



Plan Local d'Urbanisme de Villeconin



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approuvé le 21 mars 2017

Modification n° 1

approuvée le 6 février 2024

Sommaire

Préambule	2
Synthèse du diagnostic	3
Orientation n°1 : Etablir un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existantes.....	4
<i>Objectif 1-1 : Promouvoir un développement modéré au « fil de l'eau ».....</i>	5
<i>Objectif 1-2 : Utiliser en priorité le potentiel foncier au sein du tissu urbain existant</i>	6
<i>Objectif 1-3 : Mettre à jour la réglementation</i>	7
Orientation n°2 : Préserver l'économie locale et l'offre de services ..	8
<i>Objectif 2-1 : Prévoir l'implantation d'équipements publics</i>	9
<i>Objectif 2-2 : Anticiper le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie</i>	9
<i>Objectif 2-3 : Préserver l'économie locale</i>	10
<i>Objectif 2-4 : Valoriser l'agriculture</i>	10
Orientation n°3 : Préserver le cadre de vie rural et prendre en considération les risques naturels	11
<i>Objectif 3-1 : Identifier la trame verte et bleue et protéger les espaces sensibles.....</i>	12
<i>Objectif 3-2 : Préserver les paysages</i>	12
<i>Objectif 3-3 : Maintenir les chemins ruraux et assurer la sécurité routière</i>	13
<i>Objectif 3-4 : Prendre en compte le changement de destination des bâtiments agricoles</i>	13
<i>Objectif 3-5 : Préserver et permettre la mutation des grands domaines</i>	13
<i>Objectif 3-6 : Prendre en compte les risques naturels.</i>	14
Carte de synthèse	15

Préambule

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ⇒ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ⇒ ...

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous. Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

*Article L151-5 du Code de l'urbanisme,
Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

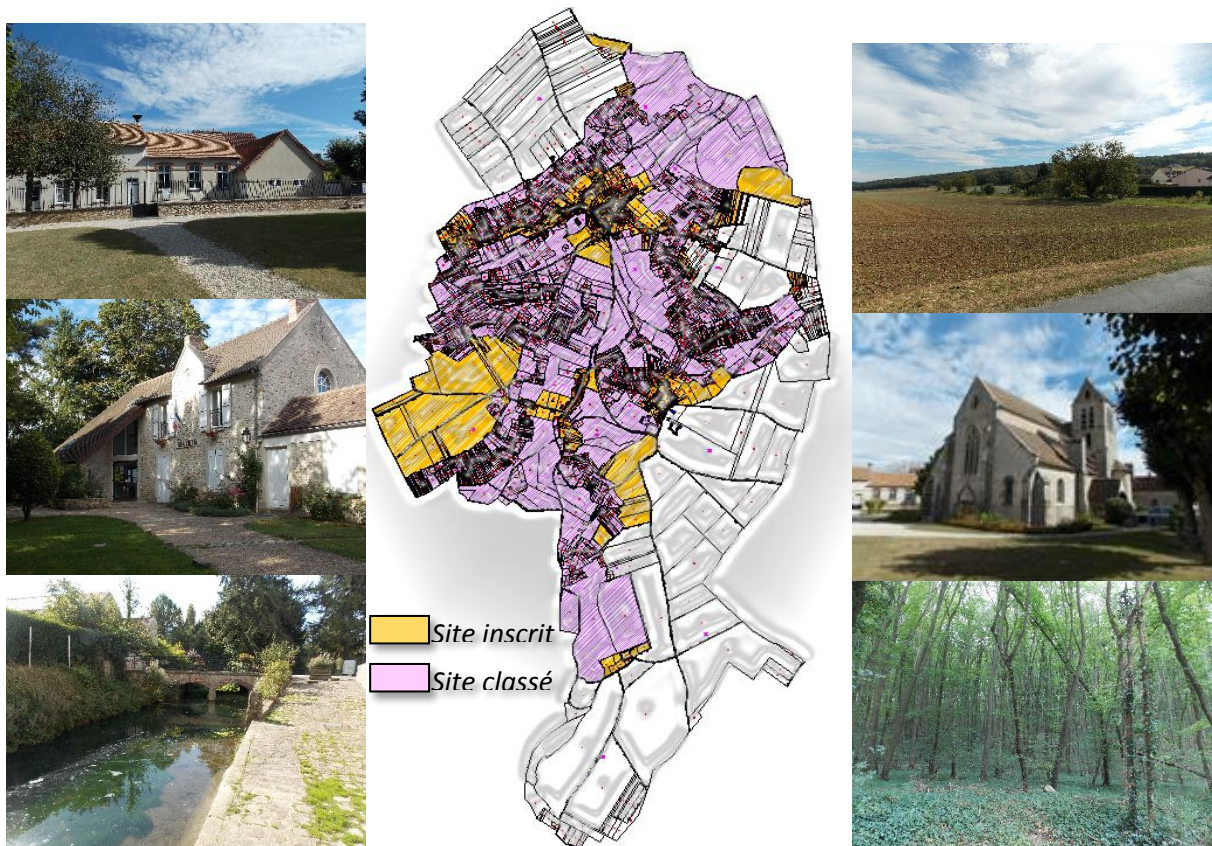
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Synthèse du diagnostic

Villeconin est située dans la région naturelle de la Beauce, ses grandes composantes visuelles se rattachent ainsi à cet ensemble paysager. La Renarde qui cisaille le territoire en deux parties donne une physionomie et une topographie particulière à la commune permettant de mieux appréhender les différents ensembles paysagers. Trois grands ensembles sont identifiés, le fond de la vallée de la Renarde, les versants boisés et les plateaux agricoles.

Au vu des qualités environnementales paysagères et architecturales, la commune de Villeconin est dotée d'un site classé et inscrit « vallée de la Renarde ». Ces classements ont pour but de reconnaître et de protéger la qualité et l'originalité d'un site naturel très proche de l'agglomération parisienne.

Ainsi, une grande partie du territoire communal dont le bourg de la commune, enclavé par le site classé, est en zone de protection. De ce fait, la commune est relativement limitée dans ses choix de développement.



Orientation n°1 : Etablir un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existantes.

La commune de Villeconin étant limitée dans ses choix de développement, le scénario retenu ci-après est établi en prenant en considération cette contrainte. Ainsi l'évolution peut sembler faible au regard de la position géographique et de la pression urbaine exercée par les agglomérations voisines. Cependant, Villeconin ne dispose que de très peu de leviers de développement.

Plusieurs objectifs ont ainsi été définis :

- ⇒ Objectif 1-1 : Promouvoir un développement modéré « au fil de l'eau ».*
- ⇒ Objectif 1-2 : Utiliser en priorité le potentiel foncier au sein du tissu urbain existant.*
- ⇒ Objectif 1-3 : Mettre à jour la réglementation.*



Objectif 1-1 : Promouvoir un développement modéré au « fil de l'eau »

Dans le cadre du SCoT (2013-2033), la commune de Villeconin est classée comme « village » avec une fonction d'habitat essentiellement. À ce titre, un objectif très modéré de production de nouveaux logements est retenu. Celui-ci correspond à 3 logements par an. Sur la période d'application du SCoT, 20 ans, l'objectif est ainsi de produire 60 nouveaux logements. Un objectif de production de logements aidés est également fixé, il correspond à 5 % de la production totale de logements, soit 3 logements.

La part réservée à des typologies bâties moins consommatrices d'espace doit être renforcée. Cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser les espaces et lutter contre l'étalement urbain. Ainsi dans les nouvelles opérations d'aménagement, 10 % des logements doivent être de type maison de ville, individuel dense ou petit collectif.

Toujours dans le même esprit, un objectif d'implantation géographique des logements est fixé. A minima, 60 % des nouveaux logements doivent être implantés dans le tissu urbain existant, les 40 % restants constitueront les extensions.

Prescriptions du SCoT de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde	
Objectif de production de logements (2013-2033)	3 logements par an, soit 60 logements minimum
dont logements aidés	5 %, soit 3 logements minimum
dont logements à produire dans l'existant	60 %, soit 36 logements minimum
dont logements à produire en extension	40 %, soit 24 logements maximum

Ainsi, dans le cadre du PLU (2016-2026), les objectifs de production de logements suivants ont été retenus :

Objectifs du PLU de la commune de Villeconin	
Objectif de production de logements (2016-2026)	3 logements par an, soit 30 logements minimum
dont logements aidés	5 %, soit 2 logements minimum
dont logements à produire dans l'existant	60 %, soit 18 logements minimum
dont logements à produire en extension	40 %, soit 12 logements maximum

Objectif 1-2 : Utiliser en priorité le potentiel foncier au sein du tissu urbain existant

Conformément au SCoT, la priorité est donnée au principe de renouvellement urbain. L'urbanisation de Villeconin sera majoritairement réalisée par densification des enveloppes urbaines existantes définies par le SCoT. L'extension urbaine sera utilisée en dernier recours. Le SCoT fixe une valeur d'extension maximum de 4 hectares sur 20 ans dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement, avec une densité minimale de 13 logements par hectare.

<i>Prescriptions du SCoT de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde</i>	
Extension maximale (2013-2033)	4 ha, soit 2 500 m ² par an
Densité minimale	13 logements par hectare

De ce fait, le PLU ne doit pas conduire à une extension de plus de 1 ha des enveloppes urbaines existantes définies par le SCoT, à l'horizon 2026.

<i>Objectifs du PLU de la commune de Villeconin</i>	
Logements à produire en extension (2016-2026)	12 logements maximum
Densité minimale	13 logements par hectare
Extension maximale dans le cadre du PLU	1 hectare environ

L'inventaire des dents creuses fait état d'un potentiel foncier d'environ 4 hectares.

En appliquant un taux de rétention foncière de 30 % sur les dents creuses, **2,8 hectares seraient mobilisables à plus ou moins long terme**. Avec une densité minimale de 13 logements à l'hectare, ce potentiel foncier permettrait la réalisation **d'environ 36 logements**.

La commune dispose également de 3 fermes pouvant faire l'objet d'une réhabilitation. On estime que **ces 3 entités peuvent accueillir 7 logements minimum**.

De ce fait, le potentiel foncier au sein du tissu urbain existant permettrait de produire environ 43 logements. Cet objectif est compatible avec le SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde qui assigne à la commune de Villeconin une production de 60 logements neufs sur la période 2013-2033, dont 36 au sein du tissu urbain.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus dans le cadre du PLU sont les suivants :

- ⇒ Donner la priorité au comblement des espaces libres et au principe de renouvellement urbain afin d'augmenter la densité des espaces d'habitat de 10 %, soit une densité minimale d'environ 6,05 logements par hectare au terme du PLU.
- ⇒ Privilégier un développement urbain moins consommateur d'espace sur la base d'une densité minimale de 13 logements à l'hectare sur les secteurs à enjeu faisant l'objet d'une opération d'aménagement.

Objectif 1-3 : Mettre à jour la réglementation

La commune est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S), datant de 1989.

Afin d'être conforme avec les nouvelles lois urbanistiques et environnementales mises en place depuis le début des années 2000, les règlements écrits et graphiques du PLU seront mis à jour.

Depuis le 1^{er} novembre 2003, la commune a intégré la Communauté de Communes « entre Juine et Renarde ». De ce fait, l'élaboration du PLU va permettre à la commune de se mettre en conformité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Orientation n°2 : Préserver l'économie locale et l'offre de services

Plusieurs objectifs ont ainsi été définis :

- ⇒ *Objectif 2-1 : Prévoir l'implantation d'équipements publics.*
- ⇒ *Objectif 2-2 : Anticiper le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie.*
- ⇒ *Objectif 2-3 : Préserver l'économie locale.*
- ⇒ *Objectif 2-4 : Valoriser l'agriculture.*



Objectif 2-1 : Prévoir l'implantation d'équipements publics

Villeconin est une petite commune disposant d'un certain nombre d'équipements publics (école maternelle et primaire, mairie...).

Pour accompagner la croissance démographique de la commune et maintenir le niveau de l'offre de services, des réserves foncières seront définies afin d'accueillir de futurs équipements publics ou agrandir ceux déjà existants.

Villeconin dispose d'un espace de loisir. À ce titre, le terrain communal sera préservé.

Objectif 2-2 : Anticiper le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie

L'aménagement numérique résulte de 2 notions :

- l'aménagement du territoire, qui est du ressort des pouvoirs publics ;
- le numérique, qui désigne l'univers des TIC (Technologies de l'Information et de la Communication), ou de façon plus générale la société de l'information.

L'aménagement numérique est donc le processus par lequel la collectivité améliore et optimise pour les particuliers et les entreprises du territoire les conditions d'accès aux ressources de celui-ci. L'aboutissement de ces actions est fondamental pour le développement économique, mais également pour la création de services et d'usages attendus par la population.

Afin d'anticiper le développement des communications numériques, des prescriptions réglementaires seront arrêtées. Il en sera de même pour les réseaux d'énergie.

Objectif 2-3 : Préserver l'économie locale

Villeconin est une commune dépendante de plusieurs grands pôles économiques (Dourdan, Étampes, Etréchy). Elle est donc directement soumise à l'influence de ces pôles.

Cependant, on recense un certain nombre de petites activités économiques sur le territoire communal.

Conformément au SCoT, l'installation d'entreprises artisanales et commerciales ne générant pas de nuisances incompatibles avec les habitations est autorisée dans un souci de pérenniser les entreprises existantes.

Ainsi, le règlement autorisera une occupation mixte des zones urbaines, sans toutefois que ces activités nuisent à la population.

Objectif 2-4 : Valoriser l'agriculture

Villeconin est occupée en majeure partie par les terres agricoles, 911,44 hectares soit 62 % de la superficie totale du territoire. De ce fait, l'agriculture est une composante importante de l'économie sur le territoire communal.

Un des objectifs assignés au PLU est de préserver l'identité rurale de la commune, avec notamment le maintien du tissu économique agricole permettant également la valorisation des paysages.

Conformément au SCoT, le maintien des grands espaces agricoles productifs sera favorisé. Les terres agricoles (hors secteurs programmés pour le développement urbain) seront protégées pour donner de la visibilité à long terme aux exploitations.

Orientation n°3 : Préserver le cadre de vie rural et prendre en considération les risques naturels

Plusieurs objectifs ont ainsi été définis :

- ⇒ Objectif 3-1 : Identifier et préserver la trame verte et bleue.
- ⇒ Objectif 3-2 : Préserver les paysages.
- ⇒ Objectif 3-3 : Maintenir les chemins ruraux.
- ⇒ Objectif 3-4 : Prendre en compte le changement de destination des bâtiments agricoles.
- ⇒ Objectif 3-5 : Préserver et permettre la mutation des grands domaines.
- ⇒ Objectif 3-6 : Prendre en compte les risques naturels.



Objectif 3-1 : Identifier la trame verte et bleue et protéger les espaces sensibles

La commune de Villeconin est dotée d'un patrimoine naturel à forte valeur écologique. En effet, la Renarde et les nombreux boisements constituent des corridors écologiques d'intérêt régional.

Les trames vertes et bleues seront identifiées et protégées dans le règlement graphique et écrit du PLU. Les continuités écologiques seront maintenues.

Les zones de transitions entre les boisements et les secteurs de grandes cultures sont particulièrement sensibles, le règlement du PLU protégera les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares par des prescriptions particulières.

Le territoire de Villeconin est recouvert par plusieurs zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques (Z.N.I.E.F.F) :

- une ZNIEFF de type II : « vallée de la Renarde et côte de Torfou » ;
- trois ZNIEFF de type I : « le bois de la Grisonière », « le grand Merger », « le bois de Saudreville ».

L'ensemble des bois de la commune a été répertorié par le Conseil départemental de l'Essonne comme « Espace Naturel Sensible » (ENS).

Il est à noter que le CD 91 a délimité des périmètres fonciers à acquérir aux lieux-dits « la Grange » et « l'Abyme » afin de protéger ces espaces.

Ces secteurs disposeront d'un règlement spécifique interdisant toutes constructions neuves.

Objectif 3-2 : Préserver les paysages

Le territoire de Villeconin étant vallonné, le bourg s'est développé de manière originelle en fond de vallon. Les hameaux se sont implantés sous la forme de noyaux, délimités par les caractéristiques naturelles du territoire.

Conformément au SCoT :

- les cônes de vue identifiés qui offrent des échappées visuelles de grande qualité seront préservés ;
- le caractère rural des plateaux sera préservé ;
- les crêtes et les versants seront protégés de toutes urbanisations ;
- l'ensemble des boisements situé en rupture de pente qui assure une transition entre plateaux et coteaux sera conservé en états.

Pour préserver l'identité paysagère, l'extension de l'urbanisation sera limitée, l'objectif étant de lutter contre l'étalement urbain.

Les différents aménagements seront associés à une véritable réflexion sur la qualité architecturale des nouvelles constructions et présenteront des mesures d'accompagnement (ex : bande de protection végétale composée d'essences locales) afin de s'intégrer au mieux dans les paysages.

Objectif 3-3 : Maintenir les chemins ruraux et assurer la sécurité routière

Afin de réduire les déplacements motorisés et permettre à la population de profiter du cadre paysager communal, les élus veulent maintenir les chemins ruraux existants.

La commune étant traversée par de nombreuses routes départementales, les sorties sur ces dernières seront encadrées.

Objectif 3-4 : Prendre en compte le changement de destination des bâtiments agricoles

Villeconin est une commune rurale marquée par l'activité agricole. De ce fait, un certain nombre de corps de ferme sont présents sur le territoire communal.

Afin de préserver ces bâtiments, la réhabilitation et le changement de destination de ces bâtiments seront autorisés (habitat et/ou activités artisanales et/ou tourisme et/ou commerce).

Conformément au SCoT, le changement de destination de ces bâtiments ne portera pas atteinte à la pérennité de l'exploitation agricole environnante, et cela n'aggraver pas les conditions de circulation sur les voies d'accès.

Objectif 3-5 : Préserver et permettre la mutation des grands domaines

La commune est dotée d'un riche patrimoine architectural composé de grands domaines et de châteaux. Présentant une forte valeur patrimoniale, les parcs seront préservés (interdiction du morcellement) et les bâtiments auront une possibilité de changer de destination tout en respectant l'architecture initiale. Des prescriptions réglementaires seront établies pour conserver l'architecture originelle de ces bâtiments.

Objectif 3-6 : Prendre en compte les risques naturels.

La commune comporte un certain nombre de risques naturels sur son territoire communal. De ce fait, chaque risque sera pris en compte.

Le risque de ruissellement :

La commune présente un risque de ruissellement. À ce titre, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser devra prendre en compte ce risque. Le règlement du PLU sera adapté à cette contrainte (récupération des eaux pluviales...).

Le risque d'inondation :

La commune présente un risque d'inondation au niveau des zones d'habitat situées en fond de vallée. Le PLU devra prendre en compte ce risque.

Le risque d'effondrement :

La commune est exposée au risque d'effondrement lié à la présence d'une carrière souterraine abandonnée. D'une superficie de 3,9 hectares, elle se situe entre le bourg et le hameau de Bois Fourgon. L'urbanisation sera strictement interdite.

Le risque de mouvement de terrain :

Villeconin est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles. L'aléa majoritaire est moyen. Sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons. A ce titre, un guide spécifique sera annexé au PLU.

Carte de synthèse

