- Autres marqueurs d'identité du paysage

**→ Le vocabulaire architectural des façades et des murs de clôtures**

Les murs anciens, associent matériaux et différents coloris : le matériau de base, les moellons de calcaire, est associé à un enduits (gris ou ocre), parfois à de la brique, tandis que les couvertures varient, tuiles ou ardoises.

*Ancien portail en briques*

*Mur en moellons calcaires*

*Façade typique d'un bâtiment agricole*

La réinterprétation de ces marqueurs architecturaux permet par exemple de proposer un traitement pour les équipements techniques.

- Dysfonctionnements paysagers

**→ Le stationnement**

Dans les rues anciennes du bourg, le gabarit étroit de la chaussée et des trottoirs rend difficile le stationnement. Les véhicules sont souvent gênants sur l'espace public, soit pour les piétons, soit pour les autres véhicules.

*Manque d'organisation des stationnements*

*Gêne probable pour les autres véhicules*

*Gêne probable pour les piétons*

**→ La disparité des éléments bâtis**

La diversité d'aspect des constructions, habitat ancien, bâtiments agricoles, entraine la sensation d'un manque de cohérence entre les différentes parties du bourg. Le bâti pavillonnaire, assez uniforme, s'associe difficilement avec les formes d'habitat ancien.

L'un des éléments efficaces pour préserver la cohérence des ambiances urbaines est la préservation de nombreux murs en moellons calcaires. Il serait très intéressant de développer ce vocabulaire architectural en favorisant la réalisation de murs en pierres ou éventuellement d'un habillage en moellons issus de carrières locales. Il sera intéressant de proposer une palette de couleur pour les enduits de façades.

*Habitat récent décontextualisé*

*Aspect disparate des enduits*

*Association entre habitat récent et murs anciens*

## Synthèse

Le bourg de la Villeneuve-en-Chevrie se caractérise par un habitat assez disparate, réparti entre un bourg centre et plusieurs petits hameaux. Au niveau du bourg-centre, la conservation de parcelles non bâties (prairies, jardins) imbriquées avec les habitations apporte une qualité paysagère. L'objectif de densification de ces parcelles devra tenir compte des éléments paysagers intéressant (murs en pierres, arbres isolés ou en haie). En périphérie, leur conservation (et éventuellement leur réinterprétation) participera à la qualité paysagère des franges urbaines.

Enfin, il sera nécessaire d'éviter les vis-à-vis trop brutaux entre d'éventuelles constructions à usage d'habitation en périphérie de bourg et les grandes infrastructures qui parcourent le plateau : lignes haute tension, autoroute, etc.

Commune La-Villeneuve-en-Chévrie

Plan Local d'Urbanisme

## Carte des enjeux paysagers

**CARTE DES ENJEUX PAYSAGER**

**LEGENDE**

**Enjeux de patrimoine**

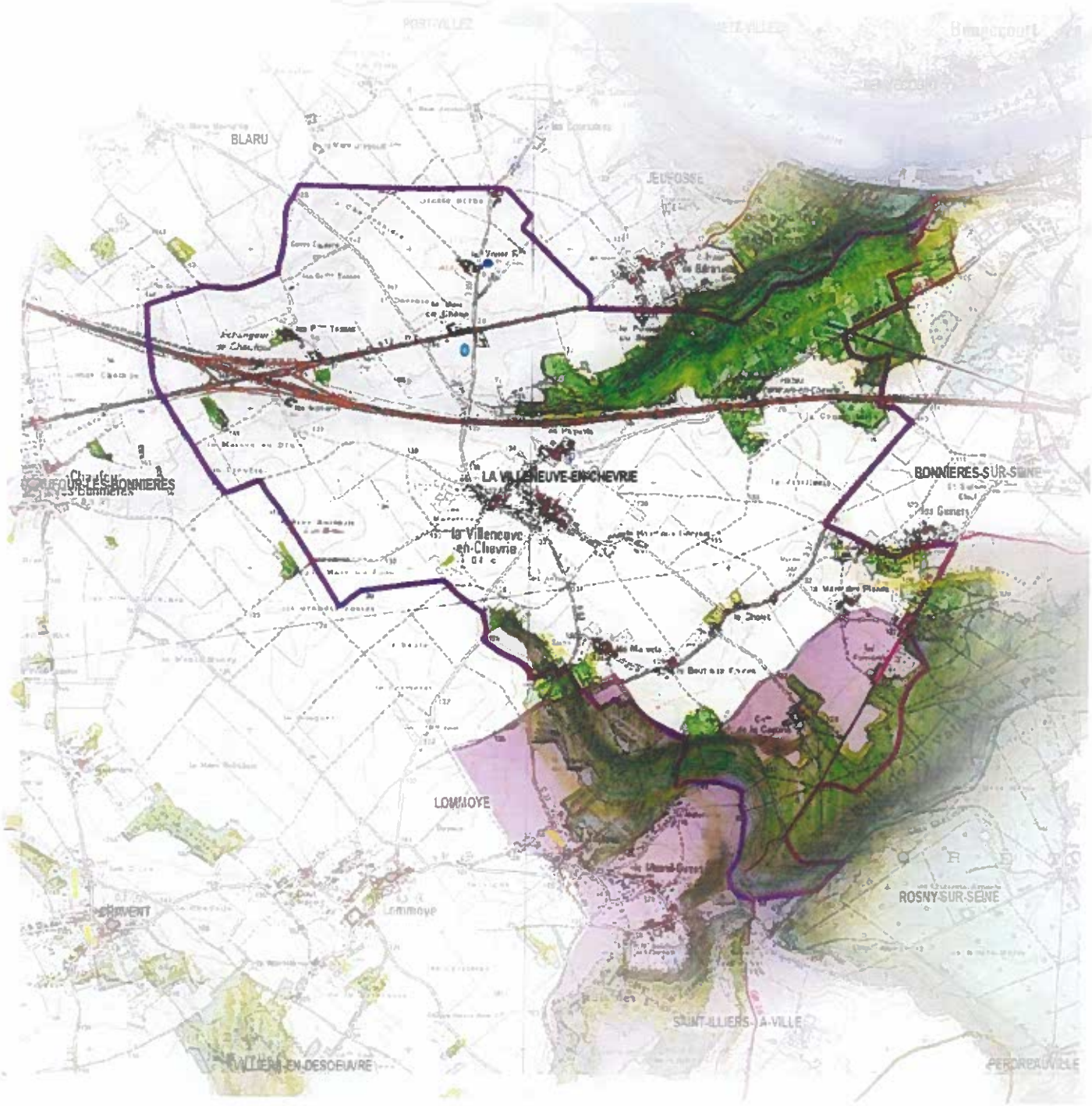
- Site inscrit
- Parc/jardin remarquable

**Enjeux de qualité de vie**

- Bâti ancien (av. 1850)
- Patrimoine religieux
- Arbre remarquable
- Mare / lavoir
- Sentier piéton
- Sentier de grande randonnée

**Enjeux de perception**

- Front bosé
- Repères : château d'eau / silo
- Front bâti peu intégré
- Point noir paysager
- Rupture de pente
- Cône de vue




Atelier G. Le Moalgou

0 250 500 750 1 000 mètres

**1:35 000**

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2015
Source de fond de carte : IGN SCAN 25
Sources de données : IGN BDCarto

# Patrimoine paysager et perceptions du territoire

## Que retenir ?

### ENJEUX COMMUNS

Le paysage est d'abord ce qu'on voit d'un point de vue, géographique, dans un territoire. Il fait référence aux points de vue culturels et aux représentations qu'en ont les hommes. Le paysage de la CC du Plateau de Lommoye est riche et offre une variété d'ambiances. Les orientations pour la maîtrise de l'évolution de paysage sont les suivantes :

- L'intégration paysagère des constructions :
  - Retrouver les silhouettes traditionnelles des villages via la définition de plans paysagers composés d'essences locales,
  - Fixer des limites au bâti pour favoriser des points de repères identifiables,
  - Intégrer les nouvelles constructions pour adoucir les transitions espace urbain/agricole,
  - Valoriser les entrées de villes afin de leur donner un visage plus qualitatif.
- La qualité des perceptions paysagères :
  - Préserver les ouvertures sur le paysage du plateau, des vallées et des coteaux pour conserver les dynamiques de découverte du territoire,
  - Conserver le rôle des boisements dans la découverte du paysage afin de mettre en valeur le jeu d'ouverture et de fermeture du paysage,
  - Maintenir les coupures entre zones urbanisées pour conserver une bonne lecture du territoire,
  - Eviter la banalisation à travers un travail qualitatif sur les constructions et les plantations afin de maintenir l'identité de ces paysages.
- Le maintien des marqueurs du territoire :
  - Valoriser et favoriser les accès au Radon et aux mares afin de donner de l'attrait à ces sources de vie,
  - Valoriser les témoins du passé.

## Quels outils du PLU pour valoriser le territoire ?

**Les documents graphiques** du PLU permettent d'identifier des secteurs particuliers. Ainsi des zones inconstructibles ou à la constructibilité limitée favorisent la préservation de cônes de vue paysagers.

**Les prescriptions réglementaires** permettent de fixer des règles sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions (gabarit, matériaux à employer, couleur...) Des règles plus strictes peuvent être mises en place sur les constructions anciennes afin d'en préserver les caractéristiques.

**Les orientations d'aménagement et de programmation** permettent de dessiner le futur visage des extensions urbaines. Des prescriptions visant à gérer les transitions paysagères et à gérer l'eau peuvent notamment être mises en place. Elles peuvent également décliner une liste d'essences locales à utiliser afin de respecter la typicité végétale du milieu. Des orientations d'aménagement peuvent être définies sur les secteurs d'entrée de ville afin de qualifier ces derniers (dispositions paysagères, architecturales, pollution visuelle...). Dans certains cas (axes classés à grande circulation), une **étude d'entrée de ville[11], dite étude d'amendement Dupont** peut être menée afin d'inscrire également des orientations urbaines et paysagères.

Enfin, certains éléments particuliers contribuant à la mémoire des paysages peuvent être identifiés titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

[11] *Cette étude d'entrée de ville est utilisée dans le cadre d'une modification du retrait réglementaire des constructions (75 mètres). Une étude urbaine, architecturale et paysagère est alors menée.*

# Un territoire rempli d'histoire

## Une occupation ancienne du territoire

Le territoire de la Communauté de Communes du Plateau de Lommoye est ponctué de nombreux sites archéologiques attestant d'une occupation dès le néolithique.

Les sites archéologiques comprennent principalement des vestiges de fortifications, d'églises, de moulins et de constructions variées. Le tracé de la voie romaine est également encore bien visible sur la commune de Cravent.

La préservation de ces sites archéologiques est importante au vu de leur richesse, témoin du passé du territoire.

| Communes | Nombre de sites archéologiques | Epoque |
|---|---|---|
| **Boissy-Mauvoisin** | 3 | Epoque moderne : 1<br>Moyen-Age/Epoque moderne : 2 |
| **Chaufour-lès-Bonnières** | 2 | Moyen-Age/Epoque moderne : 1<br>Indéterminé : 1 |
| **Cravent** | 12 | Antiquité/Haut Moyen Age : 1<br>Haut Moyen Age : 1<br>Moyen Age : 1<br>Paléolithique : 1<br>Antiquité : 1<br>Ages des Métaux/Antiquité : 1<br>Epoque Moderne : 2<br>Moyen Age/Epoque Moderne : 4 |
| **Lommoye** | 12 | Moyen Age : 1<br>Néolithique : 1<br>Paléolithique : 1<br>Indéterminé : 4<br>Haut Moyen Age : 1<br>Moyen Age/Epoque Moderne : 3<br>Antiquité : 1 |
| **Ménerville** | 4 | Moyen Age/Epoque Moderne : 2<br>Indéterminé : 1<br>Antiquité/Haut Moyen Age/Moyen Age : 1 |
| **Neauphlette** | 8 | Ages des Métaux/Antiquité : 1<br>Moyen Age/Epoque Moderne : 2<br>Néolithique : 1<br>Antiquité/Moyen Age/Epoque Moderne : 1<br>Antiquité : 1<br>Indéterminé : 2 |
| **Saint-Illiers-le-Bois** | 2 | Moyen Age/Epoque Moderne : 2 |
| **La Villeneuve-en-Chevrie** | 8 | Indéterminé : 6<br>Moyen Age/Epoque Moderne : 2 |

*Source : http://archeologie.yvelines.fr/*

## Un patrimoine riche et varié

Le territoire de la Communauté de Communes du Plateau de Lommoye offre un patrimoine riche et varié notamment à travers un patrimoine religieux, agricole, artisanal et seigneurial (églises, calvaires, châteaux, fermes, manoirs, lavoirs et moulins...). Ces traces du passé racontent l'évolution de l'architecture locale mais surtout, sont de précieux témoignages de l'histoire des Hommes. Tout comme le paysage, ce petit patrimoine forge l'identité du territoire et permet encore d'observer de très beaux bâtiments.

La majorité de ce patrimoine n'est pas protégée réglementairement au titre des Monuments historiques ou des sites inscrits et classés. Les édifices de qualité sont répertoriés sur l'Inventaire général du patrimoine. Ce dernier ne constitue pas une protection réglementaire mais fournit juste une indication sur l'intérêt des édifices.

Le descriptif ci-dessous indique les principaux éléments patrimoniaux protégés ou non existants sur le territoire :

### Monuments historiques

Le territoire d'étude est dépourvu d'édifices anciens protégés au titre des Monuments Historiques. Sur le territoire de la CCPL, l'unique Monument Historique inscrit est l'église de Saint-Illiers-la-ville.

### Sites classés et/ou inscrits

Source : balade-yvelines.fr – A. Tillous

On répertorie deux sites inscrits. Le plus important est le site de la forêt de Rosny inscrit par l'arrêté du 4 mai 1972 et qui concerne les communes de Lommoye, La Villeneuve-en-Chevrie et Boissy-Mauvoisin. D'une superficie de 3322 hectares et s'étendant sur 10 communes des Yvelines, cette forêt est la propriété de la Région Ile-de-France depuis 1989. La présentation suivante est établie dans le dossier d'archives :

" *Outre les caractères intrinsèques qui font de la forêt de Rosny un des beaux ensembles boisés de la région parisienne, elle forme une ligne d'horizon extrêmement majestueuse, vue du plateau découvert et légèrement vallonné. La vue, parfois étendue, parfois rétrécie par une falaise abrupte, est particulièrement harmonieuse avec cet arrière-plan de forêt et ses déroulements d'ondulations tour à tour larges et resserrées.*"

Le château de Saint-Illiers-le-Bois et son parc font également l'objet d'une protection au titre de site classé depuis l'arrêté du 16 février 1962. On lit dans le dossier d'archives :

*"Le château de Saint-Illiers-le-Bois est un édifice très simple construit en moellons et enduit. Devant s'étend une grande prairie où des bosquets bien plantés forment fond de paysage. Quelques percées donnent sur le champ voisin et sur la campagne. Un parc planté de beaux arbres d'essences diverses est parcouru par une pièce d'eau de forme irrégulière et d'aspect très romantique."*

## Inventaire du patrimoine

De nombreux bâtiments et lieux ont été répertoriés par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) des Yvelines pour leur intérêt historique, architectural ou lié à l'histoire locale. Les éléments identifiés sont variés et comprennent des fermes, des maisons, des églises, des châteaux, des murs de clôture... Ils contribuent ainsi à la richesse du cadre de vie et appartiennent à la mémoire des lieux.

On constate que ces éléments identitaires appartiennent le plus souvent à des propriétaires privés. Ces bâtiments sont dans des états de conservation différents mais méritent d'être identifiés pour être protégés.

| Communes | Bâtiments répertoriés par le STAP des Yvelines |
|---|---|
| **Boissy-Mauvoisin** | |
| **Chaufour-lès-Bonnières** | Eglise Saint-Sauveur ; place de l'Eglise<br>Ancien prieuré ; 5, rue de l'Eglise<br>Ancienne ferme ; 17 route de Cravent<br>Anciens bâtiments agricoles ; 8 rue de la Forge<br>Ferme ; 21 route de Villegats<br>Rue de Clos Ribours ; les maisons rurales des n° 1, 14,18 et fermes des n° 15-17 sont identifiées sur le cadastre napoléonien de 1828 |
| **Cravent** | Eglise de la Nativité-de-la-Trinité-Sainte-Vierge ; rue Claude Monod Broca<br>Bâtiment attenant à l'église ; 1 rue Claude Monod Broca<br>Château et son parc : 2 rue Claude Monod Broca<br>Ancienne ferme du château : 4 rue Claude Monod Broca<br>Rue André Mojard ; anciennes granges, n°s 6, 11, 13, 15 et 17<br>Rue Magloire Douville ; maisons rurales, n°s 15, 17, 28, 31 et 33<br>Propriété avec villa et ferme ; 24 rue André mojard<br>Ferme des Carrières ; 20 route de Breuilpont |
| **Lommoye** | Lavoir et la mare ; angle de la rue Roger Salengro et de la rue Jean Jaurès<br>Lavoir ; chemin de la Mondreterie, parcelle G180<br>Eglise Saint-Léger<br>Ecole, 10 rue Pasteur<br>Domaine de Mauvoisin (ancienne ferme) ; chemin de la Mondreterie et son mur de clôture sur les rues Aristide Briand et Pasteur<br>Abreuvoir ; rue Pasteur<br>Ferme ; 3, rue Aristide Briand<br>Grange aux dîmes ; chemin de la Mondreterie<br>Grange ; rue Aristide Briand<br>Maisons rurales ; 12bis-14-16 rue Aristide Briand<br>Villa ; 4 rue Aristide Briand<br>Grange 14, rue Pasteur,<br>Ferme du Mesnil Guyon ; 20 rue Jean Jaurès<br>Ferme : 6 rue Roger Salengro |
| **Ménerville** | En attente du PAC |

| Communes | Bâtiments répertoriés par le STAP des Yvelines |
|---|---|
| Neauphlette | Eglise Saint Martin : rue des Loges<br>Mairie : 3 rue des Loges<br>Etangs de la rue Launay<br>Ferme de la Mare Poireau : chemin rural de Saint Blaise<br>Ferme : 7 rue de Guainville<br>Ferme du Coignet : 1 rue des Rotis<br>Ancienne ferme : 7 rue de Mirbel<br>Maison rurale : 5 rue de Mondreville<br>Ancienne ferme et haies et allée plantée des parcelles adjacentes : 2 rue de Mondreville<br>Ancienne dépendance du château de Beaulieu et la mare : parcelle D 286<br>Ferme : voie communale n° 2 de la Couarde à Bréval<br>Grange en pans de bois : 1 rue de la Forêt<br>Menhir de la Pierre-Grise |
| Saint-Illiers-le-Bois | Non renseigné dans le Porter à Connaissance |
| La Villeneuve-en-Chevrie | Non renseigné dans le Porter à Connaissance |

*Source : Porter à Connaissance de l'Etat*

*Le patrimoine seigneurial : château de la Gastine à La Villeneuve-en-Chevrie, château de Cravent et domaine de Mauvoisin à Lommoye,*

*Le patrimoine religieux est constitué d'églises majoritairement construites au XI^ème et XII^ème siècles. Elles possèdent une simplicité dans leur appareillage de pierre*

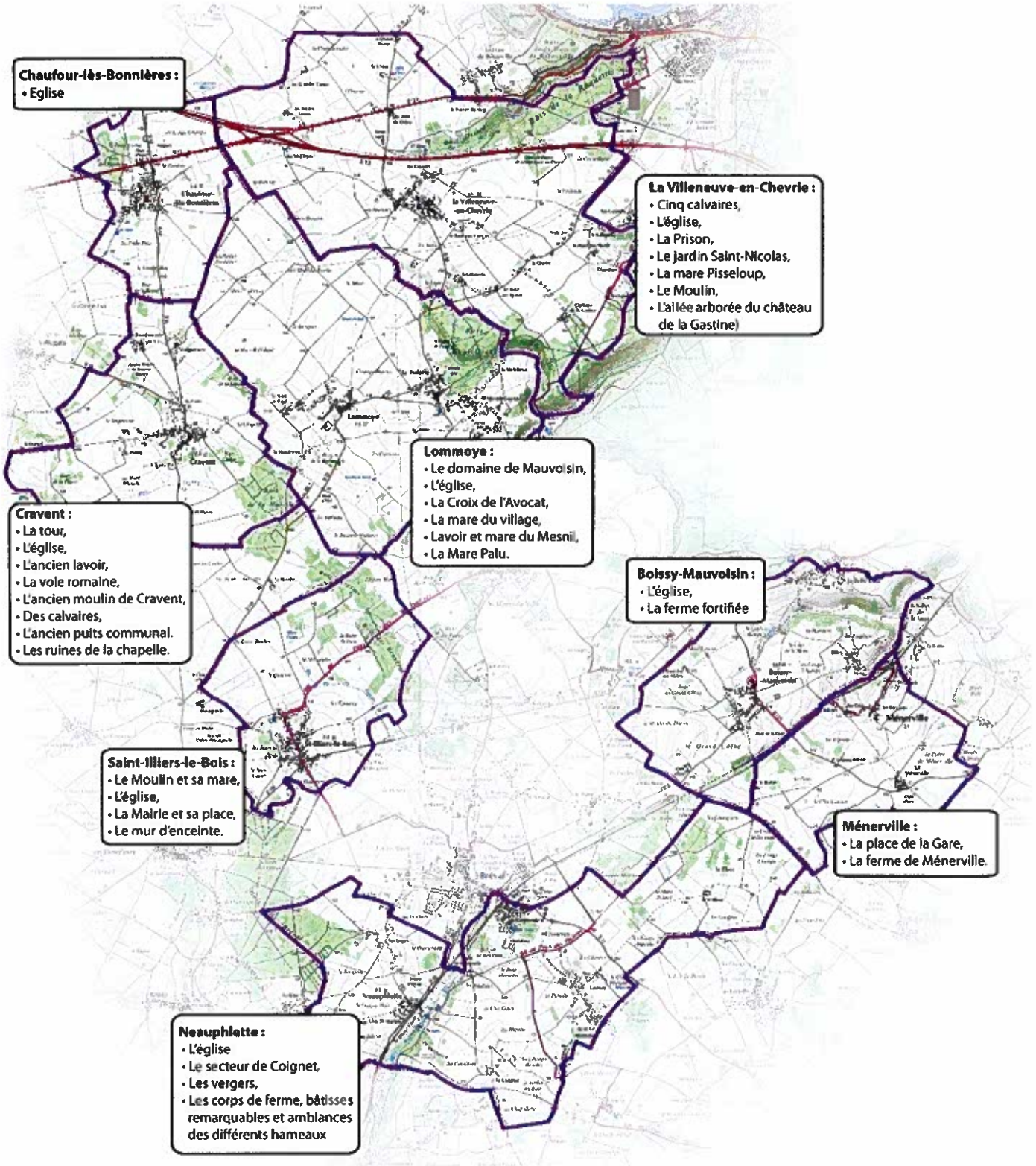
*Un patrimoine rural bien représenté*

*Les édifices publics racontent également l'histoire des lieux : bâtiment dit « ancien prison » de La Villeneuve-en-Chevrie, la mairie de Neauphlette, l'école de Lommoye*

*Les murs d'enceinte et les entrées de propriétés participent à l'identité du territoire*

*Des anciens lavoirs et des fontaines représentent le patrimoine lié à l'eau.*

## Carte de synthèse : recensement du petit patrimoine par les élus lors des ateliers PADD



# Patrimoine et mémoire des lieux

## Que retenir ?

### ENJEUX COMMUNS

Le territoire de la Communauté de communes est doté d'une histoire, reconnaissable à la diversité des bâtiments qui l'occupent. Le patrimoine est ainsi riche sur le territoire mais pas forcément protégé ni mis en valeur. La réflexion engagée doit permettre d'une part d'identifier ce patrimoine appartenant à la mémoire des lieux et de déterminer les mesures éventuelles de protection à mettre en place.

## Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU n'a pas forcément vocation à agir sur le patrimoine protégé, répondant à des dispositions réglementaires propres. Il doit par contre prendre en compte la préservation de la qualité du petit patrimoine et la maîtrise de son évolution.

Le règlement fixe les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, il peut :
*« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ». Le règlement peut également « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Il s'agit donc à travers le PLU d'identifier et de localiser les éléments patrimoniaux (portails, constructions anciennes, fermes...) qui le nécessitent pour motifs d'ordre patrimonial ou paysager sur le plan de zonage. Des prescriptions spécifiques peuvent être mises en place dans le cadre du règlement (permis de démolir soumis à déclaration, règles sur les modifications apportées : ouverture, type de matériaux à employer, etc.).

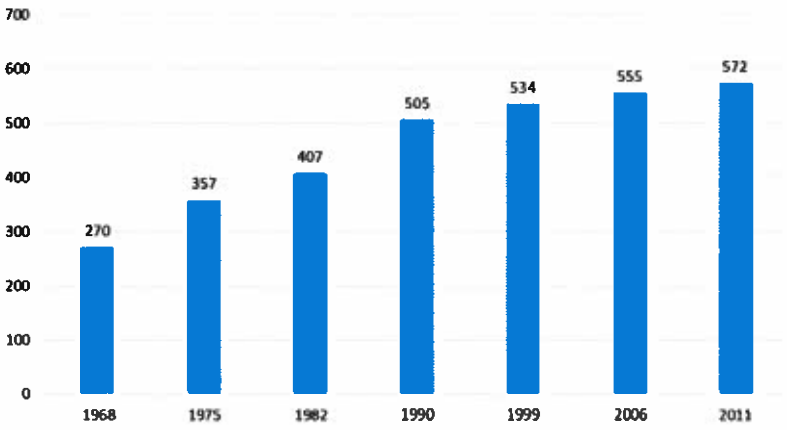
# Un territoire attractif

*L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2011. Les données font par ailleurs l'objet d'une actualisation par la commune. L'ensemble des graphiques ci-après, sauf indications contraires, a donc été construit à partir de ces données.*

## Une terre d'accueil pour une nouvelle population ?

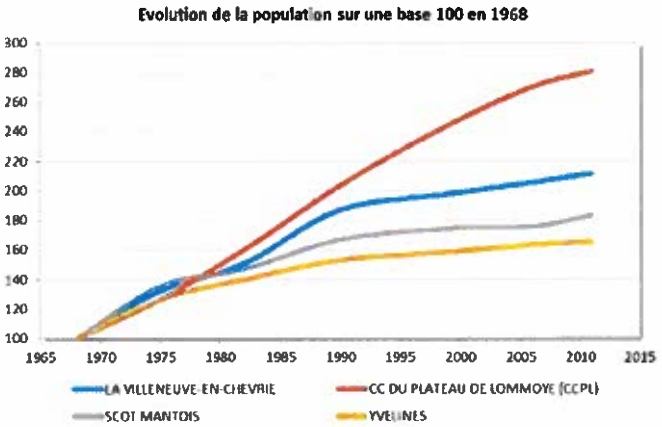
### Une dynamique démographique croissante et régulière

Entre 1968 et 2011, la dynamique démographique communale est fortement positive. Entre ces deux dates, La Villeneuve-en-Chevrie a plus que doublé sa population, passant de 270 à 572 habitants.




Cette évolution est plutôt régulière. En moyenne, la commune a gagné environ 7 habitants par an depuis 1968. La croissance est cependant légèrement plus forte sur la première moitié de la période, entre 1968 et 1990, avec un gain d'environ 10 habitants par an.

Au dernier recensement de 2012, la commune compte 577 habitants, confirmant ainsi le maintien d'une légère croissance démographique sur le territoire.




Ce profil d'évolution se démarque légèrement des autres échelons territoriaux supérieurs. Entre 1968 et le début des années 1980, La Villeneuve-en-Chevrie connait une augmentation de sa population proportionnellement similaire à celle de l'intercommunalité ou du département par exemple. A partir du début des années 1980, la commune connait une croissance moins forte que celle de l'intercommunalité, mais plus forte que pour le département. Sur ce point, il convient de souligner que le poids démographique du département atténu les variations annuelles en comparaison de territoires peu peuplés comme La Villeneuve-en-Chevrie ou la CCPL : Il s'agit pourtant d'un département ayant connu une très forte croissance démographique en lien avec le développement de la région parisienne, passant de 850 000 habitants en 1968 à plus d'1,4 million habitants en 2012.

**La forte croissance qu'a connue la commune a considérablement modifié le paysage urbain du village. Il conviendrait d'assurer au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements et infrastructures existantes.**

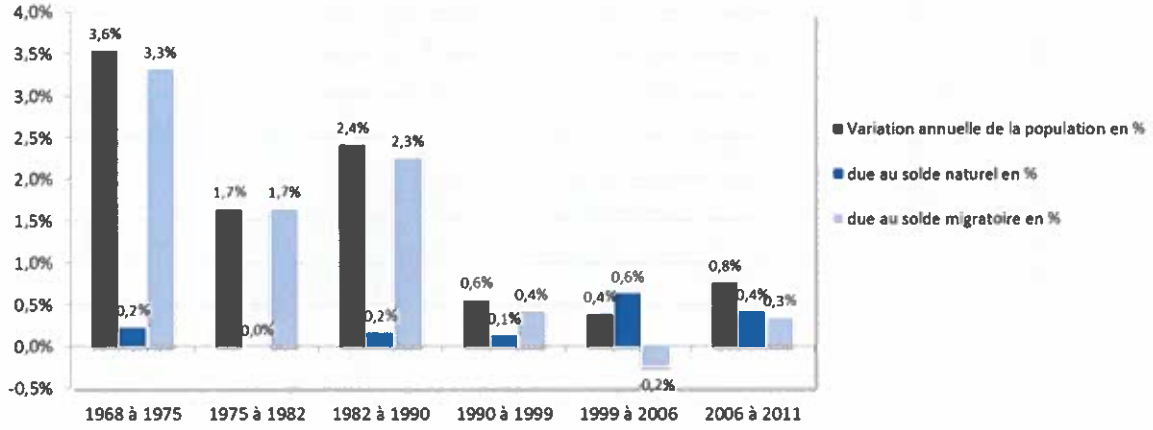
## De nouvelles arrivées sur le territoire

**Cette évolution de la croissance démographique est due à un solde naturel et migratoire positif.** Jusqu'à la fin des années 1990, c'est avant tout le solde migratoire qui assure la croissance démographique de la commune. Le solde naturel reste lui relativement faible.

Entre les années 1970 et les années 1990, la part du solde migratoire dans la croissance démographique est très forte. Depuis les années 1990, le solde migratoire a fortement régressé est même devenu négatif au début des années 2000. Le solde naturel reste relativement faible et stable, même s'il est à noter qu'il est aujourd'hui plus important que dans les années 1970. Alors que la croissance démographique de la commune a longtemps été le fruit d'un fort solde migratoire, c'est aujourd'hui le solde naturel qui est le facteur explicatif à l'évolution que connaît la commune.

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

**Part du solde naturel et migratoire dans l'évolution de la population**



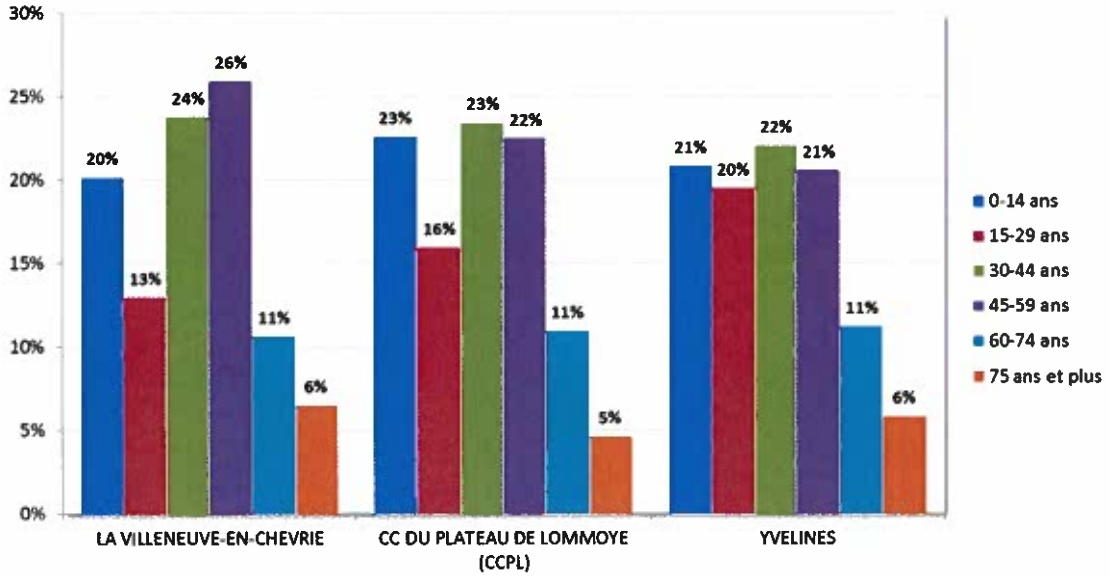

La part du solde migratoire reste toutefois un élément clé dans l'évolution de la population. Le dynamisme de la commune s'explique entre autres par sa proximité avec l'agglomération parisienne (et dans une moindre mesure, des pôles de Mantes-la-Jolie, Dreux et Vernon) et la pression foncière en découlant. La proximité géographique et l'accessibilité facilitée aux pôles d'emplois participent en effet à ce dynamisme. On assiste depuis une vingtaine d'années à un éloignement des populations entre leur lieu d'emploi et leur lieu de résidence. Ces populations cherchant entre autres à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie agréable à la campagne. La corrélation est ainsi forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques. D'autant plus que se sont souvent de jeunes couples, actifs en âge de procréer, qui s'implantent en milieu rural, d'où la légère hausse de la part du solde naturel dans l'augmentation de la population. L'évolution sociétale et économique (coût du carburant, volonté de diminuer les temps de trajet) tend aujourd'hui à inverser à nouveau la tendance et à rapprocher les lieux de travail et de domicile. Cette nouvelle dynamique s'observe bien sur la période 1999-2011

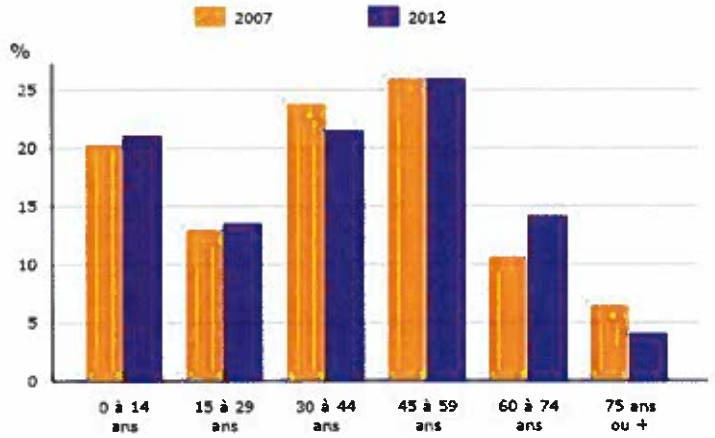
Il est important de noter que la commune doit maintenir un certain équilibre entre le solde naturel et migratoire de façon à assurer l'évolution positive de sa population. Si l'attractivité foncière (rapport surface/prix) reste un facteur positif comparativement aux pratiques parisiennes, la valeur du foncier en cours sur la commune peut être un frein à terme dans l'évolution de la population.

## Une population en voie de vieillissement

La population de La Villeneuve-en-Chevrie se caractérise par une part relativement faible des personnes âgées. Les 60 ans et plus ne représentent que 18% de la population. Ceci est en adéquation avec les échelons territoriaux supérieurs. Les plus de 60 ans représentent 20% de la population des Yvelines.

La population communale se structure aujourd'hui autour de familles. En effet, les 30-59 ans (les parents) représentent 48% de la population, et les 0-14 (les enfants) en représentent 21%. Les 15-29 ans sont moins nombreux (13%). Ceci est logique si l'on considère que cette tranche d'âge correspond traditionnellement à celle qui quitte le plus facilement le domicile familial, soit à l'occasion des études supérieures, soit à l'occasion du premier emploi par exemple.

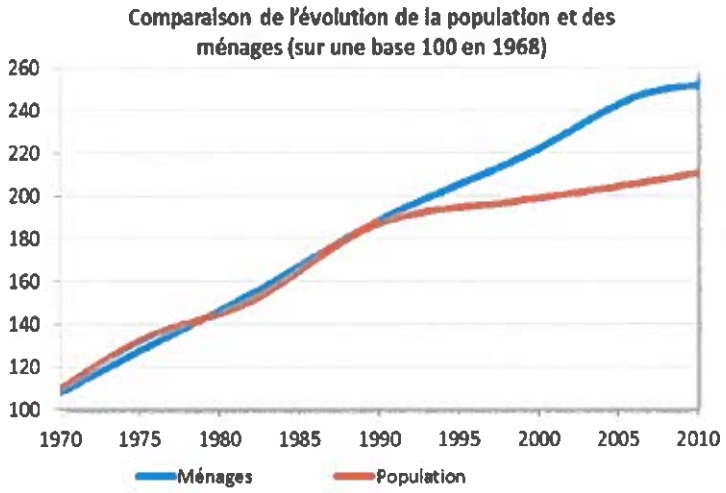



Sur la commune, plus de la moitié de la population à moins de 45 ans. Cette répartition a cependant quelque peu évolué entre 2007 et 2012. La part des 30-44 ans et des plus de 75 ans recule, tandis que celle des 60-74 ans augmente et que celle des autres classes d'âge se stabilise. Dans l'ensemble on observe plutôt une stabilité de la population en termes de tranche d'âge. Néanmoins, si l'on considère le faible taux du solde migratoire, la population de La-Villeneuve-en-Chevrie pourrait connaitre un certain vieillissement dans les années à venir : La part des 60-74 ans est passée de 11% à 14% en 5 ans, tandis que celle des 45-59 ans est restée très forte, aux alentours de 27%. Dans les prochaines années, ce contingent viendra renforcer la part des 60-74 ans. De l'autre côté, la population la plus en âge de procréer (30-44 ans) et donc la plus à même de participer au rajeunissement de la population diminue.

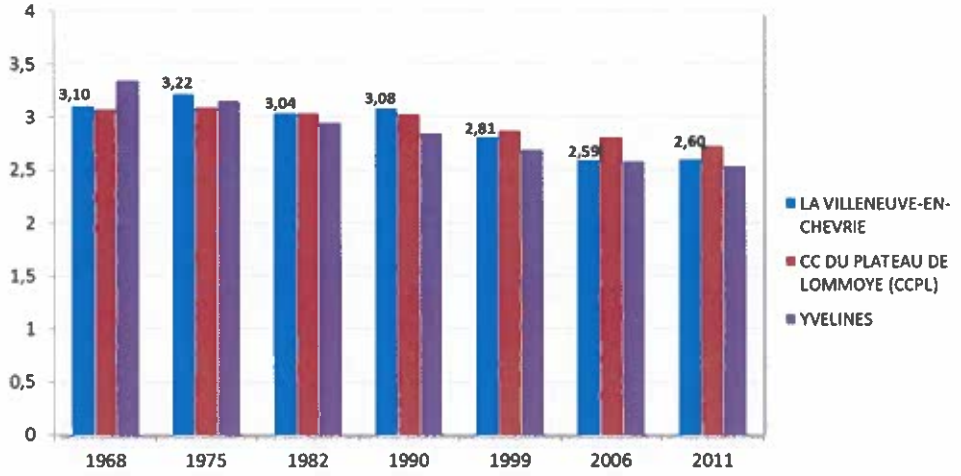
L'atout de vitalité qui a pu caractériser la commune jusqu'au milieu des années 2000 tend donc à se réduire au fil du temps.

## Des ménages qui augmentent plus vite que la population




L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Le territoire communal connait une hausse de population. Le nombre de ménages présents sur le territoire augmente également. Ainsi, leur nombre est passé de 87 à la fin des années 70, à 224 en 2011. On constate une augmentation du nombre de ménages globalement plus forte que celle de la population.

Jusqu'au début des années 1990, le nombre de ménage croit de façon similaire à la population. Un décrochage s'observe à partir des années 1990 : Le rythme de croissance de la population ralenti, tandis que celui des ménages se maintient.




On observe que la taille des ménages composant la population locale tend à diminuer depuis les années 1970. Si la dynamique générale est à la baisse, on note tout de même deux moments où la taille des ménages augmente : entre 1968 et 1975 et entre 1982 et 1990. Ces deux périodes correspondent aux deux périodes de hausse du solde migratoire, c'est-à-dire à l'arrivée de familles. En dehors de ces deux rebonds, la taille des ménages est ainsi passée d'environ 3,1 personnes en 1968 à 2,6 en 2011. Cette évolution traduit une arrivée de familles important avant les années 1980, suivi d'un départ progressif d'une partie des enfants.

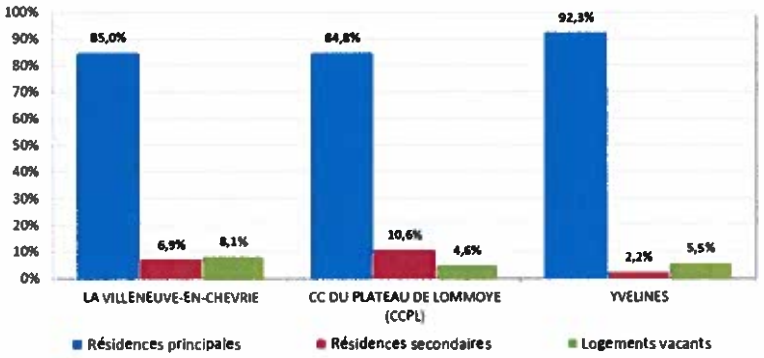
Cette diminution de la taille des ménages s'observe également aux échelons territoriaux supérieurs. La taille des ménages de La Villeneuve-en-Chevrie est relativement proche de la moyenne départementale (2,55).

Le desserrement des ménages. Le phénomène national de desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.

## Une réponse cohérente du parc de logement ?

### La maison en propriété comme modèle dominant

Le parc de logements se décline à près de 85% en résidences principales et à près de 7% en résidences secondaires. La part des logements vacants est relativement importante (8,1%). On considère qu'un taux de logements vacants aux alentours de 5% permet une rotation souple du parc de logements. Cette situation à La Villeneuve-en-Chevrie traduit une faible tension sur le marché local de l'immobilier. Cette situation tend à se renforcer puisque l'on observe un doublement du nombre de logements vacants entre 2007 et 2012.

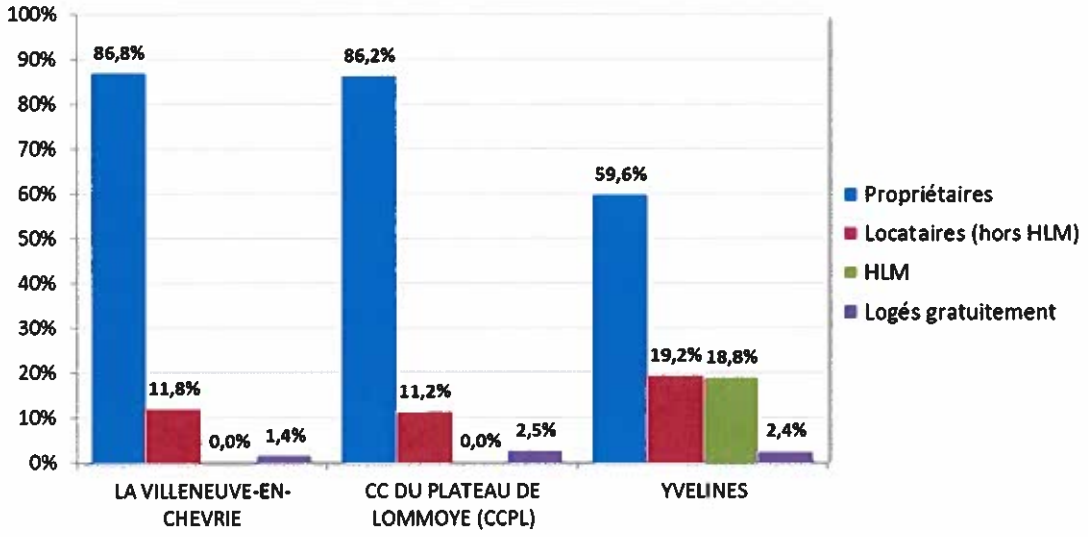



Une résidence principale est un occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

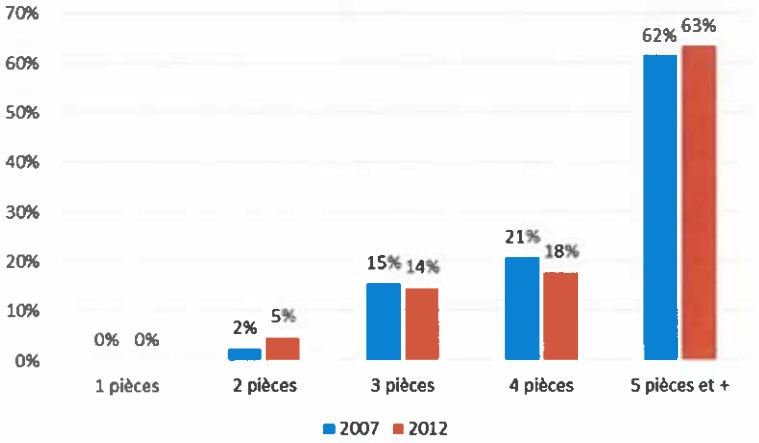
Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

Le parc de logements est composé dans une très large majorité de maisons individuelles (96%). Le caractère rural de la commune et la volonté des habitants de bénéficier d'agréments jardinés en proximité directe de leur habitation ressort ici dans ces chiffres. A l'échelle du département, la proportion entre habitat individuel (44%) et collectif (56%) se trouve beaucoup plus équilibrée, témoignant du contexte urbain des Yvelines.



On relève sur le territoire communal une majorité de propriétaires (87%). Le parc locatif est cependant relativement développé puisqu'il représente 11,8% des logements. Le parc social est quant à lui totalement inexistant. La Villeneuve-en-Chevrie présente le même modèle que l'intercommunalité. Elle se distingue en revanche assez nettement des autres échelons territoriaux.

Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accession à la propriété. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande.




Sur le territoire communal, près des deux tiers des logements (63%) comportent 5 pièces ou plus. Les petits logements sont sous-représentés sur le territoire. Cette situation tend à se maintenir entre 2007 et 2012, même si l'on observe un doublement de la part de logements de 2 pièces sur cette période. Cette dynamique traduit une timide adaptation de l'offre de logements à la taille des ménages installés sur la commune.

Il convient de diversifier les produits immobiliers dans le cadre du PLU afin que le territoire ne soit pas spécialisé et n'accueille qu'une certaine catégorie de population (offre mono-spécifique de plus en plus difficile d'accès pour de jeunes couples pouvant participer au renouvellement de la population).

# Zoom sur les données chiffrées du logement

Nombre de logements en 2011 : 261

dont résidences principales : 222
dont résidences secondaires : 18
dont logements vacants : 21

| INSEE 2011 | Logements | part | Résidences principales | part | Résidences secondaires | part | Logements vacants | part |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Absolu | % | Absolu | % | Absolu | % | Absolu | % |
| LA VILLENEUVE-EN-CHEVRIE | 261 | 100% | 222 | 85,0% | 18 | 6,9% | 21 | 8,1% |
| CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL) | 2 824 | 100% | 2 393 | 84,8% | 300 | 10,6% | 130 | 4,6% |
| SCOT MANTOIS | 63 891 | 100% | 59 010 | 92,4% | 1 546 | 2,4% | 3 335 | 5,2% |
| YVELINES | 603 858 | 100% | 557 617 | 92,3% | 13021 | 2,2% | 33 220 | 5,5% |

*Type de logements, INSEE, 2011*

Nombre de résidences principales : 261

dont occupées par des propriétaires : 193
dont occupées par des locataires (hors HLM) : 26
dont occupées par des locataires HLM : 0
dont logés gratuitement : 3

| INSEE 2011 | Propriétaires | | Locataires (hors HLM) | | HLM | | Logés gratuitement | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Absolu | % | Absolu | % | Absolu | % | Absolu | % |
| LA VILLENEUVE-EN-CHEVRIE | 193 | 86,8% | 26 | 11,8% | 0 | 0,0% | 3 | 1,4% |
| CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL) | 2 064 | 86,2% | 269 | 11,2% | 0 | 0,0% | 61 | 2,5% |
| SCOT MANTOIS | 34 887 | 59,1% | 9 497 | 16,1% | 13 596 | 23,0% | 1 030 | 1,7% |
| YVELINES | 332 605 | 59,6% | 107 062 | 19,2% | 104636 | 18,8% | 13 313 | 2,4% |

*Statut d'occupation des résidences principales, INSEE, 2011*

Nombre de résidences principales : 261

comprenant 2 pièces : 10
comprenant 3 pièces : 32
comprenant 4 pièces : 39
comprenant 5 pièce set + : 140

| INSEE 2011 | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et + |
|---|---|---|---|---|---|
| LA VILLENEUVE-EN-CHEVRIE | 0 | 10 | 32 | 39 | 140 |
| CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL) | 38 | 102 | 260 | 437 | 1 557 |
| SCOT MANTOIS | 2 131 | 7 203 | 12 032 | 15 788 | 21 857 |
| YVELINES | 33 306 | 71 853 | 125 442 | 130 817 | 196 198 |

*Nombre de pièces dans les résidences principales, INSEE, 2011*

## Un rythme de construction très peu soutenu

Entre 2003 et 2013, 25 logements ont commencé à être construit sur le territoire communal, soit une moyenne de 2,3 logements par an. Ceci correspond à un rythme de construction moyen.

L'analyse des logements commencés confirme la tendance à la construction de logements relativement grands. La moyenne de la taille du logement construit sur la commune depuis 10 ans est de 153m², chiffre plus élevé que pour la CCPL (140m²) et pour le département (90m²).

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Moyenne |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Logement commencés** | 1 | 1 | 2 | 6 | 2 | 0 | 2 | 2 | 2 | 5 | 1 | 2,3 |
| **Surface habitable** | 99 | 109 | 232 | 1114 | 461 | 0 | 283 | 173 | 448 | 623 | 99 | 153 |

*Nombre de logement commencés pour usage d'habitation entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)*

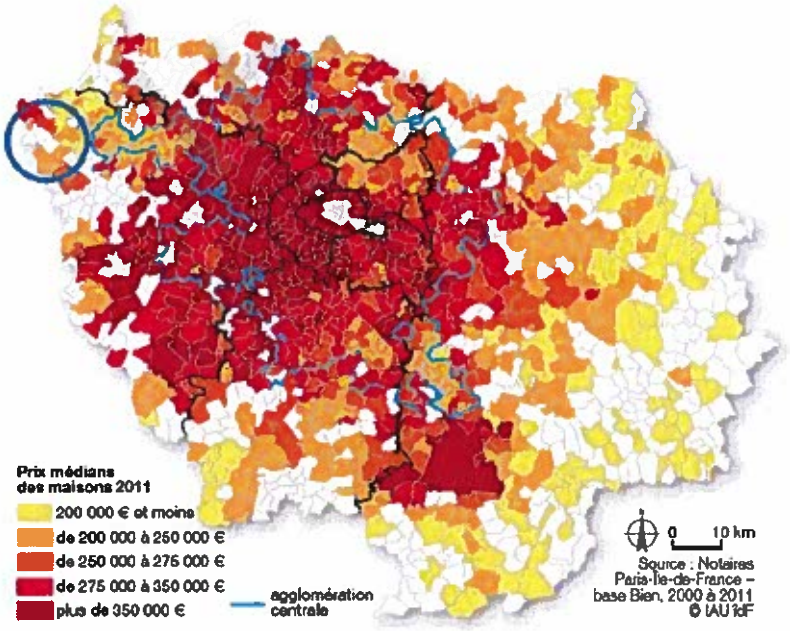
## Quelles explications à ces tendances ?

Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que le document d'urbanisme puisse y apporter des réponses.

Les prix sont attractifs pour les populations parisiennes pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu bien que la vacance recensée était plutôt élevée en comparaison des autres échelons supra-communaux et l'offre en logements de taille importante ne répond pas à l'ensemble de la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour des biens de taille moyenne (T2-T3) tend à être de plus en plus forte.

Cette demande importante est en partie due aux choix de localisation des ménages :

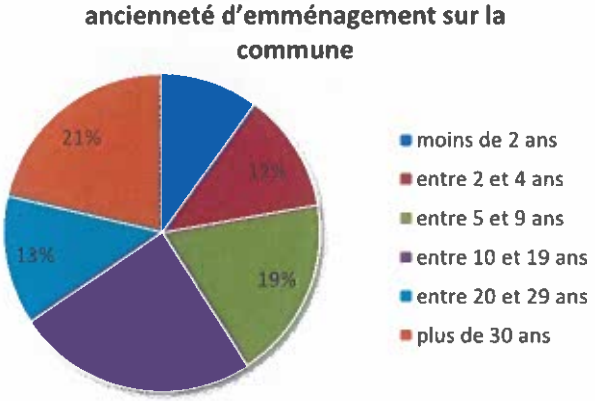
- Le territoire bénéficie de nombreux atouts contribuant à donner une image positive pour de futurs habitants. Son aspect rural et verdoyant est un facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude. Les prix de l'immobilier et du foncier se situent dans les moyennes basses de ceux pratiqués dans le département et sont attractifs pour des actifs de l'agglomération parisienne qui souhaitent s'installer dans un habitat individuel.




- Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée ? Outre la polarisation exercée par Paris, La Villeneuve-en-Chevrie appartient également au bassin d'emploi de Mantes-la-Jolie. Evreux, Vernon ou encore Dreux, sont également proches. Ces grands pôles et l'ensemble des emplois qu'ils proposent sont facilement accessibles en voiture et dans une moindre mesure par voie ferrée. Le réseau de transports collectifs n'est pas encore assez développé pour être utilisé quotidiennement par les actifs et rend donc quasiment indispensable l'utilisation de la voiture individuelle. Si les axes de communication existants permettent sans contraintes le déplacement des habitants, habiter la commune signifie l'obligation d'être motorisé.
- Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ? Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures petites enfances, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux... sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. Le territoire communal accueille quelque uns de ces services mais la densité de services et équipements existants sur Vernon, Bonnières-sur-Seine et Mantes-la-Jolie permet amplement de répondre à la demande. La position géographique de la commune lui

permet de ne pas être enclavée et de pouvoir atteindre rapidement ce type d'équipements.

- Le cadre de vie et le type de constructions présentes apportent également des réponses sur les dynamiques du territoire et du parc de logements. Celui-ci est exclusivement constitué de maisons individuelles, principalement de grande taille. Cette typologie correspond au besoin des familles avec enfants et reste privilégiée pour l'accession à la propriété. Toutefois, le maintien des habitants dans leur logement est important sur la commune : 34 % des habitants résident dans leur maison depuis plus de 20 ans, ce qui est un taux supérieur à celui constaté sur le département (31%). Ainsi, le vieillissement de la population et l'accroissement des ménages de personnes retraitées d'une ou deux personnes qui en découle amènent à s'interroger sur l'adéquation du parc par rapport aux besoins actuels et futurs.



# Démographie et logements

## Que retenir ?

### ENJEUX COMMUNS

- Une population jeune, active mais qui tend à connaître un vieillissement,
- Une majorité de propriétaires, de grands logements adaptés aux familles
- Un territoire porteur et attractif mais un manque de logements de petite taille,
- Un accueil de nouvelles populations à maîtriser en lien avec l'évolution des équipements

Le territoire se doit d'accueillir une population hétérogène et diversifiée, et ce dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations et d'impulser une vitalité au territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une réflexion autour de l'offre diversifiée en logements (taille et type de logements) en lien avec les équipements communaux et intercommunaux existants.

## Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU doit permettre de déterminer des objectifs d'urbanisation en fonction des besoins identifiés (nombre et type de logements, pour quelle population, en quelle proportion...). Il doit ensuite permettre de transformer ce besoin en logement en superficie potentielle d'urbanisation cohérente et doit déterminer des surfaces pour diversifier le parc de logement (locatif, accession résidentielle...) et répondre ainsi à l'ensemble des demandes identifiées.

**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 urbain mais aussi en matière de limitation de l'étalement urbain (identification des dents creuses).

**Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires** les accompagnants permettent de déterminer des zones de constructibilité adaptées aux besoins et de fixer des règles d'implantation et de densité cohérentes à chacune de ces zones.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent d'accompagner les projets de développement. Outre les mesures architecturales, urbaines et paysagères, elles permettent également d'identifier les secteurs à plus forte densité ou destinés à accueillir du logement locatif et en quelle proportion.

# Un territoire résidentiel

## Quelle forme urbaine initiale et aujourd'hui ?

Les modes d'occupation et l'urbanisation du territoire sont issus de caractéristiques géographiques et humaines. L'urbanisation s'est ici développée sur un sol relativement plat sans contrainte topographique particulière. Dans ce territoire entièrement géré par l'agriculture, l'habitat se concentre essentiellement en villages de taille moyenne, bien espacés les uns des autres : Ils se répartissent suivant une trame régulière tous les 2 à 3 kilomètres environ et leur implantation est souvent liée à la présence de points d'eau (mares, source) mais pas toujours.

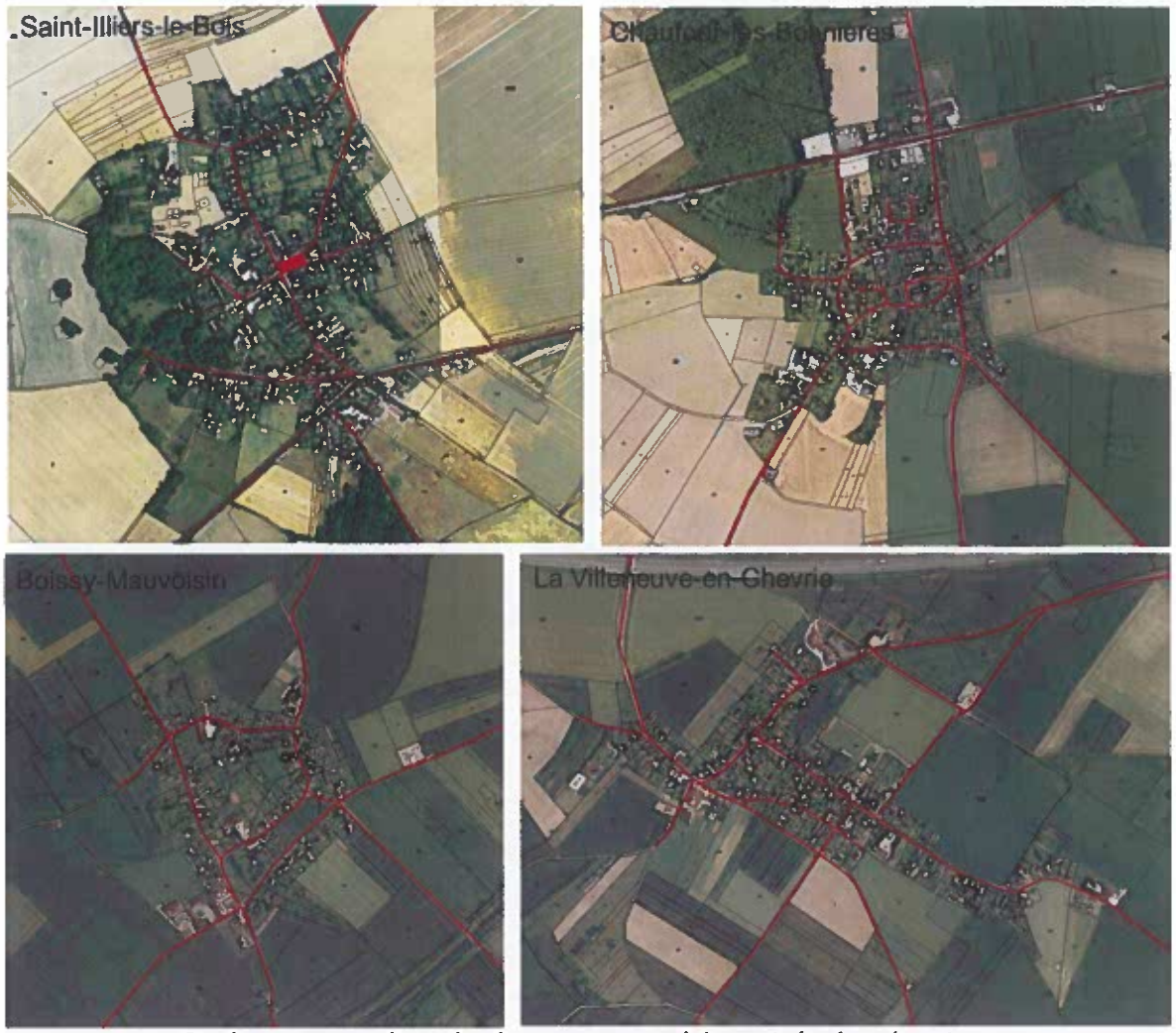
*Lommoye : une urbanisation autour des mares*
*(Carte de l'Etat-Major - 1820-1866 - source : géoportail)*

Fermes, maisons et hangars agricoles forment des ensembles peu denses, au cœur desquels se sont maintenus de grands jardins et autres espaces libres. Quelques hameaux ou fermes isolés complètent l'armature urbaine.

Les différents villages du territoire ont ainsi pris place à la croisée des voies et s'organisent :

- La Villeneuve-en-Chevrie : dès l'origine, l'urbanisation du village a tendance à s'étendre le long de la Grande Rue. On retrouve également des constructions anciennes le long de la rue de Bonnières. Les maisons individuelles récentes sont venues combler les vides du tissu ancien renforçant la linéarité de l'urbanisation. Le déploiement des constructions le long de la rue des Antilles a toutefois commencé à épaissir le village. En outre, le territoire communal est occupé par de nombreux lieux-dits habités à l'écart du village. Ces écarts à l'urbanisation sont de taille variée, allant du corps de ferme isolé au regroupement d'une dizaine d'habitations (à l'image du secteur des Marcets). Il est à noter la présence d'un silo agricole isolé et situé en bordure de l'autoroute A13.
- Chaufour-lès-Bonnières : le village s'est développé au croisement de plusieurs chemins agricoles qui parcourent la commune long de plusieurs voies. L'urbanisation originelle prend place autour de l'église, le long de plusieurs voies. Un développement urbain ancien est également présent le long de la nationale qui passe à l'écart du bourg historique. Les lotissements pavillonnaires récents ont pris place autour du village historique et ont notamment comblé les terrains libres qui existaient avec la Nationale. Cette dernière a également été un vecteur d'urbanisation avec l'accueil d'activités économiques liées au passage de la circulation.

- Lommoye : L'urbanisation de la commune est relativement éclatée avec une forte densité d'habitation sur le secteur regroupant les hameaux de La Tuilerie et du Mesnil Guyon en plus du village. La structure particulière du village est liée à la présence du domaine de Mauvoisin, ancienne ferme seigneuriale organisée autour d'une cour carrée (le château du domaine a aujourd'hui disparu). Le village s'est développé au Nord de cette grande propriété en laissant libre les emprises du domaine. La trame urbaine ancienne peu dense s'étend ainsi sur plusieurs voies et en plusieurs secteurs (dont le principal se situe autour de l'église). L'urbanisation récente a pris place dans ces grands interstices sans tous les combler. A l'est, on note la création de lotissements en extension de l'urbanisation. En lisière de la forêt de Rosny, les hameaux regroupent à l'origine un habitat à dominante agricole. Des constructions récentes ont pris place le long des voies, renforçant l'étalement des hameaux et leur imbrication.
- Cravent : La trame urbaine du village s'étire le long des voies existantes laissant de grands espaces non bâtis en arrière des constructions. L'urbanisation récente a étiré l'urbanisation le long des voies. Un secteur situé au niveau de la Route de Villegats s'est plus développé avec la construction d'un habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles. Il est à noter la présence d'un château qui limite l'urbanisation du village. Les hameaux du Val-Comtat, la Bourdonnerie et Longuemare accueillent également une part des habitants de la commune. Des constructions isolées sont présentes au sud du territoire, en lien avec l'urbanisation éparse de Villiers-en-Désoeuvre.
- Saint-Illiers-le-Bois : Le bourg est établi au Sud du territoire communal et regroupe l'ensemble de l'urbanisation. La trame urbaine s'est structurée à partir des croisements des voies et s'est étiré le long des axes. L'église est excentrée par rapport à la Place des Tilleuls qui marque la centralité du village : elle reste, de nos jours, encore aux franges de l'urbanisation. Les constructions récentes ont prolongé la trame d'origine, notamment sur le Nord (rue de la Mare Richard et Rue du Peuplier). Cette urbanisation a laissé libre de nombreuses parcelles en cœur d'îlot. Le château est un élément singulier dans la structure du bourg. Une ferme organisée autour d'une cour carrée est inclue dans le domaine, sa localisation à l'entrée isole le château du reste du bourg.
- Boissy-Mauvoisin : L'occupation du territoire est marquée par une certaine dispersion de l'urbanisation entre le village et des hameaux de taille variée. L'armature du village est organisée autour d'un réseau viaire concentrique. L'urbanisation a pris place de part et d'autre des voies, au départ essentiellement au niveau de la rue des Tilleuls, puis plus récemment, le long de la rue de la Grande Mare et de la Mare Lisieux. L'enclavement des parcelles au milieu de l'îlot a permis de préserver un verger au sein du tissu urbain. Limitrophe avec la commune de Perdreauville, La Belle-Côte accueille une partie importante de la population de la commune. Ce secteur s'organise à partir d'un axe principal (Grande rue) et des voies secondaires. Le tissu urbain inclut des constructions anciennes qui ont été agrégés par les développements récents. Le hameau de Bléry regroupe une quinzaine d'habitations.
- Ménerville : A l'origine, la structure urbaine de Ménerville était éclatée en plusieurs hameaux agricoles. Le village de Ménerville n'était guère plus important que les autres hameaux de la commune. L'arrivée du train et la création d'une gare sur la commune ont entrainé l'urbanisation des terrains autour de cette dernière. Les constructions se sont étirées le long de la rue du Moulin Saint-Blaise jusqu'au hameau des Bocquets.
- Neauphlette : L'occupation de la commune est composée de nombreux hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire. Situé le long de la voie ferrée, le village de Neauphlette n'apparaît pas comme le secteur urbanisé le plus important de la commune. Le tissu ancien est constitué de quelques corps de ferme, de la mairie et de la haute tour carrée du clocher, dernier vestige de l'église. Autour de ces anciens bâtiments, ce sont agrégés des habitations récentes et notamment au travers de lotissements. En prolongement du bourg de Bréval et à proximité immédiate de la gare, le secteur de Beaulieu a concentré une partie importante de l'urbanisation récente de la commune sous la forme de lotissements pavillonnaires : ces derniers s'organisent autour de voies en impasse ou en boucle limitant les flux de transit. Une zone d'activités est également présente. Parmi les hameaux de la commune, les plus importants sont Launay et La Couarde.




*Quelques exemples : des bourgs ruraux à la croisée des chemins mais des différences dans le dessin de la structure urbaine*

## Quelle organisation urbaine initiale et aujourd'hui ?

**A l'intérieur du tissu bâti, l'occupation des sols à caractère résidentiel prédomine et se distingue selon les périodes de constructions. On trouve ainsi des tissus anciens caractérisés par la présence d'un bâti à dominante rurale (ferme, maison rurale) et des secteurs d'extension plus récents. A l'image du bourg de La Villeneuve-en-Chevrie, le bâti ancien est souvent dispersé au sein du village bien qu'il ressort généralement un secteur plus important autour de l'église et/ou de la mairie. A cela s'ajoute les lieux-dits et hameaux dispersés dans la zone agricole**

*Le bourg de La Villeneuve-en-Chevrie - un tissu ancien et pavillonnaire mélangé*

## Le fil d'urbanisation originel : des villages agricoles

Les centres-bourgs anciens et les gros hameaux présentent des caractéristiques communes qui sont les suivantes :

- Une ambiance à dominante minéral bien que les bas-côtés fleuris ou enherbés, les feuillages des arbres apportent une touche de verdure au tissu ancien.
- Des espaces publics structurés par le bâti et les limites de propriété (murs, portails),
- Un bâti à dominante rurale (corps de ferme, maison rurale) ainsi que quelques édifices publics (église, mairie, école) et pavillons plus récents,
- Une implantation du bâti parfois en retrait mais principalement en limite de voie dans le respect des courbures des voies.
- Une variété d'orientation du bâti : parallèle ou perpendiculaire aux voies,
- Une homogénéité des matériaux avec une utilisation prépondérante de la pierre de meulière,
- Des façades peu ouvertes sur l'espace public (absence ou petites ouvertures),
- De grands jardins d'un seul tenant, pas toujours perceptibles depuis l'extérieur,
- Hauteur : rez-de-chaussée + combles,

La configuration des parcelles, la diversité des implantations et de l'architecture ainsi que la variété des essences végétales plantées induisent des ambiances multiples au sein des tissus anciens. La présence des édifices emblématiques des communes et du petit patrimoine vient enrichir les perceptions.

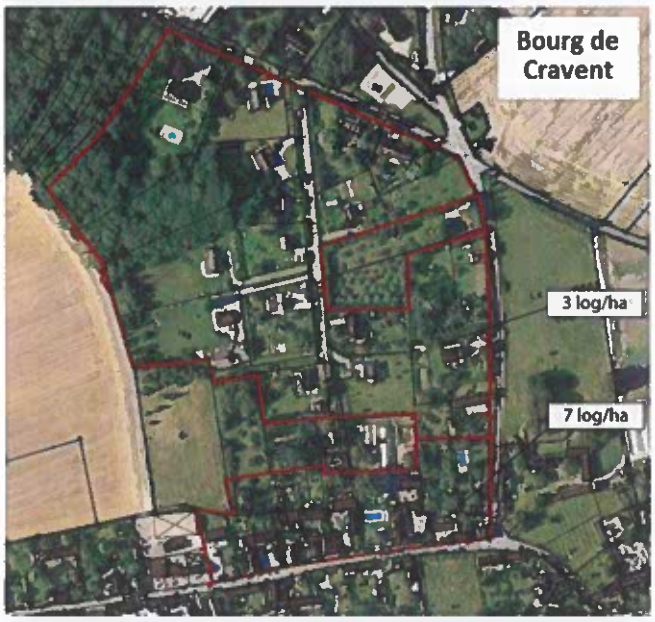
## L'urbanisation récente : les extensions pavillonnaires

Les urbanisations récentes correspondent souvent à des lotissements ou des constructions isolées implantés en prolongement des villages anciens. Ces opérations d'urbanisme ont été implantées en fonction des opportunités foncières sans recherche d'intégration au paysage bâti existant. Elles répondent à des exigences pratiques (retrait des constructions pour stationner la voiture à l'intérieur) et à une philosophie de vie individuelle (parcelles clôturées pour se cacher de l'extérieur, éloignement du voisinage). Elles présentent des caractéristiques relativement similaires :

- Une ambiance à dominante végétale mais sans réelle qualité paysagère,
- Un tissu aéré avec des espaces publics peu structurés par le bâti,
- Un schéma répétitif dans l'implantation du bâti sans prise en compte des caractéristiques de la parcelle : bâti systématiquement en retrait (supérieure à 12m en moyenne) et en milieu de parcelle,
- Une présence de doubles-rideaux avec desserte individuelle peu optimisée,
- Un bâti exclusivement pavillonnaire mais une hétérogénéité des formes et aspects bien qu'on retrouve une certaine homogénéité dans les matériaux (enduits clairs).
- De grands jardins permettant une certaine intimité lorsque les haies arbustives sont suffisamment hautes,
- Hauteur : rez-de-chaussée + combles.

*La plus grande homogénéité dans les implantations et l'architecture des constructions induisent un paysage plus uniformisé et standardisé que dans les tissus anciens.*

## Quelle densité présente sur le territoire ?



Les tissus anciens se caractérisent par une présence bâtie importante, conférant une densité ressentie plus forte que pour les extensions pavillonnaires offrant une large place au végétal depuis l'espace public. Toutefois, il s'avère que la densité réelle sur le territoire est plus nuancée. En effet, les maisons en front de rue s'accompagnent de grands jardins, peu perceptibles depuis la rue. De nombreux bâtiments anciens ont également un autre usage que celui d'habitation : dépendance, bâti agricole, atelier pour artisans, commerce. Cette diversité de fonctions atténue la densité « habitée » des villages anciens constatée : 7 et 10 logements/hectare.

Certains lotissements présentent une densité identique, voire supérieure : en particulier, les opérations sur le quartier de Beaulieu à Neauphlette atteignent une densité de 20 logements/hectare. Par contre, les extensions diffuses le long des voies présentent une densité très faible (inférieure à 5 logements/hectare). L'absence d'opérations groupées a conduit au découpage de grands terrains à bâtir (supérieurs à 1500m²) consommateur de grandes surfaces agricoles ou naturelles.

Le contexte législatif (loi Grenelle) incite les communes à penser à de nouvelles formes urbaines pour éviter l'étalement urbain, facteur d'émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements et facteur de coûts pour les collectivités en matière de réseaux. La commune dans le cadre des futures opérations devra respecter ces préconisations et tendre à une urbanisation plus compacte que celle mise en œuvre jusqu'à présent.

## Quelle évolution de l'architecture ?

### Le bâti vernaculaire

L'architecture vernaculaire tire sont expression des ressources que les lieux ont mis à disposition de l'homme. Ici, c'est l'usage de la pierre de meulière qui domine dans les constructions anciennes et donne un caractère très uni au bâti. Ainsi, il n'est pas rare de trouver des corps de ferme uniquement bâtis avec ce matériaux (murs de sérapation inclus). Les toitures utilisent essentiellement la tuile plate. On retrouve également, mais plus rarement, la pierre calcaire découpée grossièrement. Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

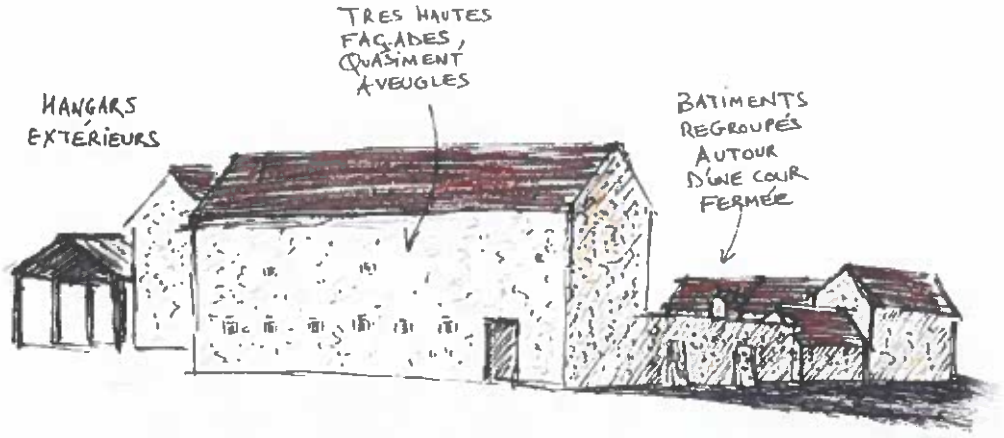
- Une volumétrie simple, avec des bâtiments,
- L'ornementation des façades est réduite à sa plus simple expression et reste fonctionnelle : marquage des linteaux ou des encadrements des ouvertures par l'utilisation d'un autre matériau (bois, brique...), volets battants en bois, marquage du soubassement... La régularité des ouvertures (symétrie des ouvertures, alignement d'un niveau à un autre) n'est pas systématique,
- Des toitures à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels principalement en tuile. A l'origine, les combles étaient principalement aménagées en grenier. les fenêtres de toit sont peu courantes dans le bâti vernaculaire.
- Les murets de clôtures sont présents dans le paysage urbain. Ils structurent la rue, participent à l'alignement du bâti sur la rue. Ils cloisonnent l'espace et limitent le paysage perceptible à celui de la rue. Les porches sont fréquents et mettent en valeur l'entrée dans la propriété privée. Parfois, des transitions plantées sont mises en place permettant une transition entre le bâti et l'espace public.

Des constructions issues du XIX$^{ème}$ ont apporté une diversité dans le paysage architectural local : bâti d'influence normande avec de faux colombages, bâti d'influence industriel qui a accompagné la création de la voie ferrée...

*Une unité forte dans le bâti ancien du fait de l'emploi de matériaux peu nombreux*

La morphologie du bâti est inspirée des activités ancestrales qu'a connues le territoire. Activités agricoles et artisanales ont rythmé la vie locale et engendré un certain type de bâti aux aspects et à l'implantation bien particuliers. On peut ainsi distinguer les traits de caractères suivants :

## Les anciens corps de ferme agricole à cour fermée

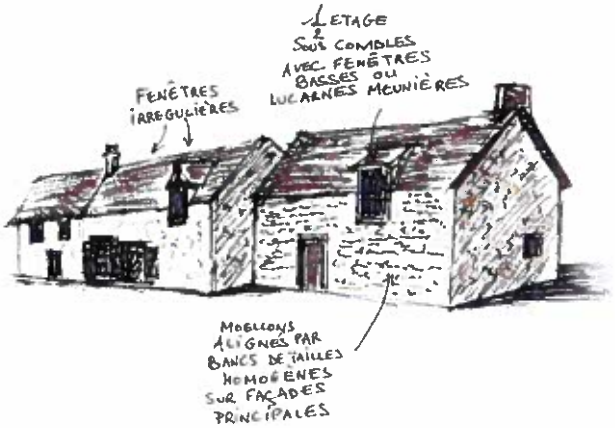



Les fermes, aux dimensions imposantes sont, pour la plupart, intégrées aux villages et hameaux. Leurs longs murs, sont situés en continuité des façades souvent aveugles du bâti traditionnel. Les bâtiments, nombreux, sont souvent implantés en carré autour d'une cour. Bien que participant pleinement à la forme urbaine des villages, leur organisation ferme toute perception depuis l'extérieur. Ils se distinguent par les caractéristiques suivantes :

- Conçus pour éviter les vents forts, les bâtiments sont longs et hauts et présentent peu d'ouvertures sur rues. Celles-ci sont souvent symétriques.
- La pierre de meulière et la tuile sont les principaux matériaux utilisés donnant une grande cohérence au bâti,
- Les murs de clôtures, en continuité des façades, sont surmontés d'une couverture en tuiles plates.

*Quelques exemples de fermes à Lommoye, Ménerville ainsi que la ferme dite médiévale de Boissy*

## Des maisons rurales de type longère



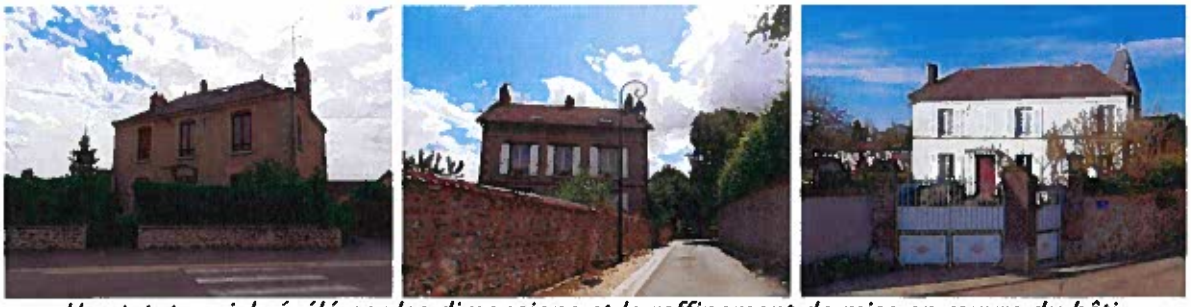

Issu des savoir-faire locaux, la maison rurale se caractérise par sa taille modeste et une simplicité dans le traitement architectural. Elle est constituée d'un volume élémentaire sur deux niveaux : rez-de-chaussée et combles. Elles sont plus longues que larges, ce qui leur procure une volumétrie de longère. Les ouvertures sont de dimensions variées et disposées sans recherche de régularité. Les pignons sont pour la plupart aveugles. Le bon usage des matériaux et l'alternance des implantations (perpendiculairement ou parallèlement vis-à-vis de la voie publique) contribuent à l'identité des villages anciens.

*Une modestie dans le traitement des façades et une simplicité de la volumétrie*

## La maison de maitre

Plus rare, la maison de maitre s'entend par une habitation qui, par ses dimensions et le raffinement de mise en œuvre, révèle la prospérité de ses propriétaires. Les traditions et les savoir-faire locaux se marient avec des critères de « bon goût et d'élégance » visant à valoriser un statut social. Ces maisons se caractérisent principalement par :

- Une implantation en retrait de la rue
- Une volumétrie sur trois niveaux : RDC+1 étage+ combles,
- Une façade symétrique avec alignement des ouvertures,
- Des toits à quatre pans et des cheminées à chaque pignon,
- L'utilisation de matériaux non locaux et donc, chers en transport, comme exemple de l'ardoise pour certaines constructions,
- L'utilisation d'enduits en façade qui fut pendant longtemps plus valorisant la pierre nue,
- La présence de décors et les éléments moulurés (corniches, bandeaux, encadrement des ouvertures).



*Un statut social révélé par les dimensions et le raffinement de mise en œuvre du bâti*

Les nouvelles habitations poursuivent un schéma totalement différent du bâti ancien, tant en termes d'implantation que d'architecture :

- Les parcelles sont plus larges, orthogonales et répétitives selon des axes de voirie rectilignes,
- Il s'agit de maisons individuelles, de type pavillon, souvent constituées de « maisons modèles » identiques,
- Les volumes sont plus importants et de type cubique : les constructions sont plus larges que hautes,
- Il s'agit de maisons de plain-pied, plus basses que le bâti ancien. Les hauteurs prédominantes sont un rez-de-chaussée et un étage,
- Les façades présentent un aspect de crépis de couleur claire. L'utilisation de la pierre de meulière a disparu. Certaines constructions utilisent des matériaux plus écologiques que le ciment comme le bois,
- Les pentes des toitures sont très variables, les couvertures sont en tuiles mécaniques. Certaines constructions ont conservé des lucarnes en toiture.
- Les ouvertures en façade sont plus grandes (plus larges que hautes), plus nombreuses mais moins travaillées,
- Les clôtures sont souvent absentes lorsque la construction est récente. Elles sont composées de matériaux hétérogènes (végétales et impénétrables, mur bahut, grillage, lisses de bois...).

*Utilisation de matériaux standardisés et implantation systématique au centre de la parcelle*

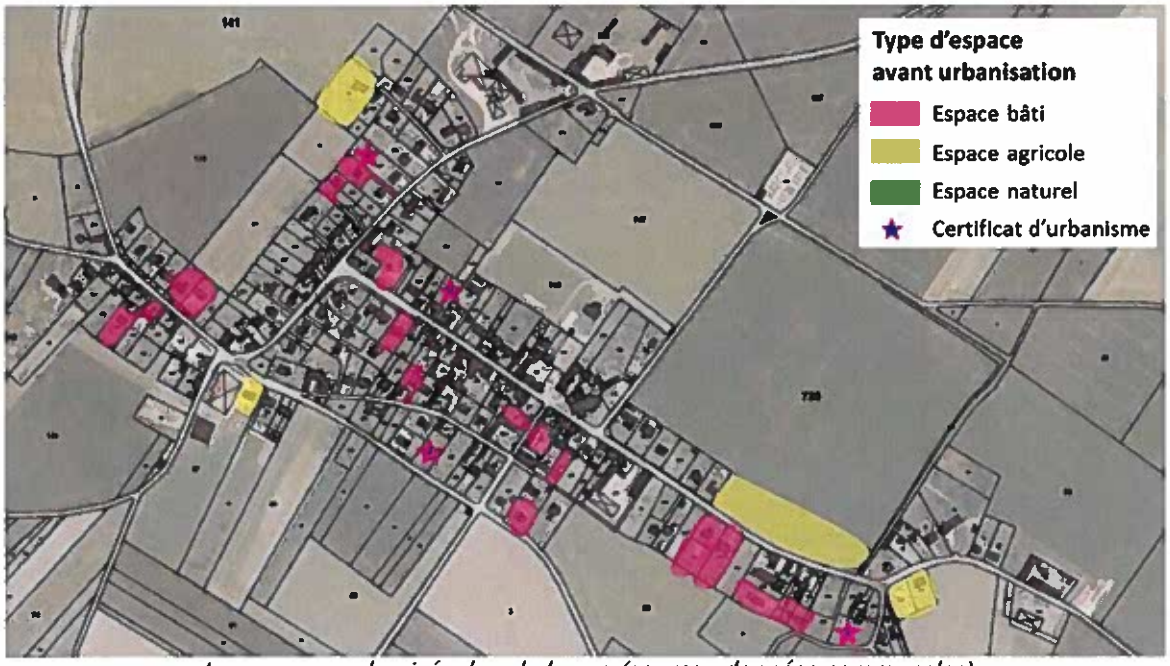
Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène imputable à l'utilisation de matériaux industriels. Même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés, pouvant engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

Ces nouvelles constructions modifient pleinement les formes urbaines originelles des villages et tendent à repousser toujours plus loin l'urbanisation.

## La consommation foncière entre 2005 et 2015

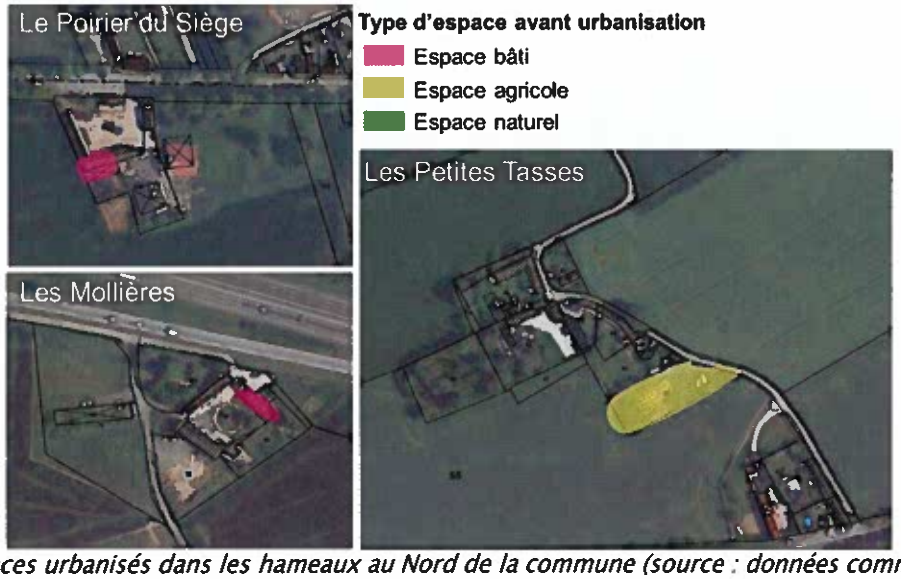
L'accroissement de la population de la commune s'est accompagné d'une augmentation du parc de logements, principalement sous forme de constructions individuelles. Les cartographies et tableaux suivants font la synthèse de la consommation foncière des dix dernières années. Il a été distingué les différents types d'espaces urbanisés (bâti, agricole ou naturel) indépendamment du zonage du POS par interprétation de photos aériennes.

Dans le bourg, les nouvelles constructions ont pris place principalement au sein du tissu existant soit sur des terrains inoccupés ou soit par division de propriété. Des larges emprises agricoles ont également été utilisées engendrant une urbanisation linéaire le long des voies existantes. Une consommation foncière est de 3,5 ha pour 33 logements, soit une densité de 9,4 logements/ha.




*Les espaces urbanisés dans le bourg (source : données communales)*

Au Nord de la commune, les hameaux ont reçu quelques projets : une transformation des anciens corps de ferme en logements (et en espace de loisirs pour les Molières), une habitation nouvelle sur une emprise agricole. La consommation foncière est d'environ 2200m² pour 1 logement, soit une densité de 4,5 logements/ha.




*Les espaces urbanisés dans les hameaux au Nord de la commune (source : données communales)*

Au Sud, le développement a été un peu plus important qu'au Nord. De nouvelles constructions ont été bâties sur des espaces agricoles ou naturels principalement et sur de larges emprises. Ces projets ont entrainé une consommation foncière de 1,5 ha pour 8 logements, soit une densité de 5,3 logements/ha.

*Les espaces urbanisés dans les hameaux au Sud de la commune (source : données communales)*

| Type d'espaces | Consommation (m²) | Consommation (%) | Nbre logements | Densité |
|---|---|---|---|---|
| Espace bâti | 21432m² | 40% | 23 logts | 10,7logts/ha |
| Espace agricole | 23160m² | 43% | 16 logts | 6,9logts/ha |
| Espace naturel | 8462 m² | 17% | 4 logts | 4,7logt/ha |
| **Total** | 53054m² | 100% | 43 logts | 8,1logts/ha |

L'analyse des données fait d'état des renseignements suivants :

- 43 logements ont été réalisés durant la dernière décennie pour une consommation de 5,3 ha, soit une densité moyenne de 8,1 logements/ha.
- Une majorité des projets se trouve sur le bourg. Une part importante a été réalisée en comblement de l'existant mais certaines constructions ont consommé du foncier agricole et produit une urbanisation linéaire.
- Au Nord, le développement des hameaux a été relativement mesuré des hameaux avec l'utilisation des bâtiments. Au Sud, les nouvelles constructions ont été plus nombreuses.

## Le potentiel de renouvellement urbain

### Les dents creuses

Quelques potentialités de développement existent dans le tissu urbain au travers des dents creuses au niveau du bourg-centre ainsi que sur le secteur des Guinets. Elles pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions sans entrainer la consommation de foncier agricole. Elles se localisent principalement au sein du tissu pavillonnaire et donc plutôt aux franges du bourg. Il s'agit d'interstices qui n'ont pas encore fait l'objet d'urbanisation. Toutefois, la réalité du terrain minimise certaines possibilités de constructibilité.

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité)

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considéré comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation

### Une autre possibilité de reconstruire sur le bâti existant, les divisions parcellaires

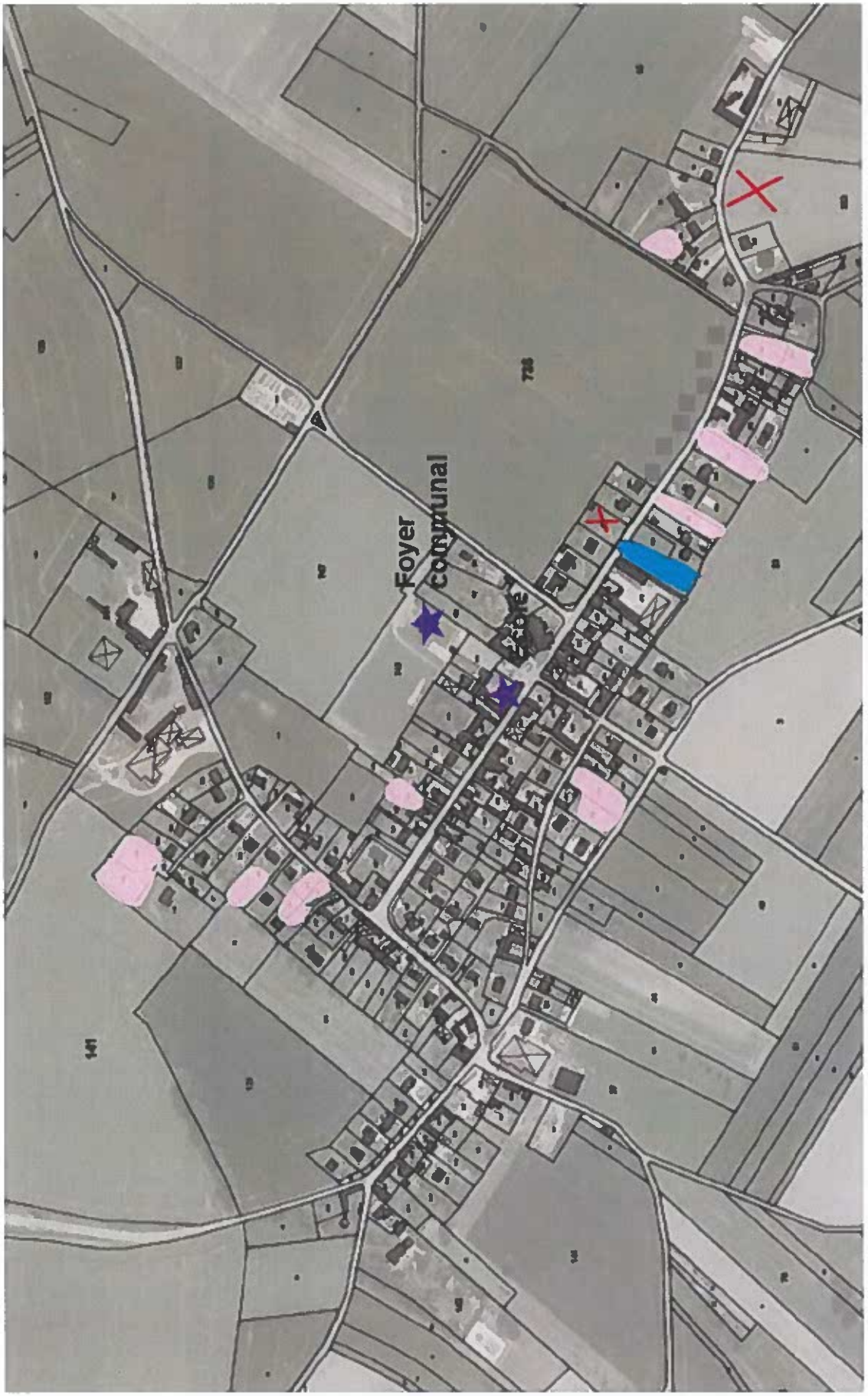
La commune bénéficie dans le bourg de quelques grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. En effet, les développements pavillonnaires se sont parfois réalisés sur de grands terrains, d'une superficie dépassant 1500 m². Toutefois, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires) et reste aléatoire. Pour ces raisons, ce potentiel n'a pas fait l'objet d'évaluation quantitative.

### Possibilités liées au changement de destination de certains bâtiments

La commune dispose sur son territoire de bâtiments pouvant prétendre à plus ou moins long terme à un changement de destination. Il a notamment été recensé une ancienne ferme sur le secteur des Tasses qui pourrait faire l'objet d'une réaffectation vers de l'habitation ou l'accueil d'activités appropriées.

### Synthèse

Les cartes ci-après indiquent les dents creuses répertoriées dans le cadre du diagnostic foncier de la commune, au niveau du bourg puis au niveau des hameaux au sud du territoire (secteur des Guinets).


Foyer
communal

| *Type* | *Nombre* |
|---|---|
| ***Nombre potentiel de logement dans les dents creuses*** | ***22 dont 4 sur le secteur des Guinets*** |
| ***Nombre potentiel de logement en réhabilitation de corps de ferme*** | ***1*** |
| *Total* | *23* |

Nota sur la méthodologie retenue :

- Dans les espaces retenues et donc sans contraintes, il a été appliqué une densité brute de 12 logements/ha.
- Ces éléments indiquent donc le potentiel théorique en logements pouvant prendre place sur le territoire calculé.

Ils ne préjugent toutefois pas des choix effectués par la suite par les élus dans le cadre de leur projet.

# Urbanisme et architecture

## Que retenir ?

### ENJEUX COMMUNS

Le territoire se caractérise par une architecture typique induite par l'occupation humaine. Constructions à caractère agricole et rural ont ainsi façonné le tissu urbain, son organisation et son architecture. La préservation de l'aspect de ce bâti ancien, témoin d'un style particulier, constitue un enjeu.

Toutefois, il s'agit surtout d'assurer une certaine continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures constructions. Celles-ci se trouvent souvent en prolongement du tissu bâti traditionnel et tendent à créer un certain éclatement du noyau originel des bourgs et corrompent les limites du dessin urbain.

La préservation de la qualité urbaine et architecturale peut passer par la densification de l'intérieur du périmètre urbain pour retrouver les conditions d'une urbanisation cohérente. Les extensions à venir doivent s'inspirer du tissu existant en le réinterprétant de façon contemporaine et en complétant les principes d'aménagement traditionnels.

## Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

**Les documents graphiques** sont le support nécessaire pour définir l'occupation des zones existantes et futures en fixant ainsi des limites claires à l'urbanisation.

**Le règlement** sert à déterminer les conditions d'occupation des constructions (retrait ou alignement, distance de la construction par rapport au domaine public, implantation de la construction dans la parcelle, hauteur des constructions, emprise bâtie ou végétalisée dans la parcelle, etc.). Des règles sur l'aspect extérieur sont également définies. Toutefois afin de respecter un principe d'équité et de mixité, seuls les aspects (teinte, nuance) sont déterminés.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent de déterminer les orientations d'urbanisme et de paysage des futures constructions (accessibilité, implantation, orientation, gestion des déchets et de l'eau, traitement des transitions paysagères...).