

Commune de

Auffargis

(Yvelines)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 19 juin 1980

Prescription de l'élaboration du Plu le
15 septembre 2009

Plu arrêté le 29 juin 2012

Plu approuvé le 23 avril 2013

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 23 avril 2013
approuvant le plan local d'urbanisme de
la commune d'Auffargis

Le maire,
Daniel Bonte

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

6 avril 2011

Phase :

Approbation

2a

Mairie d'Auffargis (78610) tél : 01 34 57 86 20 / fax : 01 34 57 86 28
courriel : mairie.auffargis@wanadoo.fr

Agence Gilson & associés Sas urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

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 Auffargis? 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

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

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 Auffargis, 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 ?* »

Le plan local d'urbanisme d'Auffargis traduira la charte du parc naturel régional. Il s'inscrit dans les objectifs de cette charte en préservant le paysage, en favorisant le développement des énergies renouvelables, en protégeant les milieux naturels les plus remarquables d'Auffargis, en promouvant un développement urbain modéré et des formes urbaines de qualité et en préservant le patrimoine bâti.

Les objectifs traduits dans le plan local d'urbanisme d'Auffargis sont détaillés maintenant.

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 . Le projet communal : un développement démographique, urbain et économique permettant à la commune de rester vivante

Auffargis, qui en 2009 comptait 2 000 habitants, est soumise à une pression foncière importante. Bien que située à proximité immédiate de grands axes de communication (Rd 910, ligne Sncf et gares) la commune jouit du calme d'une petite bourgade de province. L'objectif des élus est qu'Auffargis reste, tout en gardant son identité rurale, une commune vivante : cela suppose un minimum de croissance démographique, un certain équilibre social et générationnel, le maintien voire le développement d'activités économiques.

Conserver une croissance démographique positive

La commune poursuivra, tout en la maîtrisant, une démographie positive étalée dans le temps. Elle doit pour cela offrir suffisamment de logements permettant l'accueil de familles et de jeunes ménages avec enfants.

La commune prend en compte les phénomènes de décohabitation³, de renouvellement du parc de logements, de variation de logements, ce qu'on appelle le « **point mort démographique**⁴ ». Le maintien de ce point mort démographique nécessite la construction d'environ quarante-cinq logements en dix ans pour maintenir la population.

Pour croître de façon mesurée, il est nécessaire d'autoriser la construction au-delà du maintien du point mort démographique. Le Plu permet la réalisation de ces nouveaux logements via le renouvellement urbain, la construction dans les potentialités foncières existantes et l'ouverture à l'urbanisation de secteurs de taille limitée, à l'échelle de la commune.

Une augmentation de la population de 0,55 % par an est l'objectif visé par le parc naturel régional, le schéma de cohérence territoriale et le schéma directeur de la région Île-de-France.

Tendre à un certain équilibre social et générationnel

Pour rester une **commune vivante**, Auffargis accueille une population d'âges et de milieux différents, et se doit de favoriser **ainsi la mixité sociale** et la solidarité intergénérationnelle.

Pour atteindre ces objectifs, le Plu favorise la diversification de l'offre en logements pour s'adapter aux demandes actuelles (jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales...) et aux différents temps du *parcours résidentiel* ; notamment offrir plus de petits logements, des logements adaptés pour les personnes âgées -leur actuel logement pourra être réutilisé-, des logements pour les primo accédants,... et permettre le développement du parc de logements locatifs et de logements sociaux.

Ces objectifs sont traduits par les caractéristiques de l'urbanisation future car ils offrent des logements diversifiés en tailles, types et statuts : accession à la propriété, logements locatifs..., dont 10 % de logements sociaux (exigence de la charte du parc naturel régional).

³ La **décohabitation** définit une personne qui quitte le foyer pour s'installer ailleurs : par exemple, un jeune adulte qui habite en dehors de chez ses parents (le nombre de logements augmente, pas le nombre d'habitants !).

⁴ Le **point mort démographique** 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.

Maintenir et développer les activités sur le territoire communal

Pour rester une commune vivante, Auffargis doit maintenir voire développer les activités économiques existantes et permettre le développement de nouvelles activités notamment celles liées à son milieu environnant.

Les dispositions du Plu permettent ainsi de :

- maintenir l'**activité agricole** en prenant en compte ses contraintes. Le diagnostic a identifié les besoins et les projets des agriculteurs et les traduit au Plu ;
- autoriser le maintien et l'évolution des **activités actuelles**, commerciales et artisanales pour maintenir la vie dans la commune. Il s'agit aussi de limiter la cohabitation entre habitat et activités source de nuisances et de conflits ;
- préserver les atouts du territoire : la chasse (présence de l'office national de la chasse), la forêt (filière bois énergie...), le tourisme (randonnées, sports équestres...), les activités culturelles, l'hôtellerie au sens large etc. ;
- pour éviter qu'ils ne deviennent des friches, maîtriser **les secteurs d'activités des Brûlins et du Chêne Fouquet ; en permettre la requalification** : l'atout de ces sites est d'être déconnectés des secteurs d'habitat ;
- rendre possible l'arrivée de la fibre optique dans tous les logements.

2 . Préserver le cadre de vie : un développement adapté favorisant un urbanisme à échelle humaine

Les habitants d'Auffargis sont très attachés à la qualité de leur cadre de vie, au calme et à la tranquillité du site. Un des objectifs du Plu est de permettre un développement respectueux de ces caractéristiques ne bouleversant pas l'urbanisation actuelle, renforçant le cœur de bourg et limitant les extensions urbaines,

Limiter l'étalement urbain

- Le développement urbain prévu par le Plu s'inscrit dans les limites du tissu bâti existant ou dans sa continuité immédiate. Il s'agit de :
 - **privilégier le développement du bourg** plutôt que celui des hameaux et écarts moins bien desservis en réseaux et dont l'éloignement du bourg est source de déplacements ;
 - circonscrire aux limites du tissu bâti existant les zones constructibles des hameaux de Saint-Benoist, de la Tuilerie, des Brûlins, des Carrières et de la Hogue ;
 - établir des prescriptions particulières en fonction des risques liés aux digues des étangs en amont de la commune ;
 - inscrire les écarts non agricoles en zone naturelle inconstructible, mais où l'évolution du bâti existant est néanmoins rendue possible.
- Favoriser le **renouvellement urbain**⁵, la construction des « dents creuses » et le développement de l'urbanisation prioritairement autour du centre bourg pour limiter la surconsommation d'espace, sous réserve d'un accès suffisant.
- Exclure toute construction non agricole en milieu naturel protégé et tout mitage⁶ de l'espace voué à l'activité agricole.

⁵ 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.

⁶ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, 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...

3 . Protéger et mettre en valeur le paysage rural et urbain

Auffargis est située dans un paysage remarquable : végétation, vues sur le village et les lointains boisés, formes urbaines traditionnelles, patrimoine bâti et végétal... Les dispositions du plan local d'urbanisme permettent de protéger et mettre en valeur ce paysage qui fonde l'identité communale.

Préserver les structures paysagères les plus intéressantes : trames paysagères boisées ou jardinées

- Auffargis possède, outre le massif forestier de Rambouillet, une végétation importante du point de vue du paysage : bosquets proches des zones urbanisées (boisements cadrant les vues sur les franges urbaines de la Rd 73...), végétation des parcs et jardins source, comme les milieux naturels, de biodiversité. Le Plu protège ces milieux pour leur rôle paysager et leur contribution à la biodiversité.
- Le Plu préserve les domaines paysagers, renforce la protection de structures telles la rigole des Carrières...(voir chapitre patrimoine ci-après).

Protéger les vues les plus intéressantes

Les vues les plus intéressantes sont préservées par le Plu, dont :

- La vue de la rue du Pont des Murgers sur le village est préservée : de part et d'autre de la rue aucune nouvelle construction n'est prévue.
- La vue de la rue de Saint-Benoist est prise en compte à travers les orientations d'aménagement et de programmation.

Préserver les structures traditionnelles

Le village d'Auffargis présente des caractéristiques urbaines que, dans les centres anciens et les hameaux, le plan local d'urbanisme prend en compte car :

- le Plu préserve la structure et le caractère du bâti traditionnel,
- le Plu promeut une implantation préférentielle en limite de voie,
- le Plu autorise pour les constructions ces caractéristiques rurales du bâti existant (parcellaire plutôt étroit, non homogène, possibilité d'implantation à l'alignement et/ou sur une limite séparative ce qui permet une bonne évolution de l'habitat, ...),
- le Plu préserve les cœurs d'îlots et leurs jardins et donc évite –voire interdit dans certains secteurs– les constructions implantées en recul important par rapport à la voie. Cela préserve aussi la nature dans le village⁸.

⁸ La **nature en ville ou village** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux...– est la richesse constitutive de la nature en ville. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive...). La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.



Structures urbaines traditionnelles de qualité

Penser les futures extensions urbaines et en aménager les franges

- Le Plu donne des limites qualitatives aux secteurs d'extension urbaine : des écrans végétaux, des façades composées, et des chemins piétonniers... ;
- Le Plu recommande les essences locales pour les haies perceptibles de l'espace public de façon à lutter contre la banalisation des paysages -une trop grande présence de conifères en clôtures.
- Le Plu profite, le cas échéant, de l'aménagement de certains secteurs pour améliorer les franges existantes médiocres et requalifier ainsi les entrées de village.

4 . Améliorer le fonctionnement communal

Le plan local d'urbanisme améliore le fonctionnement communal en renforçant la lisibilité du site et en permettant la réalisation d'équipements, d'opérations urbaines cohérentes et adaptées à leur environnement, d'un réseau viaire irriguant mieux le tissu urbain et le développement de liaisons douces.

Améliorer la circulation et développer les liaisons douces

Les dispositions du Plu d'Auffargis permettent ainsi de :

- renforcer dans la mesure du possible la possibilité de liaisons concentriques pour ne pas ramener la circulation aux mêmes points, dans le cœur du village ;
- compléter et mieux identifier l'offre en circulations douces : sentes piétonnes dans le village, liaisons village/hameaux...
- inciter à l'utilisation des transports en commun, au covoiturage tout cela concourant à la réduction d'émission de gaz à effet de serre (Ges).

Renforcer les équipements collectifs

Le Plu permet la réalisation d'équipements nécessaires à la vie de la commune. Des emplacements réservés seront dans la mesure des besoins instaurés : ex. : restructuration de la station d'épuration de Saint-Benoist.

Inciter à des constructions novatrices et à l'utilisation d'énergies renouvelables

- Les dispositions du Plu permettent de promouvoir un habitat de qualité et novateur (exemple : maison offrant plusieurs logements...), logements haute qualité environnementale voire éco-quartiers.
- Les dispositions du Plu incitent à la construction de bâtiment basse consommation et permettent l'utilisation de matériaux ou techniques s'inscrivant dans une démarche écologique : matériaux locaux, utilisation d'énergies renouvelables, la commune doit dans ce domaine faire preuve d'une volonté affirmée (ex : isolation, réduction des consommations énergétiques).

5 . Préserver l'environnement et les milieux naturels d'Auffargis

La commune est située dans un environnement naturel remarquable que les élus veulent protéger : massif forestier de Rambouillet, vallées et milieux humides, corridors écologiques... , secteurs décrits dans le rapport de présentation et faisant l'objet de différentes protections que le Plu prend en compte.

Protéger les milieux naturels les plus remarquables

- Le Plu prend en compte les milieux naturels de façon à préserver les continuités écologiques -ou corridors écologiques⁹- pour la survie des espèces animales et végétales : le Plu protège strictement ces milieux de toute construction ou occupation et utilisation du sol risquant de porter atteinte aux milieux naturels. Seront ainsi définies :
 - des zones de stricte protection des milieux naturels les plus remarquables : prise en compte de la forêt de protection du massif de Rambouillet, des sites natura 2000, des Znieff¹⁰ ... ;
 - des secteurs agricoles de corridors écologiques réservés à l'activité agricole mais de forte protection du paysage et de l'environnement : secteur où s'exercera un nécessaire compromis entre exploitation agricole et environnement, et où la constructibilité et les clôtures seront réglementées strictement.
- Le Plu préserve ou repère les autres boisements existants pour leurs fonctions paysagère et biologique et leur participation aux trames verte et bleue¹¹.

Préserver les ressources naturelles

- Ces milieux naturels boisés seront également préservés pour leurs potentiels écologiques de production de bois.
- Le Plu contribue à la protection de la ressource en eau en adaptant le développement urbain à la capacité des réseaux et en incitant à la retenue des eaux de ruissellement à la source.

Prendre en compte les risques naturels et technologiques

Le Plu prend en compte, à travers le règlement et pour assurer la préservation des personnes, des biens et de l'environnement, les risques naturels et technologiques suivants :

- risque d'inondation,
- risque de rupture des digues des étangs situées en amont du village,
- risque lié au retrait gonflement des argiles, risque existant en quelques endroits du territoire communal soumis à un aléa moyen.

⁹ 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.

¹⁰ La désignation d'une **Znieff** (ou *zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique*) repose surtout sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial ou écologique, d'un point de vue faunistique et floristique.

¹¹ Les termes **trames verte et bleue** correspondent à un réseau physiquement connecté d'espaces verts, de boisements, de milieux plus ou moins inféodés à l'eau.

6 . Préserver et mettre en valeur le patrimoine

La commune possède un patrimoine architectural et paysager remarquable. Ce patrimoine est un élément fondamental de l'identité d'Auffargis et, à ce titre, est pris en compte par le Plu.

Éléments architecturaux les plus remarquables

Le Plu repère les éléments architecturaux et paysagers les plus remarquables en adaptant des règles pour leur préservation. Les éléments repérés sont les châteaux et leurs domaines, les constructions traditionnelles, les fermes, et, de façon plus générale, le centre bourg et Saint-Benoist pour leur qualité urbaine. Le Plu repère aussi les composantes du paysage les plus remarquables : les vues, les éléments patrimoniaux comme les rigoles, les sites archéologiques, les boisements ou bosquets, les arbres en alignement ou isolés, ...

L'ancienne abbaye des Vaux de Cernay, dont une partie est située sur le territoire communal, le concerne par son rayonnement et son classement comme monument historique.

Petits éléments patrimoniaux

Le Plu préserve et valorise également le petit patrimoine : les fontaines, les lavoirs et les murs de clôture.

Pour cela le Plu :

- veille à préserver de la banalisation les ensembles bâtis traditionnels du bourg et du hameau de Saint-Benoist : implantation des constructions, qualité des matériaux, rapport minéral/végétal, bâti/jardin, dans le respect des cahiers de recommandations architecturales et paysagères du parc naturel régional ;
- interdit la démolition de certains éléments bâtis et soumet à condition l'évolution ou la destruction du patrimoine local.
