

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

VILLIERS-LE-MAHIEU

1^{re} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 9 juillet 2012

1^{re} modification approuvée le 12 février 2015

1^{re} déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU
approuvées le 12 mars 2020

1^{re} modification simplifiée approuvée le 18 décembre 2024

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
18 décembre 2024
approuvant la 1^{re} modification
simplifiée du PLU de la
commune de Villiers-le-Mahieu

Le maire,
Patrick BOURDEAUX

Date : **2 décembre 2024**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.2**

SOMMAIRE

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2/ LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ECRIT	6
3/ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	13
4/ IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	15

1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

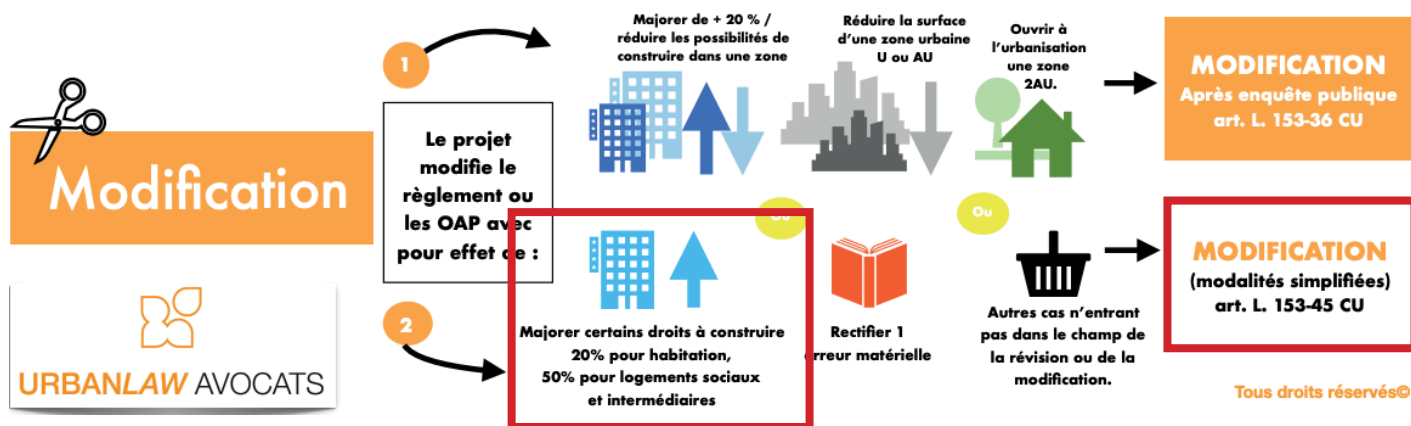
PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1) HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-le-Mahieu a été approuvé le 9 juillet 2012. Il fait l'objet de plusieurs étapes d'évolution grâce à une 1^{re} modification approuvée le 12 février 2015 et une 1^{re} déclaration de projet approuvée le 12 mars 2020.

La procédure de modification simplifiée objet de la présente notice a été engagée en **XX 2024**. Les objets de la révision motivant le lancement de la procédure sont les suivants :

- Réglementer les affouillements et exhaussements du sol en zones Ua, Ub, 1AU, A, N
- Réglementer le stationnement des caravanes en zones Ua, Ub, Ue, 1AU et N
- Autoriser l'habitat dans le changement de destination de la ferme de « Maizelan » zone A
- Passer de 4% à 5% l'emprise au sol maximum des constructions par rapport à la superficie du terrain en zone Nh sans dépasser 300 m².



2) JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Justification

La présente modification a pour objet de modifier le règlement.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Justification

Les évolutions induites auront uniquement induiront une majoration du droit à construire à hauteur de 20% maximum conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme ou n'auront aucune incidence sur le droit à construire. Elles peuvent donc faire l'objet d'une modification simplifiée.

2/ LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ECRIT

1. Réglementer les affouillements et exhaussements du sol en zones Ua, Ub, 1AU, A, N
2. Réglementer le stationnement des caravanes en zones Ua, Ub, Ue, 1AU et N
3. Autoriser l'habitat dans le changement de destination de la ferme de « Maizelan »
4. Passer de 4% à 5% l'emprise au sol maximum des constructions par rapport à la superficie du terrain en zone Nh sans dépasser 300 m².

PRÉAMBULE

Les modifications présentées relèvent toutes d'évolutions du règlement écrit.
Pour faciliter la lecture les évolutions proposées apparaissent **en rouge**.

1. RÉGLEMENTER LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL EN ZONES UA, UB, 1AU, A ET N

ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

Dans l'article 1 des zones Ua, Ub, 1AU, A et N, les exhaussements et les affouillements d'une superficie supérieure à 50 m² et d'une hauteur supérieure à 1 m sont dorénavant interdits, sauf s'ils sont nécessaires aux services publics ou liés à des travaux d'intérêt collectif.

COMMENT ?

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- ~~- le stationnement des caravanes~~, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, réalisés en une ou plusieurs fois, si leur superficie totale est supérieure à 50 m² et si leur hauteur est supérieure à 1 m compté à partir du niveau terrain naturel mesuré à la date d'approbation du PLU. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics, liés à des travaux d'intérêt collectif ou s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

POURQUOI ?

L'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme impose qu'une déclaration préalable précède les exhaussements et affouillements du sol dont la hauteur/profondeur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 2 ha,

Sans remettre en question les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de travaux d'intérêt collectif, la présente modification permet de maîtriser tous les exhaussements et affouillements et ainsi de préserver le plateau agricole et les paysages urbanisés du territoire.

il est apparu nécessaire pour la commune de maîtriser ce type d'occupation souvent lié à des activités précises pour :

- Préserver les lignes tendues du paysage ;
- Préserver le potentiel agronomique des terres agricoles ;
- Préserver le cadre de vie en milieu urbain.

2. RÉGLEMENTER LE STATIONNEMENT DES CARAVANES EN ZONES UA, UB, UE, 1AU ET N

ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

Dans les zones urbaines et la zone naturelle, la réglementation sur le stationnement des caravanes est précisée

En zone Ua : le stationnement était initialement totalement interdit à travers l'article 1. Dorénavant il est autorisé sous conditions ;

En zones Ub, Ue et 1AU : le stationnement de caravanes, d'habitations légères, de loisirs et d'habitation mobiles est dorénavant interdit ;

En zone N : le stationnement des caravanes n'est plus autorisé sur l'ensemble de la zone N, mais uniquement sur le secteur Ne (naturel d'équipements).

COMMENT ?

RÉDACTION EN ZONE Ua

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- ~~- le stationnement des caravanes,~~ l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de matériaux ;
- [...]

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage de bureaux, commerce et d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- ~~- Les caravanes si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;~~
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 ;
- [...]

RÉDACTION DANS LES ZONE Ub, Ue et 1AU

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- ~~- les caravanes et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;~~
- le stationnement des caravanes et ~~habitations mobiles non motorisées~~, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- [...]

RÉDACTION DANS LA ZONE NATURELLE

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans toute la zone N :

[...]

~~- le stationnement des caravanes.~~

POURQUOI ?

Il s'agit ici de réglementer dans les zones urbaines et la zone naturelle, le stockage et le stationnement de caravanes et d'habitations légères constituant la résidence principale ou l'habitat permanent de l'utilisateur sans contraindre le stockage par exemple de caravanes destinées à une activité touristique.

3. AUTORISER L'HABITAT DANS LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE LA FERME DE « MAIZELAN » (ZONE A)

ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

Le changement de destination situé au lieu-dit de Maizelan pourra dorénavant être autorisé pour de la création de logements.

COMMENT ?

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

[...]

- Le **changement de destination** des constructions existantes **pour du logement** ou pour des activités de bureaux, de loisirs ou de tourisme est autorisé, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole, s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au document graphique et situés au lieu-dit **Maizelan**.

[...]

POURQUOI ?

Cette proposition découle d'une ambition communale de pouvoir proposer une nouvelle offre de logements sur des constructions existantes et dans le respect du patrimoine local. Pour rappel, le PADD de 2012 exprimait déjà l'idée que le PLU « *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* ».

Il s'agit donc ici d'ouvrir le champ de possible en proposant à côté des autres destinations (bureaux, tourisme, loisirs, etc.), celle de l'habitat. L'ensemble bâti concerné par le changement de destination fait également l'objet d'une trame de protection au titre de la loi paysage où il est expressément demandé que « *la cour de la ferme de Maizelan repérée au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, devra être préservée dans son intégrité* ».

4. PASSER 4% A 5% L'EMPRISE AU SOL MAXIMUM EN ZONE NH SANS DÉPASSER UNE SDP DE 300M²

ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

Dans l'article N9 du secteur Nh, il est proposé d'augmenter l'emprise au sol des constructions à 5% maximum aujourd'hui limitée à 4% maximum de la superficie du terrain tout en proposant une superficie maximum de 300 m².

COMMENT ?

Dans le secteur Nh :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~4%~~ 5% de la superficie du terrain **sans dépasser une emprise au sol totale de 300 m².**

POURQUOI ?

A Villiers-le-Mahieu, le secteur Nh correspond au hameau des «Longs Champs» situé à quelques mètres au nord du bourg et bâti dans les années 80 principalement.

L'importante superficie des terrains a conduit à des divisions parcellaires et des constructions plus récentes voient le jour depuis les années 2000. L'évolution de la règle présentée ici a pour objectif de proposer davantage de droits à construire aux habitants actuels sans encourager les divisions foncières.

Actuellement les emprises bâties par unités foncières représentent (source cadastre) :



	Superficie terrain en m²	Emprise construction en m²	% actuel	Emprise projetée (4%) en m²	Emprise projetée (5%) en m² + 300 m² max
				RÈGLE ACTUELLE	RÈGLE FUTURE
1	9000	184	2	360	450 (300)
2	4981	152	3	199	249
3	4000	277	7	277	277
4	4000	210	5	210	210
5	4963	275	5.5	275	275
6	4000	191	4.7	191	200
7	4965	248	4.9	248	248
8	9162	270	2.9	366	458 (300)
9	5916	188	3.2	236	296
10	9351	199	2.1	374	467 (300)
11	5116	250	4.9	250	250
12	4013	192	4.8	192	200
13	8930	146	1.6	357	446 (300)
14	9037	262	2.8	361	452 (300)
		3 044 m²	TOTAUX	3 896 m²	3 705 m²

Il faut noter que dans le cadre de cette estimation, ne sont pas comptabilisées les emprises au sol induites par les terrasses ou piscines (elles n'apparaissent pas au cadastre SIG).

Actuellement le seuil de 4% permet uniquement à 7 lots d'évoluer (sur 14 unités foncières).

Suite à l'évolution de la règle et parmi les 14 unités foncières, 5 ont déjà dépassé le seuil des 5% ou en sont à la limite, 2 pourront évoluer très modérément (seuil autour de 4,7%) et 7 pourront évoluer de manière un peu plus importante de façon à pouvoir prévoir des annexes et extensions dans la limite des règles du PLU.

Les terrains 1, 8, 10, 13 et 14 devront, en outre, respecter le seuil d'emprise maximum des 300 m².

Les totaux permettent d'appréhender le faible impact de cette évolution en passant d'une emprise autorisée totale d'environ 3 896 m² à 3 706 m². Si l'évolution présentée diminue au global, l'emprise au sol, elle permet en revanche à d'avantage de terrains de pouvoir évoluer.

En comptabilisant, les emprises déjà construites, cela permettra aux 9 lots disposant toujours de droit à construire, d'une possibilité d'urbanisation supplémentaire de 660m².

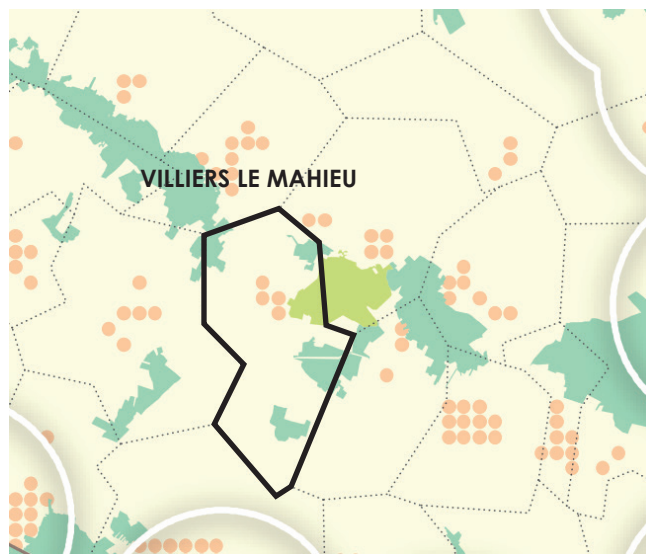
3/ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SU- PRA-COMMUNAUX

3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les évolutions pressenties dans le cadre de la modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune consommation d'espace. Il s'agissait d'une volonté fortement marquée lors de l'élaboration du PLU en 2012 où le PADD précisait que le « développement s'effectuera principalement autour du tissu urbain du centre village en préservant son cœur qui demeurera une place ouverte ». La zone 1AU au sud du bourg est aujourd'hui aménagée sur environ 80% et la zone 2AU est dorénavant caduque. Le PLU n'offre plus de possibilités d'extension. La 1^{re} modification simplifiée vise à requestionner des éléments réglementaires liés à la réalité de terrain du territoire.

La 1^{re} modification simplifiée du PLU a été menée en ce sens. Elle permet simplement :

- Une meilleure maîtrise de certaines occupations des sols sur l'ensemble du territoire ;
- Une nouvelle possibilité d'évolution pour le corps de la ferme de « Maizelan » ;
- Une redistribution de la règle d'emprise au sol dans le secteur Nh.



EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE / SDRIF 2030

Villiers-le-Mahieu appartient à la communauté de communes Cœur d'Yvelines, aucun document d'urbanisme de portée supra-communale n'est en cours de réalisation. La modification doit donc être étudiée au regard du Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) 2030 dont la révision est lancée et permettra d'aboutir au Sdrif-E (objectifs 2040).

Pour rappel, le territoire urbanisé de Villiers-le-Mahieu est identifié dans le Sdrif 2030 comme espace urbain à optimiser c'est-à-dire qu'il sera possible d'augmenter d'au maximum 5% la superficie des espaces urbanisés. Le PLU devra aussi permettre une augmentation de 10 % de la densité de logements.

Parmi les nombreux axes de développement portés par le Sdrif, ceux cités dans le fascicule 3 (orientations réglementaires) et pouvant être cités comme liés à la modification simplifiée sont :

- « Maintenir les emprises affectées aux services urbains », la modification simplifiée permet d'autoriser le développement des réseaux en zone 2AU.
- « Préserver les espaces agricoles » et « Préserver les espaces boisés et les espaces naturels » la modification simplifiée offre une meilleure maîtrise des occupations du sol pouvant atteindre les espaces naturels et agricoles sur le plan à la fois écologique et paysager.

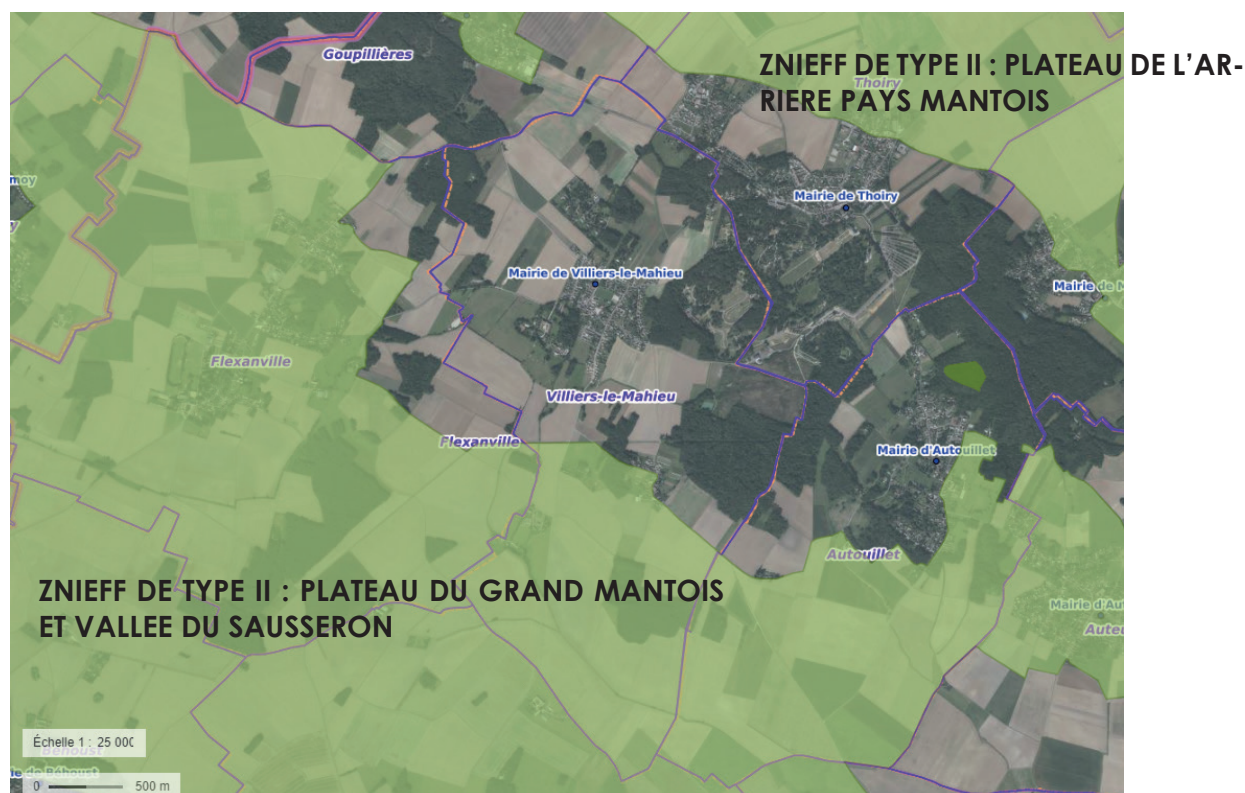
De manière générale, la modification simplifiée n°1 du PLU de Villiers-le-Mahieu n'aura aucune incidence sur le rapport de compatibilité du PLU avec le SDRIF 2030.

4/ IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

4. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-ÉVALUATION

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. **La modification simplifiée du PLU de Villiers-le-Mahieu fait l'objet d'un examen au cas par cas dit ad hoc**

L'objectif de cet examen au cas par cas est de montrer que le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.



<https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le territoire de Villiers-le-Mahieu est traversé par une ZNIEFF de Type II « Plateau du Grand Mantois et Vallée du Sausseron ».

L'INPN précise notamment que cette zone « renferme l'une des plus importantes populations de la Chevêche d'Athéna en Île-de-France ». La commune de Flexanville, limitrophe à Villiers-le-Mahieu, fait partie des 4 territoires sur 11 où la densité y est la plus forte. L'INPN précise également que « la faible « turn over » et la fidélité importante de l'occupation des sites pendant cette période (35 sites occupés 3 années consécutivement et 20 sites deux années consécutivement) témoignent de la bonne vitalité démographique de ce noyau de population ».

La modification simplifiée n'aura aucun impact sur l'habitat des Chevêches délimité par la ZNIEFF de type II. Le PLU de 2012, intégrait déjà la nécessaire protection de ce milieu à travers un zonage en agricole (A) et naturel (N), surmonté d'une trame Espace Boisé Classé (EBC) sur les boisements les plus importants.

La modification du PLU n'induit ni étalement urbain, ni consommation d'espace. Elle n'ouvre pas de droit à construire dans les zones naturelles telles qu'elles ont été définies au PLU approuvé en 2012.

L'incidence de modification simplifiée sur l'environnement est étudiée au regard de plusieurs thématiques environnementales :

Thématique	Impacts	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	POSITIF	La modification du PLU de Villiers-le-Mahieu aura un impact positif sur les ressources naturelles et sur la biodiversité grâce à l'évolution des articles 1 notamment sur les zones A et N. En effet, cette évolution du règlement écrit vise à interdire les exhaussements et affouillements importants d'une hauteur supérieure à 1 m et d'une superficie supérieure à 50 m². Cela aura pour conséquence notamment de préserver les milieux agronomiques et les écosystèmes agricoles souvent plébiscités pour des dépôts de matériaux ou d'importants remblais. Les conséquences sont les mêmes pour les milieux naturels puisque ces formes d'activités ne pourront également pas exercer en milieu boisé par exemple.
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Villiers-le-Mahieu n'a pas d'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La possibilité de réaliser un changement de destination en vue de logements (en sachant qu'il pouvait déjà être réalisé pour des activités de bureaux, de loisirs ou encore de tourisme) ne pourra pas être réalisé s'il compromet l'activité agricole. L'augmentation du droit à construire en zone Nh (4% à 5%) est pondérée par l'ajout d'un seuil maximum de 300 m². Cela réduit le droit à construire de certaines parcelles mais permet de redistribuer ce droit à construire sur l'ensemble du secteur Nh. En termes de consommation l'impact est ainsi nul.
Ressource en eau et réseaux	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Villiers-le-Mahieu n'a pas d'impact sur la ressource en eau et sur les réseaux.
Zones humides	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Villiers-le-Mahieu n'a aucun impact sur les zones humides effectives.

Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	POSITIF	La forte limitation des exhaussements et affouillements dans les milieux naturels et agricoles est une règle garante de la préservation des grands paysages en préservant la topographie naturelle des milieux. La nouvelle possibilité de changement de destination en logements contribuera au maintien du patrimoine bâti agricole et traditionnel.
---	---------	--

Thématique	Impacts	Mesures
Risques et nuisance	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Villiers-le-Mahieu n'aggrave pas la situation des personnes et des biens par rapport aux risques et nuisances recensées sur la commune.

Thématique	Impacts	Mesures
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Villiers-le-Mahieu n'a aucun impact sur les énergies, la qualité de l'air ou encore les pollutions atmosphériques.

La 1^{re} modification simplifiée du PLU de Villiers-le-Mahieu par un volonté d'adapter la règle à la réalité de terrain de plus en plus marquée par la pression foncière.

Le préservation de la qualité et du cadre de vie, de la nature notamment en milieu urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles étaient alors des enjeux déjà bien ancrés lors de l'élaboration du PLU de 2012 et le sont toujours aujourd'hui.

La 1^{re} modification simplifiée ne produit donc pas d'incidences notables directes (risques de dégradation par des occupations et utilisations du sol non compatibles avec les protections du milieu naturel) ou indirectes sur l'environnement.

