

## 3.4 – Synthèse du diagnostic, enjeux

Le diagnostic effectué dans le cadre du Plu permet de définir les enjeux du Plu. Ces enjeux sont ensuite traduits en objectifs concrets objet du projet d'aménagement et de développement durable.

Ce que l'on entend par enjeu : c'est ce que l'on expose dans une entreprise, ce que l'on gagnera. Pour le Plu "éviter l'étalement urbain", "améliorer la qualité des espaces publics".

Ce que l'on entend par objectif : il s'agit d'une cible précise que l'on veut atteindre. Pour le plan local d'urbanisme, ce peut être "renouveler tel quartier", "densifier tel îlot"...

Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent.

### 3.4.1 – Analyse socio-économique, synthèse

#### Population

- Une population qui a plus que triplé en une quarantaine d'années (de 209 en 1968 à 692 en 2006) ;
- Une forte augmentation de population dans les années soixante-dix/quatre-vingts ;
- Une baisse du solde migratoire dans les années quatre-vingt-dix puis une nouvelle augmentation dans les années deux mille ;
- Un léger vieillissement de la population (un indice de jeunesse qui baisse légèrement de 1999 à 2006) ;
- Une taille des ménages qui a baissé depuis les années soixante mais peu comparativement à d'autres régions et qui stagne depuis 1999 : 2,83 personnes par ménage en 2006 à Villiers pour 2,29 en France métropolitaine.

#### Logements

- Un nombre de logements qui a presque quadruplé en une quarantaine d'années (de 90 en 1968 à 260 en 2006) ;
- Un parc de logements récent : seulement 20 % date d'avant 1949 et près de la moitié a été réalisé de 1975 à 1982 ;
- Un nombre de résidences secondaires qui a fortement diminué (de 27 % en 1968 à 3 % en 2006) ;
- Un faible taux de vacance (2,6 % en 1999 et 3,5 % en 2006) qui indique un manque de fluidité du marché ;
- Une tendance à la « monoculture pavillonnaire » mais tempérée par la réaffectation de bâtiments traditionnels et la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- Une faible proportion de logements locatifs sociaux (environ 6,5 % des résidences principales) mais des logements bien implantés au centre village et qui répondent à une demande.

#### Foncier

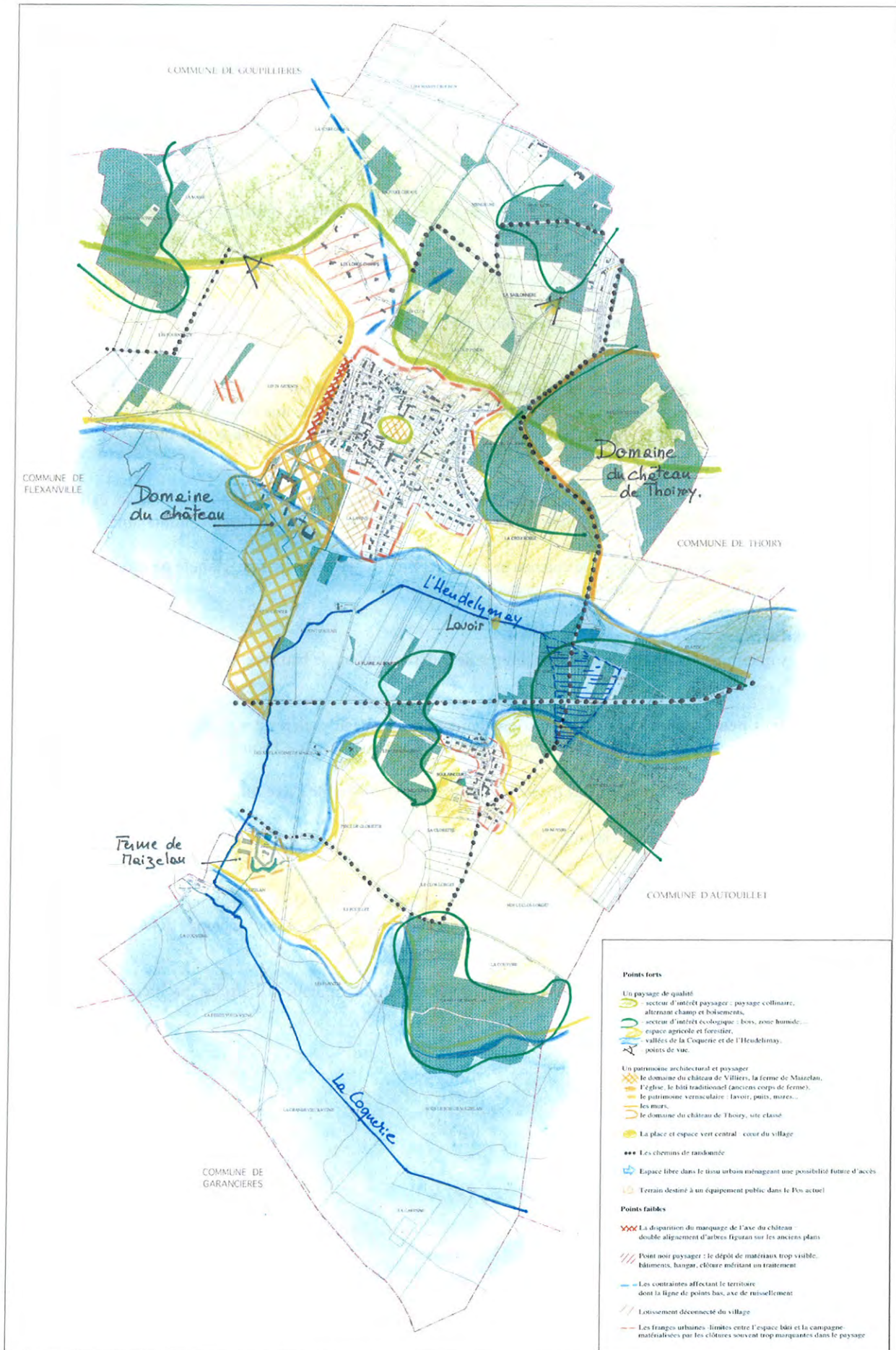
- Des zones à urbaniser consommées dans le cadre du Pos ;
- Quelques terrains potentiellement urbanisables « dents creuses » dans le tissu urbain ;
- Pas de réserves foncières communales ;
- Une pression foncière émanant de la région parisienne.

#### Activité

- Une activité agricole encore présente mais une baisse du nombre de sièges d'exploitation sur la commune ;
- Une légère baisse du taux d'actifs depuis 1999 ;
- Un employeur principal de la commune : l'hôtellerie du château ;
- Une majorité d'actifs qui travaille dans les bassins d'emplois du département.
- Des atouts en terme d'activité touristique entre deux pôles touristiques que sont le château et le parc de Thoiry et le château de Villiers.

#### Déplacements / transports

- Des déplacements domicile/travail effectués majoritairement en voiture ;
- La proximité d'une gare et la desserte par quelques lignes de bus ;
- Un réseau de chemins piétons existant mais à développer notamment en direction des commerces de Thoiry.



### 3.4.2 – Analyse du territoire, points forts, points faibles

#### Les points forts

La situation : un village à la fois proche des grands axes (Rd 11, Rn 12) et tranquille – entre région parisienne et campagne-.

#### Un paysage de qualité :

- peu mité : hormis les anciens écarts, les constructions restent regroupées dans les structures urbaines, village et hameau,
- varié, comportant cultures et boisements,
- au relief accentué surtout au nord de la commune offrant ainsi de belles vues sur le village et la campagne,
- des chemins de randonnée qui en permettent la découverte
- une végétation variée : forêt, quelques beaux chênes subsistant dans le tissu urbain...

#### Un territoire vivant,

- un paysage cultivé : quelques exploitations agricoles sont présentes sur la commune,
- un village vivant à la progression urbaine et démographique continue qui possède une typologie de logements variés : du bâti traditionnel, -anciens corps de fermes, constructions anciennes-, au bâti pavillonnaire plus ordinaire, jusqu'aux logements locatifs sociaux.

**Un village équipé** possédant sur son territoire une grande partie des principaux équipements publics -mairie, église, salle des fêtes, école primaire, stade, station d'épuration,...- et qui bénéficie des autres grâce à l'intercommunalité.

**Un patrimoine architectural et paysager** : le château et son parc, l'église, la ferme de Maizelan, le patrimoine vernaculaire (lavoir, mares, puits...), le bâti traditionnel (constructions, murs...).

#### Points faibles

**Quelques franges urbaines de qualité moyenne** : limites de lotissements ou de bâti récent, clôtures en conifères ou en plaques de ciment.

**Des formes urbaines peu satisfaisantes** : constructions en deuxième rideau, arrières des maisons donnant sur la voie publique rue du Centre, des constructions en site naturel (bois des Fontaines, parc de Thoiry) ...

Une évolution urbaine qui a fait disparaître des traces du passé : **le marquage de l'axe du château a disparu**

**Quelques points noirs** : dépôt le long de la voie communale n° 4, bâtiments de l'exploitation agricole les Hirondelles rue des Clos, abords moyens de la salle des fêtes...

**Une certaine banalisation du site** par l'importance du bâti pavillonnaire ordinaire : type de construction, implantation, limites... et une grande consommation d'espace notamment pour le lotissement des Longs Champs dont l'évolution pose aujourd'hui problème.

**Un territoire soumis à quelques risques naturels** : risques liés au retrait gonflement d'argiles, problèmes de ruissellement...

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

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

#### Thématique 1 : Occupation du sol / économie générale de l'espace

*Un développement urbain important dans les années soixante-dix/quatre-vingt*

*La grande période de construction à Villiers-le-Mahieu a été la fin des années soixante-dix et le début des années quatre-vingt : la superficie urbanisée a été multipliée par 3.*

| Conclusions du diagnostic  | Enjeux (l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux) | Objectifs (répondent à la question <i>Pourquoi ? Dans quel but ?</i> Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action ( <i>on ne peut pas les faire avec les mains</i> ). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif) |
|--|--|---|
| En France, mais aussi à Villiers-le-Mahieu l'urbanisation des dernières décennies a provoqué une surconsommation d'espace : le lotissement les Longs Champs est un exemple de forte consommation d'espace. | - le potentiel agricole ;<br>- les espaces naturels et les paysages.   | - Centrer le développement autour du centre village ;<br>- Revenir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace, favoriser le renouvellement urbain et l'urbanisation en « épaisseur » mais d'esprit villageois.   |
| Villiers-le-Mahieu est une commune rurale : la majeure partie du territoire est dédiée à l'activité agricole.  | - l'image agricole de la commune ;<br>- le potentiel agricole des terres.  | - Préserver l'activité agricole<br>- Interdire toute construction non agricole dans l'espace agricole.  |
| - Des secteurs bâtis majoritairement dédiés à l'habitat ;<br>- Les seules activités sur le territoire communal sont le château, les exploitations agricoles, les services (mairie, école, cantine...).     | - la mixité d'utilisation du sol   | - Permettre l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat en centre village : commerces, bureaux, services.  |

#### Thématique 2 : Forme urbaine

*Un centre village articulé autour d'une place centrale, présentant des formes urbaines traditionnelles auxquelles se sont adjoints des secteurs pavillonnaires. Un hameau, Boulaincourt, présentant à une échelle réduite le même type de forme urbaine : noyau ancien sur lequel s'est greffé un secteur pavillonnaire.*

| Conclusions du diagnostic   | Enjeux  | Objectifs   |
|---|---|---|
| Une forme urbaine traditionnelle du village : front urbain compact formé de bâti traditionnel à l'alignement (anciens corps de ferme, murs...), espace vert central.  | - l'identité du village                                 | - Préserver ces formes urbaines traditionnelles : bâti à l'alignement et cœur de village.   |
| Le tissu bâti a eu tendance à se développer en s'étalant. Les impacts sont divers : empiètement sur les terres agricoles, banalisation des paysages et perte d'identité, surcoûts financiers.   | - la conservation des espaces agricoles et naturels.    | - Renforcer le cœur de village<br>- Permettre l'épaississement du tissu bâti.   |
| - Les lotissements des années 70/80 présentent des formes urbaines relativement standardisées (« mono-culture pavillonnaire ») avec des tailles de parcelles plus ou moins grandes ;<br>- ces lotissements ont été plus ou moins « greffés » au centre village ; seul le lotissement les Longs Champs est déconnecté du centre village. | - l'identité de la commune<br>- la mixité de l'habitat. | - Autoriser et prôner pour les nouvelles constructions les caractéristiques rurales du bâti existant (parcellaire étroit, perpendiculaire à l'axe de la voie, non homogène, possibilité d'implantation à l'alignement et/ou sur une limite séparative ce qui permet une bonne évolution de l'habitat, permettre les constructions à un étage, prôner l'utilisation de matériaux et végétaux locaux...). |

| Conclusions du diagnostic   | Enjeux                         | Objectifs   |
|---|--------------------------------|---|
| Des formes urbaines peu satisfaisantes : constructions en deuxième rideau, arrières des maisons donnant sur la voie publique, des constructions en site naturel ... | - la qualité du paysage urbain | - Veiller aux futures formes urbaines via le règlement du Plu |

### Thématique 3 : Population

#### *Un développement démographique important dans les années soixante-dix/quatre-vingt*

*Une population qui a plus que triplé en une quarantaine d'années (de 209 en 1968 à 692 en 2006) avec une forte augmentation dans les années soixante-dix/quatre-vingt ; une baisse du solde migratoire dans les années quatre-vingt-dix puis une nouvelle augmentation dans les années deux mille.*

| Conclusions du diagnostic   | Enjeux                                   | Objectifs  |
|---|--|--|
| - Une population qui vieillit (indice de jeunesse passée de 2,2 en 1999 à 1,7 en 2006)  | Une commune vivante                      | - Répondre à la demande en logements d'une population de jeunes ménages : permettre la diversification de l'offre en logements et notamment en petits logements. |
| - Une taille des ménages qui a baissé depuis les années soixante mais peu comparativement à d'autres régions et qui stagne depuis 1999 : 2,83 personnes par ménage en 2006 à Villiers pour 2,29 en France métropolitaine. | Le maintien de l'équilibre démographique | - Permettre l'accueil de familles et de jeunes ménages avec enfants.   |

### Thématique 4 : Logement

#### *Un nombre de logements qui a presque quadruplé en une quarantaine d'années ;*

*Le nombre de logements a connu une très forte augmentation dans les années soixante-dix/quatre-vingt avec la construction des principaux lotissements : c'était l'époque du développement de l'urbanisation de la région parisienne.*

*Une typologie de logements variés : du bâti traditionnel -anciens corps de fermes, constructions anciennes- au bâti pavillonnaire plus ordinaire, jusqu'aux logements locatifs sociaux.*

| Conclusions du diagnostic  | Enjeux   | Objectifs   |
|--|--|---|
| - Un parc de logements récent : seulement 20 % date d'avant 1949 et près de la moitié a été réalisé de 1975 à 1982 ;<br>- Un nombre de résidences secondaires qui a fortement diminué (de 27 % en 1968 à 3 % en 2006) ;<br>- Un faible taux de vacance (2,6 % en 1999 et 3,5 % en 2006) qui indique un manque de fluidité du marché ;<br>- peu de potentialités résiduelles de construction dans le tissu bâti existant et absence de zone à urbaniser ;<br>- mais une pression foncière qui demeure importante. | L'accueil de nouveaux habitants.   | - Diversifier l'offre de logements ;<br>- offrir de nouveaux logements via le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.               |
| - Le prix du foncier et de l'immobilier est un frein à l'installation de certaines couches de la société dont des jeunes ménages ;<br>- Des résidences principales constituées majoritairement de maisons, grands logements occupés par leurs propriétaires, un manque de petits logements pour une population jeune ;<br>- Les grands logements consomment beaucoup d'espace et d'énergie et sont onéreux à l'achat et en fonctionnement  | La mixité sociale ;<br>La réduction des émissions de gaz à effet de serre. | - Permettre le renforcement du parc de petits logements et de l'offre en petits terrains ;<br>- Ne pas interdire voire encourager l'utilisation d'énergie renouvelable. |

| Conclusions du diagnostic   | Enjeux  | Objectifs   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une majorité de résidences de type pavillonnaire avec une relative diversité en taille de terrain (d'environ 700 à 10 000 m<sup>2</sup>), en emprise au sol...</li> <li>- Mais aussi quelques réaffectations de bâtiments traditionnels</li> <li>- et la réalisation de logements locatifs sociaux peu nombreux (environ 6,5 % des résidences principales) mais bien implantés au centre village et qui satisfont leurs occupants (pas de vacance).</li> </ul> | L'adéquation entre l'accueil de population et l'offre en logements. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les phénomènes de décohabitation, de renouvellement du parc, de variation de logements, ce qu'on appelle le « point mort démographique » ;</li> <li>- Pour obtenir une croissance mesurée, il est nécessaire de construire davantage que le point mort, les constructions supplémentaires servant à accueillir de nouveaux ménages ;</li> <li>- Poursuivre la diversification en offre de logements : type de logements,...</li> </ul> |

### Thématique 5 : Activités/emploi

*Une activité agricole encore importante, un employeur principal sur le territoire (château de Villiers) et une majorité d'actifs qui travaille dans les bassins d'emplois du département.*

| Conclusions du diagnostic   | Enjeux   | Objectifs   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'activité agricole demeure importante à Villiers-le-Mahieu.</li> <li>Quelques exploitations agricoles ont leur siège dans la commune.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le potentiel agronomique ;</li> <li>Le maintien et le développement des exploitations agricoles.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les contraintes liées à l'exploitation agricole : préservation des terres, prise en compte des circulations agricoles.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'évolution et le changement de destination de bâti agricole pour des exploitations agricoles envisageant une cessation d'activité est à anticiper.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le renouvellement urbain ;</li> <li>Le patrimoine.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le changement de destination du patrimoine agricole dans le respect de son architecture.</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Les activités artisanales et commerçantes se réduisent à l'activité hôtelière du château de Villiers ; ce dernier souhaite pouvoir réaliser des constructions et aménagement pour développer son activité ;</li> <li>- Il existe un projet de zone d'activités sur une partie du territoire de Thoiry jouxtant Villiers-le-Mahieu au lieu-dit Le Petit Mont</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La vie de la commune</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement des activités du château dans le respect de son patrimoine,</li> <li>- Permettre l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat en centre village : commerces, bureaux, services ;</li> <li>- Prévoir un secteur d'activités au lieu-dit le Petit Mont en liaison avec celui prévu par la commune de Thoiry, secteur devant bénéficier d'aménagements paysagers importants du fait de sa situation en point haut.</li> <li>- Utiliser les atouts patrimoniaux et paysagers de la commune (présence de 2 pôles touristiques, le château et le parc animalier de Thoiry) et sa situation géographique pour développer un tourisme de proximité (circuits de randonnées piétonnes, découverte du patrimoine et du paysage) ; préserver les chemins existants, renforcer certains trajets.</li> </ul> |

## Thématique 6 : Déplacements – transports

*Une bonne desserte automobile -proximité d'axes importants- mais des transports en commun insuffisants. Un réseau de chemins de promenade développé (Gr et Pr).*

| Conclusions du diagnostic  | Enjeux  | Objectifs   |
|--|---|---|
| <p>Un réseau viaire bien développé mais chargé à certains moments de la journée : coût économique et écologique de ces déplacements ;</p> <p>Peu de transports en commun : 2 gares (Garancières ou Montfort-l'Amaury) à proximité, 3 lignes de bus ;</p> <p>La majorité des actifs travaille à l'extérieur de Villiers-le-Mahieu et se déplace en voiture</p> <p>Le développement des transports en commune est le souhait des élus.</p> | <p>Les déplacements ;</p> <p>L'environnement (gaz à effet de serre)</p> | <p>- Développer les transports en commun dans le cadre de structures supra-communales ;</p> <p>- Favoriser l'offre de travail sur place (voir ci-dessus) ;</p>  |
| <p>Un réseau de chemins qui quadrillent le territoire : Gr et Pr.</p> <p>Le sentier Pr Villiers-Thoiry pourrait favoriser les déplacements à pied ou en vélo de Villiers jusqu'aux commerces de Thoiry.</p>  | <p>Les liaisons douces</p>  | <p>- Favoriser les déplacements piétons et cyclistes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et développer le réseau de chemins piétons existant notamment en direction des commerces de Thoiry,</li> <li>- améliorer la sécurité des piétons en centre village (circulation et vitesse des véhicules, trottoirs...).</li> </ul> |

## Thématique 6 : Équipements

*Un village équipé possédant sur son territoire une grande partie des principaux équipements publics -mairie, église, salle des fêtes, école primaire, stade, station d'épuration, ...- et qui bénéficie des autres grâce à l'intercommunalité.*

| Conclusions du diagnostic   | Enjeux  | Objectifs  |
|---|---|--|
| <p>Un espace public central multifonctionnel pivot de la vie communale</p>  | <p>L'identité et la vie communale</p>                 | <p>- Préserver cet espace et le maintenir ouvert.</p>  |
| <p>Le questionnaire préalable à l'élaboration du Padd fait apparaître le besoin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un équipement multisport,</li> <li>- de structure petite enfance.</li> </ul>   | <p>Le fonctionnement et l'attractivité du village</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir un emplacement pour un équipement sportif multisports ;</li> <li>- Étudier des projets de structure petite enfance,...</li> </ul> |
| <p>Une station d'épuration au fonctionnement satisfaisant : mais sont à envisager l'augmentation temporaire de population que génère le château et l'augmentation des zones urbaines et à urbaniser. Cela nécessitera une mise à jour du schéma directeur d'assainissement.</p> | <p>La ressource en eau</p>                            | <p>- Prévoir parallèlement à l'élaboration du plan local d'urbanisme la mise à jour du schéma directeur d'assainissement ;</p>   |
| <p>La desserte par les réseaux est une contrainte important pour le développement potentiel des différents secteurs : réseau Ep insuffisant aux longs Champs, réseau Aep insuffisant à Boualincourt.</p>  |   | <p>- Adapter les prévisions de développement des différents secteurs à la capacité des réseaux.</p>  |

## Thématique 7 : Environnement

*Des milieux naturels à protéger (haies, boisements, milieux humides ...) et des contraintes à prendre en compte*

| Conclusions du diagnostic   | Enjeux  | Objectifs  |
|---|---|--|
| Les forêts, boisements, haies ... sont à protéger. La biodiversité et les continuités écologiques sont à préserver.<br>Quelques beaux chênes subsistent dans le tissu urbain  | La biodiversité   | - Préserver ou repérer les forêts, boisements existants pour leurs fonctions paysagère et biologique.<br>- Repérer les arbres remarquables (chênes)  |
| Prendre en compte les contraintes :<br>- Les problèmes de ruissellement des eaux pluviales<br>- Le risque lié aux mouvements de terrains dus au risque de retrait-gonflement des sols argileux existe avec un aléa fort sur certains secteurs urbanisés du village ;<br>- les sites archéologiques. | - La préservation des personnes, de biens et de l'environnement ;<br>- La qualité de vie. | - Prendre en compte les préconisations du Sage de la Mauldre et les conclusions de l'étude hydraulique de 2005 ;<br>- inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source ;<br>- préconiser via les orientations d'aménagement des aménagements limitant l'imperméabilisation des sols (espace publics plantés, mise en place de fossés ou noues ...)<br>- informer les pétitionnaires des risques existants concernant les risques liés au retrait gonflement des argiles ;<br>- préserver les sites archéologiques. |
| Le Grenelle de l'environnement incite à la réduction des gaz à effet de serre   | Le développement durable  | - encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;<br>- inciter à la réalisation de bâtiments basse consommation, ou à haute qualité environnementale.  |

## Thématique 8 : Patrimoine et paysage

*Un paysage varié, comportant cultures et boisements, au relief accentué au nord de la commune offrant ainsi de belles vues sur le village et la campagne,*

*Du patrimoine architectural et paysager à protéger et mettre en valeur : le château et son parc, l'église, la ferme de Maizelan, le patrimoine vernaculaire (lavoir, mares, puits...), le bâti traditionnel...*

| Conclusions du diagnostic  | Enjeux   | Objectifs  |
|--|--|--|
| Une végétation intéressante : bandes boisées, d'arbres remarquables (tilleuls, noyer...),...   | La diversité du paysage                                  | - Repérer ces éléments végétaux au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme.  |
| Un patrimoine bâti de qualité : château et son parc, beaux corps de ferme, constructions traditionnelles, murs, clôtures...<br>La composition du château se prolongeait au nord par un axe visuel marqué par un double alignement d'arbres.                          | La mémoire et l'identité du village                      | - Interdire la démolition de certains éléments bâtis à valeur patrimoniale (constructions, murs, ...) et soumettre à condition l'évolution ou la destruction de ce patrimoine ;<br>- Réglementer la rénovation du bâti traditionnel ;<br>- Réinscrire le paysage dans une perspective historique en marquant à nouveau l'axe visuel du château par des plantations.              |
| Quelques franges urbaines de qualité moyenne : limites de lotissements ou de bâti récent, clôtures en conifères ou en plaques de ciment : vues de la Rd 45, de la route de Boulaincourt...   | - la qualité du paysage rural et les vues sur le village | - Intégrer les futures extensions urbaines par un traitement paysager adapté.  |
| Un besoin de secteurs à urbaniser pour répondre à une demande de logements ;<br>Le secteur dédié dans le Pos actuel à la réalisation d'un équipement sportif, projet qui n'est plus d'actualité, est bien situé pour accueillir des constructions à usage d'habitat. |  | - Prévoir un secteur d'urbanisation future à l'échelle du village pouvant se décliner en différentes phases de de opérations d'urbanisation ;<br>- Imposer des aménagements paysagers aux opérations futures via le règlement et des orientations d'aménagement.<br>- Veiller à l'inscription paysagère des futures extensions urbaines par la réalisation d'une trame végétale. |



