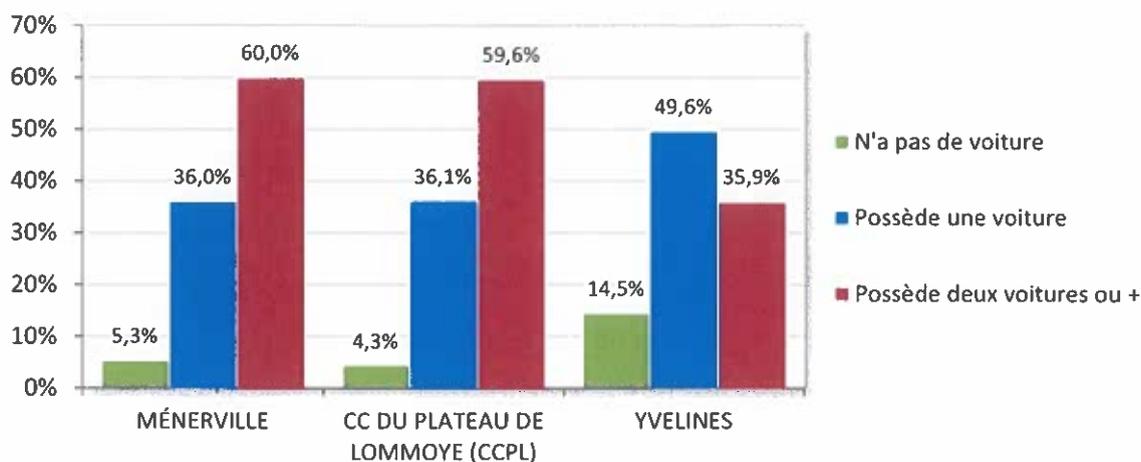


...et une utilisation prédominante de la voiture individuelle

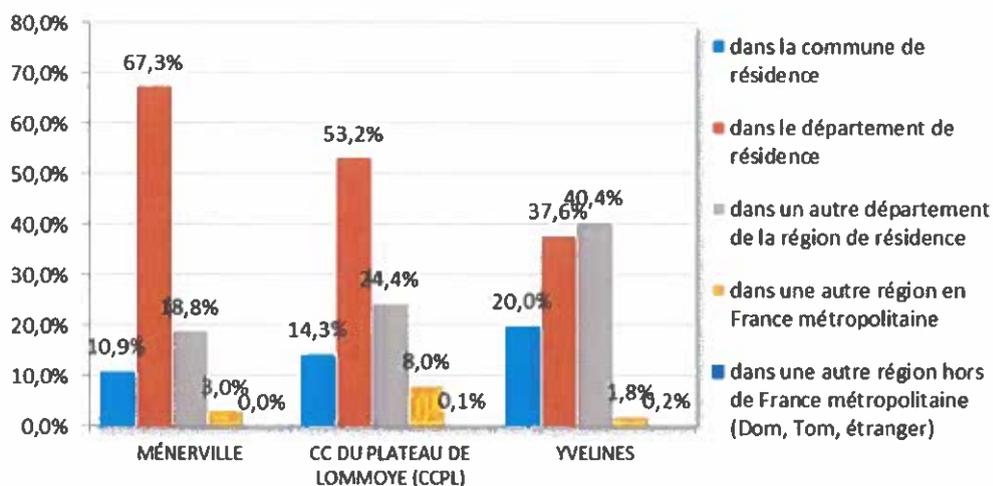
Équipement des ménages en automobile



Le taux d'équipement en automobile des ménages est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées à l'échelle intercommunale. Ainsi seulement 5 % 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.

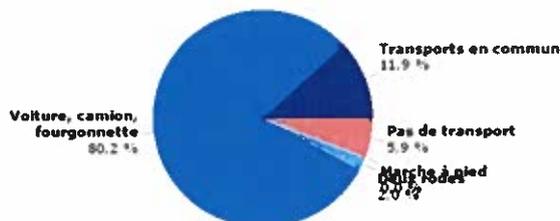
Les communes périurbaines sont des secteurs générateurs de déplacements. Ce bon taux d'équipement automobile est en partie imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail.

Les migrations domicile-travail sont un bon indicateur de la mobilité des personnes. Ainsi à l'échelle communale, on constate que 89% des actifs quittent la commune pour se rendre au travail. Plus des deux tiers (67,3%) restent travailler dans les Yvelines. Ils sont 19% 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 CCPL est proche des régions Centre et Haute-Normandie mais seul 3 % des actifs de Ménerville se déplacent hors Ile-de-France pour travailler (contre 8% pour la CCPL). A travers ces taux, on constate que le bassin d'emplois de la région parisienne marque fortement l'organisation du territoire.

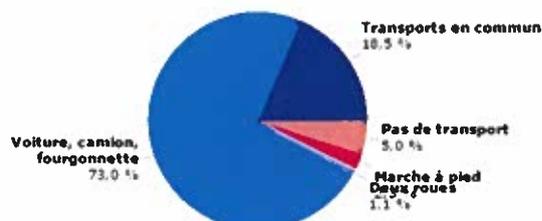


Seuls 12% de la population utilisent les transports en commun pour se rendre au travail. Il est à noter que ce taux est de 18,5% à l'échelle de l'intercommunalité. Il ressort assez nettement l'absence d'offre de transports collectifs sur la commune, ce qui favorise l'usage de la voiture pour les déplacements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

Menerville



CC du Plateau de Lomoye



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 services de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs, même de proximité puisque la commune en est totalement dépourvue.



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

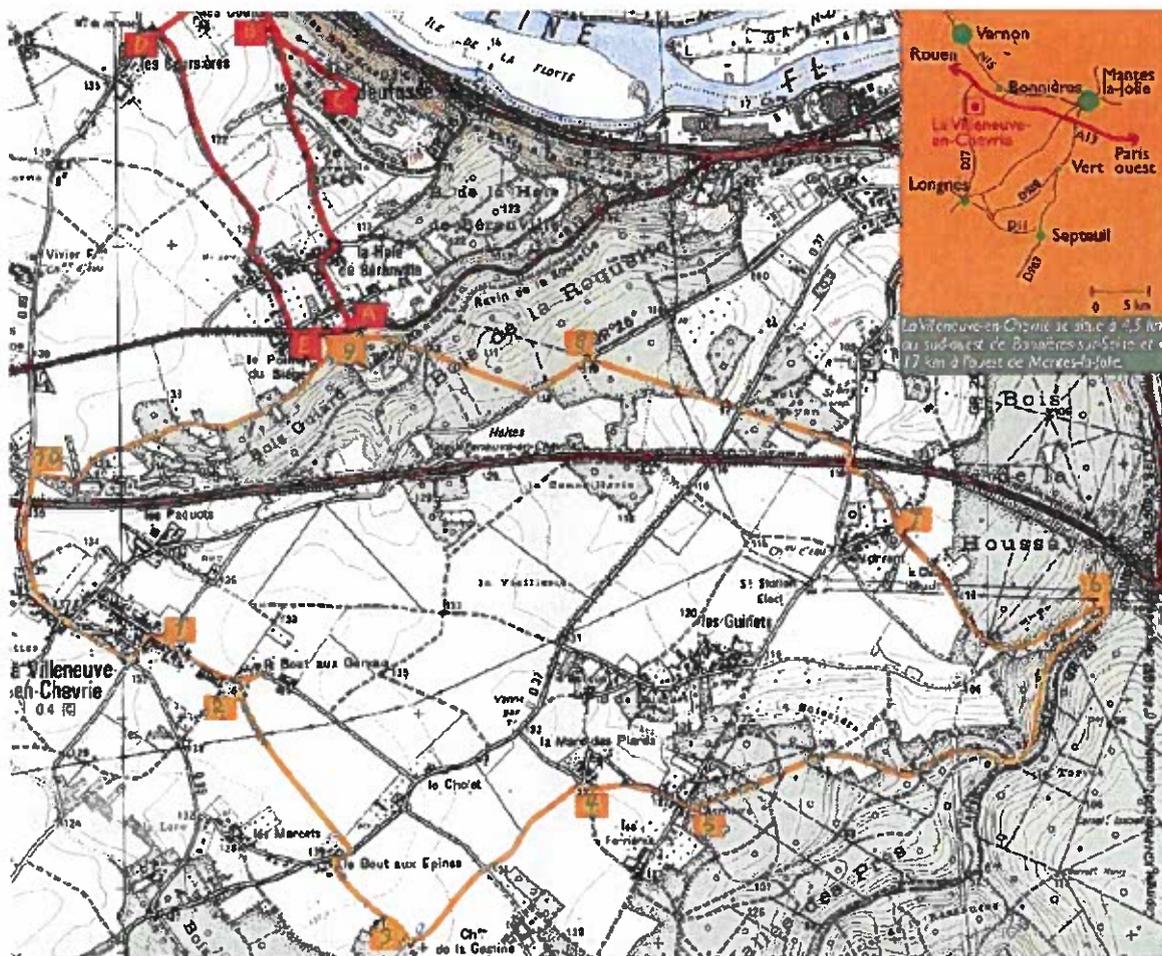
La commune ne dispose pas d'aire de stationnement. Il est constaté la présence de quelques voitures d'habitants sur la place de l'ancienne gare. Il est prévu un réaménagement de cet espace avec la destruction de l'édifice de la gare aujourd'hui sans occupation.

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

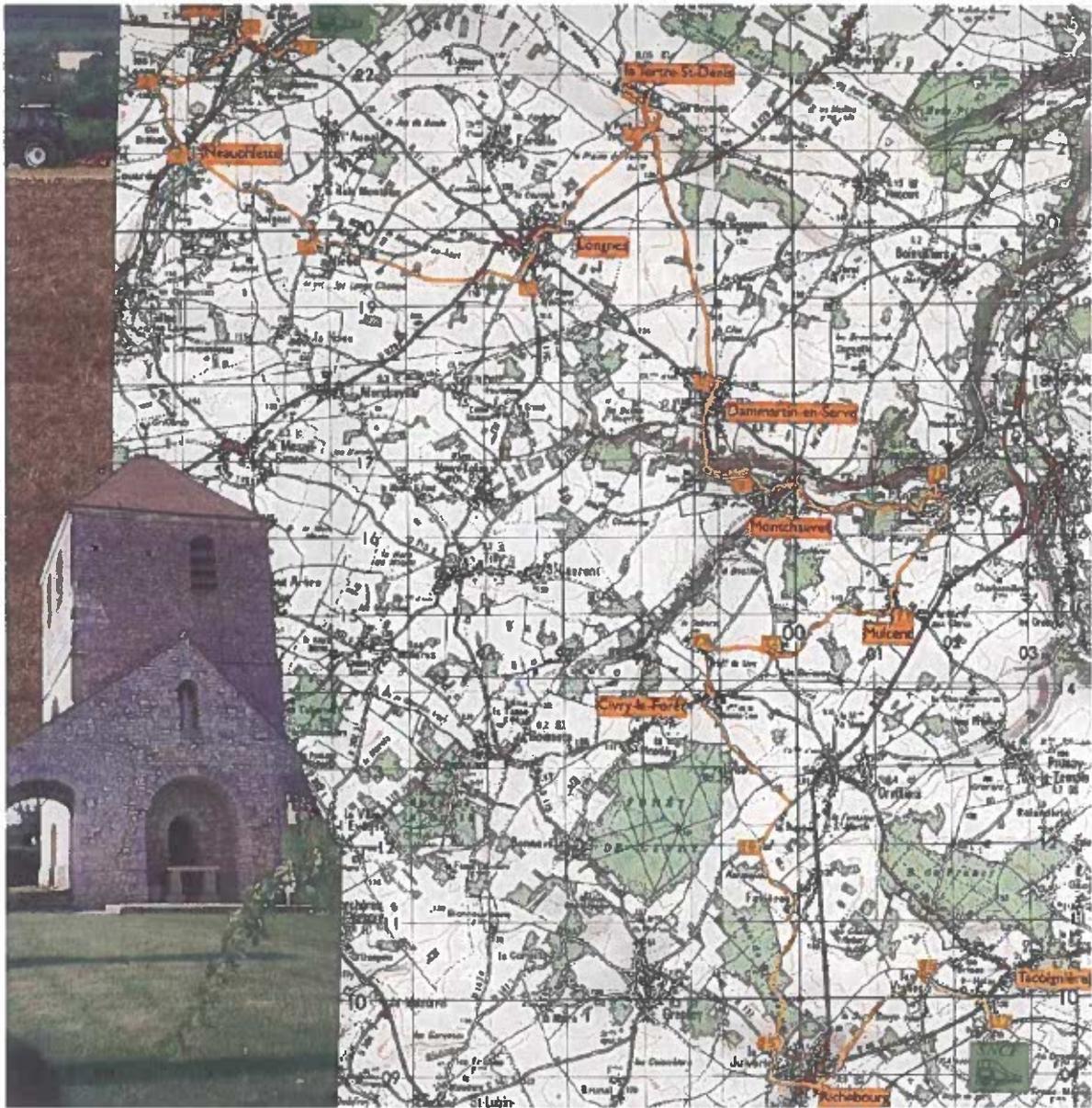
Le territoire de la CCPL est traversé par le GR 26 et le GR de Pays des Yvelines. Le chemin de Grande Randonnée 26 relie la région francilienne (Villennes-sur-Seine) au littoral normand (Villers-sur-Mer) en traversant les départements des Yvelines, de l'Eure et du Calvados. Au sein de la CCPL, il borde 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.



Balade en Chevrie-La Villeneuve - brochure du Pays des Marches d'Yvelines

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.

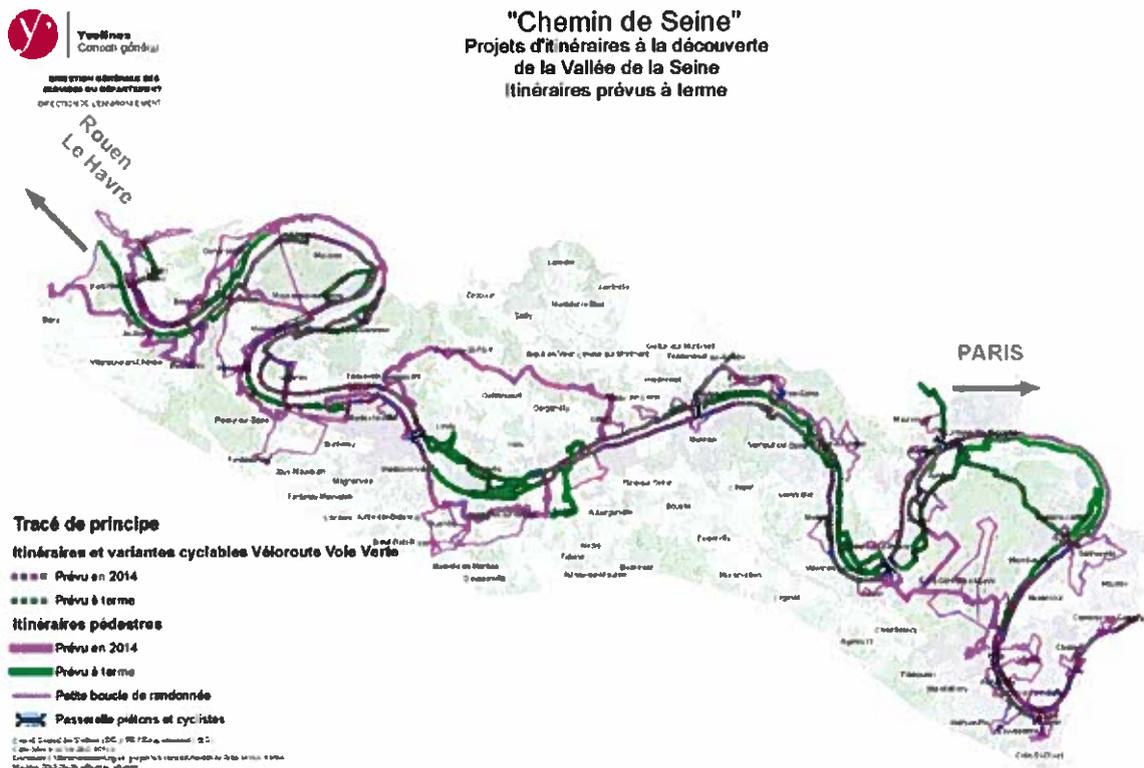
D'autres itinéraires de promenade sont également présents. Elaborés à l'initiative du département, ils contribuent à valoriser le cadre local.

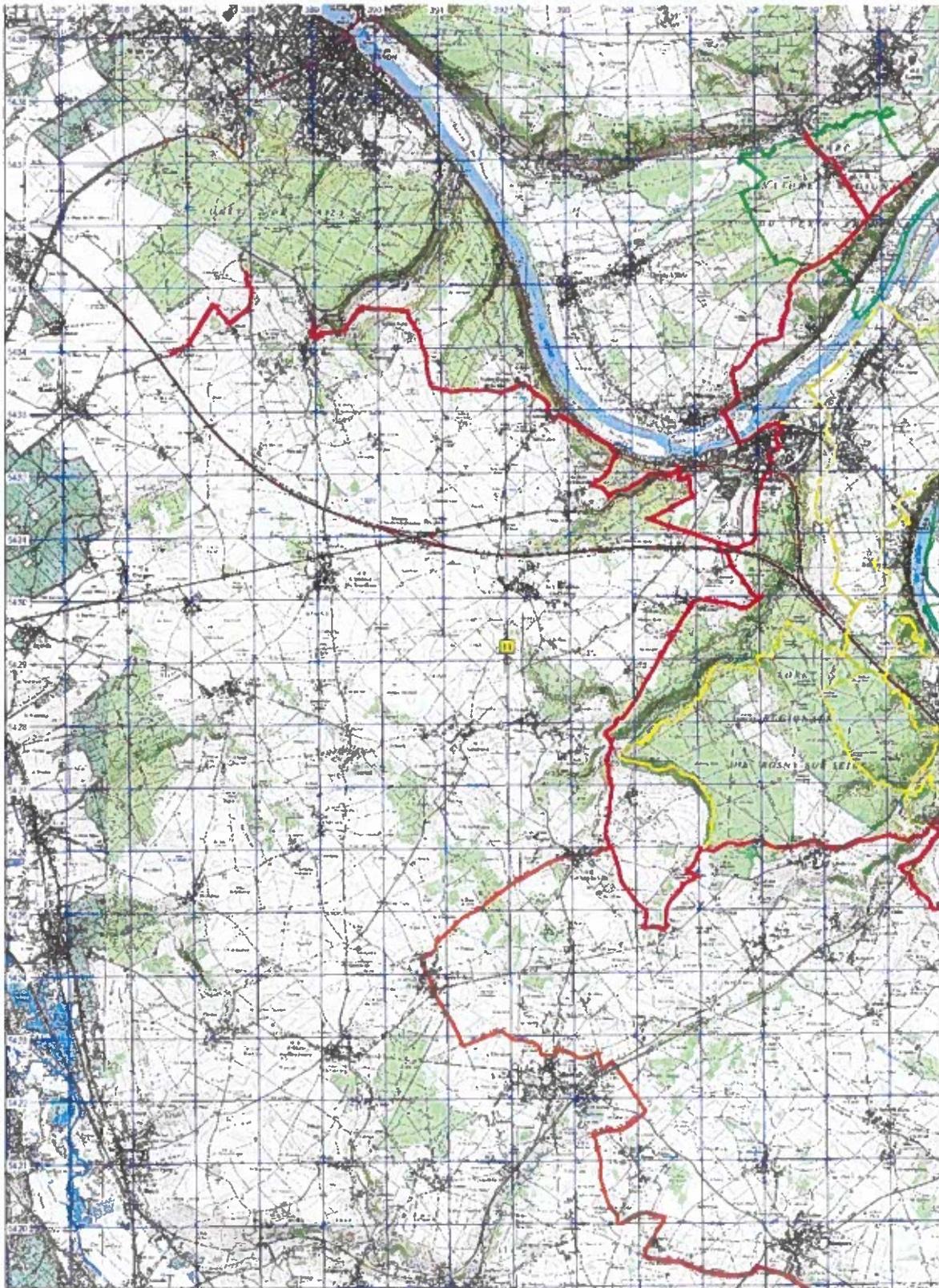
Ainsi, le territoire de la CCPL est concerné par la présence de chemins de randonnées pédestres et équestres.

L'article L361-1 du Code de l'Environnement confère aux départements la compétence d'établir des Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Au titre du PDIPR des Yvelines, adopté le 29 octobre 1993 et actualisé le 25 novembre 1999 pour son volet pédestre et le 23 juin 2006, mis à jour les 16 décembre 2011 et 14 juin 2013 pour son volet équestre.

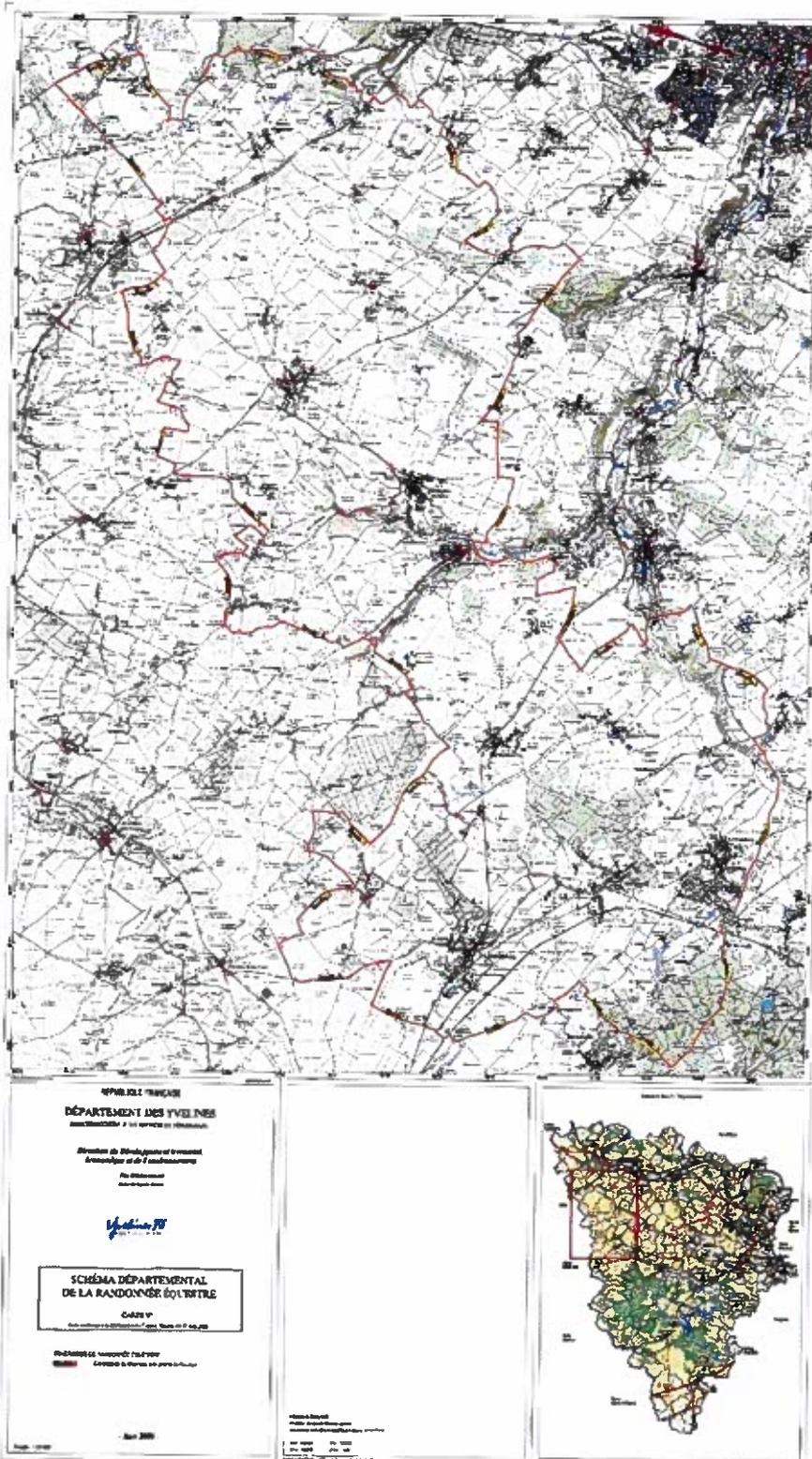
Certaines des communes de la CCPL (La Villeneuve-en-Chevrie, Saint-Illiers-le-Bois, Boissy-Mauvoisin, Neauplette,) sont traversées par des itinéraires pédestres. A noter également la présence de la boucle équestre (boucle n° 1 : du plateau du Mantois vers la plaine de Houdan) qui traverse aussi certaines communes (notamment Neauplette, et Boissy-Mauvoisin).

Enfin, il est à noter le projet de Chemin de Seine qui pourra concerné certaines des communes ou en tout cas proposer de nouvelles alternatives et itinéraires de balades à proximité du secteur d'études. Ce projet départemental vise la réalisation d'un chemin piéton et/ou cyclable le long de la Seine avec certains décrochages sur le plateau nécessaires pour raisons techniques. Un tracé de principe concernait notamment le passage sur la partie Nord de La Villeneuve en Chevrie.

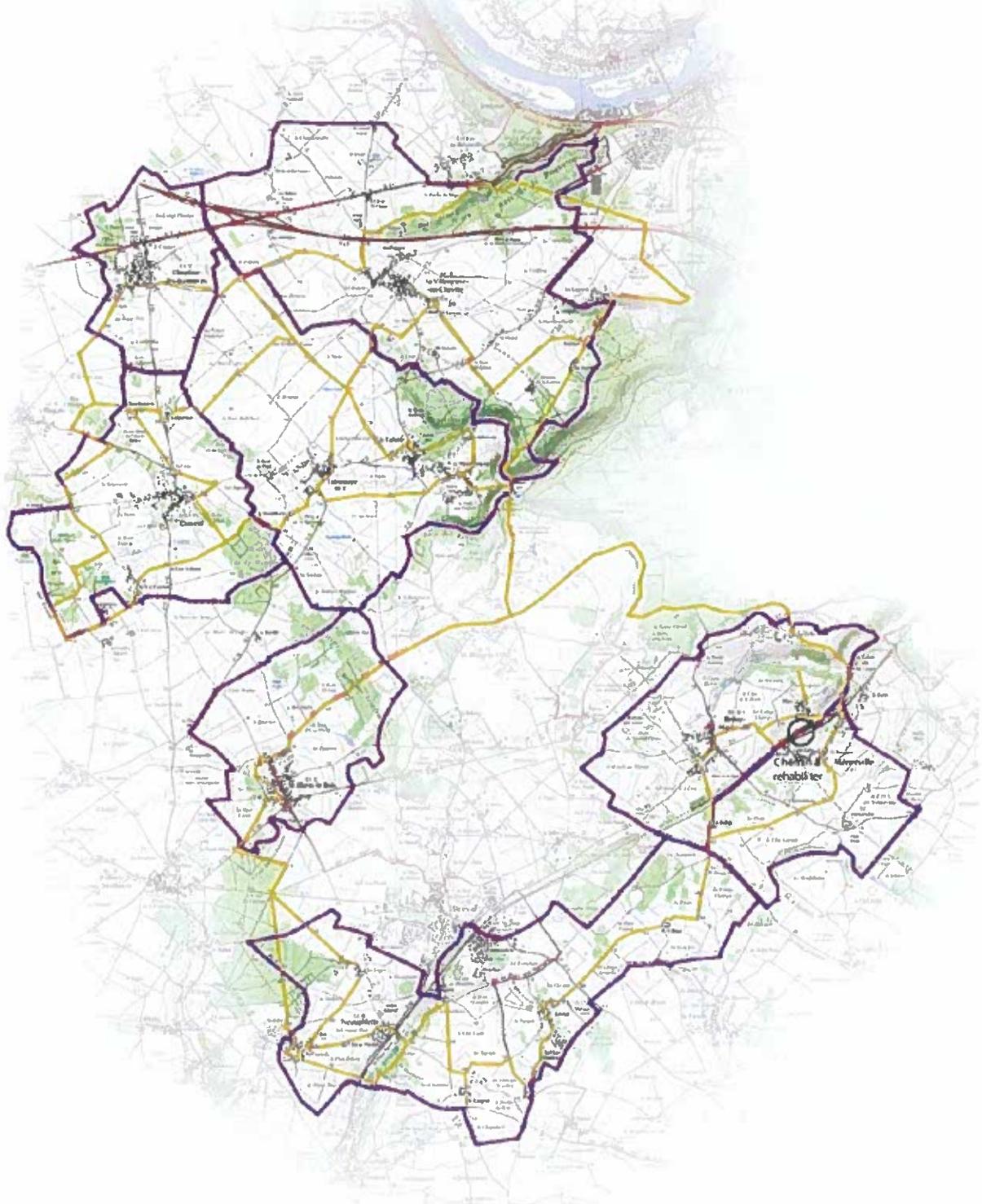




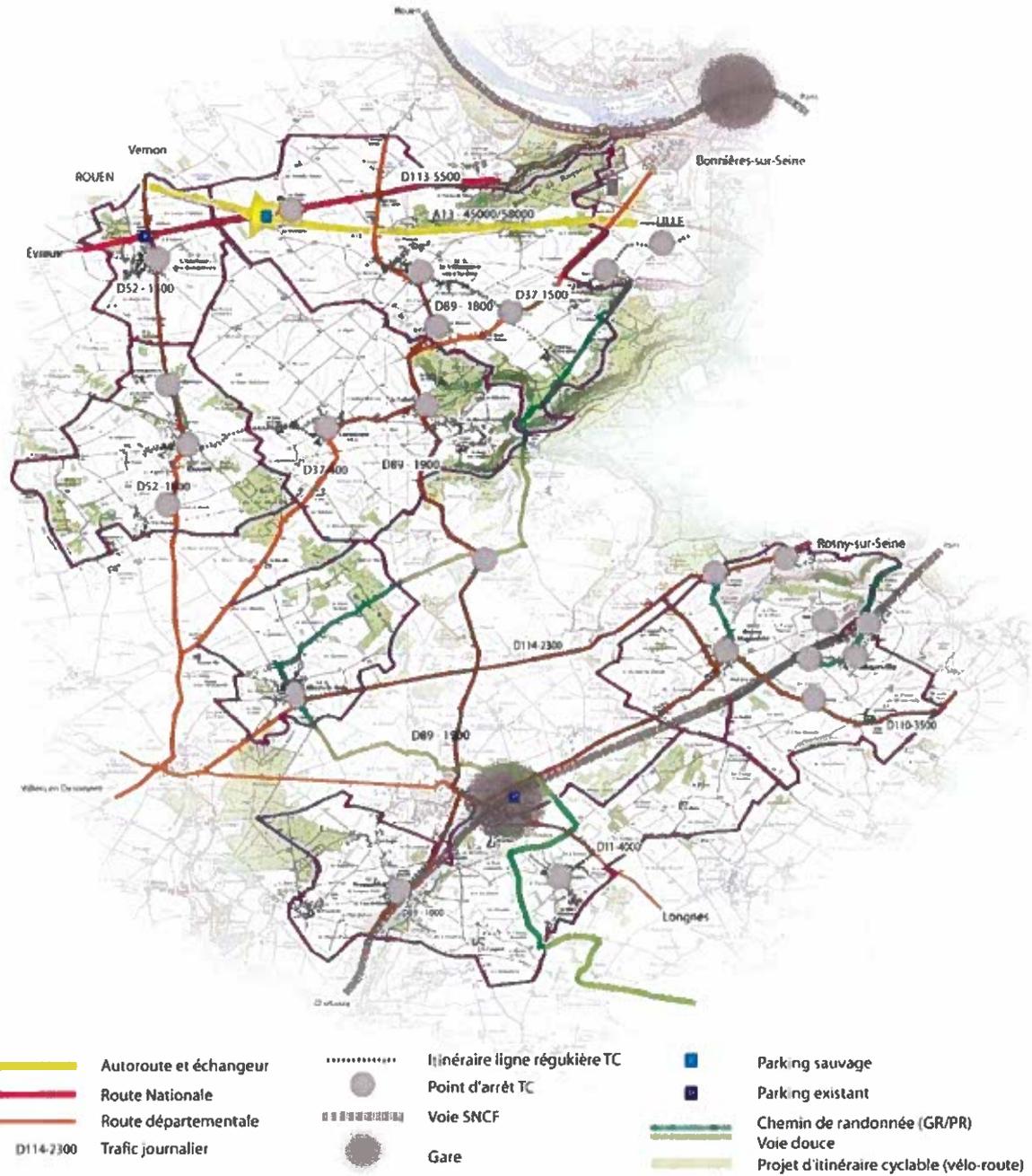
Carte source : Coprignat, Propriété : Les services IGN / NTE. Echelle : 1:50 000. Grille UTM - WGS 84.
© 2017 les services IGN de l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière - IGN



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



Carte de synthèse



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



Environnement Conseil



Atelier G. Le Moaligou



Communauté de Communes de la Région de Bréval

Les atouts et opportunités

- La commune est une commune de petite taille 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 Buchelay mais également avec la présence proche de la gare de Bréval. De fait, la qualité du cadre de vie et des paysages, 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.
- La commune dispose d'emprises non bâties et de potentiel de renouvellement urbain à l'intérieur du bourg et du hameau de Bel-Air. 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, sources... 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 utilisées au quotidien car mal adaptées aux fonctionnements locaux. Le territoire comporte quelques chemins ruraux permettant une découverte du territoire.
- La commune a connu il y a quelques années la suppression de l'arrêt de ligne SNCF et des cars de remplacement. Elle va connaître prochainement la démolition du bâtiment de la gare. Bien qu'étant considéré comme une perte pour l'histoire locale, ce projet est toutefois aussi à considérer comme un secteur amené à évoluer et pouvant permettre une amélioration de l'existant, tant du point de vue de l'offre d'équipements que du point de vue de la sécurisation des voies et de l'embellissement de la place.

Les faiblesses et menaces

- Il n'existe pas d'offre particulière pour les personnes âgées, or un léger vieillissement de la population est constaté. 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. Le PLU doit permettre d'apporter des réflexions pour permettre de répondre aux besoins de la population par une offre en logement plus diversifiée.
- Le territoire, hormis la mairie, ne comporte pas d'équipements. En effet, l'ensemble des équipements scolaires, sportifs, ou encore liés à la gestion de l'eau sont partagés avec les communes voisines de Boissy-Mauvoisin et de Perdreauville. Ce fonctionnement nécessite d'utiliser sa voiture et de se rendre dans les pôles urbains proches pour accéder à l'ensemble des autres équipements culturels, sportifs, commerciaux... La commune est toutefois proche de Bréval, pôle urbain du secteur bénéficiant d'un premier niveau de services et de commerces.
- La fonctionnalité (problématique de rejet des eaux pluviales) et la capacité de la station d'épuration sont limitées et constituent un frein à l'évolution démographique envisagée à l'échelle des 3 communes concernées. Son adaptation n'est à l'heure actuelle pas pensée.
- Plus globalement les enjeux liés à l'eau (sources, ruissellement, fossés...) doivent être intégrés aux réflexions.
- Un petit tissu économique local est présent mais essentiellement représenté par les activités artisanales et agricoles qui doivent être protégées pour faire perdurer le petit 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 APORTEES 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 17 février 2015, 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 Ménéville 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 moins de dix 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 1.7ha) et la densité faible (5,3 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 constructible 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 1.7 hectares ont été consommés sur le territoire communal pour 9 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 problématique d'assainissement de la STEP.



Eviter les constructions au coup par coup

Objectifs communaux

De par sa situation géographique proche de l'échangeur de Buchelay 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 résidentiel 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 et de la STEP, 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 1.2% à une échelle de 15 ans¹¹. 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, et notamment de la STEP,
- 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 ne possède pas 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 25 habitants supplémentaires lors des 15 prochaines années. Cela permettra entre autre d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement.

C'est donc sur une hypothèse d'environ 9 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 2.7 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 3% et 2% de logements vacants et de résidences secondaires à l'horizon 2030. Environ 1 logement pourrait ainsi être réutilisé.

Ce besoin en nouveau logement 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.

¹¹ Dans le cadre de l'élaboration du PLU et des différentes réunions de travail, plusieurs scénarii avaient été proposés à la commune en matière de projections démographiques avec des scénarii d'évolution majorant le choix retenus (1.6 et 2% d'augmentation annuelle sur 15 ans). Les projections ont été établies sur 15 ans afin de correspondre à la durée de validité du SDRIF.

Tableau de calcul de l'objectif démographique

	Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii				
	1990	1999	2012	Population stable	Hausse de la population			
					0%	12%	16%	20%
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERTEMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	182	191	208	208	233	241	250
B	Résidences principales occupées (base de référence - INSEE 2012)	59	69	76				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	3,10	2,70	2,70		2,70		
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / C) - B				1			
F	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A/C)				1	10	13	16

Tableau théorique de projections démographiques

Le tableau ci-dessus permet de définir l'ambition démographique communale. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, depuis 1990, la taille moyenne des ménages a évolué et diminué en passant de 3.1 personnes à 2,7 personnes entre 1990 et 2012. Ce phénomène restant stable depuis deux décennies, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,7 d'ici une quinzaine d'années. Ce phénomène entraîne un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle au même niveau en 2025, c'est ce que l'on appelle le point mort. Ce chiffre s'élève à 1 logement.

Le projet communal vise une hausse de la population de 1.2% par an.

Cet objectif nécessite la construction d'environ 10 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 3 logements vacants sur la commune, soit une représentativité de 3.8% du parc du logement. La moyenne des trois périodes censitaires (données non régulières sur la commune) fait état d'un taux de 3.2%. Bien que la moyenne rencontrée sur le territoire national soit de 6.4%, la part estimée de logements vacants pour les 10 prochaines années est de 3%. Il est envisagé que 25% de ces logements vacants soient transformés en résidences principales. La part de logement vacant à inclure dans l'objectif est de 1 logement d'ici à 2030.

Les données INSEE de 2012 font état de la présence de 2 résidences secondaires sur la commune, soit une représentativité de 2.5% du parc du logement. La moyenne rencontrée sur le territoire national est de 9.8%. Les données étant déjà très faibles sur la commune il est estimé que la part des résidences secondaires n'évoluera que très faiblement d'ici les 15 prochaines années et restera à hauteur de 2%. Il n'y a pas de transformation de résidences secondaires en résidences principales à inclure dans l'objectif.

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 d'1 logement.

Estimation du nombre de résidences principales occupées en 2030				77	86	89	92
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES LOGEMENTS VACANTS							
H	Nombre de logements vacants (base de référence - INSEE 2012)	2	2	3			
I	Part des logements vacants en % (base de référence - INSEE 2012)	3,28%	2,82%	3,80%			
J	Estimation du nombre de logement vacants si part à 3% en 2030				2,4	2,7	2,8
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)				1	1	1
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES RESIDENCES SECONDAIRES							
K	Nombre de résidences secondaires (base de référence - INSEE 2012)	3	1	2			
L	Part des résidences secondaires en % (base de référence INSEE 2012)	4,84%	1,43%	2,56%			
M	Estimation du nombre de résidences secondaires si part à 2% en 2030				2	2	2
N	Nombre de résidences secondaires à soustraire de l'objectif de production en logements (0% du parc des résidences secondaires peut être transformé en résidence principale)				0	0	0
O	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A LA PRISE EN COMPTE DU RENOUELEMENT DU PARC DE LOGEMENT SUR LUI-MÊME (POINT MORT)				0	9	12

Tableau théorique de projections démographiques

↳ Dans le cadre du calcul théorique établi, le besoin n'est plus de 10 logements mais de 9 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 projets existants. Aucun projet récemment réalisé ou en cours n'a été inventorié sur le territoire communal.

Les projets existants ne représentent aucun équivalent logement.

Les changements de destination potentiels. Le territoire présente quelques opportunités de reconversion de bâtiments anciennement agricole. Ainsi on comptabilise un corps de ferme pouvant accueillir du logement dans les emprises de ses bâtiments, au niveau du hameau du Bel-Air. Ce potentiel de requalification est estimé à 1 équivalent-logement.

Nota : Le territoire comporte également d'autres anciens bâtiments agricoles qui pourraient changer de destination, toutefois au regard du volume représenté par l'ensemble de ces corps de ferme, de leur situation le long de la RD 110 et de la situation de dangerosité de cette voie de communication, de leur caractère excentré et non desservi correctement par les réseaux, ces ensembles situés sur le Hallot, la Demonderie et les Fermes de Méneville, n'ont pas été retenus comme possibilité de mutation vers de l'habitat.

Par ailleurs, il n'existe pas sur le territoire de friche industrielle.

Les projets de requalification d'anciens bâtiments de ferme représentent potentiellement 1 équivalent logement.

Les **possibilités de renouvellement urbain** (dents creuses, divisions parcellaires...) ont été identifiées. Leur analyse fait état de quelques possibilités, notamment au niveau des parties agglomérées du bourg.

Les dents creuses représentent un potentiel de 4 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 en les bordant directement par l'un de leur bord. Le bourg comporte cette configuration de secteurs de projet qui a été incluse dans la réflexion car participant de par sa situation à une moindre consommation des espaces agricoles périphériques. Ces emprises représentent respectivement un potentiel d'environ 2 et 5 équivalents logements.

Les secteurs de projet représentent un potentiel de 7 équivalents logements.



↳ La requalification des corps de ferme (1), le tissu urbain actuel (4), les secteurs de projet (7), permettent réaliser l'objectif affiché (9).

	Dents creuses	Secteur de reconversion	Secteur de projets	Total
<i>Nombre de logements</i>	4 logements	1 logement	7 logements	12 logements

Nota : Ces éléments de contexte ne préjugent pas du choix établis par les élus lors de la mise en place du zonage. Ils ont vocation à identifier le potentiel théorique en matière de 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 9 logements, 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 :

- Le tissu urbain actuel dispose encore de possibilités de nouvelles constructions identifiées au nombre de 4 (dents creuses),
- Certains bâtiments existants n'ayant plus de fonction agricole peuvent connaître une mutation en logements (au nombre de 1),
- Certains secteurs de projets proches du bâti représentent un potentiel de 7 équivalents logements.

↳ Dans le cadre du calcul théorique établi, les 9 logements peuvent 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 synthétisée dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de 12 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, le projet de requalification du corps de ferme 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	Secteur de reconversion	Secteur de projets	Total
<i>Nombre de logements</i>	4 logements	1 logement	7 logements	12 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 à l'article L. 123-1-3°, 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 22 mars 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 25 nouveaux habitants, nécessitant après prise en compte du desserrement de la population et du point mort la production de moins d'une dizaine de logements.
- 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 et Bel-Air 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. Il est ainsi fait le choix d'un maintien strict des enveloppes urbaines du Hallot, de la Demonderie et des Fermes de Ménerville.

- 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. Ces bâtiments, anciens corps de ferme agricole, se caractérisent par des situations différentes.
 - Le corps de ferme du Hallot, dispose encore d'une activité agricole (activité équine présente), toutefois cette activité de loisirs n'a pas pour objectif de devenir professionnelle. Le secteur de la Demonderie, accessible uniquement par la commune de Boissy, est contraint par une problématique d'accès (voie très étroite) et une problématique de réseaux (encorbellement des réseaux du au passage obligatoire de la voie SNCF). Ces éléments ne sont pas favorables au développement de l'urbanisation.
 - Le secteur de la Demonderie, s'étend le long de la RD 110. Actuellement très fortement circulée (zone de transit pour rejoindre l'échangeur de Buchelay), la RD 110 constitue un axe de communication important où les nouveaux accès sont interdits. La commune ne souhaite pas que son PLU puisse générer de nouvelles situations de dangerosité le long de cet axe de communication.
 - Le secteur des fermes de Ménerville est l'un des sites historiques du territoire. L'ensemble des bâtiments composant ce grand corps de ferme n'est aujourd'hui plus adapté aux techniques modernes de l'agriculture et au fonctionnement et dimensions des engins agricoles actuels. Le devenir de ces bâtiments pose donc questions, Toutefois, au regard du volume de cet ensemble de bâtiment et du nombre potentiel de logements qui pourrait y prendre place, une mutation vers une fonction uniquement résidentielle constitue pour la commune une mise en péril de son fonctionnement local, notamment au regard des capacités de la STEP. En effet, cette dernière, gérant les eaux usées de Ménerville, Boissy et Perdreauville, est arrivée à plus de 85% de ces capacités. La mise en place d'un nombre de logements trop important sur l'ensemble du territoire communal pourrait générer une insuffisance de fonctionnement de la STEP. Pour cette raison, il a été fait le choix de permettre une évolution de ces bâtiments vers de l'activité (tertiaire, artisanale...) pour leur permettre de retrouver de nouvelles fonctions sans pour autant créer des dysfonctionnements locaux.
- 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 emblématiques comme les abords de la mairie.
 - La commune a acté dans le cadre de son contrat rural la restructuration de la mairie. Il s'agit ici de pouvoir à la fois améliorer le fonctionnement du seul équipement communal et de valoriser ses abords afin d'en faire un lieu qualitatif où les habitants puissent se retrouver. Le contrat rural prévoit ainsi d'une part l'extension de la mairie, aujourd'hui quasiment finalisée, permettant la création de salles de rencontre supplémentaires : local archives, salle de réunion, salle des associations... et d'autre part la mise en place de petits aménagements favorisant le confort et la qualité du cadre de vie des habitants : amélioration de l'offre de stationnement, amélioration des continuités douces, petit espace pour les fêtes de plein-air.
 - La commune souhaite également tirer parti de cette amélioration d'équipements et projet global pour étendre la réflexion au site de l'ancienne gare. L'ancienne gare va en effet faire l'objet d'une démolition prochaine. Sa réhabilitation, trop coûteuse, ne permet en effet pas son maintien. La commune, en concertation avec la SNCF, souhaiterait pouvoir imaginer la requalification du site afin de permettre d'une part de contribuer à la mise en place de petits équipements de proximité pour le quotidien de la population (typé aire de jeux pour enfants comme pour adultes), et d'autre part afin de permettre la mise en place de dispositifs de sécurité aux abords des voies, aujourd'hui inexistantes.
 - 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. Le PLU permet notamment à certains anciens bâtiments agricoles identifiés de se diriger vers ce type d'évolution (cas du Hallot et des Fermes des Ménéville notamment).
- 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 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)
 - 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 (cas des abords de la mare communale à La Villeneuve en Chevré ou aux abords du radon sur la commune de Neauphlette).
 - 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. Les corps de ferme, la statue de la Vierge, La cressonnière ... sont des exemples d'éléments particuliers sur lesquels les élus souhaitent que le PLU apporte une protection particulière.
 - La commune comporte la particularité de bénéficier de vues paysagères ouvertes sur la vallée de la Taupe et la vallée de la Seine. Ces vues doivent ainsi être préservées des incidences de l'urbanisation. 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.
- 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 moins de 2 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 1.7 hectares pour une dizaine de projet d'habitat. Ces prélèvements ont concerné principalement (à hauteur de 85%) 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 entre 12 et 15 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 présentes le long du chemin de Halage 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 sources, mares, fossés... Cette préservation ne peut être utile qu'en lien avec une politique de gestion et d'entretien des milieux, notamment des emprises situées en limites communales comme les rives du Rû du Bua ou la ravine.
 - 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 (rus, vergers, petits 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 la

présence de ruissellement ainsi que par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. La commune souhaite définir des prescriptions strictes visant à éviter 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 110. La commune est en effet traversée par de nombreux véhicules désireux de se diriger vers l'agglomération parisienne et souhaitant éviter le péage de Buchelay. Cette configuration engendre un trafic important, des vitesses de circulation fortes et des problématiques de sécurité routière. Le conseil départemental a reconduit son projet de recalibrage de la Route départementale afin de permettre une meilleure cohérence du gabarit de la voie au trafic qu'elle supporte. A leur échelle locale, les élus souhaitent :
 - Travailler à la sécurisation des entrées de village, notamment au niveau des Fermes de Ménerville afin de favoriser une meilleure visibilité au niveau du carrefour,
 - Favoriser les alternatives à la voiture individuelle, en proposant sur le territoire, et notamment au niveau de la place de la Gare, des places de stationnement dédiées au co-voiturage,
 - Mener des actions de sensibilisation de l'ensemble des habitants au partage de la voie afin de permettre une meilleure cohabitation entre les différents utilisateurs, qu'il soient véhiculés de façon individuelle, en lien avec le milieu agricole, piéton, vélos...
- En matière de stationnement, les élus ont souligné leur volonté d'éviter l'encombrement du domaine public dans le cadre de nouvelle opération d'habitat. Par ailleurs, il est pointé un défaut de l'offre lors de manifestation particulières au niveau de l'église. C'est pourquoi les élus souhaitent définir des zones d'emplacement plus particulières pour le stationnement afin d'améliorer cette offre et de pouvoir sécuriser la circulation.
- 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 :

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 soucieuse de la capacité des équipements et des structures intercommunales
- Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation structurante pour l'organisation du territoire
- Orientation n°4 : Définir une politique d'urbanisation non consommatrice d'espaces agricoles et naturels
- Orientation n°5 : Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logement
- Orientation n°6 : Penser l'évolution des équipements et services et le développement

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 un point de centralité
- Orientation n°3 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire
- Orientation n°4 : 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

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

- Orientation n°1 : Permettre l'ancrage et le développement des activités économiques
- Orientation n°2 : Penser l'évolution numérique du territoire
- Orientation n°3 : Favoriser la (re)découverte du territoire

Tendre vers une autre utilisation de la voiture

- Orientation n°1 : Gérer la circulation induite par les pratiques en milieu rural
- 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. Pour ce faire les principes suivants sont définis :

Le secteur de la Fontaine l'Alouette

Les objectifs majeurs recherchés par la municipalité pour ce secteur sont les suivants :

Allier densification, diversité d'habitat et maintien d'une image rurale

En application du contexte législatif existant, l'opération doit répondre à une certaine densité ([application d'une densité mitoyenne de 12 logements par hectare](#)). Toutefois, les élus souhaitent maintenir des caractéristiques rurales dans les opérations urbaines et laisser une place plus importante aux surfaces jardinées. Afin de répondre à cet objectif, l'opération doit favoriser la [mise en place d'une desserte mutualisée](#) au nombre de logements projetés afin d'éviter le gaspillage de terrain par des entrées / sorties individualisées.

Les élus souhaitent assurer sur le territoire communal l'accomplissement des différents parcours résidentiel. En effet, l'objectif est de garantir la réalisation d'une certaine variété dans les types de logements proposés afin d'apporter une réponse adaptée à la diversité des ménages (nombre de personnes dans le ménage, âge, revenus...). Il s'agit dès lors pour les élus [d'éviter la mise en place de lotissements trop uniformisés et standardisés](#). Cette volonté d'éviter les « copier-coller » de l'habitat est également reprise au travers des notions d'implantation des constructions. Ainsi les orientations d'aménagement implorent-elles une [orientation des faitages](#) des futures constructions. Ce dernier se veut perpendiculaire à la voirie de façon à éviter des structures d'habitat identiques et homogènes. Outre cette prise en compte urbaine, cette implantation permet également de contribuer à une prise en compte d'une meilleure implantation vis-à-vis des apports solaires. Les espaces de vie sont ainsi prioritairement situés à l'Ouest et au Sud.

Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale

L'objectif est de prendre en compte l'environnement proche, le contexte local dans lequel s'inscrit le site afin de limiter les impacts de l'opération sur son environnement. Cela passe notamment par la [gestion des limites de l'opération avec les franges agricoles de l'opération](#). L'emprise clôture par cette emprise la forme urbaine du village. Le projet doit ainsi prévoir en limite d'opération la mise en place d'aménagements paysagers type bande forestière, soit la mise en place de grands arbustes et de petits arbustes, d'essences locales, sur une emprise d'environ 2mètres pour contribuer à la qualité de l'intégration paysagère des futures constructions et par là même à la qualité visuelle de l'entrée de village.