

Département des Yvelines, commune de

Longvilliers

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 13 avril 1981
1^{re} révision approuvée le 5 juin 1985
2^e révision prescrite le 6 mai 1992
2^e révision approuvée le 3 février 1995

Plu prescrit le 10 novembre 2010, arrêté le 5 juin 2015, approuvé le 3 juin 2016



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 3 juin 2016 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Longvilliers

Le maire,
Marc Allès

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

18 mai 2016

Phase :

Approbation

2

Mairie de Longvilliers 4, route de Rochefort (78730)

Tél : 01 30 41 33 96, courriel : mairie.longvilliers@wanadoo.fr

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

L'Onu, propose la définition suivante pour le développement durable : « un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » Les trois notions fondamentales du développement durable sont la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social..

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

La commune de Longvilliers appartient au parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse.

Longvilliers est située dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Sud Yvelines, approuvé le 8 décembre 2014, qui prévoit de fortes protections environnementales et agricoles, des continuités écologiques à préserver et des espaces urbanisés existants à densifier en priorité. Le schéma de cohérence territoriale est un document intégrateur avec lequel le plan local d'urbanisme de Longvilliers doit être compatible.

Notons que le schéma directeur de la région Île-de-France 2030 a été approuvé le 30 décembre 2013.

1 . Politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

1.1 - Un développement urbain maîtrisé et adapté à la commune

Les élus privilégient un urbanisme de qualité, soucieux de l'intégrer à l'environnement, de le mettre en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune, en harmonie avec l'adhésion au parc naturel régional. Le développement de la commune s'appuie sur la préservation du milieu naturel et du paysage.

Le plan local d'urbanisme prévoit, de façon mesurée, une urbanisation en frange et en dent creuse, dont l'objectif principal est la diversification de l'offre : terrains plus petits, logements pour jeunes ménages, pour personnes âgées...

En plus du maintien du point mort démographique, le plan local d'urbanisme autorise un taux de croissance moyen annuel compatible avec la charte du parc naturel. Le *point-mort démographique* sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait que la commune construise chaque année pour simplement maintenir le nombre d'habitants dans des conditions de logement estimées satisfaisantes ; il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

Le plan local d'urbanisme autorise l'évolution des constructions et installations nécessaires aux services publics en centre village pour renforcer le pôle constitué de la mairie, de l'école, de l'église, de l'atelier communal et des espaces collectifs proches, cela pour affirmer l'organisation communale existante et pour offrir des équipements propices notamment à retenir une population jeune. Il s'agit par exemple de rendre possible l'extension de l'école et des locaux administratifs, un équipement destiné à la population comme un local destiné aux associations. Il s'agit aussi de diversifier les espaces didactiques et de récréation, de permettre la réalisation d'équipements par exemple périscolaire ou dédié à la petite enfance..., de mettre en valeur le lavoir et les abords de la rivière, de poursuivre la mise en valeur de l'église, de créer des espaces pédagogiques (potager par exemple), de renforcer et faciliter l'accès et le stationnement des bus scolaires...

Le plan local d'urbanisme encadre l'évolution des habitations existantes isolées ou situées dans des écarts, correspondant à un habitat de longue date dispersé.

Le plan local d'urbanisme économise l'espace en utilisant :

- les possibilités de construire (ou « dents creuses »¹) du tissu bâti dans le bourg et dans certains hameaux constitués,
- ainsi que le potentiel de renouvellement urbain par exemple de l'actuelle station d'épuration de La Bête. Ce site, jouxtant une « zone d'intérêt écologique prioritaire » au plan de parc, bénéficie de mesures d'insertion environnementale et paysagère détaillées aux orientations d'aménagement et de programmation.

1.2 - Orientations concernant l'habitat, objectifs quantitatifs :

La production de logements que le plan local d'urbanisme autorise suffit pour conserver une croissance démographique mesurée tenant compte du maintien du point mort démographique. Cette croissance mesurée équivaut à accueillir une cinquantaine d'habitants supplémentaires faisant ainsi passer le nombre de longvillageois à environ 580 d'ici une dizaine d'années.

¹ **Dents creuses** : terrain non construit entre deux terrains construits.

Le seul maintien du point mort démographique nécessite la construction d'environ 15 à 20 logements pour les dix prochaines années.

Les incertitudes liées notamment à la rétention foncière et au trop faible nombre de logements vacants (seulement 2,25 % du parc total) obligent à prévoir une urbanisation sur terrains vierges, non agricoles en l'espèce comme à l'est du bourg, ou sur le site de l'actuelle station d'épuration de la Bâte.

1.3 - Orientations concernant l'habitat, objectifs qualitatifs :

Le Plu favorise la mixité par la diversification de l'offre de logements financièrement accessibles à tous.

Le plan local d'urbanisme préserve au moins certains cœurs d'îlot² pour leur participation à la qualité de vie : intimité et caractère rural affirmé.

1.4 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'un des principaux enjeux de la planification urbaine est d'économiser l'espace, c'est ce que fait le Plu avec une urbanisation contenue par rapport au Pos. Par exemple, notons que c'est près de 70 hectares qui ont été consommés pour l'autoroute et le Tgv.

Le plan local d'urbanisme lutte efficacement contre l'étalement urbain en autorisant une urbanisation contenue et mesurée, en préservant de tout mitage les terres agricoles et forestières.

Par rapport au plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme limite les constructions nouvelles dans des secteurs mieux circonscrits et évite toute extension linéaire ; ce même plan local d'urbanisme réduit considérablement la zone d'urbanisation future prévue par le Pos près de l'église. L'étalement urbain prévu par le Plu est contenu en n'autorisant que l'évolution du bâti pour les écarts et constructions isolées en milieu naturel ou agricole.

Une bonne part des dents creuses situées dans le bourg et certains hameaux constitués restent constructibles.

Depuis une dizaine d'années, l'évolution urbaine de Longvilliers a généré une consommation d'espace d'environ 2 hectares pour une dizaine de logements. Le Plu prévoit une superficie de zone d'urbanisation future d'environ un hectare pour une densité de logements supérieure à la densité précédente.

L'urbanisation prévue par le plan local d'urbanisme sera en outre contenue en :

- favorisant le renouvellement urbain par exemple en profitant du déplacement de la station d'épuration de la Bâte,
- favorisant la densification du tissu bâti existant,
- *greffant* les extensions urbaines au tissu bâti existant et en adaptant forme urbaine et superficie aux besoins démographiques.

L'espace consommé est pour l'essentiel de l'espace naturel.

Le plan local d'urbanisme limite au plus la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier pour l'habitat ou pour l'activité économique.

² Collette définit un **cœur d'îlot** : « Dans mon quartier natal, on n'eût pas compté vingt maisons privées de jardin. Les plus mal partagées jouissaient d'une cour, plantée ou non, couverte ou non de treilles. Chaque façade cachait un "jardin-de-derrière" profond, tenant aux autres jardins-de-derrière par des murs mitoyens. Ces jardins-de-derrière donnaient le ton au village. On y vivait l'été, on y lessivait ; on y fendait le bois l'hiver, on y besognait en toute saison, et les enfants, jouant sous les hangars, perchaient sur les ridelles des chars à foin dételés. » in *Sido*, Colette, Hachette 1901

2 . Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation des continuités écologiques

2.1 – Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Favoriser la biodiversité

- Le plan local d'urbanisme protège les vallées qui marquent le territoire et constituent des maillons importants des trames verte et bleue : vallées de la Rémarde, de la Rabette, du Rouillon, de l'Aulne et de la Gloriette. Cette protection –justifiée par l'existence d'un site inscrit– induit une limitation des occupations et utilisations du sol à proximité des cours d'eau et la préservation des ripisylves³.
- Le plan local d'urbanisme protège les zones humides pour leur apport de biodiversité à l'interface des cours d'eau.
- Le plan local d'urbanisme complète les corridors écologiques⁴ en rendant inconstructibles certaines parties du territoire ce qui permet de connecter par exemple les massifs forestiers de Rambouillet et de Dourdan.
- Aucun site natura 2000 n'est présent à Longvilliers ; cependant, le site natura 2000 « massif de Rambouillet et zones humides proches » se situe sur la commune voisine d'Angervilliers : le Plu ne présente aucune incidence sur cette zone.

Protéger les espaces agricoles

- Le plan local d'urbanisme interdit le mitage dans les parties de la commune qui sont affectées à l'activité agricole.
- Le plan local d'urbanisme ne prévoit aucune extension linéaire.
- Le plan local d'urbanisme préserve la diversité des fonctions de l'agriculture :
 - fonction économique de production, de circuits courts, d'apports à la richesse de l'agro-tourisme,
 - fonction sociale de gestion du paysage en préservant les espaces ouverts,
 - fonction environnementale par la gestion du risque inondation de la Rémarde, respect de l'environnement, maintien de corridors écologiques et de biodiversité.

Protéger les espaces forestiers

- Le plan local d'urbanisme protège les espaces forestiers pour leurs différentes fonctions:
 - réservoir de biodiversité,
 - amélioration de la qualité de l'air,
 - exploitation économique (ressource en énergie renouvelable),
 - intérêt paysager notamment des boisements sur les coteaux enserrant la commune dans un écrin boisé.

2.2 - Pérenniser la ressource en eau

- Le Plu s'inscrit dans les orientations des documents suivants : Sdage⁵ Seine-Normandie, Sage⁶ Orge-Yvette et Sage nappe de Beauce. Pour ce faire, le plan local d'urbanisme :

³ **Ripisylve** : c'est un ensemble de végétaux (arbres, arbustes) se développant sur les bords des cours d'eau à la limite entre l'eau et la terre

⁴ 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.

⁵ Le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux** (Sdage) fixe les orientations fondamentales de la gestion et de la protection des ressources en eau.

⁶ Le **schéma d'aménagement et de gestion des eaux** (Sage) décline à l'échelle d'un bassin versant et de son cours d'eau, appelés unité hydrographique ou d'un système aquifère les grandes orientations définies par le Sdage. Le Sage est élaboré par une commission locale de l'eau (Cle).

- intègre la performance de l'assainissement dans le choix des zones à urbaniser,
- permet la mise aux normes des stations d'épuration et la construction d'une nouvelle station d'épuration pour la Bâte,
- régleme nte la rétention des eaux pluviales à la source en imposant un débit de fuite afin de limiter les effets du ruissellement.
- Le plan local d'urbanisme prend en compte la qualité des cours d'eau irriguant le territoire communal, Rémarde, Rabette, Rouillon, Aulne et Gloriette, en préservant le lit mineur et leurs abords y compris la ripisylve.
- Le plan local d'urbanisme protège certaines haies ainsi que certains boisements car ils ralentissent l'écoulement des eaux de ruissellement.
- Le plan local d'urbanisme protège les zones humides, notamment les prairies humides, en les rendant inconstructibles et en y limitant très strictement les occupations et utilisations du sol.

2.3 – Préservation du paysage et du patrimoine

Préserver les éléments structurants du paysage

- Le plan local d'urbanisme préserve les espaces suivants :
 - boisements sur les coteaux très sensibles,
 - bosquets structurant les paysages ouverts,
 - le *vide* que représentent les grandes parcelles ouvertes, à maintenir non boisées,
 - ripisylves – ou arbres le long des rives – marquant les vallées.
- Le plan local d'urbanisme permet d'améliorer l'intégration paysagère de l'A10 et du Tgv. En effet, il s'agit de préserver le caractère patrimonial du territoire en imposant aux aménagements routiers comme les aires de stationnement, les protections phoniques, les équipements d'opérateurs... des mesures assurant leur insertion paysagère en fonction de la qualité des sites où ils s'inscrivent et des vues lointaines que l'on peut avoir sur ces équipements.
- Le Plu prend en compte les « entrées de village » : espaces en bordure de l'autoroute A 10 et de la route départementale n° 149 (route de Dourdan), classées routes à grande circulation.

Maintenir l'identité rurale de la commune

- Le Plu préserve les éléments de patrimoine qui donnent à la commune son caractère :
 - le bâti de qualité à valeur patrimoniale,
 - les ensembles végétaux participant à la qualité paysagère : arbres remarquables, ripisylves, espaces ouverts...
 - certains cœurs d'îlot participant à la nature en ville⁷ : maintien de la biodiversité entre les massifs forestiers de Rambouillet et Dourdan.
- Le plan local d'urbanisme préserve les formes urbaines⁸ qui concourent au caractère rural et qualitatif du bourg et des hameaux :
 - en installant les zones à urbaniser dans la continuité du bâti et en assurant leur intégration architecturale et urbaine,

⁷ La **nature en ville** correspond à une mosaïque de micro milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, potagers, parcs, vieux arbres... Les cœurs d'îlots jardinés constituent à Longvilliers un milieu de vie, maillon indispensable des trames verte et bleue d'autant que ces milieux sont à mi-chemin entre deux grands massifs forestiers et à proximité de milieux humides.

⁸ La **forme urbaine** correspond aux éléments composant le tissu urbain tels que les caractéristiques du parcellaire, l'espace public, les jardins, l'implantation du bâti et ses volumes...

- en imposant aux futures constructions les principales caractéristiques du bâti traditionnel, implantation, hauteur, volumétrie... sans empêcher pour autant une architecture contemporaine de qualité,
- en prévoyant l'intégration des constructions nouvelles en franges de zones bâties, par la préservation de la végétation existante (boisements, vergers...) et par la plantation de masques végétaux à l'échelle du paysage,
- en imposant des limites *rurales* de qualité entre domaines public et privé,
- en améliorant la qualité paysagère de certaines entrées de hameaux pour mieux intégrer les constructions récentes,
- en pérennisant la qualité des points de vue remarquables notamment sur l'église.

2.4 – Limiter les nuisances

- Le plan local d'urbanisme doit permettre la réduction des nuisances phoniques de l'A 10 et de la ligne de train à grande vitesse ; il en va de même de la pollution visuelle et lumineuse de l'A 10.
- Le plan local d'urbanisme prend en compte le risque inondation lié à la Rémarde en limitant strictement toute construction nouvelle et en interdisant toutes occupations et utilisations du sol s'opposant au libre écoulement de l'eau.

3 . Orientations pour les transports et les déplacements

3.1 – Circulation routière

- Le carrefour de la route de Dourdan et de Bouc Étourdi doit pouvoir être sécurisé.
- Des réflexions plus approfondies sur le partage de la voiture pourront être concrétisées notamment sur le parc relais : aire de covoiturage en lien avec le conseil général par exemple, accessibilité au TransEssonne...
- Eu égard à la prédominance de ce moyen de transport, le Plu intègre les besoins en stationnement des véhicules particuliers tant sur le domaine collectif que sur les parcelles.

3.2 – Circulations douces

- Le plan local d'urbanisme permet la sécurisation de la traversée de la Rd 149 à l'ouest du bourg, pour les usagers des liaisons douces.
- Le plan local d'urbanisme facilite les liaisons douces en direction du parc relais situé au carrefour de l'A 10 et de la Rd 149, de même qu'entre les hameaux et le centre bourg.
- Le plan local d'urbanisme prend en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans les programmes de randonnées locaux : à pied, à vélo ou à cheval, pour favoriser la pratique du tourisme vert.

4 . Orientations pour commerce, développement économique et loisirs

4.1 - Activité agricole

- Les élus veulent pérenniser les activités agricoles y compris équestres : le plan local d'urbanisme permettra de limiter les conflits d'usage entre rurbains et agriculteurs dans ses projets d'urbanisation notamment en portant une attention particulière aux déplacements et à l'emprise des machines agricoles.

- Le plan local d'urbanisme permet, en l'encadrant, la diversification de l'activité agricole, notamment le changement de destination pour l'accueil à la ferme.

4.2 - Activité économique

- L'implantation dans le tissu bâti d'activités –commerces, artisanat, services de proximité–, compatibles avec l'habitat et les réseaux, permet de limiter les déplacements et conserve une dynamique d'emploi locale. La commune favorisera ces activités en permettant leur implantation et en créant des conditions attractives notamment par le développement des réseaux numériques.
- Le plan local d'urbanisme facilitera l'arrivée des réseaux numériques pour dynamiser la vie économique locale et limiter les déplacements.

4.3 - Activité touristique

Profitant des nombreux atouts naturels, historiques et culturels de la commune, le plan local d'urbanisme :

- préserve le patrimoine bâti, paysager et naturel,
- préserve le réseau de chemins touristiques et de loisirs,
- permet la diversification de l'exploitation agricole notamment en vue de l'agro-tourisme.
