



P.L.U de VILLIERS LE BACLE

Dossier approuvé en conseil municipal du 28 septembre 2017



2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Société Ingénierie pour l'Aménagement
6 Bd du Général Leclerc / 91470 LIMOURS
Tél. 01 60 12 69 00 – Fax 01 60 80 12 50

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une pièce essentielle du PLU, pour l'expression du projet communal sur les 10 prochaines années

Le PADD définit le projet politique en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Villiers-le-Bâcle.

Le PADD

DEFINIT LES ORIENTATIONS GENERALES

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation / remise en bon état des continuités écologiques

ARRETE LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES aux politiques

- de l'habitat,
- des transports et déplacements,
- du développement des communications numériques,
- d'équipement commercial,
- de développement économique
- des loisirs

FIXE DES OBJECTIFS

... chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Un document «cadre» de l'ensemble des pièces du dossier

- C'est un **cadre de cohérence interne au contenu du PLU** : les orientations et objectifs définis doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrits et graphiques, annexes, orientations d'aménagement et de programmation, servitudes...). Mais il n'est pas directement opposable aux tiers.
- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.

Une référence pour l'évolution du PLU, dans le temps

- Il fait l'objet d'un **débat en Conseil municipal** lors de son élaboration ou de sa révision.
- Puis il doit faire l'objet d'une **évaluation, présentée et débattue en Conseil Municipal**, tous les 9 ans.
- Il constitue une référence pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où son contenu **conditionne les procédures d'évolution du PLU** (Modification ou modification simplifiée, mise en compatibilité avec projet d'intérêt général ou révision allégée, révision globale, etc.

Le Contexte de la commune

Le contexte communal

Située au Nord-Ouest du département de l'Essonne, la commune bénéficie d'une localisation de transition entre deux territoires :

- l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, destinée à développer un pôle d'excellence à l'échelle européenne par l'aménagement, sur le plateau de Saclay et à Satory, d'un campus de dimension internationale regroupant les meilleurs établissements universitaires, les grandes écoles et les instituts de recherche nationaux.
- Les espaces du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse et ceux du site de la vallée de la Mérantaise.

La commune connaît donc une pression urbaine forte du fait de cette situation avantageuse. Toutefois, elle a su préserver à la fois :

- son caractère de village,
- et un environnement naturel de qualité : espaces paysagers et agricoles et plusieurs massifs boisés. Une grande partie de ces espaces sont aujourd'hui inscrits dans la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF).

Les enjeux du territoire villebâclais

Le projet réside dans la volonté d'un développement communal harmonieux mais contraint pour la satisfaction des besoins de la commune tant en termes de nouveaux logements et équipements que de préservation des espaces verts, de mise en valeur des espaces agricoles.

C'est dans le respect d'un cadre de vie attractif que la commune veut trouver un équilibre entre une pression démographique croissante et la nécessité de préserver et protéger ce qui fait l'attrait de la commune, en tenant compte des éléments qui s'imposent (SDRIF, ZNPAF, risques liés au CEA, etc.).

Les enjeux d'aménagement et d'urbanisme de la commune sont donc :

- la préservation de l'environnement et des milieux naturels,
- la maîtrise de l'urbanisation,
- la définition des enjeux démographiques et de l'habitat,
- le développement des activités économiques,
- la cohérence des besoins en équipements et la valorisation des espaces publics,
- l'amélioration de la circulation et de la sécurité.

Les objectifs à l'échelle de VILLIERS LE BACLE

Ces enjeux se déclinent en plusieurs objectifs complémentaires dont :

1. Préserver la biodiversité du territoire : protection et valorisation des espaces naturels remarquables,
2. Développer un habitat adapté aux besoins de la population limitant l'étalement urbain et le « mitage », en privilégiant le « renouvellement urbain » et en permettant la réalisation d'opérations d'aménagement maîtrisées dans les zones urbanisées, équipées ou aménagées.
3. Prendre en compte et limiter les risques et nuisances existantes ou à venir (doublement de la RD36, TCSP, projet de métro aérien le long de la RD36),
4. Améliorer les conditions de déplacements tous modes confondus, en favorisant une gestion des flux de circulations et en poursuivant la politique menée en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
5. Favoriser l'activité économique, par le maintien de services de proximité dans le village et par l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone des Gravières,
6. Poursuivre l'adaptation des services et équipements de proximité pour les habitants et préserver des espaces et emprises dédiées aux équipements publics dans le village,
7. Protéger et valoriser le patrimoine de la commune.

5 GRANDES ORIENTATIONS

- Protéger et valoriser les patrimoines naturels et bâtis de la commune
- Maîtriser le développement urbain
- Pérenniser et développer des activités
- Gérer les circulations
- Agir pour l'environnement

1

PROTEGER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BATIS DE LA COMMUNE

① En préservant l'identité agricole du plateau

La volonté communale est de pérenniser les espaces agricoles existants afin de préserver l'activité rurale et la qualité paysagère du territoire.

Une grande partie du territoire communal est faite de terres agricoles dominées par les grandes cultures ou cultures céréalières.

Ces espaces agricoles sont une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger en limitant fortement le mitage, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité rurale que revendique la commune.

Intégrés à la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) du plateau de Saclay et au périmètre régional d'intervention foncière (PRIF), ils seront protégés par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles.

② En prenant en compte les espaces naturels remarquables de la vallée

Sur la partie Sud de la commune, plusieurs massifs boisés sont recensés (24 % du territoire communal) : le Bois départemental de la Tête Ronde, qui occupe la partie centrale du territoire, le Bois des Grais et le Bois de Voisins le Thuit en limite communale.

Ils font l'objet d'une protection par un classement en N et pour la quasi-totalité d'une protection supplémentaire au titre des espaces boisés classés. Certaines de leurs lisières sont protégées dans les secteurs non ou peu bâtis.

De plus, le parc du château, le bois du château, la vallée de la Mérantaise, et les Marais, sites classés, ainsi que la vallée de Chevreuse, site inscrit, participent à la qualité des paysages et des milieux naturels sur le territoire.

Egalement intégrés à la ZPNAF et pour certains inscrits au titre des espaces naturels sensibles du Département, ils doivent être préservés. Toutefois, les constructions et petits ensembles bâtis existants pourront évoluer de manière limitée et cadrée, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des paysages.

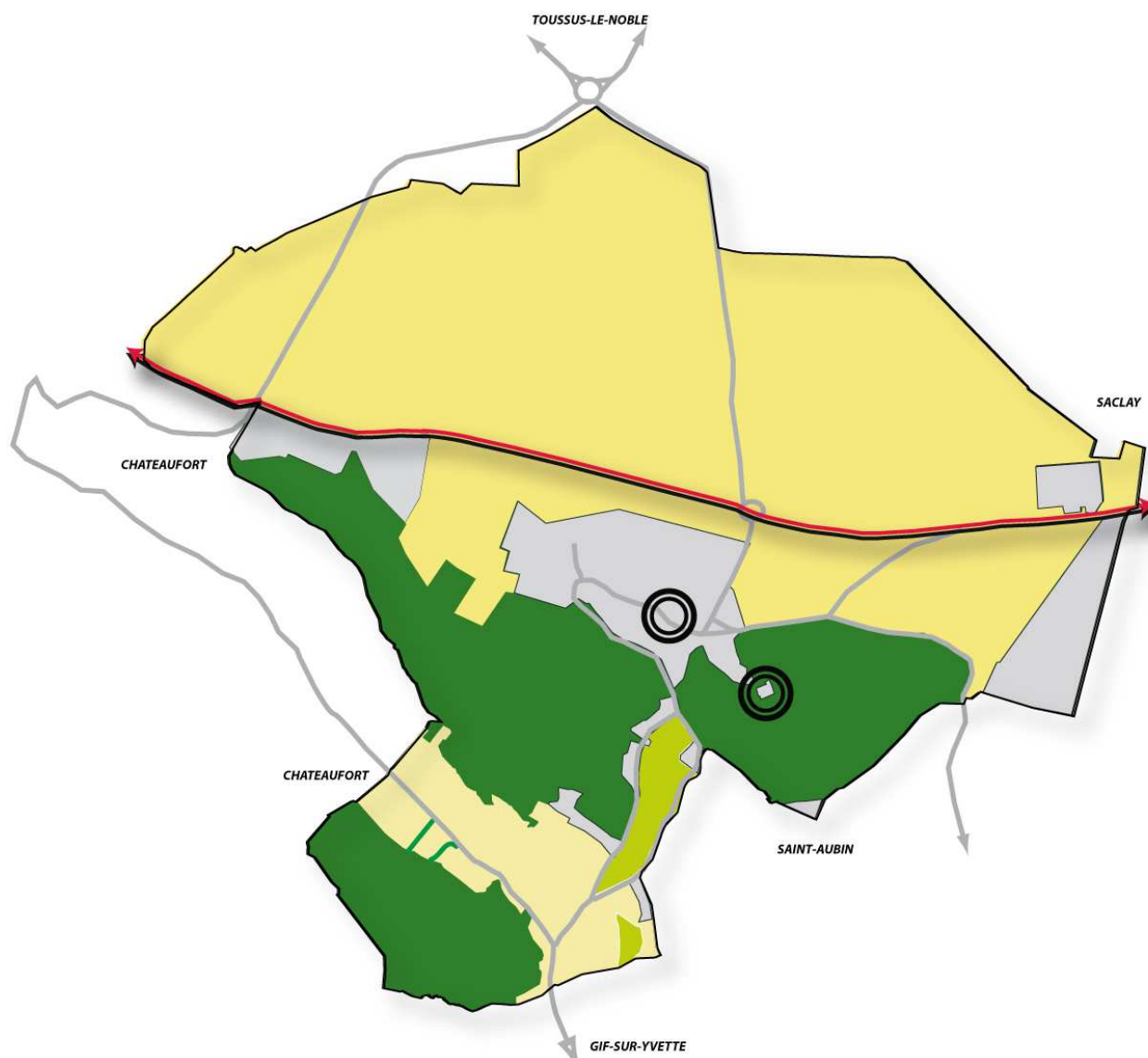
Enfin, dans la vallée de la Mérantaise, certains espaces présentent les caractéristiques de zones humides et doivent être protégées (classement en Nzh).

③ En préservant les éléments bâtis remarquables

Les édifices remarquables et patrimoniaux de la commune sont identifiés au plan de zonage. Cela concerne :

- Le Château (site inscrit)
- La Maison Atelier Foujita, 7 route de Gif (site inscrit)

1 Protéger et valoriser les patrimoines naturels et bâtis



	Zones agricoles du plateau		Zones urbanisées ou aménagées
	Zones agricoles en site Classé de la Vallée de la Mérançaise		Trame viaire
	Zones boisées		Axe majeur de transport (RD36, TCSP, projet de métro)
	Zones paysagères à caractère de zones humides		Patrimoine protégé

2

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

① Permettre le maintien de la population et la dynamique socio-démographique

- Maintenir la population à environ 1 250 habitants nécessite de produire entre 2 et 3 logements /an.
- Assurer un renouvellement démographique et une légère croissance similaire aux 10-15 dernières années nécessitent de produire 3 à 4 logements supplémentaires /an.

Soit un besoin de l'ordre de 6 à 8 logements par an (soit 60 à 80 logements sur les prochaines années).

Cet objectif répond aux obligations du SDRIF qui imposent une augmentation de 15% des densités d'habitat à l'horizon 2030 : soit environ 75 logements supplémentaires en 2030.

② Optimiser la politique d'urbanisation pour affirmer la cohérence des zones agglomérées, et identifier les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution urbaine souhaitée par la commune.

Pour répondre à l'évolution démographique souhaitée et aux besoins en logements précités, la commune privilégie l'évolution au sein des zones bâties à travers une optimisation des parcelles peu bâties ou des sites pouvant être aménagés ou reconvertis.

Les dispositions du PLU et règlements d'aménagement et de construction doivent permettre ces évolutions au sein du tissu urbain, via des possibilités de densification des terrains peu ou non bâtis, des opérations de renouvellement ou de mutation du bâti existant...

③ Prendre en compte, en amont des opérations, les impacts induits par l'urbanisation

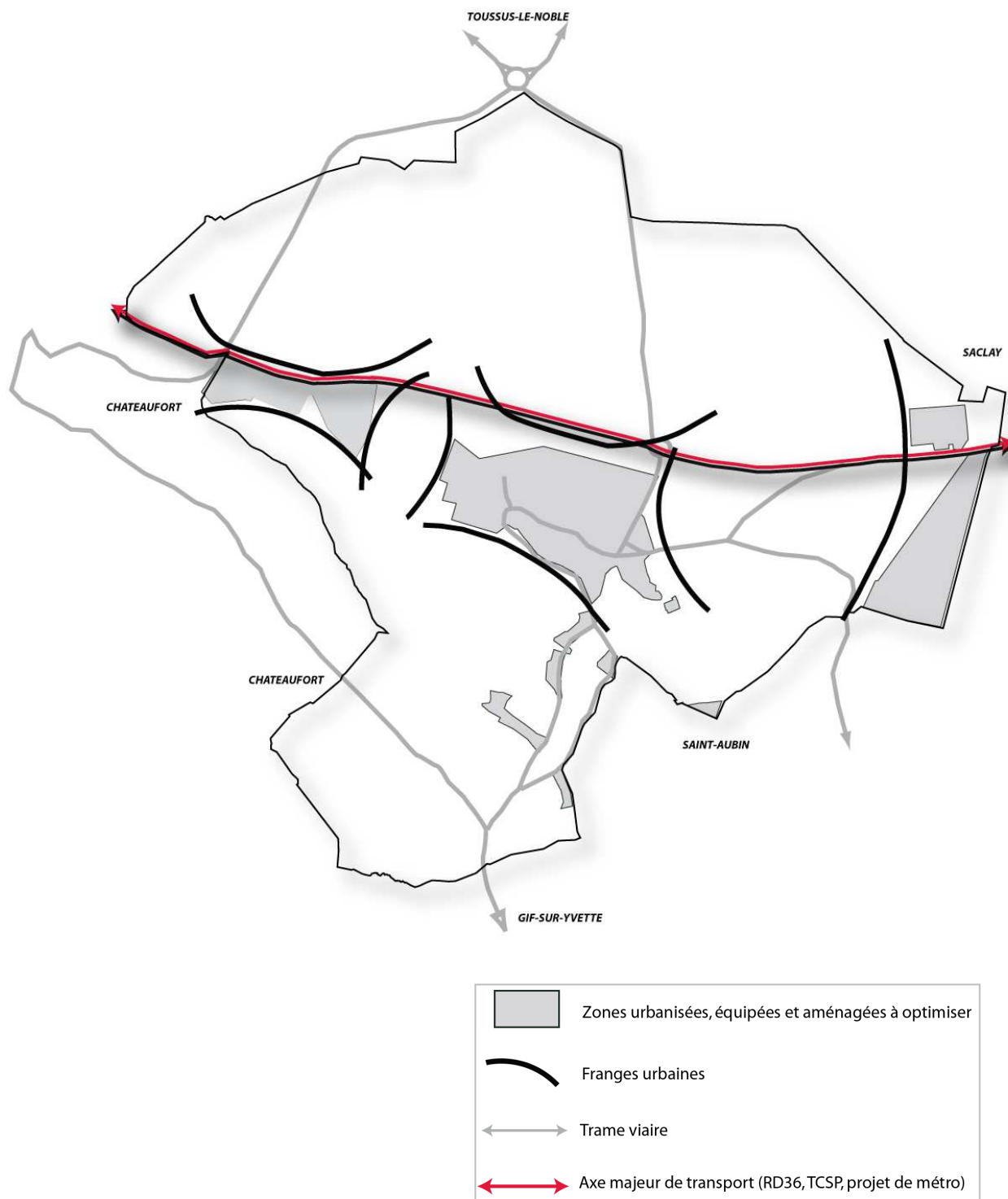
D'une manière générale, le PLU favorise l'évolution du bâti et du parcellaire urbain, par des règles de construction adaptées aux formes urbaines, architecturales et paysagères et à la valorisation du patrimoine existant.

De plus, le PLU organise les possibilités de construction et d'aménagement des espaces communs. Ces opérations seront conçues de manière à concilier à la fois :

- l'intégration dans l'environnement urbain, avec des densités, des volumes, des formes et aspects architecturaux compatibles avec la qualité des sites ;
- la réalisation de programmes diversifiés pouvant comprendre des logements aidés, bénéficiant du concours financier de l'Etat ou de collectivités régionales et départementales, et pouvant intégrer des services et commerces ;
- l'application de principes de développement durable appliqués à la construction et à l'aménagement, notamment à travers l'incitation à l'usage de techniques et de procédés de constructions économes en énergies, en matériaux, et à travers des orientations limitant les nuisances, pollutions et rejets divers (eau, assainissement, déchets).

2

Maîtriser le développement urbain



3

PERENNISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES LOCALES

① Pérenniser les activités agricoles, rurales ou de loisirs, présentes sur le territoire

La commune souhaite maintenir les cultures et les activités agricoles en protégeant les terres et ensembles de grande qualité. Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole. Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Dans la vallée de la Mérantaise, ces possibilités sont cadrées et limitées pour préserver les paysages et le site classé.

De plus, la diversification des pratiques agricoles sera tolérée dans le PLU dès lors que ces activités dépendent de l'activité de l'exploitant, qu'elles sont liées à la promotion du monde rural et au tourisme vert, à la découverte et la pédagogie sur les espaces naturels ou agricoles et les pratiques rurales et qu'elles se développent sur des terrains à proximité du chef-lieu d'exploitation.

En outre, les secteurs naturels de la vallée accueillent des activités rurales, ou liées aux loisirs de plein air et découverte de la vallée de la Mérantaise. Ils seront protégés mais pourront accueillir quelques compléments ou développements limités des activités et constructions existantes (Moulin Neuf, Moulin des Vasseaux, limite avec Chateaufort)

② Conforter les secteurs d'activités

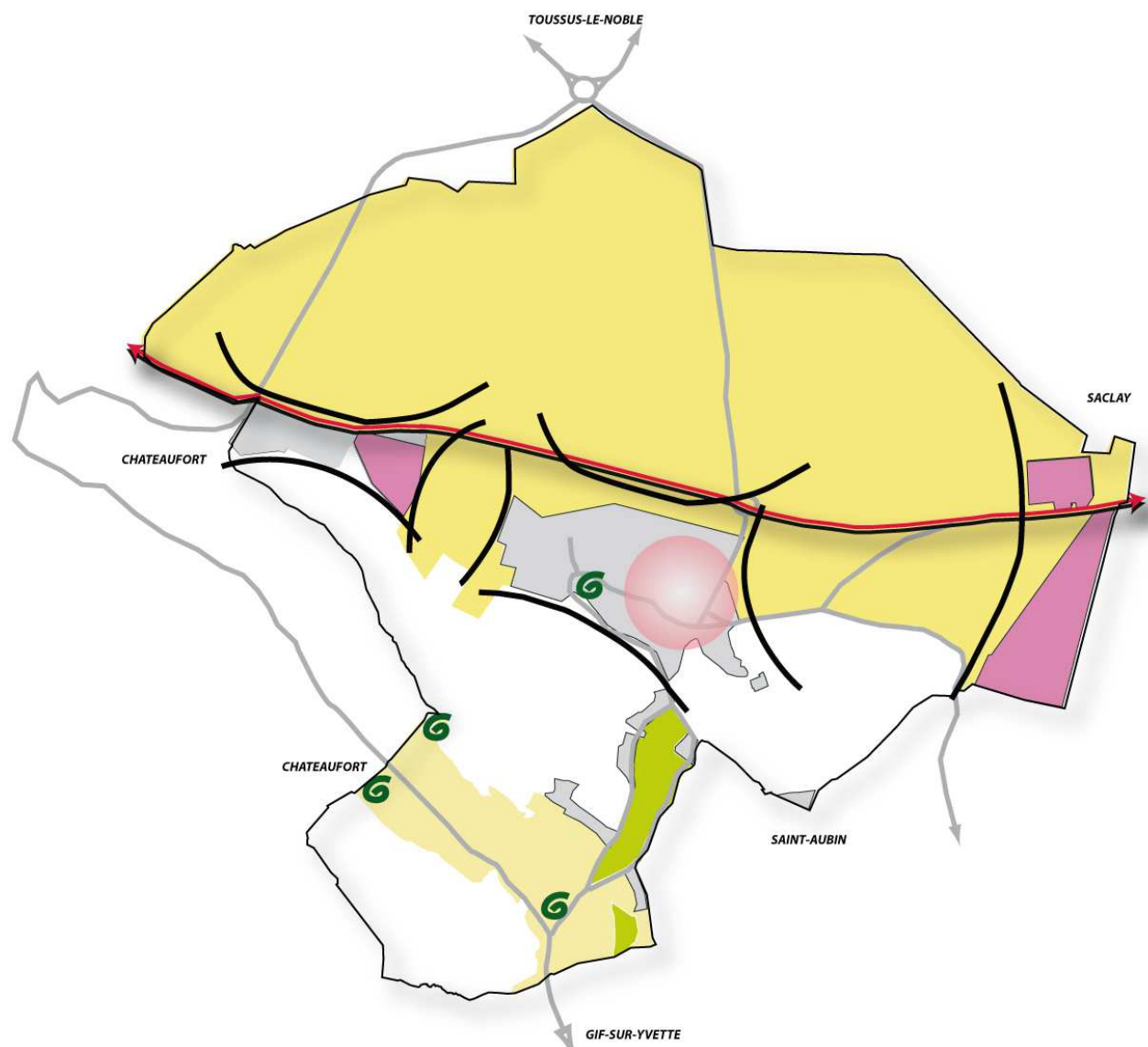
Il s'agit de reconnaître les activités existantes notamment par le classement de l'ensemble du secteur des Gravieres en zone à vocation économique.

③ Favoriser l'implantation des services de proximité dans le village

Il convient de permettre à des services de proximité de se développer dans le centre bourg. Le PLU prévoit le maintien et les possibilités de développement des activités dans le bourg, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage en termes de nuisances et de risques pour la population.

3

Pérenniser et développer les activités locales



	Zones agricoles du plateau		Zones urbanisées ou aménagées
	Zones agricoles en site Classé de la Vallée de la Mérantaise		Trame viaire
	Zones paysagères à caractère de zones humides		Axe majeur de transport (RD36, TCSP, projet de métro)
	Secteur à vocation d'activités à conforter		Secteurs bâtis ou non à conforter pour des activités agricoles, rurales, de tourisme ou de loisirs ruraux : - Ferme pédagogique dans le village - Moulin Neuf - Ferme des Vasseaux - Exploitation agricole en limite de Chateaufort
	Services de proximité et petites activités locales à favoriser		

4

GERER LES CIRCULATIONS

① Réduire les nuisances liées aux trafics et favoriser les échanges multimodaux.

Il s'agit de prendre en compte les zones sensibles soumises aux bruits :

- D'une part en bordure des routes à grands trafics notamment la RD 36, bordée par le TCSP et le futur projet de métro (Ligne 18) longeant cet axe
- D'autre part, dans la traversée du village, qui assure des itinéraires de transit Nord-Sud entre le sud et le plateau de Saclay, voire la RN118.

Il s'agit donc de poursuivre les aménagements destinés à réduire les vitesses et circulations motorisées dans le bourg et à prendre les dispositions nécessaires pour limiter les impacts sonores des nouvelles infrastructures prévues le long de la RD36.

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prendre en compte en amont les problématiques liées à la gestion des circulations : accès, dessertes, sécurité, connexion des cheminements piétons.

De plus, le prolongement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) de la gare de Massy-Palaiseau (RERB) à Saint-Quentin-en-Yvelines traversera et desservira le territoire de Villiers-le-Bâcle. Cette voie réservée et prioritaire pour les transports en commun, totalement indépendants de la circulation automobile, améliorera de manière conséquente l'accessibilité de la commune.

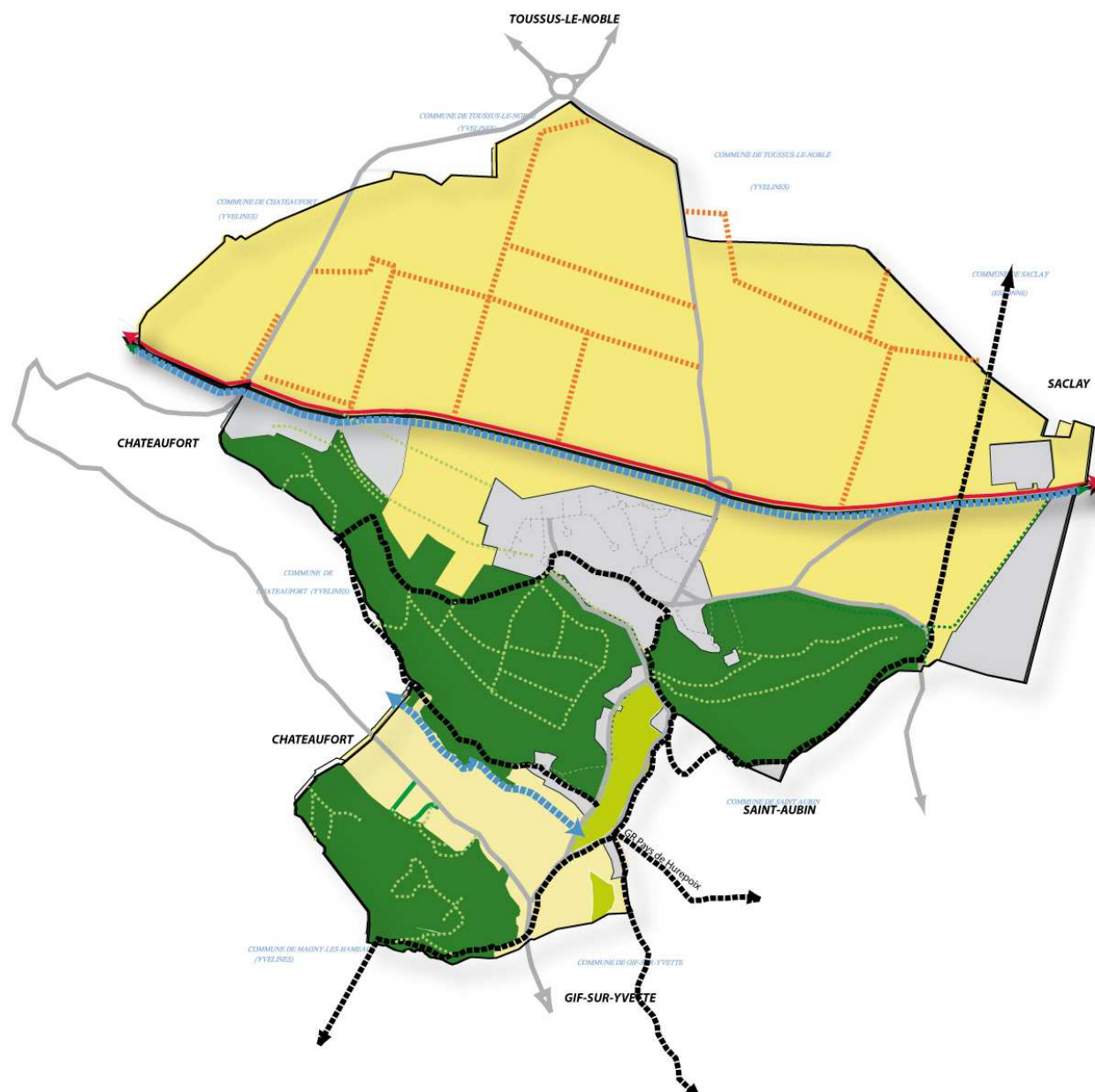
② Favoriser un maillage de circulations douces à l'échelle de la commune et avec les territoires limitrophes.

Au-delà du respect du Schéma Directeur Départemental et le schéma de principe intercommunal des Circulations Douces, l'objectif est :

- d'établir à l'échelle communale un maillage complet de circulations douces rattaché aux circuits intercommunaux, permettant de relier les différentes zones urbanisées,
- de développer et d'améliorer les circuits de randonnées équestres et pédestres,
- de prendre en compte les circulations des engins agricoles.

4

Gérer les circulations



	Zones agricoles du plateau		Trame viaire
	Zones agricoles en site Classé de la Vallée de la Mérintaise		Axe majeur de transport (RD36, TCSP, projet de métro)
	Zones boisées		Chemins agricoles
	Zones paysagères à caractère de zones humides		Chemins de grande randonnée (GR Pays de l'Hurepoix)
	Zones urbanisées ou aménagées		Sentes, chemins et parcours pédestres , cyclables ou piétons existants
			liaisons douces structurantes à conforter ou aménager

5

AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT

Cette thématique transversale vient recouper et conforter les 4 orientations précédentes.

Elle s'appuie plus particulièrement sur 4 cibles de Développement Durable, mises en avant dans les Lois Grenelle de l'Environnement et ALUR, pour tendre vers une gestion environnementale du territoire, tant dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels ou agricoles.

① Contenir l'étalement urbain et la consommation d'espaces

Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain passent par :

La limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Dans le cadre du PLU, la consommation d'espaces sera très limitée :

- o La réalisation de nouveaux logements est prévue au sein des zones urbanisées, et des terrains équipés et aménagés constituant les dents creuses,
- o La zone économique de Gravières reprendra les contours des terrains construits ou occupés, sans engendrer de consommation effective d'espaces agricoles cultivés.

L'accompagnement des évolutions du tissu urbain :

Le potentiel dans le tissu urbain est relativement faible compte tenu de l'occupation et de la configuration des ensembles urbains sur le village. La raréfaction de l'espace disponible ainsi que la structure des espaces résiduels (terrains privés, terrains occupés par des ouvrages hydrauliques ou merlons paysagers, espaces réservés aux équipements dans le centre, parcelles protégées ou très contraintes par la topographie) accentuent le taux de rétention.

Le PLU laisse les possibilités d'optimiser les espaces résiduels, d'étendre les constructions existantes et de faire évoluer du bâti existant, par des règles d'aménagement et de construction laissant les possibilités de mixité urbaine et sociale, de densification adaptée aux caractéristiques et à l'esprit du village, d'utilisation et de transformation de bâti dans le cœur du village, etc.

② Agir contre l'émission des gaz à effets de serre

Le PLU incite, pour les nouvelles constructions, au respect de dispositions environnementales renforcées (maîtrise des consommations d'énergies, et usage d'énergies vertes ou renouvelables, renforcement du paysagement et des plantations, formes urbaines et matériaux plus écologiques, etc.).

La gestion des circulations favorisera les déplacements non polluants à travers le développement de liaisons piétonnes et cyclables, etc.

③ Limiter les rejets et pollutions urbaines

Le PLU veille à limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction, en tenant compte des contraintes de sols et de topographie, du ruissellement et de zones à risques d'inondations en aval (en dehors du territoire communal) et imposera l'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent, selon les dispositions en vigueur pour l'assainissement et de gestion des eaux pluviales (règlement du SIAHVY).

Le PLU encourage la valorisation des déchets et matières biodégradables et facilite le tri sélectif ou la collecte des déchets dans des objectifs de rationalisation du coût environnemental global et de valorisation des déchets.

④ Limiter et informer sur la portée des risques et nuisances

Le PLU renforce les dispositions permettant de :

- Limiter l'impact des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres et notamment la mise en service à terme du métro et des aménagements de la RD 36 en :
 - proposant d'accompagner ces axes avec des aménagements anti-bruit au droit des habitations les plus touchées sur le village ;
 - portant une vigilance accrue sur les conditions de réalisation des ouvrages futurs de transports en commun et d'aménagement de la RD36, engagés dans le cadre de l'OIN de Paris Saclay. Il s'agit de veiller à ce que soient mis en œuvre tous les moyens limitant l'impact sonore et les nuisances du futur métro et de la ligne de TCSP Massy-St Quentin.
- Prendre en compte le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Toussus le Noble, et veiller aux évolutions possibles de ce plan, des trajectoires et des trafics aériens de manière à ne pas engendrer de nuisances complémentaires.
- Limiter voire interdire l'accueil de populations permanentes dans les zones à risques liées au CEA (restrictions dans le périmètre de 1km autour des installations d'OSIRIS et de 500 m autour du périmètre du CEA) et informer sur les dispositifs du Plan Particulier d'Intervention du CEA.
- Poursuivre l'information sur les risques liés à la structure des sols, à travers une politique de prévention, pour sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations.)