, composés d'arbres de haute tige, participent au paysage rural de la commune et ont toute leur importance dans la perception globale du bourg. Ils jouent un rôle essentiel dans l'insertion paysagère

des franges bâties. Ils sont identifiés dans un secteur spécifique de la zone urbaine favorisant leur maintien en espace végétalisé et non imperméabilisé en y limitant les possibilités de constructions nouvelles.

Une attention particulière est portée au traitement des entrées de bourg. Ainsi, les arbres qui marquent l'entrée du secteur urbanisé au nord le long de la RD5 sont identifiés en tant qu'élément de paysage à préserver, au même titre que les alignements d'arbres existants autour du parc de la grande propriété en entrée de bourg sud et dont le parc est également identifié en zone naturelle.

Sur les secteurs à enjeux d'urbanisation, les traitements paysagers prévus par le PLU visent à la mise en place de franges urbaines adaptées aux paysages. Les orientations d'aménagement et de programmation des 3 secteurs 1AU (secteur 1AUh de l'opération du «Chêne Eraguez» et les deux secteurs 1AUp) prévoient le maintien ou la création d'une frange paysagère en limite de secteur, au contact des zones agricoles (Cf pièce n°3 OAP). Les dispositions des OAP prévoient que la frange paysagère en limite sud de l'opération du «Chêne Eraguez» permette de masquer les constructions récentes existantes et à créer depuis la RD5 et la rue d'Ivry. Cette frange paysagère sera sous forme de haies libres ou taillées composées d'essences de Pays.

1.4 La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et de la desserte en eau potable

La commune est raccordée au réseau d'adduction d'eau potable du Syndicat des Eaux de Saint Crépin Ibouvillers. Le point de captage de l'eau potable se situe sur la commune cette commune et sur le hameau de Lardières (nord de Méru). Aucun des périmètres de protection associés à ces points de captage ne concerne le territoire communal de Villeneuve-les-Sablons La gestion et l'exploitation sont effectuées par Véolia.

L'eau potable présente à ce jour une bonne qualité bactériologique et reste conforme aux normes réglementaires fixées pour les substances indésirables (nitrates, fluor,...) et les substances toxiques dont les pesticides. La préservation de la ressource en eau potable (quantité et qualité) est une des orientations majeures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

En ce qui concerne l'assainissement, l'ensemble du bourg repose actuellement sur un assainissement collectif. La commune est reliée à la station d'épuration du Syndicat des Eaux, située à Villeneuve-les-Sablons, au lieu-dit « Le Chauffour », pour une capacité totale de 7 300 équivalents- habitants. Il s'agit d'une station d'une dizaine d'années. Le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons (SMAS), créé le 1er

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

octobre 2006, est compétent pour la gestion des stations d'épuration du territoire de l'intercommunalité.

- Mesures prévues au P.L.U. :

En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (ex.DDASS) (dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, limitant ainsi tout risque de rejet mal contrôlé d'eaux usées vers les milieux naturels. À défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement (en particulier en zone agricole et en zone naturelle), les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

A noter que le développement urbain du bourg n'empiète pas sur le périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration, généralement demandé pour limiter les nuisances sur les habitations, de ce type d'équipement. Les terrains situés dans ce périmètre de 100 mètres sont inscrits en zone naturelle au PLU, ce qui limite les possibilités de construction nouvelle.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,..) pour les constructions existantes. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain accueillant la dite construction, limitant ainsi les rejets vers les fossés.

1.5 La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal est concerné par des nuisances sonores liées au transport terrestre puisque la D205 traverse le territoire communal. Cette voie est classée de niveau 3, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de

l'infrastructure étant de 100 mètres. Toutefois, l'ensemble des secteurs urbanisés ou urbanisables (zone U ou AU au plan) n'est pas concerné par cette bande de nuisances acoustiques à prendre en compte.

L'activité d'élevage imbriquée dans la trame urbaine peut quant à elle entraîner des nuisances olfactives. Les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les secteurs urbains ou à urbaniser dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation principale d'habitat des zones, et dans la zone agricole.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Pour les constructions qui seraient autorisées (notamment en zone A) et susceptibles d'être concernées par le respect des normes d'isolation acoustique par rapport aux nuisances sonores liées au transport terrestre (D205), les dispositions réglementaires les rappellent à la fin de l'article 2. Le positionnement des secteurs urbanisés par rapport à la D205 fait que la butte des Sablons fait écran par rapport aux nuisances sonores engendrées.

Pour les activités autorisées en zone urbaine ou à urbaniser, la réglementation d'urbanisme mise en place demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

Les terrains voués à accueillir les équipements publics (sportifs, de loisirs, etc.) sont maintenus à l'écart des secteurs habités, de telle manière que le bruit qui pourrait être engendré par les activités soit le plus réduit possible quant à sa gêne sur le voisinage au regard des vents dominants et l'occupation des terrains environnants. Ils sont ainsi situés au nord et à l'est du bourg, ce qui est repoussé vers l'extérieur du bourg les éventuels bruits provoqués par les activités autorisées, au regard des vents dominants (ouest/sud-ouest), limitant donc les nuisances possibles en raison de cette proximité. La création du secteur UBe pour les constructions situées à l'est de la rue de la Trinité, chemin des artisans, au nord du secteur 1AUp destiné à accueillir un équipement public, permet de limiter le développement de nouveaux logements à l'écart du centre-bourg et à proximité d'équipements pouvant générer des nuisances sonores.

La distance d'éloignement de 50 mètres de l'activité pratiquant l'élevage, prévue au règlement sanitaire départemental est rappelée. Les dispositions du PLU s'attachent à ne pas accroître les possibilités de constructions (hors activité agricole) dans l'emprise de ces périmètres.

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

1.6 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est une compétence de la Communauté de Communes des Sablons. Les ordures ménagères sont collectées par une fois par semaine, avec un tri sélectif (dont déchets verts hors période hivernal). Les déchets spéciaux (verres, gros matériels, huile, déchets verts, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (conteneurs à verre et déchetterie située sur le territoire de l'intercommunalité).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durable en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place. Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Les secteurs à urbaniser proposés seront aménagés de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté (voie traversante).

Le secteur Na au lieu-dit « Le Gibet Monin » est en mesure de permettre la pérennité de l'équipement existants en autorisant les nouvelles constructions liées à la valorisation des déchets verts.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les secteurs d'extension de l'urbanisation se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte des secteurs urbanisés.

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage (pompe à chaleur et dispositifs de climatisation, s'ils restent non visibles depuis l'espace public), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires en harmonie de teinte avec les matériaux de la couverture, utilisation du bois, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du bourg. C'est notamment le cas dans les zones à urbaniser du village qui constitueront à l'avenir les quartiers les plus contemporains, où il paraît

particulièrement logique de ne pas interdire des formes urbaines et une architecture nouvelle utilisant les énergies renouvelables, source d'économie d'énergie.

1.7 La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées sur Villeneuve-les-Sablons ont visé cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les sites d'extension urbaine cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune entre ces différentes entités bâties.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Villeneuve-les-Sablons vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Il prévoit à cette fin plusieurs actions.

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à proximité du centre du village incitera les habitants à se rendre au centre-bourg à pied du fait de sa proximité. Cette action est doublée de la valorisation et de la création d'un maillage viaire et piétonnier.

En premier lieu, le projet communal vise à créer une axe est/ouest pour les déplacements modes doux depuis les équipements sportifs et de loisirs au sud-est de la trame bâtie en passant par la Grande rue et ses commerces et services jusqu'au secteur à enjeu du Chêne Eraguez et se prolongeant jusqu'au bois de la Gloriette. Cette liaison permettra de connecter les principales centralités du secteur aggloméré et de mieux relier le centre-bourg aux milieux naturels à proximité. Cette orientation se traduit dans les OAP et par la mise en place d'emplacements réservés au plan de zonage (ER n°2).

Est également prévu la réalisation d'un tour de ville avec une continuité des cheminements piétons existants ou à créer. Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés à vocation de cheminement, notamment entre la Grande Rue et l'allée de Marivaux au nord-ouest (ERn°3), ainsi qu'un cheminement à créer sur la frange sud-est, depuis la rue de la Trinité jusqu'à la Grande Rue (ERn°6).

Ainsi, les futurs secteurs à enjeux seront bien connectés aux équipements (école/mairie, aire de jeux, ...), commerces et services de proximité. Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur du «Chêne Eraguez» prévoient notamment d'intégrer à l'aménagement à l'intérieur de la zone, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) prolongeant le chemin existant en frange est du secteur vers les cheminements existants conduisant au centre bourg (à l'est) et reliant le cheminement qu'il est prévu d'aménager le long de la rue d'Ivry (RD507) vers le

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

bois de la Gloriette. Sur le secteur voué à accueillir un équipement public au sud-est du bourg, les orientations d'aménagement et de programmation précisent qu'un cheminement doux sera à étudier depuis la rue du stade, permettant la liaison entre les équipements sportifs et la future salle des fêtes.

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durable, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile.

La desserte en transport collectif de la commune et les services de transport partagé, développés par le SMTCO, sont rappelés. Ils répondent aux besoins croissants en déplacements des habitants actuels et futurs.

En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence peu de sites à fortes sensibilités écologiques en dehors des ENS, le projet communal définit des orientations permettant une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

L'évaluation sur l'environnement du projet communal telle qu'elle est présentée précédemment indique que les incidences restent limitées et maîtrisées par le biais des mesures prévues au PLU.

CHAPITRE 5

LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

I - La liste des indicateurs

1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier (souhaitable au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat). Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL - Autorisations de construire délivrées	En 2013, Total logements = 502 Résidences principales = 475 Résidences secondaires = 5 Logements vacants = 22			
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	- Base INSEE	En 2013, Maisons = 442 Appartements = 60 Logements locatifs = 66			
- Évolution du nombre d'habitants	- Base INSEE	En 2013, population totale = 1 269 habitants			

I - La liste des indicateurs

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution de la surface des zones U aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	- <i>Autorisations de construire délivrées</i>	<i>En 2017 : Zone U = 47,12 ha</i>			
- Évolution de la surface agricole utilisée	- <i>Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)</i>	<i>En 2014 : SAU = 329 ha</i>			

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	- <i>Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole</i>	<i>En 2013 : 137 emplois dans la zone</i>			
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	- <i>Recensement INSEE</i>	<i>En 2013 : - 659 actifs - 589 actifs ayant un emploi (90%) - 69 chômeurs (10%)</i>			
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	- <i>Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage</i>	<i>En 2013 : Indicateur de concentration d'emploi = 23</i>			

I - La liste des indicateurs

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	- Données du SMTCO	En 2017 : <ul style="list-style-type: none"> • 3 lignes de bus régulière Ligne 16 : Fresneaux - Méru Ligne 17 - Villeneuve les Sablons - Beauvais Ligne E : Hénonville - Méru • 3 lignes de cars scolaires 			
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	- Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)	En 2017 : aucun Desserte par la fibre optique prévue en 2018			

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	- Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles	• 23 ha d'éléments plantés à protéger ou à valoriser			
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques	- Périmètres disponibles auprès de la DREAL (ENS), application Carmen de la DREAL Picardie	• Totalité des périmètres de l'Espace Naturel Sensible (ENS) situé hors des terrains présentant un caractère constructible (desservis par les réseaux) inscrit en zone naturelle (N)			
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	- Données administratives sur les connaissances des risques (base de données Cartélie de la DDT60, études locales)	• Inscription en zone naturelle ou en zone agricole des terrains (hors ceux présentant un caractère constructible)			
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau et de l'eau distribuée	- Données du syndicat mixte d'eau potable des Sablons (SIAEP)	• Taux de conformité paramètres microbiologiques : 100% • Taux de conformité paramètres physico-chimiques : 100%			
- Évolution de la mise au normes des dispositifs d'assainissement et de leur entretien	- Données du syndicat mixte d'assainissement des Sablons (SMAS) et du gestionnaire du réseau - Données du SPANC	• STEP = 7 300 EH • 90% des usagers raccordés au réseau d'assainissement collectif • Tous les dispositifs d'assainissement autonomes contrôlés sont aux normes			
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente	Non renseigné en 2017			