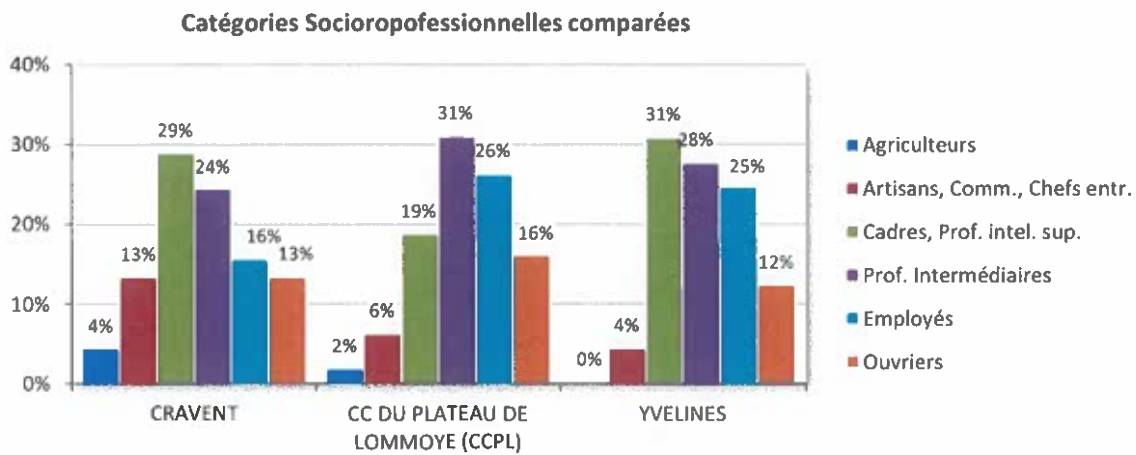


Une forte proportion de cadres



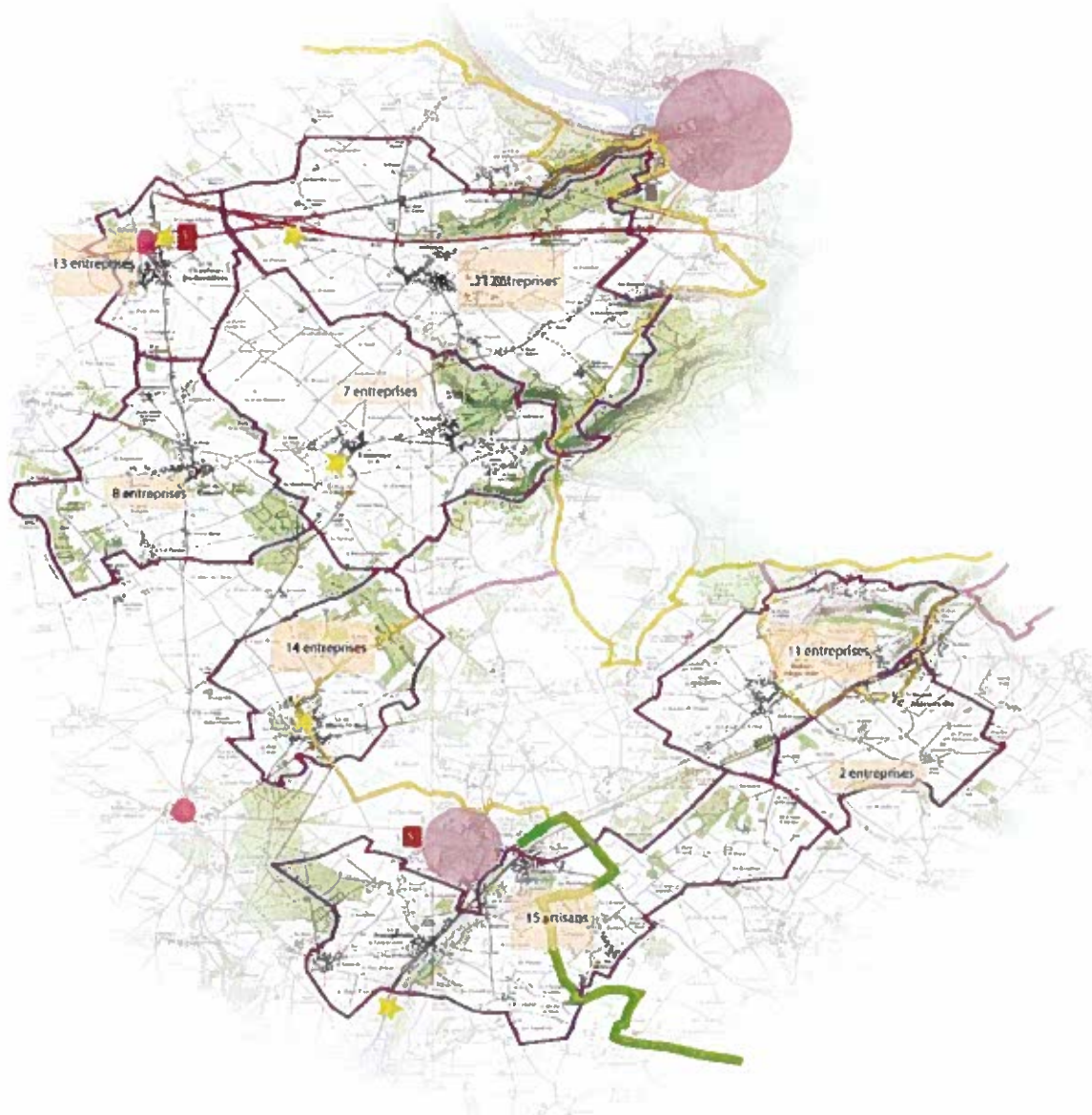
Avec 29% de la population des actifs, les cadres étaient la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Cravent en 2011. Suivent les professions intermédiaires. Il est à noter qu'elles représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social (institutrices, infirmières, assistantes sociales...). Les employés représentaient la troisième catégorie la plus représentée (16%). Suivent les ouvriers (13%) et les artisans (13%). Les agriculteurs (8%) sont minoritaires dans la commune. La répartition intercommunale voit s'installer en priorité des professions intermédiaires et des employés, alors que les cadres sont représentés en troisième position. L'attractivité de la commune auprès des cadres est liée au cachet architectural que recèlent les nombreuses grandes bâtisses en pierre et maisons de maître relativement bien préservées.

D'après l'Observatoire des Territoires, la commune appartient à la zone d'emploi de Mantes-la-Jolie. Le secteur tertiaire de cette zone emploie une forte majorité de salariés (75%). L'industrie, loin derrière, emploie 15% des actifs. Suivent la construction (9%) et de très peu l'agriculture (0,7%).

L'IAU-Ile-de-France a recensé, dans un périmètre de 15 kilomètres autour de la commune, les zones d'activités suivantes : 9 zones d'activités dans la CA de Mantes-en-Yvelines, 1 dans la CC du Plateau de Lommoye à Bréal, deux zones à Limetz-Villez et quatre zones d'activités à Bonnières-sur-Seine dont une en projet.

Toutefois, malgré l'ensemble de cette offre, les actifs de la commune sont également polarisés plus globalement par d'autres zones d'emploi du département des Yvelines ou hors de la région parisienne (Vernon).

Carte de synthèse





Activités commerciales

-  Commerce de Base
-  Pôle commercial
-  Station service

Activités artisanales

-  Nbre d'établissements économiques déclarés à la CCPL ou par les communes

Activités touristiques

-  Hébergement
-  Chemin de randonnée



Dynamisme économique

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- ◀ Un territoire doté d'équipements non structurants mais de proximité, permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins des habitants,
- ◀ Un territoire organisé dans son ensemble autour de Bréval mais des influences vers les pôles voisins de proximité (Bonnières-sur-Seine, Anet...),
- ◀ Une dépendance du territoire vis-à-vis de Mantes-la-Jolie, l'agglomération parisienne et de la vallée de la Seine, un territoire de plus en plus résidentiel,
- ◀ Un bassin d'emploi en forte mutation faisant l'objet d'une Opération d'Intérêt National pour redonner un nouveau souffle à l'économie
- ◀ Une compétence économique gérée à échelle intercommunale pour une réponse adaptée aux besoins locaux,
- ◀ Un potentiel pour le développement de l'activité touristique mais une offre à structurer et un manque d'informations à combler

ENJEUX PLUS PARTICULIERS

- ◀ Une activité agricole présente à l'échelle de chacune des communes : une réflexion à avoir sur l'activité et le fonctionnement des exploitations afin d'éviter les nuisances réciproques et la gêne pour l'activité, et afin que les éventuelles extensions de l'urbanisation n'empiètent pas sur l'espace agricole

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Pour éviter la constitution d'un territoire uniquement résidentiel, **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement économique, touristique et de protection de l'activité agricole.

Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires permettent de déterminer l'occupation des différentes zones et les règles architecturales et paysagères adaptées à la vocation de chacune de ces zones (artisanales, touristiques et de loisirs par exemples). Les conditions de mixité fonctionnelle peuvent ainsi être déterminées. Des emplacements réservés peuvent être définis pour favoriser le fonctionnement économique du territoire (gestion du stationnement par exemple). Les espaces les plus pertinents pour un développement des activités économique et touristique et du maintien des surfaces agricoles pourront être spatialisés dans le cadre des plans de zonage. Ces documents permettent également d'identifier graphiquement les secteurs patrimoniaux ou les bâtiments agricoles enclins à un changement de destination (Code de l'Urbanisme).



Circulation et déplacements, atouts et contraintes

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

Circulation routière

Le territoire communautaire est relié au réseau national par l'autoroute A13 (autoroute de Normandie) qui permet d'accéder à l'agglomération parisienne rapidement. Lorsque la circulation est fluide, il faut compter environ 45 minutes pour rejoindre le boulevard périphérique de Paris depuis l'échangeur de La Villeneuve-en-Chevrie. Les communes situées au sud de l'intercommunalité sont plus éloignées de l'autoroute et il est plus rapide de récupérer l'échangeur de Buchelay en direction de Paris.

A la sortie de l'échangeur de la Villeneuve-en-Chevrie débute la N13 qui constitue l'axe principal pour rejoindre l'agglomération d'Evreux depuis la région parisienne. L'accès vers l'Eure est donc également grandement facilité pour les communes proches de la N13.

La commune de Cravent se situe à proximité des grands axes nationaux et régionaux de circulation routière. La commune bénéficie d'un maillage routier suffisant. Il est traversé par une voirie départementale d'importance reliant le bourg et les hameaux les uns aux autres et par un réseau de voiries communales. La RD 52 relie ainsi le village aux communes voisines. Cet axe engendre certaines contraintes liées à la configuration étroite de la voirie en centre-bourg et la présence de l'école. La commune est en effet un territoire emprunté et traversé.

Les trafics sont modérés sur le territoire et concernent le transport de personnes. Les derniers relevés font état des données suivantes :

- RD 52 : 1851 véhicules par jour en 2011.

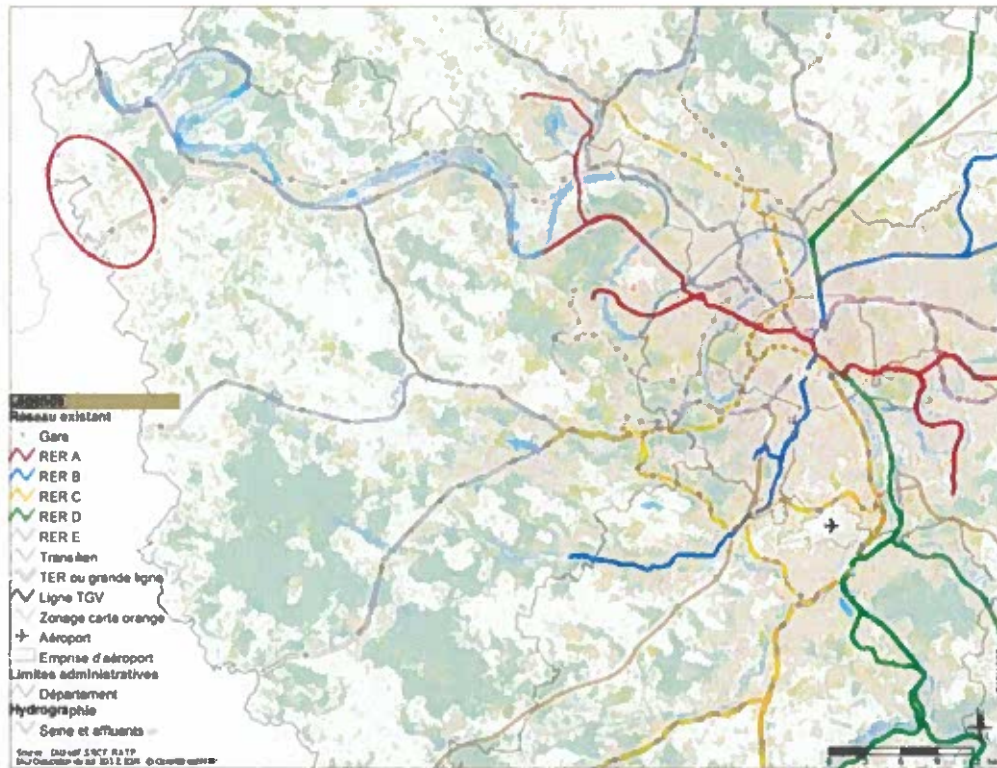
Nuisances sonores et accidentologie

Aucun accident n'a été relevé sur le territoire.

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

Quelques services de transport pour éviter la voiture individuelle

Une quasi absence de transport en commun ...



le maillage ferroviaire du Nord-Est de la région francilienne

La région Ile-de-France dispose de l'un des réseaux de transports en commun les plus denses du monde. Néanmoins, il est inégalement déployé entre la partie densément peuplée du territoire et la grande couronne de la région parisienne. Sur la CCPL, l'offre de transports collectifs est polarisée sur la commune de Bréval qui dispose d'une gare sur la ligne Paris-Evreux. A proximité de la CCPL, la gare de Bonnières-sur-Seine permet d'accéder au quartier de La Défense en 45 minutes grâce à 3 allers-retours dans la journée. Des lignes régulières (et de transport scolaire) en bus permettent de rejoindre les gares les plus proches :

- Ligne 4 (cars COM BUS desservant Cravent, Lommoye, Chaufour, La Villeneuve-en-Chevrie) et ligne interdépartementale 1 (cars JACQUEMARD desservant Chaufour et La Villeneuve-en-Chevrie) permettent d'accéder à la gare de Bonnières,
- Lignes 90 et 91 (cars COM BUS desservant Lommoye, St-Illiers, Neauphlette, Boissy, Ménerville) permettent d'accéder à la gare de Bréval et au lycée de Magnanville

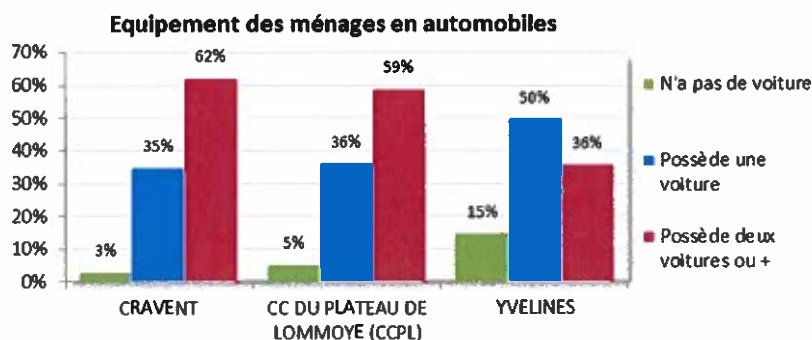
En l'absence d'une fréquence élevée et régulière, l'offre de transports collectifs sur les communes étudiées reste globalement insuffisamment développée confortant l'usage massif des véhicules individuels.



Aucune piste cyclable en site propre ou le long des routes n'est recensée par le département sur le territoire de la commune.

En détail, la ligne de bus 4 du réseau Com'Bus exploité par la société de transport CTVM dessert la commune de Cravent à quatre arrêts (« Longuemare », « Croix », « Val Comtat », « Eglise ») entre la gare routière et SNCF de Bonnières et la Villeneuve-en-Chevrie. Cinq bus le matin (un à Val Comtat) desservent en période scolaire (deux pendant les vacances) le sens La Villeneuve-Bonnieres et neuf bus le soir (trois à Val Comtat) desservent (deux pendant les vacances) Bonnières-La Villeneuve.

...et une utilisation prédominante de la voiture individuelle

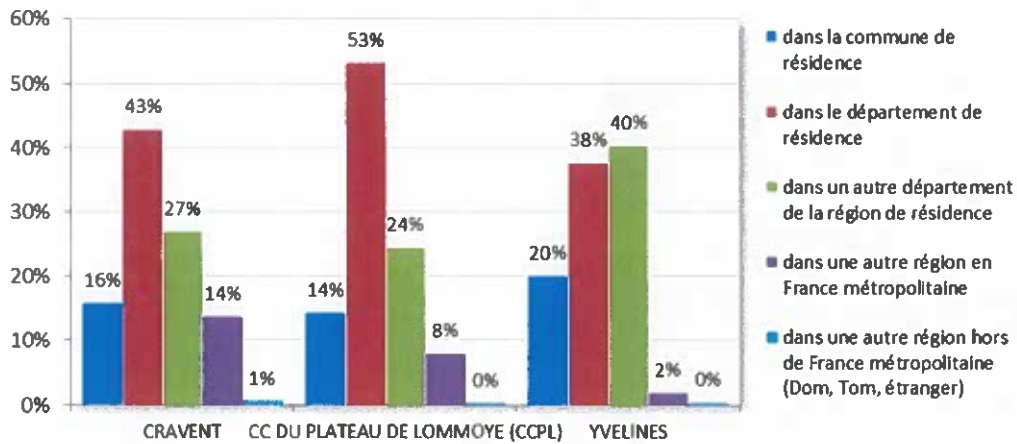


Le taux d'équipement en automobile des ménages est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées à l'échelle intercommunale. Ainsi seulement 3% des ménages de la commune ne possède pas de voiture. Près de deux tiers d'entre eux ont au moins deux véhicules. Au niveau du département, ce taux d'équipement est moitié moins important, traduisant la bonne intégration du territoire dans les dynamiques de déplacements en transports en commun de la région parisienne.

Les communes périurbaines sont des secteurs générateurs de déplacements. Ce bon taux d'équipement automobile est en partie imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail.

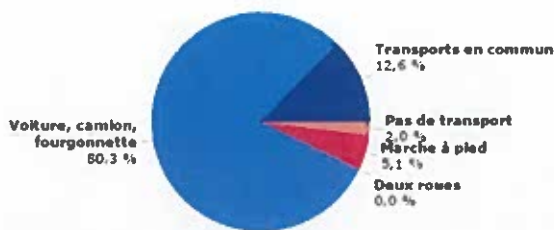
Les migrations domicile-travail sont un bon indicateur de la mobilité des personnes. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate que 84% des actifs quittent la commune pour se rendre au travail. Un peu moins de la moitié (43%) travaillent dans une autre commune des Yvelines. Ils sont 27% à exercer leurs emplois en Ile-de-France, hors Yvelines. Ce fort taux de navettes au sein de l'Ile-de-France se rencontre également à l'échelle intercommunale. La commune étant très proche des régions Centre-Val-de-Loire et Haute-Normandie, 14% des actifs se déplacent hors Ile-de-France pour travailler. A travers ces taux, on constate que le bassin d'emplois de la région parisienne marque fortement l'organisation du territoire, mais que celui-ci est également relativement tourné vers l'Ouest.

Lieux d'emploi de la population active

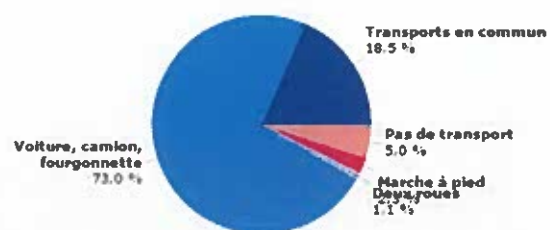


Seuls 12% de la population utilisent les transports en commun pour se rendre au travail. Il est à noter que ce taux est de 18,5% à l'échelle de l'intercommunalité. Il ressort assez nettement l'absence d'offre de transports collectifs attractive pour les actifs sur la commune, ce qui favorise l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens alors que les habitants du pôle Bréval/Neauphlette utilisent davantage les transports en commun.

Cravent



CC du Plateau de Lommoye



Les moyens de transports pour les déplacements domicile-travail (INSEE- 2012)

En outre, en l'absence d'alternative, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux grands pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs. Il est par ailleurs à noter que la commune est marquée par un certain mitage urbain, dû à la présence de hameaux. Cet éloignement entre zones d'habitat et bourg-centre regroupant les équipements participe également à l'échelle même de la commune, à l'emploi de la voiture individuelle.



Ici également, le covoiturage se développe. La commune de Villeneuve-en-Chevrie est directement impactée du fait de la présence de l'échangeur de l'A13 avec la RN13. De nombreux automobilistes déposent leur voiture à l'entrée de l'autoroute pour la journée. En l'absence d'aire de stationnement aménagée, il s'est développé un « parking sauvage » à cet endroit ainsi qu'un dépôt sauvage.

Quel fonctionnement à l'échelle des communes ?

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



L'urbanisation récente a souvent été organisée le long des voies existantes, ce qui a évité la création de nouvelles voies. Toutefois, ce mode d'urbanisation a parfois laissé de grands espaces libres en fond de jardin. Ainsi, il est constaté un processus de divisions parcellaires qui conduit à l'urbanisation de ces espaces situés en second rang. Cette évolution entraîne la mise en place d'une desserte individuelle peu optimisée, avec parfois des doubles-rideaux.

La plupart des voiries desservant les constructions sont étroites. Point positif pour les vitesses de circulation, ces gabarits peuvent également constituer un handicap en matière de visibilité ou dans le cadre d'aménagement visant à les élargir pour inclure des voies de circulation douce.

Le stationnement individuel est principalement géré à l'intérieur de la parcelle pour les nouvelles constructions. Cette gestion du stationnement individuel est par contre plus difficile dans les villages anciens. En effet, les configurations des parcelles ne permettent pas toujours de gérer le stationnement au sein même des emprises privées et on assiste de plus en plus à un encombrement du domaine public par les véhicules.



Des emprises publiques encombrées par des voitures stationnées

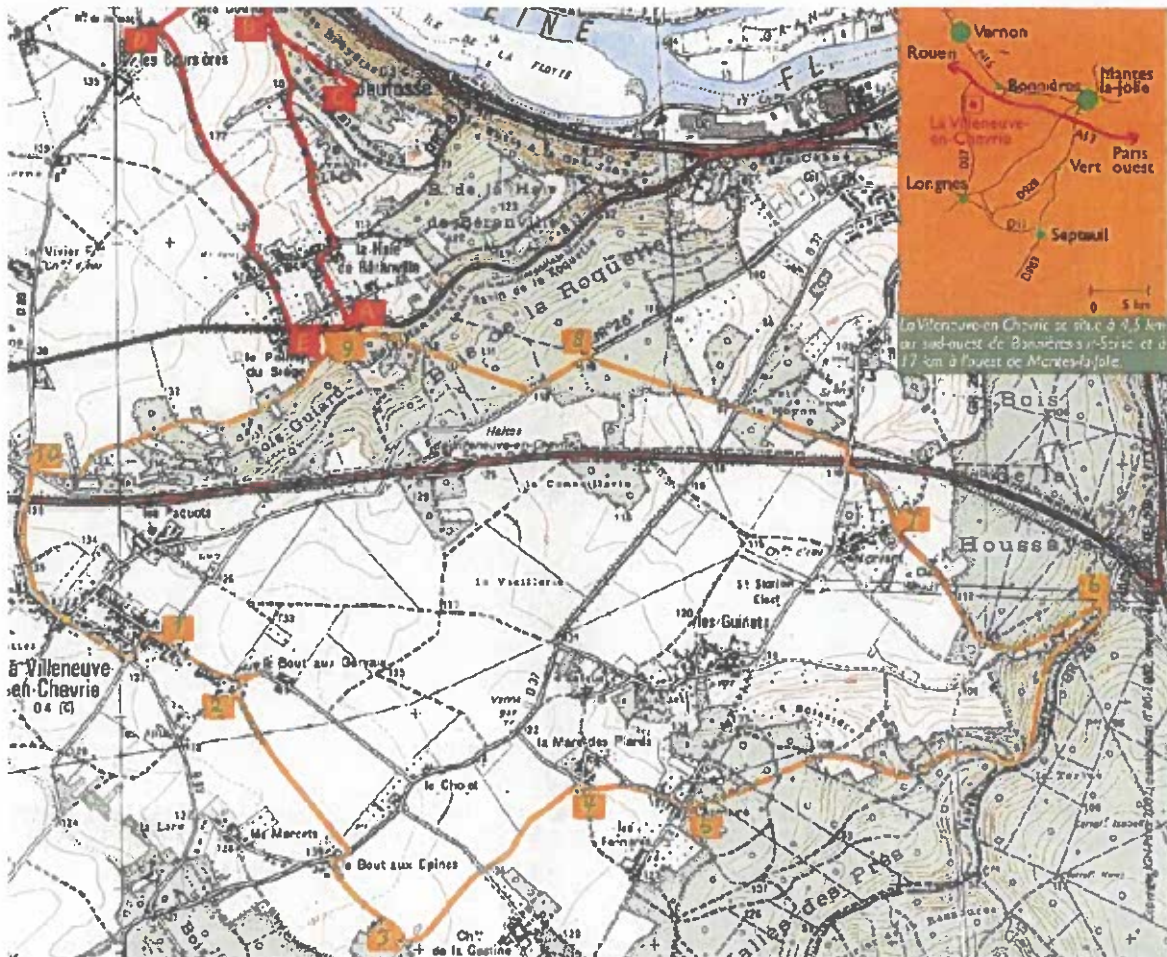
Concernant la situation spécifique de Cravent, le stationnement public s'effectue dans sa totalité le long des voies. Il n'existe pas d'aire pour garer sa voiture. Ainsi, le stationnement aux abords des équipements culturels et sportifs s'effectue le long de l'allée permettant d'accéder à ce pôle.

La circulation agricole doit également être prise en compte dans la réflexion du Plan Local d'Urbanisme. Bien qu'empruntant en majorité les chemins agricoles dédiés, certains engins circulent sur les voiries classiques empruntées par les automobilistes. Au-delà des enjeux de visibilité et de sécurité routière, les projets de développement de l'urbanisation ne doivent pas entraver le fonctionnement agricole existant (cheminements coupés, inutilisables, largeur réduite, etc.).

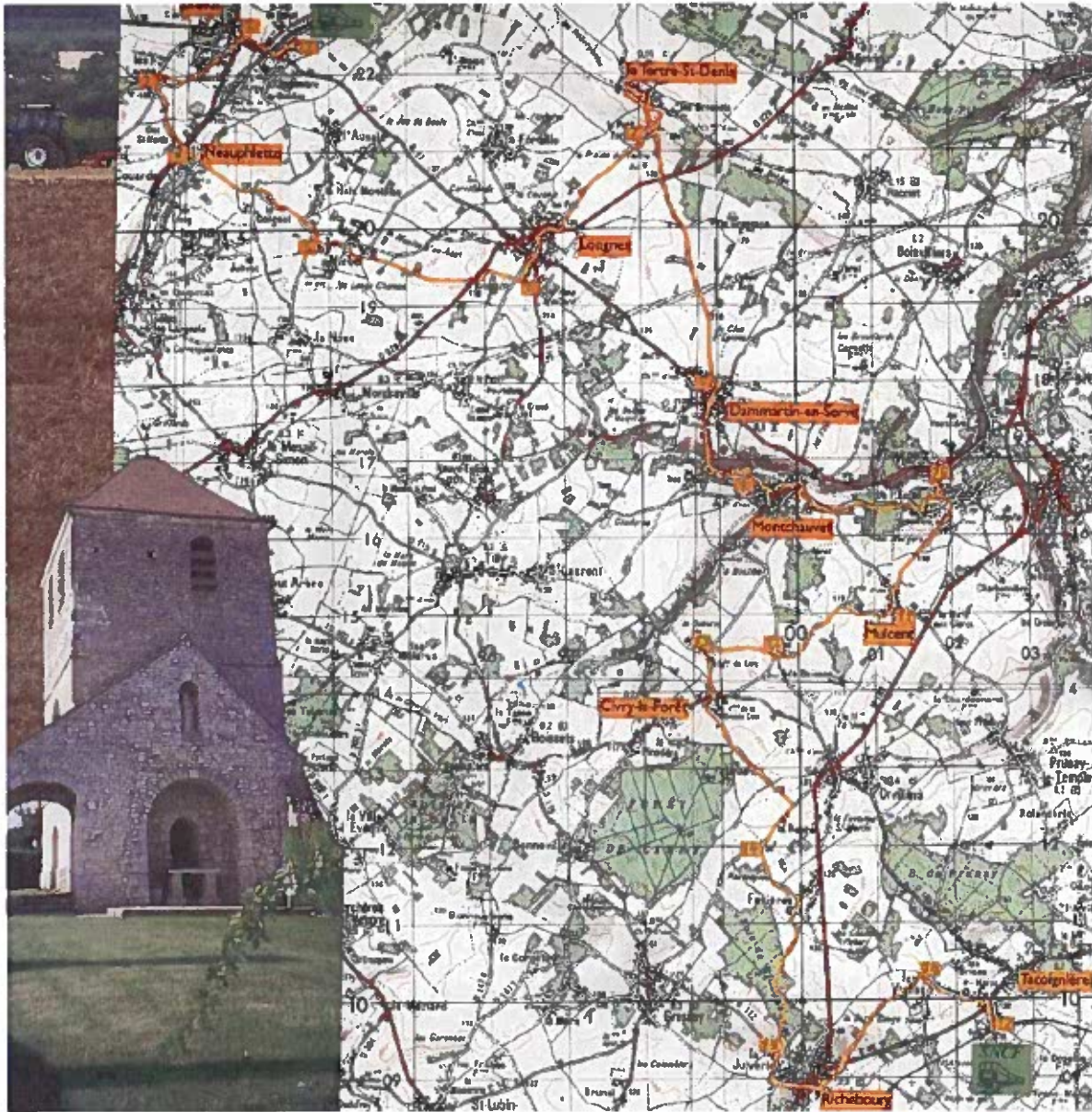
Les itinéraires de promenade

Le territoire de la CCPL est traversé par le GR 26 et le GR de Pays des Yvelines. Le chemin de Grande Randonnée 26 relie la région francilienne (Villennes-sur-Seine) au littoral normand (Villers-sur-Mer) en traversant les départements des Yvelines, de l'Eure et du Calvados. Au sein de la CCPL, il borde la forêt de Rosny sur les communes de Bréval, Saint-Illiers-la-Ville et de La Villeneuve-en-Chevrie puis descend vers la vallée de la Seine en traversant le bois de la Roquette. Quant au GR de Pays des Yvelines, il s'agit d'un itinéraire pédestre, long d'environ 70 km, qui parcourt, du sud au nord, la frange ouest du département, d'Épernon (28) à Saint-Illiers-la-Ville où il rejoint le GR26. Plusieurs communes de la CCPL sont traversées par ce GR, à savoir Neauphlette, Bréval ainsi que Saint-Illiers-le-Bois.

Pour structurer l'offre touristique locale, l'ancien Pays des Marches d'Yvelines a entrepris la mise en place de parcours pédestres et cyclables sur son territoire. Deux brochures concernaient le territoire des communes étudiées. Celle concernant la Villeneuve-en-Chevrie proposait deux parcours de découverte du territoire : un itinéraire de 4,5 km au nord et un second de 12,5 km entre le bourg, le Bois de la Roquette et la forêt de Rosny. Les balades se déroulent entre champs et forêt et offrent plusieurs panoramas révélant les contrastes entre le plateau agricole et la vallée de la Seine.



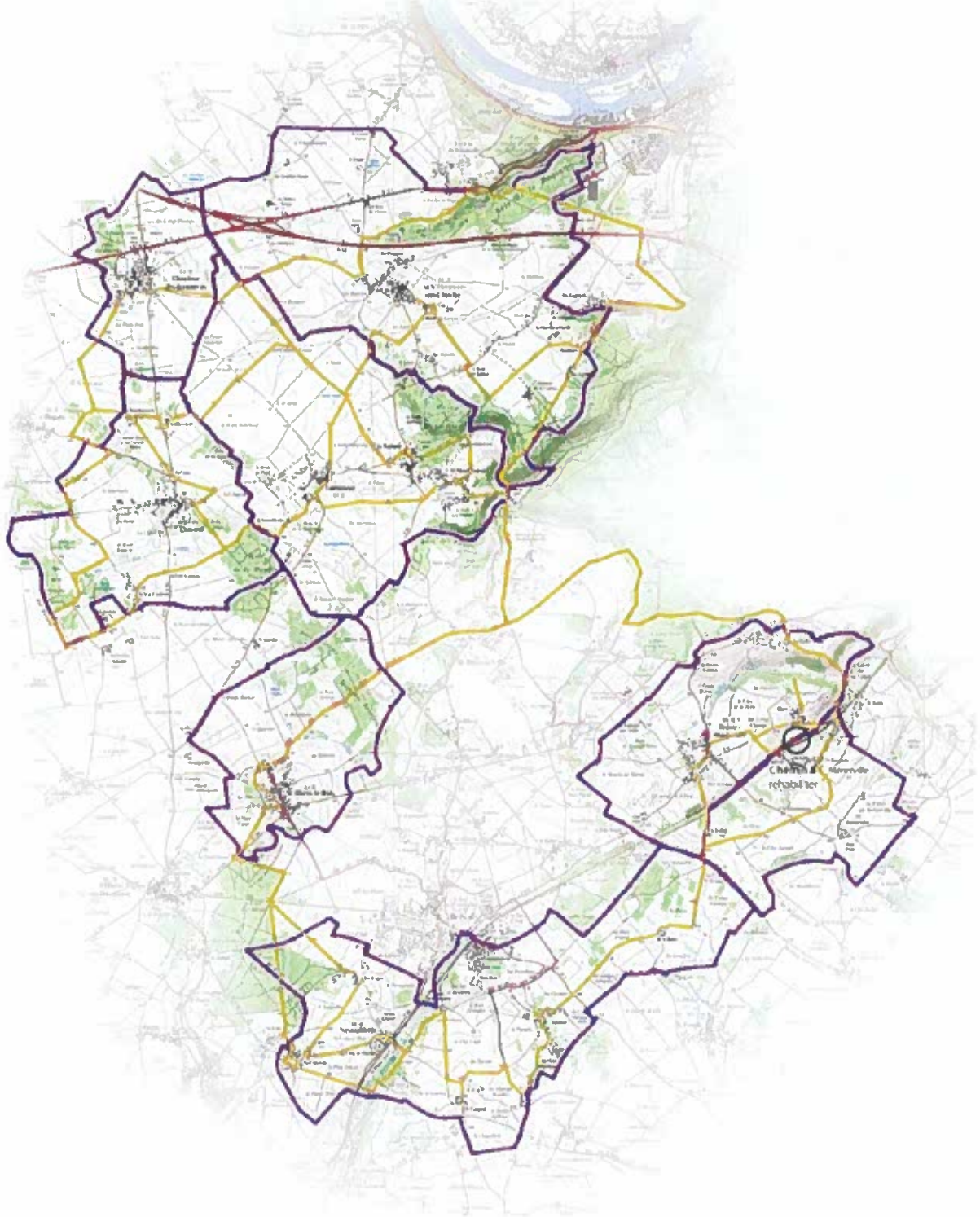
La seconde brochure présente un parcours pour vélos de 37 km entre les gares de Tacoignières et de Bréval. Le parcours ponctué de quelques dénivelés est globalement plat. Il permet de découvrir un riche patrimoine religieux et rural ainsi que quelques vestiges d'anciennes fortifications



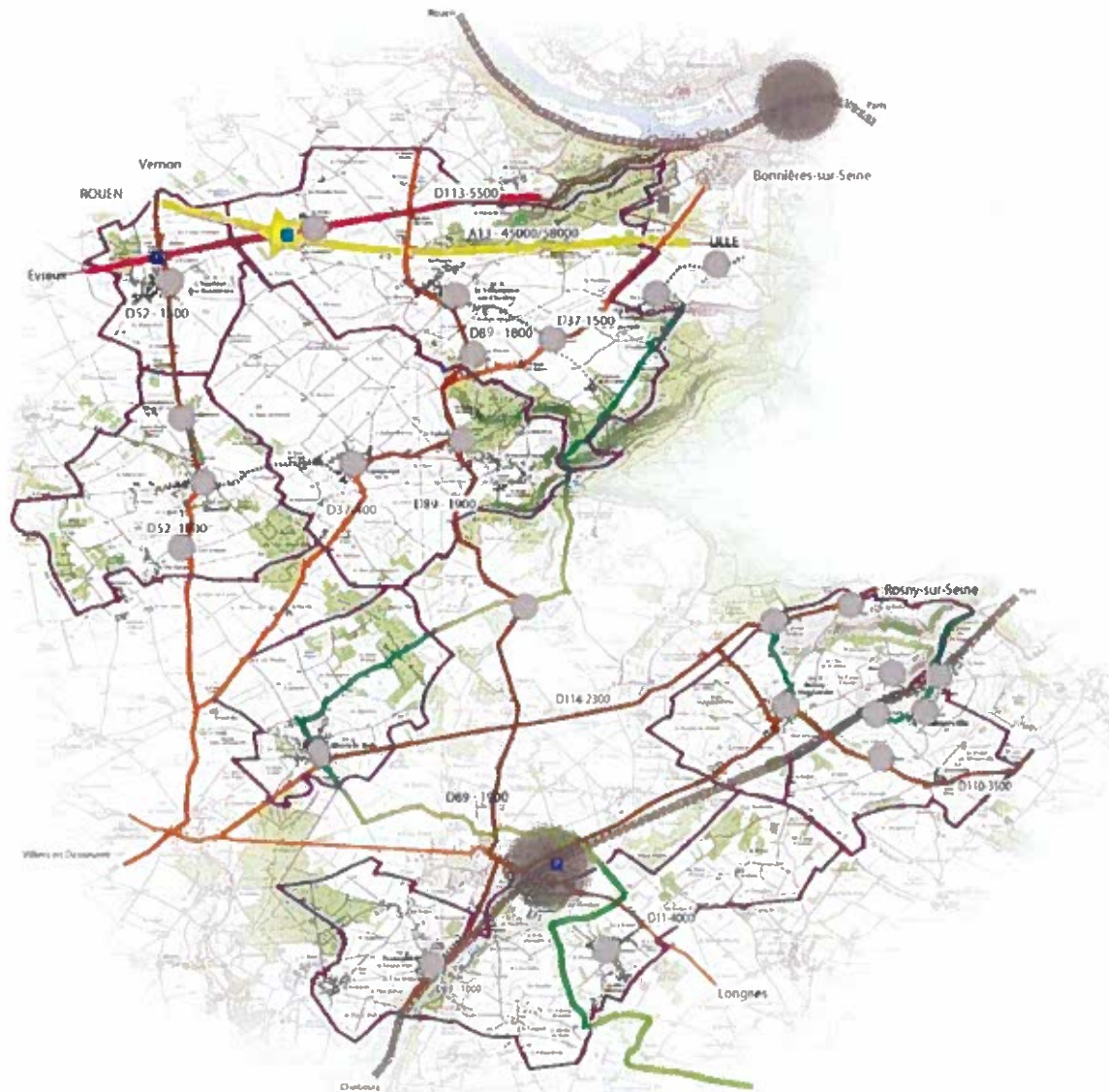
Itinéraire de Bréval à Tacoignières - brochure du Pays des Marches d'Yvelines














Cette offre est complétée d'un maillage riche de chemins agricoles et de routes de campagne peu circulées propices à la promenade. Dans le cadre des ateliers PADD, les réflexions ont permis de dessiner un itinéraire de découverte à l'échelle des 8 communes.

Mise en relation des parcours de promenade par les élus lors des ateliers PADD



Carte de synthèse



- | | | | | | | |
|---|------------------------|---|-------------------------------|--|--|---|
|  | Autoroute et échangeur |  | Itinéraire ligne régulière TC |  | Parking sauvage | |
|  | Route Nationale |  | Point d'arrêt TC |  | Parking existant | |
|  | Route départementale |  | Voie SNCF |  | Chemin de randonnée (GR/PR) | |
|  | Trafic journalier |  | Gare |  | Voie douce | |
| | | | | |  | Projet d'itinéraire cyclable (vélo-route) |



Mobilité

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Un territoire accessible,
- Des axes classés voies à grande circulation entraînant certaines contraintes réglementaires (étude d'entrée de ville, secteur de protection du bruit...),
- Une utilisation prépondérante des véhicules individuels bien que les habitants proches de la gare de Bréval utilisent plus facilement les transports en commun pour se rendre au travail,
- Les aménagements pour organiser le covoiturage sont absents sur le territoire. Pour y faire face, il est notamment envisagé d'aménager une aire de stationnement au niveau de l'échangeur de La Villeneuve-en-Chevrie,
- La présence de GR, un bon maillage de chemins de randonnée existants mais une absence de signalétique et un manque d'informations,
- Des problématiques de stationnement dans certains villages en raison de l'étroitesse des rues.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU peut permettre d'avoir une réflexion fine sur cette problématique.

La réflexion générale doit aboutir à la définition des accès des futures constructions et à l'amélioration des accès existants, tant pour les déplacements véhiculés qu'alternatifs. En fonction des besoins identifiés, des emplacements peuvent être réservés pour une création ou un élargissement de voie, pour la création d'un cheminement piéton, etc.

En complément, [les Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) permettent de faire le point sur le devenir des futures zones d'habitat. Ainsi les principes de desserte et d'accessibilité, de circulation et de stationnement à l'intérieur de la zone sont clairement identifiés.

[Le règlement](#) comprend un article spécifique sur le stationnement. Il est donc possible de réglementer ce dernier pour asseoir sa bonne gestion (fixer un nombre minimum de places de stationnement, interdire le stationnement sur le domaine public...).

Synthèse des opportunités et menaces

Les atouts et opportunités

- La commune est une commune située en milieu rural, dans les franges franciliennes. Elle bénéficie d'une très bonne accessibilité avec la proximité de l'A13 et de l'échangeur de La Villeneuve. De fait, la qualité du cadre de vie et des paysages (petit patrimoine, bâti ancien, document de planification antérieur permettant la mise en place de garde-fous), le coût abordable du foncier et la proximité des grands pôles d'emplois franciliens font partie des attraits mais peuvent entraîner une certaine pression foncière qui doit être maîtrisée, pour conserver un développement cohérent du territoire et protéger les terres agricoles.
- Le territoire possède quelques petits équipements locaux, tels que la mairie, l'école, la cantine et les équipements sportifs mais ces équipements ne sont pas structurants et nécessitent de se rendre dans les pôles urbains proches pour accéder à l'ensemble des autres équipements culturels, sportifs, commerciaux...
- La commune dispose d'emprises non bâties et de potentiel de renouvellement urbain à l'intérieur du bourg et des hameaux de Longuemare et du Val-Comtat (nombreuses maisons actuellement en vente). Le renouvellement de la population ou l'apport d'une population nouvelle peuvent être assurés en évitant le mitage.
- Le patrimoine naturel est présent : zones boisées, haies, chemins enherbés, fossés, mares... mais demande à être préservé pour être maintenu car il reste isolé sur les grands espaces agricoles caractérisant le territoire.
- La mobilité est assurée par un bon maillage routier. Quelques lignes de transport en commun permettent de relier les pôles urbains. Elles se trouvent toutefois peu usitées au quotidien car mal adaptées aux fonctionnements locaux. Le territoire comporte quelques chemins ruraux permettant une découverte du territoire.

Les faiblesses et menaces

- Il n'existe pas d'offre particulière pour les personnes âgées, or un léger vieillissement de la population est constaté bien que la population reste l'un des plus jeunes de l'intercommunalité. La question du renouvellement des familles pour maintenir la vitalité de la commune est également posée.
- Le parc est majoritairement dominé par la maison individuelle en accession à la propriété. Toutefois une typologie de logement plus diversifiée notamment au travers de la présence de logements locatifs apporte une première réponse aux besoins de la population qu'il convient de conforter.
- Le territoire compte de nombreuses résidences secondaires. Il dispose ainsi d'une vocation résidentielle et de loisirs grâce au maintien d'une qualité du cadre de vie et à la qualité du patrimoine, il ne doit toutefois pas comporter une offre de logement mono-spécifique et un non-renouvelée.
- L'urbanisation est éparse sur le territoire (des hameaux plus ou moins importants sont présents) et demande à être organisée et structurée.
- Un petit tissu économique local est présent mais essentiellement représenté par les activités artisanales et agricoles qui doivent être protégées pour faire perdurer le dynamisme local.
- Les continuités écologiques doivent être maintenues et retravaillées, à l'échelle communale et à l'échelle des communes limitrophes pour assurer leur maintien et fonctionnalité.
- Les circulations douces existent mais demandent à être connectées avec les équipements notamment. Les liaisons entre le bourg et les hameaux sont également à renforcer.

- Des contraintes sont présentes et doivent être prises en compte. La commune est un territoire emprunté et traversé. Aussi la problématique de la sécurité routière doit faire l'objet de réflexions.

**DEUXIEME PARTIE : LES
JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS
DU PADD, DE LA DELIMITATION DES
ZONES ET DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION
DU SOL APPORTEES PAR LE
REGLEMENT**

Quel projet pour le territoire ?

Favoriser la réflexion d'ensemble

La commune possédait un **Plan d'Occupation des sols** sur son territoire. Afin de mettre en cohérence leur territoire avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR...) et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du 16 décembre 2014, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

La commune de Cravent a connu ces dernières années évolution régulière et modérée de sa population se traduisant par une petite augmentation du parc de logement. Depuis les dix dernières années, 14 logements à vocation d'habitat individuel ont ainsi vu le jour. De par le contexte rural de la commune, la consommation foncière est élevée (environ 3ha) et la densité faible (4,7 logements par hectare).

La commune est confrontée à un **rythme de construction adapté à sa taille et à sa morphologie de moins d'une construction par an en moyenne.**

Les données constatées sur la commune indiquent que la construction sur le territoire communal se fait par opération individuelle, de façon éparse sur le territoire et de manière très irrégulière dans le temps. L'application du POS et la recherche de quiétude et tranquillité à la campagne ont par ailleurs engendré la formation de terrains constructibles de taille relativement importante.

Ces données statistiques ne concernent que les évolutions liées à l'habitat. Il est à noter que les emprises artisanales et agricoles se maintiennent sur le territoire, sans augmentation de la surface dédiée. Les équipements sont également présents. La mairie connaît aujourd'hui, dans le cadre de l'application du contrat rural une évolution destinée à améliorer son fonctionnement (salle supplémentaire, offre de stationnement et de promenade...).

Les résultats transmis par la commune permettent d'étudier la consommation foncière de ces dernières années. En effet, l'étude des logements terminés et des surfaces parcellaires estimées, permettent de montrer qu'environ 3 hectares ont été consommés sur le territoire communal pour 14 logements situés sur en comblement du tissu urbanisé du bourg ou sur des espaces périphériques agricoles.

Les élus ont fixé des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace en privilégiant une urbanisation des dents creuses permettant l'évitement d'une consommation de terres agricoles et naturelles. Cela passe notamment par une augmentation des densités mises en œuvre dans le cadre des nouvelles opérations afin d'approcher la densité de 12 logements à l'hectare permettant de maintenir un cadre rural et tenant compte des problématiques d'assainissement.



Eviter les constructions au coup par coup

Objectifs communaux

De par sa situation géographique proche de l'échangeur de Villeneuve/Chaufour et de l'agglomération parisienne, la pression foncière est présente sur le territoire mais a su être contenue ces dernières années. La commune bénéficie d'une bonne accessibilité lui permettant de relier rapidement le territoire aux grands réseaux locaux et ainsi d'être rapidement dirigé vers les pôles de vie et d'emplois. Le territoire est attractif pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural (tranquillité) et de ses prix restant encore attractifs pour les populations plus urbaines.

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

La commune a pour ambition de :

- Renouveler sa population car celle-ci connaît un phénomène de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de redynamiser la vie locale et de pérenniser le fonctionnement des équipements du bassin de vie.
- Modérer toutefois cette croissance afin de tenir compte des problématiques de capacité et de fonctionnement de la station d'épuration.
- Diversifier la population en proposant une offre de logement variée. Afin de dynamiser son contexte démographique, la commune souhaite favoriser sur son territoire la réalisation d'une nouvelle offre de logement orientée également vers de plus petits produits immobiliers afin de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire (être un territoire attractif pour les populations jeunes, favoriser le maintien des personnes âgées sur le territoire...).
- Avoir une stratégie globale de développement. La politique d'habitat ne peut uniquement être pensée sur le territoire. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les besoins de proximité des habitants. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, présenter une **offre de logement cohérente** par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, état de situation des réseaux, maintien du cadre rural existant...).

Planifier et organiser le développement du territoire

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

Définir le besoin en logement...

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire ainsi que sur les tendances du département, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 1% à une échelle de 15 ans. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués en matière de :

- Rythme des constructions accordées et réalisées des dernières années,
- Etat de la capacité des infrastructures et équipements,
- Situation attractive de la commune à proximité de l'agglomération parisienne et des différents pôles d'emplois et d'équipements drainant le bassin de vie ainsi que des gares.

Par ailleurs, en matière de projet immobilier, la commune possède peu de logements locatifs et la majorité des logements présents sur le territoire communal se caractérise par de l'accession privative. Les élus souhaitent encourager une diversité de l'offre d'habitat afin de favoriser les parcours résidentiels.

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logement - définition du besoin en logement

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir environ 60 habitants supplémentaires lors des 15 prochaines années. Cela permettra entre autres d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement.

C'est donc sur une hypothèse d'environ 20 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- à l'état des lieux en matière de logement (résidences principales occupées),
- des évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population) – hypothèse prise de 3 personnes par ménages sur la commune au vu des données constatées lors des recensements ultérieurs,
- de l'évolution possible du parc de renouvellement sur lui-même. Ainsi les résidences secondaires et les logements vacants peuvent se transformer en résidences principales. Ainsi il a été estimé que le parc de logement comprendrait 5% et 8% de logements vacants et de résidences secondaires à l'horizon 2030. Environ 4 logements pourraient ainsi être réutilisés.

Ce besoin en nouveaux logements doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante. Il s'agit donc d'identifier les possibilités de renouvellement urbain existantes au sein du tissu bâti de la commune afin de pouvoir déterminer l'éventuel besoin en logement sur les espaces périphériques.

Tableau de calcul de l'objectif démographique

	Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scenarii				
	1990	1999	2012	Population stable	Hausse de la population			
				0%	10%	12%	14%	
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	260	325	427	427	470	478	487
B	Résidences principales occupées (base de référence - INSEE 2012)	86	110	142				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	3,00	3,00	3,00	3,00			
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / C) - B				0			
F	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE =(A/C)				0	15	17	20

Tableau théorique de projections démographiques

Le tableau ci-dessus permet de définir l'ambition démographique communale. Le phénomène de desserrement des ménages ne semble pas toucher la commune. Effectivement, le nombre de personnes par ménage semble stabilisé à 3 depuis les années 1990. Nous admettons alors que cette tendance persiste, laissant supposer une moyenne de 3 personnes par logements d'ici 2030. Dans ce cas, aucun besoin en construction ne semble se faire ressentir pour maintenir la population actuelle, c'est ce que l'on appelle le point mort.

Le projet communal vise une hausse de la population de 14% en une quinzaine d'années, cette augmentation programmée de la population demande alors une anticipation en termes de construction de logements.

Cet objectif nécessite la construction d'environ 20 nouveaux logements.

Définir l'implantation du parc de logement selon le principe de moindre impact

La commune a pour volonté que cette future résidentialisation soit intégrée dans le tissu fonctionnel existant et ne constitue pas une enclave isolée. Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible d'importance sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des équipements et services de transport.

Ainsi, afin de déterminer la localisation de la nouvelle offre de logement sur le territoire il est analysé les potentialités de renouvellement du parc de logement sur lui-même.

1. Analyse du renouvellement du parc de logement sur lui-même

Pour répondre à ce besoin, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution du parc de logements sur lui-même et d'établir des hypothèses sur la transformation éventuelle du parc de logement vacants et de résidences secondaires à l'horizon des 15 prochaines années.

Pour produire cette analyse, les données INSEE sont étudiées et des projections théoriques sont établies.

Les données INSEE de 2012 font état de la présence de 11 logements vacants sur la commune, soit une représentativité de 7,2% du parc du logement. La moyenne des trois périodes censitaires (données non régulières sur la commune) fait état d'un taux de 6%. Ces chiffres concordent avec la moyenne rencontrée sur le territoire national qui est de 6.4%. Toutefois, on estime une légère baisse du taux de logements vacants à l'horizon 2030 pour

envisager leur part à 5% du total du parc de logements. On admet en effet que 25% de ces logements vacants seront transformés en résidences principales. Le nombre de logements vacants devenus résidences principales en 2030 s'élèvera à 2.

Les données INSEE de 2012 font état de la présence de 21 résidences secondaires sur la commune, soit une représentativité de 12,9% du parc de logements. La moyenne rencontrée sur le territoire national est de 9.8%. Les données étant relativement élevées sur la commune il est estimé que la part des résidences secondaires diminuera d'ici les 15 prochaines années à hauteur de 8%. Ce seront alors 2 résidences secondaires qui seront transformées en résidences principales.

Le renouvellement du parc de logement sur lui-même au travers des hypothèses d'évolution des logements vacants et secondaires fait état de la possible transformation de 4 logements.

LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES LOGEMENTS VACANTS					
H	Nombre de logements vacants (base de référence - INSEE 2012)	7	4	11	
I	Part des logements vacants en % (base de référence - INSEE 2012)	7,53%	3,51%	7,19%	
J	Estimation du nombre de logement vacant si part à 5% en 2030				7,5 8,2 8,4 8,5
K	Nombre de logements vacants à soustraire de l'objectif de production en logements (25% du parc des logements vacants peut être transformé en résidence principale)				2 2 2 2
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES RESIDENCES SECONDAIRES					
K	Nombre de résidences secondaires (base de référence - INSEE 2012)	35	30	21	
L	Part des résidences secondaires en % (base de référence - INSEE 2012)	28,93%	21,43%	12,88%	
M	Estimation du nombre de résidences secondaires si part à 8% en 2030				12 14 14 14
N	Nombre de résidences secondaires à soustraire de l'objectif de production en logements (15% du parc des résidences secondaires peut être transformé en résidence principale)				2 2 2 2
O	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIÉ A LA PRISE EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT SUR LUI-MÊME (POINT MORT)				-3 10 13 16

Tableau théorique de projections démographiques

↳ Dans le cadre du calcul théorique établi, le besoin n'est plus de 20 logements mais de 16 logements après prise en compte du renouvellement du parc sur lui-même.

2. Analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour répondre à ce besoin, l'étude des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine est également nécessaire. Ces secteurs doivent toutefois répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, prise en compte des risques... Afin de déterminer le besoin en nouveau logement et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, les élus souhaitent analyser l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire.

Les possibilités comptabilisées sont des secteurs intégrés dans le tissu bâti du bourg et des hameaux de Longuemare et Val Comtat. Les élus ont mis en avant la volonté de densifier les entités bâties principales et éviter toute extension de l'urbanisation.

Les **projets existants**. La commune comptabilise des projets en cours de réalisation qui peuvent être identifiés comme potentiels logements dans le cadre de l'analyse des possibilités du renouvellement urbain. La commune est concernée par 3 certificats d'urbanisme (CU) sur le hameau de Longuemare. Il est à noter par ailleurs que plusieurs permis de construire ont été accordés fin 2016, notamment sur la partie Est du bourg. Ces PC sont au nombre de 4.

Les projets existants (CU) représentent 3 équivalents logements.

Les **possibilités de renouvellement urbain** (dents creuses) ont été identifiées. Leur analyse fait état de quelques possibilités, tant au niveau du bourg que des hameaux de Val Comtat et Longuemare. Les dents creuses retenues pour être urbanisées sont les plus insérées dans

le tissu bâti. Elles se trouvent desservies par les réseaux, proches des équipements et ne remettent pas en question les zones naturelles ou agricoles majeures de la commune. Leur urbanisation permettra une densification des entités bâties sans pour autant modifier leur morphologie urbaine.

Les dents creuses représentent un potentiel de 18 équivalents-logements.

Les secteurs de projet. Certaines emprises ne peuvent, de par leur surface et configuration être considérée comme des dents creuses. Il s'agit davantage de secteurs de projets situés en continuité directe du bâti. Le bourg comporte cette configuration de secteur de projet en son cœur, qui a été incluse dans la réflexion car participant, de par sa situation, à une moindre consommation des espaces agricoles périphériques. Cette emprise représente un potentiel d'environ 5 équivalents logements.

Le secteur de projet représente un potentiel de 5 équivalents logements.





Légende :

- Dent creuse
- Secteur de projet
- CU en cours



Légende :

- Dent creuse
- Secteur de projet
- CU en cours

↳ Le tissu urbain actuel (18), les projets existants (3) et les secteurs de projet (5), permettent de réaliser l'objectif affiché (26).

	Dents creuses	Projets en cours	Secteur de projets	Total
<i>Nombre de logements</i>	18 logements	3 logements	5 logements	26 logements

Objectif de croissance démographique : traduction en nombre de logements corrigés après analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour atteindre l'objectif démographique fixé, soit la réalisation nécessaire de 16 logements environ, le PLU de la commune doit prévoir les zones d'accueil de ces logements. Toutefois ces nouveaux logements ne prennent nécessairement place sur des zones d'extension de l'urbanisation situées en dehors des limites bâties sur des espaces aujourd'hui agricoles ou naturels.

Dans le cadre de l'application du contexte législatif visant à diminuer l'impact de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturels, l'analyse des potentialités de renouvellement urbain a permis de conclure à l'état des lieux suivants :

- Des projets en cours (CU) pourront mener vers la construction de 3 nouvelles habitations qui participent à l'objectif d'évolution de Cravent,
- Le tissu urbain actuel dispose encore de possibilités de nouvelles constructions identifiées au nombre de 18 (dents creuses),
- Un secteur de projet au cœur du bâti représente un potentiel de 5 équivalents logements.

↳ Dans le cadre du calcul théorique établi, les 16 logements peuvent tout à fait prendre place au sein du tissu urbanisé sans nécessiter la définition d'extensions périphériques.

Synthèse de l'offre de logements générée

L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements en zone urbaine est synthétisé dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de 26 logements supplémentaires. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existantes, à savoir : l'ensemble des dents creuses se libère, et l'aménagement du secteur de projet est réalisé dans le cadre du présent projet de PLU, via l'application d'une densité moyenne de 12 logements par hectare. Il est à noter que cette hypothèse haute n'a donc pas tenu compte d'une éventuelle rétention foncière de certains propriétaires, notamment pour les emprises situées au cœur des parties actuellement urbanisées (dents creuses). Les données suivantes sont donc les données brutes et liées à l'hypothèse haute.

	Dents creuses	Projets existants	Secteur de projets	Total
<i>Nombre de logements</i>	18 logements	3 logements	5 logements	26 logements

Or pour bénéficier d'une image plus concrète des possibilités de renouvellement urbain, il convient de prendre en compte le phénomène de rétention foncière sur les secteurs de dents creuses et d'éventuelles divisions parcellaires. En effet, les propriétaires fonciers, soucieux de préserver leur cadre de vie, ou leur bien, résistent parfois à la vocation d'urbanisation de

parcelles (ou à la vente pour cette vocation). Ce phénomène peut parfois freiner de manière importante le développement des communes. L'indice de rétention foncière, en fonction du contexte géographique dans lequel se situe la commune, a ici été estimé à 25%. Toutefois, si cet indice doit être pris en compte, il est nécessaire de ne pas le surestimer. En effet, il est important de prendre conscience qu'une situation de rétention foncière peut se débloquer à tout instant et qu'un développement trop important de l'urbanisation peut aboutir à des situations déstabilisantes pour une commune.

	Dents creuses	Projets existants	Secteur de projets	Total
<i>Nombre de logements</i>	13 logements	3 logements <i>(CU en cours)</i>	5 logements <i>(application des OAP et du principe de densité défini)</i>	21 logements

Le projet politique

Les objectifs du PADD

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

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés dans le code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil communautaire, lors d'un débat, le 16 juin 2016.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail à l'échelle de la commission urbanisme et avec les personnes publiques associées. Ces réunions étaient destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser. Il a ensuite été présenté au conseil municipal et à la population.

Ces réunions de travail ont donc permis d'aborder la question des transports, la question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'environnement et des continuités écologiques mais également les questions d'habitat. Ainsi les approches thématiques et l'identification des projets (politique d'habitat, d'équipements, maintien économique, préservation du cadre de vie, de l'environnement et du paysage par exemples) ont permis aux élus de se positionner sur certains axes d'orientations des grandes politiques d'aménagement.

Il est à noter que cette même méthodologie a été employée à l'échelle des 7 autres communes afin de bénéficier d'une vision cohérente et de pouvoir identifier les synergies entre communes voisines comme à l'échelle de la CCPL. Les PADD des 8 communes ont notamment fait l'objet d'une présentation conjointe aux Personnes Publiques Associées.

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

- La commune souhaite avant tout maîtriser le développement de son territoire pour éviter un apport massif de nouvelles constructions pouvant mettre en péril l'équilibre communal. L'apport d'une nouvelle population pour dynamiser son territoire et enrayer le phénomène de vieillissement de la population est toutefois nécessaire pour la commune. Les élus se fixent pour objectif de garder la maîtrise de l'extension urbaine en ouvrant à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins identifiés. La commune prend le parti au travers de son PLU de permettre l'arrivée d'environ 60 nouveaux habitants d'ici une quinzaine d'années.
- Cet objectif signifie qu'un choix doit être effectué en matière d'implantation résidentielle. Les prescriptions supra-communales en matière de limitation de l'étalement urbain s'imposant au territoire doivent faire l'objet de respect et de conformité :
 - L'urbanisation va être concentrée dans les entités urbaines principales, à savoir sur le bourg, le Val-Combat et Longuemare, dans les parties actuellement urbanisées principalement afin de favoriser la limitation de



l'étalement et la consommation foncière de terres agricoles ou naturelles de qualité. Afin de limiter les implantations résidentielles en dehors de l'enveloppe urbaine dense sur des secteurs agricoles, il est ainsi donné la priorité aux emprises de renouvellement urbain : dents creuses, requalification de bâtiments anciennement agricoles... D'autre part, l'application de ce principe signifie que les secteurs isolés et écarts d'urbanisation existants à l'heure actuelle sur la commune doivent faire l'objet d'encadrement strict afin d'éviter toute nouvelle extension spatiale sur les zones agricoles et ou naturelles. Toutefois, la commune a également pour volonté de pouvoir permettre une évolution de ces bâtiments afin d'éviter qu'il ne soit, au fil du temps, paupérisés.

- Pour maintenir une offre d'habitat répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent définir une typologie de logement plus variée afin de prendre en compte les parcours résidentiels des ménages (les besoins des jeunes, des actifs, des personnes âgées...). Afin d'attirer les jeunes couples notamment, outre, l'opportunité de créer du logement en accession, l'équipe municipale souhaite développer le logement locatif sur le territoire.

En matière d'équipements et d'économie, la commune conçoit son projet de développement comme une réponse globale. En effet, bien que la vocation du territoire soit essentiellement résidentielle, les élus souhaitent également favoriser le maintien d'équipements et d'une petite vie économique et sociale qui participent à l'attractivité et au dynamisme du territoire.

- Pour maintenir l'attractivité du territoire, les élus souhaitent favoriser une réflexion plus globale, permettant de repenser le lien entre urbanisation, équipements de proximité et lien social. La commune cherche, à son échelle, à permettre à ses habitants de pouvoir mieux se rencontrer et échanger.
 - Il s'agit ainsi de favoriser certains aménagements ayant vocation à mieux valoriser certains espaces comme les équipements scolaires ou les équipements de gestion de l'eau.
 - Par ailleurs la commune souhaite mettre en avant les services proposés à l'échelle du bassin de vie et du territoire communautaire. Bien que le périmètre intercommunal soit modifié et les transferts de compétence en cours de réorganisation, la commune souhaite mettre en avant certains principes et notamment :
 - La mutualisation des équipements entre communes (équipements scolaires, sociaux, culturels...),
 - La valorisation des politiques actuellement existantes en matière de soutien du maintien à domicile des personnes âgées,
 - Le développement des services à la personne dans les domaines de la santé ou de la petite enfance.
- Le développement économique n'est pas une priorité pour la commune. Cette compétence est intercommunale.
 - Toutefois, la commune peut dans son projet de PLU, favoriser la venue éventuelle de commerces et services de proximité non nuisants aux abords de l'habitat.
 - De la même manière, la commune souhaite également marquer sa volonté de maintenir l'offre artisanale locale sur son territoire. La venue de ce type d'activités, non nuisant aux abords des secteurs résidentiels est ainsi un objectif possible du PLU.
 - L'agriculture est encore bien présente sur le sol communal. Essentiellement céréalière, certains projets de diversification sont en cours de réflexion. Le



bon fonctionnement et la pérennité de l'activité est ainsi un objectif des élus. Il s'agit de permettre le développement de ces activités tout en évitant de créer des sources de nuisances au voisinage des zones habitées. La commune souhaite encourager les circuits courts (vente à la ferme, produits locaux) afin de contribuer au développement de ces initiatives et de leur viabilité, elle souhaite pouvoir informer les consommateurs de l'existence des démarches de ce type engagées sur le territoire intercommunal.

- La prise en compte des communications numériques est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle départementale et/ou nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.
- En matière d'offre de loisirs, ce point a fait l'objet de travaux et d'échanges entre les communes de la CCPL afin de rendre concordants les objectifs et leur traduction. La majorité des élus indique ainsi que l'offre est aujourd'hui existante mais manque de structuration. Il s'agit de :
 - Mieux mettre en avant et protéger les circuits existants entre hameaux et zones de vie des villages mais également entre communes voisines afin de contribuer à créer des itinéraires de promenades continus et cohérents. Ces cheminements existants doivent ainsi faire l'objet de repérage et de protection afin d'éviter leur déstructuration progressive et le maintien de la fonction récréative sur les sols communaux. Ils doivent permettre de favoriser les zones de promenade sur les communes et vers les communes voisines. Ces cheminements ne peuvent toutefois qu'être peu utilisés pour les déplacements quotidiens au vu des distances à parcourir entre les différentes entités urbaines du territoire (et des zones dangereuses à parcourir sur certains tronçons, telles que la D52)
 - Favoriser la mise en place de points d'arrêts pour les promeneurs et/ou de petits bancs ou table de pique-nique. Ces équipements légers doivent permettre de faciliter la traversée et l'arrêt du territoire et permettre de contribuer ainsi au confort des promeneurs. Ces équipements légers peuvent prendre place sur certaines emprises dédiées.
 - Enfin, afin de favoriser une mise en commun et cohérence de ce maillage piéton et vélo pour les promeneurs, un travail de balisage de ces cheminements et de jalonnements par des panneaux d'information doit être entrepris sur ces différents circuits.

En matière de cadre de vie et de paysage, les élus souhaitent y travailler de manière importante. En effet, s'ils souhaitent respecter le contexte législatif œuvrant à une moindre consommation foncière des espaces agricoles et naturels par les projets d'urbanisation, ils souhaitent pouvoir maintenir les caractéristiques locales de la commune et préserver son identité rurale.

- La commune souhaite réaffirmer ses traits identitaires afin d'éviter une banalisation de son territoire.
 - Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite que le PLU puisse identifier les éléments du patrimoine bâti et/ou du patrimoine naturel appartenant au patrimoine local. Le château, la mairie ou encore les alignements d'arbres sont des exemples d'éléments particuliers sur lesquels les élus souhaitent que le PLU apporte une protection particulière.
 - Il s'agit aussi pour les élus de gérer de façon qualitative les transitions paysagères entre le milieu bâti et le milieu. Afin que ces dernières soient moins abruptes, les lisières paysagères doivent être végétalisées via un système de haies ou d'espaces jardinés.
 - A échelle plus locale, des aménagements simples de valorisation des entrées de village peuvent être entrepris. Des actions de fleurissements, de paysagements ou de sécurité routière peuvent ainsi être définies (D52, rue Magloire-Douville).
- Les élus rappellent leur souhait d'avoir un règlement favorisant l'harmonie générale des constructions et s'inspirant de l'architecture ancienne afin que les nouvelles architectures des constructions ne soient pas déconnectées de l'aspect du tissu bâti existant.
- Enfin, la qualité du paysage actuelle est induite par la forte présence rurale et agricole. Les élus souhaitent donc que leur projet se réfère à cette activité majeure du territoire et permette sa protection, son maintien, et son développement sur le sol communal.

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme une bonne prise en compte de la problématique de concurrence de l'espace et de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques. Les élus ont souhaité faire ressortir au travers de leur projet :

- La moindre consommation sur les espaces agricoles et naturels. L'ensemble des orientations qualitatives définies précédemment (priorité donnée aux espaces de renouvellement urbain, non développement des hameaux éloignés et des écarts d'urbanisation constitués, maintien des espaces de ressources agricoles...) s'accompagnent d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des élus indiquent ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années. La commune possédait un POS qui ouvrait un potentiel de 5 hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation résidentielle. Depuis les 10 dernières années, le bilan de la consommation foncière fait état au global d'un prélèvement d'environ 3 hectares pour une quinzaine de projet d'habitat. Ces prélèvements ont concerné principalement des zones agricoles ou naturelles (à hauteur de 80%) des emprises situées dans l'enveloppe bâtie existante. Toutefois ils se sont caractérisés par une densité assez faible, avoisinant un peu plus de 5 logements par hectare. Le PLU se fixe quant à lui des objectifs répondant aux

besoins. Ainsi, le projet de PLU tient compte des possibilités existantes au travers des logements vacants, des dents creuses, des requalifications des anciens bâtiments agricoles avant d'ouvrir une zone d'extension urbaine et afin que la surface de celle-ci corresponde aux besoins. Le PLU a ainsi permis d'inverser la logique précédente. Aujourd'hui l'objectif est de permettre que les logements projetés soient réalisés sur des surfaces de renouvellement urbain et selon une densité répondant aux exigences supra-communale, soit 12 logements par hectare (soit plus de 2 fois supérieure à la densité constatée ces dix dernières années).

- L'apport de biodiversité au sein du tissu urbain. La commune ne souhaite pas que le développement de l'urbanisation projeté soit synonyme de dénaturation du contexte rural. Elle souhaite ainsi préserver les points d'attractivité résidentielle qui sont aujourd'hui recherchés par les habitants : le maintien d'espaces jardinés à la campagne. Cet objectif passe par le maintien d'une certaine biodiversité urbaine en maintenant des espaces jardinés dans les surfaces constructibles et en œuvrant à la qualité de cette biodiversité urbaine via des prescriptions liées à l'utilisation d'essences locales par exemple.
- La préservation de la trame verte et bleue. Le patrimoine naturel, notamment arboré est présent sur le territoire communal et participe à son identité. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent. Ces milieux méritent d'être conservés. À ce titre, les élus souhaitent :
 - Affirmer la protection des grands espaces boisés et des emprises arborées afin de les préserver de toute construction et défrichement. Cette préservation à long terme permettra de garantir le maintien des spécificités naturelles et paysagères du territoire.
 - Affirmer la protection des emprises participant au fonctionnement hydraulique local et notamment les mares et fossés. Cette préservation ne peut être utile qu'en lien avec une politique de gestion et d'entretien des milieux.
 - Inciter à la restauration des réseaux écologiques existants et fonctionnant à échelle intercommunale via une association fine de la profession agricole. Il s'agit ici de permettre une meilleure fonctionnalité des milieux et de permettre la circulation de la faune et de la flore en protégeant ces milieux existants et en incitant à la replantation sur le territoire.
 - Outre la gestion des milieux naturels à grande échelle, la commune souhaite également prendre en compte et protéger le petit patrimoine naturel (haies, jardins, bois...), ne bénéficiant aujourd'hui d'aucune mesure de protection. Les élus souhaitent ainsi que ces éléments de la mémoire locale, du paysage et de l'environnement soit identifiés dans le cadre du PLU pour être protégés.
- La préservation des ressources naturelles et la prise en compte des risques. Les élus souhaitent également affirmer dans leur projet politique leur volonté de prise en compte des risques. La commune est en effet contrainte par le phénomène de retrait-gonflement des argiles et le périmètre de protection du site de stockage de gaz souterrain de Saint-Illiers-la-Ville. La commune souhaite définir des prescriptions visant à limiter toute urbanisation dans ces zones de danger. Elle souhaite également pouvoir encourager les bonnes



pratiques agricoles, liées notamment aux sens de labour et à la replantation pour éviter les zones d'accumulation de l'eau et les ruissellements importants vers les zones urbanisées. Cette prise de conscience est toutefois collective et la commune souhaite que son projet permette le maintien de surfaces perméables. La recherche du maintien du monde rural et des emprises jardinées doit également permettre de conserver des surfaces pour la gestion des eaux pluviales des particuliers.

En matière de mobilité, la commune souhaite tenir compte du contexte rural dans lequel elle se trouve et nécessitant une utilisation quotidienne de la voiture tout en incitant des réflexions à plus ou moins long terme sur d'autres pratiques et usages. Il s'agit ainsi de :

- Vis-à-vis de la circulation générale, les élus se fixent pour objectif général l'amélioration de la sécurité aux abords de la RD 52. La commune est en effet traversée par de nombreux véhicules. Cette configuration engendre un trafic important, des vitesses de circulation fortes et des problématiques de sécurité routière. Un travail avec le conseil départemental est mené pour limiter le flux des poids lourds et, à leur échelle locale, les élus souhaitent prendre en compte la sécurité routière dans les nouvelles opérations et notamment mieux gérer les flux de voitures et les visibilitées depuis les zones urbanisées en :
 - Evitant la multiplication des entrées/sorties sur une seule unité parcellaire,
 - Regroupant les accès en cas de division parcellaire.
- En matière de stationnement, les élus ont souligné leur volonté d'éviter l'encombrement du domaine public, et plus principalement dans la rue Magloire-Douville.
- En matière de gestion globale des déplacements, les élus souhaitent pouvoir, à leur échelle, favoriser les alternatives à la voiture individuelle, notamment au travers d'actions de sensibilisation et d'information de la population (il s'agit ici de favoriser en mairie l'utilisation de documentation satisfaisant sur les alternatives existantes (co-voiturage, auto-partage par exemples...) et notamment en matière de déplacements doux. Les élus n'ont pas cherché au travers de leur projet à développer des espaces de circulations douces entre les entités urbaines du territoire au regard de la distance à parcourir. Le développement des continuités douces à l'échelle de l'ensemble du territoire peut en effet être mis en place uniquement sous l'angle des loisirs (promenades). Il s'agit donc essentiellement au travers du PLU de permettre la protection et le maintien de la fonction récréative des cheminements existants.



Les orientations du PADD

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

Maintenir l'identité de village

- Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux
- Orientation n°2 : Préserver le fonctionnement de la vie rurale et créer des lieux de convivialité et de lien social
- Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole

Stopper la consommation sur les espaces agricoles et naturels

- Orientation n°1 : Etablir l'état des lieux de l'existant en matière de consommation foncière
- Orientation n°2 : Maîtriser l'évolution de l'urbanisation sur le territoire

Préserver l'environnement

- Orientation n°1 : Stopper la consommation sur les espaces agricoles et naturels
- Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire
- Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé
- Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques

Définir une politique de l'habitat

- Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique par le renouvellement de logements
- Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation non consommatrice d'espaces agricoles et naturels
- Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation soucieuse de la capacité des équipements et des structures intercommunales
- Orientation n°4 : Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logement
- Orientation n°5 : Penser l'évolution des équipements et services et le développement

Accompagner cette politique de l'habitat par une offre plus globale

- Orientation n°1 : Tenir compte des activités économiques
- Orientation n°2 : Penser l'évolution numérique du territoire
- Orientation n°3 : Favoriser la (re)découverte du territoire

Tendre vers une amélioration de la mobilité

- Orientation n°1 : Gérer la circulation
- Orientation n°2 : Favoriser la mise en place d'une gestion globale du stationnement
- Orientation n°3 : Inciter à d'autres pratiques pour les déplacements

Le projet opérationnel de la commune

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

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

Les principaux objectifs sont d'une part, de faire de ces lieux des espaces de qualité et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche. Un secteur d'OAP a alors été défini sur le territoire communal, au sein de village. Pour ce faire les principes suivants sont définis :

Le secteur du village

Affirmer la centralité du bourg

Cet espace non bâti est localisé derrière la mairie de Cravent, dans le creux d'une boucle de la RD 52 dessinant les rues Magloire Douville et André Mojard. Ce secteur a principalement pour vocation d'accueillir de l'habitat et densifier le centre-bourg. Quatre à cinq logements sont censés être construits sur cette zone, avec un coefficient de pleine terre de 70%.

Concernant la desserte, il est fixé le principe d'un accès mutualisé depuis la rue André Douville, avec un espace suffisant pour le retournement des véhicules. Le long de cette rue, l'aménagement devra prévoir du stationnement public linéaire.

Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale

Afin d'intégrer l'opération dans son environnement, les haies champêtres le long de la sente piétonne et en limite séparatives devront être plantées et/ou conservées. Ces haies devront être homogènes, suivant un motif cohérent de plantation d'arbustes ; les essences devront être essentiellement locales, associant feuillages caducs et persistants. De plus, la sente piétonne existante en limite Ouest du secteur devra être préservée.

L'objectif est ici d'intégrer les nouvelles constructions dans le cœur du village, zone à densifier en priorité, sans pour autant apporter de nouvelles nuisances. L'aménagement de cet espace permettra par ailleurs une réorganisation du secteur. En plus de l'habitat, c'est aussi le système de voirie et stationnement qui sera redessiné pour une plus grande sécurité et une meilleure cohabitation des différents modes.

Le secteur Est

Optimiser l'espace disponible pour limiter les prélèvements fonciers

Afin de permettre la réalisation d'une nouvelle offre de logements et permettre de répondre aux objectifs de moindre prélèvement sur les espaces agricoles et naturels, il est fixé une densité de 15 logements à l'hectare minimum (soit environ 5 logements).

Il est fixé un principe de desserte au travers d'accès mutualisés à au moins deux constructions depuis la rue Broca Monod afin d'éviter le gaspillage de l'espace par des accès uniquement individuels.

Respecter l'environnement existant et favoriser une intégration qualitative en entrée de village

Il est prescrit la plantation de haies champêtres en limite séparatives afin d'assurer une transition douce avec les espaces prairiaux attenants sur les parcelles arrières. Les essences retenues sont essentiellement locales.

Ce secteur étant située en entrée/sortie de village, une attention particulière est portée à l'intégration architecturale et paysagère des constructions, notamment en matière de forme urbaine (faitages des constructions orientés préférentiellement de façon parallèle à la voie), de gabarit (volumes et hauteurs des constructions tenant compte de l'existant proche) et des aspects des constructions, conformément aux prescriptions réglementaires de la zone urbaine.



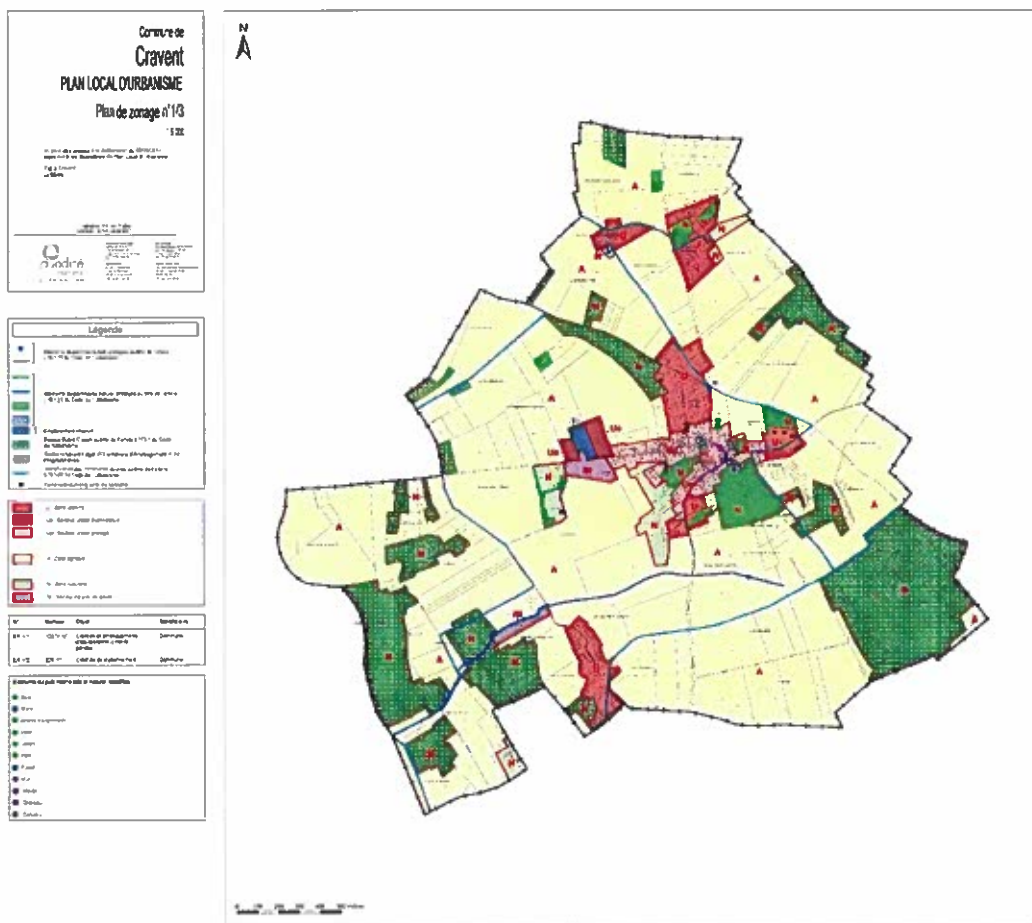
Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones

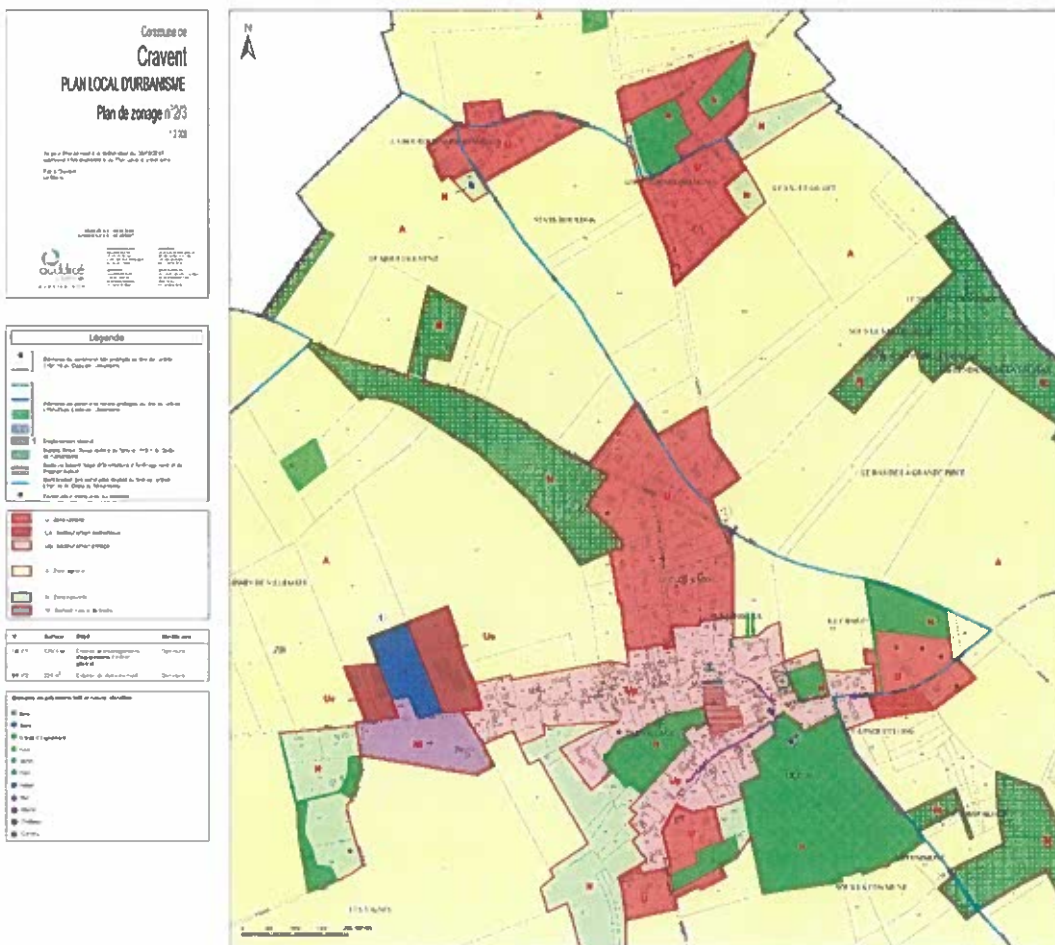
Le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris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

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

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire. Le plan de zonage a utilisé les dispositions suivantes :

- Les zones U (urbaines)
 - Secteur Ue (urbain économique)
 - Secteur Up (urbain protégé)
- Les zones A (agricoles)
- Les Zones N (naturelles et forestières)
 - Secteur NI (naturel de loisirs)







La zone urbaine

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

La zone U correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune, présents sur les trois entités urbaines principales : le bourg, Longuemare et la Bourdonnerie et le Val-Comtat. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

La zone urbaine de Cravent comporte deux sous-secteurs particuliers : un sous-secteur Up, urbain protégé, défini sur les parties bâties anciennes du bourg et comprenant notamment une partie des rues Magloire-Douville, André Mojard, Caude Monod Broca, et un sous-secteur, Ue, urbain économique, destiné à permettre le maintien des activités économiques existantes le long de la rue Magloire-Douville.



La zone urbaine occupe 27,99 ha du finage communal. Le sous-secteur Ue équivaut à 2,19 ha tandis que le sous-secteur Up représente 13,56 ha.

La zone agricole

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

On note sur le territoire communal la présence de plusieurs exploitations agricoles céréalières réparties sur le bourg et les hameaux. Les occupations des sols sur le territoire étant relativement hétérogène, on constate que les parcelles agricoles de Cravent se trouvent facilement mêlées à des espaces naturels ou des espaces bâtis.

Chacun des bâtiments agricoles en fonction est inclus dans la zone Agricole, afin de permettre le développement de l'activité. Aussi la zone Agricole se localise à proximité des sièges d'exploitation et comprend les espaces de grandes cultures principalement. Ces emprises sont celles qui sont reconnues pour leur valeur agronomique (identifiées à la politique agricole commune). Ces espaces doivent être protégés du mitage et de l'urbanisation résidentielle.



La zone agricole (A) couvre un peu plus de 442 ha.

La zone naturelle et forestière

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés. Elle regroupe également certains parcs et fonds de jardins. Les espaces identifiés en zone N se situent majoritairement en limite du bourg et en limite de territoire communal.

Quelques secteurs bâtis sont aussi englobés dans la zone N du fait de leur isolement et leur éloignement par rapport à la zone agglomérée dense du centre-bourg. C'est par exemple le cas pour le chemin de la Pierre ou au niveau des carrières (en limite communale notamment).

La zone N comporte un sous-secteur particulier NI, naturel de loisirs. Il est destiné à permettre le développement des activités ludiques et d'équipements au niveau de la rue Magloire-Douville.



La zone naturelle (N) couvre environ 121,87 ha du territoire communal. Le sous-secteur NI équivaut à 4,9 ha.

Les superficies des zones

La zone urbaine représente 4,6% du territoire communal, ce sont les zones agricoles et naturelles qui occupent la majeure partie du foncier restant. Effectivement, l'activité agricole s'étend sur environ 72,3% du territoire et les espaces naturels un peu plus de 20%.

Superficies	En m ²	En ha	En %
Zone U	279915	27,99	4,58
Secteur Ue	21904	2,19	0,36
Secteur Up	135608	13,56	2,22
Zone A	4421327	442,13	72,29
Zone N	1208747	120,87	19,76
Secteur NI	48990	4,9	0,80
Totaux	6116491	611,64	100

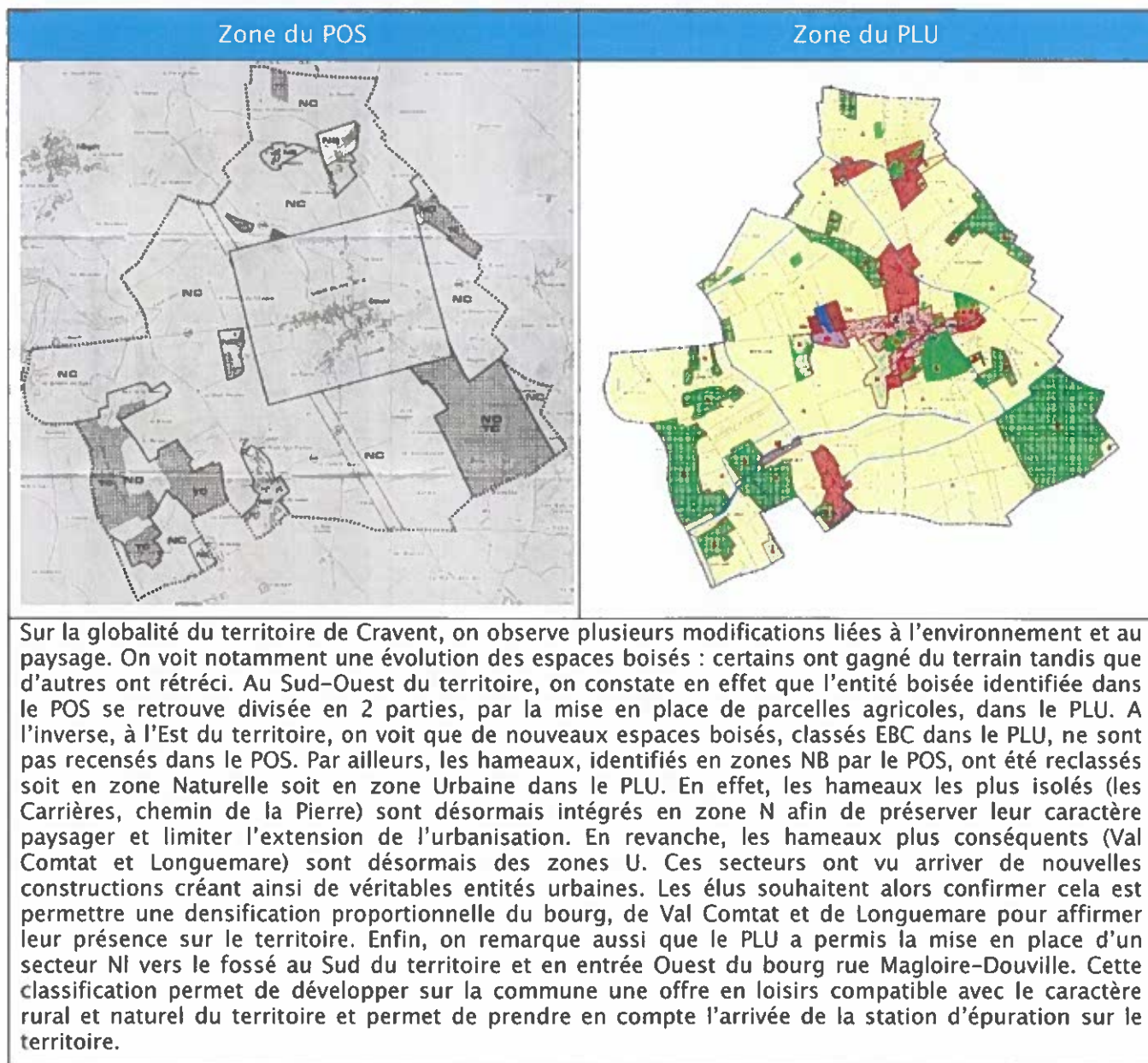


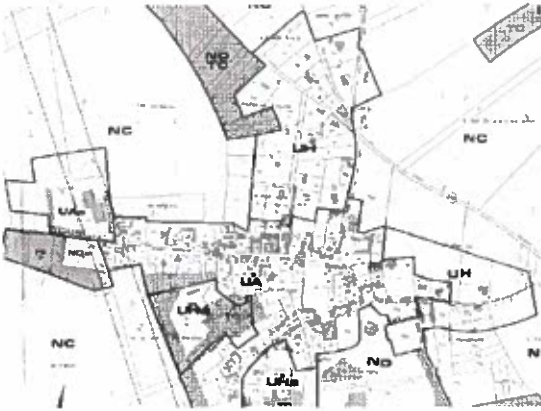
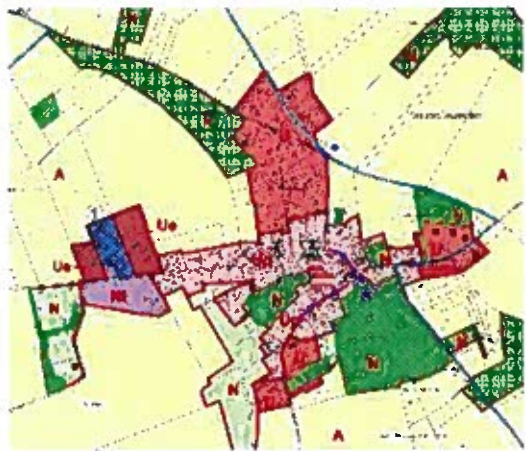
Les changements apportés entre le POS et le PLU

Le Plan d'occupation des Sols définissait des zones multiples en secteur urbain et en secteur naturel. Ainsi les zones naturelles se divisaient en NB, NBa, NC et ND tandis que les zones urbaines se répartissaient entre UA et UH. Les zones boisées faisaient l'objet d'une protection au titre des Bois en Espaces Boisés Classés.

Bilan des zones d'urbanisation futures

Le tableau ci-dessous propose une mise en perspective des évolutions apportées.



Zone du POS	Zone du PLU
	
<p> Le zonage du centre-bourg de Cravent a été revu pour le PLU. On remarque que les zones U sont plus restreintes dans le PLU que dans le POS, le PLU les a redéfinies en suivant principalement une logique parcellaire. Les élus ont effectivement remis l'accent sur la densification des entités déjà bâties pour limiter la consommation sur les espaces agricoles ou naturels. Cette densification s'est faite après identification des potentiels de renouvellement urbain sur le centre-bourg. Ceux-ci sont suffisants pour répondre à l'objectif de développement fixé par le PADD. Un secteur Ue spécifique a été créé en entrée Ouest du village. Des réglementations spéciales s'y appliquent. Celles-ci ont pour objectif de renforcer et développer les activités existantes ; cependant il n'y a pas de volonté de création de nouveaux équipements. Par ailleurs, le centre historique de la commune est identifié par une zonage Up. Là aussi, les réglementations sont plus spécifiques et visent à préserver l'aspect traditionnel et rural des constructions pour éviter toute dénaturation du cœur de bourg. De plus, plusieurs secteurs bénéficient désormais d'une protection plus forte du fait de leur classement en zone N, c'est notamment le cas dans la rue Claude Monod Broca où la zone UH du POS a évolué en zones U, N et A. Ces espaces permettront un développement plus aisé de la biodiversité locale et amélioreront le cadre de vie en renforçant le cadre rural avec des espaces de jardins et des boisés en limites de l'urbanisation. C'est également le cas sur la partie Est du bourg où les espaces de jardins et prairies appartenant aux unités foncières des propriétés se trouvent protégées. Une frange paysagère vient effectivement entourer le bourg et créer une transition avec l'espace d'openfield. </p>	

Le POS de Cravent ouvrait un potentiel relativement important de surfaces aménageables qui ont pu être exploitées durant toute la durée de validité du document. Aujourd'hui, la politique d'urbanisation s'oriente vers un document d'urbanisme dont les possibilités d'urbanisation ont vocation à apporter une réponse stricte à des besoins identifiés.



Les prescriptions réglementaires

Les objectifs du règlement

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

Il s'agit notamment de :

- Maintenir l'identité de village
- Préserver l'environnement
- Définir une politique de l'habitat
- Accompagner la politique de l'habitat par une offre plus globale
- Améliorer la mobilité

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

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide sur les aspects extérieurs des constructions, les projets d'implantation, les hauteurs, les espaces libres, extrait des articles du Code de l'urbanisme...).

Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

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

Le tableau ci-après reprend les objectifs poursuivis par la municipalité pour fixer les règles d'occupations des sols de chacune des zones de son territoire.

Zone U		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	<p>Privilégier la destination résidentielle</p> <p>Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées</p> <p>Limiter le développement spatial des constructions</p> <p>Favoriser le maintien des activités existantes</p> <p>Prévoir le maintien et le développement des structures d'équipements</p> <p>Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol</p>	<p>Interdiction des constructions à destinations agricole ou forestière, industrielle, d'entrepôts et d'hébergement hôtelier.</p> <p><u>Sont seuls autorisés :</u></p> <p>Constructions de bureaux n'excédant pas 250m² sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, que les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique.</p> <p>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation, sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage habité.</p> <p>Réalisation d'au moins 1 logement de type locatif aidé à partir de 4 logements construits sur une ou plusieurs constructions existantes sur une même unité foncière.</p> <p>Affouillements et exhaussements de sols autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p><u>Le</u> Sont autorisés Aménagements et constructions de l'existant à destination artisanale, de bureaux ou de commerce à condition que l'opération ne conduise pas à des délaisés et que l'activité respecte l'environnement, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux autorisés sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p>
3	<p>Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité</p> <p>Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes de sécurité routière et un partage sécurisé de la voirie entre les différents usagers</p> <p>Optimiser l'espace de l'opération d'ensemble du secteur du centre-bourg en prévoyant des dispositifs visant à réduire la consommation spatiale des emprises d'accès et de desserte</p> <p>Préserver et prévoir les espaces de continuité douce</p>	<p><u>Accès</u> : Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible : les caractéristiques nécessaires aux services de secours et de favoriser l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite (exception pour les aménagements ou extensions de l'existant où l'accès ne doit pas être inférieur à 4 mètres).</p> <p>Limitation du nombre d'accès pour une question de sécurité, en particulier si un terrain est desservi par plusieurs voiries.</p> <p>En cas de division parcellaire, l'accès nouvellement créé doit être réfléchi et être optimisé pour plusieurs constructions.</p> <p><u>Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD 52</u>, les portails des accès débouchant sur la route départementale doivent être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.</p> <p><u>Voie</u> : Adaptation des caractéristiques des voies pour la circulation aux usages qu'elles supportent, satisfaction aux exigences de sécurité incendie et de protection civile et mise en sécurité des usagers de la voirie et notamment les piétons. Aménagement des voies privées en impasse afin que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.</p> <p>Dans le cadre de <u>d'opération d'ensemble identifiée par des opérations d'aménagements et de programmation</u>, l'emprise de la voirie doit respecter une largeur de 5 mètres.</p> <p><u>Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD 52</u>, les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.</p> <p><u>Mobilité douce</u> : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38¹ peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés</p>
4	<p>Clarifier les règles autorisant la constructibilité</p> <p>Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs</p> <p>Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés</p> <p>Intégrer aux opérations d'ensemble la gestion des ordures ménagères</p>	<p>Des prescriptions identiques aux zones A et N, relatives à <u>l'eau potable</u> (raccordement au réseau public), à <u>l'assainissement</u> (dispositifs d'assainissement collectif ou individuel conformes aux normes en vigueur), <u>aux eaux pluviales</u> (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins), <u>aux réseaux secs</u> (enterrés) réglementent l'ensemble des zones.</p>
5	/	Non réglementé

6	<p>Œuvrer à une meilleure occupation de la parcelle en laissant plus d'emprises pour les espaces d'intimité</p> <p>Favoriser la densité au niveau du bourg tout en laissant une possibilité de gestion sécurisée du stationnement à l'intérieur de la parcelle</p> <p>Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur</p>	<p>A l'exception des annexes, dépendances et configurations en double-rideau, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'emprise des voies publiques.</p> <p>Continuité visuelle bâtie à assurer avec des murs, des porches... en étant en harmonie avec l'existant.</p> <p>Application de la règle pour toute division parcellaire.</p> <p>Ecart par rapport à la règle pour l'existant.</p> <p>Dans le cadre <i>d'opération d'ensemble identifiée par des orientations d'aménagement et de programmation</i>, les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum depuis les voies et emprises publiques.</p> <p><u>Ua</u> : A l'exception des annexes, dépendances et configurations en double-rideau, les constructions doivent être implantées soit en retrait de 30 mètres minimum de l'emprise des voies publiques, soit à l'alignement de ces dernières.</p> <p>Continuité visuelle bâtie à assurer avec des murs, des porches... en étant en harmonie avec l'existant.</p> <p>Application de la règle pour toute division parcellaire.</p> <p>Ecart par rapport à la règle pour l'existant.</p>
7	<p>Inciter à la densification et autoriser une implantation en mitoyenneté pour optimiser l'espace</p> <p>Eviter la mise en place de délaissés sur le côté des constructions toute en laissant un passage pour l'entretien des haies ou des façades ou le stationnement d'un véhicule</p> <p>Assurer le passage de la faune et flore dans les linéaires de haies en maîtrisant l'implantation des constructions</p> <p>Clarifier l'application de la règle</p>	<p>Implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives en l'absence d'ouvertures ou en retrait de 6 mètres minimum en présence d'ouvertures.</p> <p><u>Ua</u> : Implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives en l'absence d'ouvertures ou en retrait de 4 mètres minimum en présence d'ouvertures.</p>
8	/	Non réglementé
9	<p>Limiter le bâti dans les secteurs à enjeux et clarifier la notion d'extension mesurée</p>	<p>Emprise au sol des constructions limitée à 30% de l'unité foncière.</p> <p><u>Ua</u> : Emprise au sol des constructions limitée à 35% de l'unité foncière.</p>
10	<p>Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage afin de préserver la silhouette villageoise</p> <p>Avoir des repères précis pour l'instruction des Permis de Construire</p> <p>Permettre des règles différentes dans le cas de configurations existantes ne permettant pas l'application de la règle</p> <p>Autoriser une évolution des constructions existantes tout en tenant compte du contexte local</p>	<p>Hormis pour les aménagements et extensions des constructions existantes (respect de la hauteur maximale de construction existante), les règles suivantes s'appliquent :</p> <p><i>Pour toutes nouvelles constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder</i> : R + combles avec un pied droit d'un mètre maximum et 7 mètres au faîtage de la toiture.</p> <p>Pour toutes constructions existantes, les aménagements réalisés ne doivent pas excéder R + 1 + combles avec un pied droit d'un mètre maximum et une hauteur totale de 9 mètres.</p>
11	<p>Poser un cadre pour favoriser les conditions de la couture avec l'existant et le respect des caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères présentes sur l'ensemble du territoire</p> <p>Œuvrer pour conserver certaines caractéristiques du petit patrimoine local</p> <p>Définir des règles plus souples pour les constructions économiques ou d'équipements tout en favorisant leur intégration dans le paysage</p>	<p>A l'exception des constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles suivantes s'appliquent :</p> <p><i>Intégration dans l'environnement</i> : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.</p> <p><i>Éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme</i> : Pour toutes les constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 151-19° (fiche spécifique en annexe n°5), recherche de la simplicité des volumes et d'une unité d'aspect.</p> <p><i>Regroupement des interdictions</i> : modification de la topographie initiale de plus de 50 centimètres, architecture non locale, imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes, blanc pur et couleurs violentes, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, tuiles non régionales, couvertures ondulées, lucarnes à fronton courbe et chéneaux-assis, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues...</p>

		<p>Philosophie générale : Harmonisation avec la typologie architecturale dominante du secteur. Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales.</p> <p>Principes d'aménagements paysagers à respecter définis en annexe.</p> <p>Valable pour l'existant, les nouvelles constructions ainsi que les annexes, murs ou clôtures.</p> <p>Murs anciens, aveugles et piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.</p> <p>Réalisation de nouvelles constructions :</p> <p>Prise en compte des caractéristiques architecturales locales :</p> <p>Prise en compte des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent. Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes : toiture à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°, ou clôture composée de matériaux traditionnels (type pierres avec joints beurrés) et couronnées d'un chapeau destiné à les protéger de l'humidité.</p> <p>Façade : Murs des constructions nouvelles similaires à l'aspect des constructions anciennes. Respect des aspects traditionnels au niveau de la teinte des matériaux de façade afin d'avoir une harmonie générale des constructions.</p> <p>Toiture : Pentes des toitures à 2 pans de comprise entre 35° et 45°. Recherche d'aspect tuile plate traditionnelle, petit moule (minimum 40 au m²) ou tuiles mécaniques petit moule. En cas de percement, conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture et en nombre limité.</p> <p>Clôture : Hauteur maximale des clôtures à 2 mètres.</p> <p>Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'existant sur l'unité foncière ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures donnant sur l'emprise publique doivent être constituées d'ensemble homogène composée : de murs bahut (un tiers de la hauteur totale de la clôture) surmontés d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée, possiblement doublé d'une haie vive composée d'essences locales (liste annexe n°4), ou bien d'un grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.</p> <p>Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes : Modifications de volume des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.</p> <p>Toute modification doit être faite dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante, c'est-à-dire : maintien des formes, pentes et couverture de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles (remplacement ou création à l'identique), maintien du rapport pleins/vides.</p> <p>Maçonneries en pierres appareillées, briques ou meulières, doivent rester apparentes.</p> <p>Ve :</p> <p>Intégration dans l'environnement : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.</p> <p>Philosophie générale : Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales.</p> <p>Principes d'aménagements paysagers à respecter définis en annexe.</p> <p>Façade : Recherche d'harmonie des façades des bâtiments, entre les façades principales et les façades secondaires et entre les annexes et les bâtiments principaux.</p> <p>Clôtures : Hauteur maximale de 2 mètres. En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, les clôtures doivent être constituées d'une haie libre composée d'essences locales (liste en annexe n°4).</p>
--	--	--

12	<p>Eviter l'encombrement du domaine public et favoriser la continuité des modes doux, tenir compte à la fois du stationnement résidentiel mais également du stationnement des activités, satisfaire aux règles de sécurité routière et anticiper la réalisation de stationnement pour les vélos</p>	<p><i>Stationnement</i> suffisant et assuré en dehors du domaine public. Pour toute nouvelle construction à <u>usage d'habitation</u>, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de plancher, avec un minimum de deux places de stationnement par logement. Pour toute nouvelle construction à <u>autre usage que l'habitation</u>, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison. Pour toute construction à <u>usage d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce</u>, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.</p> <p><i>Ue</i> : <i>Stationnement</i> suffisant et assuré en dehors du domaine public, adaptation aux Personnes à Mobilité Réduite et aux modes doux. Prise en compte des véhicules nécessaires à la réalisation de l'activité commerciale ou artisanale et l'accueil des véhicules des clients de ses activités. Pour toute construction à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à prévoir.</p>
13	<p>Protéger les éléments du petit patrimoine naturel Inciter à la végétalisation pour favoriser l'intégration paysagère et pour limiter l'imperméabilisation Définir des prescriptions pour l'insertion des projets économiques et d'équipements dans leur contexte environnemental et paysager</p>	<p><i>Éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme</i> : Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° (fiche spécifique en annexe n°5).</p> <p><i>Plantations et espaces libres</i> : Maintien ou remplacement des plantations existantes par des plantations de type essences locales. Imposition que les haies soient constituées d'au moins trois types d'essences locales, afin de conforter le rôle paysager et écologique de ces linéaires (liste en annexe n°4).</p> <p>En limite de zone A ou N, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux.</p> <p>Lutte contre l'imperméabilisation des sols : 70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales. Végétalisation des espaces non bâtis (pelouses, prairie, arbres, arbustes...) ou aménagement en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples). Traitement paysager d'ensemble des espaces de circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement ..).</p> <p><i>Ue</i> : 65% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p><i>Ue</i> : Les plantations doivent être composées d'essences locales pour intégrer les bâtiments dans le paysage et limiter l'imperméabilisation. Végétalisation des espaces non bâtis (pelouses, prairie, arbres, arbustes...) ou aménagement en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples). Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.</p>
14	/	Non réglementé
15	/	Non réglementé
16	Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Anticipation de la venue des réseaux : les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Zone A		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles)	<i>Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être nécessaires à l'activité, constructions à usage d'habitation liée à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation et situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles, extensions, annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière, aménagement, réhabilitation des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activité agricole et/ou liés à des activités d'accueil et de services touristiques, affoulements et exhaussements de sols, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux .)</i>
3	Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours	Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible (accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes) <i>Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD52</i> , les portails des accès débouchant sur la route départementale pourront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie. Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie. <i>Mobilité douce</i> : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-30 [°] peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions identiques aux zones U et N, relatives à <i>l'eau potable</i> (raccordement au réseau public), à <i>l'assainissement</i> (dispositifs d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur), <i>aux eaux pluviales</i> (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins), <i>aux réseaux secs</i> (enterrés) réglementent l'ensemble des zones.
5	/	Non réglementé
6	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Retrait des constructions à 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.
7	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Retrait des constructions à 5 mètres minimum des limites séparatives. Non application de cet article aux extensions de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre.
8	/	Non réglementé
9	Maîtriser l'évolution de l'existant	L'emprise au sol des extensions, annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU.
10	Avoir des hauteurs de bâtiment ne bloquant pas l'activité Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction liée à l'habitat	<i>Pour les constructions agricoles</i> : 12 mètres maximum au faîtage de la toiture, sauf impératifs techniques ou fonctionnels. <i>Pour les constructions à usage d'habitation</i> : R + combles avec un piédroit de 1 mètre maximum et hauteur maximale totale fixée à 7 mètres. La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage de la toiture.
11	Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat	A l'exception des constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles suivantes s'appliquent : <i>Constructions agricoles</i> : intégration harmonieuse dans le paysage, simplicité de volume et unité