

Commune de
Villiers le Mahieu
(Yvelines)

**Élaboration du plan
local d'urbanisme**

Plu prescrit le 28 janvier 2009

Plu arrêté le 11 juillet 2011

Plu approuvé le 9 juillet 2012 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

Rapport de présentation

Date :

4 juillet 2012

Phase :

Approbation

1

Mairie de Villiers-le-Mahieu, 18 rue du Centre, 78770, Villiers-le-Mahieu
tél : 01 34 87 40 83 / fax : 01 34 87 50 91
courriel : mairie@villiers-le-Mahieu
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 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

PREMIÈRE PARTIE	
Généralités	5
1.1 - Le plan local d'urbanisme	7
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	
1.1.2 – Contenu	
1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure	
1.1.4 - Motifs de la révision	
1.2 - Présentation générale de la commune	8
1.2.1 - Situation géographique	
1.2.2 - Rappel historique	
1.2.3 - Contexte intercommunal	
DEUXIÈME PARTIE	
Diagnostic socio-économique	13
2.1 – La population	15
2.1.1 – Évolution de la population	
2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges	
2.2 – Le logement	17
2.2.1 – État du parc existant	
2.2.2 – Évolution comparée du parc de logements et de la croissance démographique	
2.3 – Le foncier	20
2.3.1 - Foncier et habitat	
2.3.2 - Foncier disponible	
2.4 – Les activités, l'emploi	23
2.4.1 – Population active	
2.4.2 – Structure et dynamisme de l'activité agricole	
2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles	
2.4.4 – Services et équipements	
2.4.5 – Le tourisme	
2.5 – Les réseaux techniques	27
2.5.1 - Circulation / transport	
2.5.2 - Alimentation en eau potable	
2.5.3 - Assainissement	
2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides	
TROISIÈME PARTIE	
Diagnostic environnemental et paysager	31
3.1 – Données naturelles du site	33
3.1.1 – Climatologie	
3.1.2 – Relief	
3.1.3 – Hydrographie	
3.1.4 - Végétation	
3.1.5 – Ressources naturelles	
3.2 – Paysage rural et urbain	39
3.2.1 – Les unités paysagères	
3.2.2 – Les formes urbaines	
3.2.3 – Le patrimoine	
3.3 – Risques et nuisances	46
3.4 – Synthèse du diagnostic, enjeux	47
3.4.1 – Analyse socio-économique, synthèse	
3.4.2 – Analyse du territoire, points forts, points faibles	

3.4.3 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable : diagnostic/enjeux/objectifs

QUATRIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

55

4.1 – Le projet de la commune

57

4.1.1 – Les perspectives démographiques

4.1.2 – Les perspectives économiques

4.1.3 – L'organisation spatiale souhaitée

4.1.4 – La politique d'équipement

4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

61

4.2.1 – Découpage du territoire

4.2.2 – La consommation d'espaces agricoles

4.2.3 – Évolution du document d'urbanisme : du Pos au Plu

4.2.4 – Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

CINQUIÈME PARTIE

Compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

69

5.1.1 - Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale

5.1.2 - Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau et le schéma d'aménagement et

SIXIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement

73

6.1 – Évaluation des incidences sur l'environnement

75

6.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

77

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur la construction d'un pavillon au milieu d'une grande parcelle. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % !

L'article L. 110 du code de l'urbanisme précise donc que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

La loi Sru (solidarité et renouvellement urbains) a été publiée en décembre 2000. Elle concerne de nombreux domaines tels que l'urbanisme, les logements et les transports. Dans le domaine de l'urbanisme, elle a pour objectif principal de renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et de lutter contre l'étalement urbain. Pour atteindre ces objectifs, les outils juridiques de l'urbanisme ont été modifiés. Ainsi, les schémas directeurs (à l'échelle de l'agglomération) deviennent des Scot (schémas de cohérence territoriale), et surtout les Pos (plans d'occupation des sols) deviennent des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et habitat, publiée le 2 juillet 2003, a corrigé certaines dispositions de la loi Sru.

Mais au fait qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régit notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs). Le projet d'aménagement et de développement durable peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.

- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées du village, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises ;

- un projet d'aménagement et de développement durable ;

- des orientations d'aménagement, facultatives, qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;

- un règlement qui édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles constructions ;

- des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

Il est accompagné d'annexes telles que les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique etc.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal. Les modalités de concertation définies par la délibération du 28 janvier 2009 sont : l'affichage en mairie de la délibération tout au long de la durée des études nécessaire, un article dans la presse locale,

- des articles dans le bulletin municipal, des réunions publiques avec la population, le dossier disponible en mairie, une boîte à idées et un registre destiné aux observations du public en mairie.

1.1.3 - Processus d'élaboration, historique de la procédure

Villiers-le-Mahieu dispose d'un plan d'occupation des sols approuvé le 13 janvier 1982, modifié en 1983 et 1989, révisé le 14 mars 1995, modifié en 1998, 1999, 2004 et 2007.

La dernière modification approuvée en 2007 avait pour objets la création d'un secteur NCa sur la partie du parc animalier de Thoiry et la correction du règlement bloquant certains projets.

1.1.4 - Motifs de la révision

La prescription du plan local d'urbanisme est motivée par les raisons suivantes.

L'espace urbanisable établi par le Pos actuel est aujourd'hui totalement consommé, à l'exception de l'espace vert central, particulier à Villiers-le-Mahieu, propriété communale.

L'objet de la révision est d'étudier les conditions qui pourraient permettre une extension mesurée des espaces constructibles aux marges des quartiers existants et d'étudier les dispositions à prendre pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions existantes.

1.2 - Présentation générale de la commune

1.2.1 - Situation géographique

La commune est située au centre du département des Yvelines à environ 45 kilomètres de Paris et fait partie du canton de Montfort-l'Amaury.

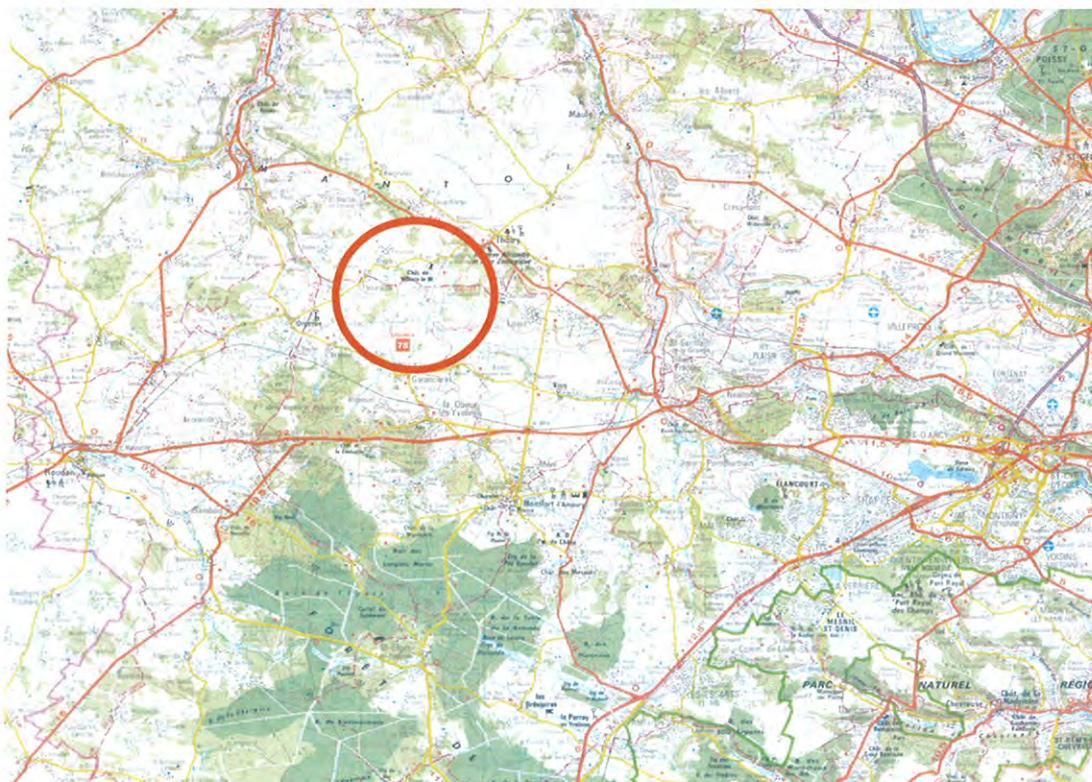
Villiers-le-Mahieu est une commune rurale dont le territoire de 677 hectares est consacré principalement à l'activité agricole et forestière, les boisements représentant 25 % de la superficie communale. Le territoire englobe une partie du parc animalier de Thoiry, commune limitrophe. Les quelque trois cents habitations sont regroupées dans les structures urbaines du village, des hameaux de Boulaincourt, du petit Mont et du Cheneau, ce dernier jouxtant l'agglomération de Thoiry. Les seules constructions isolées sont le château de Villiers, hôtellerie de luxe, les fermes de Maizelan et de la Coquerie, au lieu-dit Devant la ferme de Maizelan, quelques constructions du parc de Thoiry et une maison dans le bois des Fontaines.

Le relief, peu marqué et en légère pente vers le sud, présente une déclivité d'environ 75 mètres.

Les cours d'eau sont les ruisseaux d'Heudelimay et de la Coquerie. Le territoire est traversé par l'aqueduc de l'Avre.

La commune est traversée par la Rd 45 qui relie Orgeval à Richebourg via Thoiry et par des voies communales.

La commune comptait 615 habitants, mahieutins et mahieutines, en 1999 et 703 en 2007.



1.2.2 - Rappel historique

(D'après le site de la commune)

Les premiers écrits mentionnent l'existence du village dès 1768. Les différentes familles des seigneurs des lieux sont les familles de Maselant, de Mesnil-Saint-Simon, de Bullion, de la Haye, de Vaultier...

L'agriculture a longtemps été la principale activité du village ; la campagne était couverte de vignes et les vigneronns nombreux.

Le site du Petit-Mont est important car il fut longtemps le lieu d'implantation des seigneurs : les soubassements de l'ancien manoir sont toujours visibles.

La ferme de Maizelan a joué un rôle important dans le village.

On trouve la trace de quatre moulins à vent et d'un moulin à eau.

Le bâtiment de l'école et de la mairie a été construit en 1856. L'école primaire date du début du XIX^e siècle. La cantine a été créée en 1981.

LIERS LE MAHIEUX

PLAN D'INTENDANCE LA PAROISSE DE VILLIERS LE MAHIEUX

COTE : C 45/59

COMMUNE(S) ACTUELLE(S) : VILLIERS-LE-MAHIEU



Plan d'intendances, Archives départementales

Plan de la paroisse de Villiers le Mahieux («Le présent arpentage et plan fait en vertu de l'ordonnance de Monseigneur l'intendant en date du 6 juillet 1782 Certifié véritable et conforme à notre procès-verbal du 5 juillet 1783 par nous arpenteur soussigné - Dubray»).

Date de l'état représenté : 1783

Échelle 1/6909

Dimensions : 54,5 cm x 80,3 cm -Système de représentation : Vue géométrale - Cliché d'ensemble no PE 95/323 PC 95/324 PN 95/325 - État de conservation : Médiocre - Support : papier - Technique : plume encre de chine aquarelle et lavis

Date du plan : 5/7/1783 - Dessinateur : DUBRAY Pierre

Description complémentaire :

Superficie de la paroisse (mesure du lieu et de roi), 1312 arpents 70 perches, dont : bâtiments cours jardins et parc, 61 arp. 58 per. ;

terres labourables, 919 arp. 59 per. ; vignes, 81 arp. 23 per. ; prés et pâtures, 70 arp. 77 per. ; bois taillis, 142 arp. 69 per. ;

friches, 13 arp. 58 per. ; chemins carrefours et routes, 23 arp. 26 per. Eléments d'arpentage (triangulation, distances, repères, bornes). Limites de la paroisses soulignées en rouge. Jeu de couleurs pour distinguer la nature des cultures et du sol. Constructions soulignées en rouge.

Eglise paroissiale identifiée. Deux croix de carrefour dans le village. Deux cours d'eau arrosent le territoire ; non identifiés sur le plan, il s'agit du ru d'Heudelimay qui se jette dans le ru de la Coquerie. Trois fontaines (Blayer, Gloriette, Edimay) dont la dernière serait la source du ru d'Heudelimay [?]

château de Villiers avec ses douves en eaux vives sur quatre côtés, entouré d'un parc-jardin ; une longue allée bordée d'une double rangée d'arbres, précède le château.

Quelques mares ou petits plans d'eau près des fermes isolées.

Orientation : simple flèche indique le nord Tentative de restitution du relief (lavis brun). Signature de l'arpenteur : Dubray [Pierre].

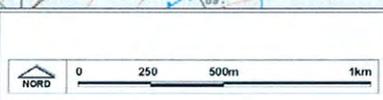
Documents annexes :

Procès-verbal d'arpentage : C 46



commune de
VILLIERS-LE-MAHIEU
 (Yvelines)

Limites communales



Analyse paysagère

Thierry Gilson, architecte-paysagiste

7 octobre 2009

1.2.3 - Contexte intercommunal

La commune fait partie de la région Île de France et est soumise aux dispositions du **schéma directeur de la région Île de France (Sdrif) approuvé le 26 avril 1994**.

Le Sdrif a repéré quelques espaces boisés dans l'ensemble urbain. Les espaces paysagers devront être protégés et valorisés. Les espaces agricoles devront être conservés et valorisés en affirmant la pérennité de l'usage agricole et en programmant l'extension des zones urbanisables de manière à garantir si possible la compacité des exploitations et à épargner les meilleures terres. La commune fait partie des bourgs, villages et hameaux : son développement devra être modéré. La croissance devra être maîtrisée dans un souci d'économie de l'espace agricole et d'intégration dans l'environnement et devra s'appuyer sur les structures urbaines existantes.

La commune appartient à la **communauté de communes des Pays de Houdan-Montfort** et au Smhm (Syndicat Mixte d'Houdan et de Montfort l'Amaury).

Villiers-le-Mahieu appartient aux syndicats suivants :

- **Le Siryae** (Syndicat Intercommunal de la Région d'Yvelines pour l'Adduction de l'Eau)

- **Le Sivom de Montfort** (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) a été créé dans les années 90 et regroupe la totalité des communes du canton de Montfort. Ses vocations sont effectivement multiples puisqu'il a servi, au fil du temps et des besoins, à mettre en commun les équipements indispensables mais dont chaque village n'aurait pas pu s'équiper seul. Pour ne citer que quelques exemples : le gymnase et la piscine de Montfort, l'école maternelle intercommunale de Thoiry, les cantines des collèges de Pontchartrain et Beynes, les gares routières des collèges de Montfort et Beynes.

- **Le Siced** (Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets) : son nom est écrit sur les conteneurs à déchets et sur tous les camions qui assurent le ramassage des poubelles.

- **Le Sits** (Syndicat Intercommunal de Transports Scolaires) gère les transports scolaires en direction des établissements de Mantes. Villiers le Mahieu est très peu concernée par ce service.

- **Le Siarnc** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Chateau). Le Siarnc est responsable de la collecte et du traitement des eaux usées dans des communes de la région. Villiers le Mahieu étant équipé de sa propre station d'épuration, elle en a transféré la propriété et la gestion au syndicat à compter du 1er janvier 2002.

- **Le Sivu** pour la réhabilitation de l'école maternelle de Thoiry (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique). Comme l'indique son nom, ce syndicat a été créé pour prendre en charge la réhabilitation de l'école maternelle intercommunale de Thoiry, construite par le Sivom au milieu des années 70 et qui avait très mal supporté le passage des années, au point d'en devenir presque insalubre. La nouvelle école a été mise en service en janvier 2003.

- **Le Sidompe** (Syndicat Intercommunal pour la Destruction d'Ordures Ménagères et la Production d'Energie) gère la centrale d'incinération bien connue «de Plaisir», qui est en fait sur la commune de Thiverval-Grignon. Il assure la destruction des ordures ménagères de plusieurs centaines de communes (jusque dans le Val d'Oise) et compte mettre en place un centre de tri sélectif.
Il a aussi une vocation de producteur d'énergie, puisque la chaleur dégagée dans ces chaudières lui permet de produire annuellement 63000 MW/h (mégawatt/heures) revendus à Edf pour plus de 1 200 000 €, et de «vendre» du chauffage urbain pour près de 1 200 000 € par an.

- **Le Siterr** (Syndicat Intercommunal de Transport des Elèves de la Région de Rambouillet) a été créé à l'origine pour organiser les transports scolaires à destination des Lycées et Collèges de Rambouillet. Il gérait des «circuits spéciaux» de «ramassage scolaire».
Aujourd'hui, il n'y a pratiquement plus de «circuits spéciaux» à usage scolaire, mais des «lignes régulières» accessibles à tous, en ville comme en zone rurale. Le Siterr va probablement devenir une «agence de bassin» chargée d'organiser les transports sur tout son secteur.