

Commune de

# Villiers-le-Mahieu

(Yvelines)

## Élaboration du plan local d'urbanisme

Prescription de la révision du Plu le 28  
janvier 2009

Plu arrêté le 11 juillet 2011

Plu approuvé le 9 juillet 2012



Vu pour être annexé  
à la délibération du conseil municipal  
du 9 juillet 2012  
approuvant le plan local d'urbanisme de  
la commune de Villiers-le-Mahieu

Le maire,  
Frédéric Faré

## Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

4 juillet 2012

Phase :

Approbation

**2b**

Mairie de **Villiers-le-Mahieu** 18 rue du Centre, (78770) Tél. : 01 34 87 40 83, fax : 01 34 87 50 91  
courriel : [mairie@villiers-le-mahieu.fr](mailto:mairie@villiers-le-mahieu.fr)

Agence Gilson et associés Sas, urbanisme & paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres  
Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 90 76 87/e-mail : [gilsonpaysage@wanadoo.fr](mailto:gilsonpaysage@wanadoo.fr)

**Avvertissement** : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité (et non de conformité) selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

## **1 – Principes d'aménagement généraux**

Les principes d'aménagement des zones à urbaniser s'inscrivent dans la composition générale des lieux. Les objectifs de la commune sont de :

- préserver les espaces naturels intéressants : boisements, milieux humides,
- traiter les franges urbaines,
- bien relier les quartiers,
- diversifier l'habitat : assurer la mixité sociale.

Quelques principes sont à décliner par les futurs aménagements : un traitement paysager et non routier donnera aux voies internes un caractère *rural* qui devrait aussi renforcer la sécurité routière. Dans la mesure du possible, les parcelles ne tourneront le dos à l'espace public mais lui présenteront au contraire leurs façades principales, de façon à donner un aspect soigné aux nouveaux quartiers. Des plantations en limite d'urbanisation limiteront l'impact des constructions et permettront une meilleure insertion dans le site.

La commune souhaite garder un caractère rural aux secteurs d'urbanisation nouvelle : haies bordant les façades des parcelles pouvant être établies sur le domaine public, plantations d'arbres d'alignement sur l'emprise des voies le long des rues et sur les placettes, recueil des eaux pluviales par noues et fossés plutôt que par tuyaux. Suivant les secteurs, les parcelles présenteront des superficies diversifiées.

L'implantation des constructions prendra en compte, dans la mesure du possible, l'orientation de façon à favoriser une faible consommation énergétique : maximum d'ouvertures orientées plein sud.

Une ambiance des lieux proche de celle du bourg actuel sera recherchée : implantation des constructions diversifiée, si possible à l'alignement de la rue et / ou en limite(s) séparative(s), de façon à ménager à l'arrière des habitations des jardins conséquents, tracé du futur parcellaire avec des formes variées. Pour chacune des opérations, les entrées des parcelles devront être groupées par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi, pour éviter la multiplication des branchements aux réseaux. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt de 1 ou 2 véhicules légers.

Les voies devront être traitées en chaussée apaisée de façon à limiter la vitesse ; des stationnements devront être prévus à proximité immédiate des entrées de parcelles sinon les trottoirs et les espaces plantés seront envahis par les voitures en stationnement illicite ; il faudra autant que possible éviter l'aspect banal de lotissement aux parcelles toutes homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural, par des parcelles hétérogènes, avec façades sur voie plutôt étroite.

Des liaisons piétonnes seront réalisées pour relier les nouveaux quartiers entre eux et avec le village.

## 2 – Les secteurs de développement urbain

- La **zone à urbaniser située au lieu-dit La Lavine** est décomposée en deux secteurs : le secteur nord d'urbanisation à court terme et le secteur sud d'urbanisation à plus long terme.

L'accès s'effectuera par la rue du Pont d'Aulne.

**Les constructions** seront de type individuel ou individuel groupé et comporteront différents types de logements : 20 % minimum de ces logements seront constitués de petits logements et 20 % minimum de ces logements seront constitués de logement en accession sociale à la propriété.

**Des plantations** seront à réaliser le long de la limite ouest du secteur sur une largeur suffisante de façon à bien isoler ce nouveau quartier du domaine du château.

Des plantations seront également à réaliser sur la limite sud pour filtrer les vues sur ce nouveau quartier et l'insérer dans l'environnement.

La voie de desserte principale sera plantée d'arbres haute tige.

L'ensemble de ces plantations en limite de secteurs et en bordure de voirie contribuera à la biodiversité.

**Les réseaux existants** seront préservés : conduite contournant les douves, réseau d'eaux usées provenant du domaine du château...

- Le **secteur d'équipements publics** prévu au sud comprend deux parties : un secteur d'équipements où seront regroupées les constructions (salle des fêtes, ateliers municipaux...) et un secteur à dominante naturelle voué aux activités sportives et de loisirs.

L'aménagement paysager de l'ensemble de ce secteur devra être particulièrement qualitatif tant pour l'architecture des constructions que pour la composition des lieux et le choix des plantations...

Le secteur à dominante naturelle devra être aménagé dans un esprit le plus naturel possible : prairie fauchée plantée d'arbres ou bosquets d'arbres... : c'est dans un parc d'inspiration champêtre que devront s'insérer les terrains de sports.

La végétation existante (bosquet, haie...) sera, dans la mesure du possible préservée, ou, le cas échéant, remplacée.

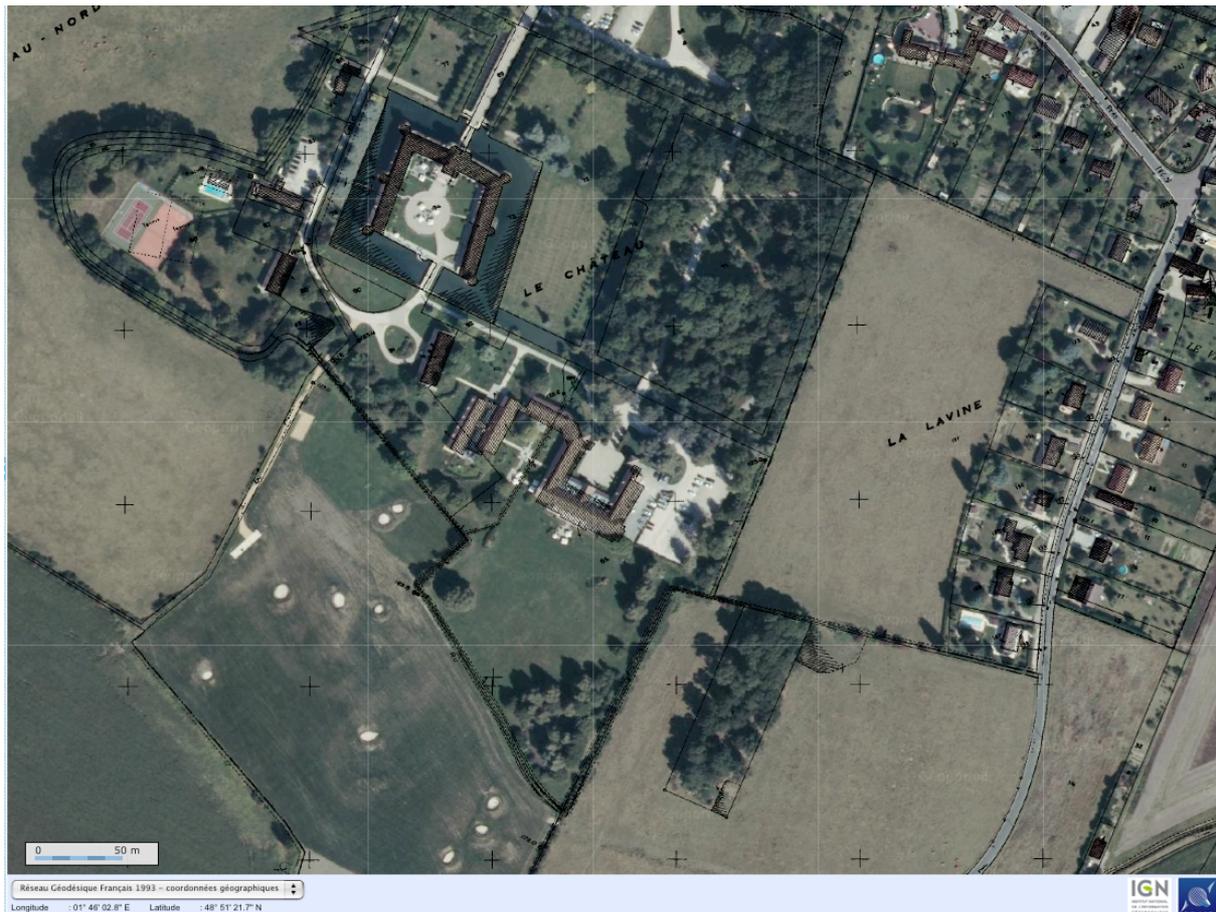
Les équipements publics situés en zone Ue, salle des fêtes, ateliers municipaux,... devront notamment faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère et environnementale. L'emprise au sol des constructions devra être limitée de façon à ménager de vastes surfaces d'espaces récréatifs végétalisés. Les aires de stationnement devront présenter un aspect le plus naturel possible avec un revêtement adapté limitant au maximum l'imperméabilisation du sol.

- L'aménagement de ces secteurs d'habitat (1AUb et 2AU) et d'équipements publics (Ue et Ne) sera intégré dans l'aménagement global de l'entrée sud du bourg. Une liaison entre les secteurs d'habitat et le secteur d'équipements publics est à créer.

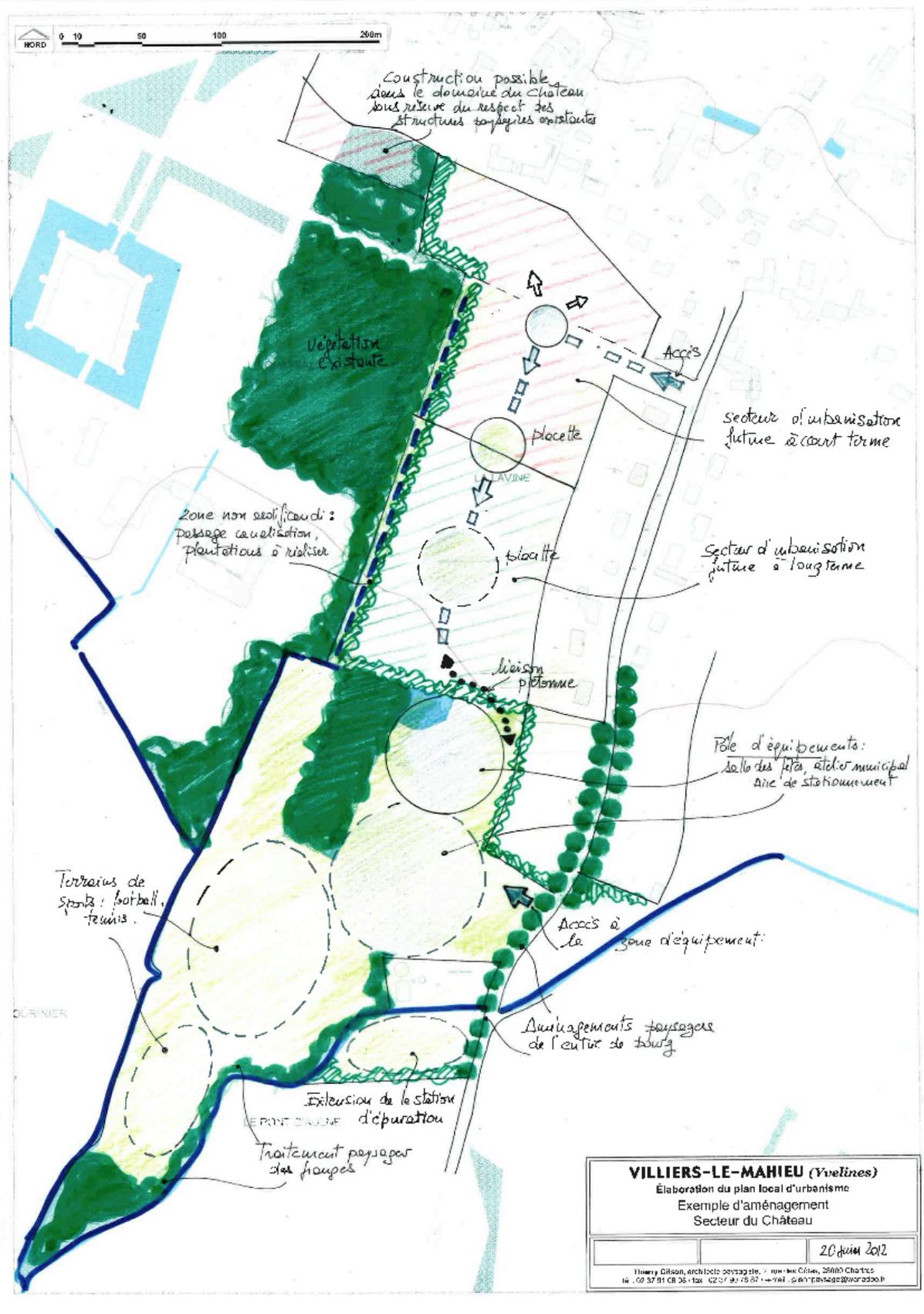
## - Le secteur du château

Un petit secteur à urbaniser est prévu à l'intérieur du domaine du château pour permettre la réalisation de constructions nécessaires à l'activité du château : ateliers, logements du personnel.

Ces constructions et aménagements se feront dans le respect du patrimoine architectural et paysager : préservation, dans la mesure du possible, de la végétation existante et prise en compte de la qualité architecturale des constructions.



Vue aérienne du secteur de la Lavine



**VILLIERS-LE-MAHIEU (Vielines)**  
 Elaboration du plan local d'urbanisme  
 Exemple d'aménagement  
 Secteur du Château

20 Juin 2012

Thierry Gilson, architecte paysagiste, 7 rue de la Côte, 25000 Châtillon  
 tél. 02 87 91 08 36 - fax 02 87 91 75 87 - email : gilson.paysage@wanadoo.fr

\*\*\*\*\*