

PROJET LODGES

Domaine Safari Zoo de Thoiry

Ouverture - 2019

- Dans les collines et bois derrière les ours en immersion avec des animaux des terres du froid: 60 à 100 yourtes et « rurbuer » et quelques cabanes perchées



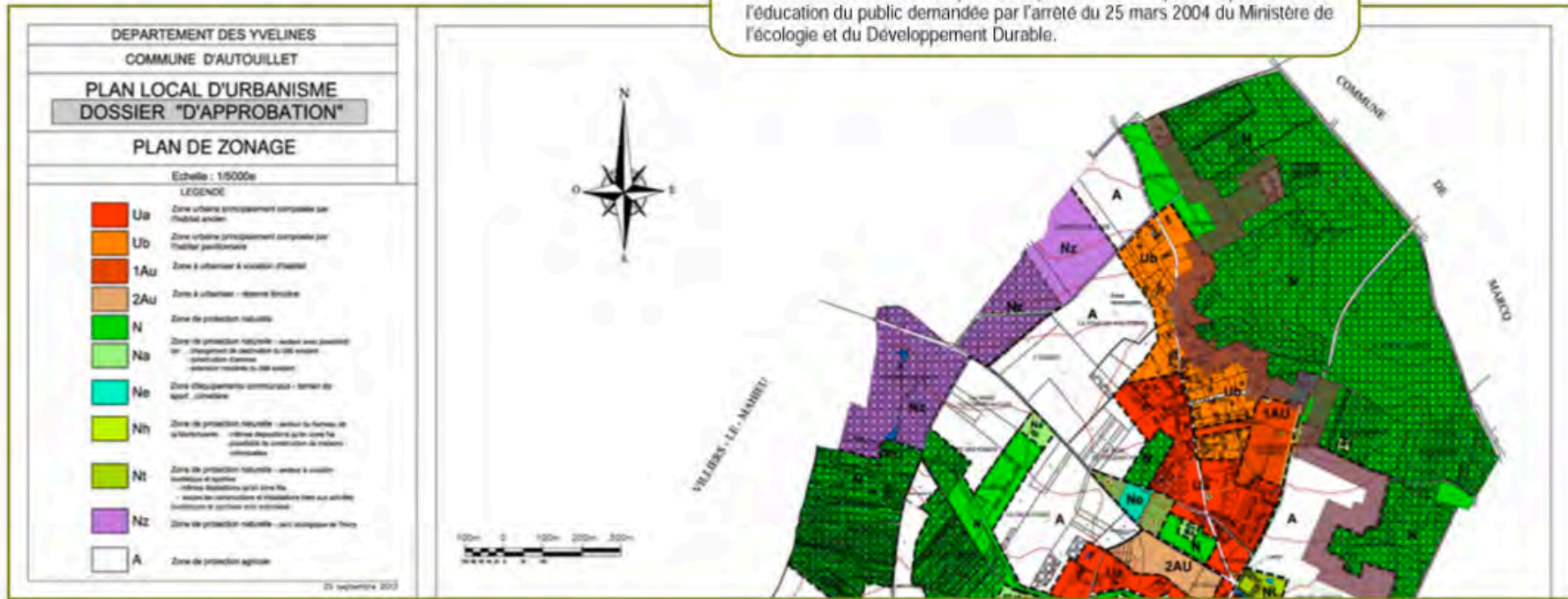
Les yourtes rurbuer seraient répartis dans le paysage de « landes » et les bois par groupe de 10 à 12 hébergements



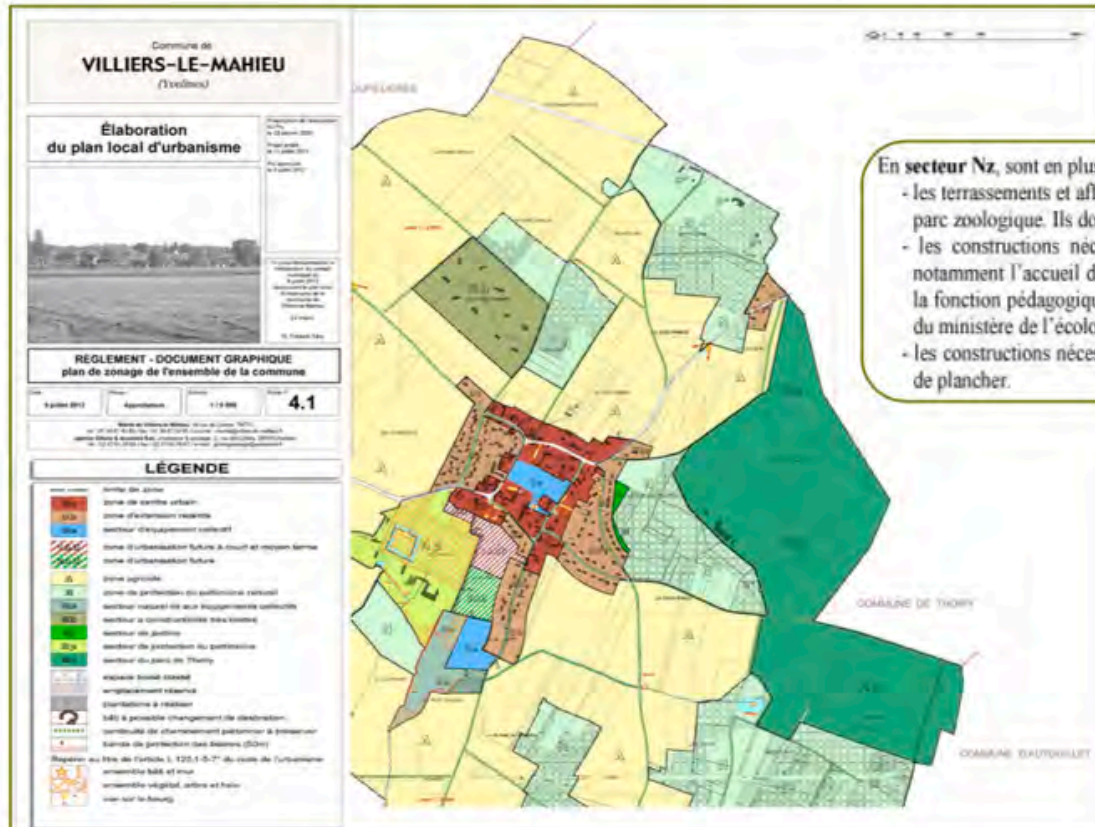
Plan de zonage PLU Autouillet

p. 34 du règlement

9. En secteur Nz
 Les terrassements et affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique
 Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant notamment l'accueil des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public demandée par l'arrêt du 25 mars 2004 du Ministère de l'écologie et du Développement Durable.



Plan de zonage PLU Villiers-le-Mahieu



p. 36 du règlement

En **secteur Nz**, sont en plus autorisées :

- les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique. Ils doivent être soumis à déclaration.
- les constructions nécessaires à toutes les activités d'un parc zoologique permettant notamment l'accueil des animaux, leurs soins et leur élevage, l'exploitation technique et la fonction pédagogique de l'éducation du public demandée par l'arrêté du 25 mars 2004 du ministère de l'écologie et du développement durable.
- les constructions nécessaires au gardiennage du parc dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Expérience terres du froid

- Les hauts plateaux d'Asie



Les hauts plateaux d'Asie

- Immersion et contact direct avec très grand troupeau de chèvres du Cachemire
- Très grand troupeau de chameaux sur les collines
- Mini troupeau de yacks
- Territoire occupé: 2/3 environ des collines (le paysage type « steppes » s'y prête vraiment)



Expérience terres du froid

- Le grand nord: Canada, Ecosse et Scandinavie



Territoires du Nord (Canada, Ecosse, Scandinavie)

- Immersion et contact direct avec grand troupeau de mini poneys Shetland
- Troupeau de rennes sur espace clôturé
- Meute de loups à l'orée des bois espace clôturé
- Territoire occupé: 1/3 environ des collines
- Rorbuer en balcon côté face au bois: clôture cachée sous pilotis rorbuer et dans les bois
- Défrichage d'une partie du bois pour étendre la vision, donner une forme plus plaisante (amphithéâtre) visuellement à partir des habitats

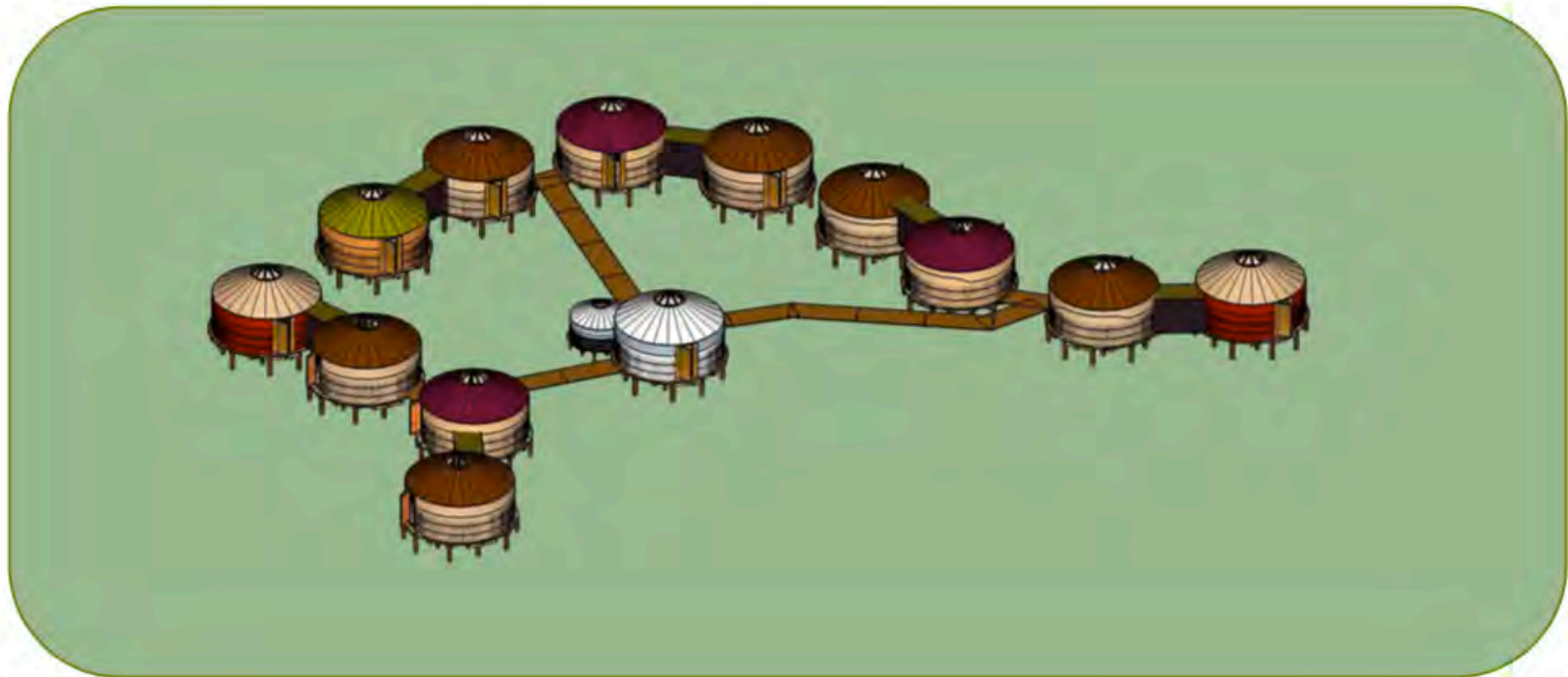


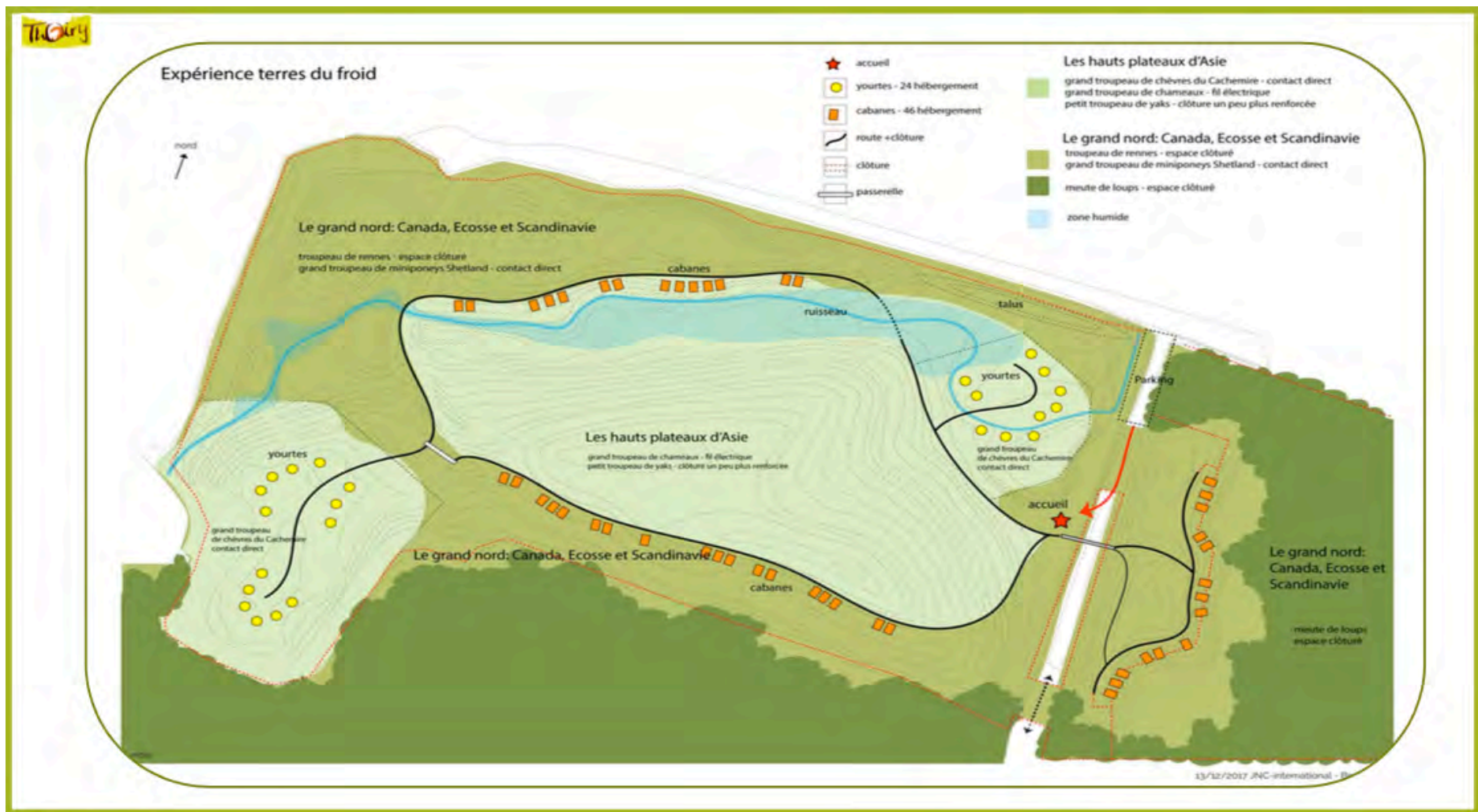
Proposition d'aménagement

Afin d'éviter un effet gruyère et garder le caractère sauvage du lieu:

- **Regrouper les habitats par «villages » repartis dans 4-5 paysages différents sur la parcelle dénommée « extension de 21 ha » sur la photo aérienne et commencer avec 40-70 unités**
- **Minimiser l'emprise au sol des unités (30 m² maxi chacune). Dans une phase ultérieure on pourrait ajouter dans chaque zone un espace « salon » commun plus grand (40 à 50 m²) où l'on prend son petit déjeuner, on bouquine ou joue des jeux de société le soir, on peut se servir soi-même un thé ou café... Et nous pourrions également envisager d'annexer à cet espace une petite structure pour héberger un sauna**
- **Eloigner les villages les uns des autres de telle sorte d'optimiser la vision des collines et bois dénudés d'habitats**

Exemple avec les yourtes





Thoiry - Terres du froid
Estimation prévisionnelle - 22/12/2017

JNC International s.a.

Désignation	U	PU	Qt	Total
Terrassements				
Tranchée 0,70 < L < 1,00	ml	50,00 €	1430	71.500,00
Talus	m3	10,00 €	600	6.000,00
			SS Total	77.500,00
Assainissement				
Tuyau assainissement EU DN = 250 mm	ml	20,00 €	1430	28.600,00
Chambre de visite sur réseau EU P1,50<h<2,00	p	1.600,00 €	36	57.200,00
Regard de visite de raccordement EU hébergement	p	550,00 €	70	38.500,00
Microstation d'assainissement	P	15.000,00 €	10	150.000,00
			SS Total	274.300,00
Electricité				
Câblage BT	ml	30,00 €	1430	42.900,00
Cabine HT	P	120.000,00 €	1	120.000,00
Boîte de dérivation	p	900,00 €	15	13.500,00
Eclairage (Parking, accueil)	fft	6.000,00 €	1	6.000,00
			SS Total	182.400,00
Eau potable				
Réseau eau potable DE90	ml	25,00 €	1430	35.750,00
Branchement	fft	1.500,00 €	1	1.500,00
			SS Total	35.750,00
Télécom				
Gaine fibre	ml	17,00 €	1430	24.310,00
Câble Data (Fibre)	ml	6,00 €	1430	8.580,00
Soufflage fibre et jointage	ml	5,50 €	1430	7.865,00
Boîtier de dispersion (Hébergement)	p	1.400,00 €	70	98.000,00
Rack (Boîtier central de distribution)	p	12.000,00 €	1	12.000,00
			SS Total	150.755,00
Ouvrages communs Electricité & Telecom				
Chambre de tirage - tout réseau sauf EU et EP	P	420,00 €	36	15.015,00
Regard de visite réseau pour raccordement hébergements	p	580,00 €	70	40.600,00
			SS Total	55.615,00
Infrastructures de déplacement				
Chemin en grave naturelle non traitée	m2	35,00 €	1920	67.200,00
Stationnement (terre-pierre)	m2	20,00 €	880	17.600,00
			SS Total	84.800,00
Ouvrages				
Passerelle piétonne type 1 (Haute)	m2	1.200,00 €	44	52.800,00
Passerelle piétonne type 2 (Basse)	m2	1.000,00 €	17	17.000,00
			SS Total	69.800,00
Plantation				
Plantation forestière	m2	4,00 €	8400	33.600,00
Plantation arbustive	m2	15,00 €	1450	21.750,00
Arbres HT	p	450,00 €	25	11.250,00
			SS Total	66.600,00
Mobilier				
Table pique-nique	fft	5.000,00 €	1	5.000,00
Signalétique (Panneau d'accueil, directionnel, informative...)	fft	8.000,00 €	1	8.000,00
			SS Total	13.000,00
Imprévu 10%	fft	179.354,00 €	1	179.354,00
Total HT				1.189.874,00
TVA		20%		237.974,80
Total TTC				1.427.848,80
Sécurisation				
Clôture de sécurisation (h : 1,80)	ml	180,00 €	1800	324.000,00
Clôture espace loup (h : 2,50 + bavolets)	ml	350,00 €	400	140.000,00
Clôture Ursus - espace animaux (h : 1,20)	ml	120,00 €	940	112.800,00
Portail coulissant à doubles vantaux	p	1.200,00 €	1	1.200,00
Portails divers - espace animalier	p	800,00 €	3	2.400,00
			SS Total	116.400,00

Insertion du projet dans le projet d'aménagement et de développement durables

La commune de Villiers-le-Mahieu bénéficie d'un paysage et d'un patrimoine non négligeable et de belle qualité. Le projet permet de valoriser des espaces pour l'instant peu accueillants et peu attractifs ; il permet de renforcer une activité importante sur le territoire à savoir l'accueil touristique au sens large et de plus est porteur d'emplois locaux.

Notons que le projet ne porte pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables et qu'il lui est parfaitement compatible. En effet :

Orientation n°1 : Prévoir un développement modéré permettant à Villiers-le-Mahieu de rester une commune vivante

[...] 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.

Le projet est compatible avec cet objectif dans la mesure où il n'occasionne pas de logement supplémentaire. Au passage l'on constate que le Padd est précisément en train de se réaliser, à mi-parcours (Plu approuvé en 2012) et la commune a accueilli la moitié des habitants supplémentaires envisagés !

Orientation n°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. [...]

La zone naturelle est inconstructible, mais l'évolution du bâti existant y sera néanmoins rendue possible. [...]

Le projet est compatible avec ces objectifs dans la mesure où il n'interfère en rien sur le développement urbain -il ne s'agit que d'**hébergement** et non de logement- d'autant plus que le centre de gravité du projet touristique est le parc zoologique situé en toute grande partie à l'extérieur de la commune.

Quant à l'inconstructibilité de la zone naturelle, à l'exception d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) consacré au zoo, cette zone naturelle reste inconstructible : l'objectif global d'inconstructibilité est respecté, le Stecal représentant une infime portion de la zone naturelle (3,2 ha sur 209 soit 1,5%).

Orientation n°3 : Maintenir une commune vivante en protégeant l'activité agricole et en permettant la diversification des activités

[...] 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. [...]

Le projet est parfaitement compatible avec cet objectif dans la mesure où il s'agit justement de développer un tourisme de proximité qui de plus respecte le tracé du sentier de grande randonnée n° 11.

Orientation n°4 : Améliorer la qualité de vie des habitants en renforçant les équipements

[...] - Le plan local d'urbanisme prévoit le maintien et le renforcement du réseau de liaisons douces existant notamment en direction des commerces de Thoiry, [...]

Le projet est compatible avec cet objectif dans la mesure où il n'a aucun impact sur la route départementale 45 qui relie directement Villiers-le-Mahieu à Thoiry et parce qu'il tient compte de la présence du GR 11 qui ne sera pas interrompu.

Orientation n°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** : il préservera ou repérera les forêts, boisements ou ensembles arborés existants pour leurs fonctions paysagère et biologique notamment leur participation aux trames verte et bleue. La végétation la plus remarquable sera repérée : par exemple les chênes en centre village. [...]*

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 ...) [...]

Le projet est compatible avec cet objectif dans la mesure où il n'implique aucune réduction de superficie boisée, il n'atteint pas les massifs boisés de plus de cent hectares, il n'a pas d'incidence sur un espace protégé tel que zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ou zone natura 2000. Quant à l'intégration des prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, c'est du ressort du projet et non du plan local d'urbanisme, lequel ne peut que se limiter à en imposer le respect.

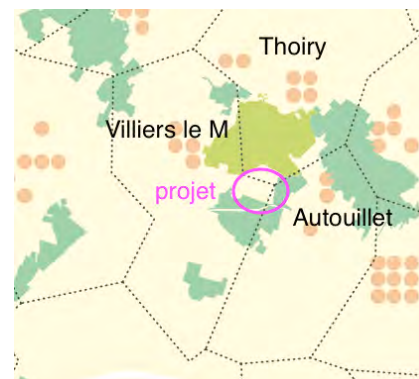
Orientation n°6 : Préserver et mettre en valeur les entités paysagères et le patrimoine architectural et paysager

[...] 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, [...] 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 [de Villiers]. [...]

Le projet est également compatible avec ces objectifs d'une part parce qu'il n'implique aucun espace ou élément repéré au titre l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi paysage) ; de plus, il est patent que le projet ne peut qu'améliorer la situation existante en enrichissant la palette végétale des terrains concernés par le projet aujourd'hui occupés par un végétation « anthropique des lieux incultes et friches ».

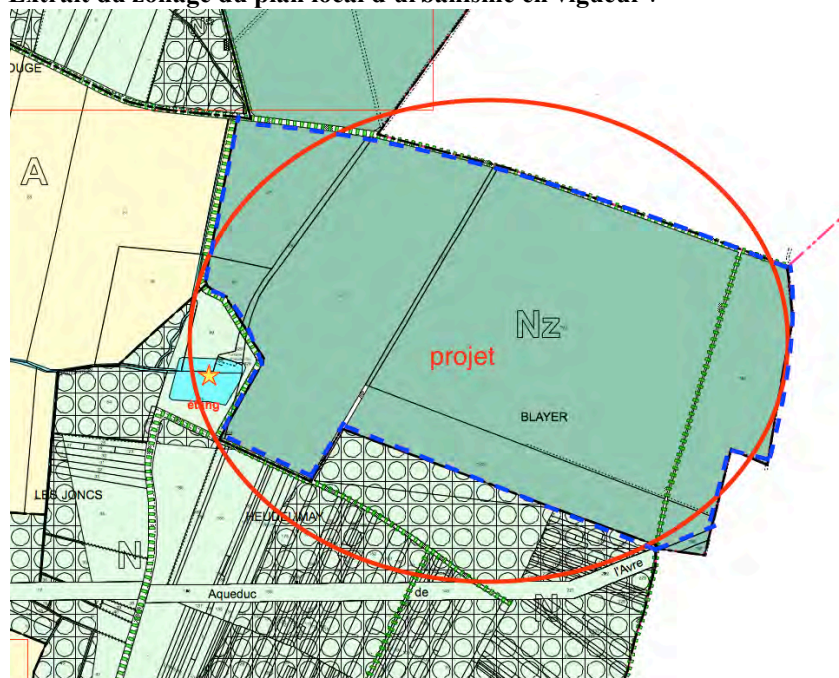
Compatibilité avec le Sdrif

Le plan local d'urbanisme de Villiers-le-Mahieu a été approuvé le 9 juillet 2012 soit plus d'un an avant l'approbation du Sdrif 2030 lequel a été approuvé par décret le 27 décembre 2013. Le Sdrif actuel considère comme



agricole l'assiette du projet, on voit par là qu'il ne la considère pas comme forestière ou boisée. Le projet ne remet pas en cause cette classification agricole définie à très grand trait. Quant au principe des lisières issu des massifs forestiers de plus de 100 ha, de nombreux éléments figurent plus loin dans le présent document.

Extrait du zonage du plan local d'urbanisme en vigueur :



Le projet n'interrompt pas la continuité des chemins piétons à préserver dessinés par des rectangles verts sur le zonage.



Extrait du zonage rectifié par la mise en compatibilité du document d'urbanisme, apparition du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) Nzh réparti en plusieurs unités