

Plan Local d'Urbanisme

VILLEBEON

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 16 octobre 2015	prescrite le :
arrêtée le : 3 octobre 2018	arrêtée le :
approuvée le : 9 décembre 2019	approuvée le :
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.1
PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES

VU pour être annexé à la délibération du :
9 décembre 2019

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Morchevart 77260 ECUEILLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE
VILLEBEON

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

- décembre 2019 -



Sommaire

1. INTRODUCTION.....	4
Axe 1 - Conserver l'esprit et l'harmonie du village.....	6
1. L'urbanisme et les paysages : <i>préserver le cadre rural du village et des hameaux, ainsi que les éléments architecturaux et paysager qui en font leur charme.</i>	6
2. L'aménagement de l'espace : <i>maintenir la vocation à la fois agricole et résidentielle de Villebéon.</i>	6
Axe 2 - Optimiser l'espace urbanisé et les infrastructures.....	7
1. La maîtrise de la consommation d'espaces : <i>limiter l'extension de l'espace urbanisé au maximum à 0,8 ha à l'horizon 2030, en privilégiant les sites déjà desservis en VRD.</i>	7
2. L'habitat et la démographie : <i>poursuivre une croissance démographique modérée, cohérente avec la capacité des équipements actuels, dans l'objectif d'atteindre environ 530 habitants à l'horizon 2030 (+ 14%).</i>	7
3. Les équipements : <i>adapter les équipements scolaires et culturels aux besoins futurs prévisibles. Améliorer le système d'assainissement individuel.</i>	7
4. Les transports et les déplacements : <i>offrir des possibilités alternatives à la voiture individuelle pour les connexions avec les gares. Mener des réflexions sur le développement des circulations douces.</i>	8
5. Les réseaux d'énergie : <i>permettre l'essor de certains moyens de production d'énergie renouvelable, tout en priorisant le maintien d'un cadre paysager qualitatif.</i>	8
6. Le développement économique, commercial et les loisirs : <i>conforter le tissu économique local.</i>	8
Axe 3 - Protéger les éléments naturels du territoire	9
1. La préservation de la trame verte : <i>préserver l'ensemble des massifs forestiers du territoire.</i>	9
2. La préservation de la trame bleue : <i>mettre en valeur les mares du territoire, ainsi que le Dardou.</i>	9

1. INTRODUCTION

D'après la délibération du 16 octobre 2015, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villebéon répond aux **objectifs** suivants :

- Préserver l'habitat rural et le bien-être des habitants, et assurer la pérennité, voire le développement des activités économiques ;
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements ;
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.

En poursuivant ces orientations générales, à la lumière des constats et des évolutions prévisibles mis en évidence par le diagnostic (voir rapport de présentation, partie I) et après discussion en Commission d'Urbanisme, la Municipalité souhaite exprimer dans le PADD ses objectifs prioritaires à mettre en œuvre dans le PLU.

→ La politique communale est ainsi centrée sur 3 axes :

Axe 1

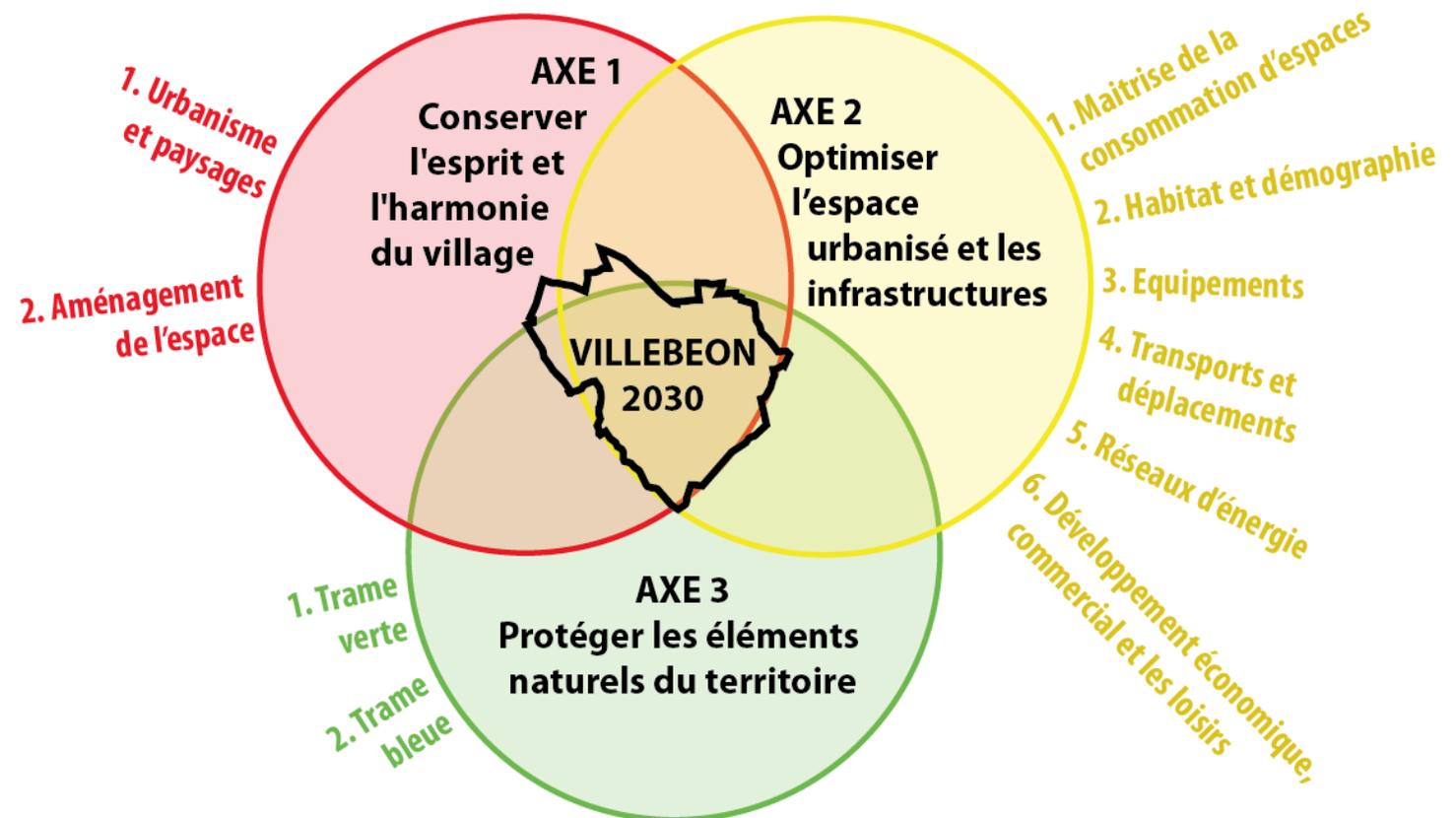
Conserver l'esprit et l'harmonie du village.

Axe 2

Optimiser l'espace urbanisé et les infrastructures.

Axe 3

Protéger les éléments naturels du territoire.



AXE 1 - Conserver l'esprit et l'harmonie du village

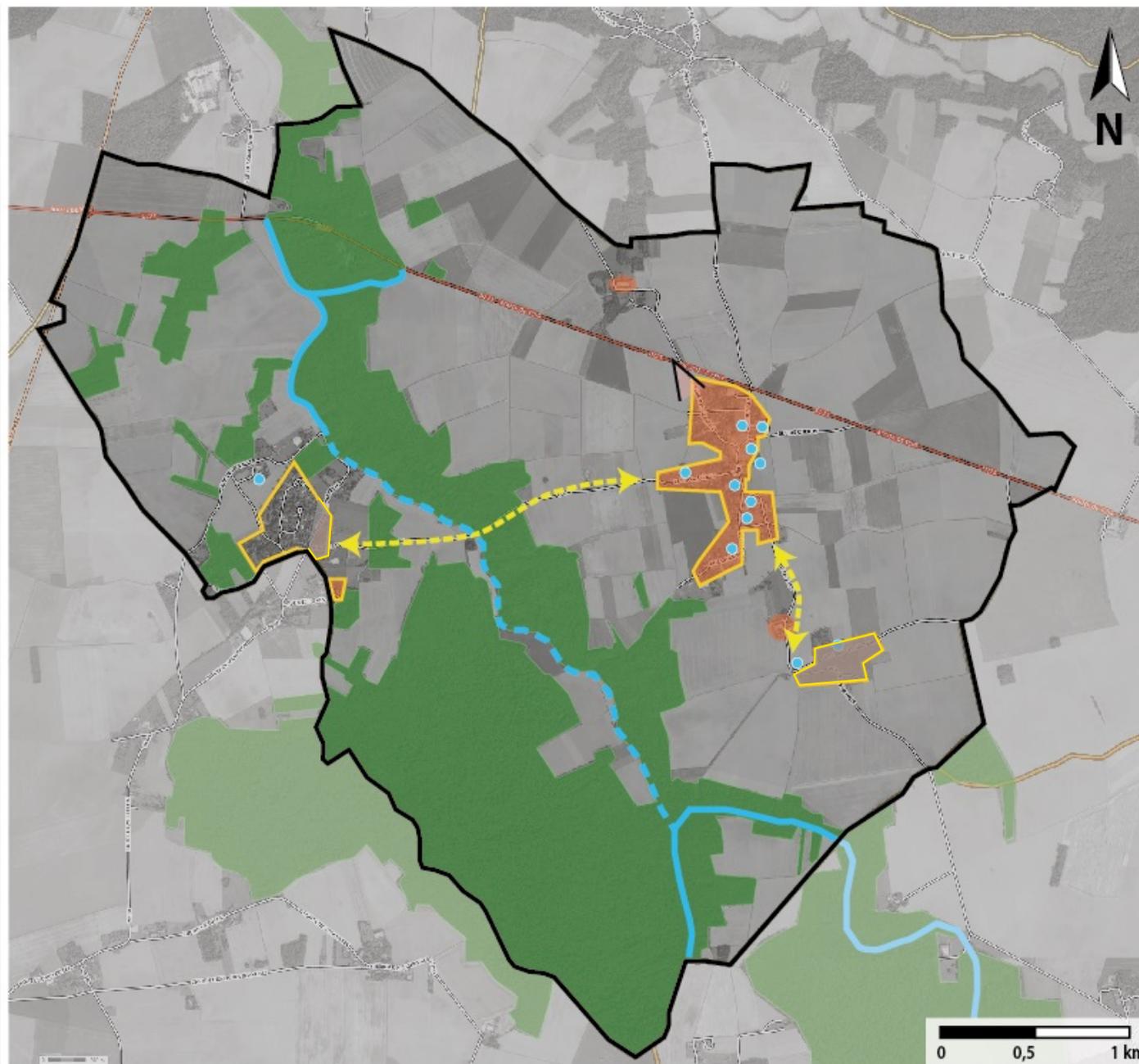
- Préserver le style urbain traditionnel
- Améliorer le paysage des entrées de village

AXE 2 - Optimiser l'espace urbanisé et les infrastructures

- Limitier les extensions des périmètres urbanisés
- Améliorer les liaisons douces entre les sites construits

AXE 3 - Protéger les espaces forestiers et les mares

- Protéger la trame verte : les massifs forestiers
- Protéger les mares
- Mettre en valeur le Dardou



Axe 1 - Conserver l'esprit et l'harmonie du village

1. L'urbanisme et les paysages : *préserver le cadre rural du village et des hameaux, ainsi que les éléments architecturaux et paysager qui en font leur charme.*

Moyens :

- Permettre la réhabilitation d'anciens corps de ferme en logements, tout en préservant leur aspect extérieur.
- Bien gérer la densification (garantir un espace suffisant pour l'assainissement et le stationnement).
- Préserver l'architecture traditionnelle via un règlement qualitatif.
- Identifier et préserver les éléments du patrimoine local.
- Maintenir des espaces verts en milieu urbain.

2. L'aménagement de l'espace : *maintenir la vocation à la fois agricole et résidentielle de Villebéon.*

Moyens :

- Préserver la plupart des terres cultivées du territoire communal et conforter l'économie agricole locale.
- Améliorer l'attractivité du cadre de vie, notamment via des améliorations en matière d'aménagement des espaces publics et en matière d'équipements numériques (le déploiement de la fibre optique est prévu par la CC à l'horizon 2019).



Axe 2 - Optimiser l'espace urbanisé et les infrastructures

1. La maîtrise de la consommation d'espaces : limiter l'extension de l'espace urbanisé au maximum à 0,8 ha à l'horizon 2030, en privilégiant les sites déjà desservis en VRD.

2. L'habitat et la démographie : poursuivre une croissance démographique modérée, cohérente avec la capacité des équipements actuels, dans l'objectif d'atteindre environ 530 habitants à l'horizon 2030 (+ 14%).

Moyens :

- Privilégier la densification du tissu urbain existant (urbanisation des dents creuses, réhabilitation d'anciennes fermes,...).
- Afin de contribuer à étoffer l'offre en logements, choisir les secteurs à urbaniser qui répondent au mieux aux exigences de la Commune, en s'appuyant sur une analyse multicritère.

3. Les équipements : adapter les équipements scolaires et culturels aux besoins futurs prévisibles. Améliorer le système d'assainissement individuel.

Moyens :

- Etudier la possible réorganisation des équipements scolaires afin de pouvoir accueillir de nouveaux effectifs.
- Prendre en compte les besoins liés aux activités socio-culturelles (nouvelle salle des fêtes) et sportif (étoffer les équipements sportifs).
- Favoriser des solutions d'assainissement adaptées au territoire.



4. Les transports et les déplacements : offrir des possibilités alternatives à la voiture individuelle pour les connexions avec les gares. Mener des réflexions sur le développement des circulations douces.

Moyens :

- Assurer les correspondances des transports en commun avec le réseau ferré (action allant au-delà du PLU).
- Etudier les possibilités de développement des *circulations douces*, notamment pour les liaisons entre les hameaux et avec Lorrez-le-Bocage.
- Préserver les cheminements piétons dans le village (ruelle des Oisons), faire un inventaire des chemins de randonnée de la commune.

5. Les réseaux d'énergie : permettre l'essor de certains moyens de production d'énergie renouvelable, tout en priorisant le maintien d'un cadre paysager qualitatif.

Moyens :

- Afin de préserver le paysage local, privilégier les moyens de production d'énergie renouvelable autres que les éoliennes industrielles.
- Autoriser les constructions ayant de bonnes performances énergétiques, ainsi que les panneaux solaires, si l'intégration dans le cadre rural du territoire est assurée.

6. Le développement économique, commercial et les loisirs : conforter le tissu économique local.

Moyens :

- Maintenir et conforter les activités agricoles.
- Permettre un développement du tourisme rural (gîtes,...), ainsi que l'installation de petits artisans et entreprises dans le village et les hameaux, sous condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances.
- Mener des réflexions (avec la CCI) quant à la réouverture du restaurant ou d'autres commerces, afin de redynamiser la vie du village.
- Pérenniser les zones d'activités économiques existantes au nord du bourg.



Axe 3 - Protéger les éléments naturels du territoire

1. La préservation de la trame verte : *préserver l'ensemble des massifs forestiers du territoire.*

Moyens

- Préserver les massifs boisés via le classement en zone N et EBC, y compris pour les bosquets en milieu agricole.
- Remettre en état les chemins de randonnée traversant le territoire, afin d'améliorer l'accessibilité des sites naturels.
- Protéger les espaces forestiers vis-à-vis d'éventuels impacts liées aux activités humaines en milieu naturel.

2. La préservation de la trame bleue : *mettre en valeur les mares du territoire, ainsi que le Dardou.*

Moyens

- Identifier les zones humides éventuellement présentes dans le territoire et les protéger.
- Mieux entretenir et mettre en valeur le Dardou, afin de maîtriser également le risque d'inondation et de débordement (mettre en place un zonage et un règlement adaptés).
- Renforcer la protection des mares du territoire, y compris de celles en milieu urbain (via une identification au plan de zonage).

