



Département des Yvelines, commune de

# Villiers-le-Mahieu



## Plan local d'urbanisme 1<sup>ère</sup> déclaration de projet

- Prescription de la révision du Plu le 28 janvier 2009
- Plu arrêté le 11 juillet 2011
- Plu approuvé le 9 juillet 2012
- 1<sup>re</sup> modification prescrite le 16 juillet 2014
- 1<sup>re</sup> modification approuvée le 12 février 2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du  
conseil municipal du  
approuvant la déclaration de projet et la  
mise en compatibilité du plan local  
d'urbanisme de Villiers-le-Mahieu

Le maire,  
Frédéric Faré

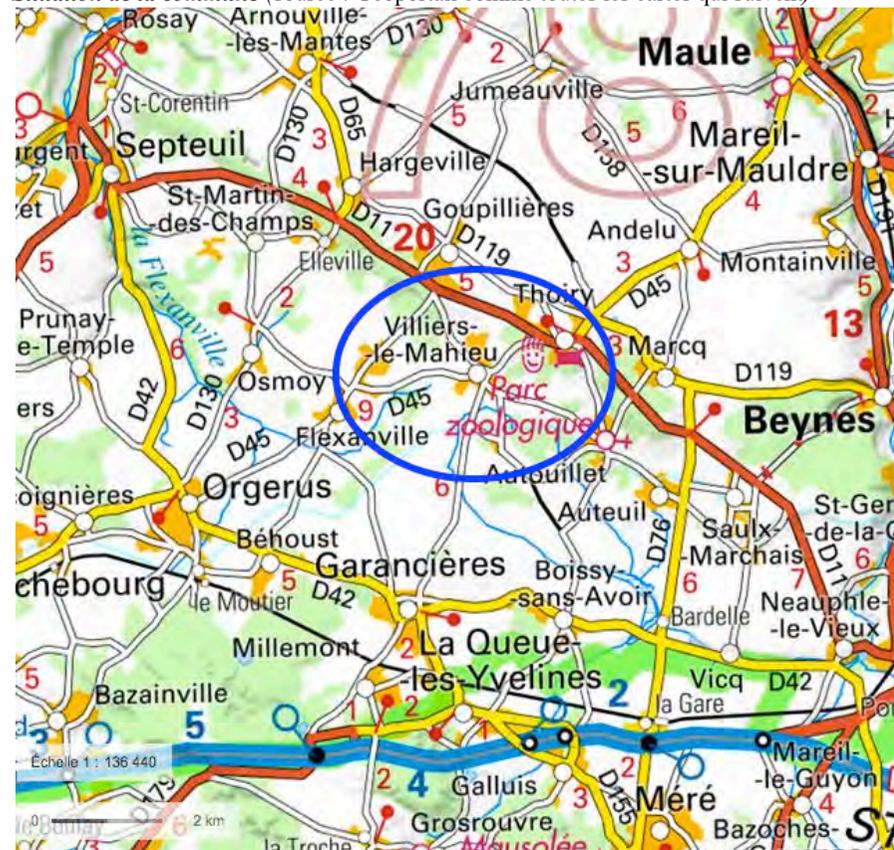
### Présentation du projet

	Date : <b>30 septembre 2019</b>	Phase : <b>Examen conjoint et enquête publique</b>	Pièce n° : <b>1</b>
	Mairie de <b>Villiers-le-Mahieu</b> 18 rue du Centre, (78770) Tél. : 01 34 87 40 83 - courriel : <a href="mailto:mairie@villiers-le-mahieu.fr">mairie@villiers-le-mahieu.fr</a>		
	agence <b>Gilson &amp; associés</b> Sas, urbanisme et paysage 2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : <a href="mailto:contact@gilsonpaysage.com">contact@gilsonpaysage.com</a>		

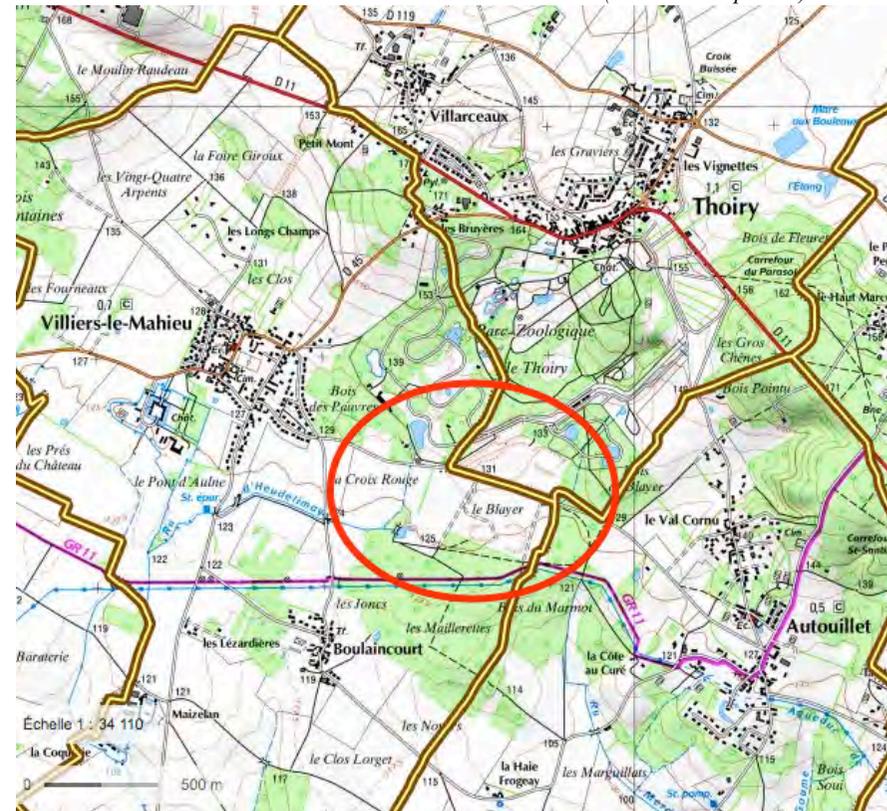
# 1 – Contexte

Le 9 juillet 2012, la commune de Villiers-le-Mahieu a approuvé son plan local d'urbanisme qui avait été arrêté le 11 juillet 2011. Une première modification, prescrite le 16 juillet 2014 a été approuvée le 12 février 2015. La commune souhaite maintenant adopter une 1<sup>re</sup> déclaration de projet pour intégrer au plan local d'urbanisme la faisabilité de la diversification de l'activité touristique et de loisirs du parc zoologique de Thoiry.

**Situation de la commune** (source : Géoportail comme toutes les cartes qui suivent)



**Situation des terrains concernés sur le territoire communal** (source : Géoportail)



**Le projet est situé sur le territoire de Villiers-le-Mahieu mais il concerne également les communes de Thoiry et d'Autouillet. Les limites communales sont dessinées en jaune.**

« Villiers-le-Mahieu est située dans la partie centrale du département des Yvelines, à environ 45 km de Paris (à l'ouest exact de la cathédrale Notre-Dame). C'est une commune rurale de 770 hectares qui hébergeait 800 habitants au recensement de 2015. Autour du cœur ancien du village se sont développés au fil du temps des quartiers résidentiels. Les hameaux de Boulaincourt, du Petit-Mont et du Chêneau, totalisent une quarantaine d'habitations. Villiers-le-Mahieu s'enorgueillit de son château-hôtel, dont le bâtiment principal est construit sur les vestiges d'un château-fort du XIII<sup>e</sup> siècle. La commune accueille également des pensionnaires de la réserve africaine de Thoiry, qui s'étend en partie sur son territoire. » Extrait du site internet de la commune.

**Situation des terrains concernés par le projet** (source : Géoportail)



Les terrains concernés par le projet sont situés à 700 m de la limite extérieure du périmètre actuellement urbanisé du bourg et à la même distance du hameau de Boulaincourt ; ce projet est situé à l'écart des nuisances de circulation routière.

Située au cœur des Yvelines, faisant au reste partie de la communauté de communes Cœur d'Yvelines, appartenant à la région Île-de-France, Villiers-le-Mahieu est une commune dynamique qui jouit à la fois d'une situation géographique avantageuse, d'un paysage de qualité et d'une démographie dynamique. Depuis le recensement de 1968, la commune connaît une augmentation régulière et mesurée du nombre d'habitants, malgré un (relatif) pic des années 2010.

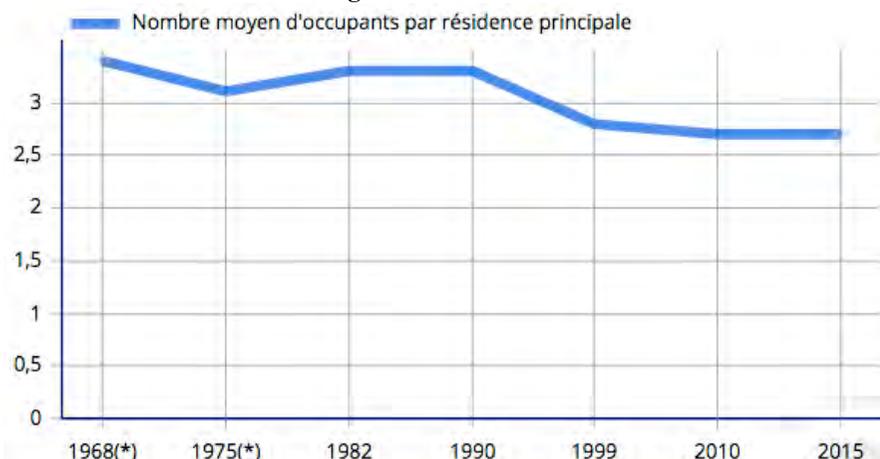
Tous les chiffres et graphiques qui suivent sont issus du site de l'INSEE

<b>Évolution de la population</b>	<b>1968</b>	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>
Population	209	260	569	601	615	704	728
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	30,9	38,4	84,0	88,8	90,8	104,0	107,5

<b>Variation de la population</b>	<b>1968 à 1975</b>	<b>1975 à 1982</b>	<b>1982 à 1990</b>	<b>1990 à 1999</b>	<b>1999 à 2010</b>	<b>2010 à 2015</b>
Variation annuelle moyenne en %	3,2	11,8	0,7	0,3	1,2	0,7
due au solde naturel en %	0,1	1,0	0,4	0,3	0,7	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,1	10,7	0,3	-0,1	0,5	0,0

On constate ci-dessus que c'est le solde naturel -différence entre naissances et décès- qui a presque toujours soutenu la croissance du nombre d'habitants.

## Évolution de la taille des ménages



La taille des ménages diminue sensiblement mais reste néanmoins dans une valeur significative : de 3,3 occupants en moyenne par ménage en 1990, puis 2,8 en 1999, ce sont aujourd'hui 2,7 occupants en moyenne par ménage, cela depuis 2010.

Population par grandes tranches d'âges	2015	%	2010	%
Ensemble	728	100,0	704	100,0
0 à 14 ans	162	22,3	162	23,0
15 à 29 ans	110	15,1	84	11,9
30 à 44 ans	164	22,5	175	24,9
45 à 59 ans	141	19,4	121	17,1
60 à 74 ans	113	15,5	133	18,8
75 ans et plus	38	5,2	29	4,2

Le tableau population par grandes tranches d'âges montre une relative tendance au vieillissement même si les différences ne sont pas très marquées entre 2010 et 2015. Il s'agit plus d'un « vieillissement » des tranches de 15 à 44 ans.

Évolution du nombre de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Ensemble	90	103	201	213	234	274	284
Résidences principales	61	83	172	184	217	256	265
Résidences secondaires	25	14	20	20	11	7	4
Logements vacants	4	6	9	9	6	11	15

Le nombre d'habitants de 2010 à 2015 augmente de 24 et le nombre de résidences principales augmente pour sa part de 9 : c'est l'indice d'un faible vieillissement. Résidences secondaires et logements vacants restent en proportion très faible.

Catégories de logements	2015	%	2010	%
Ensemble	284	100,0	274	100,0
Résidences principales	265	93,5	256	93,4
Résidences secondaires	4	1,3	7	2,6
Logements vacants	15	5,2	11	4,0
Maisons	279	98,4	270	98,5
Appartements	5	1,6	3	1,1

Le nombre de logements vacants reste peu élevé (en-dessous de 5% on peut considérer le marché comme tendu et dans notre cas précis il s'agit pour une bonne part de logements en cours de construction) et ne constituera pas une source de logements à réaffecter.

Pour une commune de la taille de Villiers-le-Mahieu, le nombre d'appartements augmente ce qui est un signe de diversification du parcours résidentiel ; notons qu'une part des résidences secondaires a dû être affectée en résidence principale.

### Résidences principales selon le statut d'occupation

	2015			Ancienneté emménagement en année(s)	2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nom- bre	%
Ensemble	265	100,0	728	16,3	256	100,0
Propriétaire	238	90,0	667	17,1	225	87,7
Locataire	24	9,0	51	8,8	28	11,1
d'un HLM	13	4,8	32	8,9	9	3,6
logé gratis	3	1,0	9	9,3	3	1,2

Le tableau ci-dessus montre que la proportion de logements Hlm (logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État) a nettement augmenté ; ces logements permettent de diversifier le parc. Précisons que la commune de Villiers-le-Mahieu ne ressort pas au champ d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Toutes les données qui précèdent montrent que la commune suit son chemin en affichant une progression régulière, sans à coup, et entame la diversification de son parc de logements par des logements sociaux et des appartements.



*vue du site le 25 juillet 2018 : il s'agit de déblais mis en remblais il y a quelques années au moment du creusement du tunnel de l'A 86. Ces remblais ont été modelés pour réaliser un paysage en soi.*



# **2 – Principales caractéristiques du projet d'intérêt général**

**Le projet présente un réel intérêt collectif** dans la mesure où il s'agit de renforcer et de diversifier une activité économique -le tourisme- importante pour ce secteur des Yvelines voire de l'Île-de-France. De plus, il s'agit ni plus ni moins d'accepter ce que fait le plan local d'urbanisme en son règlement écrit, à savoir renforcer un aspect récréatif et pédagogique pour le tourisme de proximité. Et c'est bien ce que précise le règlement écrit en autorisant en secteur Nz très clairement : « *toutes les activités d'un parc zoologique permettant notamment l'accueil des animaux, leurs soins et leur élevage, l'exploitation technique et la fonction pédagogique de l'éducation du public demandée par l'arrêté du 25 mars 2004 du ministère de l'écologie et du développement durable.* » Notons dès maintenant que la seule correction du règlement écrit, et le seul objet de la déclaration de projet ainsi que de la mise en compatibilité du document d'urbanisme est d'ajouter à l'article du règlement écrit précité les termes « *l'accueil et la distraction du public* » ainsi que « *la promotion* ».

Renforcer l'attractivité des communes autour de Thoiry, renforcer l'attractivité touristique et pédagogique, favoriser des circuits de tourisme courts, peu émissifs en gaz à effet de serre, valoriser des terrains aujourd'hui ni boisés ni agricoles, toutes ces raisons démontrent à l'envi le caractère d'intérêt général de ce projet. L'intérêt général de l'opération consiste également dans l'équilibre qu'elle permet entre les gains aux plans social (loisirs collectifs, aspects socio-éducatifs), culturel (meilleure connaissance des écosystèmes particuliers et de la nature), économique (offrir de l'emploi local pour la construction et la gestion des hébergements touristiques ainsi que pour la surveillance des animaux) et les éventuels impacts du projet sur l'environnement : apporter une qualité supplémentaire dans des espaces totalement anthropisés que sont les remblais autoroutiers, certes disposés de façon très harmonieuse sur ce terrain, en montrant au public que l'on peut construire durablement avec des matériaux à l'énergie grise très limitée (bois, chanvre, laine...), diversifier les milieux (prairies pâturées dans une clairière) et réaliser des activités touristiques qui ne font quasi pas intervenir l'utilisation d'énergies fossiles (pas de voiture sur le site) sur place.

En résumé il s'agit d'**encadrer l'autorisation de l'hébergement** touristique sur un secteur non encore aménagé, ni agricole, ni forestier, anthropisé puisqu'il s'agit du lieu de dépôt de déblai du forage du tunnel de l'A86, déblais qui ont été modelés de façon à former un paysage à part entière ; le règlement du secteur Nz, lequel est dédié au zoo, n'est pas modifié, il est précisé par l'ajout des deux groupes de mots « *l'accueil et la distraction du public* » ainsi que « *la promotion* » cela par volonté de cohérence avec le plan local d'urbanisme d'Autouillet. Un secteur Nz est créé qui permettra les constructions d'hébergement touristique

dans des conditions d'accueil et de capacité limitée. Les espaces où pourront être construits les hébergements sont concrétisés par la mise en place de ce « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) » nommé Nz qui figurera sur le plan de zonage mis en conformité.

## Présentation du projet

Le projet consiste à accueillir en hébergement temporaire en yourtes et en cabanes, des visiteurs du parc et à leur présenter une faune inféodée au Nord.

Le fonctionnement -illustré par le plan disposé page suivante- est celui d'une *immersion en nature* ce qui exclut la présence de véhicules à moteur sauf pour la dépose minute afin que les visiteurs puissent récupérer leurs bagages, ils laisseront en effet le temps du séjour leur voiture sur l'aire de stationnement du safari.

Vingt-quatre hébergements en yourtes et quarante-six hébergements en cabanes permettront cette *expérience du froid*. Une fois les bagages déposés à l'accueil, les visiteurs seront dirigés à pied vers leur logement ; l'accès à la partie orientale s'opérera par une passerelle franchissant la sente rurale n° 27.

Toutes les circulations, y compris l'aire de stationnement minute de quelque 30 emplacements, seront traitées en matériau perméable de type mélange terre-pierre ou grave naturelle non traitée d'origine locale. La toute grande majorité de ces circulations sera exclusivement piétonne.

Les réseaux seront disposés en tranchée commune parallèle à l'allée principale et comporteront les éléments suivants (voir estimation de la viabilisation page 41) :

- assainissement des eaux usées (eaux grises des douches),
- alimentation électrique (à partir d'un transformateur à installer),
- eau potable,
- fibre optique pour les télécommunications.

Les prairies serontensemencées d'essences locales (mélange de graminées et de fabacées) ; il en ira de même des bosquets dont le but sera de réaliser une strate arbustive qui fait défaut aujourd'hui et d'offrir un milieu intermédiaire entre

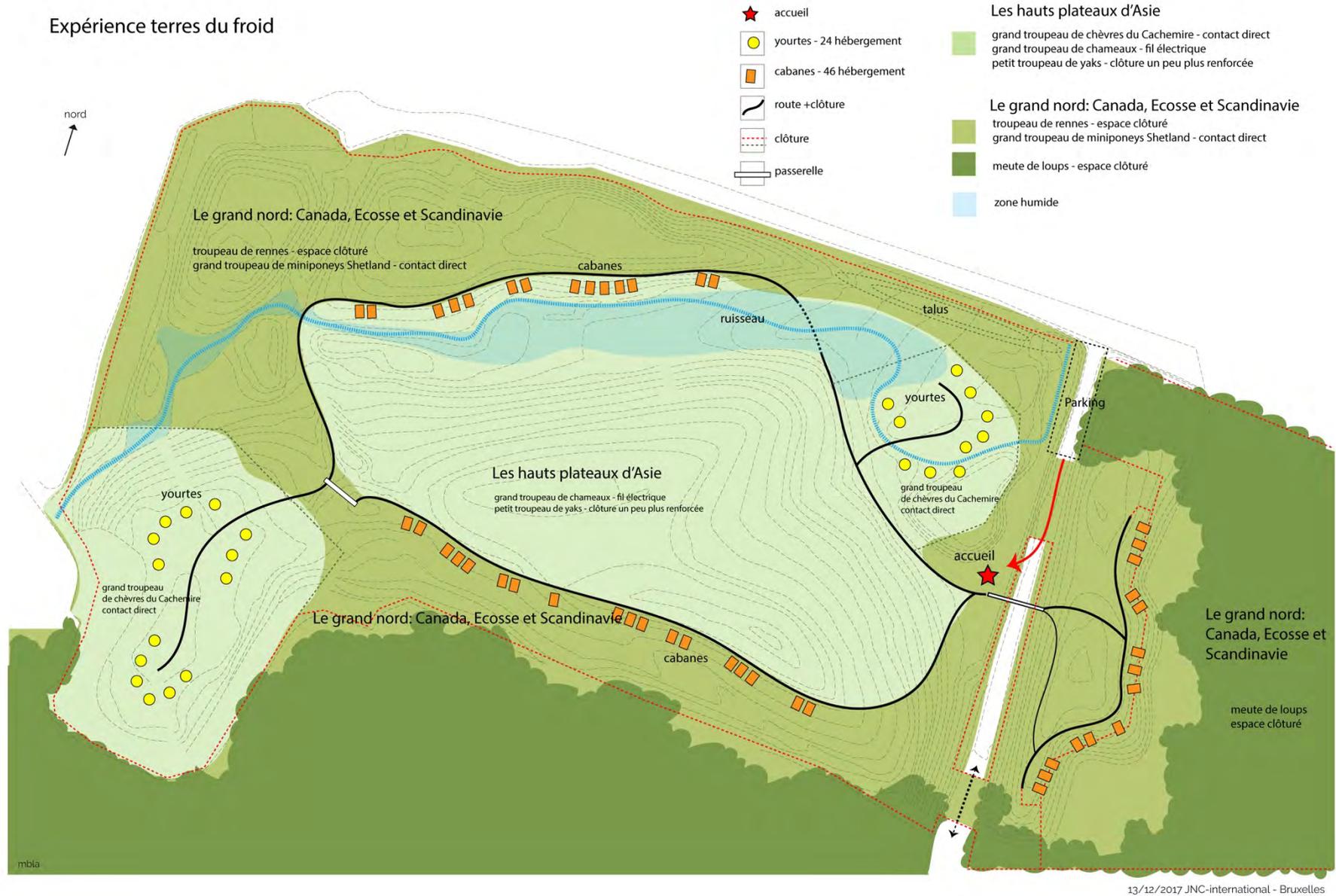
boisements et prairies permanentes. Ces bosquets seront plantés ainsi d'aubépines, noisetiers, cornouillers sanguins, saules osiers, viornes manciennes et lantanes, fusain d'Europe... Les arbres tiges installés seront choisis eux aussi parmi les essences locales : chênes à fleurs sessiles (ou robur), charmes, frênes communs, merisiers...

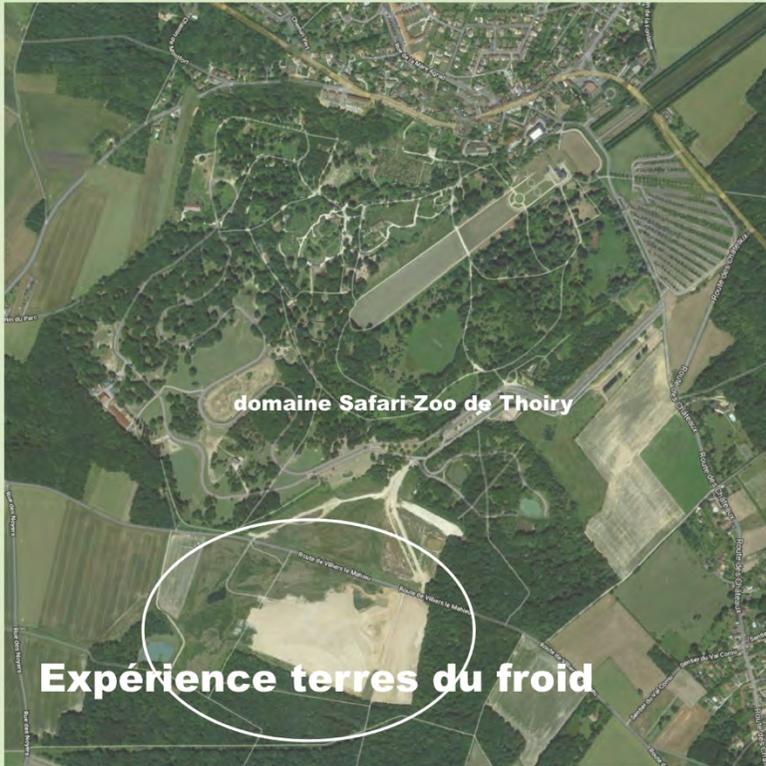
Les hébergements seront réalisés en matériaux durables et tous recyclables, bois notamment.

La consommation d'eau sera très contenue dans la mesure où il est prévu d'utiliser des toilettes sèches ; néanmoins il est constaté qu'en France en moyenne c'est 0,15 m<sup>3</sup> d'eau qui est consommé par personne et par jour (*Source : Observatoire SISPCA*) dont 40% pour les douches, 20% pour les WC et 10% pour le linge. Dans notre cas il est possible de réduire la consommation moyenne (pas de lessive et toilettes sèches) à 0,10 m<sup>3</sup> par personne et, tenant compte d'un taux d'occupation de 50%, la consommation peut s'élever à 18 m<sup>3</sup> par occupant et par an (365 j x 50% x 0,1 m<sup>3</sup>). Pour les 70 hébergements il est compté en moyenne 3 occupants ce qui porte la consommation totale en eau potable pour l'ensemble du site durant une année à (70 hébergements x 3 occupants x 18 m<sup>3</sup>.) soit 3 780 m<sup>3</sup>. Ce volume est très faible par rapport aux volumes distribués (le syndicat a consommé 4 643 949 m<sup>3</sup> dont 40 197 m<sup>3</sup> à Villiers-le-Mahieu et 65 050 m<sup>3</sup> à Thoiry, l'eau provenant des forages de Rosay (90 %) et de Saint-Lubin (10 %), l'organisme étant le syndicat intercommunal de la région d'Yvelines pour l'adduction de l'eau.

Les déchets seront rassemblés par le gestionnaire et collectés par la SIEED de Garancières.

# Expérience terres du froid





Expérience terres du froid - situé à 60 km de Paris



table des matières

Expérience terres du froid :

pag. 03	Plan
pag. 04	Paysage
pag. 05	Implantation des hébergements
pag. 06	Les animaux
pag. 07	Matériaux

# Expérience terres du froid



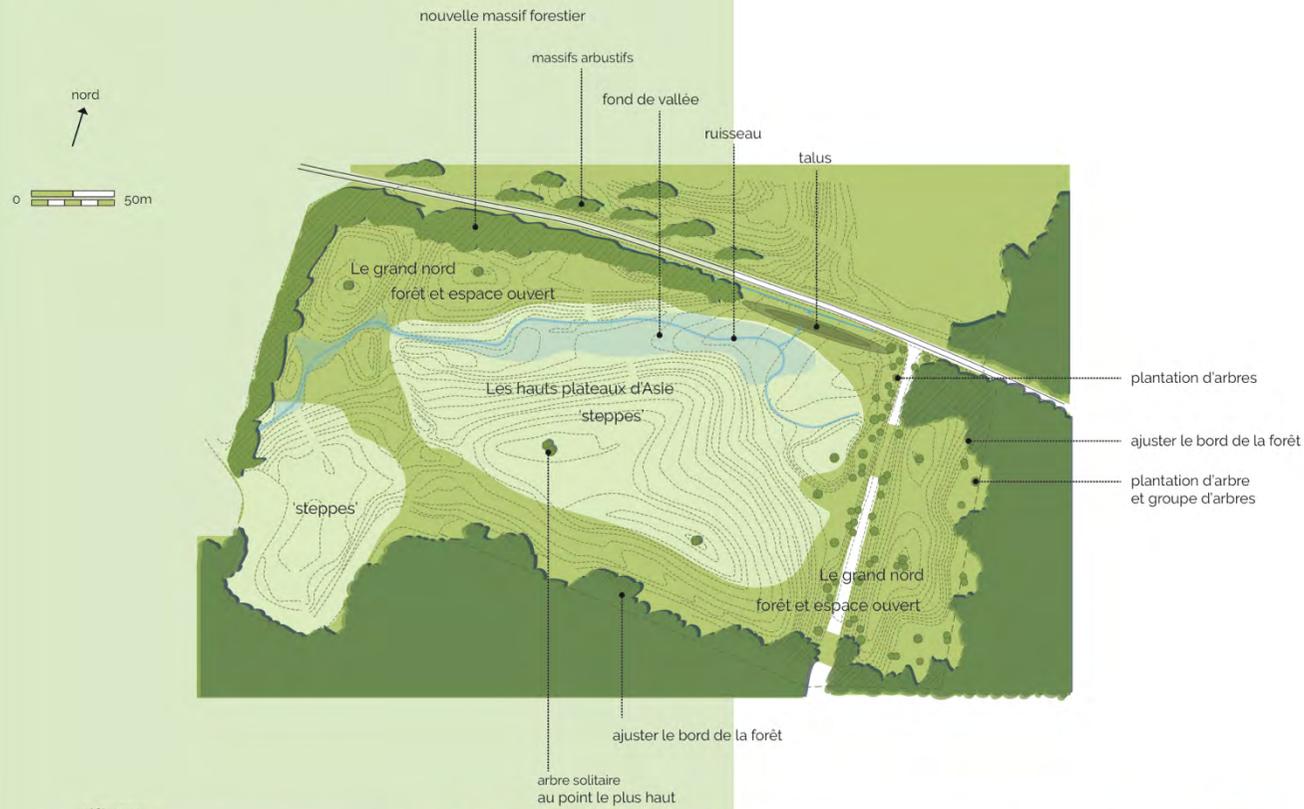
- Les hauts plateaux d'Asie**
  - grand troupeau de chèvres du Cachemire - contact direct
  - grand troupeau de chameaux - L électrique
  - petit troupeau de yaks - clôture un peu plus renforcée
- Le grand nord: Canada, Ecosse et Scandinavie**
  - troupeau de rennes - espace clôturé
  - grand troupeau de miniponeys Shetland - contact direct
  - meute de loups - espace clôturé
- fond de vallée - lit majeur avec ruisseau

- ★ accueil
- yourtes - 24 hébergement
- ▣ cabanes - 46 hébergement
- chemins principaux
- passerelle
- ↪ chemin d'entrée

- clôture: périphérique
- clôture: d'animaux
- tranchée de viabilisation
- forêt, ligne existant
- nouvel talus

- massif forestier
- massifs arbustifs
- plantation d'arbres
- arbre solitaire
- parking paysage

# Expérience terres du froid - paysage



références



bord de la forêt



nouvelle massif forestier



fond de vallée



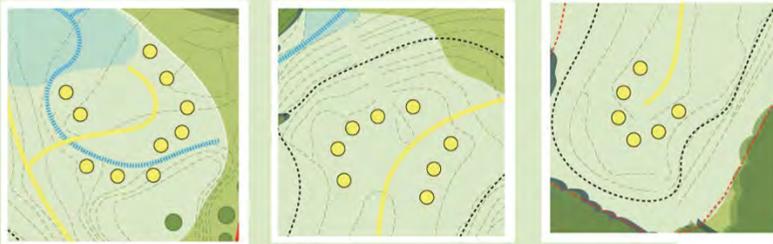
'steppes'



arbre solitaire

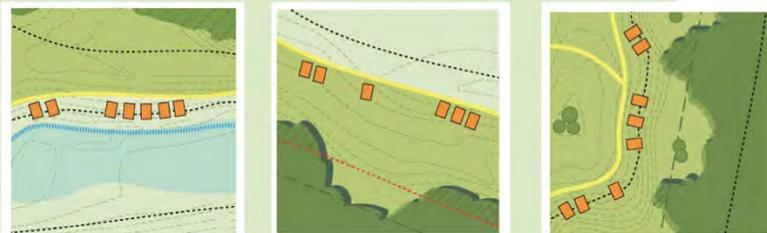
## Expérience terres du froid - implantation des hébergements

### Yourtes - 3 zones

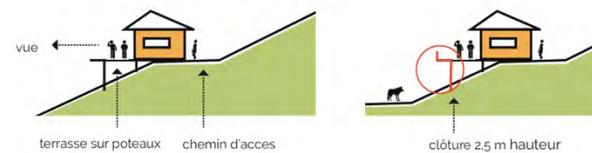
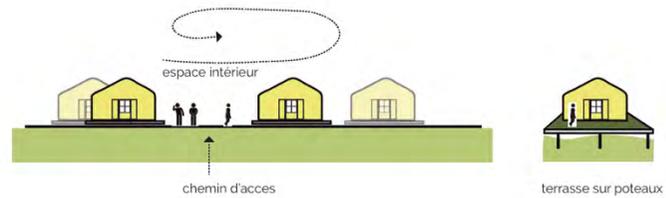


- implantation :
- terrain plat ou légèrement vallonné
  - groupes de 6 à 10 yourtes
  - regrouper autour d'un espace commun
  - vue vers la nature et les animaux

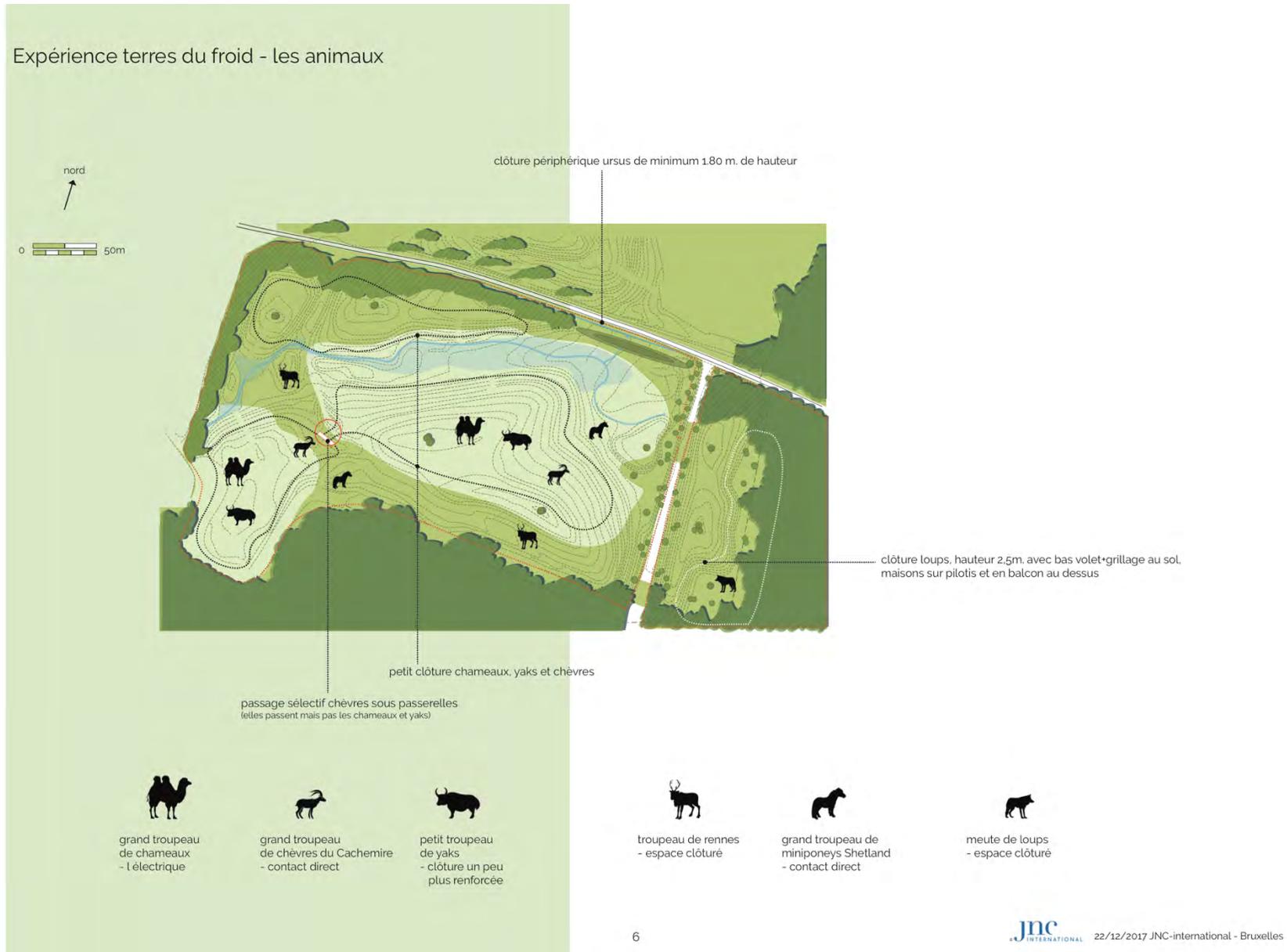
### Cabannes - 3 zones



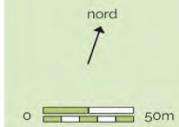
- implantation :
- dans le talus
  - l'implantation suit les courbes de niveau
  - groupes de 1 à 5 cabannes
  - vue vers la nature et les animaux



# Expérience terres du froid - les animaux



## Expérience terres du froid - matériaux



### références



passerelles en bois - hauteur 4,50 m.



passerelles en bois - hauteur 1 m.



chemin - gravier stabilisé



parking - allée carrossable



parking - mélange terre/pierre



gravier stabilisé