

# **QUATRIÈME PARTIE**

## **Hypothèses et objectifs d'aménagement**



*Il n'existe que de faibles possibilités de construction dans le tissu urbain bâti existant : une partie de ce qui est repérée comme «dent creuse» n'est d'ailleurs en réalité pas constructible du fait de la situation du terrain, de la difficulté d'accès ou de l'enclavement.*

## 4.1 – Le projet de la commune

### 4.1.1 – Les perspectives démographiques

#### Hypothèses de développement urbain

La commune souhaite poursuivre une croissance démographique positive et croître d'environ 0,75 % par an dans les dix prochaines années en tenant compte de ce qu'il est convenu d'appeler le « renouvellement urbain ». Villiers-le-Mahieu compte 703 habitants en 2010 et envisage d'atteindre 750 habitants d'ici une dizaine d'années, soit augmenter d'une cinquantaine de personnes.

#### Rappel des principales données démographiques à Villiers-le-Mahieu :

Population actuelle	703
Nombre d'occupants moyen par logement en 2006	2,84
Nombre d'occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années	<b>2,50</b>
Nombre total de logements au dernier recensement	260
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	243
Nombre de logements vacants au dernier recensement et proportion par rapport au nombre total	9 3,46 %
Superficie terrains constructibles dans tissu existant ou dents creuses	14000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain et en extension urbaine	20
Nombre de logements possibles en dents creuses (1 logement pour 650 m <sup>2</sup> )	22

-> Un nombre de logement vacants faible ce qui tend à bloquer le marché du foncier

-> Un nombre de terrains potentiellement constructibles également faible : c'est ce que démontre la carte «Dents creuses et cœurs d'îlots» présentée ci-contre.

**Villiers-le-Mahieu ne possède guère de possibilité de construction à l'intérieur du tissu bâti existant.**

#### Le point mort démographique

La commune doit prendre en compte les phénomènes de décohabitation, de renouvellement du parc, de variation de logements, ce qu'on appelle le « **point mort démographique** ». Le « point mort démographique » est le nombre de constructions nécessaires au maintien du nombre d'habitants actuel. Il se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ;
- et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires. À noter que le nombre de résidences secondaires et de logements vacants est faible à Villiers-le-Mahieu.

On peut considérer qu'à Villiers-le-Mahieu le maintien du « point mort » nécessite la construction de quatre logements par an soit d'une **quarantaine de logements en dix ans**

Pour les dix prochaines années, le desserrement des ménages continuera à évoluer, c'est la tendance générale. On peut estimer qu'à Villiers le Mahieu dans dix ans le nombre moyen d'occupant par ménage peut s'établir à 2,5 (moyenne départementale actuelle). À Villiers-le-Mahieu, le maintien du «point mort» nécessite ainsi la construction d'un nombre de logements dont le calcul suit.

	2006	2016	Résidences supplémentaires
Nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	281	38
Nombre total de logements au dernier recensement	243	-	
Population actuelle	703	703	
Nombre moyen d'occupants par logement	2,84	2,50	

#### La croissance démographique

Pour croître de façon mesurée, il est nécessaire d'autoriser la construction au-delà du point mort, les constructions supplémentaires servant à accueillir de nouveaux ménages. Si la commune construit moins que son point mort, les décohabitants ne pourront pas trouver de logement sur place. L'offre de logements doit ainsi répondre aux différents temps du parcours résidentiel : jeunes cherchant un petit logement, familles avec enfants, personnes plus âgées. Pour répondre à ces objectifs, le Plu permettra la diversification de l'offre en logements.

La commune devra prévoir l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs. L'augmentation de population voulue par la commune est d'une cinquantaine d'habitants en dix ans correspondant à la construction d'une **vingtaine de logements**.

C'est donc **une soixantaine de logements en dix ans** -une quarantaine pour le maintien du point mort démographique et une vingtaine pour l'augmentation de population-, que doit prévoir la commune pour atteindre ses objectifs démographiques.

Pour les dix années à venir il faut ainsi prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	40
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	20
À déduire une part (40 %) de logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	0
À déduire logements possibles en renouvellement urbain et en extension du tissu urbain (environ 40 % du potentiel)	8
À déduire une part (40 %) de logements possibles en dents creuses :	12
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	39
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne d'une quinzaine de logements à l'hectare :	2,6 hectares
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	513 m <sup>2</sup>

**-> Villiers-le-Mahieu doit trouver en dehors du tissu urbain existant ses possibilités de développement urbain**

Le calcul précédent se justifie car le nombre de logement vacants est très faible à Villiers-le-Mahieu ce qui tend à bloquer le marché du foncier et les terrains potentiellement constructibles dans le tissu urbain existant sont en réalité peu nombreux.

**-> Une densité de logements augmentée de façon à inscrire le développement dans une perspective de gestion économe de l'espace, mais une densité qui reste en rapport avec la densité de logement constatée actuellement et avec des aménagements paysagers conséquents**

Villiers-le-Mahieu est un village : la densité actuelle des logements y est comprise entre 6,2 logements et 14,2 logements à l'hectare (non compris le lotissement des Longs Champs), densité calculée espaces publics compris (voir chapitre formes urbaines p. 40).

La densité moyenne envisagée pour les zones d'urbanisation future correspond à une légère augmentation pour atteindre une **densité globale** d'environ 15 logements par hectare, espaces publics compris. La densité nette -non compris les espaces publics- est de fait supérieure. La volonté de la municipalité est en effet de réaliser des opérations privilégiant l'inscription dans le site et la qualité paysagère. Le pourcentage d'espaces publics et paysagers sera important pour ménager des transitions réussies avec le domaine du château (plantations à réaliser) et la campagne et permettre la mise en place de dispositifs environnementaux (recueil des eaux pluviales par exemple, ...).

Mais il faut, également, pour tenir compte de la rétention foncière (tous les propriétaires ne seront pas vendeurs) et de régulation de l'offre et de la demande (offrir suffisamment de terrains à bâtir pour ne pas faire flamber les prix), rendre constructible environ une fois et demi plus de terrains que nécessaire.

C'est donc, pour l'habitat, **environ 4 hectares de zones à urbaniser** à court ou long terme qu'il faut prévoir.

#### 4.1.2 – L'organisation spatiale souhaitée

Les tableaux ci-dessous ont pour objectif d'explicitier les potentialités d'aménagement des différents secteurs. Les nombres de logements indiqués sont **purement indicatifs**.

**Secteur de développement urbain à court ou moyen terme à dominante d'habitat**

	Surface	Nombre potentiels de logements
1 Secteur de la Lavine (nord)	2,0 ha	30
2 Secteur du château	0,3 ha	10
<b>Total</b>	<b>2, 3 ha</b>	<b>40 logements</b>

Le classement en zone à urbaniser du secteur de la Lavine se justifie car ce secteur déjà classé NDa au Pos actuel correspond à des terres agricoles qui ne sont plus actuellement cultivées -l'exploitant qui les cultive cesse son activité- et est enclavé à l'arrière des pavillons de la rue du Pont d'Aulne.

Le classement d'une petite partie du domaine du château en zone 1AUa, secteur du château, est rendu nécessaire pour le développement de l'activité économique de ce dernier : il existe une vraie nécessité de loger le personnel. Il s'agit de logement de fonction plus que de construction à usage d'habitation au sens strict.

Pour s'insérer harmonieusement dans le site, ces secteurs devront faire l'objet d'aménagements paysagers qualitatifs (espaces publics plantés, plantations à réaliser en limite de secteur...) et comporter sur chaque terrain un pourcentage minimal d'espaces paysagers de pleine terre (à noter que la bande de plantations à réaliser le long du secteur de la Lavine correspond à elle seule à environ 1800 m<sup>2</sup> pour la zone 1AU) ; la densité de logements à l'hectare, est de ce fait, diminuée.

#### ***Secteur de développement urbain à long terme à dominante d'habitat***

Il s'agit de la partie sud du secteur de la Lavine qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du Plu

L'ouverture à l'urbanisation pourra avoir lieu en fonction de la réalisation des secteurs urbanisables à court terme et en fonction de l'évolution des équipements communaux (école, station d'épuration...).

	Surface	Nombre potentiels de logements
1 Secteur de la Lavine (sud)	1,8 ha	-
<b>Total</b>	<b>1,8 ha</b>	-
<b>Total général 1AU et 2AU</b>	<b>4,1 ha</b>	

Ce secteur devra faire aussi l'objet d'aménagements paysagers qualitatifs (espaces publics plantés, plantations à réaliser en limite de secteur...) et comporter sur chaque terrain un pourcentage minimal d'espaces paysagers de pleine terre (à noter que la bande de plantations à réaliser le long du secteur correspond à elle seule à environ 1600 m<sup>2</sup> pour la zone 2AU)

#### ***Secteur de développement urbain à long terme à vocation d'activité***

Il s'agit du secteur des Champs crochus situé en continuité du projet de zone d'activités de la commune de Thoiry.

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du Plu.

	Surface
1 Secteur les Champs crochus	1,7 ha
<b>Total</b>	<b>1,7 ha</b>

Le **choix des zones à urbaniser** s'est fait en fonction du diagnostic ; toutes les hypothèses ont été étudiées y compris celles qui ont fait l'objet d'un rejet unanime. Ainsi l'idée d'urbaniser le centre village en lieu et place de l'espace public actuel a été rejetée : l'espace vide actuel est un lieu de rassemblement collectif et de convivialité que la commune entend préserver.

L'hypothèse d'urbaniser l'espace agricole entre les rues de Boulaincourt et du Pont-d'Aulne a été évoquée puis rejetée. Les terres agricoles sont exploitées et leur urbanisation serait fortement pénalisante pour l'exploitation agricole. C'est un secteur qui ainsi n'a pas été jugé prioritaire par les élus.

L'extension de l'urbanisation n'a pas été imaginée au nord du fait de la présence du talweg et de l'axe de ruissellement ; ni à l'ouest du côté du château de façon à préserver les vues sur ce dernier. Le secteur restant possible était l'espace compris entre la rue du Pont d'Aulne et le domaine du château, secteur qui faisait déjà l'objet dans le Pos actuel d'un classement en secteur NDa et d'un emplacement réservé pour le déplacement du stade. Le changement de l'affectation de ces terres agricole était déjà acté par le Pos. Il existe aussi une possibilité d'accès à ces terrains via la partie de la parcelle 177 débouchant sur la rue du Pont d'Aulne.

Le domaine du château sera préservé de toute nuisance : dans la partie nord, la zone AU jouxte un boisement et dans la partie sud un alignement d'arbres bordant le domaine. Dans la partie sud, le secteur 2AU est séparé d'une cinquantaine de mètres du bâtiment le plus proche du domaine et un rideau d'arbres et un parking séparent ce bâtiment et la zone à urbaniser. En outre une bande de plantations sera en plus à réaliser en limite des terrains urbanisés.

Le hameau de Boulaincourt passe de NBb au Pos actuel à Ub au Plu et ne fait pas l'objet de développement : son urbanisation n'est pas prévue par le schéma directeur de la région Île de France. En outre, ce hameau est situé loin du bourg et son assainissement collectif nécessite une pompe de relevage, système qui limite l'accroissement de population dans ce hameau.

Le hameau du Cheneau qui jouxte le bourg de Thoiry classé Uhb au Pos actuel est classé en zone Ub au Plu : les limites de la zone constructible sont restées les mêmes qu'au Pos.

Le hameau des Longs Champs classé en zone NBA au Pos actuel est classé en secteur Nh au Plu. Sa constructibilité y est très limitée et tributaires d'aménagements visant à limiter les risques de ruissellement d'eau.

### 4.1.3 – La politique d'équipement

Les besoins en équipements de la commune sont liés à la prévention des risques naturel (réalisation d'ouvrages hydrauliques), à la préservation de la ressource en eau (extension de la station d'épuration), à la prise en compte de l'augmentation de population (extension du cimetière) et à l'amélioration paysagère du site (aménagement paysagers de l'entrée sud du village), et à l'amélioration du fonctionnement communal (déplacement de la salle des fêtes et de l'atelier municipal...).

La politique d'équipement s'appuie entre autre sur les emplacements réservés suivants

Emplacement réservé n°...	Destination	Justification
1	Réalisation d'un ouvrage hydraulique	Limiter les risques liés au ruissellement des eaux pluviales
2	Réalisation d'un ouvrage hydraulique	Limiter les risques liés au ruissellement des eaux pluviales
3	Extension du cimetière	Anticiper les besoins futurs d'extension du cimetière
4	Extension de la station d'épuration	Permettre une augmentation de la capacité de la station pour répondre à la croissance démographique prévue
5	Aménagements paysagers de l'entrée de village	Mettre en valeur l'entrée du village en lien avec le projet d'équipements publics

La commune prévoit, à l'extrémité sud du village, un vaste espace voué aux équipements publics.

La partie nord de cette zone la plus proche des secteurs urbanisés sera dédiée aux équipements construits. La salle des fêtes y sera déplacée ce qui limitera les nuisances qu'un tel équipement génère en centre urbain. La salle des fêtes est en outre un ancien hagar reconverti qui répond difficilement aux normes actuelles. L'atelier municipal y sera également déplacé : il est actuellement situé vers l'entrée est du village sur un site enclavé avec une sortie sur rue difficile.

Les équipements sportifs, terrain de football, tennis, seront regroupés dans la partie sud la plus naturelle.

Tous ces équipements s'intégreront dans un vaste ensemble paysager de façon à préserver les milieux naturels et assurer une transition harmonieuse avec la campagne : végétation existante préservée dans la mesure du possible, aménagements paysagers de l'entrée de village...

Cet ensemble paysager devrait constituer, pour les habitants, les promeneurs et les visiteurs un site de loisirs attractif.

L'extension de la station d'épuration située à l'extrémité sud du site est rendue possible : cet équipement reste suffisamment éloigné des secteurs habités pour ne pas générer de nuisances.

La réalisation d'ouvrages hydrauliques (emplacements réservés n° 1 et 2) a été étudiée dans une étude hydraulique du territoire communal.

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

### 4.2.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

#### Définition des zones au regard des articles R 123-5 et suivants du code de l'urbanisme :

*«zones U» : Art. R. 123-5. – « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

*«zones AU» : Art. R. 123-6. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».*

*« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».*

*« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

*«zones A» : Art. \*R. 123-7. – « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

*« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »*

*«zones N» : Art. \*R. 123-8. – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

*« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »*

*« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*

#### Le territoire communal de Villiers le-Mahieu est ainsi couvert par :

- les zones urbaines (ou U) que sont les zones **Ua**, **Ub** et **Ue**.

La zone **Ua** recouvre les parties du territoire communal constituant les centres anciens du village et du hameau.

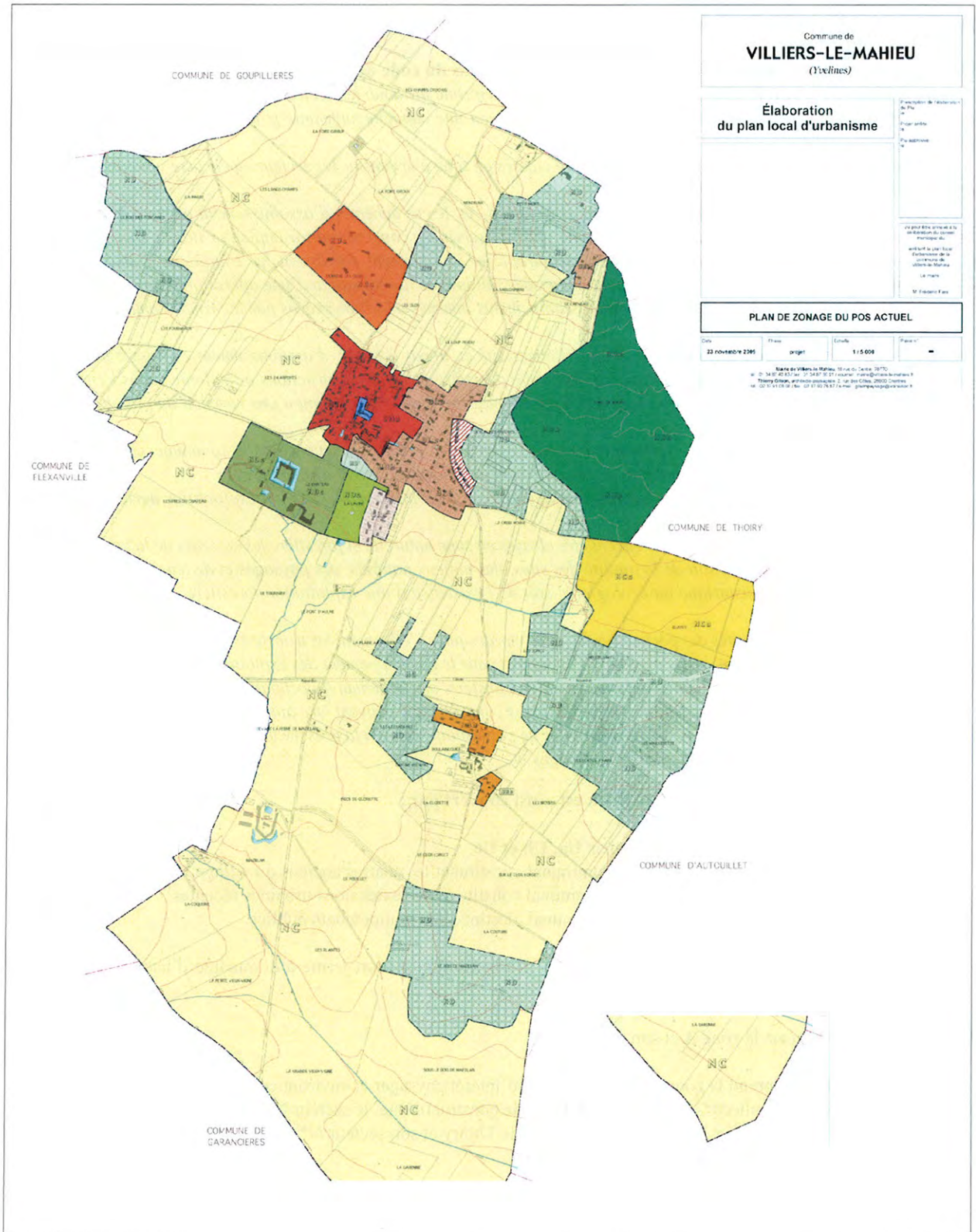
La zone **Ub** recouvre les parties du territoire communal constituant les extensions urbaines récentes

La zone **Ue** recouvre les parties du territoire communal destinée aux équipements publics.

- les zones à urbaniser, décomposées en zone **1AU** d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat et **2AU** zone d'urbanisation à long terme.

- la zone agricole, qui est la zone **A** et son secteur **A\***

- la zone naturelle, comprend la zone **N**, zone naturelle d'intérêt paysager et environnemental, et le secteur **Ne** destiné aux équipements collectifs, le secteur **Nh** de faible constructibilité, le secteur **Nj** de jardins, le secteur **Np** de protection du patrimoine, le secteur **Nz** du parc zoologique de Thoiry et son secteur **N\***.





## 4.2.2 – La consommation d’espaces agricoles

L’**accroissement de la zone urbaine U** s’explique par l’intégration de la zone NA-UH du Pos actuel, l’augmentation de la zone Ub rue du Pont d’Aulne notamment et la création de la zone Ue en limite sud du bourg. Il faut noter qu’une petite partie seulement des 3,6 hectares de zone Ue sera urbanisée : cette zone destinée à des équipements publics fera en effet l’objet d’aménagements paysagers qualitatifs et une surface importante sera dédiée aux jardins et espaces plantés.

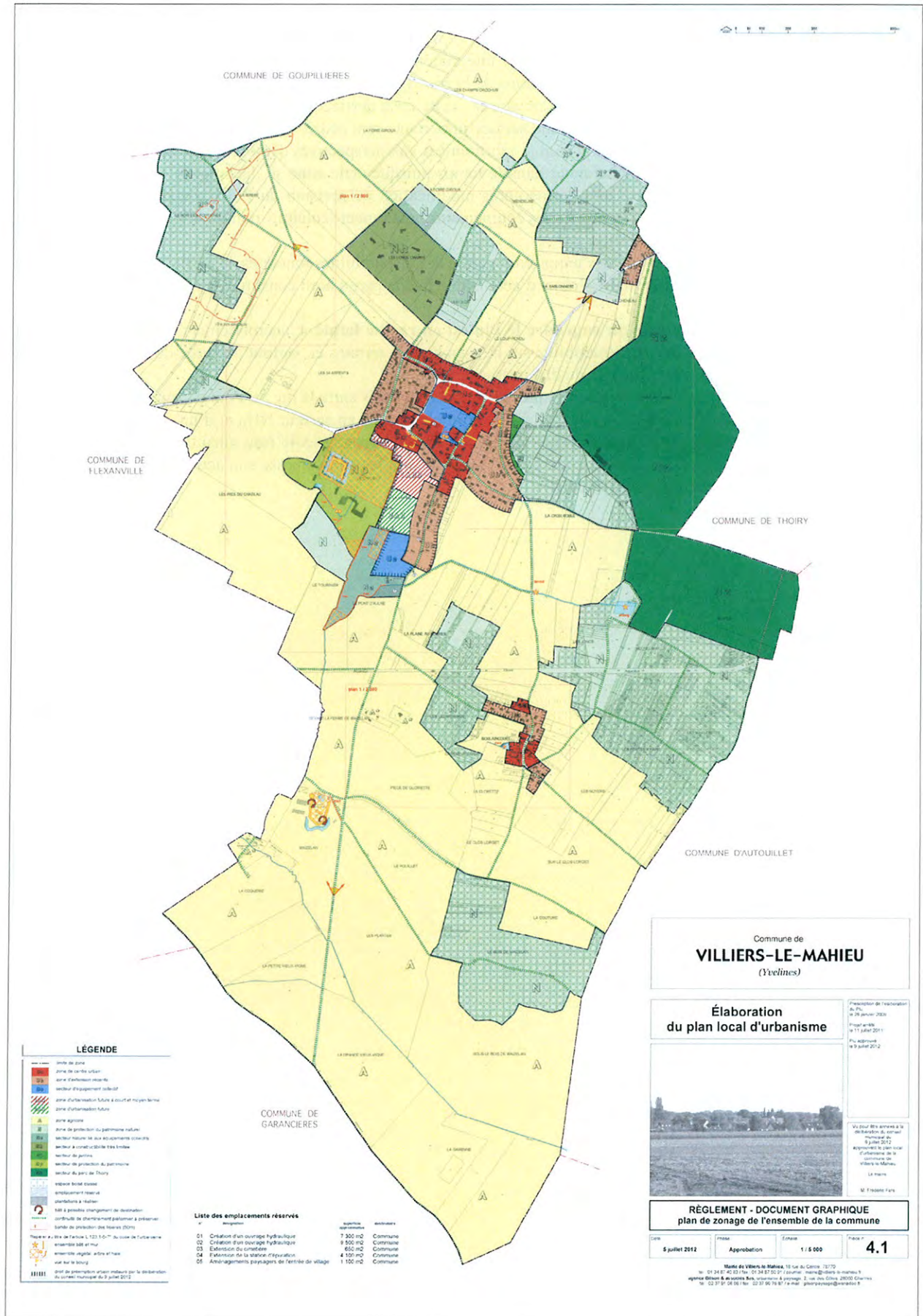
Les **zones à urbaniser** comptent 6 hectares et sont proportionnées aux perspectives démographiques de la commune.

L’ouverture à l’urbanisation pourra s’échelonner dans le temps puisque cette zone se décompose en zone urbanisable à court terme et en zone urbanisable à long terme après modification ou révision du Plu. La commune pourra ainsi réguler son développement urbain en fonction de ses équipements notamment scolaires -nombre d’enfants à scolariser- et sanitaires -capacité de sa station d’épuration-.

La zone IAU pourra aussi se réaliser en deux temps en fonction des disponibilités foncières, la partie sud constituée d’une seule parcelle pouvant plus facilement faire l’objet d’acquisition que la partie nord constituée de plusieurs propriétés.

**La consommation d’espace agricole qu’engendre le Plu est en réalité faible.** L’accroissement des zones urbaines et à urbaniser ne correspond pas à une constructibilité sur l’ensemble des terrains et, surtout, le choix de l’implantation des zones à urbaniser s’est fait en tenant compte du diagnostic agricole.

Le secteur choisi pour les zones d’urbanisation future est l’espace compris entre la rue du Pont d’Aulne et le domaine du château, secteur qui faisait déjà l’objet dans le Pos actuel d’un classement en secteur NDa et d’un emplacement réservé pour le déplacement du stade. Le changement de l’affectation de ces terres agricole était ainsi déjà acté par le Pos. Et, surtout, ces terres ne sont plus actuellement cultivées -l’exploitant qui les cultive cesse son activité- et sont enclavées à l’arrière des pavillons de la rue du Pont d’Aulne.



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

Les principes généraux qui ont présidé à l'élaboration du projet ont été :

- d'assurer les possibilités de renouvellement urbain, de limiter au maximum mitage et étalement urbain, afin de préserver le paysage et l'intégrité des espaces naturels et agricoles ;
- de prévoir un développement urbain mesuré et adapté aux équipements communaux prenant en compte les risques naturels.

#### L'évolution du zonage

La zone urbaine est réorganisée. La zone UHa du Pos devient la zone Ua du Plu et correspond au centre ancien dans lequel est intégré le secteur UE et quelques parcelles de la zone UHb dont le centre ancien de Boulaincourt. La zone UHb devient la zone Ub augmentée de la zone NA-UH du Pos et d'une partie de la zone NBb.

Un secteur Ue dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif est créé en limite sud du bourg.

Le secteur NBb du Pos actuel qui correspond au hameau de Boulaincourt devient la zone Ua du Plu pour les parties anciennes et la zone Ub pour les parties plus récentes. Sont aussi intégrées dans ces zones urbaines les bâtiments classés en NC au Pos actuel mais qui n'ont plus de vocation agricole.

Le secteur NBA du Pos actuel qui correspond au lotissement des Longs Champs devient le secteur Nh du Plu de constructibilité très limitée dépendant de travaux visant à limiter le risque de de ruissellement.

La zone naturelle ND du Pos actuel devient la zone N du Plu : elle est augmentée par rapport au Pos. Elle comprend, comme au Pos, les espaces boisés classés mais est augmentée en limite de ces boisements notamment de secteurs correspondant aux points forts paysagers : vers le lieu-dit le Petit Mont qui correspond aussi à un secteur de vestiges archéologiques et dans la partie sud du domaine du château.

Le secteur NDA du Pos actuel devient les zones à urbaniser 1AU et 2AU.

Un secteur Np de protection du patrimoine est créé sur la partie du domaine du château comportant outre le château lui-même classé monument historique, des éléments paysagers remarquables.

Un petit secteur Nj naturel de jardins est créé en limite du lotissement de la Croix Rouge.

La zone NC du Pos actuel est ainsi diminuée au profit de la zone naturelle et, comme explicité ci-dessus, au profit des zones urbaines et à urbaniser (AU et AUi).

Le secteur NCa du Pos actuel qui fait partie du parc zoologique de Thoiry devient le secteur Nz du Plu comme le reste du parc, et cela de façon à être en cohérence avec le Plu de Thoiry.

La protection des paysages et des milieux naturels et agricoles nécessite la stricte limitation des constructions hors des parties actuellement urbanisées de la commune. La plupart de l'habitat non agricole dispersé en campagne est classé en secteurs A\* ou N\* de façon à permettre son évolution sans autoriser le mitage pour autant.

#### Les espaces boisés classés

Les espaces boisés du Pos actuel sont conservés hormis le secteur des Joncs repéré comme milieu humide par le Sage.

À noter que, systématiquement, une bande de quelques mètres de largeur non recouverte de trame espace boisé classé est ménagée entre le bois et la voie (route ou cours d'eau) de façon à permettre des travaux d'entretien ou la réalisation de chemins ou de bandes enherbées le long de ces cours d'eau et fossés.

#### Les emplacements réservés

Ils ont été actualisés pour prendre en compte les acquisitions de la commune ou les nouveaux projets. Ainsi les emplacements réservés du Pos actuel sont supprimés.

- emplacement réservé 5 : la station d'épuration a été réalisée.

- emplacement réservé 6 : le projet de stade à cet endroit est abandonné.

- emplacement réservé 7 : le projet de bassin de rétention à cet endroit est abandonné.

Enfin des emplacements réservés sont créés au Plu pour répondre aux besoins actuels de la commune en équipements.

#### Les protections au titre de la loi paysage

Le Plu permet de repérer quelques-uns des éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables notamment du bâti intéressant non protégé au titre des monuments historiques, des arbres isolés...

#### Les plantations à réaliser

En fonction des nouveaux tracés des zones à urbaniser, d'une part, et des réalisations maintenant achevées, d'autre part, les plantations à réaliser sont ajustées et précisées sur le plan local d'urbanisme.

#### Le périmètre de protection du monument historique du château

Le périmètre de monument historique est modifié de façon à mieux tenir compte des co-visibilité avec le monument et du bâti existant.

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

### - Justifications des différentes règles

#### Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En Ua, Ub et IAU, ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas notamment des constructions à usage industriel ou agricole.

En IAU, des conditions sont imposées de façon à produire une urbanisation cohérente et maîtrisée, qui tienne compte du site initial et entérine les dispositions d'autres pièces du Plu dont les orientations d'aménagement. Dans cette même zone, des conditions sont imposées pour assurer la mixité sociale.

En 2AU les occupations et utilisations du sol autorisées sont évidemment très restreintes de façon à maintenir intacte la capacité de ces terrains à accueillir une urbanisation ultérieure, sans que cette dernière soit rendue plus difficile ou plus onéreuse par la présence de constructions supplémentaires.

En zone A, les occupations et utilisations du sol sont contraintes de façon à n'autoriser que ce qui est expressément prévu par le code de l'urbanisme, à savoir l'agriculture et d'éventuelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; des conditions sont ajoutées pour éviter toute dérive et préserver l'outil de production de tout tiers en liant les installations nouvelles à la réalité agricole (notion liée à la surface minimum d'installation). Les habitations (ou logements de fonction) sont contraintes pour éviter l'installation de tiers à long terme, ce qui nuirait à l'activité agricole. Pour l'application de ces dispositions, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiment, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol). Pour les constructions à usage d'habitation, la surface exploitée requise est portée à deux fois la surface minimale d'installation.

En zone N, les occupations et utilisations du sol sont évidemment restreintes de façon à consacrer la préservation et l'entretien du milieu naturel qu'il soit forestier, écologique ou constitue un «vide qualitatif». Les occupations et utilisations du sol dans les trois secteurs Ne, Np, N\* et Nz ont été définies de façon à traduire la spécialisation de ces petits secteurs ; ces limitations de la zone N et de ses secteurs sont édictées de façon à n'admettre de constructions que de façon mesurée (notamment en N\* où seule l'évolution du - rare - bâti existant est permise, cela pour éviter tout mitage de cette zone et en Np secteur de patrimoine où le paysage doit être particulièrement préservé).

En A et N, les changements de destination sont autorisés s'il s'agit de bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale. Ce bâti se définit de la façon suivante : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, pierre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en ardoise, en tuile... Une grange ou une écurie en maçonnerie avec entourage des ouvertures en brique et toiture à 45°, un corps de logis couvert en ardoise, une habitation du XIXe couverte en zinc, un four à pain, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérés comme tel des constructions industrialisées comme des hangars métalliques même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Dans chacune des zones concernées sont pris en compte:

- les éléments de patrimoine identifiés (article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification) ;
- les nuisances sonores afin de préserver la tranquillité des riverains ;
- les contraintes liées à la zone inondable afin de préserver la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement ;
- les plantations à réaliser de façon à inscrire les futures constructions dans le paysage.

#### L'article 3 (desserte par les voies)

Cet article est réglementé de façon à assurer des accès et dessertes adaptées aux futures constructions et offrant de bonnes conditions de sécurité.

#### L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones urbaines, dans les zones à urbaniser et en zone naturelle, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, et que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.

### **L'article 5 (superficie minimale des terrains)**

Sur l'ensemble du territoire, sauf en secteur Nh, ni des raisons paysagères, ni des raisons techniques (tous les terrains classés en zone urbaine ou à urbaniser sont reliés au réseau d'assainissement collectif) ne justifient la mise en place d'une superficie minimale pour rendre un terrain constructible.

En secteur Nh, une superficie minimale est requise pour rendre un terrain constructible car c'est un secteur fortement végétalisé et qui doit le rester; les quelques nouvelles constructions ne devant pas en transformer le caractère.

### **L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)**

Dans les zones Ua, Ub, Ue et IAU, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques de façon à moins morceler les jardins et à moins réduire le droit à construire.

En A et N, le recul des constructions est rendu obligatoire pour des raisons de sécurité

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant cela afin de ne pas empêcher une densification du bâti existant.

Des assouplissements sont aussi prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin que le caractère officiel ou d'usage commun de ces constructions puisse être affirmé en les différenciant si besoin est du bâti «ordinaire».

En zone agricole ou dans le secteur N\* et Np, c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul. En secteur Nh, le recul minimal imposé est fonction du type d'implantation des constructions existantes; en Nz, le règlement est cohérent avec celui de la commune de Thoiry.

### **L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En Ua, Ub, Ue, IAU, A, Nj, Nh et N\*, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait de façon à limiter le moins possible le droit à construire.

En secteurs Np et Nz, les retraits sont obligatoires de façon à conserver un aspect le plus naturel possible.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant cela afin de ne pas empêcher une densification du bâti existant.

Des assouplissements sont aussi prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin que le caractère officiel ou d'usage commun de ces constructions puisse être affirmé en les différenciant si besoin est du bâti «ordinaire».

### **Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)**

Cet article n'est réglementé dans aucune zone.

### **L'article 9 (emprise au sol)**

Cet article n'est réglementé que dans les secteurs naturels Nh, N\* et Np et agricole A\* pouvant accepter quelques constructions mais où l'aspect naturel du site doit être préservé.

### **L'article 10 (hauteur des constructions)**

Sur l'ensemble du territoire, sauf en Ue, la hauteur des constructions principales est réglementée, l'objectif étant que les nouvelles constructions restent dans des gabarits modérés en rapport avec ceux des constructions existantes. La hauteur des annexes est plus réduite de façon à limiter la gêne entre voisins.

En A, cet article différencie les types de constructions, une hauteur supérieure étant autorisée pour les constructions à usage agricole et des exceptions étant possibles pour les ouvrages techniques.

En Ue, cet article n'est pas réglementé afin que le caractère officiel ou d'usage commun des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, puisse être affirmé en les différenciant si besoin est du bâti «ordinaire».

Pour l'ensemble des zones, des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant, tenir compte de la pente éventuelle et rester cohérent avec les hauteurs des constructions voisines. Des assouplissements sont aussi prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, afin que le caractère officiel ou d'usage commun de ces constructions puisse être affirmé en les différenciant si besoin est du bâti «ordinaire». Les sous-sols sont interdits sur l'ensemble du territoire compte tenu de l'humidité des sols.

Dans les secteurs soumis aux risques de ruissellement le rez-de-chaussée des constructions devra être au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

### **L'article 11 (aspect extérieur)**

Sur l'ensemble du territoire, cet article réglemente la typologie et les matériaux des toitures, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les façades et détaille les caractéristiques de construction des clôtures. Ces exigences sont motivées par la volonté des élus municipaux de préserver le paysage et le caractère de la commune.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant cela afin de ne pas empêcher une densification du bâti existant.

Des assouplissements sont aussi prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif, afin que le caractère officiel ou d'usage commun de ces constructions puisse être affirmé en les différenciant si besoin est du bâti «ordinaire».

De la même manière, des dispositions différentes sont rendues possibles pour les constructions écologiques ou utilisant des énergies renouvelables afin d'inciter à une meilleure prise en compte du développement durable et ainsi mieux respecter les engagements du Grenelle de l'environnement.

#### **L'article 12 (stationnement)**

Dans l'ensemble des secteurs qui autorisent des constructions nouvelles, cet article est réglementé : un nombre de places de stationnement, différent selon les zones et les types de construction, est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année.

#### **L'article 13 (espaces libres et plantations)**

L'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité des lieux. La plantation d'essences locales pour les haies situées le long du domaine public est exigée afin d'éviter la banalisation des lieux. ».

Dans les zones UA, Ub, IAU, il est exigé un pourcentage minimum de surface du terrain laissé en espaces verts, afin de conserver un aspect paysager dans ces secteurs.

Dans les zones concernées, cet article indique aussi les conditions de préservation des végétaux existants protégés par les dispositions de l'article L. 130 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés), et les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5, 7°.

Ce même article précise, dans les zones où elles sont prévues, les essences recommandées pour les plantations à réaliser.

#### **L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)**

Le coefficient d'occupation du sol est réglementé.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le coefficient d'occupation du sol est réglementé de façon à maîtriser et moduler la densité de surface hors œuvre nette selon les zones. Aussi, le coefficient d'occupation des sols est-il plus important en zone centrale qu'en périphérie.