Plan Local d'Urbanisme de Villiers-Saint-Frédéric

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Eric Bouchard
architecte-urbaniste

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Prenant appui sur le diagnostic et l'identification des enjeux, le plan local d'urbanisme comprend un projet d'aménagement et de développement durable. Celui-ci *« définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune »*, comme le prévoit l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.
Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales doivent permettre d'assurer :
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels d'autre part,
- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat.

1. Un développement maîtrisé du bourg dans un objectif de mixité durable *Des enjeux d'équilibres démographiques et fonctionnels*

✓Utiliser de manière raisonnée les importantes disponibilités foncières pour répondre aux besoins en termes de logement, d'équipement et de stationnement. Permettre le développement d'un nouveau coeur de ville et mieux articuler les quartiers entre eux.
✓Ouvrir et encadrer le développement du village sur les secteurs de la Châtelaine et de la gare, de part et d'autre de la rue des Deux-Neauphle.
✓Créer autour de la gare un nouveau quartier à la mixité affirmée en termes de typologie et de fonctions.
✓Développer une offre de logement élargie dans l'objectif de meilleurs équilibres démographiques.
✓Permettre le développement d'activités économiques sur des secteurs déterminés.
✓Confirmer la place des équipements publics dans le développement du village.
✓Améliorer les entrées de ville.

2. Préserver le caractère rural et les qualités environnementales du village *Des enjeux pour l'environnement*

✓Confirmer les secteurs à dominante agricole et protéger la plaine agricole dans son intégralité.
✓Préserver les secteurs du Pontel et du Cliquet d'une urbanisation ponctuelle particulièrement déstructurante.
✓Préserver les espaces boisés ou naturels et dessiner une trame verte à l'échelle des quartiers.
✓Préserver les coteaux de toute urbanisation abusive afin d'en conserver le paysage et la vue depuis la route de Beynes.
✓Maîtriser les divisions foncières dans une optique de préservation du paysage.
✓Protéger la ressource en eau de tous risques de pollution.

3. Créer une nouvelle structure centrale afin de mieux relier les quartiers *Des enjeux de liens et d'armature générale*

✓S'appuyer sur la création d'un nouveau quartier autour de la gare pour redonner une armature à la ville. Mieux relier les différents quartiers entre eux et étudier de nouvelles articulations entre les différents secteurs qui composent la commune.
✓Améliorer l'espace public et rechercher de nouvelles liaisons alternatives (dites « douces ») qui favorisent des modes de déplacement respectueux de l'environnement.

1. Un développement maîtrisé du bourg dans un objectif de mixité durable

Des enjeux d'équilibres démographiques et fonctionnels

✓ *Utiliser de manière raisonnée les importantes disponibilités foncières pour :*
- répondre aux besoins en termes de logement, d'équipement et de stationnement,
- permettre le développement d'un nouveau coeur de ville articulant mieux les quartiers entre eux.

Villiers-Saint-Frédéric dispose d'importantes disponibilités foncières qui résultent de son mode d'urbanisation. Essentiellement localisées à proximité de la gare, elles bénéficient d'une situation remarquable inscrite dans la structure même du village, en continuité immédiate du centre bourg et de quartiers constitués. Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) les a identifiées comme potentiel de développement et d'urbanisation.
Or, la commune souffre d'un déficit important de logements aidés. Plus largement, elle n'offre pas une typologie de logements suffisamment équilibrée pour répondre à toutes les populations. Le plan local de l'habitat intercommunal (PLHI) en a fait le constat et a défini un potentiel de création de logements de l'ordre de 102 logements pour la période 2009-2014.
Les prévisions inscrites au SDRIF sont beaucoup plus ambitieuses.
La ville a fait le choix de s'en tenir aux options du PLHI. Elle prévoit de développer sur le long terme deux secteurs :
- celui de la gare : des disponibilités foncières existent de fait - emprises peu ou mal utilisés par RFF -,
- celui de la rue des Deux-Neauphle, où de vastes friches perdurent de part et d'autre de la voie.

✓ *Ouvrir et encadrer le développement du village sur les secteurs de la Châtelaine et de la gare, de part et d'autre de la rue des Deux-Neauphle*

Ces deux territoires, dans la continuité des secteurs constitués, présentent aujourd'hui un aspect quelque peu "désolé" et méritent, compte tenu de leur situation, d'être mieux rattachés à la structure de la ville. C'est pourquoi ils ont été retenus comme axes d'urbanisation à moyen et long terme. Ils bénéficient d'une situation idéale, aux points de convergence de la plupart des flux : accès à la gare, proximité du centre bourg et du Pontel, voisinage du lycée et des zones d'activité. Leur maintien en l'état de semi abandon devenait préjudiciable à la dynamique du village.
Leur mise en valeur devrait permettre à la fois de répondre aux besoins de nouveaux logements et d'équipements et de redonner une structure plus claire au bourg en affirmant les liens entre les quartiers.

✓ *Créer autour de la gare un nouveau quartier à la mixité affirmée en termes de typologie et de fonctions*

Les abords de la gare présentent aujourd'hui un paysage en déshérence : absence de visibilité de la gare depuis la rive est, dépôts abandonnés, stationnement plus ou moins contrôlé sur des terrains en friche, secteur d'activité à proximité peu dynamique.
Le PLU se doit d'étudier le devenir de ce secteur et de lui redonner le rôle de point focal entre les différents quartiers qu'il a perdu.
Aujourd'hui, une certaine mixité fonctionnelle y existe. La commune a choisi de préserver ce mélange entre les activités et le logement et de diversifier l'offre de logements. C'est en particulier sur ce secteur que de petits collectifs pourraient être réalisés.

✓*Développer une offre de logement élargie afin de favoriser de meilleurs équilibres démographiques*

Les prévisions démographiques affichées par la commune sont mesurées et réalistes. Elles s'appuient sur une croissance moyenne de 64 nouveaux habitants par an jusqu'en 2016 pour aboutir à une population d'environ 3300 habitants à cette date.

Or la commune souffre d'un manque de diversité de logements. La part des grands logements individuels est très majoritaire pour ne pas dire exclusive. La part de logements aidé est particulièrement faible.
C'est pourquoi la commune recherche à élargir l'offre de logement au travers des différentes options du PLU : ouverture à l'urbanisation de certains secteurs proches de la gare, possibilité de réaliser de l'habitat sous différentes formes et incitation à la réalisation d'une proportion de logements aidés dans toutes les opérations.

✓ *Permettre le développement des activités sur des secteurs dédiés*

L'équilibre du territoire, c'est aussi le maintien et le développement des activités dans de bonnes conditions de fonctionnement et de desserte. Le PLU choisit de :
- conforter les secteurs dédiés à ces activités,
- d'étudier un développement éventuel au travers de nouveaux sites aptes à accueillir une certaine diversité de formes du bâti et de fonctions urbaines.

✓ *Confirmer la place des équipements publics dans le développement du village*

Villiers-Saint-Frédéric bénéficie d'un bon réseau d'équipements publics, répartis sur le territoire. Le nombre d'établissements scolaires est aujourd'hui en équilibre avec la population. Tous les autres équipements, sportifs ou associatifs correspondent aux besoins des Villersois.
Dans le cadre du renouvellement de certains secteurs, il conviendra de compléter progressivement ce dispositif afin de conserver les équilibres actuels. Ce développement pourra s'opérer soit en complétant des équipements déjà existants, soit en créant de nouveaux équipements au cœur même des nouveaux sites d'urbanisation.

✓ *Améliorer les entrées de ville*

Depuis le nord et la RD 191, ce sont les vues depuis la plaine agricole et vers le coteau urbanisé qui marquent l'entrée sur le territoire communal. Ces éléments devront être préservés et le grand paysage ouvert absolument protégé.

Les entrées de ville sud, depuis la RD 912 par le secteur du Cliquet et du Pontel sont à améliorer. Elles présentent aujourd'hui un paysage à la fois désordonné et encore très rural, mais menacé.
Les vues vers la plaine agricole devront être préservées et l'urbanisation en cours, souvent au coup par coup, mieux maîtrisée.

Depuis Neauphle-le-Château, l'accès au territoire communal s'effectue soit à travers la forêt, par une remarquable descente vers le bourg, au caractère très affirmé et à protéger, soit par la route de Saint-Germain, dont le paysage est fortement hétérogène. La diversité architecturale est forte et le vis-à-vis avec Neauphle peu maîtrisé. C'est probablement l'accès au territoire le moins agréable.

Le PLU devra protéger les grands éléments de paysage naturel d'une urbanisation incontrôlée, déstructurante pour le territoire. Il devra aussi rechercher des règles plus rigoureuses d'urbanisation pour les secteurs les moins structurés ou les plus fragiles.

2. Préserver le caractère rural et les qualités environnementales du village

Des enjeux pour l'environnement

✓ *Confirmer les secteurs à dominante agricole et protéger la plaine agricole dans son intégralité*

La ville souhaite, tout en permettant son évolution, conserver son caractère agricole.
Les espaces agricoles encore viables doivent pouvoir conserver leur vocation. C'est le cas en particulier de la plaine de Villiers, encore aujourd'hui exploitée dans sa totalité. Le PLU devra inscrire cet usage de manière claire, afin d'y écarter tout risque d'urbanisation.

Il faut préserver les emprises vertes ou naturelles existantes qui impriment leur marque au paysage et éviter tout cloisonnement de celui-ci par des rideaux bâtis ou boisés.
L'identité naturelle du "vallon de Villiers" est à confirmer. Les paysages agricoles fragilisés de ce secteur sont complémentaires des espaces naturels préservés de la commune et doivent à ce titre conserver dans la mesure du possible une fonction agricole et un statut d'espace naturel.

✓ *Préserver les secteurs du Pontel et du Cliquet d'une urbanisation au coup par coup particulièrement déstructurante*

Les secteurs du Pontel et du Cliquet, en continuité de la plaine de Jouars, présentent toujours aujourd'hui un caractère agricole affirmé. Mais ils pourraient être progressivement mités par un mode d'urbanisation sporadique, particulièrement préjudiciable pour le paysage et pour la structure du village.
Il est donc décidé d'y interdire toute forme de construction pour préserver leurs caractéristiques, conserver leur cohérence et les protéger de tout mitage périphérique. Le territoire dispose de disponibilités foncières suffisantes dans d'autres secteurs.

✓ *Préserver les espaces boisés ou naturels, développer une trame verte à l'échelle des quartiers et préserver les coteaux de toute urbanisation abusive afin d'en conserver la lisibilité depuis la route de Beynes*

Aujourd'hui appréhendées comme un réel élément du patrimoine, l es ambiances végétales boisées sont à préserver. La forêt de Villiers et les bois plus modestes, disséminés sur le territoire, communal participent à la qualité du paysage et à la qualité de vie des habitants. Il convient aujourd'hui de les protéger, de favoriser leur entretien.
A partir de ce patrimoine, la commune cherchera à développer un réseau de nouveaux espaces naturels en profitant de toutes les opportunités locales. En particulier, les futurs quartiers qui se développeront progressivement à proximité de la gare et de la rue des Deux-Neauphle, devront s'inscrire dans cette trame verte, lien naturel entre les différents secteurs villersois.
Le coteau de Villiers est un élément de paysage remarquable. Sa visibilité depuis la route de Beynes est encore aujourd'hui protégée et exempte de pollution visuelle. Il est indispensable que le PLU prenne cette dimension en compte et que ses règles concourent à cet objectif de protection.

✓ *Maîtriser les divisions foncières dans une optique de préservation du paysage*

Les espaces jardinés privés, même modestes, participent au caractère du village et jouent un rôle important dans le paysage. Le PLU devra permettre de préserver ces espaces particulièrement fragiles tout en autorisant une certaine évolution des secteurs de maisons. On pourra autoriser sous certaines conditions les divisions parcellaires et l'urbanisation des cœurs d'îlot.
Cette option permettra un renouvellement raisonné de la ville sur la ville, apte à empêcher la chute de population et donc à garantir une meilleure utilisation des équipements.
Il faudra cependant se montrer vigilant face à la menace sur le patrimoine végétal des jardins et à l'augmentation sensible du nombre de voitures dans des secteurs inadaptés à cet afflux.

Les quartiers d'habitat individuel présentent des caractéristiques formelles et d'ambiance qui les rendent le plus souvent agréables à vivre. Ils forment un ensemble varié de types d'architecture, pas toujours très homogène et le végétal y joue un rôle unifiant important.
Le PLU doit donc rechercher un équilibre entre un nécessaire renouvellement et la préservation des ambiances et de la qualité de vie. On veillera notamment à maîtriser les divisions parcellaires et à limiter la densification des secteurs les plus sensibles.

La qualité paysagère des quartiers de maisons sera préservée aussi par des choix de végétaux plus respectueux du caractère rural du territoire. En particulier, un travail portant sur la composition des haies et clôtures devra être engagé.

✓ *Protéger la ressource en eau de tous risques de pollution*
Le bassin de la Mauldre est particulièrement sensible. En limite basse de grands secteurs agricoles exploités et à proximité immédiate de zones d'urbanisation, les risques de pollution sont réels.
Concerné par un SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux), par un SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et par la protection des champs captants, le secteur doit faire l'objet dans le PLU d'une forte attention, en particulier lors de la détermination des futurs secteurs d'urbanisation.

3. Créer une nouvelle structure centrale afin de mieux relier les quartiers

Des enjeux de liens et d'armature générale

✓ Utiliser l'opportunité de la création du nouveau quartier de la gare pour redonner une armature à la ville. Mieux relier les différents quartiers entre eux et étudier de nouvelles articulations entre les différents secteurs qui composent la ville.

La ville est composée de quartiers différenciés : le centre bourg et ses extensions naturelles, le bois de Villiers, en continuité du territoire de Neauphle-le-Château, le Fond des Granges, les Chataîgniers, le quartier de la gare, la Mauldrette, le secteur du lycée, le Pontel et le Cliquet, la zone d'activité "Renault"...
Tous ces quartiers se définissent par une histoire et des modes d'urbanisation, des ambiances et des fonctionnements qui sont propres à chacun.
Mais les liens entre ces quartiers sont faibles et parfois difficiles d'utilisation et le relief souvent affirmé peut les rendre encore plus inconfortables .

C'est pourquoi, le PLU devra rechercher de nouvelles liaisons, plus sûres et plus confortables entre les différents quartiers.
La redynamisation du secteur de la gare et du quartier des Deux-Neauphle est une opportunité pour créer une nouvelle armature plus affirmée et plus lisible entre les quartiers et ainsi redonner forme à la ville.
L'accès à la gare depuis les différents points de la commue devra être amélioré et les déplacements facilités.

✓ Améliorer l'espace public et rechercher de nouvelles liaisons alternatives favorisant des modes de déplacements respectueux de l'environnement

L'espace public est souvent très peu traité. Il n'est ni confortable ni sûr pour les déplacements à pied ou en vélo.
Pour cette raison, il conviendra d'imaginer de nouveaux cheminements, en particulier vers les écoles, les équipements et vers la gare, incitant à la marche à pied et à la bicyclette, plutôt qu'à l'utilisation de la voiture pour les déplacements internes à la ville.