



Département des Yvelines, commune de

Villiers-le-Mahieu



Plan local d'urbanisme 1^{ère} déclaration de projet

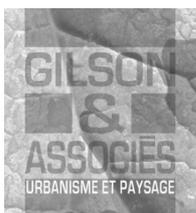
Prescription de la révision du Plu le 28 janvier 2009

- Plu arrêté le 11 juillet 2011
- Plu approuvé le 9 juillet 2012
- 1^{ère} modification prescrite le 16 juillet 2014
- 1^{ère} modification approuvée le 12 février 2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
conseil municipal du
approuvant la déclaration de projet et la
mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme de Villiers-le-Mahieu

Le maire,
Frédéric Faré

Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

30 septembre 2019

Phase :

Examen conjoint et enquête publique

Pièce n° :

4.1

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

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres courriel : contact@gilsonpaysage.com

A quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durable ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Villiers-le-Mahieu ? Encore un concept à la mode ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ?

Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « *un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.* » Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durable peut concerner des thèmes comme l'**environnement** au sens large, le **social**, l'**économique**... Il propose des actions concrètes sur l'espace public et privé, des actions traduisant la politique de développement, comme par exemple le seuil démographique attendu par les élus. Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

Tout augmente

Voitures particulières : 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque Français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.

Autoroutes : 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.

Ronds-points : la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.

Pavillons : sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques. ***Hypermarchés*** : 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.

Sols urbanisés : les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.

in Télérama 10 février 2010

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace¹ et l'allongement des trajets qui en résultent². Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Villiers-le-Mahieu, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Les objectifs traduits dans le Plu de Villiers-le-Mahieu sont détaillés maintenant.

¹ 600 km², soit six fois celle de Paris, c'est la superficie des terrains agricoles et naturels consommés chaque année sur le territoire français par l'urbanisation, source Ifen. En 20 ans, la population a cru de 10 % et la ville de 40 %, cet écart manifeste témoigne de l'étalement urbain lié notamment à la forte demande en maisons individuelles, source Scees-Insee.

² Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne des trajets quotidiens est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO² par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

1 . Prévoir un développement modéré permettant à Villiers-le-Mahieu de rester une commune vivante

Villiers-le-Mahieu est soumise à une pression foncière importante due à la proximité de la région parisienne.

La commune souhaite rester une **commune vivante**, poursuivre une croissance démographique positive, en permettant notamment l'accueil de familles et de jeunes ménages avec enfants, tout en gardant son identité rurale,

La commune souhaite 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, qui en 2006 comptait 692 habitants, et 703 en 2010, envisage d'atteindre 750 habitants d'ici une dizaine d'années, soit augmenter d'une cinquantaine de personnes.

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 ». 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.

Le Plu devra permettre la réalisation de ces nouveaux logements via le renouvellement urbain³ -mais peu de potentialités existe dans le tissu bâti existant- et via l'ouverture à l'urbanisation de petits secteurs.

2 . Promouvoir un développement urbain de qualité et centré sur le cœur du village

- Le développement s'effectuera principalement autour du tissu urbain du **centre village** en en préservant son cœur qui demeurera une place ouverte.

La commune souhaite permettre la constructibilité dans les hameaux, Boulaincourt et le Cheneau, mais de façon limitée pour des raisons d'éloignement du centre village et de capacité des réseaux.

Le Plu prévoit également une constructibilité limitée dans le lotissement des Longs Champs secteur déconnecté du bourg et soumis à un risque de ruissellement (Sage de Mauldre) : la constructibilité y sera rendue possible si des mesures sont prises pour limiter les risques liés à ce ruissellement des eaux. Dans tout le secteur repéré par le Sage de Mauldre comme soumis à un risque de ruissellement, le Plu imposera des contraintes à la construction visant à limiter ce risque.

À l'exception d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) consacré au zoo, la zone naturelle est inconstructible, mais l'évolution du bâti existant y sera néanmoins rendue possible.

³ Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

- Le plan local d'urbanisme veillera à préserver les **formes urbaines⁴ traditionnelles** : front urbain plutôt compact formé de bâti traditionnel généralement implanté à l'alignement (anciens corps de ferme, murs...), espace vert central.
- Le Plu veillera également à la **qualité des futures extensions urbaines**. Il s'agit de revenir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace, de favoriser le renouvellement urbain et l'urbanisation en "épaisseur" tout en conservant l'esprit villageois qui fait la qualité de vie de Villiers.
Le Plu autorisera et prônera 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, encourager à l'utilisation de matériaux et végétaux locaux...).

3. Maintenir une commune vivante en protégeant l'activité agricole et en permettant la diversification des activités

- Villiers-le-Mahieu est un village francilien de tradition rurale et agricole : le premier objectif économique est de préserver l'**activité agricole**. Le Plu prendra en compte les contraintes liées à cette activité : préservation des terres, prise en compte des circulations des engins. Toute construction non agricole sera interdite dans l'espace agricole de façon à ne pas « miter⁵ » cet espace.
Le Plu permettra la diversification agricole en autorisant la réalisation de bâtiments destinés notamment au tourisme vert. Il permettra aussi, dans le respect de l'architecture, le changement de destination du patrimoine aujourd'hui encore agricole et dont l'activité devrait cesser dans les dix ans à venir ; ce changement de destination restera modéré.
- Le Plu permettra l'accueil d'**activités compatibles avec l'habitat en centre village** : comme bureaux, services, commerces. Il s'agit, dans la mesure du possible, de favoriser l'offre de travail sur place pour limiter les déplacements domicile/travail.
Il s'agit aussi de permettre le développement des activités du château dans le respect de son patrimoine,
- Les élus souhaitent utiliser les atouts patrimoniaux et paysagers de la commune (présence de deux 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.

4 . Améliorer la qualité de vie des habitants en renforçant les équipements

Villiers-le-Mahieu possède sur son territoire des équipements qui répondent aux besoins de ses habitants : équipements administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs.

⁴ La **forme urbaine** qualifie les éléments composants le tissu urbain tels que le parcellaire, l'espace public, les jardins, l'implantation du bâti et ses volumes...

⁵ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...

- L'espace public central multifonctionnel, de détente et de convivialité, pivot de la vie communale, sera préservé et maintenu ouvert ; il pourra accueillir de nouveaux équipements de sports et de loisirs.
- Les élus souhaitent que les transports en commun puissent être développés dans le cadre de structures supra-communales.
- Le plan local d'urbanisme prévoit le maintien et le renforcement du réseau de liaisons douces⁶ existant notamment en direction des commerces de Thoiry,
- Les prévisions de croissance seront adaptées à la capacité des équipements collectifs et des réseaux. Le secteur d'urbanisation future pourra être réalisé en plusieurs phases.
- Un pôle d'équipements sera créé au sud de la commune en continuité immédiate du nouveau quartier et en limite de bourg et regroupera différents équipements (terrains de sports, salle des fêtes, atelier municipal...). Ce pôle servira aussi, par un aspect paysager affirmé, de transition verte entre agglomération et campagne. Le paysage de l'entrée sud du bourg sera ainsi valorisée.

5 . Préserver les milieux naturels et prendre en compte les risques

- Le plan local d'urbanisme prendra en compte la **biodiversité** et les **corridors écologiques**⁷ : il préservera ou repérera les forêts, boisements ou ensembles arborés existants pour leurs fonctions paysagère et biologique notamment leur participation aux trames verte et bleue⁸. La végétation la plus remarquable sera repérée : par exemple les chênes en centre village. La vallée du ru de l'Heudelimay sera préservée.
- Le Plu prendra en compte les **risques et contraintes** de façon à assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement.
Le Plu prendra en compte les préconisations du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Mauldre et les conclusions de l'étude hydraulique de 2005 :
 - incitation à la retenue des eaux de ruissellement à la source ;
 - préconisation via les orientations d'aménagement de dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (espace publics plantés, mise en place de fossés ou noues ...)
 - limitation de la construction dans les zones à risques (ruissellement)
 Il prendra en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles par une information des pétitionnaires concernés par ces risques.
- Le Plu préservera les **sites archéologiques**.
- Les objectifs du Plu s'inscrivent dans une perspective de **développement durable** : le Plu incitera à la réalisation de bâtiments basse consommation ou à haute qualité environnementale et permettra l'utilisation d'énergies renouvelables. Il s'agit aussi, en diversifiant l'offre de logements, et notamment en offrant des petits logements, de permettre la réduction des coûts de fonctionnement (coût de l'énergie notamment) pour répondre à des objectifs économiques mais aussi environnementaux.

⁶ Le terme consacré **liaisons douces** correspond aux liaisons autres que celles empruntées par les véhicules et que parcourent uniquement piétons et cyclistes.

⁷ Un **corridor écologique** définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie.

⁸ Les termes **trames verte et bleue** correspondent à un réseau plus ou moins physiquement connecté d'espaces verts, de boisements de milieux humides...

6. Préserver et mettre en valeur les entités paysagères et le patrimoine architectural et paysager

- Le plan local d'urbanisme protégera les **éléments architecturaux et paysagers** les plus remarquables. Des efforts de valorisation du patrimoine ont déjà été entrepris : la commune a la volonté de poursuivre ces efforts.
Le Plu repérera la végétation intéressante, bandes boisées, arbres remarquables...
Il protégera le patrimoine bâti de qualité : beaux corps de ferme, constructions traditionnelles, murs, clôtures... en en soumettant à conditions l'évolution ou la destruction.
La modulation du périmètre de protection du monument historique permettra, en concentrant le périmètre dans les secteurs les plus remarquables du village, une meilleure adéquation entre la nécessaire évolution du bâti et la préservation du caractère patrimonial.
La réhabilitation et la restauration du bâti traditionnel seront réglementées par le Plu.
- Un des objectifs du Plu est de réinscrire le paysage et le développement urbain dans une perspective historique en poursuivant le développement autour du noyau initial, centre village, et en mettant en valeur l'**axe historique du château**.
- Le Plu veillera à la **qualité paysagère des secteurs d'urbanisation future** : ces secteurs se verront imposer des aménagements paysagers via le règlement et des orientations d'aménagement. Les futures extensions urbaines devront s'inscrire dans le site environnant par la réalisation d'une trame végétale.
