

Commune de

Villiers-le-Mahieu

(Yvelines)

1^{re} modification du plan local d'urbanisme

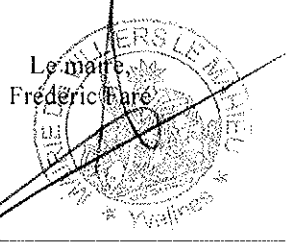
- Prescription de la révision du Plu le 28 janvier 2009
- Plu arrêté le 11 juillet 2011
- Plu approuvé le 9 juillet 2012
- 1^{re} modification prescrite le 16 juillet 2014
- 1^{re} modification approuvée le

Composition du dossier

- 1- Notice de présentation
- 2- Orientations d'aménagement et de programmation
- 3- Règlement modifié
- 4- Plan de zonage
 - Situation de la modification
 - Zonage après modification

Vu pour être annexé
à la délibération du conseil municipal
du
approuvant la 1^{re} modification
du plan local d'urbanisme
de la commune de Villiers-le-Mahieu

Le maire
Frédéric Baré



Dossier

Date :

18 juillet 2014

Phase :

Notification
et enquête publique

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
Agence Gilson et associés Sas, urbanisme & paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

1 - Contexte

La commune de Villiers-le-Mahieu a approuvé son plan local d'urbanisme le 9 juillet 2012. Les nouvelles données législatives et quelques difficultés rencontrées dans l'application de certaines règles ont amené la commune à mener cette procédure de modification de son Plu.

2 - Objets et justifications de la première modification

Objectifs de la première modification

- corriger ou compléter le règlement pour s'inscrire dans le fil de l'évolution législative tout en respectant la politique d'urbanisme voulue par les élus et définie par les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- préciser des règles comme celles concernant l'implantation des constructions en limites séparatives ou les emprises au sol des constructions de façon à préserver le caractère du village et adapter la largeur des plantations à réaliser aux contraintes existantes.

Rapport de présentation

Le présent additif au rapport de présentation sera annexé au dossier de Plu.

Règlement écrit

Les points du règlement suivants sont corrigés.

Article concerné	Description des corrections	Justification des corrections
Ua 7	Règle corrigée par l'autorisation de ne s'implanter que sur au plus une limite séparative et en retrait des autres limites séparatives, et règle simplifiée en ne faisant plus référence à la hauteur - et l'exemption de l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.	Il s'agit de mieux adapter la règle au tissu bâti existant tout en maintenant un droit à construire suffisant et de ce fait une densité plus importante en centre village. - il s'agit d'appliquer la règle de façon égale sur chaque lot pour respecter les formes urbaines existantes.
Ua 9	Règle corrigée par l'imposition d'une emprise au sol des constructions maximale	Il s'agit d'inscrire les nouvelles constructions dans les formes urbaines actuelles en préservant un minimum d'espace libre, en favorisant la nature en ville et en conservant ainsi au village son caractère particulier, en résonance avec le château.
Ua14	Règle supprimée	Il s'agit de tenir compte de la publication de la loi Alur ayant rendu illégal cet article.
Ub 7	Règle corrigée par l'obligation de s'implanter en retrait des limites séparatives,	Il s'agit de mieux adapter la règle au tissu bâti existant, d'adapter la densité urbaine actuelle et future aux équipements communaux et d'être ainsi en cohérence avec les orientations du Padd privilégiant le développement du centre village plutôt que sa périphérie.

Article concerné	Description des corrections	Justification des corrections
	- et l'exemption de l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.	- il s'agit d'appliquer la règle de façon égale sur chaque lot pour respecter les formes urbaines existantes.
Ub 9	Règle corrigée par l'imposition d'une emprise au sol des constructions maximale - et l'exemption de l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.	Il s'agit d'inscrire les nouvelles constructions dans les formes urbaines actuelles en préservant un minimum d'espace libre, en favorisant la nature en ville, en maintenant la fonction de filtre visuel que constitue la végétation arborée, et conservant ainsi au village son caractère particulier, en résonnance avec le château. - il s'agit de répartir l'emprise au sol de façon relativement homogène en cas de division et construction
Ub14	Règle supprimée.	Il s'agit de tenir compte de la publication de la loi Alur ayant rendu illégal cet article.
1AU7	Règle corrigée par - l'autorisation de ne s'implanter que sur au plus une limite séparative et en retrait des autres limites séparatives - et l'exemption de l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.	Il s'agit de mieux adapter la règle au tissu bâti existant et futur, aux dimensions des terrains, cela de façon à maintenir un droit à construire suffisant tout en préservant pour chaque construction un minimum d'intimité. - il s'agit d'appliquer la règle de façon égale sur chaque lot pour respecter les formes urbaines existantes.
1AU9	Règle corrigée par - l'imposition d'une emprise au sol des constructions maximale - et l'exemption de l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.	Il s'agit d'inscrire les nouvelles constructions dans les formes urbaines actuelles en préservant un minimum d'espace libre et de conserver ainsi le caractère du village en résonnance avec le château. Il s'agit de répartir l'emprise au sol de façon relativement homogène en cas de division et construction.
1AU14	Règle supprimée.	Il s'agit de tenir compte de la publication de la loi Alur ayant rendu illégal cet article.
A 9	A* : cet article renvoie maintenant à l'article 2 qui régit l'emprise au sol des constructions.	Il s'agit de lever une ambiguïté, l'emprise au sol étant réglementée dans deux articles, cela facilite la compréhension du Plu et facilite l'instruction des autorisations d'urbanisme.
A 14	Règle supprimée.	Il s'agit de tenir compte de la publication de la

Article concerné	Description des corrections	Justification des corrections
		loi Alur ayant rendu illégal cet article.
N 5	Règle supprimée.	Il s'agit de tenir compte de la publication de la loi Alur ayant rendu illégal cet article.
N 7	Nj et N* : règle corrigée par l'autorisation de ne s'implanter que sur une limite séparative et en retrait des autres limites séparatives.	Il s'agit de mieux adapter la règle au tissu bâti existant et futur, aux dimensions des terrains, cela de façon à maintenir un droit à construire suffisant tout en préservant pour chaque construction un minimum d'intimité.
	Nh : obligation de s'implanter en retrait, celui-ci étant plus important qu'en zone urbaine.	Il s'agit d'affirmer le caractère naturel du secteur et d'en préserver l'aspect aéré et champêtre.
	- et l'exemption de l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.	Il s'agit d'appliquer la règle de façon égale sur chaque lot pour respecter les formes urbaines existantes.
N 9	N* et Np : l'article renvoie à l'article 2 qui réglemente l'emprise au sol maximale	Il s'agit de lever une ambiguïté, l'emprise au sol étant réglementée dans deux articles, cela facilite la compréhension du Plu et facilite l'instruction des autorisations d'urbanisme.
	Nh : règle corrigée par : - l'imposition d'une emprise au sol des constructions maximale très faible ; - et l'exemption de l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.	Il s'agit de limiter la constructibilité dans ce secteur éloigné du village et soumis à de fortes contraintes, de conserver un maximum d'espace non imperméabilisé pour ne pas accentuer les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, et de respecter ainsi le caractère très paysager du secteur. Il s'agit de répartir l'emprise au sol de façon relativement homogène en cas de division et construction.
N 14	Règle supprimée	Il s'agit de tenir compte de la publication de la loi Alur ayant rendu illégal cet article.

Plan de zonage

et orientations d'aménagement et de programmation

La largeur des plantations à réaliser entre les secteurs 1AU et 2AU est réduite.

Justification : les plantations doivent préserver le réseau d'eaux pluviales existant et donc ne pas développer un système racinaire important. Un boisement existe déjà sur le domaine du château, boisement renforcé par la plantation récente d'une haie opaque, ce qui occulte les vues entre le parc du château et les nouvelles constructions.

Autres pièces du plan local d'urbanisme

Il n'y a pas lieu de corriger les autres pièces du dossier de plan local d'urbanisme.

3 - Conclusion

Il s'avère que la première modification respecte les articles L 123-13 et suivants¹ du code de l'urbanisme car elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

¹ **Article L123-13-1** [...] le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique [...].

Article L123-13-2 Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le [...] le maire. L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. [...] Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête. A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Commune de

Villiers-le-Mahieu

(Yvelines)

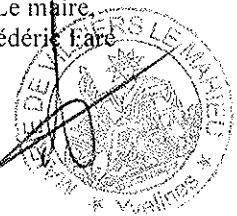
1^{re} modification du plan local d'urbanisme

- Prescription de la révision du Plu le 28 janvier 2009
- Plu arrêté le 11 juillet 2011
- Plu approuvé le 9 juillet 2012
- 1^{re} modification prescrite le 16 juillet 2014
- 1^{re} modification approuvée le



Vu pour être annexé
à la délibération du conseil municipal
du
approuvant la 1^{re} modification
du plan local d'urbanisme
de la commune de Villiers-le-Mahieu

Le maire
Frédéric Fare



Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

18 juillet 2014

Phase :

Notification
et enquête publique

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

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

Avertissement : 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.

Les plantations doivent cependant impérativement préserver le réseau d'eaux pluviales existant passant en limite ouest du secteur et donc ne pas développer un système racinaire important : les plantations seront ainsi préférentiellement constituées d'arbrisseaux et arbustes. Le boisement existant sur le domaine du château, renforcé par la plantation récente d'une haie opaque, occulte déjà les vues entre le parc du château et les nouvelles constructions.

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.

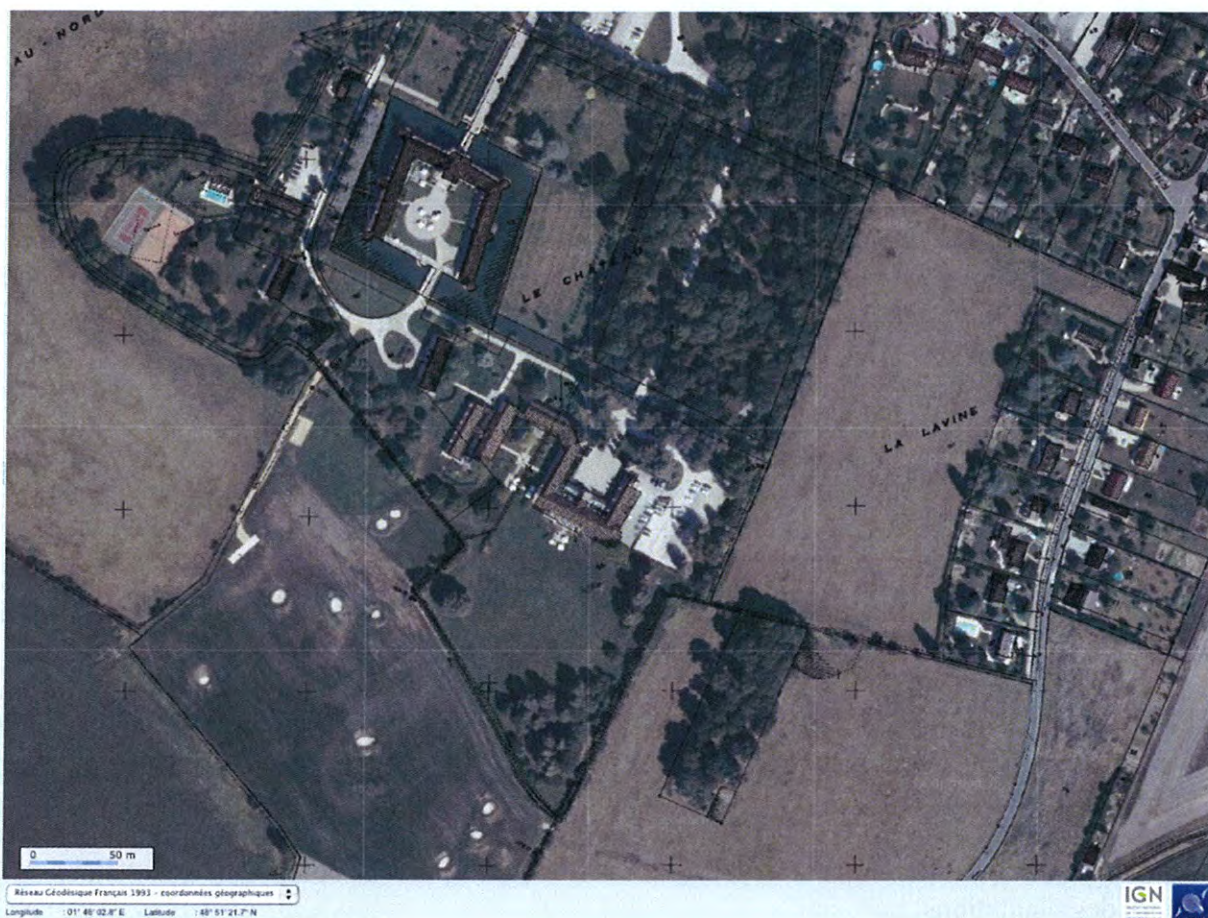
Les équipements publics situés en zone Ue, salle des fêtes, ateliers municipaux,... devront notamment faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère et environnementale. L'emprise au sol des constructions devra être limitée de façon à ménager de vastes surfaces d'espaces récréatifs végétalisés. Les 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.

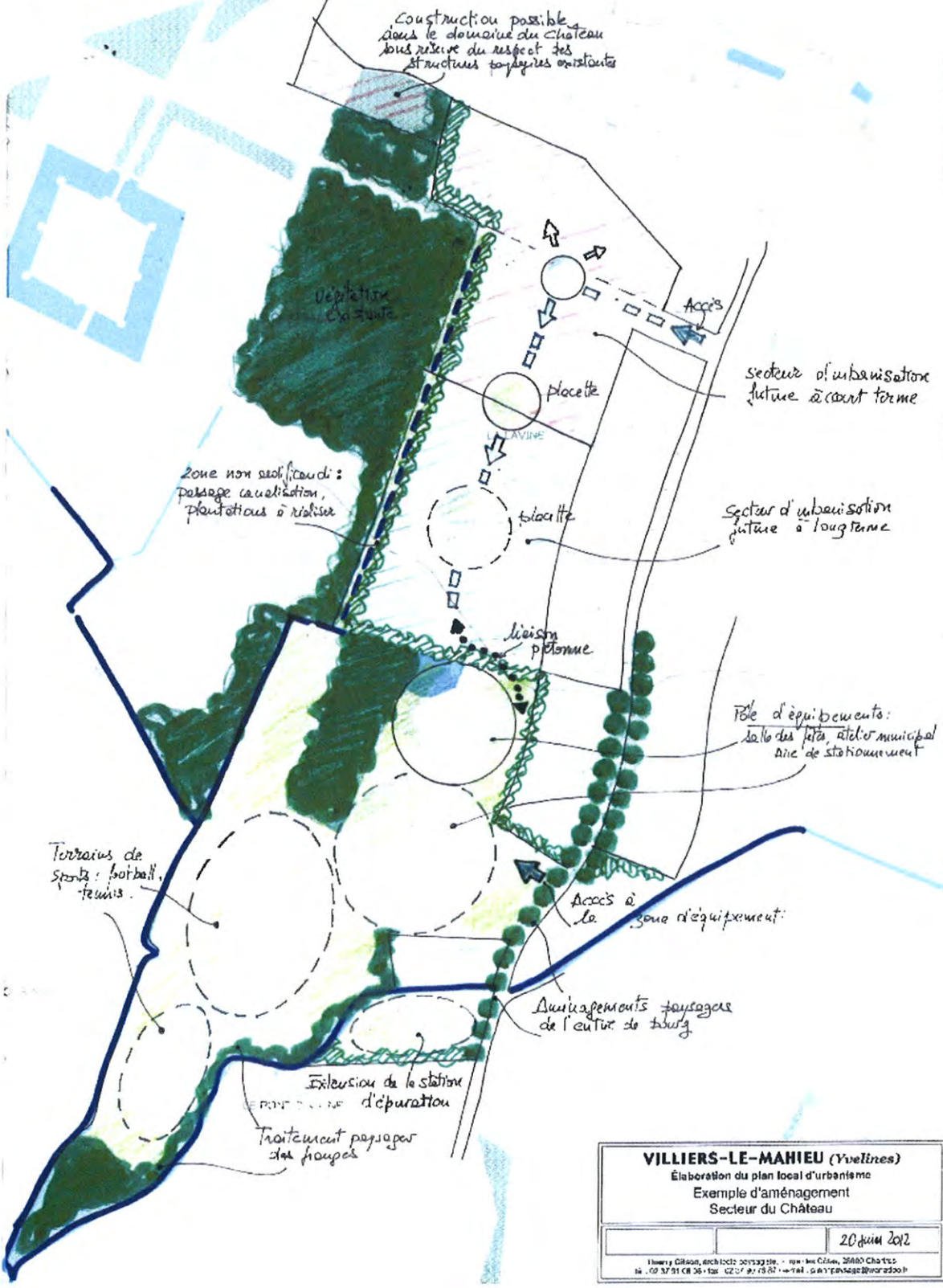
- Le secteur du château

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 (Yvelines)
 Élaboration du plan local d'urbanisme
 Exemple d'aménagement
 Secteur du Château

20 Juin 2012

Henry Gilson, architecte 301323191 - 91100 Le Coudray, 78180 Châtou
 tél. 01 37 91 08 36 - fax 02 07 97 78 02 - e-mail: henry.gilson@orange.fr
