

L'espace agricole avant d'arriver dans le bourg



Vue de l'espace agricole

VILLAINES-SOUS-BOIS

Département du Val d'Oise (95)



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	**3**

APPROBATION

Par délibération en date du 04/03/21

GROUPE GEOSTRATYS – 14 rue notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
www,geostratys.com - williamcastel@geostratys.com

La place du PADD dans le PLU

RAPPEL: QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un outil de planification urbaine mis à la disposition des communes. Il établit les orientations du développement des communes et prévoit les moyens de sa mise en œuvre, et d'autre part il fixe une nouvelle réglementation locale au regard de laquelle seront instruites les demandes de permis de construire, les déclarations préalables de travaux et autres autorisations d'urbanisme de compétence communale.

A cette fin, le P.L.U. délimite les zones constructibles et les zones naturelles, agricoles ou forestières à protéger. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

LE CONTENU DU P.L.U.

1. Le Rapport de présentation

- Il présente l'analyse de l'état initial de l'environnement.
- Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.
- Il justifie les choix et les orientations retenus au travers du P.L.U. et traduit dans le P.A.D.D., le règlement et les documents graphiques.

2. Le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Le PADD doit fournir des objectifs chiffrés en matière d'économie des espaces agricoles, naturels et forestiers, le bon état des continuités écologiques (Loi ALUR du 24 mars 2014) et des orientations générales concernant les réseaux d'énergie.

3. Les pièces graphiques et réglementaires

Elles délimitent les zones :
- Urbaines, dites « U ».
- Agricoles, dites « A ».
- À urbaniser, dites « AU ».
- Naturelle et forestières, dites « N ».

Et les réglementent sous forme d'articles.

4. Les pièces d'informations

Ecrites et graphiques, ces pièces indiquent, à titre d'information et s'il y a lieu :
- les servitudes d'utilité publique sur la commune
- les périmètres où s'applique une réglementation spécifique (zones argileuses, permis de démolir...),
- ceux où s'appliquent des droits spécifiques (droit de préemption urbain...),
- les secteurs de publicité…

PROCÉDURE DE REVISION DU P.L.U.

1. Prescription de la révision du P.L.U. par délibération du conseil municipal.
2. Le P.A.D.D. est débattu en conseil municipal et au travers de la concertation.
3. Le projet de P.LU. est arrêté, après bilan de la concertation.
4. Consultation des services de l'état et des personnes publiques associées (Ils expriment leurs avis sur le projet arrêté). Durée de la consultation : 3 mois.
5. Enquête publique.
6. Modifications éventuelles du PLU au vu des avis émis.
7. Approbation du P.L.U. par délibération du conseil municipal (Le P.L.U. devient opposable à toute personne publique ou privée).

Développement économique

SUR LE PLAN ECONOMIQUE

Le développement économique local passe par l'accueil d'artisans locaux, de professions libérales, de commerces et de services sur le territoire communal.

Cet objectif nécessite le maintien de la zone AUe en accord avec la communauté de communes pour la croissance endogène du tissu artisanal et commercial local (marché couvert envisagé).

La commune prévoit également d'encourager toute implantation de nouveaux commerces et services. Un projet de café-restaurant épicerie est programmé dans l'ancienne mairie.

Le développement économique passe également par:
- La prise en compte du raccordement de tous les foyers au Très Haut Débit par fibre optique par le Schéma directeur d'aménagement numérique (SDAN) du Conseil Départemental du val d'Oise,
- La prise en compte des transports en commun assurés par le service Busval d'Oise du Conseil Départemental ainsi que le transport scolaire et le transport à la demande (PAM 95),

SUR LE PLAN TOURISTIQUE & LOISIRS

Les nouveaux équipements sportifs répondent aux besoins des enfants de la commune (city stade)

Le projet de salle communale offrira un nouvel espace public pour les habitants de la commune.

SUR LE PLAN ENERGETIQUE

Les orientations générales sur les réseaux d'énergie, en présence du réseau de gaz, concernent le renforcement du réseau électrique.

Les systèmes de production d'énergie renouvelable seront également encouragés notamment dans le projet de nouvelle salle des fêtes (bâtiment public à énergie positive).

Les grandes orientations du PADD

LA DYNAMIQUE URBAINE ET SOCIALE

Cette dynamique urbaine et sociale passe par des projets concrets :
- La construction d'une nouvelle salle communale.
- Une gestion optimale de l'urbanisation dans le périmètre actuellement bâti.
- Le réaménagement des espaces publics (aux abords de la mairie) et la gestion du stationnement,
- Le renforcement de la sécurité routière en centre bourg.
- La maîtrise de la population communale en accord avec le SDRIF soit une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Le choix de cette option tendancielle de réaliser 5 logements en moyenne par an.
- Assurer la mixité urbaine et sociale en favorisant une offre locative de logements de petite taille, dans le cadre d'opérations nouvelles, à destination des jeunes couples et des personnes âgées afin de leur permettre de rester sur la commune.
- Une consommation minimum de terres agricoles avec moins de 2 % de la surface agricole utile (SAU) du territoire communal; Le SDRIF permet une augmentation du périmètre urbanisé de 10 % (5 % + 5 % pour la gare SNCF) soit 3,3 ha maximum.
- La commune prévoit également d'encourager toute implantation de nouveaux commerces et services,

LA PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Cette dynamique urbaine et sociale repose également sur :

- La préservation du caractère rural de la commune.
- Le confortement de la trame verte du village.
- La création et la préservation d'un véritable réseau de chemins sur le territoire communal.
- La valorisation des milieux naturels, agricoles, forestiers et paysagers.
- La protection des espèces présentant un intérêt écologique.
- La mise en valeur et la sécurisation des entrées du village.



Centre ancien avec l'église



L'espace agricole autour du village

Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Villaines-sous-Bois (95)

Un village rural de la Plaine de France

LE PADD DE VILLAINES-SOUS-BOIS

Le PADD de Villaines-Sous-Bois repose sur la prise en compte d'objectifs généraux dans la continuité du POS antérieur :
- Améliorer le cadre de vie en préservant l'identité rurale du village. Le bourg présente une homogénéité architecturale récente. Le gabarit des constructions neuves doit respecter cette trame historique d'habitat rural à l'Ouest de la Plaine de France.
- Mener une politique d'urbanisation en poursuivant un développement démographique maîtrisé de la commune (objectifs du SDRIF) en profitant des voiries et réseaux divers aux capacités suffisantes (eau, assainissement, sécurité incendie…)
- Aider le développement économique local en favorisant l'accueil d'artisans, de professions libérales, de commerces et de services sur le territoire communal.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles en évitant le mitage urbain.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural.
- Assurer la sécurité des déplacements et traversées du bourg,

NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS ENVISAGES

Le PADD prend également en compte les nouveaux projets structurant le village sur le court, moyen et long terme, à savoir :
- Le projet d'une nouvelle salle communale,
- L'aménagement d'une nouvelle entrée de bourg en face de la gare, avec un projet de services publics (maison médicale…), des logements, ainsi qu'une offre de stationnement cohérent et sécurisée (nouvelle zone à urbaniser « AU »).

UNE URBANISATION FUTURE CONTRÔLÉE ET CHIFFRÉE

La commune dispose d'ilots potentiellement urbanisables au sein de son bourg. L'urbanisation du village de Villaines-Sous-Bois passera principalement par une densification du bourg, permettant ainsi de gérer de manière optimale le développement des nouvelles constructions. Le potentiel réel de terrains à bâtir (pondéré avec la rétention foncière) permet de construire 20 logements sur les 100 logements à prévoir (estimation des besoins pour 2030). La création de la nouvelle zone «AU» permettra d'atteindre cet objectif.



GROUPE GEOSTRATYS – 14 rue notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
www,geostratys.com - williamcastel@geostratys.com

L'Aménagement Urbain

LA NOUVELLE CENTRALITE DU BOURG



Le confortement du pôle de services repose sur une nouvelle centralité qui permet de :
- Préserver la structure et la morphologie urbaine du bâti ancien,
- Créer une véritable centralité autour de la nouvelle mairie par des aménagements spécifiques de l'espace public,
- Remplir les cœurs d'ilot identifiés pour les constructions futures,
- Améliorer de la sécurité routière sur les axes principaux du bourg
- Mettre en valeur la nouvelle mairie en centre bourg.

LE RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE.

Dans le village de Villaines-Sous-Bois, comme dans beaucoup d'autres, les véhicules ne respectent pas toujours les limitations de vitesse. Ainsi, la commune souhaite mettre en place des dispositifs afin de faire ralentir les usagers à l'intérieur du bourg et en entrées de village.

Il faut améliorer la transition entre les zones agricoles et les franges bâties par une amélioration de la qualité paysagère en parallèle de la prise compte de la sécurité routière.





Entrées Ouest du village

Prise en compte du Paysage

LA PRÉSERVATION DU CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE.

La commune de Villaines-Sous-Bois a su **préserver la diversité** des activités agricoles qui lui procure un paysage rural dynamique et de qualité.

L'enjeu consiste ici au **maintien de cet équilibre** à la fois économique et paysager sur l'ensemble du territoire communal. Ces espaces ne doivent pas être perçus comme des éléments de rupture du village mais au contraire comme une continuité au village.

La préservation du caractère rural du village est un **objectif important** qui s'illustrera notamment par un zonage donnant une place importante aux zones agricoles et naturelles.



Les milieux agricoles à préserver sur le territoire

LA VALORISATION DES MILIEUX NATURELS & PAYSAGERS.

Le territoire communal de Villaines-Sous-Bois présente une **trame verte** intéressante qu'il convient de préserver et de valoriser. Ce travail passe par:
- La protection des **chemins,** des vergers, des Espaces verts publics et privés.
- La favorisation des **haies champêtres** permettant de limiter l'utilisation du thuya.
- Le **classement** des espaces boisés.
- La protection des **jardins cultivés.**

L'importance des jardins, des pâtures en milieu urbain, permet encore aujourd'hui une continuité assurant un maillage vert de qualité. Il convient de renforcer et de conforter ce maillage existant, source de diversité, et de créer une véritable ceinture verte efficace, conjointement à la création d'un véritable réseau de liaison douce (tour de village, chemins ruraux) participant à sa reconnaissance par la promenade.



Les milieux naturels à préserver sur le territoire

Prise en compte des milieux naturels et agricoles

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Le paysage agricole de Villaines-Sous-Bois se définit par de vastes étendues cultivées à perte de vue sur l'Ouest de la Plaine de France et de nombreux vergers.

A vocation uniquement agricole, les différentes cultures au cours de l'année (essentiellement les céréales et les betteraves à sucre) viennent créer au rythme des saisons une impression de mosaïque dans le paysage. Le classement des espaces agricoles de la commune permet de protéger ce secteur économique local et structurant le territoire.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Le territoire communal de Villaines-Sous-Bois ne comprend pas de corridors biologiques, ni de ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) ou de zone Natura 2000.



Les espaces agricoles soulignés par les boisements en périphérie

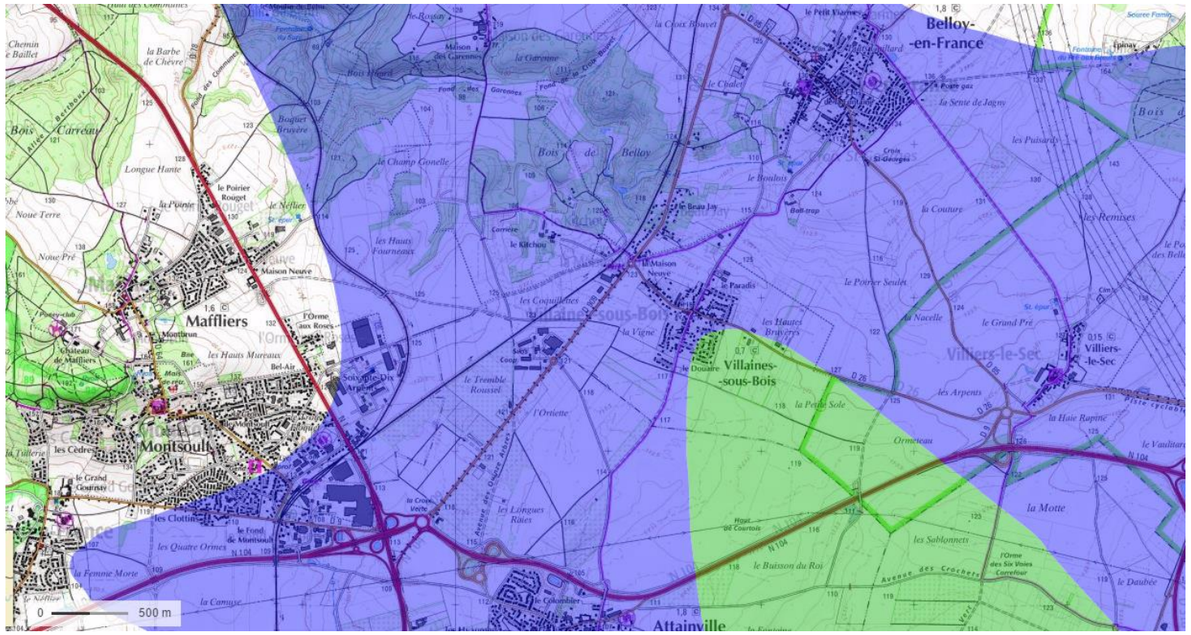


Les espaces agricoles

Prise en compte des risques naturels et technologiques

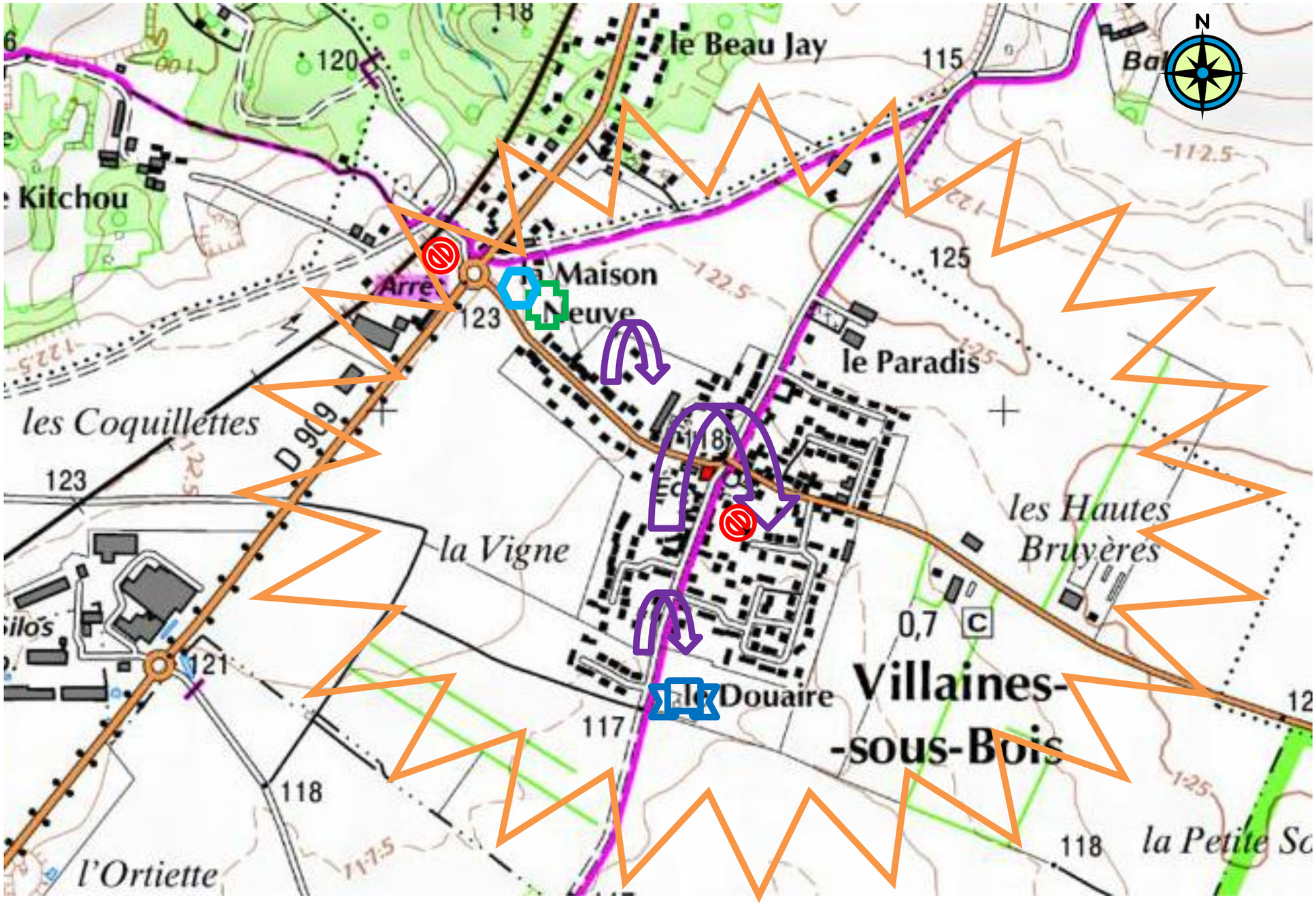
LA PRISE EN COMPTE DU PEB

La commune de Villaines-Sous-Bois est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport de Roissy Charles de Gaules. La partie Est du village est en zone C qui interdit une urbanisation exposant une nouvelle population aux nuisances acoustiques aériennes. Cette contrainte empêche toute extension du Village vers l'Est (sauf équipements publics). La transformation d'une partie du secteur Sud à vocation d'équipements sportifs est néanmoins possible en secteur d'habitations.



Le PEB sur le village à prendre en compte

Les grandes orientations au niveau du bourg & du grand paysage



Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Villaines-sous-Bois (95)

GROUPE GEOSTRATYS – 14 rue notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
www,geostratys.com - williamcastel@geostratys.com