



Département des Yvelines

Commune de Toussus-le-Noble

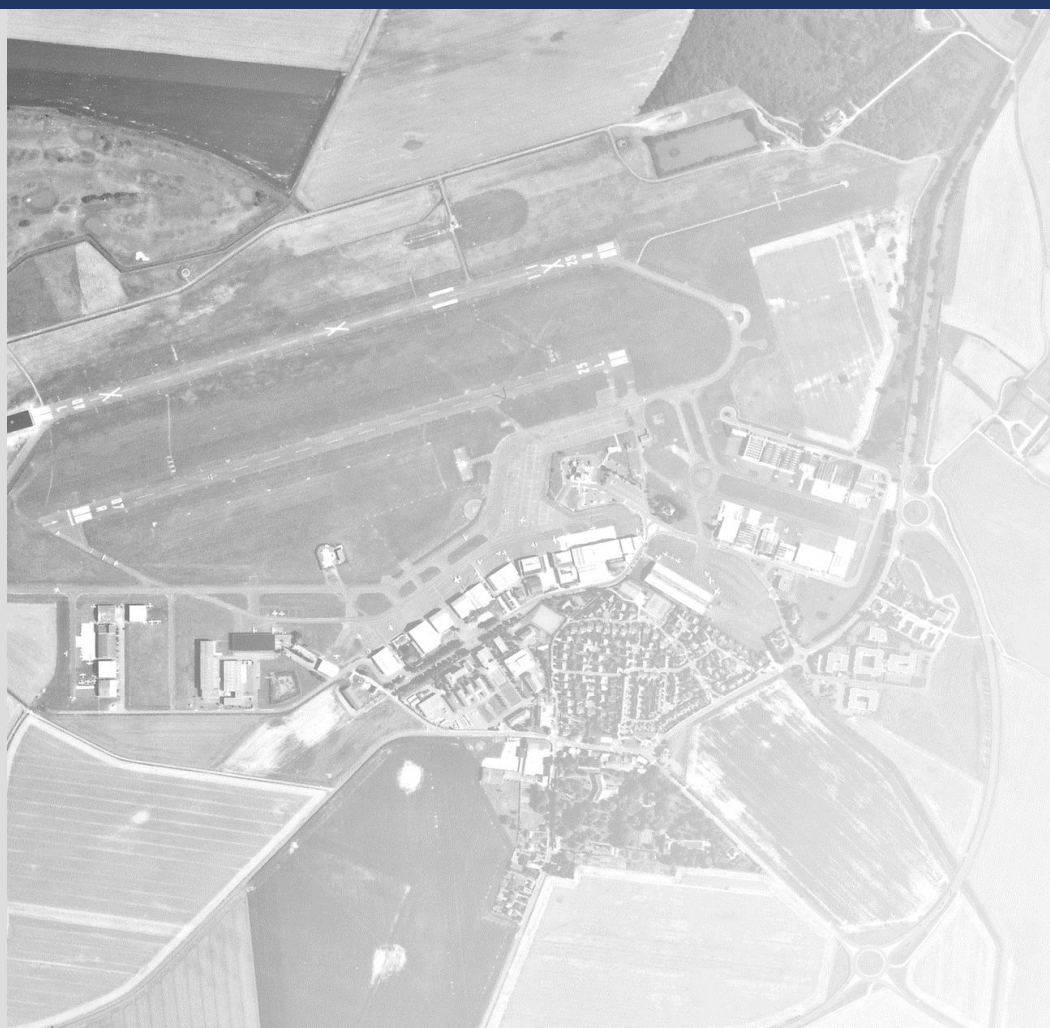
Mairie
Place du Mal Leclerc de
Hauteclerc
78117 TOUSSUS LE NOBLE
Tél : 01 39 56 24 09

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRESENTATION



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

Document approuvé en C.M. le 11.03.2019



Publié le : 23/07/2026 17:39 (Europe/Paris)
Collectivité : Toussus-le-Noble
https://www.mairie-toussus.fr/documents_administratifs/73112

Table des matières

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

I – ELEMENTS DE CADRAGE.....	10
I.1 - SITUATION GENERALE.....	10
I.2 – ACCES ET DESSERTE	12
I.3 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES	12
I.4 – LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	14
II – LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES.....	15
II.1 – LA POPULATION COMMUNALE	15
II.2 – LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION.....	19
III – DONNEES GENERALES SUR L’HABITAT.....	23
III.1 – EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	23
III.2 – CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	25
III.3 – LES BESOINS ET PERSPECTIVES D’EVOLUTION	27
III. 4. LA ZONE DE PROTECTION NATURELLE AGRICOLE ET FORESTIERE	31
III. 5. LES PRECONISATIONS DU SDRIF.....	31
III. 6. LE PLAN LOCAL D’HABITAT INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DE VERSAILLES GRAND PARC (2012-2017)	33
IV – LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES A LA POPULATION.....	35
IV.1 – UN NIVEAU D’EQUIPEMENT ESSENTIEL	35
IV.2 – ... TRES CONFORTABLE EN COMPARAISON DES COMMUNESDE TAILLE SIMILAIRE	68
IV.3 – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE	36
V – LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	41
V.1 – LA POPULATION ACTIVE.....	41
V.2 – LES ACTIVITES DANS LE SECTEUR : un secteur « porteur »	43
V. 3 – LES ACTIVITES NOBELTUSOISES	45
V.4 – LES ENJEUX ET PERSPECTIVES D’EVOLUTION EN MATIERE ECONOMIQUE	48
VI – CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS.....	50
VII – DIAGNOSTIC AGRICOLE.....	60



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I – GEOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE	64
I.1 – LA TOPOGRAPHIE	64
I.2 – LA GEOLOGIE ET LA PEDOLOGIE	65
I.3 – « LE CYCLE DE L'EAU » : Hydrographie et hydrologie	66
I.4 – CLIMATOLOGIE	70
II. LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS.....	70
II.1. LE GRAND PAYSAGE	71
II.2. LES ENTITES PAYSAGERES	72
II.3. LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE	77
II.4. – LES ESPACES ET MILIEUX PROTEGES.....	78
II.5. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	81
III – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	83
IV–ANALYSE URBAINE ET PATRIMOINE	83
IV.1 – EVOLUTION ET ORGANISATION URBAINE.....	84
IV.2 – les différents quartiers : continuités et ruptures urbaines.....	86
VI.3. PATRIMOINE ET ELEMENTS REMARQUABLES	92
V – ENVIRONNEMENT ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE.....	97
V.1 – L'EAU : qualité et usages	97
V.2 – L'AIR : contexte et qualité	99
V.3 – INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, NUISANCES ET CONTRAINTES DIVERSES.....	101
V.4 – LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	103
V.5 – LA GESTION DES DECHETS.....	106
V.6. RESEAUX ET SERVICES DE COMMUNICATION NUMERIQUE	107
V.7. POTENTIELS EN ENERGIE RENOUVELABLE	110



JUSTIFICATIONS DU PLU

I – Principaux éléments du diagnostic	115
II – Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	119
III – Justification de la cohérence, de la nécessité et de la complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	123
III.1 – Justification des orientations du PADD	124
III.2 – Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et justification des besoins fonciers.....	129
III.3 – Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	134
IV – Justification de délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés	141
IV.1 – Les évolutions générales des zones.....	142
IV.2 – Les fondements du nouveau plan de zonage	143
IV.3 – Description détaillée zone par zone	148
IV.4 – Tableau descriptif de l'évolution des zones.....	161
V – Explications des dispositions du règlement	162
VI – Justifications thématiques.....	180
VI.1 –Dispositions instituées pour des raisons de sécurité (risques, nuisances et pollutions)	181
VI.2 –Dispositions instituées pour la protection et valorisation des milieux naturels, agricoles et forestiers	183
VI.3 –Dispositions instituées pour préserver les lisières des massifs boisés structurants identifiés au SDRIF	184
VI.4 –Dispositions instituées pour la préservation du patrimoine.....	184
VI.5 – La prise en compte des besoins en termes de logements et de diversité de l'Habitat.....	185
VI.6 –Dispositions instituées pour créer ou préserver les formes urbaines	186
VI.7–Dispositions destinées à mieux gérer les conflits d'usage du sol	187
VI.8 – La prise en compte des enjeux de Développement Durable.....	188
VI.9 –Les emplacements réservés.....	190
VI.10 –Les Espaces Boisés Classés	190
VII – Incidences de l'application du PLU sur l'environnement.....	191
VII.1 – Préambule	192
VII.2 – ... Sur le cadre physique	193
VII.3– ... Sur les ressources	194
VII.3– ... Sur l'assainissement et les déchets	195
VII.4– ... Sur milieux agricoles, naturels et la biodiversité	196
VII.5 – ... Sur le cadre bâti et le patrimoine	197
VII.6 – ... Sur l'environnement démographique, résidentiel et socio-économique	198
VII.7 – ... Sur les déplacements et circulations.....	199
VII.8 – ... Sur les risques, nuisances et pollutions ou enjeux de santé humaine	200
VII.9 – ... Sur les économies d'énergies et usages d'énergies renouvelables.....	201
VIII – Mesures d'évaluation et indicateurs de suivi de l'application du PLU	202



AVANT-PROPOS

LE P.L.U - ASPECTS GENERAUX

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée principalement par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 et par la loi ALUR du 24 Mars 2014.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. **L'équilibre** entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
2. La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;
3. La **diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4. La **sécurité et la salubrité publiques** ;
5. La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La **lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.



Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte les dispositions et les orientations d'un certain nombre de document intercommunaux :

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).**

Le schéma directeur de la région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Le SDRIF a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Les autres documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme) doivent être compatibles avec le SDRIF.

- **Le PDUIF** a définitivement été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France.

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

- **L'Opération d'Intérêt National (OIN) de Paris-Saclay.**

L'enjeu principal est de créer un cluster scientifique et économique de rang mondial, avec trois objectifs principaux :

- Renforcer les synergies entre écoles, universités, centres de recherches et entreprises,
- Dynamiser fortement la création d'emplois et d'entreprises nouvelles notamment dans les domaines de la santé, de l'alimentation, des nouvelles mobilités, des changements climatiques et économiques post-carbone,
- Concevoir un aménagement attractif qui privilégie la qualité de vie, d'étude et de travail, en pensant les déplacements et les interconnexions.

Une **opération d'intérêt national** emporte des effets juridiques particuliers modifiant les règles applicables, la répartition des compétences, la hiérarchie des normes et les procédures d'élaboration des règles et documents d'urbanisme en raison de son intérêt majeur. Ces objectifs devront être traduits dans le PLU, notamment sur les Zones d'Aménagements Différés. Pour rappel, la qualification d'OIN a pour effet juridique de retirer aux communes ou EPCI compétents et d'attribuer à l'État :

- la compétence pour prendre en considération les opérations d'aménagement à l'intérieur du périmètre de l'OIN, qui permet de surseoir à statuer ;
- la compétence relative à la création des ZAC ;
- la compétence en matière d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol tels que permis de construire, permis d'aménager, délivré par le maire au nom de l'État.

- **Le Contrat de Développement Territorial Versailles-Grand-Parc/St-Quentin-en-Yvelines/Vélizy-Villacoublay.**

Ce dispositif de la loi du Grand Paris du 3 juin 2010 est signé entre l'Etat et les collectivités territoriales accueillant une gare du métro du Grand Paris. Il définit « *les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles* ». Le CDT constitue ainsi la feuille de route stratégique et opérationnelle du territoire pour les quinze prochaines années.

- **La ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) de Paris-Saclay** créée par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Cette zone rend non urbanisables les espaces naturels et agricoles qui la composent. Ce dispositif législatif préserve les exploitations agricoles dans le périmètre concerné, et concilie agriculture et respect de l'environnement en mettant en place une gestion optimisée des espaces boisés et naturel du territoire.



- Le **programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de Versailles Grand Parc**. Le PLHI couvre les années 2012-2017. Cinq grands objectifs ont été définis dans le cadre de ce second PLH. Il s'agit de :
 - Positionner Versailles Grand Parc comme instance coordinatrice de l'habitat
 - Se doter des moyens communautaires pour produire plus et mieux
 - Réunir les conditions nécessaires à la réalisation des objectifs du Grand Paris
 - Restaurer les parcours résidentiels sur l'agglomération
 - Relever le défi de la conversion du parc existant.

- Les **dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes** : La région parisienne se caractérise par une densité urbaine très importante. Aussi, les conditions d'utilisation de l'aérodrome de Toussus-le-Noble sont réglementées par les arrêtés du 23 novembre 1973 et du 29 juillet 2011. Ainsi, le trafic aérien est soumis aux conditions et réserves établies par ces 2 textes réglementaires. Le trafic des aéronefs se fait selon des cheminements réglementés afin de limiter le survol des populations.

De plus, le PLU doit prendre en compte les dispositions et les orientations d'autres schémas, plans et programmes tels que :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Seine-Normandie » (SDAGE),
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013
- etc.



DOCUMENT D'URBANISME : ELABORATION ET EVOLUTION

La commune de Toussus-le-Noble par délibération du Conseil Municipal prise en date du 15 septembre 2016, a décidé de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal, selon les principaux objectifs suivants :

- Mener une reconversion de la zone UL d'équipements collectifs (plateau omnisports)
- Créer une nouvelle zone d'habitat (logements sociaux notamment) en transformant une partie de la zone UL d'équipements collectifs (gymnase) en zone d'habitat
- Permettre l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation mixte en transformant la zone UI d'activités en zone à urbaniser
- Requalifier la zone UK (terrains militaires « zone de vie dite Le Parc »)
- Requalifier la zone UK (terrains militaires « zone de travail »)
- Favoriser les constructions minimisant la consommation d'énergie et permettre la réalisation de projets d'aménagement innovants et qualitatifs, respectueux de l'environnement et des conditions du développement durable
- Renforcer les liens entre la commune et les pôles d'appui des Yvelines et de l'Essonne, en développant la mise en œuvre d'équipements et de transports adaptés
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels et maintenir les espaces de respiration au sud et au nord de la commune

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Les objectifs du rapport de présentation sont d'apporter une information générale, de déterminer les enjeux et besoins de la commune, ainsi que de justifier les grandes orientations d'aménagement retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et leur traduction dans les différentes pièces du PLU.

Ainsi, conformément à l'article R 123.2 du Code de l'Urbanisme, il doit :

- **Exposer le diagnostic** établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement (1^{ère} partie)
- **Analyser l'état initial du site et de l'environnement** (2^{ème} partie)
- **Expliquer les choix retenus** sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, sur la délimitation des zones, les règles qui y sont applicables (3^{ème} partie)
- **Évaluer les impacts** des aménagements sur l'environnement (4^{ème} partie).



DIAGNOSTIC

Partie 1



I – ELEMENTS DE CADRAGE

I.1 - SITUATION GENERALE

Un territoire situé en limite de différents échelons administratifs et territoriaux

La commune de Toussus-le-Noble est située à l'Est du département des Yvelines, en limite du Département de l'Essonne.

Elle appartient au canton de Maurepas qui regroupe une population de 71 159 habitants (2014).

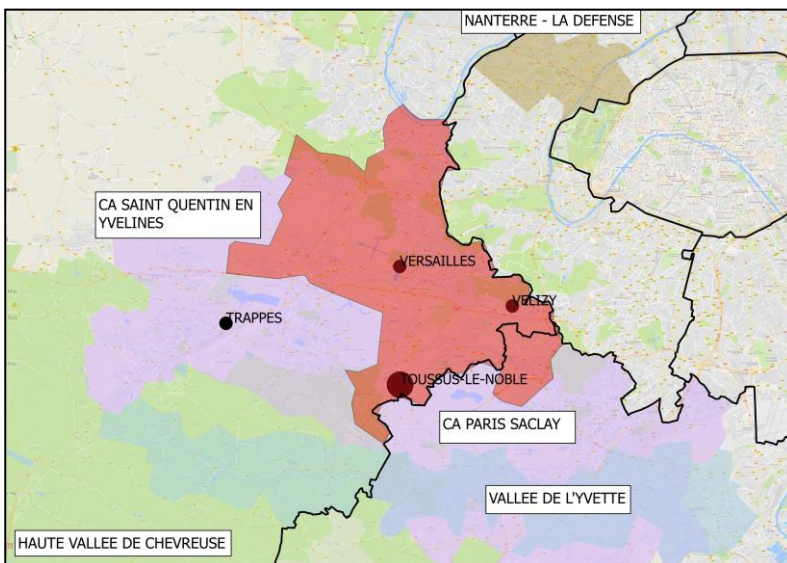
Elle fait partie de la Communauté de Communes de Versailles Grand Parc dont elle forme l'extrémité rurale (voir *Structures intercommunales*).



Un territoire au cœur d'un contexte urbain en expansion

Située à une vingtaine de kilomètres au Sud-Ouest de Paris, la commune s'inscrit dans un secteur à forte pression urbaine du fait de la proximité d'agglomérations et de pôles urbains en expansion. En effet, elle s'intègre dans un secteur de transition bordé par :

- L'ensemble identifié « Versailles/Vélizy/Saint-Quentin-en-Yvelines » au Nord, qui allie le prestige et le rayonnement de la ville historique, administrative et culturelle au dynamisme économique des pôles urbains et d'emplois environnants (communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines).
- L'ensemble urbain de la Vallée de l'Yvette à la Vallée de Chevreuse au sud qui constitue une continuité urbaine amenée à se renforcer.



- L'Ouest du Plateau de Saclay qui constitue l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay depuis 2010

L'enjeu principal est de créer un cluster scientifique et économique de rang mondial, avec trois objectifs principaux :

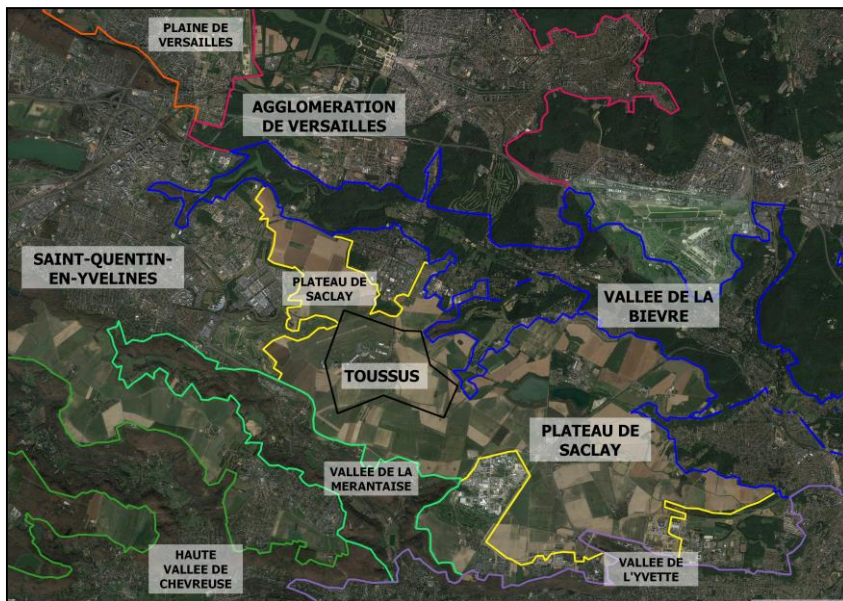
- Renforcer les synergies entre écoles, universités, centres de recherches et entreprises,
- Dynamiser fortement la création d'emplois et d'entreprises nouvelles notamment dans les domaines de la santé, de l'alimentation, des nouvelles mobilités, des changements climatiques et économiques post-carbone,
- Concevoir un aménagement attractif qui privilégie la qualité de vie, d'étude et de travail, en pensant les déplacements et les interconnexions.



Pour atteindre ces objectifs, l'établissement public a pour mission :

- de favoriser la création et le développement de Start-Up technologiques et d'attirer les centres de recherche d'entreprises existantes et plus largement promouvoir la création d'activités et d'emplois.
- d'encourager l'innovation en offrant des prestations en matière de valorisation et de transferts technologiques, et en facilitant la circulation des savoirs et des bonnes pratiques.
- de soutenir les activités de recherche et d'enseignement supérieur.
- d'assurer la cohérence et la qualité de l'aménagement du territoire en réalisant des opérations visant à en faire un lieu où il fait bon vivre, étudier et travailler, soit en étant aménageur des sites stratégiques, soit en coordonnant l'action d'autres maîtres d'ouvrages.
- de promouvoir l'image du Cluster en France et à l'étranger.

Un territoire de transition entre des espaces naturels de qualité



Le territoire communal appartient à la « ceinture verte de l'Île de France » (IAU IDF). Il est bordé par les vallées de la Bièvre au Nord et de l'Yvette au Sud.

Il constitue un ensemble rural homogène bordé par :

- La plaine de Versailles au Nord
- Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- Le site inscrit de la Mérantaise
- Le site inscrit de la Vallée de la Bièvre.

Plus localement, le territoire communal fait partie du Plateau de Saclay.

Ce vaste ensemble à vocation agricole fait l'objet d'une zone de protection naturelle, agricole et forestière instituée par le décret n°2013-1298 du 27 décembre 2013. Cette zone délimitée à l'échelle parcellaire par

décret vise à protéger un ensemble d'environ 2 300 ha sur le plateau de Saclay. Toussus-le-Noble est impacté par cette protection puisque l'ensemble des espaces non urbanisés de son territoire y sont inscrits (cf. III.4.)

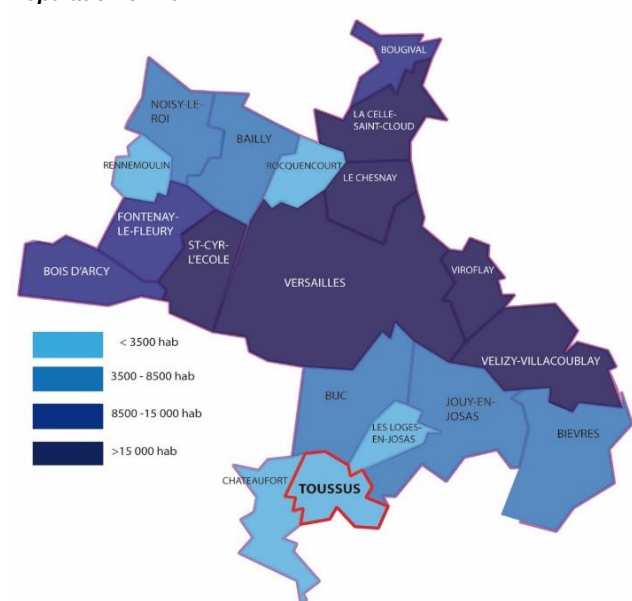
Une commune atypique dans le secteur

Avec une superficie de 402 hectares, le territoire communal est l'un des plus petits du secteur. Les moyennes départementales des Yvelines (875 hectares) et de l'Essonne (1 327 hectares) sont nettement supérieures.

Avec 1166 habitants en 2014 (RP INSEE), la densité de population est faible et atteint à peine 290 hab./km² alors que les moyennes départementales sont de 702.9 hab./km² sur l'Essonne et de 622.3 hab./km² sur les Yvelines.

Par ailleurs, le territoire communal se caractérise par une forte dominante d'espaces naturels : plus de 80% de la superficie a conservé une vocation naturelle et plus particulièrement agricole. Ce qui, en comparaison du contexte urbain environnant (proximité de Saint-Quentin, de Versailles, etc.) reste une caractéristique commune avec les villages voisins (Villiers-le-Bâcle, Châteaufort, Les Loges-en-Josas).

Population en 2014



I.2 – ACCES ET DESSERTE

(Voir également chapitre 6 – Circulations et Déplacements)

La commune est au cœur de réseaux de transports variés. En effet, elle est facilement accessible :

- **PAR VOIE AÉRIENNE** avec la présence de l'aérodrome international d'Affaires et de Tourisme sur le territoire communal.
- **PAR LE RÉSEAU ROUTIER**,
 - Avec la proximité de routes nationales structurantes : la RN 118, la RN 12.
 - ...et la présence d'un réseau départemental : la RD 36, la RD 91, la RD 938.
- **PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**, avec la présence de 4 gares RER à moins de 10 km de la commune, et le passage de 5 lignes de bus desservant le territoire communal vers les pôles de Versailles, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Buc et Gif-sur-Yvette.

I.3 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune adhère à plusieurs structures intercommunales, aux compétences différentes et couvrant des périmètres variés :

* **La Communauté de Communes de Versailles Grand Parc** (263 257 habitants en 2014), créée en 2010. Elle regroupe aujourd'hui les communes de Bailly, Bièvres, Bois d'Arcy, Bougival, Buc, Châteaufort, Fontenay-le-Fleury, Jouy-en-Josas, La Celle-Saint-Cloud, Le Chesnay, Les Loges-en-Josas, Noisy-le-Roi, Rennemoulin, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'Ecole, Vélizy-Villacoublay, Versailles et Viroflay.



Ses compétences sont :

- **L'aménagement de l'espace** : Sont concernés en tout premier lieu le plateau de Satory, territoire d'innovation en devenir au cœur de l'opération d'intérêt national (OIN) de Paris-Saclay.

- **Le développement économique** :

* Accompagnement des jeunes entreprises : aides financières, tutorat, pépinière d'entreprises...

* Implantation de nouvelles entreprises : prospection, bourse de locaux, marketing territorial...

* Développement et modernisation de l'offre d'accueil : hôtels d'entreprises, zones d'activités économiques...

* Soutien à l'innovation : pôles de compétitivités, démonstrateurs, accueil de salons internationaux...

* Animation du tissu économique et

relation avec les entreprises.

- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : gestion des déchets, maîtrise de la demande énergétique, mesures de lutte contre la pollution de l'air, gestion des nuisances sonores.



- *Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)* : développement de l'offre de logements conventionnés, réhabilitation du parc existant et augmentation du niveau de production de logements afin de favoriser les parcours résidentiels.
- *Déplacements* : Intervention sur le réseau de bus en partenariat avec le STIF, accompagnement des projets de transports collectifs ferrés, amélioration de la qualité des parcs de stationnement et réalisation des aménagements cyclables, promotion des circulations douces.
- *Accueil des gens du voyage* : Gestion de l'aire d'accueil de 24 places de Jouy-en-Josas.
- *Fourrière animale intercommunale* : Vaccinations et recherche du propriétaire, remise des animaux perdus à une association spécialisée.
- *Politique de la ville* : soutien aux missions locales intercommunales qui accompagnent les jeunes dans leur parcours d'insertion en les aidant à rechercher un emploi, une formation ou un hébergement et prévention de la délinquance par la mise en place d'un système de vidéoprotection intercommunal.
- *Gestion d'équipements sportifs et culturels.*
- *Gestion des eaux à travers la compétence GEMAPI.*

La commune de Toussus-le-Noble adhère également aux structures intercommunales suivantes :

- **Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de la Bièvre** qui assure la gestion et l'entretien des réseaux d'assainissement.
- **Syndicat Intercommunal de Gestion du Service des Eaux de Versailles et Saint-Cloud**
Regroupant 19 communes soit environ 347 000 habitants, ce syndicat assure l'exploitation des installations de production et de distribution publique d'eau, la modernisation et le renouvellement desdites installations et l'établissement et l'exploitation des installations nouvelles.
- **SIDOMPE** (Syndicat Intercommunal pour la Destruction d'Ordures Ménagères et la Production d'Energie) : Il gère la centrale d'incinération de Plaisir, qui est en fait sur la commune de Thiverval-Grignon. Il assure la destruction des ordures ménagères de plusieurs centaines de communes (jusque dans le Val d'Oise). Il a aussi une vocation de producteur d'énergie, puisque la chaleur dégagée dans ces chaudières lui permet de produire annuellement 63000 MW/h (mégawatt/heures) revendus à EDF et de "vendre" du chauffage urbain.
- **SEY 78** (Syndicat d'Energie des Yvelines) : Les principales activités du SEY concernent l'exercice des missions d'autorité concédante pour les services publics de la distribution d'énergie, ainsi que le suivi des concessions.



I.4 – LE TERRITOIRE COMMUNAL

D'une petite superficie de 402 hectares, le territoire communal se caractérise par une grande simplicité dans l'organisation des espaces, héritée de son Histoire à la fois rurale (présence dominante d'espaces agricoles) mais également aéronautique (avec l'implantation de l'aérodrome au XXème siècle).

DES EMPRISES LIEES A L'AERODROME ET AUX ACTIVITES IMPORTANTES

Occupant environ 1/3 du territoire communal, ces emprises sont liées à la présence de l'aérodrome de Toussus le Noble. Elles rassemblent :

- les infrastructures et installations directement liées à l'activité de vol (pistes, tour de contrôle, etc.)
- les zones d'activités qui se sont développées autour de l'aérodrome : activités aéronautiques nécessitant ou non un accès aux pistes et activités tertiaires attirées par la dynamique économique et l'accessibilité nationale ou internationale.
- des emprises militaires (Etablissement d'Aéronautique Navale) nécessitant la proximité des installations aéroportuaires.

DES ESPACES AGRICOLES TRES PRESENTS

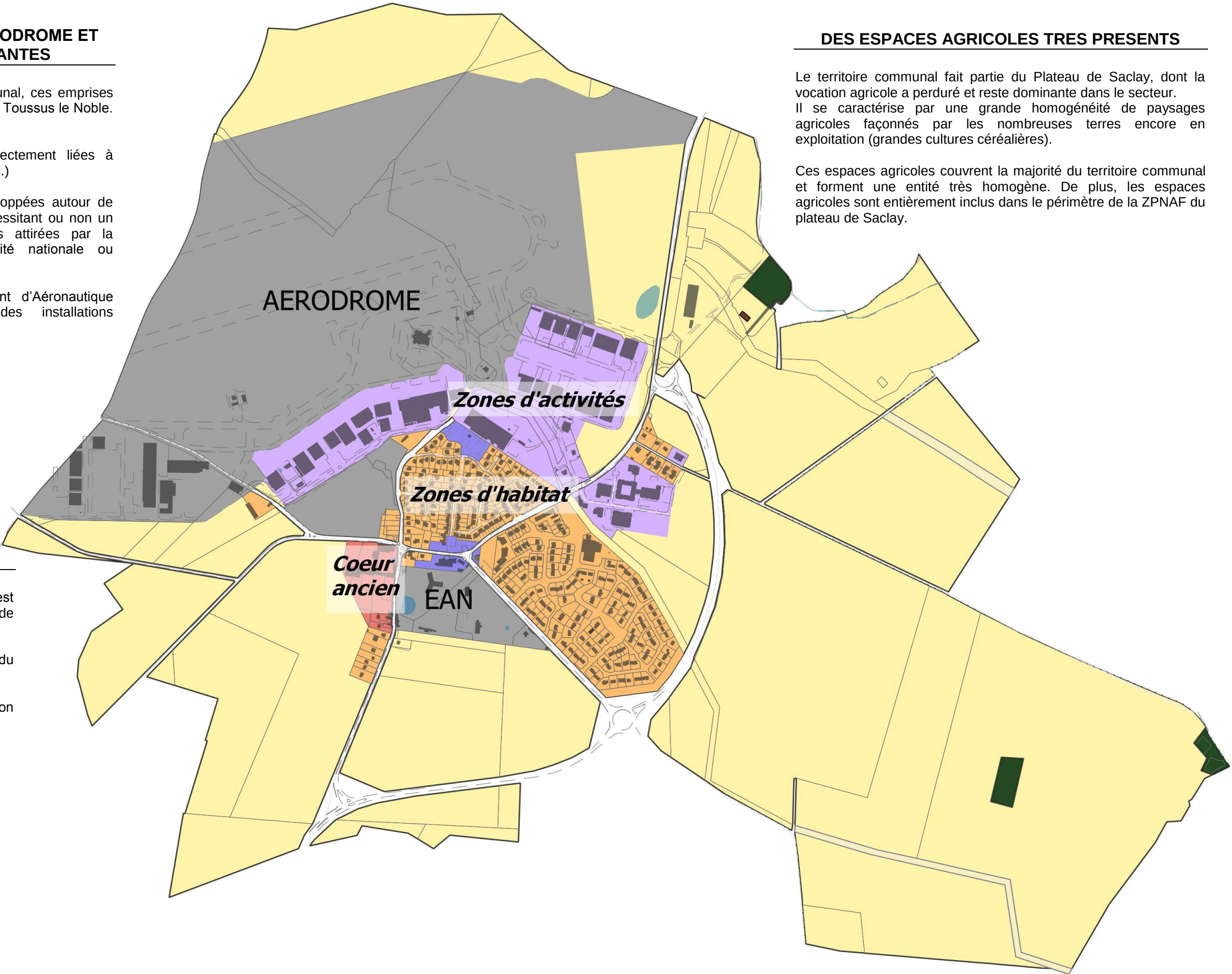
Le territoire communal fait partie du Plateau de Saclay, dont la vocation agricole a perduré et reste dominante dans le secteur. Il se caractérise par une grande homogénéité de paysages agricoles façonnés par les nombreuses terres encore en exploitation (grandes cultures céréalières).

Ces espaces agricoles couvrent la majorité du territoire communal et forment une entité très homogène. De plus, les espaces agricoles sont entièrement inclus dans le périmètre de la ZPNAF du plateau de Saclay.

DES ESPACES URBANISES

Le village de Toussus le Noble s'est développé autour de fermes et de lieudits, et de l'aérodrome :

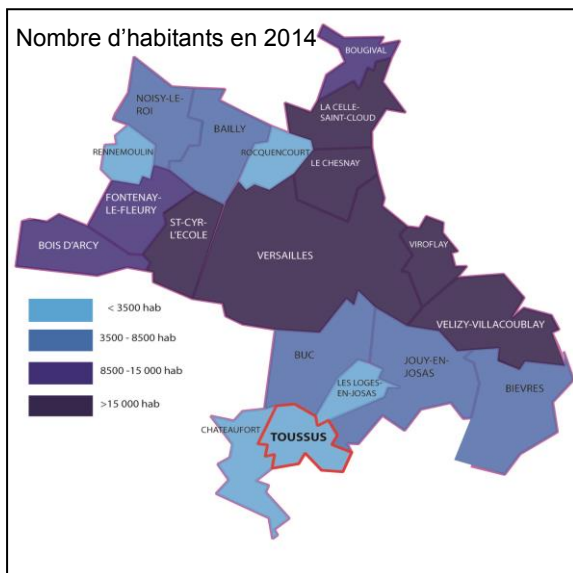
- dans les années 80, avec l'opération du Village (environ 140 logements)
- dans les années 2000, avec l'opération de la Mare Chevalier.



II – LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de Toussus-le-Noble est issue des recensements INSEE de 2013 et 2014.

II.1 – LA POPULATION COMMUNALE



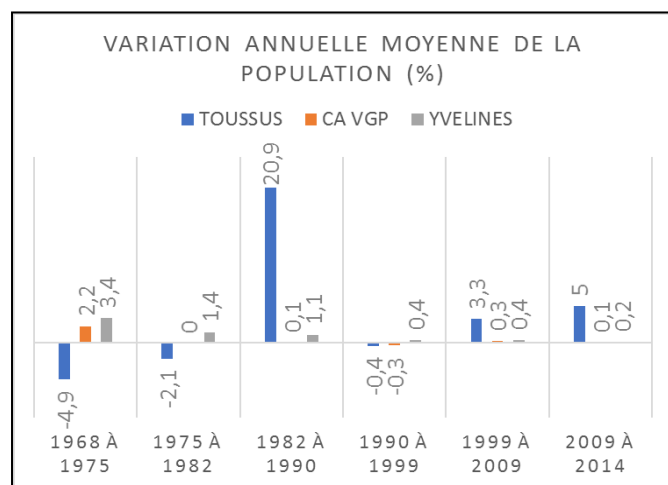
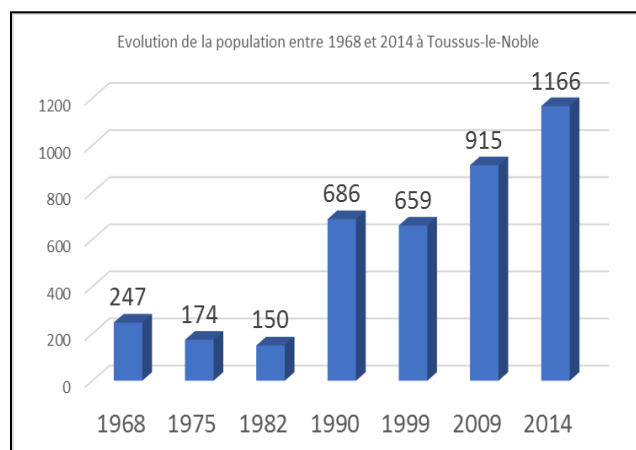
Toussus-le-Noble compte 1166 habitants en 2014. Elle accueille 0.44% de la population de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc et fait partie des plus petites communes du secteur avec Châteaufort, Rocquencourt, Renne moulin et Les Loges-en-Josas. Elle se place en avant dernière position en termes de population (18^e sur 19 communes) dans la Communauté d'Agglomération.

La population nobeltussoise a été multiplié par 7 depuis les années 1980 sur des rythmes de croissance très irréguliers.

Les années 80-90 : une forte croissance...

L'évolution démographique de Toussus-le-Noble est marquée par une croissance sans précédent dans les années 1980 : la population passe de 150 habitants en 1982 à 686 habitants en 1990 (+ 400 %).

Cette forte croissance touche également les petites communes du secteur (Châteaufort, Saclay, St-Aubin, Villiers-le-Bâcle) et la périphérie pavillonnaire de la ville nouvelle de St-Quentin alors que les pôles urbains environnants (Versailles, Trappes, St-Cyr-l'Ecole et Vélizy-Villacoublay) connaissent une décroissance durant la même période : les populations « citadines » migrent vers les espaces péri-urbains et ruraux.



Les années 1970 et 1990 : des périodes de légère décroissance...

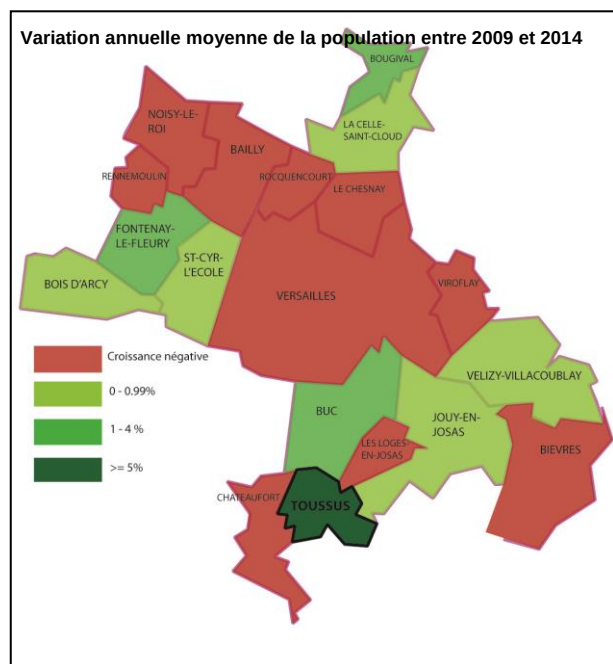
En dehors des périodes de croissance urbaine et de forte construction, la population tend à diminuer :

- Dans les années 70 : -4.9% par an sur la période 1968-1975 et -2.1% sur la période 1975-1982
- Dans les années 90 : -0.4% sur la période 1990-1999



Ces tendances s'observent également au sein des autres entités territoriales mais avec une intensité différente. Dans les années 1970 et 1990, la CA VGP et le département des Yvelines connaissent également une période de décroissance. En revanche, dans les années 1990, le département des Yvelines se distingue de la commune de Toussus-le-Noble et de la CA VGP car sa variation annuelle moyenne de la population reste positive (bien qu'en baisse depuis les années 1970) quand celle des deux autres entités territoriales devient négative.

Les années 2000 et 2010 : une reprise de la croissance

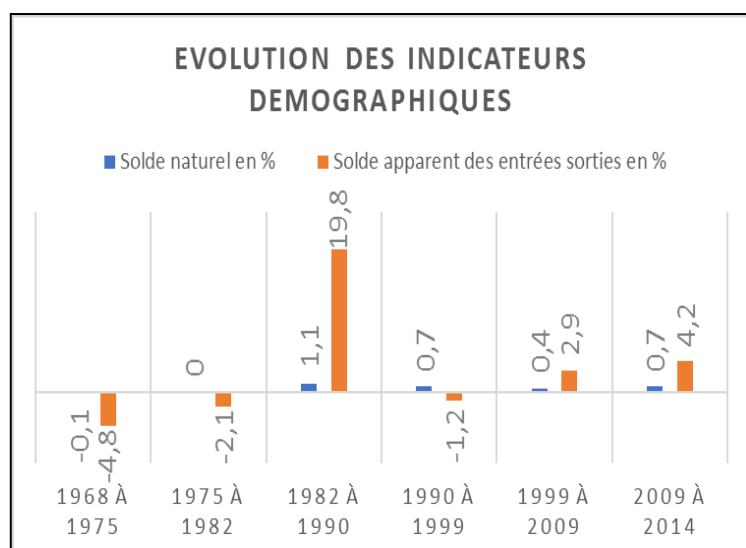


Depuis 1999, on note une reprise de la croissance démographique sur la commune de Toussus-le-Noble. La variation annuelle moyenne de la population passe de -0,4% entre 1990 et 1999 à 3,3% entre 1999 et 2009 puis à 5 % entre 2009 et 2014.

Toussus-le-Noble se distingue de la CA VGP qui a une période de décroissance dans les années 2010 (après une hausse de la croissance dans les années 2000). Le département des Yvelines connaît une stabilisation de son évolution démographique avec un ralentissement de sa croissance dans les années 2010.

La croissance démographique de Toussus-le-Noble s'explique par la réalisation de l'opération de logement de la Mare Chevalier en 2007 avec la construction de 170 logements supplémentaires.

Les facteurs de l'évolution démographique



L'évolution démographique est due à deux phénomènes qui se cumulent :

- **Le mouvement naturel**, qui se définit par la différence entre les naissances et les décès des nobeltussois
- **L'évolution du solde migratoire** qui traduit l'arrivée (positif) ou le départ (négatif) de populations.

A Toussus-le-Noble, l'évolution démographique est directement liée aux **FLUCTUATIONS DU SOLDE MIGRATOIRE** : c'est l'arrivée ou le départ de populations, qui fonde les périodes de croissance et de décroissance.

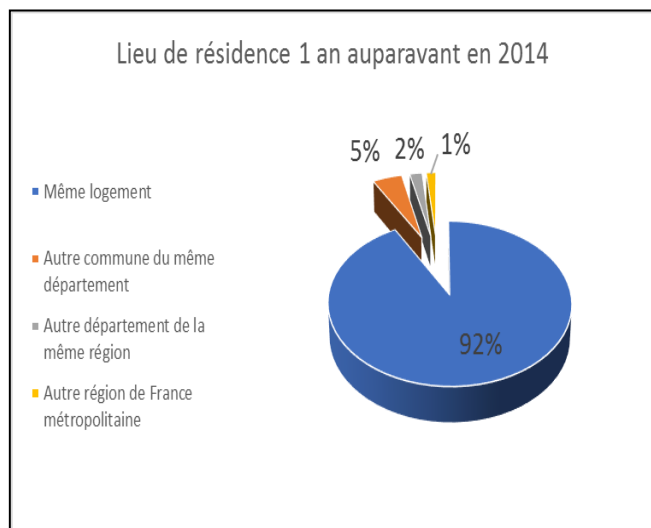
Dans les années 1980, avec la réalisation d'environ 140 logements, l'arrivée de populations nouvelles est très importante.



Dans les années 1970 et 1990, le départ de résidents est important en raison des phénomènes de décohabitation (jeunes quittant le domicile familial) et de desserrement des ménages (éclatement des cellules familiales ou départs de familles).

LE SOLDE NATUREL reste peu déterminant dans les évolutions démographiques. Toutefois, dans les années 1990, la décroissance démographique est atténuée par une augmentation des naissances du fait de l'installation de jeunes ménages au cours des années 1980.

Les populations qui s'installent à Toussus le Noble



Note : « La formulation de la question sur le lieu de la résidence antérieure dans l'enquête annuelle de recensement se référait à la résidence 5 ans auparavant lors des enquêtes de 2004 à 2010 et depuis 2011 elle porte sur le lieu de résidence 1 an auparavant. Les trois fichiers détail sur les migrations résidentielles sont donc disponibles pour les millésimes 2006, 2007 et 2008 et porte sur le lieu de résidence 5 ans auparavant. Aucun fichier n'est proposé pour les millésimes 2009, 2010, 2011 et 2012. À compter du millésime 2013, les fichiers sont proposés pour le lieu de résidence 1 an auparavant » (INSEE)

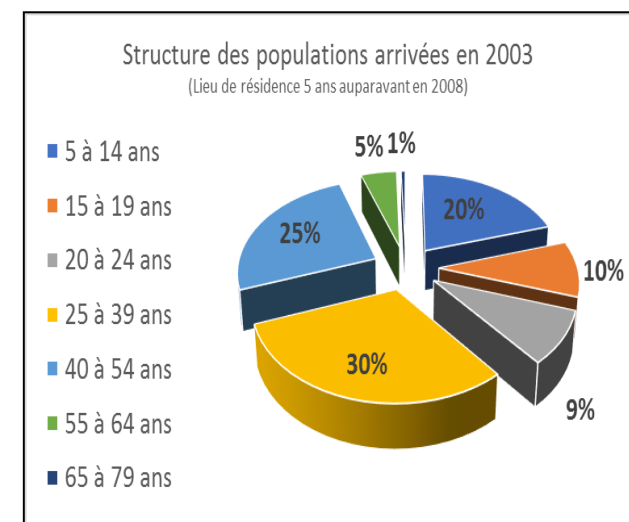
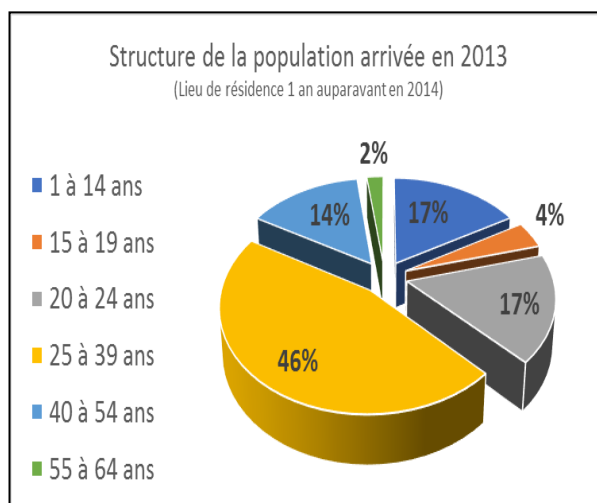
Au recensement de 2014, 92 % de la population résidait déjà sur la commune en 2013. On note que 5 % des nouveaux arrivants viennent du département des Yvelines, 2% d'un autre département d'Ile-de-France et 1 % d'une autre région.

Cette situation traduit une **forte stabilité résidentielle** et par conséquent laisse supposer une bonne attractivité de la commune.

En comparaison avec les nouveaux arrivants de 2003, on note que la commune continue d'attirer des populations jeunes, en particulier les jeunes actifs et les jeunes ménages :

→ Les 20-24 ans représentent 17% des nouveaux arrivants en 2013 contre 9% en 2003

→ Les 25-39 ans représentent presque la moitié des nouveaux arrivants en 2013 contre 30% en 2003.



Depuis les années 2000, la commune n'a pas perdu de son attractivité. Au contraire, elle continue d'attirer des populations essentiellement jeunes : des jeunes ménages avec des jeunes enfants (plus jeunes qu'en 2003).

En revanche, on note que :

→ La répartition des moins de 25 ans parmi les nouveaux arrivants diffère. On note une hausse de la classe d'âge 20-24 ans et une baisse des 15-19 ans. Cela s'explique par l'arrivée plus importante de 25-39 ans qui ont principalement des enfants en bas âge.



→ Les populations âgées de plus de 40 ans viennent moins s'installer sur la commune en 2013 : ils sont 31% en 2003 et 16% en 2013.

Parmi les nouveaux arrivants en 2013, les populations de 65 ans et plus sont absentes, en raison du manque de structures et services de proximité sur le village et de leur éloignement relatif.

En résumé

Une évolution démographique très contrastée selon les périodes (légères décroissances et forte croissance) du fait de la réalisation de nombreuses constructions et de l'arrivée de populations nouvelles attirées par un environnement de qualité proche de pôles urbains et d'emplois.

Un territoire toujours attractif pour les jeunes actifs et les jeunes ménages qui viennent s'installer sur la commune.



II.2 – LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

Une population jeune et dynamique ...

La population de Toussus-le-Noble est jeune :

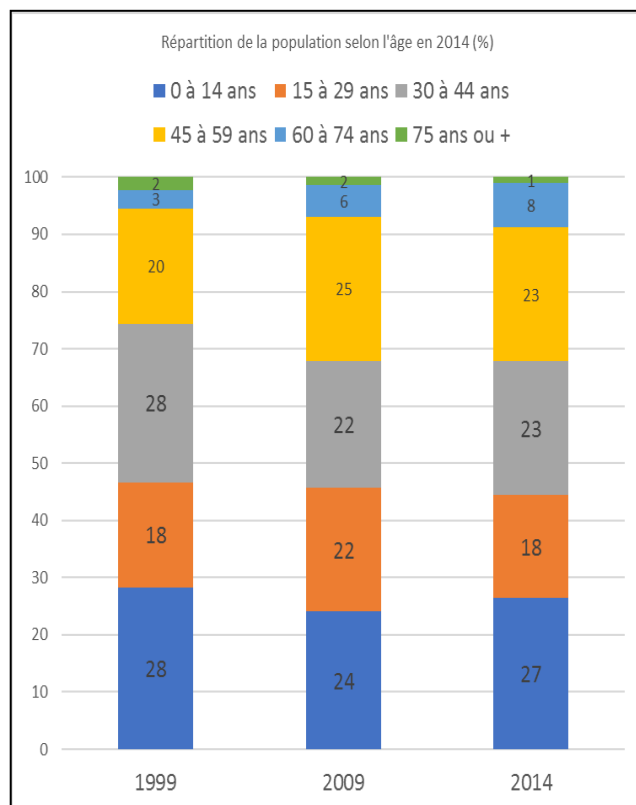
- 45% des nobeltussois ont moins de 30 ans (contre seulement 27% dans les Yvelines).
- Seuls 9% de la population a plus de 60 ans (contre 21 % dans le département).

Cette situation se reflète bien dans l'indice de jeunesse (rapport des –20 ans par les + 60 ans) qui est presque 5 fois supérieur à celui du Département (6,38 sur la commune contre 1,34 dans le département).

La répartition de la population en 2014 est assez similaire à celle de 1999 et on constate que peu d'évolutions entre ces périodes.

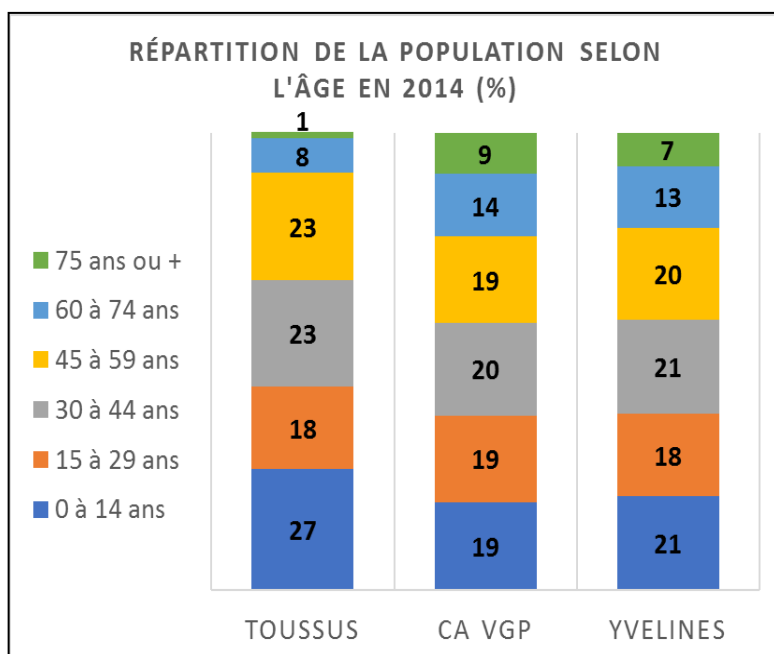
On note un léger glissement des tranches d'âge avec une légère hausse des populations les plus âgées :

- Les 60 ans et plus représentent 9 % de la population en 2014 contre 5% en 1999
- Les 45-59 ans représentent 23 % en 2014 contre 20 % en 1999.
- Les 30-44 ans ne représentent que 23 % de la population en 2014 contre 28% en 1999.



Comparaison de l'indice de Jeunesse

	1999	2008	2013
Commune	7.67	5.4	6,38
Département	1.92	1.53	1.34

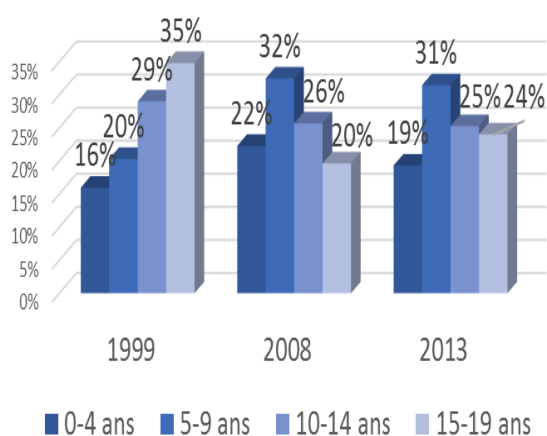


En comparaison avec les autres entités territoriales, Toussus a une population plus jeune :

- 45% de la population a moins de 30 ans contre 38% pour la CA VGP et 39% pour le département.
- Seulement 9 % des 60 ans et plus contre 23% pour la CA VGP et 20% pour le Département.



Evolution des populations de moins de 20 ans de
Toussus-le-Noble entre 1999 et 2013



Chez les plus jeunes (- 20 ans), on note une hausse des plus jeunes (les moins de 10 ans représentent 50 % des moins de 20 ans contre 36% en 1999) et une baisse des plus de 10 ans (ils sont 50 % en 2014 contre 65% en 1999).

Ceci s'explique par l'arrivée de jeunes ménages sur la commune et par le phénomène de décohabitation des plus âgés. Les 15-19 ans quittent le domicile familial pour entrer dans la vie active ou poursuivre leurs études.

Dans la commune de Toussus le Noble, le vieillissement de la population est très faible. Ce phénomène est lié à l'arrivée de nouvelles populations.

La taille des ménages...

Evolution de la taille moyenne des ménages

	1999	2009	2014
Commune	3.5	3.2	3.1
CA VGP	2.3	2,3	2,4
Département	2,6	2,5	2,5

La taille des ménages est importante dans la commune : 3,1 pers/ ménages contre 2,4 dans la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc et 2,5 dans le Département.

Cette situation est toujours liée à l'installation de jeunes familles avec enfants et/ou susceptibles d'en avoir, notamment dans les années 2000.

	1999	2009	2014
Nombre de ménages	188	261	385
Nombre de ménages d'une seule personne	24	25	64
Poids des ménages d'une seule personne dans l'ensemble des ménages (%)	13	10	17

Toutefois, une diminution globale de la taille des ménages (3,5 à 3,1 pers/ménages entre 1999 et 2014) s'explique par :

- L'augmentation des ménages de 1 à 2 personnes
- La diminution des familles nombreuses (3 enfants et plus)

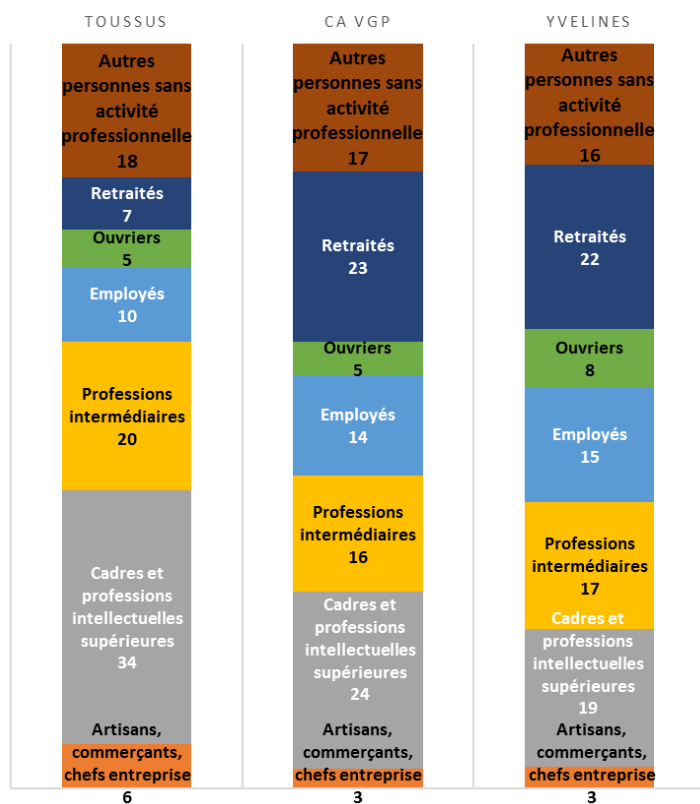
Cette situation est à mettre en relation avec les effets :

- De la **décohabitation** (départ des jeunes nés ou arrivés avec leurs parents 15 ou 20 ans auparavant)
- Du **desserrement familial** avec l'éclatement de la cellule familiale
- Des **décès** dans les ménages âgés.



... Et leurs catégories sociales

PERSONNES DE 15 ANS OU PLUS SELON LA CSP EN 2014 (%)



L'analyse des catégories socio-professionnelles présentes à Toussus-le-Noble fait ressortir :

Des classes supérieures dominantes avec :

- **une majorité de cadres et professions intellectuelles supérieures** (34% de la population en âge de travailler), proportion nettement supérieure à celle de l'ensemble de la CA VGP et du département (respectivement 24% et 19%).
- **et une part plus importante de professions intermédiaires** (20%) que dans la CA VGP et le département (respectivement 16% et 17%).

... au détriment de classes dites « moyennes » avec :

- **une sous-représentation des ouvriers** (5%), dont la part est moins importante que dans le département (8%) et **des employés** (10% contre 14% pour la CA VGP et 15% pour le Département).
- **une disparition des agriculteurs-exploitants** analogue à celle observée dans la CA VGP et le Département malgré la forte présence de terres agricoles sur la commune
- **une représentation des artisans, commerçants, chefs d'entreprises et employés** supérieure à celle de la CA et à celle des Yvelines.



EN RESUME...

L'EXISTANT

- Une commune avec 1166 habitants en 2014 (en avant-dernière position démographique dans la Communauté de Communes de Versailles Grand Parc).
- Une population jeune avec 45 % de la population qui a moins de 30 ans liée aux arrivées récentes
- Une taille de ménages importante : 3,1 personnes par ménages contre 2,3 dans la CA VGP et 2,5 dans les Yvelines.
- Des catégories socio-professionnelles « supérieures » majoritaires.

LES EVOLUTIONS RECENTES

- **Une croissance par à-coups** : deux périodes de forte croissance dans les années 1980 et les années 2000. La CA VGP et le département des Yvelines connaissent une évolution stable au court du temps.
- **Un très léger glissement des classes d'âges**
- **Une diminution de la taille des ménages** due aux phénomènes de desserrement et de vieillissement des ménages.

LES BESOINS ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- **Stabiliser et « lisser » la croissance démographique** : assurer un renouvellement et une croissance modérée
→ Un objectif maximal de 1500 habitants à l'horizon 2030
- **Anticiper les évolutions sociales** : vieillissement, décohabitation, etc... Ce qui entraîne une diversification des types de logements (logements de petite et moyenne taille, logements locatifs, logements à caractère social, etc.)



III – DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT

L'analyse de Toussus-le-Noble est issue des recensements INSEE de 2013 et 2014.

III.1 – EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

En 2014, Toussus-le-Noble compte 399 logements dont 382 résidences principales.

Les résidences secondaires sont au nombre de 5 et les logements vacants, au nombre de 13 en 2014, ne représentent que 3% du parc contre 7 % pour la CA VGP et 6% pour les Yvelines.

On notera une stabilisation du nombre de logements vacants entre 2009 et 2014 (13 unités) et la légère hausse du nombre de résidences secondaires. Ceci s'explique en partie par la hausse du nombre de résidences principales.

Evolution du parc de logements

	Principales	Secondaires	Vacants
2009	261	1	13
2014	382	5	13

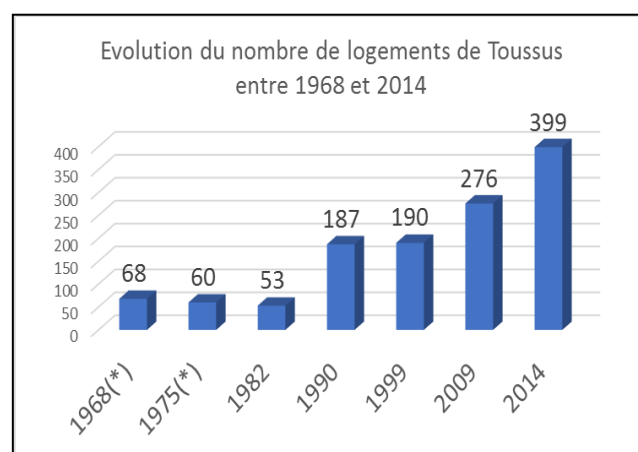
Comparaison de la composition du Parc en 2014

	Principales	Secondaires	Vacants
Commune	96%	1%	3%
CA VGP	91%	2%	7%
Département	92%	2%	6%

Une forte croissance du parc dans les années 1980

Le parc de logements a connu un véritable « boom » dans les années 1980 avec la réalisation d'un peu moins de 140 logements en une décennie. En effet, le nombre de logements a plus que triplé entre 1982 et 1990 avec un rythme de construction de 16 logements par an en moyenne.

Cette évolution, très spécifique à la commune, se démarque des évolutions observées sur la Communauté d'Agglomération et le Département : en effet, leur parc de logement s'est développé dans les années 1960 et 1970.



Un fort ralentissement dans les années 1990

Le rythme de construction s'est nettement ralenti entre 1990 et 1999 : on note 187 logements en 1990 à 190 logements en 1999 soit une hausse de 2% sur la période.

Cette situation s'explique par le faible potentiel urbanisable dans le POS, malgré une forte demande dans le secteur du fait de l'attractivité des pôles d'emplois (Vélizy, Versailles, St Quentin) et de la proximité des centres d'envergure européenne (Nanterre- la Défense et Saclay –Massy).

Variation du nombre de logements

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
TOUSSUS	-12%	-12%	254%	2%	45%	45%
CA VGP	25%	9%	6%	4%	4%	4%
YVELINES	32%	17%	12%	10%	7%	4%



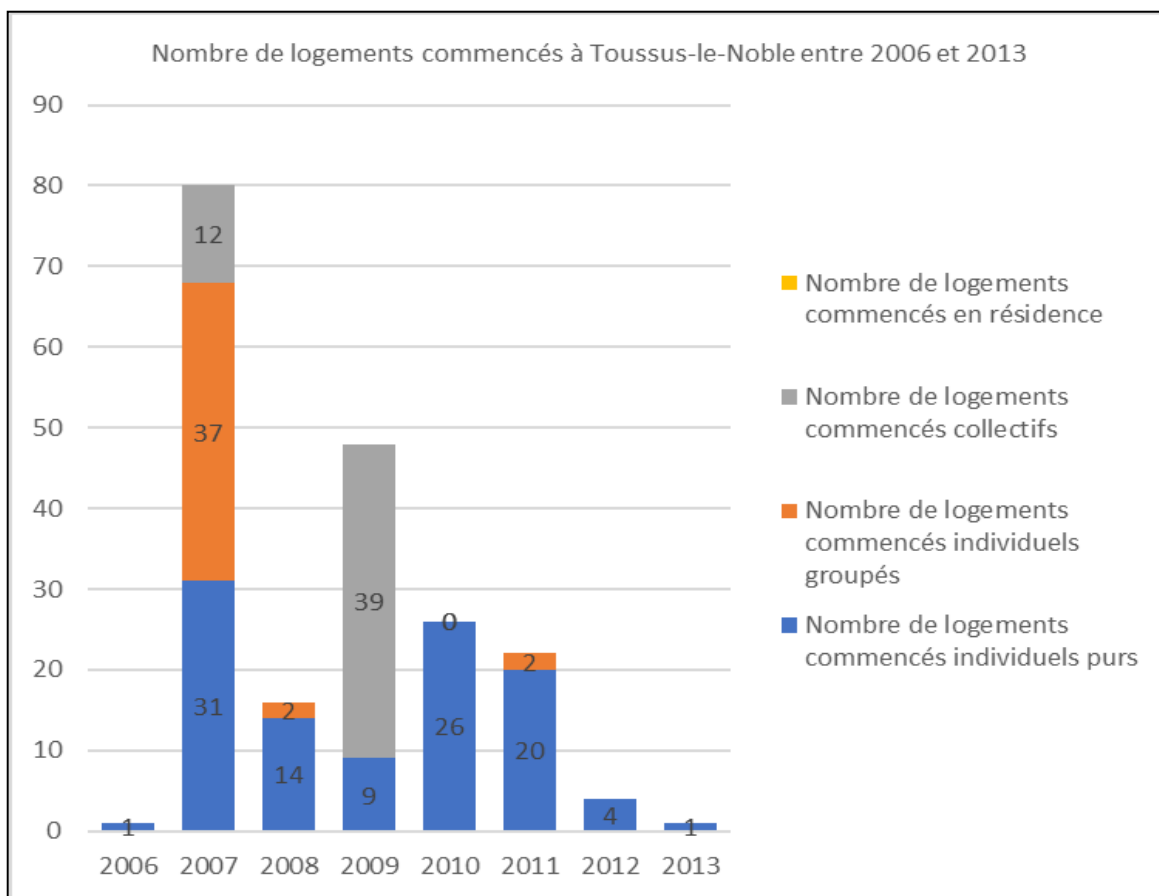
Une reprise de la croissance du parc depuis les années 2000

Depuis les années 2000, la variation du nombre de logements est de 45% pour les périodes 1999-2009 et 2009-2014 soit une croissance annuelle de :

- 8 logements par an sur la période 1999-2009
- 24 logements par an sur la période 2009-2014.

Il y a donc une croissance du parc de logements et également une hausse de la production sur les dernières années. On constate que le nombre de logements réalisés a été particulièrement important en 2007 et en 2009 notamment avec la réalisation du lotissement de la Mare Chevalier et la réalisation de logements collectifs.

On note que la croissance du parc ralentit depuis 2009 (on passe de 50 logements construits à 1 logement construit en 2013).



Source : Sitadel – Traitement : SIAM

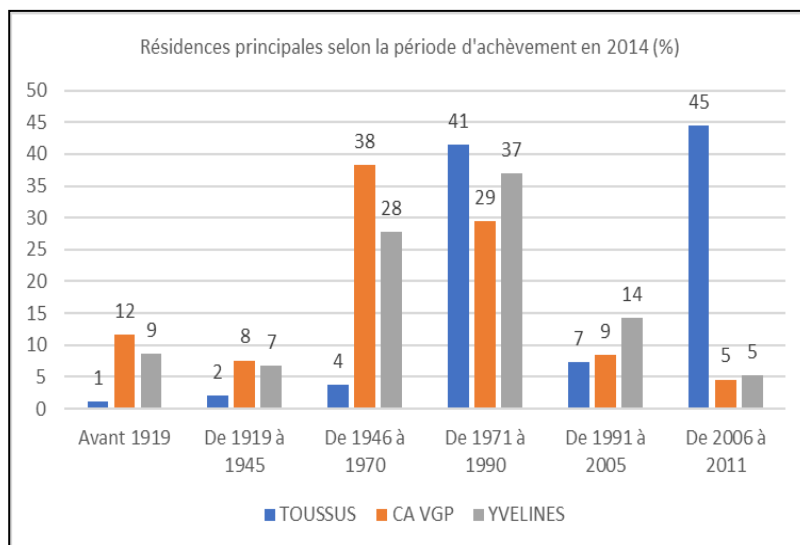


III.2 – CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

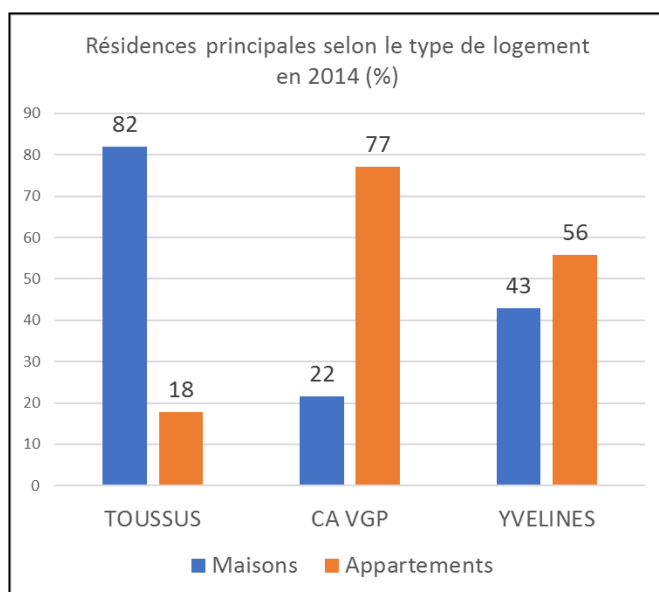
Un parc de logements récents

Le parc des résidences principales de Toussus-le-Noble est très récent. Presque la moitié des logements ont été réalisés entre 2006 et 2011 (contre 5% pour la CA VGP et le Département).

Plus de 90 % des résidences principales ont été réalisées après les années 1970. La Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc ainsi que le département des Yvelines ont réalisé leurs résidences principales majoritairement entre 1946 et 1990.

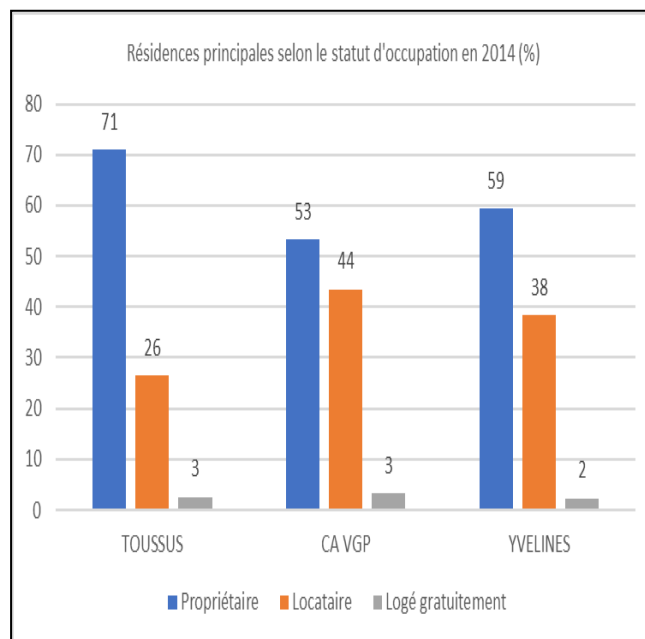


Un parc de résidences principales très homogène

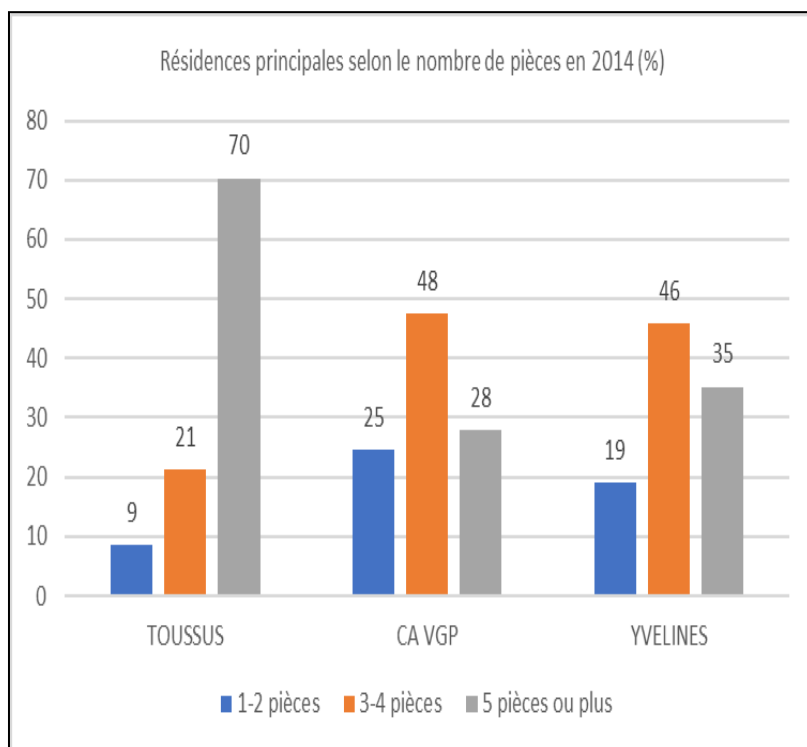


Le parc des résidences principales se caractérise par une forte majorité :

- **De logements individuels...** (plus de 8 logements sur 10, contre 2 sur 10 dans la CA VGP et moins de 5 sur 10 dans les Yvelines)
- **...Occupés par leur propriétaires** (pour plus de 7 logements sur 10, contre 5 sur 10 dans la CA VGP et le département).



Des logements de grande taille...



La majorité des résidences principales sont des logements de plus de 5 pièces (près de 7 résidences principales sur 10).

A contrario, les petits logements sont peu nombreux : en effet, les logements de 1-2 pièces représentent 9% du parc.

Cette situation traduit une inadéquation entre :

- La tendance à la diminution de la taille des ménages et l'augmentation des petits ménages (36% de ménages de 1 à 2 personnes)
- La faible offre en petits logements (9% de logements de 1 à 2 pièces).

D'ailleurs, l'offre de logements ne permet pas de satisfaire la demande croissante de la part de jeunes décohabitants en quête d'un premier logement (en accession ou en location).

Le parc à vocation sociale

Un parc de logements sociaux développé

En 2016, la commune disposait de 66 logements sociaux, conférant à la commune un taux de 17% au sein de son parc de logements (399 logements en 2014).

Ils sont localisés sous forme de maisons individuelles :

- Allée des Moissons et Allée des Engrangeurs,
- Rue Lucien Coupet (2 ensembles différents),

Et sous forme de logements collectifs Rue Robert Esnault Pelterie.

Parc de logements	Par type de bailleur				Selon le nombre de pièces						Par type de construction	
	Offices publics d'HLM	Entreprises sociales pour l'habitat	Sociétés d'économie mixte	Autres bailleurs	Une pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	Cinq pièces	Six pièces et plus	Logement individuel	Logement collectif
Nombre total de logements (parc locatif social, hors logements non conventionnés des SEM)												
66		66			1	8	19	27	11		36	30

Source : RPLS 2016

La commune comptant 1166 habitants, population inférieure au seuil de 1500 habitants, elle n'est pas concernée par l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 établi par les lois SRU (2000) et Duflot (2013).

En revanche, la loi Duflot réaffirme le principe de la participation de l'État et de ses établissements publics à l'effort national de production de logements, dont les logements sociaux. À ce titre, elle modernise et améliore les dispositifs de décote du prix de cession des terrains publics, lorsqu'ils sont cédés pour construire du logement social.



Foncier public mobilisable en faveur de la construction de logements
(Source : DRIEA IDF)

S'agissant du foncier public, trois grandes emprises situées dans le périmètre de l'ancien établissement aéronaval ont été identifiées pour réaliser des opérations.

Elles font partie de la liste régionale de mobilisation du foncier public :

- Une première emprise d'environ 42700 m², regroupant les parcelles AD-27 et AD-31 a été cédée,

- Un deuxième terrain d'environ 38 200 m², regroupant les parcelles AD-68, 72 et 73, trop proches des pistes, n'a pas vocation à produire du logement. Il sera dédié à un projet d'activité.

- La troisième emprise de 17 689 m²

(parcelle AB-6) sera seule maintenue dans la liste régionale à l'occasion de sa réactualisation courant 2017. Elle pourrait être aménagée, sous réserve des contraintes environnementales et d'exposition au bruit, pour recevoir une aire d'accueil des gens du voyage.

La mobilisation de ces parcelles ne devra pas être empêchée par le PLU.

III.3 – LES BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et les perspectives d'évolution pour les prochaines années :

- **Le point mort** ou les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes sociaux récents.
- **Les besoins issus de la croissance démographique** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique.
- **La diversité de l'habitat** ou les besoins répondant à une demande qualitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leurs financements (social, locatif ou accession).

1. Le calcul du point mort

Ce calcul théorique permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Il prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements :



Le desserrement des ménages

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par les nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation des personnes célibataires ou familles monoparentales, vieillissement général de la population, la décohabitation des jeunes...

Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

Le renouvellement du parc de logements

La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.

Les mutations de résidences secondaires

Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels et par conséquent engendrent moins de besoins sur les équipements et services présents sur la commune.

Toutefois, l'évolution du statut des logements du fait de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou à l'inverse de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants est un phénomène à prendre en compte.

Les logements vacants

L'augmentation du nombre de logements vacants est souvent liée au vieillissement et au manque de confort des logements anciens qui poussent leurs occupants à rechercher un logement plus adapté aux normes actuelles de vie. Ainsi l'abandon de ces logements impliquent un besoin de construction neuve pour reloger ces habitants.

ENTRE 2009 ET 2014,

LE BESOIN DE LOGEMENTS (hors évolution démographique) A ETE EVALUE A 32 LOGEMENTS

RECAPITULATIF POINT MORT 2009 - 2014

Desserrement	34
Renouvellement	-6
Résidences secondaires	4
Logements vacants	0
	32 Logements

POUR LES ANNEES A VENIR (2017 à 2030), CE BESOIN EST ESTIME A UNE SOIXANTAINE DE LOGEMENTS, (valeur moyenne de différents scénarios étudiés)

RECAPITULATIF POINT MORT 2017- 2030

Desserrement	33
Renouvellement	0
Résidences secondaires	5
Logements vacants	-3
	35 Logements

Dans cette hypothèse moyenne, sont prévues :

- Une poursuite du phénomène de **deserrement** des ménages dans les mêmes conditions du fait de la continuité des phénomènes sociaux responsables (divorces, décohabitation, etc.).
- Une légère diminution du phénomène de **renouvellement** du parc de logements en raison des périodes récentes de construction des logements en général
- une **stagnation** dans l'évolution des **logements vacants**, l'objectif étant de les occuper tous.



2. Les besoins liés à la croissance démographique

L'objectif démographique de la commune est d'environ **1 400 habitants en 2030**. Ce chiffre repose sur de nombreuses simulations d'évolutions démographiques fondées sur deux critères fondamentaux :

- UNE ÉVOLUTION POSITIVE DES EFFECTIFS SCOLAIRES permettant le maintien d'un minimum de 4 classes (existantes aujourd'hui dans le groupe scolaire) pour les 10 à 15 prochaines années. Ce maintien à long terme (durée prévisionnelle du PLU) n'exclut pas des ouvertures durant cette période.
- UN RYTHME DE CROISSANCE STABILISÉ, correspondant à une évolution démographique progressive permettant de répondre à la forte demande en logement du secteur ((OIN Paris Saclay, présence de grands pôles Saint Quentin, Versailles, Saclay-Massy-Palaiseau).

Considérant qu'une part de cette évolution démographique est en partie due **au mouvement naturel** estimée à 0.7% annuel (taux légèrement en-deçà de celui de la période de forte construction de 1982 à 1990 du fait de la baisse générale du taux de natalité), le besoin est estimé environ 30 logements neufs (avec un ratio moyen de 2.6 personnes /logement).

SYNTHESE QUANTITATIVE DES BESOINS EN LOGEMENTS pour la période 2017-2030

LE POINT MORT ou Une constructibilité de logements sans évolution démographique liée

- Au renouvellement du parc
- Aux phénomènes de desserrement des ménages

3 logements par an

Les besoins complémentaires engendrant une croissance démographique

+ 0.5% /an (Hyp 1) – env.
1265 hab.

+1% (Hyp 2) – env 1375
hab.

+1.5%/an – env. 1493
hab.

Entre 2 et 8 logts/ an
selon les hypothèses

Un besoin global théorique 2017-2030 estimé à

**Au moins 5 à 11
logements par an**



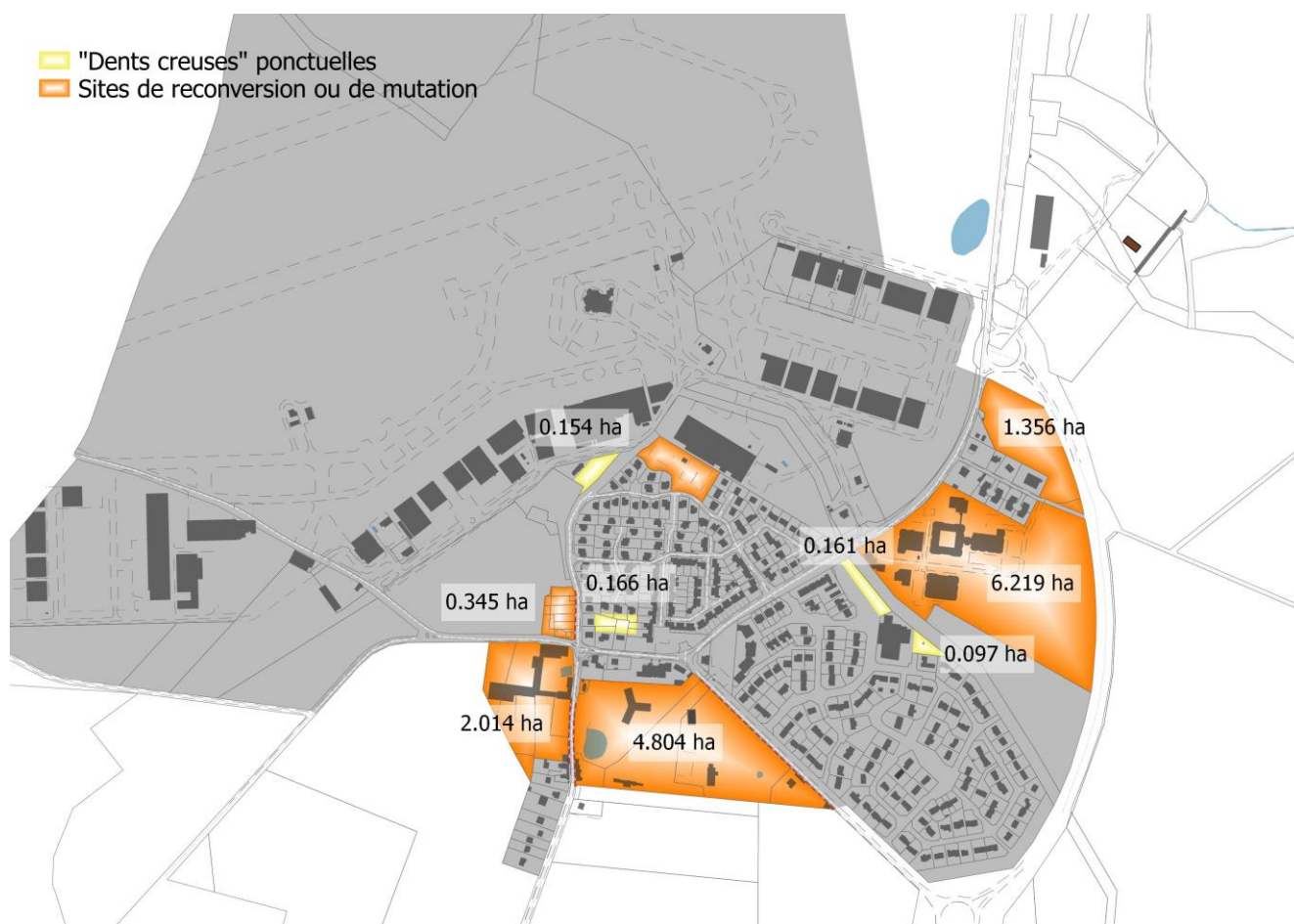
3. Les disponibilités foncières et le potentiel de développement

Compte tenu de sa morphologie, les particularités de son développement (liées au développement de l'aérodrome) et de son Histoire (un développement urbain très récent, dans le cadre de la ZAC du Village et de l'opération de la Mare Chevalier), la commune de Toussus le Noble présente peu de potentialités de développement au sein du tissu existant.

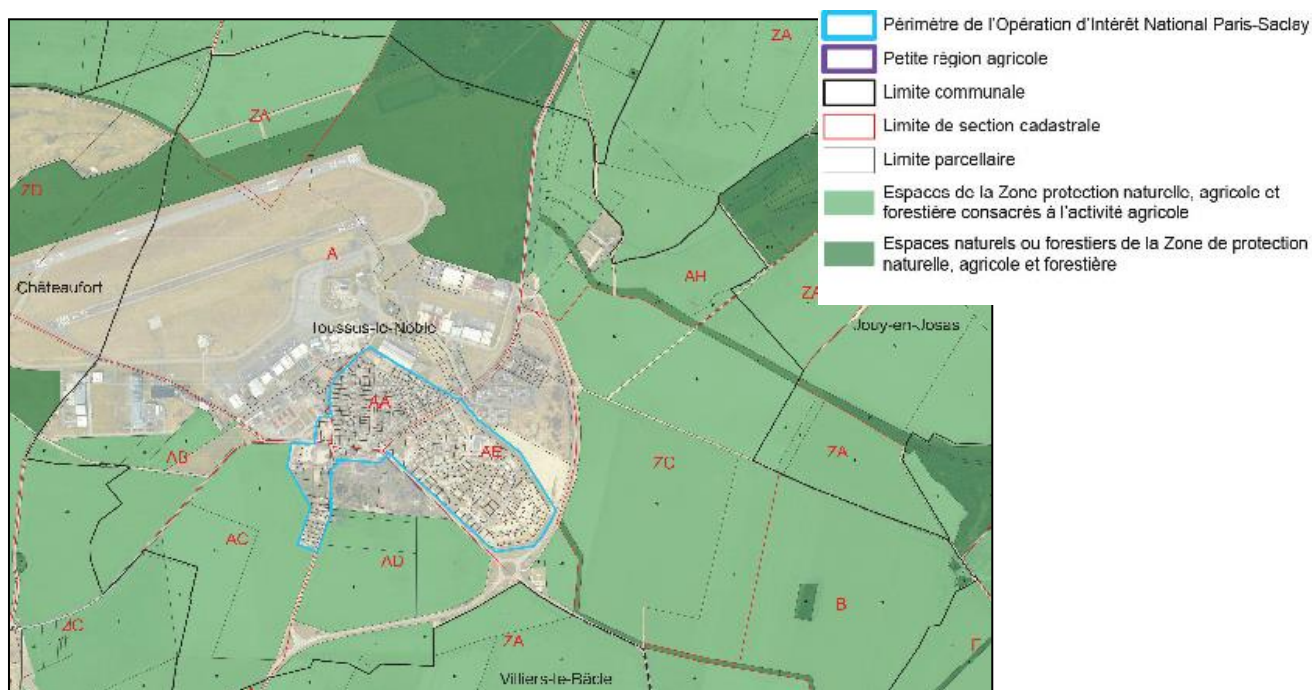
Le potentiel dispersé dans les parties urbanisées est principalement composé :

- de dents creuses ponctuelles permettant de réaliser 1 à 3 logements par partie.
- l'est de la zone AIRPARC qui permettrait de réaliser environ 30 logements.

Ces potentialités représentent de faibles possibilités de nouveaux logements estimées à **une trentaine de logements et quelques activités et/ou services** compatibles avec l'environnement urbain immédiat.



III. 4. LA ZONE DE PROTECTION NATURELLE AGRICOLE ET FORESTIERE



Cette zone, délimitée à l'échelle parcellaire par décret, vise à protéger un ensemble d'environ 2 300 ha sur le plateau de Saclay, en zones naturelles ou agricoles dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay.

Ce classement en ZPNAF implique que « toutes les parcelles identifiées doivent être maintenues en usage agricole, naturel ou forestier selon le légende de la carte ci-dessous. Tout autre usage n'est pas interdit mais ne peut être autorisé que s'il ne compromet pas et est compatible avec l'usage agricole, naturel. » (Extrait du porté à connaissance du préfet).

Toussus-le-Noble est impacté par cette protection puisque l'ensemble des espaces non urbanisés de son territoire y sont inscrits : les possibilités d'urbanisation sont très fortement limitées et ne pourront pas être prévues dans les zones colorées de la carte ci-dessus, destinées à rester des espaces agricoles (vert clair) ou boisés (vert foncé).

Les possibilités d'évolution des tissus urbains devront donc privilégier les principes d'une urbanisation endogène, limitant fortement l'extension de l'artificialisation.

III. 5. LES PRECONISATIONS DU SDRIF



Les documents d'urbanisme, ici en l'occurrence le PLU, doivent être compatibles avec le SDRIF.

Le SDRIF précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Les emprises aéroportuaires

 D'après le SDRIF, les **emprises aéroportuaires** sont destinées à accueillir prioritairement des **activités** et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elles peuvent accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

La maîtrise des nuisances induites (bruit, pollutions, fragmentation des espaces...) par l'activité aéroportuaire doit être recherchée.



Les espaces urbanisés

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de :

- La densité humaine correspondant au nombre d'habitant et d'emploi par hectare sur le territoire communal. En 2013, la densité humaine des espaces urbanisés est de 48.4 habitants et emplois par hectares. L'objectif SDRIF fixe à **53.24 habitants et emplois par hectares à l'horizon 2030** (48.4 + 10%).
- La densité moyenne des espaces d'habitat correspondant au nombre de logements par hectare sur le territoire communal. En 2013, la densité des espaces d'habitat en logements par hectare est de 14.1. L'objectif SDRIF fixe à **15.51 logements par hectares à l'horizon 2030** (14.1 + 10%).

L'ensemble des espaces urbanisés de la commune sont concernés par ces objectifs.



Le secteur à fort potentiel de densification

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Le SDRIF a localisé l'espace à potentiel de densification au sein de la ZAC du Village.

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles situés au sein du territoire communal sont à préserver et à valoriser. Dans les espaces agricoles, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les espaces agricoles représentent plus de la moitié du territoire communal. Il s'agit d'un enjeu important à Toussus-le-Noble d'autant que les espaces agricoles sont classés en ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) par l'EPA du Plateau de Saclay. Cette servitude d'utilité publique rend non urbanisable les espaces agricoles.





Les espaces de respiration

Deux espaces de respiration sont identifiés à Toussus-le-Noble :

- Au Nord du territoire communal : cet espace de respiration relie les espaces naturels de Jouy-en-Josas à la forêt domaniale de Versailles localisée sur la commune de Guyancourt en passant par l'espace naturel de l'Etang du Pré Clos de Buc.
- Au Sud du territoire communal : cet espace de respiration relie les espaces agricoles situés au sud-ouest de Toussus aux espaces boisés de Magny-les-Hameaux.

Les espaces de respiration désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage.

III. 6. LE PLAN LOCAL D'HABITAT INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VERSAILLES GRAND PARC (2012-2017)

Toussus-le-Noble ayant atteint et dépassé les objectifs fixés par le premier PLHi, la commune n'a pas d'obligations de contribution à l'objectif intercommunal de production de logements. En effet, un objectif de 120 logements était fixé lors du premier PLHi, Toussus en a produit 166 soit 45 logements de plus.

En revanche, concernant le total des 3 000 logements supplémentaires du Grand Paris (soit 500 par an sur les 6 ans du PLH), **des opportunités sont identifiées** sur les terrains militaires de Toussus-le-Noble.

L'Etat s'étant encore récemment engagé sur la réalisation de l'infrastructure de transport du Grand Paris, la libération des terrains permettra la réalisation de ces logements.

Sur ces terrains militaires, il y a la volonté de produire 100 logements dont 25% de logements sociaux.



EN RESUME...

L'EXISTANT

- *Un parc très homogène composé essentiellement de grands logements individuels occupés par leur propriétaire.*
- *Une très faible proportion de petits logements (9% de logements de 1 à 2 pièces) qui traduit une certaine inadaptation par rapport à la présence croissante de petits ménages (36% de ménages de 1 à 2 personnes).*
- *Une part de 17% de logements à caractère social sur la commune*

LES EVOLUTIONS RECENTES

- *Une reprise de la croissance du parc de logements depuis les années 2000 après un fort ralentissement dans les années 1990*
- *Depuis 2009, un ralentissement de la construction neuve faute de capacités d'urbanisation par la suite*

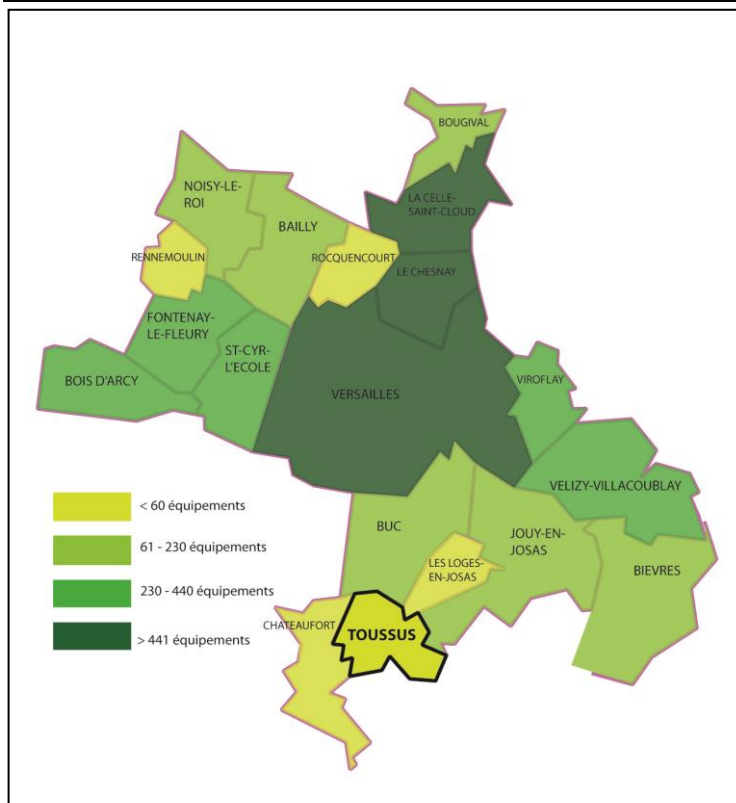
LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- *Un besoin de construction de logements estimé à environ 90 à 140 logements pour les 15 prochaines années afin de subvenir aux besoins minima de maintien de la population et de croissance démographique.*
- *Une volonté de diversification du parc de logements pour renouveler la population, permettre le maintien de jeunes ménages, et satisfaire à une forte demande en logements intermédiaires pour des conditions de ressources modérées.*
- *Une forte pression urbaine qui se traduit par une forte demande en logements individuels en accession de taille variée de type maisons de ville en primo-accession et pavillons en promotion ou logements existants et lots libres.*
- *Le SDRIF fixe un objectif d'environ 20 logements dans les zones construites (en densification)*



IV – LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES A LA POPULATION

IV.1 – UN NIVEAU D'EQUIPEMENT ESSENTIEL ...



Toussus-le-Noble apparaît comme une petite commune relativement moins équipée face aux grandes communes des environs : Versailles, Vélizy, Guyancourt ou même Massy-Palaiseau.

En effet, Toussus-le-Noble bénéficie d'un dispositif d'équipements en rapport avec sa strate démographique : elle dispose des structures institutionnelles traditionnelles des petits villages (écoles, mairie, aires de jeux et terrains de sports, ateliers municipaux, etc.)

Pour les équipements plus importants ou spécifiques, la commune bénéficie de la proximité de grands pôles urbains structurants à l'échelle régionale.

En particulier, elle dépend de Buc et de Versailles. Ce qui se traduit par un éloignement moyen à ces équipements « complets » de 4 km avec un temps moyen de parcours en voiture d'environ 15 mn.

IV.2 – ... TRES CONFORTABLE EN COMPARAISON DES COMMUNES DE TAILLE SIMILAIRE

	Nb d'équipements de la gamme de proximité	Nb d'équipements de la gamme intermédiaire	Nb d'équipements de la gamme supérieure	Nombre total d'équipements
Châteaufort	36	7	0	45
Les Loges-en-Josas	35	5	1	44
Rennemoulin	3	0	0	4
Rocquencourt	26	11	0	43
Toussus-le-Noble	22	4	0	29

Source : INSEE, Base Permanente des Equipements 2016

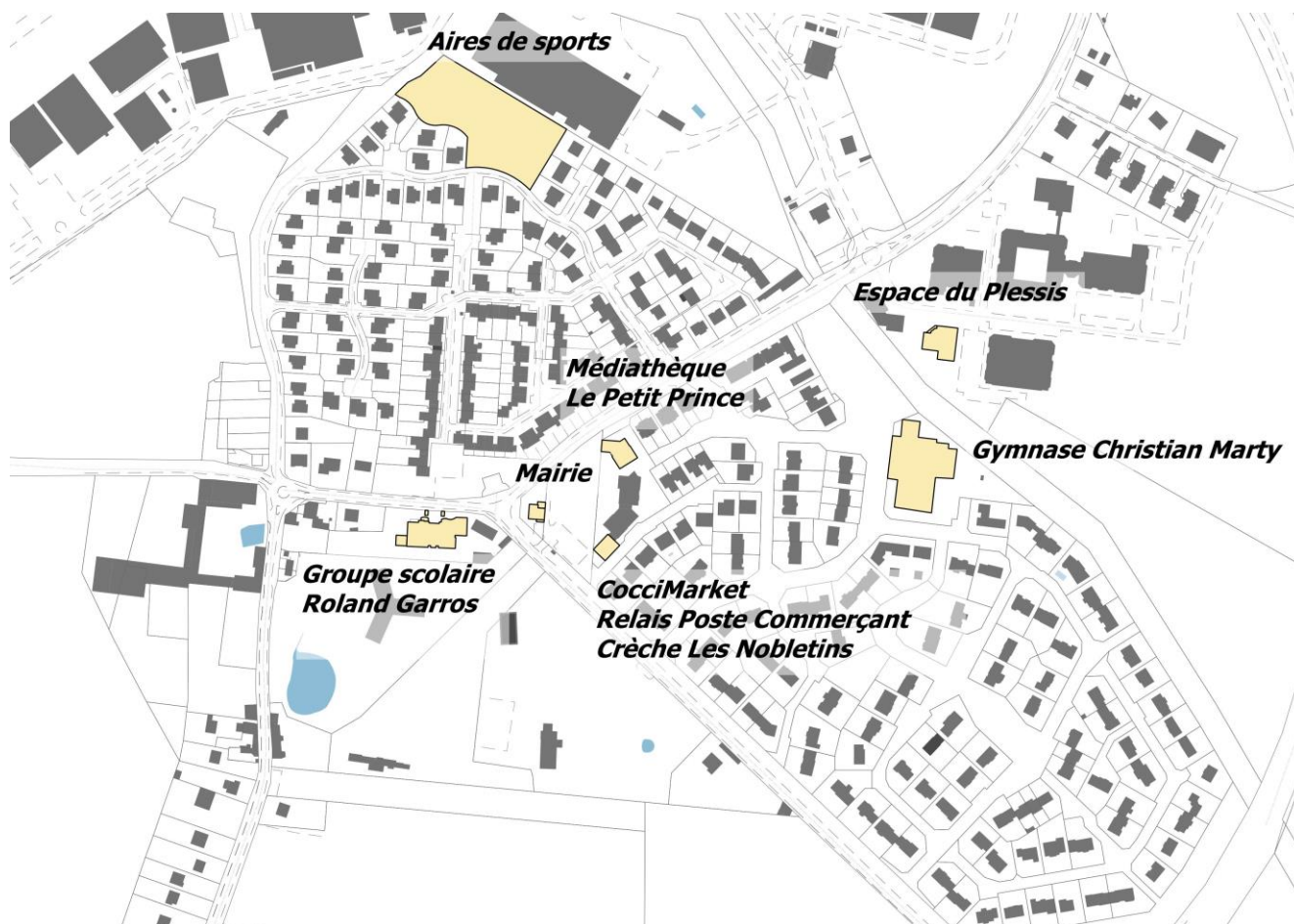
D'après la nomenclature de l'INSEE, la commune dispose de 29 équipements dont 22 équipements de la gamme de proximité (sur 27 catégories) et 4 équipements de la gamme intermédiaire (sur 36 catégories). En comparaison des communes de même strate démographique (moins de 2000 habitants), elle se situe un peu en dessous de la moyenne en termes d'équipements de proximité.

En revanche, on note que dans les domaines de la Petite Enfance et de la Culture, elle met à la disposition de ses habitants et de ceux des petites communes voisines des structures plutôt rares à cette échelle démographique : en particulier, la crèche, la bibliothèque, et l'espace culturel polyvalent.



IV.3 – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Localisation des équipements sur la commune



L'organisation spatiale et la répartition des équipements fait apparaître 3 ensembles :

- Le « **noyau principal** », au cœur du village qui regroupe la plupart des structures communales autour de la mairie et des écoles.
- Le « **noyau sportif et ludique** », situé au sein de l'ancienne ZAC du Village. Il regroupe des terrains de sports, des aires de jeux et un foyer « mille-club » utilisé par les jeunes de la commune.
- Le « **noyau culturel et associatif** » qui regroupe l'Espace du Plessis à l'entrée de la zone d'activités d'AIRPARC et le gymnase Christian Marty.

Cette organisation permet de structurer le village et les différents quartiers, leur éloignement étant relativement peu important (moins de 200 mètres) et permet aux équipements d'être accessibles par tous les habitants sans difficultés.



Les équipements scolaires et de Petite Enfance

Toussus-le-Noble dispose d'un accueil de la Petite Enfance, la crèche Les Nobletins qui accueille jusqu'à 20 enfants.

De plus, trois assistantes maternelles sont présentes sur la commune.

La commune dispose d'un groupe scolaire « Roland Garros » qui regroupe une école maternelle (2 classes) et une école primaire (2 classes).

Evolution des effectifs scolaires									
2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
101	109	137	167	196	192	171	157	153	141
	+8%	+26%	+22%	+17%	-2%	-11%	-8%	-3%	-8%

Après une hausse des effectifs scolaires entre 2009 et 2012, on constate une baisse des effectifs scolaires depuis l'année scolaire 2012-2013, les effectifs de 2017-2018 avoisinant ceux de la période 2010-2011.

La forte hausse des effectifs scolaires au début des années 2010 est due à l'arrivée de populations après la réalisation de logements au sein de la Mare Chevalier. Les tendances récentes de baisse des effectifs peuvent s'expliquer par le départ des élèves de CM2 au collège faisant décroître le nombre d'élèves au sein du groupe scolaire.

Pour le 2nd degré, les élèves se rendent aux collèges de Martin Luther King de Buc et aux lycées de Versailles.

Les équipements culturels

La commune dispose de deux équipements culturels importants pour la vie locale :

- **L'Espace du Plessis** : cette salle polyvalente située à l'entrée de la zone d'activités d'AIRPARC est utilisée par les associations de la commune (école de musique, activités culturelles diverses, activités sportives d'intérieur). En outre, elle accueille les grandes manifestations de la vie communale.
- **La Médiathèque Le Petit Prince** : la bibliothèque a déménagé au sein de la zone de la Mare Chevalier à proximité de la Mairie (13 impasse Tronchon). La configuration des locaux n'était plus adaptée à la forte fréquentation ne permettant pas le fonctionnement optimal de la structure.

L'Espace du Plessis



Les équipements sportifs

Gymnase Christian Marty



Le gymnase Christian Marty a été construit en 2011. Il accueille :

- 1 court de tennis couvert,
- 8 terrains de Badminton,
- un terrain multi-activité pour le Futsal (qui permettrait aussi de faire du basket, handball, du volley, etc.),
- 1 Dojo (Judo et Yoga)

Ce complexe est équipé de vestiaires, douches et sanitaires.

Cet espace permet actuellement l'exercice d'activités sportives d'intérieur : badminton, futsal, judo, tennis et yoga.

Espace du Plessis



La construction du gymnase a permis de créer une infrastructure avec une capacité d'accueil suffisante et adaptée pour l'exercice des activités sportives, non permises par le seul espace du Plessis.

L'espace du Plessis, lui, accueille une salle de danse et une salle de gym pour les activités de danse, gym et zumba.



Les équipements sportifs de plein air sont regroupés rue Rougerie en bordure de l'aérodrome et du quartier d'habitat.

Ils comprennent 1 terrain de sport, 2 courts de tennis, 1 piste de roller, 1 aire de petits jeux et un local pour les jeunes.

La commune ne dispose pas de terrains de football malgré une forte demande des habitants pour cette activité.

Ainsi, pour les équipements sportifs non disponibles sur la commune, les utilisateurs se rendent à Villiers le Bâcle, à Buc, à Saint Aubin, à Vélizy ou bien à Guyancourt.



Les équipements divers

La commune dispose en outre de divers équipements administratifs ou techniques

- La mairie au cœur du village, place du Maréchal Leclerc de Hautecloque
- Les ateliers municipaux situés à l'entrée du groupe scolaire

La situation des **ateliers municipaux**, au cœur du village et à proximité du pôle scolaire pose des soucis de compatibilité avec le voisinage et les usages compte tenu des nuisances engendrées (circulations de gros engins, dépôt de produits toxiques).

Le cimetière : La commune a longtemps bénéficié d'un accord avec la commune de Châteaufort pour le cimetière.

Le bureau de poste de la commune a été remplacé par un Relais Poste Commerçant situé au sein de CocciMarket. Son maintien n'a pas été permis du fait de sa faible rentabilité ainsi que des politiques actuelles tendant vers la fermeture de centres postaux.



EN RESUME...

L'EXISTANT

Une petite commune dépendante des grands pôles urbains du secteur (Versailles, Vélizy, Buc).

Mais un niveau d'équipement satisfaisant en comparaison des communes de même strate démographique (moins de 1 000 habitants), notamment dans les domaines de la Petite Enfance et de la Culture.

Un dispositif regroupé sur le village en 3 ensembles :

- *Le noyau central*
- *Le noyau sportif*
- *Le noyau culturel et associatif (Espace du Plessis et Gymnase Christian Marty)*

LES MANQUES

DYSFONCTIONNEMENTS

ET

LES ENJEUX

Des carences ressenties :

- *Absence de lieu historique, culturel et commerçant, symbole d'une centralité dans les villes et villages traditionnels*
- *Inadaptation des structures d'accueil pour la Petite Enfance*
- *Cimetière*

Des besoins et des enjeux à prendre en compte

- *La réorganisation du pôle scolaire et de Petite Enfance et l'adaptation des structures scolaires, de la crèche et du centre de loisirs pour les effectifs des années à venir.*
- *La réorganisation des locaux éducatifs*
- *La délocalisation des ateliers municipaux.*



V – LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse socio-économique de Toussus le Noble repose sur les données INSEE de 2014 et 2013.

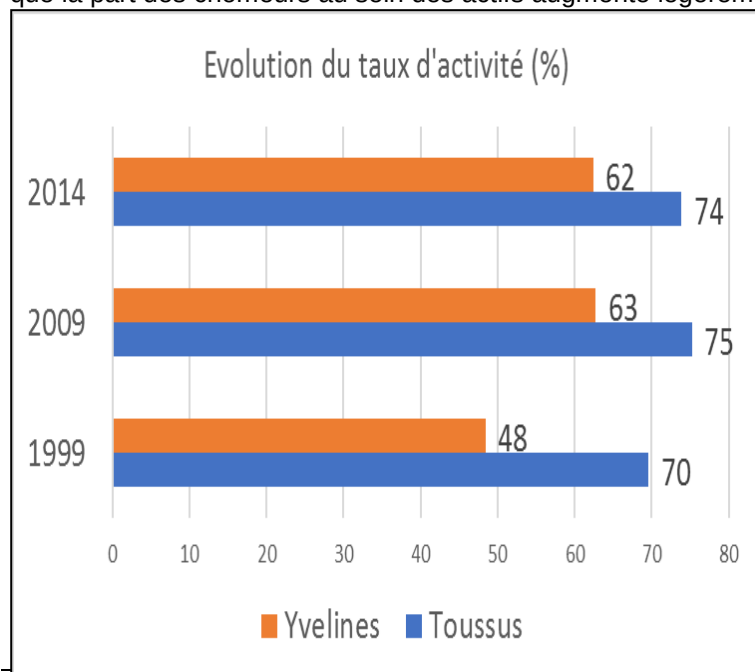
V.1 – LA POPULATION ACTIVE

Caractéristiques et évolution

Population de 15 à 64 ans par type d'activité		
	2014	2009
Ensemble	811	670
Actifs en %	77,6	77,5
<i>actifs ayant un emploi en %</i>	<i>72,4</i>	<i>74,7</i>
<i>chômeurs en %</i>	<i>5,2</i>	<i>2,8</i>
Inactifs en %	22,4	22,5
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</i>	<i>14,2</i>	<i>14,2</i>
<i>retraités ou préretraités en %</i>	<i>4,9</i>	<i>4,9</i>
<i>autres inactifs en %</i>	<i>3,3</i>	<i>3,4</i>
Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.		

Toussus-le-Noble compte 629 actifs en 2014 contre 519 actifs en 2009. Cette augmentation est parallèle à la croissance démographique observée durant cette même période.

Les actifs représentent 78% de la population en âge de travailler dont la majorité (72%) ont un emploi. On note que la part des chômeurs au sein des actifs augmente légèrement entre 2009 et 2014.

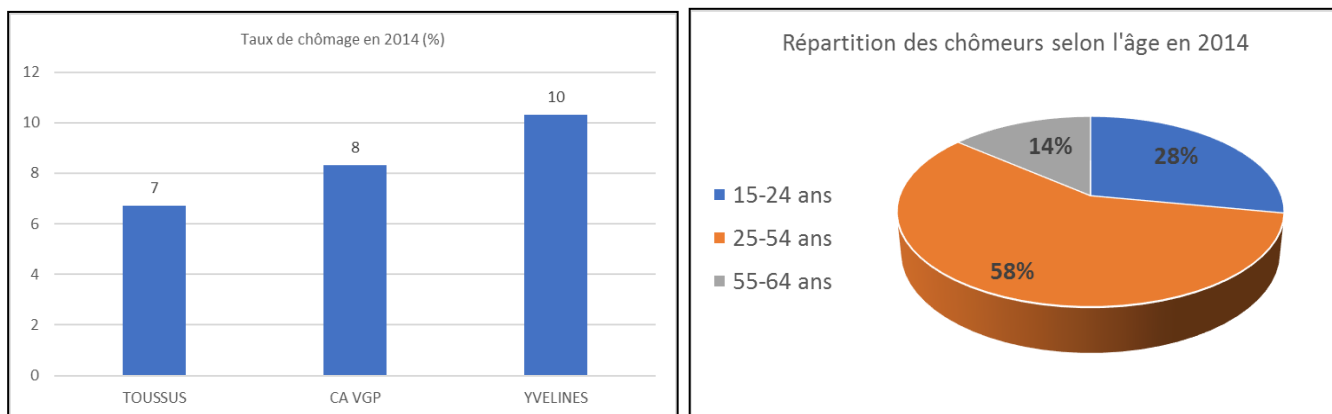


Les inactifs représentent 22% de la population en âge de travailler. Les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés sont majoritaires au sein des inactifs confirmant que la population communale est relativement jeune (cf. Chapitre 2. Caractéristiques de la population).

On note que le taux d'activité de Toussus est toujours supérieur à celui du Département des Yvelines dans le temps. Ceci s'explique par la présence importante de jeunes ménages et de jeunes actifs sur la commune.



Le chômage

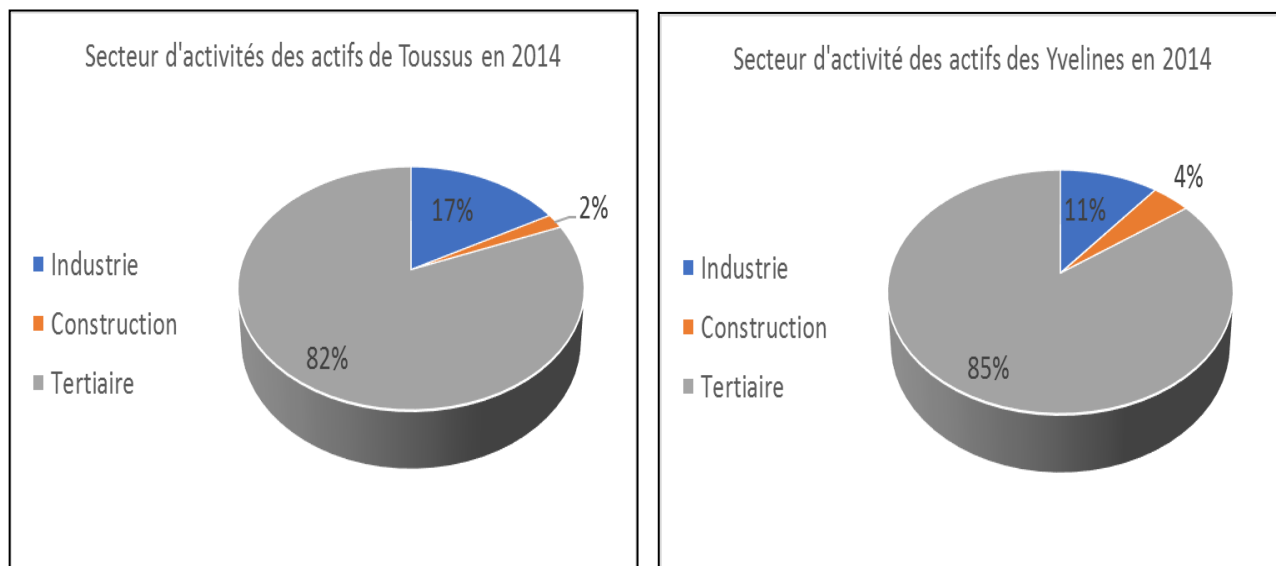


Avec 42 chômeurs en 2014, la commune se caractérise par **un très faible taux de chômage** : 7% contre 8% dans la CA VGP et 10% dans les Yvelines.

Ce chômage touche très peu les jeunes (14% des chômeurs ont moins de 25 ans) mais concerne plus particulièrement les personnes d'âge moyen (25-54 ans) et les chômeurs de longue durée en fin de période d'activités (+ 55 ans).

Les secteurs d'activités des actifs nobeltussois

A Toussus-le-Noble, comme dans l'ensemble des Yvelines, la répartition des actifs par secteur d'activité laisse apparaître une **forte proportion du secteur tertiaire** (plus de 80% des actifs) et de faibles parts dans les secteurs de la construction et l'industrie. Aucun actif n'appartient au secteur d'activité de l'agriculture à Toussus et une faible proportion (0.2%) dans le département des Yvelines.



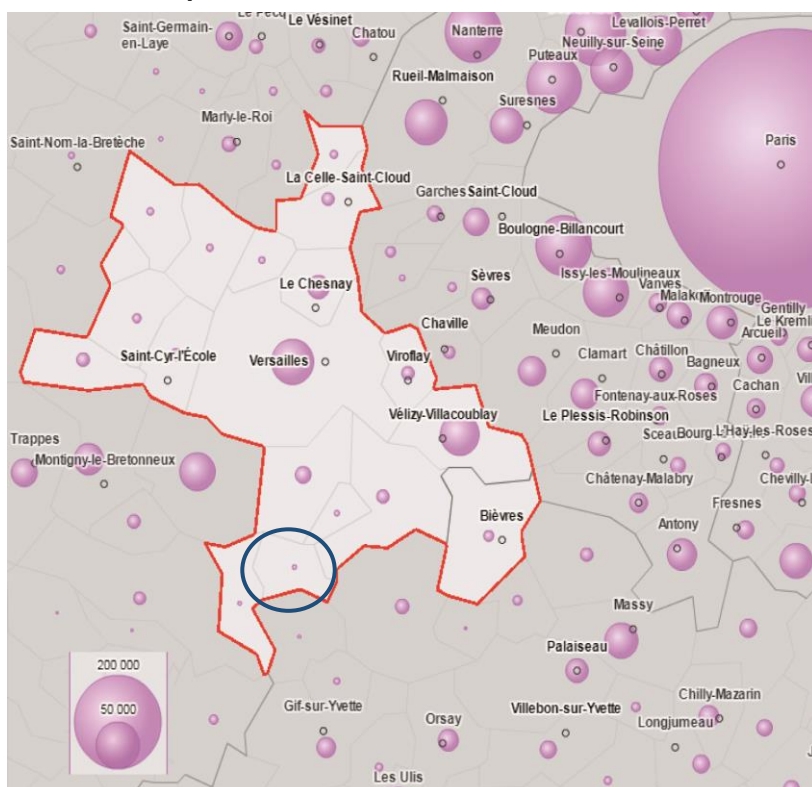
Toutefois, l'analyse comparative détaillée fait apparaître de légères différences, caractéristiques à la commune : les actifs travaillant dans les secteurs de l'industrie sont plus représentés qu'à l'échelle des Yvelines. En revanche, les actifs travaillant dans le secteur de la construction sont légèrement moins représentés.

Cette situation est à mettre en relation avec la présence d'emplois liés aux industries de pointe et aux industries technologiques dans les domaines de l'aéronautique, de l'informatique, des télécommunications (Vélizy-Villacoublay, Châteaufort) et de l'automobile (Saint-Cyr-l'Ecole).



V.2 – LES ACTIVITES DANS LE SECTEUR : un secteur « porteur »

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013



Le département des Yvelines se caractérise par 5 pôles d'excellence industrielle :

- Les technologies et les services de télécommunications,
- L'Industrie d'équipement électronique et informatique,
- L'Industrie automobile,
- L'Industrie aéronautique, spatiale et de défense
- Les Biotechnologies.

Trois grands pôles géographiques de développement sont identifiés dans les Yvelines :

- Le pôle « Saint-Germain-en-Laye-Poissy » pour les activités de la mécanique, métallurgie, la pharmacie, l'informatique et les télécommunications.

- Le pôle « Seine Aval », des Mureaux au Mantois, dans les domaines de l'aéronautique-spatiale, de l'environnement et de la mécanique-métallurgie.
- Le pôle « Versailles-Vélizy-Saint Quentin » dans les domaines de l'aéronautique, des télécommunications et des hautes technologies.

Ce dernier, dans lequel s'intègre la commune, constitue un véritable pôle d'emplois à l'échelle régionale, avec la proximité :

- D'entreprises de télécommunications à Vélizy (Bouygues Telecom, Sun Microsystems, Transcom), à Châteaufort (Nortel Networks).
- Du pôle de compétences aérodynamiques formé par l'association du CNAM, PSA-Peugeot-Citroën et Renault à St-Cyr-l'Ecole.
- Les pôles d'emplois de haute technologie de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Vélizy-Villacoublay représentant un total cumulé de 45 000 emplois.

Par ailleurs, la proximité immédiate à l'Est du pôle d'envergure européenne de Massy-Saclay-Palaiseau constitue un potentiel de développement économique prestigieux orienté vers la recherche et les hautes technologies (CEA à Saclay, Projet « Soleil », filières de recherche et sièges d'entreprises de renom, etc.).

Enfin, la proximité des grands axes de communication (RN 118 et A 86) favorise les liaisons vers les pôles d'emplois importants proches de Paris (Boulogne-Billancourt, Levallois, La Défense).



Les futures évolutions

Toussus-le-Noble s'inscrit dans un contexte économique en forte évolution et pleine expansion tout autour de son territoire communal avec :

- **L'O.I.N. de Paris Saclay,**

L'OIN Paris-Saclay compte 657 000 habitants et 370 000 emplois, sur une superficie trois fois et demi plus vaste que celle de Paris. C'est un pôle majeur d'activités industrielles (10,6 % des emplois) et 15 % des effectifs de la recherche française y travaillent, faisant ainsi de Paris-Saclay le deuxième pôle de recherche français après Paris.

Destinée à développer, à terme, un pôle d'excellence à l'échelle européenne voire mondiale par l'aménagement, sur le plateau allant de Saclay et à Satory, d'un campus de dimension internationale regroupant les meilleurs établissements universitaires, des grandes écoles, et des instituts de recherche nationaux, cette vaste opération vise trois objectifs principaux :

- Renforcer les synergies entre écoles, universités, centres de recherches et entreprises
- Dynamiser fortement la création d'emplois et d'entreprises nouvelles notamment dans les domaines de la santé, de l'alimentation, des nouvelles mobilités, des changements climatiques et économiques post-carbone.
- Concevoir un aménagement attractif qui privilégie la qualité de vie, d'étude et de travail, en pensant les déplacements et les interconnexions.

- **Le Contrat de développement territorial Paris-Saclay Versailles Grand Parc / Saint-Quentin-en-Yvelines / Vélizy-Villacoublay**

En matière de développement économique, le CDT a pour ambition la création de 2000 emplois par an, soit 30000 emplois sur la durée du CDT, tirée par la constitution d'un écosystème intégré autour de la mobilité innovante et décarbonée.



V. 3 – LES ACTIVITES NOBELTUSOISES

Un fort taux d'emploi

Avec 523 emplois et près de 87 entreprises installées sur son territoire, la commune de Toussus-le-Noble apparaît comme très attractive en matière d'emplois et vient conforter le pôle « Versailles-Vélizy-Saint Quentin ».

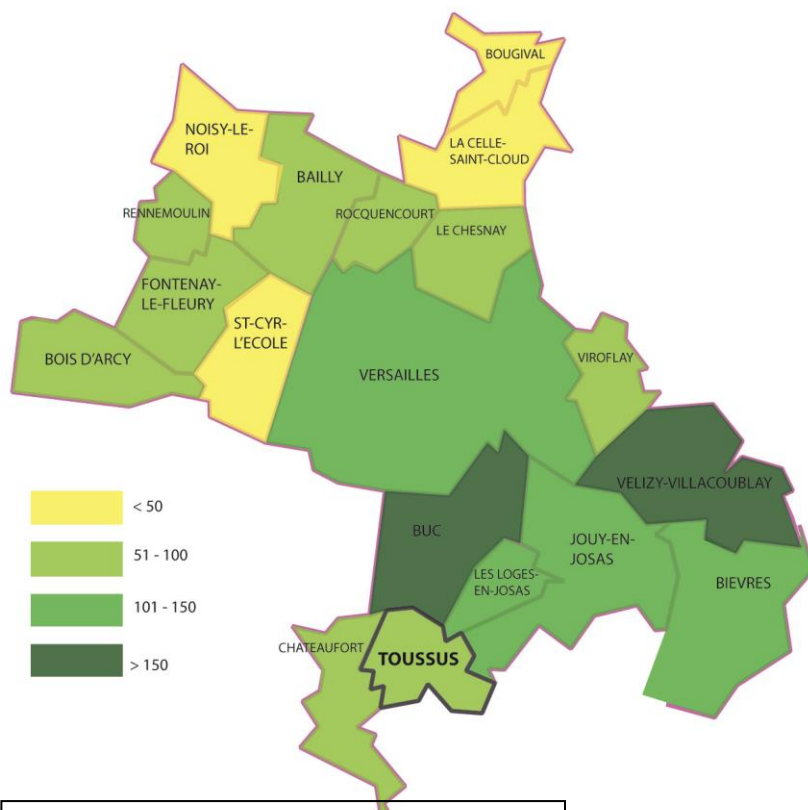
Le taux d'emploi (nombre d'emplois présents dans la commune/population active totale de la commune) est donc très élevé puisqu'il est de 72.4% dans la commune contre 69.5% dans la CA VGP et de 68.4% dans les Yvelines.

	Indicateur de concentration d'emploi en 2014
Toussus	88.4
CA VGP	115
Yvelines	84.2
Source : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.	

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Lorsqu'il est supérieur à 100, cela signifie qu'il y a plus d'emplois que d'actifs dans une commune. A l'inverse, lorsqu'il est inférieur à 100, il y a plus d'actifs que d'emplois sur le territoire : la commune est qualifiée de résidentielle.

Depuis 2014, la commune de Toussus-le-Noble est qualifiée de résidentielle car il y a 523 emplois pour 591 actifs. Cette évolution est récente puisqu'en 2009, 834 emplois étaient présents sur la commune pour 503 actifs soit un indicateur de concentration d'emploi de 165.8 en 2009.

On note une forte baisse du nombre d'emplois entre 2009 et 2014 liée au départ de l'Etablissement d'Aéronautique Navale depuis 2008 (-311 emplois par rapport à 2009).

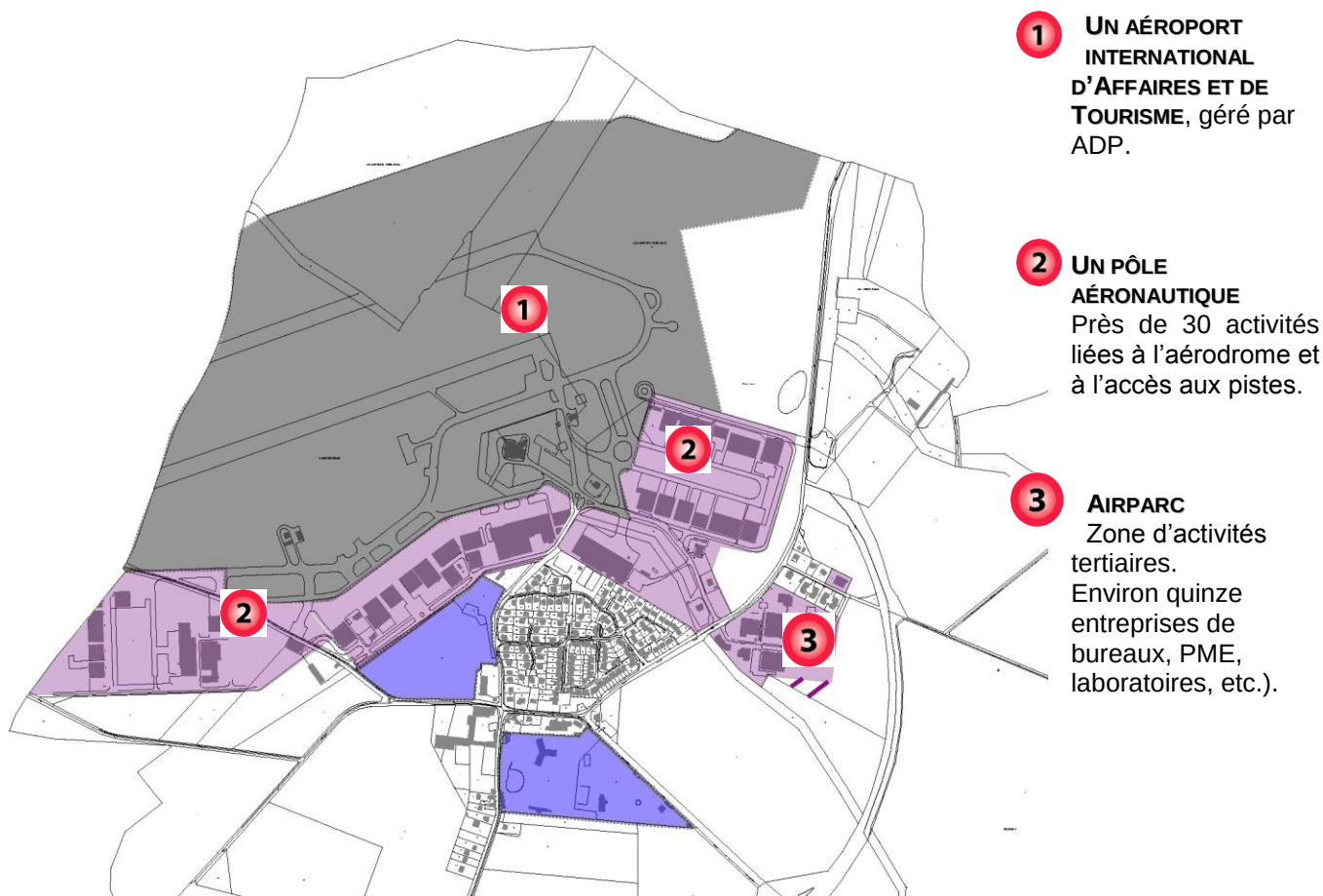


En comparaison avec la Communauté d'Agglomération, Toussus est plus résidentielle et concentre moins d'emplois sur son territoire.

En revanche, elle a un indicateur de concentration d'emploi supérieur à celui du département traduisant un caractère légèrement moins résidentiel de son territoire.



L'organisation du tissu économique



Les entreprises présentes à Toussus le Noble

■ L'aérodrome

Essentiellement destiné à l'aviation civile, il est géré par les Aéroports de Paris et il est classé aérodrome international de catégorie C (« circulations d'affaires et de services de courte et moyenne distance ou circulation de Grand Tourisme »)

Son activité varie selon les années, de 100 000 à 150 000 mouvements.

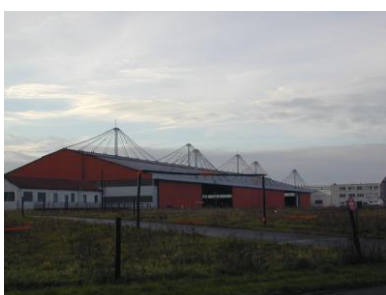


Le périmètre total ADP s'étend sur 167 hectares soit plus de 40% du territoire communal. Il comprend deux pistes, la tour de contrôle, l'aérogare et une trentaine de bâtiments et de hangars de sociétés diverses liées à l'activité ou au fonctionnement de l'aérodrome. Et seuls 110 hectares sont réservés à l'activité de navigation et aux pistes.

Les activités directement liées à ADP emploient une soixantaine de personnes.



■ Les activités liées à la présence de l'aérodrome



Les autres entreprises présentes regroupent plus de 400 emplois.

Ces activités sont directement ou indirectement liées à l'activité de l'aérodrome :

- le développement de la vocation touristique de l'aérodrome a attiré des aéroclubs : 3 sont présents sur le site.
- les entreprises d'entretien et de gardiennage des avions.
- des entreprises de formation.
- des sociétés de transports aériens.
- des activités de fabrication d'instruments de bords.

■ La zone d'activités AIRPARC :



Elle accueille des activités technologiques et de bureaux et de services.

Elle souffre d'un manque d'attractivité avec une hausse de la vacance du fait du départ de certaines entreprises.



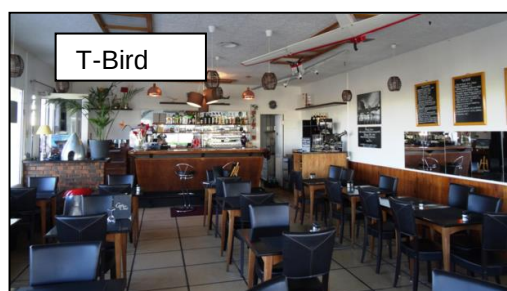
■ Les commerces



L'épicerie CocciMarket est le seul commerce de proximité dont dispose la commune située en cœur de village. Toussus dépend de Buc pour les besoins de première nécessité puis de Versailles ou de Saint Quentin pour des équipements commerciaux plus importants.

La commune dispose également de 4 restaurants dont 2 situés à l'aéroport (Le Bouchon et T-Bird). Les deux autres sont situés rue Robert Esnault Pelterie : il s'agit de la Rome Antique et le Café de l'Aérodrome.

De plus, un food-truck Little Bouddha est présent tous les mardis midi sur la commune.



- **Maintenir une dynamique économique du tissu communal**

Les activités aéronautiques liées à l'aérodrome



D'après le SDRIF, les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir **prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports.**

Elles peuvent accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Les activités de l'aérodrome et la fréquentation de la structure aéroportuaire ne devraient pas évoluer considérablement sur la commune malgré les orientations générales de réorganisation de l'aviation civile et militaire. Toutefois, leur maintien et leur évolution dans l'emprise prévue par le SDRIF doivent être prévus.

Les activités de la Zone d'Activités Economiques AIRPARC

La vacance étant importante au sein de la ZAE, ces espaces peuvent muter vers une destination mixte habitat et activité.

Suite au départ de l'Etablissement d'Aéronautique Navale, les anciens terrains militaires pourraient accueillir de nouvelles activités mais également certaines activités présentes sur la ZAE Airparc afin de permettre un regroupement dans des espaces plus attractifs à proximité de l'aérodrome.

- **L'accueil de nouvelles entreprises**

Dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay, l'accueil de nouvelles activités spécialisées notamment dans les domaines de la santé, de l'alimentation, des nouvelles mobilités, des changements climatiques et économiques post-carbone est à favoriser tout comme la création et le développement de Start-Up technologiques.

Le tissu commercial de proximité est essentiellement constitué de restaurants et d'une épicerie, ne permettant pas de subvenir aux besoins de première nécessité des habitants. Aussi, il serait souhaitable de voir l'implantation de quelques petits commerces généraux ou spécifiques pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.



EN RESUME...

ETAT DES LIEUX ET EVOLUTIONS RECENTES

UN FORT POTENTIEL ECONOMIQUE

- Une population active relativement importante (78% de la population en âge de travailler)
- Un niveau de chômage très faible (7% de chômeurs dans la commune contre 10% au niveau du département).

Un secteur d'emplois « porteur de développement » avec la présence dans l'environnement immédiat de la commune de pôles importants :

- Vélizy-Villacoublay
- Versailles
- Saint Cyr l'Ecole
- St Quentin en Yvelines
- Centre d'envergure européenne de Massy-Saclay-Palaiseau
- OIN Paris-Saclay

... et des liaisons aisées avec les environs économiques de Paris (Boulogne-Billancourt, la Défense, Levallois-Perret, etc.)

De nombreuses activités dans la commune, attractives dans le secteur :

- Un aéroport international de tourisme géré par ADP
- Une trentaine d'entreprises diverses liées à l'aéroport
- Une quinzaine d'entreprises sur la zone d'activités tertiaires d'AIRPARC le long de la RD938.

TOUTEFOIS,

Manque d'attractivité des zones d'activités et notamment d'AIRPARC : vacance en hausse

Une perte d'emplois importante liée au départ de l'EAN

La commune ne dispose pas de commerces de proximité et elle est entièrement dépendante des communes voisines dans ce domaine (Buc, Versailles).

Des atouts à valoriser : le développement technico-scientifique de l'OIN Paris Saclay et l'aéroport

LES ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- Maintenir les emplois sur la commune (environ 540 emplois) et retrouver le niveau d'emplois des années 90 (700 emplois)

- Améliorer la desserte et l'accessibilité des zones = voie de desserte dans les emprises ADP et dessertes en transports en commun.

- Valoriser les zones d'activités d'ADP et terrain EAN

- Regrouper les activités dans les sites attractifs (déplacements des activités D'AIRPARC vers Aéroport)

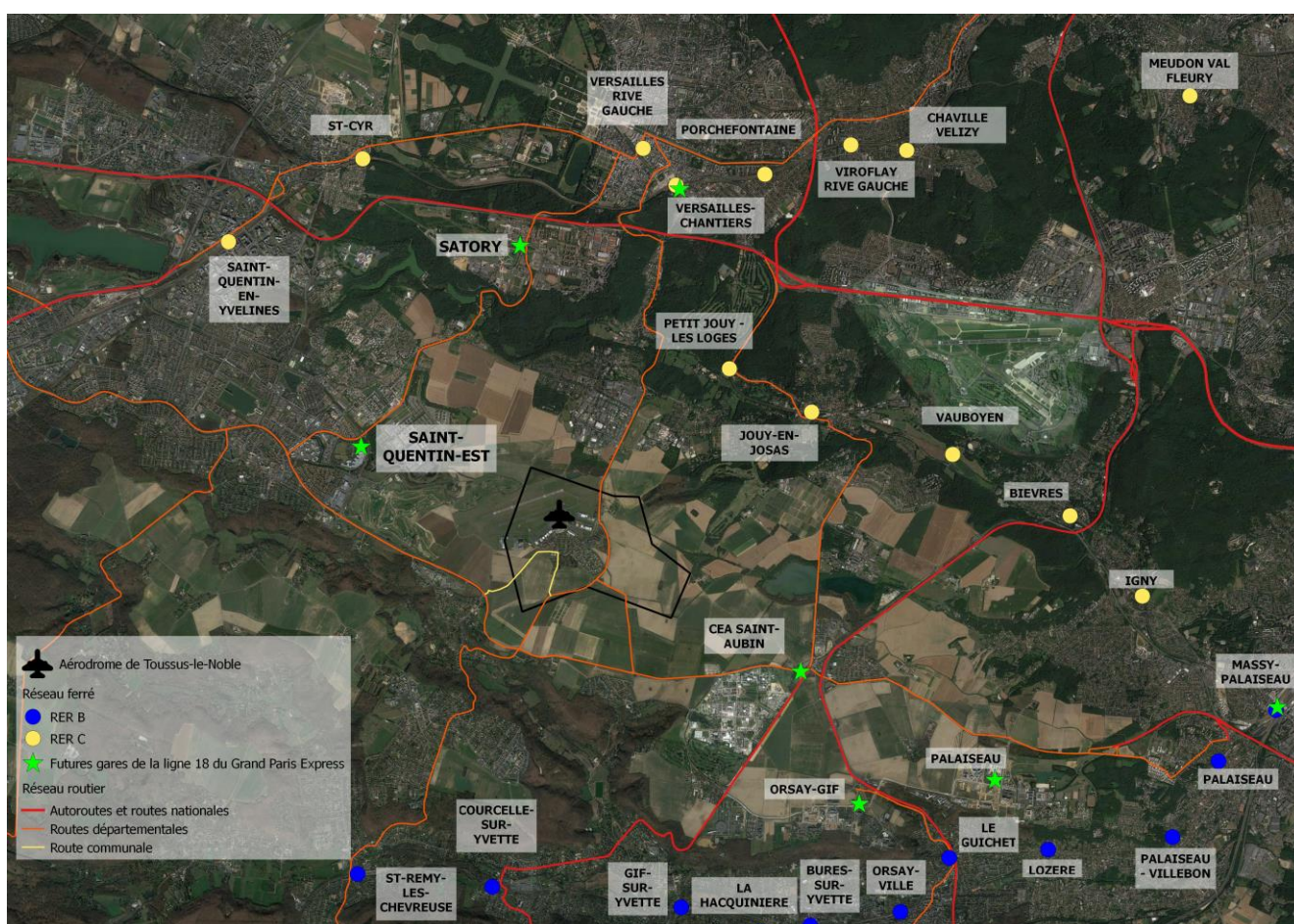


VI – CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS

VI.1 – LES MOYENS DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

Des moyens d'accessibilité variés...

La commune de Toussus-le-Noble bénéficie de la présence d'un réseau de transports variés à proximité et sur le territoire communal.

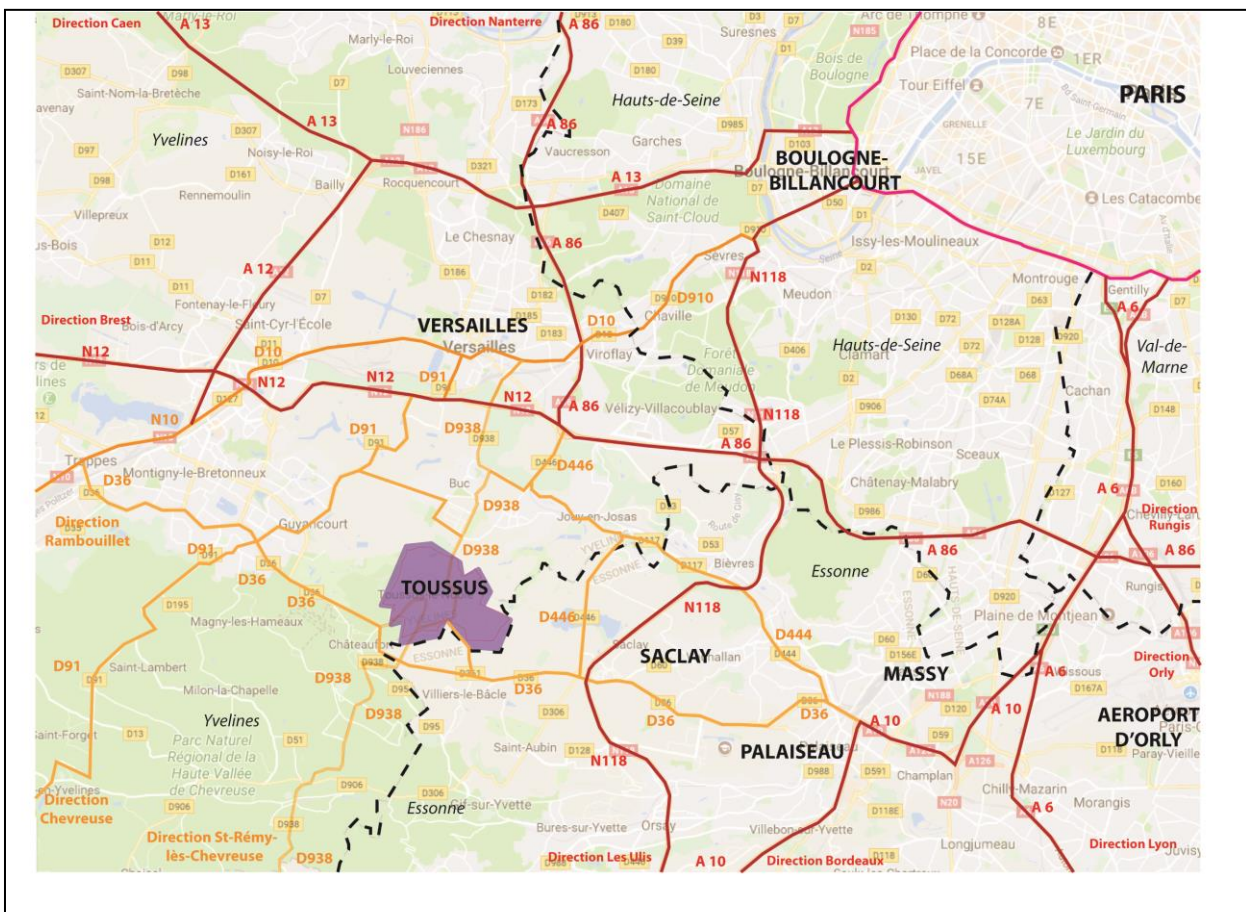


Le réseau aérien

L'Aérodrome International d'Affaires et de Tourisme est un aérodrome de catégorie C, géré par les ADP. Il assure des liaisons internationales et nationales et a développé une activité de vols de tourisme sur la région.



Le réseau routier



Source : Google Maps – Traitement : SIAM

Une proximité de routes nationales structurantes

- La RN 118 à l'Est : Cet axe Nord-Sud place la commune à environ 15 mn des portes de Paris (Porte de Saint Cloud, Pont de Sèvres) et ½ heure du pôle de Nanterre-La Défense.
- La RN 12 au Nord : cet axe Est-Ouest constitue une portion du contournement de l'agglomération parisienne par le Sud, avec des tronçons de l'A86.

...et la présence d'un réseau départemental qui cadre et dessert le territoire communal

- La RD 36 au sud, qui relie l'agglomération de Saint-Quentin à la RN 118
- La RD 91 à l'ouest, qui relie Versailles à la Vallée de Chevreuse
- La RD 938 qui traverse la commune du Nord au Sud, reliant St-Rémy-lès-Chevreuse et Versailles.

Les transports en commun

❖ LES GARES RER (cf. carte page précédente)

Toussus-le-Noble bénéficie de la présence de 4 gares RER à moins de 10 km de la commune : St-Rémy-lès-Chevreuse, Gif-sur-Yvette sur la ligne du RER B et Jouy-en-Josas, Versailles sur la ligne du RER C.



❖ LES BUS

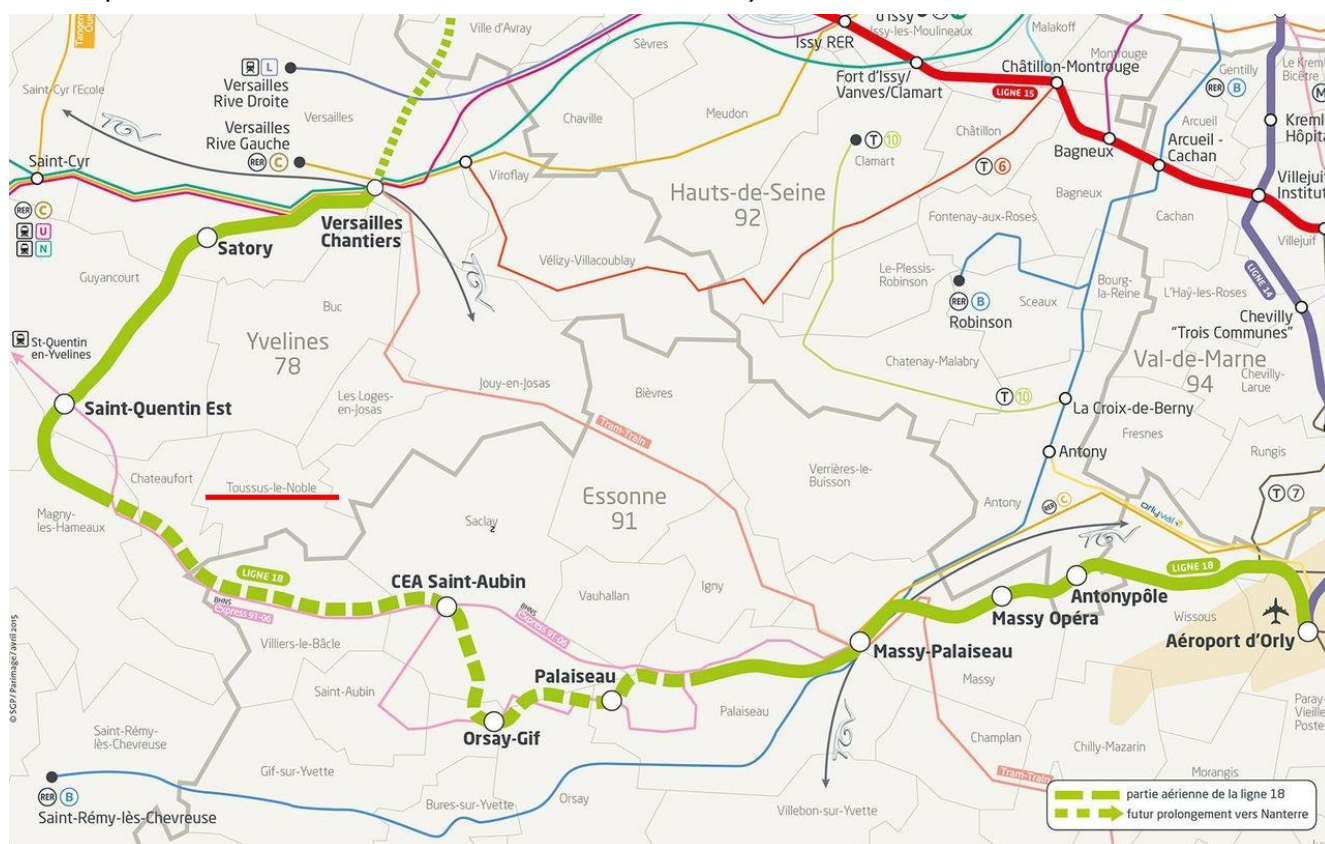
Par ailleurs, cinq lignes de bus desservent le territoire communal. Exploitées par la SAVAC, sous l'autorité du STIF (Syndicat des transports de la Région Ile de France), elles assurent les liaisons Nord-Sud avec les communes voisines et permettent le rabattement vers les gares RER :

- 2 lignes Chevreuse / collège Martin Luther King – Lycée franco-allemand : ces lignes permettent d'assurer les transports scolaires
- 3 lignes Saint-Rémy-lès-Chevreuse / Versailles : ces lignes permettent un rabattement régulier vers la gare de VERSAILLES Chantiers, la gare de VERSAILLES Château-Rive Gauche, la gare de SAINT REMY LES CHEVREUSE, et la desserte des zones d'activités de Châteaufort et Magny les Hameaux.

La fréquence de ces lignes est satisfaisante car la desserte est d'au minimum 1 bus par heure tous les jours de la semaine, y compris le samedi, le dimanche et les jours fériés.

❖ METRO DU GRAND PARIS – LIGNE 18

(SOURCE : DOSSIER D'INFORMATION LIGNE 18 – SITE INTERNET TOUSSUS-LE-NOBLE)



Le Grand Paris des transports prévoit la modernisation des transports existants et la réalisation d'un nouveau métro automatique. Le Grand Paris Express, c'est : 200 km de réseau, 68 nouvelles gares dont 80 % en correspondance, et 2 millions de voyageurs par jour.

Le 28 mars 2017, le Décret n° 2017-425 **déclare d'utilité publique et urgents** les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris de la ligne 18.

D'une longueur de 35 kilomètres et comportant 9 nouvelles gares, la ligne 18 reliera la gare Aéroport d'Orly à la gare Versailles Chantiers. Elle offrira des correspondances avec de multiples modes de transport : la ligne 14 du Grand Paris Express, les lignes N et U du Transilien, les RER B et C, le tramway T7, le Tram-Train Massy-Evry, de nombreuses lignes de bus et le TGV.



La ligne 18 assurera notamment la desserte du pôle scientifique et universitaire du plateau de Saclay et des grands pôles économiques d'Orly et de Saint-Quentin-en-Yvelines. Sa mise en service est prévue en deux temps : à l'horizon 2024, pour la partie située entre la gare Aéroport d'Orly et la gare CEA Saint-Aubin, et 2030 jusqu'à Versailles Chantiers.

Les temps de déplacements seront réduits :

- Versailles Chantiers <> Aéroport d'Orly : 30 minutes contre 1h15 minutes aujourd'hui
- Aéroport d'Orly <> Orsay Gif : 15 minutes contre 48 minutes aujourd'hui
- Saint-Quentin Est <> Massy-Palaiseau : 20 minutes contre 1h05 aujourd'hui
- Massy Opéra <> Châtelet : 26 minutes contre 52 minutes aujourd'hui

Les autres moyens de déplacements

❖ LE TRANSPORT OCCASIONNEL PAR TAXI POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Le Conseil Municipal du 25 septembre 2017 a approuvé une convention de service pour le transport occasionnel par taxi pour les personnes de plus de soixante ans.

En effet, certains usagers de plus de soixante ans résidant à Toussus-le-Noble sont dans l'impossibilité de se déplacer par leurs propres moyens pour effectuer différentes courses hors de la commune. Le Conseil Municipal a approuvé une convention de prestation de service afin de prendre à la charge de la commune le prix de la course.

Mais des moyens de déplacements axés sur l'automobile

Les moyens de transports utilisés par les habitants pour se rendre à leur travail

	Commune	CA VGP	Département
Marche à pied	3.2%	8.1%	5.9%
2 roues	5.3%	5.2%	3.5%
Transports en commun	13.9%	31.5%	31%
Véhicule particulier	73.8%	51.7%	56.1%
Pas de transports	3.8%	31.5%	31%

Les moyens de transports utilisés par les habitants pour leurs déplacements quotidiens (notamment les trajets domicile-travail) sont majoritairement la voiture particulière.

→ 74% des déplacements se font en voiture particulière

→ Seuls 14% (contre 32% dans la CA VGP et 31 dans les Yvelines) utilisent les transports en commun.

Cette situation est en partie dû à l'éloignement relatif des réseaux ferroviaires.

❖ DE FUTURES INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES

Toussus-le-Noble a adhéré au groupement de commandes pour la fourniture, l'installation, la maintenance, la supervision et l'exploitation des infrastructures de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables coordonnée par le Syndicat d'Energie des Yvelines (SEY).

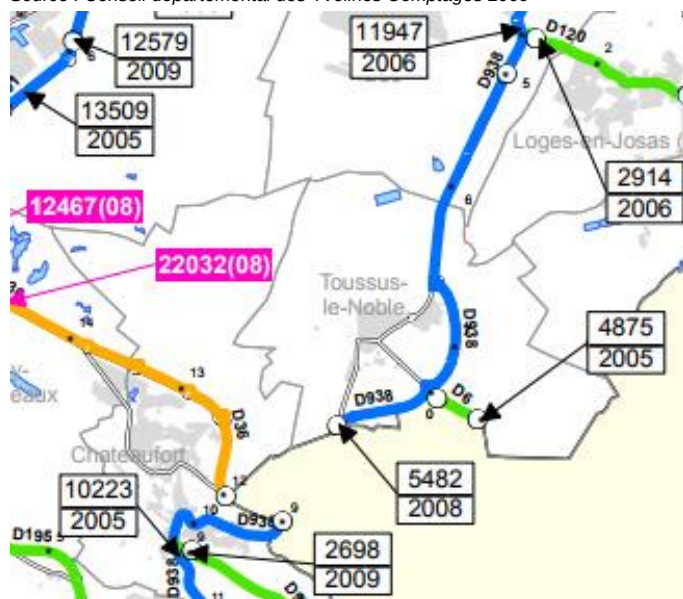
La commune souhaite participer au déploiement de bornes de recharge électrique sur son territoire.



VI.2 – LES GRANDS FLUX

Les trafics sur les axes majeurs

Source : Conseil départemental des Yvelines Comptages 2009



L'axe principal traversant la commune est la RD 938.

Elle supporte un trafic de 5482 véh/jour (données 2008), lié au transit et aux déplacements entre les secteurs résidentiels de la Vallée de Chevreuse et de Saint-Quentin-en-Yvelines et les pôles d'emplois ou de services situés au Nord et à l'Est.

La commune est bordée au Sud par la RN 36 qui supportent des trafics importants de l'ordre de 22 032 véhicules/jour.

Compte tenu de la saturation de cette voie et des points noirs de circulation qu'elle engendre, l'impact des trafics se ressent dans la commune : en effet, cet axe permet des liaisons entre Saint-Quentin et Massy ou Versailles et Vélizy. Le passage par le village de Toussus-le-Noble permet d'éviter les points de saturation au niveau de Châteaufort

(carrefour à feux) et du rond-point du Christ de Saclay.

Par ailleurs, les nombreuses entreprises présentes sur la commune (emprises ADP et AIRPARC) génèrent également un grand nombre de déplacements.

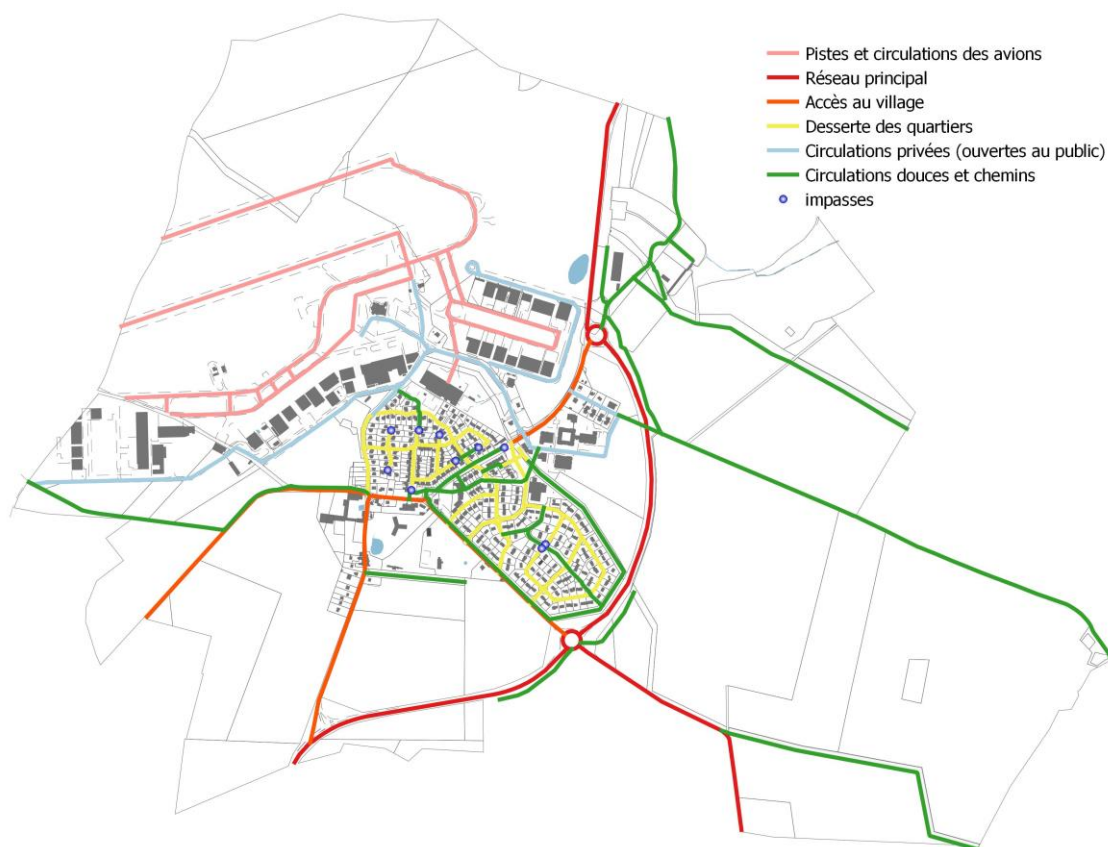
Les travaux réalisés devant l'école en 2002-2003 (rétrécissement de voies et feux tricolores) ont permis de réduire les vitesses de traversée du village et sans doute les trafics de transit.

Mais ce sont près de 10 000 véhicules qui traversent la commune quotidiennement :

- 5 482 véh. /j sur la RD 938
- 4 875 véh. /j sur la RD 6



VI.3 – LES CIRCULATIONS DANS LA COMMUNE



Un réseau bien structuré par les grandes voies de circulation

Ce sont les routes départementales (actuelles et anciennes) qui forment le réseau routier primaire. Outre la RD 938 qui contourne le village, les autres voies principales convergent toutes vers le centre et la mairie.

Traversant à la fois des espaces agricoles et les espaces urbanisés du village, elles présentent un enjeu fort en termes d'image du village et leurs abords doivent faire l'objet de traitements paysagers ou urbains adaptés aux environnements qu'elles traversent.



Rue des Frères Farman



Vue de la RD 938



Route de Villiers le Bâcle



Les voies de desserte locale



Au sein du village, les voies de circulation sont des voies de desserte locale avec des gabarits étroits, notamment dans les zones résidentielles.

En effet, les emprises de la plupart des rues du quartier d'habitat sont de l'ordre de 6 m de large : les trottoirs sont étroits voire inexistantes et les espaces de stationnement largement insuffisants.

Des voies « privées » pour desservir l'aérodrome et les emprises militaires

Ouvertes à la circulation publique pour permettre l'accès des personnes venant travailler ou fréquenter les activités présentes, les voies situées dans l'emprise de l'aérodrome sont privées et gérées par ADP.

L'accès à la zone est limité à la seule entrée face à AIRPARC ; l'autre entrée, côté de la Porte de Toussus ayant été fermée pour éviter les circulations de traversée et de transit à travers la zone.

En revanche, les emprises de l'ÉAN sont fermées à la circulation publique.



Les circulations douces

Les circulations douces ou cheminements piétonniers sont constitués de :

- **De quelques tronçons ou passages au sein des zones urbanisées.** Les trottoirs souvent étroits sont peu praticables dans certains secteurs du village et nuisent à la continuité d'un véritable maillage au sein des zones urbaines.
- **De chemins ruraux ou de desserte agricole dans les espaces naturels.** Ceux-ci sont nombreux et importants sur le plan paysager puisqu'ils structurent les espaces agricoles.
Ils constituent par ailleurs d'excellents circuits de promenade en reliant notamment les chemins de Petite et Grande Randonnée passant dans le secteur (PR 18 vers Châteaufort et Magny-les-Hameaux et GR du Pays du Hurepoix)





Dans la zone de la Mare Chevalier, il y a environ 130 places.

On note la présence de 27 places de stationnement à proximité du gymnase.



La salle du Plessis bénéficie d'un parking réservé de 10 places.

Le stationnement n'est pas permis au-delà de la salle polyvalente et réservé aux salariés de la zone d'activité.



EN RESUME...

ETAT DES LIEUX ET EVOLUTIONS RECENTES

Des moyens de desserte et d'accessibilité variés...

... Mais des modes de déplacements axés sur la voiture particulière : 74 % des déplacements domicile-travail se font en voiture contre 56% au niveau du département.

Un fort trafic dans la commune : environ 10 000 véhicules par jour traversent le village (RD 938 et rue Esnault Pelterie)

Un territoire communal situé sur les trajectoires dominantes des grands flux de déplacements du secteur. Une circulation de transit trop importante dans le village, à laquelle les gabarits de voies et l'environnement résidentiel ne se prêtent pas.

Un schéma de circulation bien hiérarchisé au sein de la commune...

... Mais des espaces publics étroits et des stationnements souvent insuffisants dans les zones urbanisées.

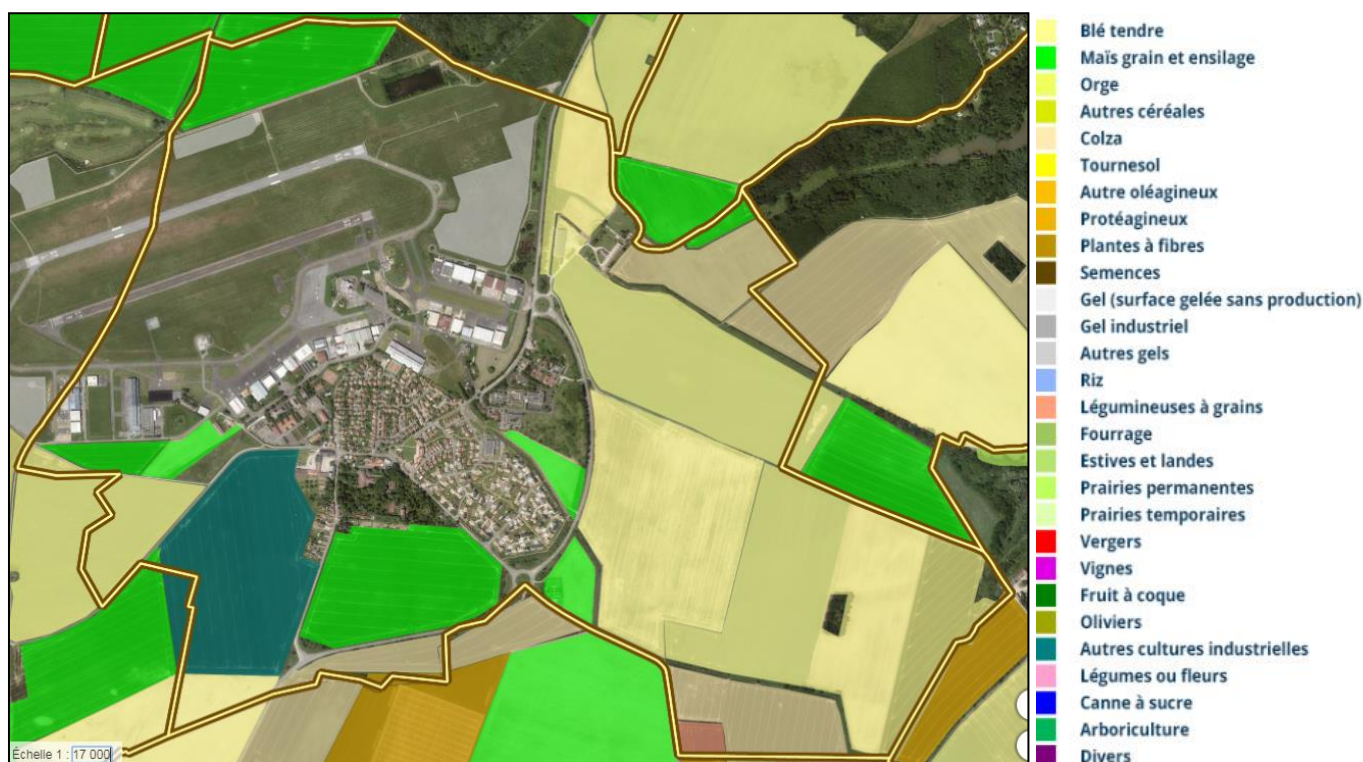
Des circulations douces composées de tronçons discontinus dans le village et de chemins et sentiers ruraux dans les espaces naturels.

LES ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- *Maîtriser les trafics au sein du village et inciter les gens de passage à emprunter la RD 938.*
- *Développer les circulations douces au sein et autour du village.*
- *Améliorer la qualité des espaces publics et la gestion du stationnement dans les zones résidentielles ou d'activités.*



VII – DIAGNOSTIC AGRICOLE



D'après le Porter A Connaissance de l'Etat de juillet 2017, la commune de Toussus-le-Noble comprend 235,47 hectares d'espaces agricoles soit 58,60 % de la surface communale. Ces surfaces sont exploitées par deux agriculteurs dont un a son siège d'exploitation installé sur la commune.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles <i>en unité de travail annuel</i>		
2010	2000	1988	2010	2000	1988
1	1	2	2	3	6
Superficie agricole utilisée <i>en hectare</i>			Cheptel <i>en unité de gros bétail, tous aliments</i>		
2010	2000	1988	2010	2000	1988
328	286	371	0	0	66
Orientation technico-économique de la commune					
2010		2000			
Céréales et oléo protéagineux (COP)		Cultures générales (autres grandes cultures)			
Source : Agreste 2010					

Sur la commune, la superficie agricole utilisée est de 328 hectares en 2010. Les cultures sont pratiquées sur des grandes parcelles de plusieurs dizaines d'hectares.

Le territoire de Toussus-le-Noble se caractérise ainsi :

- Par des exploitations qui sont moins nombreuses... Le RGA fait état entre 1988 et 2010 d'une baisse du nombre d'exploitations agricoles. Celles-ci passent de 2 exploitations en 1988 à 1 en 2010.
- Des surfaces agricoles vouées à la culture de céréales et d'oléo protéagineux. Lors du précédent recensement de 2000, le type de culture était plus diversifié qu'en 2010.
- Une baisse des activités agricoles : les exploitations localisées à Toussus-le-Noble ont observé une importante baisse du nombre d'Unités de Travail Annuel (de 6 à 2 entre 1988 et 2010).

Aujourd'hui, seuls 2 agriculteurs et leurs salariés exercent sur la commune.

On notera la présence de la Ferme du Trou Salé encore en activité et de deux ensembles (ferme et hangars) dans le centre (rue des Frères Farman et rue Lucien Rougerie).

Ferme du Trou Salé



Les espaces agricoles



Carte des circulations agricoles sur le territoire de Toussus-le-Noble :



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

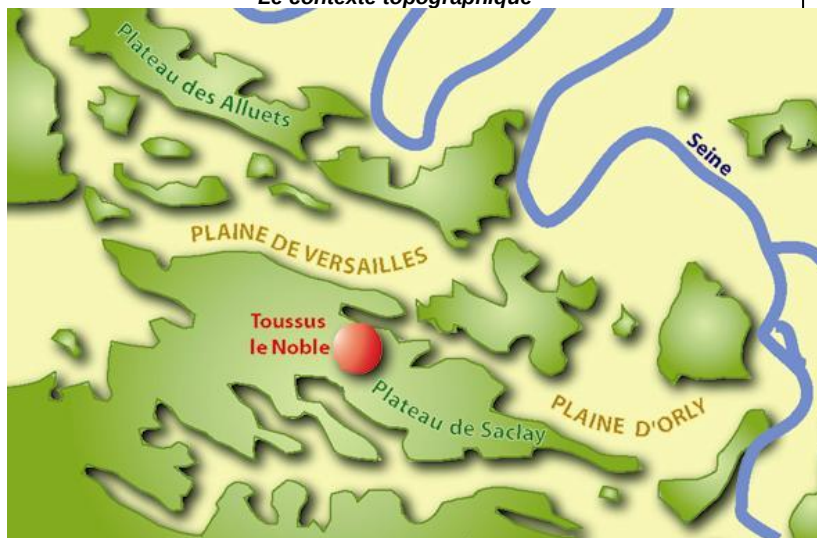
Partie 2



I – GEOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

I.1 – LA TOPOGRAPHIE

Le contexte topographique

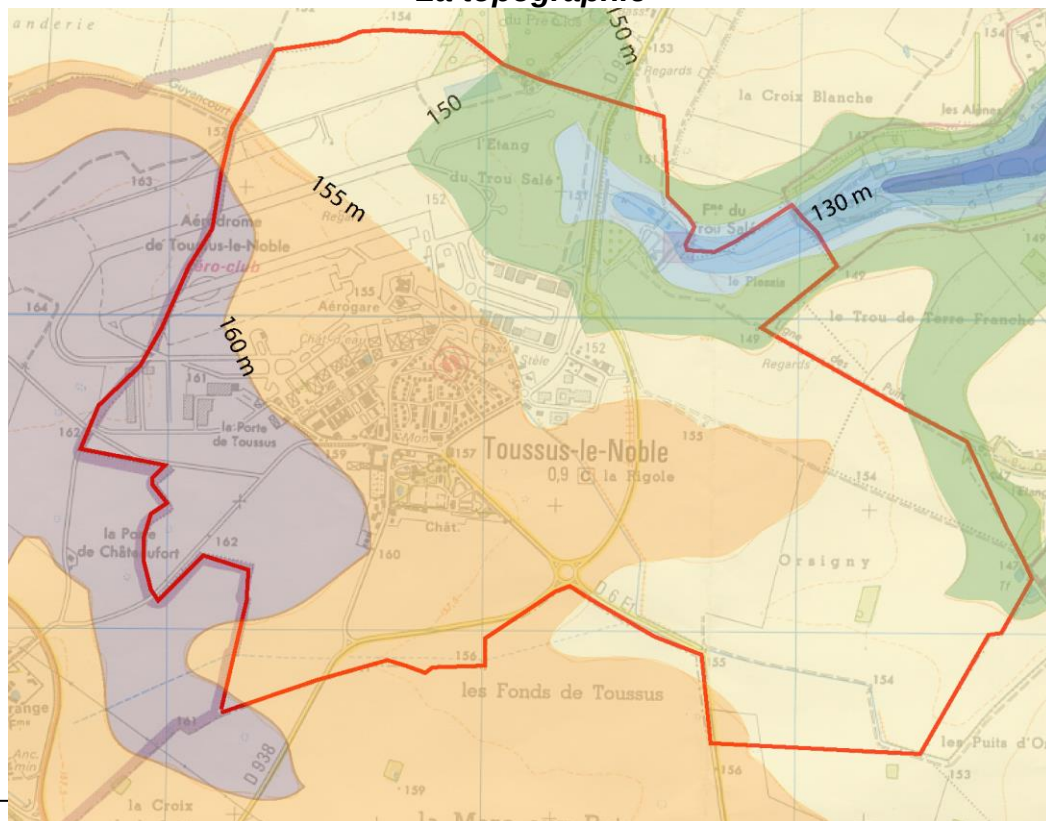


Toussus-le-Noble est situé à l'extrémité Ouest du plateau de Saclay, encadré au Nord par la Vallée de la Bièvre et la plaine de Versailles et, au Sud, par les versants boisés des vallées de l'Yvette et de la Mérantaise.

Le relief de la commune présente une grande homogénéité plane dont les altitudes oscillent généralement entre 150 et 162 mètres.

Seule une entaille à l'Est formée par le ru de Saint Marc qui rejoint la Bièvre, forme une irrégularité dans le paysage linéaire de plateau, avec un point bas à 130 m.

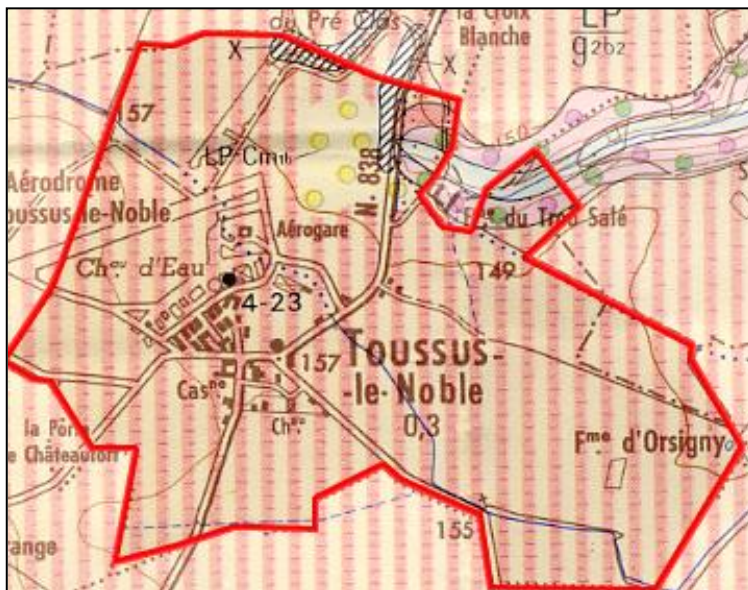
La topographie



Ainsi, par sa topographie plane de plateau, le territoire communal forme une entité paysagère très homogène qui marque une rupture forte entre la densité urbaine de l'agglomération parisienne et les espaces accidentés et boisés de la Vallée de l'Yvette.

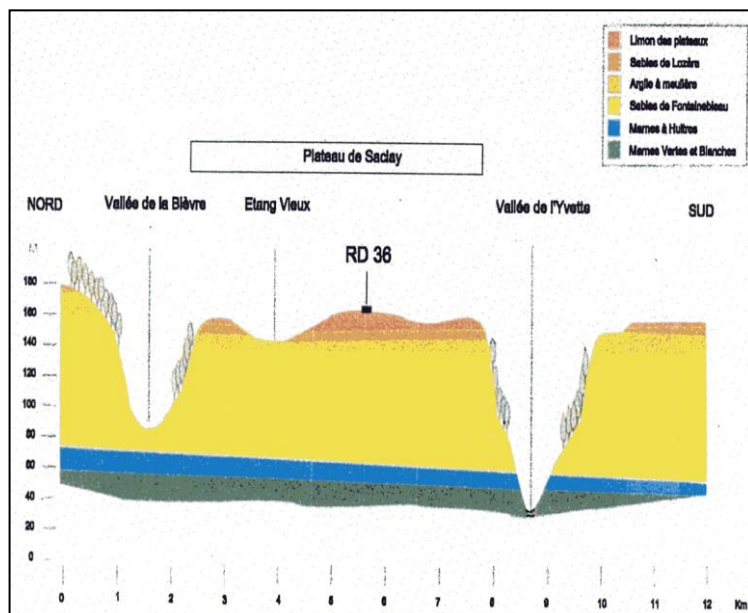


I.2 – LA GEOLOGIE ET LA PEDOLOGIE



Source : BRGM – Carte de Versailles

En dehors de ces secteurs, la structure des sols présente :



vallées.

D'une manière générale, ces sols présentent une bonne compacité et une assise stable.

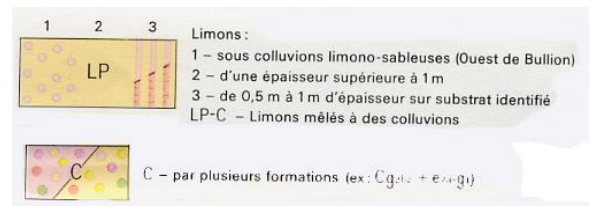
Toutefois, ils se caractérisent par une faible perméabilité du fait de la présence de la couche imperméable d'argiles à moins de 10 mètres de profondeur.

SOURCE : Reconnaissance de sols
SOLPROGRES

Liés à la formation de plateau, les sols présentent une grande régularité sur l'ensemble du territoire communal.

Les formations spécifiques sont très localisées en surface. Il s'agit de :

- la présence de sables de Lozère affleurant au nord, le long de la RD 938
- la présence de colluvions diverses à l'Est au niveau de l'entaille du ru de Saint Marc. Les sols ont ici subi l'influence du cours d'eau.
- Des espaces remblayés le long de la RD 938 et de ses différents ouvrages.



- **des limons de plateaux** à l'origine de la grande fertilité des sols sur le secteur. Ils forment la couche superficielle dont les épaisseurs varient de 1 à 3 mètres.

- **des couches de faciès argileux** (argiles aquitaniennes) **plus ou moins sableux** (influence des sables de Lozère) avec des horizons intercalaires plus ou moins riches en blocs de meulière. Ces couches offrent une bonne compacité et forment un horizon imperméable.

- d'une couche de 60 à 75 mètres d'épaisseur formant l'assise du plateau, et formée de **sables et grès de Fontainebleau**. Elle abrite une nappe souterraine régulière qui se rencontre généralement à plus de 30 mètres de la surface du terrain naturel.

- d'un horizon profond de 20 à 25 mètres d'épaisseur constituée **d'argiles et de calcaires marneux**, formant le socle des

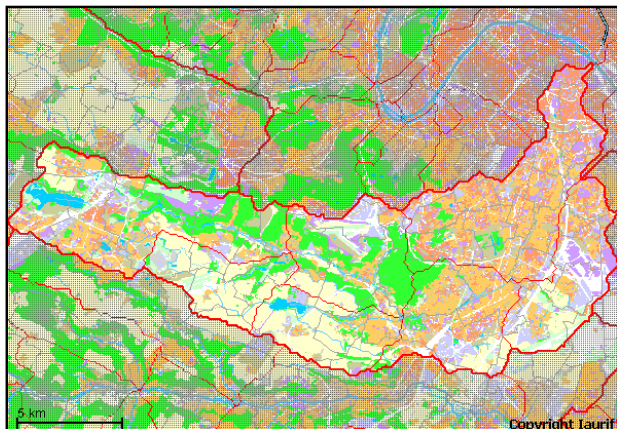
ALT. NGF	Profondeur (m)	Colonne lithologique	Description lithologique Nature du terrain	Stratigraphie
157.0	0.1		SILT BRUN	REC.
156.5	0.6		SILT MARRON BRUNATRE	
156.0	0.9		SILT MARRON	
155.5	1.3		SILT ARGILEUX MARRON BRUN	AQUITANEN
155.0	1.8		ARGILE MARRON BRUN	
154.5	2.2		ARGILE PLASTIQUE BRUN MARRON	
154.0	2.6		ARGILE PLASTIQUE ROUEGATRE A FILETS GRIS	
153.5	3		ARGILE PLASTIQUE JAUNATRE	
153.0	3.4		ARGILE PLASTIQUE PLASTIQUE GRISE	
152.5	4		ARGILE PLASTIQUE MARRON	
152.0	4.8		ARGILE PLASTIQUE GRISE	
151.5	5		ARGILE FINEMENT SABLEUSE BRUNE A BLOCS	
151.0	6			



I.3 – « LE CYCLE DE L'EAU » : Hydrographie et hydrologie

Le bassin versant de la Bièvre

SOURCE : Iaurif

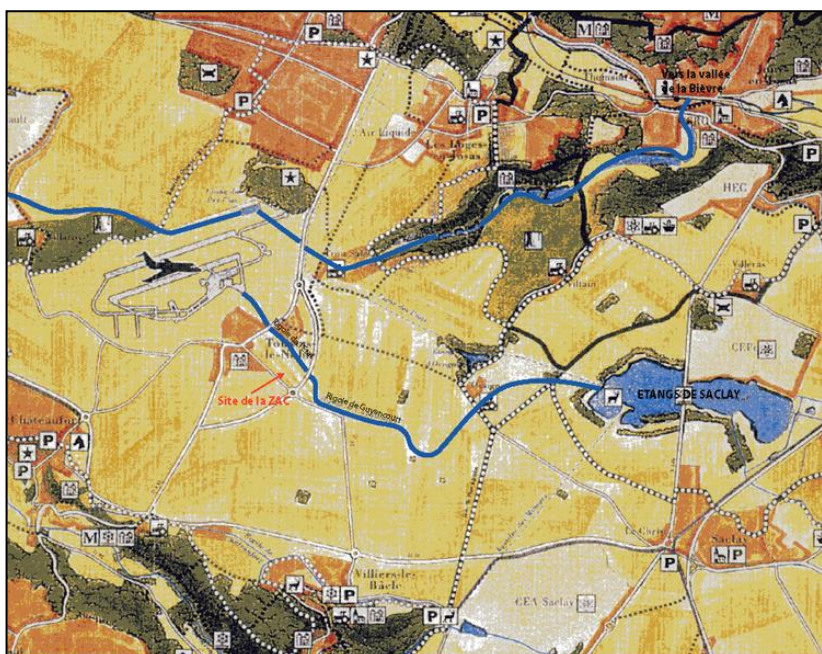


■ Le bassin versant

La commune fait partie du bassin versant de la Bièvre. L'ensemble du bassin versant est géré par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) qui assure la gestion des quantités et qualités des eaux ainsi que l'entretien de la plupart des ouvrages de récolement des eaux superficielles ayant comme exutoire la Bièvre.

Ce cours d'eau présente des eaux de bonne qualité avec un objectif de classe 1B. (Voir IV.1. L'eau : qualités et usages)

■ Le réseau hydrographique



Le territoire communal est drainé par deux exutoires traversant la commune d'Ouest en Est, selon les orientations données par la topographie :

- Le principal longe l'emprise d'ADP et se dirige vers le ru de Saint Marc. Il recueille la quasi-totalité des eaux du territoire communal dont les débits sont régulés par différents ouvrages (bassins au sein de l'emprise de l'aérodrome, et le long de la RD 938).
- Le second, la Rigole de l'Etat ou Rigole de Guyancourt, alimente les étangs de Saclay. Il n'est alimenté que par les eaux de drainage agricole.

■ Un réseau de Rigoles



Jusqu'au XVII^{ème} siècle, le plateau de Saclay, mal drainé, comportait des secteurs marécageux. Afin d'alimenter les jeux d'eaux du Château de Versailles, un réseau de collecte des eaux de ruissellement constitué de rigoles et d'aqueducs convergeant vers les étangs et le château fut aménagé. Ce drainage a par ailleurs assaini des surfaces importantes et a permis de développer une agriculture importante.

« Le réseau de Rigoles représente sans doute l'expression de l'Eau la plus originale du Hurepoix. D'une part, du fait de ses dimensions et de sa complexité ; d'autre part du fait de son ancienneté. » Atlas des Pays et Paysages de Yvelines- A. Mazas et A. Freytet- CAUE 78



Mais ce réseau ne remplit plus sa fonction hydraulique en raison :



- D'un entretien insuffisant
- De la réalisation de grandes infrastructures rompant les continuités : RD 36, RN 118, aérodrome
- De l'imperméabilisation de grandes emprises qui engendrent des débits trop importants pour les gabarits des ouvrages non calibrés à l'origine.

La Rigole de Guyancourt faisait partie de l'ensemble des Rigoles et Etangs qui furent aménagés dans la seconde moitié du XVII^{ème} siècle pour alimenter le Domaine Royal de Versailles.

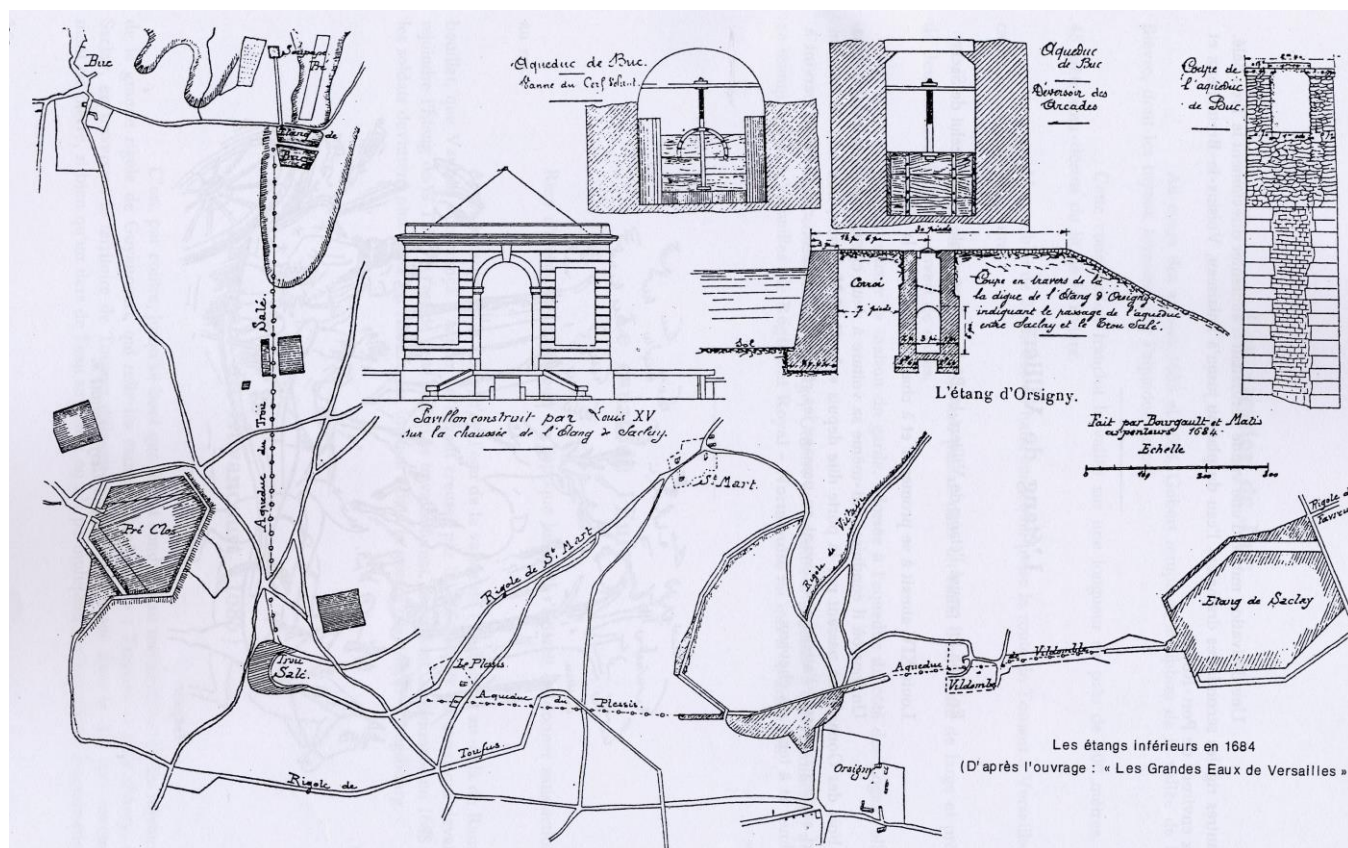
Elle est, aujourd'hui, interrompue au niveau de l'aérodrome et est sous alimentée.

Elle appartient au Ministère de la Défense (SSBAIF) et recueille les eaux de drainage des terres agricoles.

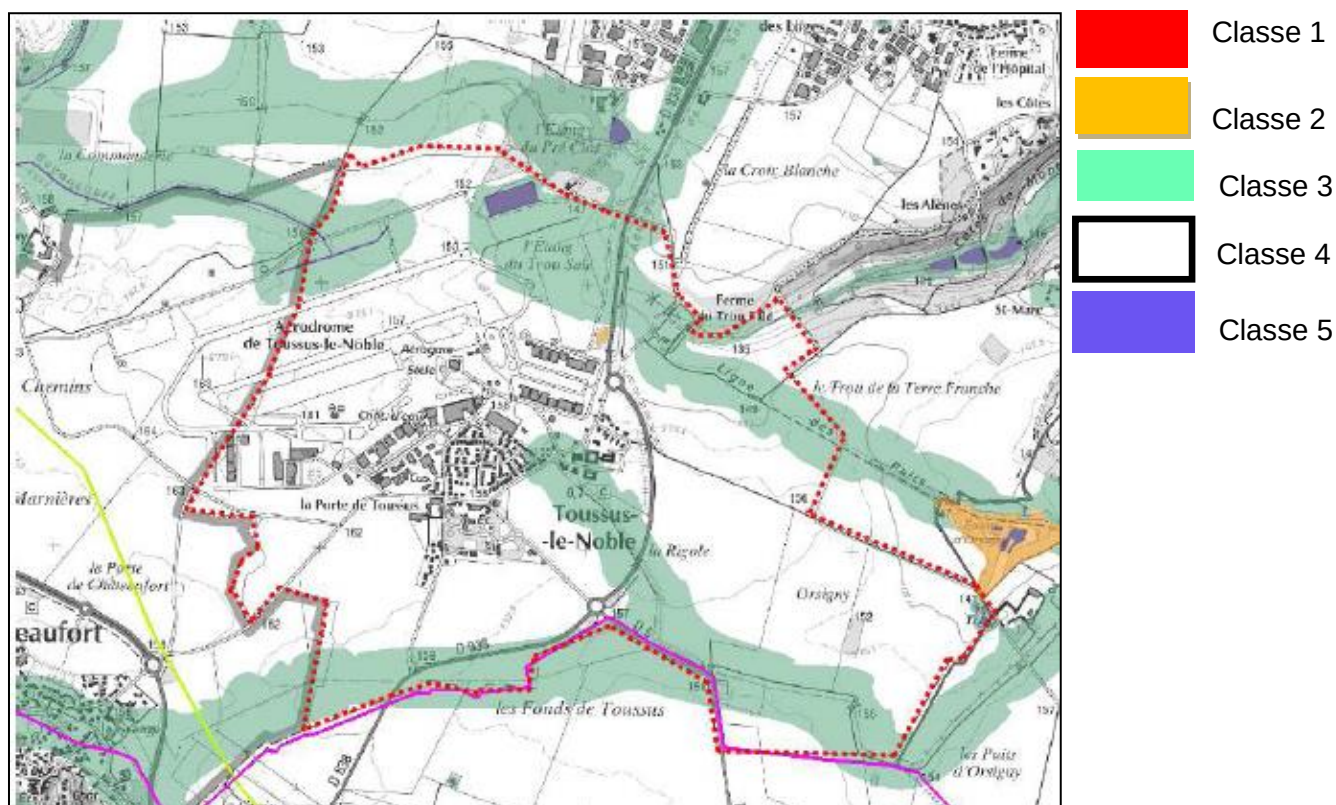
Dans le cadre de sa réhabilitation et de sa mise en valeur un certain nombre de contraintes sont à prendre en compte :

- Une servitude de passage de 1,33 m
- Des prescriptions en termes de curage et d'entretien régis par les articles L 215.14 et L 215.19 du Code de l'Environnement.

Plan d'intendance du Domaine des Grandes Eaux de Versailles



■ Les zones potentiellement humides



Source : Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France (DRIEE IDF)

Les zones humides (ZH) présentent de multiples fonctions écologiques, se traduisant par des services bénéfiques aux activités humaines, ce qui justifie leur préservation ainsi que, dans la mesure du possible, leur restauration.

La DRIEE a identifié des enveloppes d'alerte potentiellement humides sur le territoire de Toussus-le-Noble.

Sont recensés plusieurs enveloppes d'alerte potentiellement humides principalement de classe 3 situées près des ru de St-Marc et de la Rigole de Guyancourt mais également à l'extrémité est du territoire (à proximité de la Ferme du Trou Salé) ainsi qu'au nord-ouest.

La classe 3 sont des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Au nord de la commune, deux zones sont identifiées en classe 5. Il s'agit de zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.

Enfin, une zone de classe 2 est identifiée au nord-est des bâtiments de l'aérodrome, à l'est de la RD 38 et de la Ferme du Trou Salé.



■ **L'Hydrogéologie**

La nappe souterraine régulière est contenue dans le socle d'assise du plateau agricole (horizons profonds de sables et grès de Fontainebleau). Elle est située à plus de 30 mètres de la surface du terrain naturel.

Toutefois, une nappe superficielle est issue de la faible profondeur de couches imperméables sur le plateau (argiles). Cet horizon freine l'infiltration des eaux de surfaces qui en cas de fortes pluies, entraînent des risques de rétention superficiels locaux.

■ **La gestion des eaux**

■ **Le SDAGE Seine Normandie 2016-2021**

Ce document a été adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de Bassin et arrêté le 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie fixe, pour une période de six ans (2016-2021), « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre.

Accompagné de son Programme de Mesures (PDM), il constitue le cœur du plan de gestion du bassin hydrographique Seine-Normandie demandé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE, du 23 octobre 2000).

Cinq grands enjeux sont identifiés pour la gestion de l'eau dans ce bassin :

- Préserver l'environnement et sauvegarder la santé en améliorant la qualité de l'eau et des milieux aquatiques de la source à la mer ;
- Anticiper les situations de crise en relation avec le changement climatique pour une gestion quantitative équilibrée et économe des ressources en eau : inondations et sécheresses ;
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré de la politique de l'eau ;
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
- Améliorer les connaissances spécifiques sur la qualité de l'eau, sur le fonctionnement des milieux aquatiques et sur l'impact du changement climatique pour orienter les prises de décision.

Pour une meilleure lisibilité du SDAGE, ces cinq enjeux ont été traduits sous forme de défis et leviers transversaux.

Ainsi, le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions, organisées autour de huit grands défis.

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont les suivants :

Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants

Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral

Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

Défi 7- Gérer la rareté de la ressource en eau

Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Levier 1- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

Levier 2- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Les orientations sont déclinées en dispositions. Les dispositions font partie intégrante des orientations auxquelles elles sont rattachées.

Les programmes, travaux et décisions administratives dans le domaine de l'eau (autorisations, déclarations, schémas départementaux des carrières, etc.) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE.



■ Le SAGE de la Bièvre

Les deux ambitions phares du SAGE de la Bièvre sont :

- La mise en valeur de l'amont (Bièvre « ouverte » de sa source à Antony)
- La réouverture sur certains tronçons de la Bièvre couverte, d'Antony à Paris

Les cinq grandes orientations pour le SAGE définies à l'issue de la réflexion menée sur la définition du périmètre en 2007, approfondie dans le porté à connaissance des services de l'État puis confirmé par l'état des lieux approuvé en 2010 sont les suivantes :

- L'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses et la maîtrise de la pollution par temps de pluie
- La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations
- Le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière
- La reconquête des milieux naturels
- La mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la Ville.

I.4 – CLIMATOLOGIE

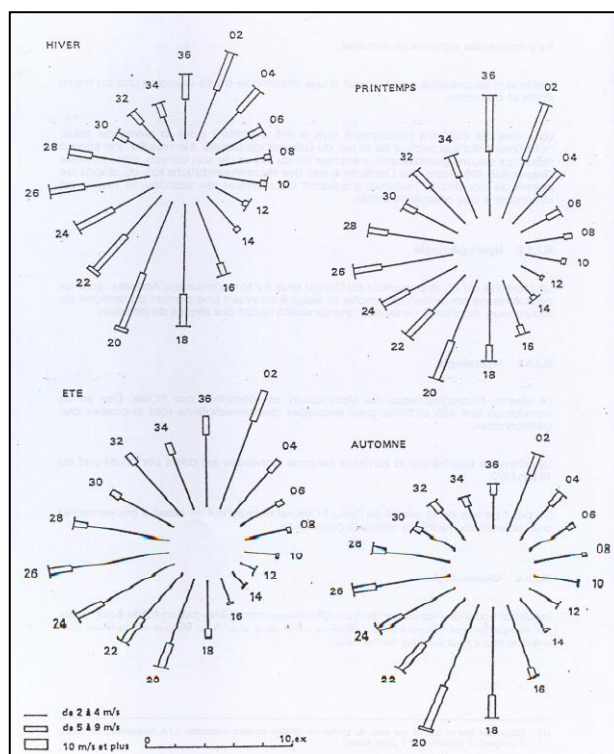
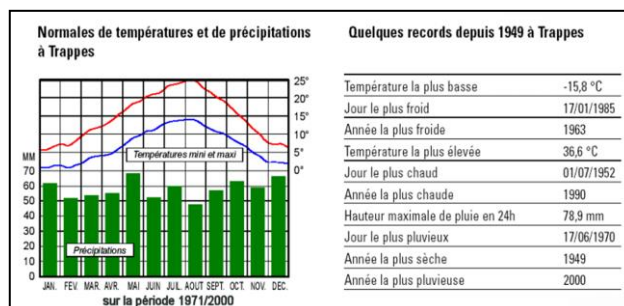
Le climat de la région de Toussus le Noble, enregistré à la station météorologique la plus proche (Trappes), est de type semi-océanique. Ce dernier se caractérise par un faible écart entre les températures moyennes hivernales ainsi que par une répartition relativement homogène des précipitations tout au long de l'année.

Les précipitations sont réparties de façon relativement homogènes tout au long de l'année avec des pointes en intersaison : les précipitations mensuelles relevées sont en moyenne de 55 mm, avec moins de 50 mm en été (août) et plus de 65 mm en hiver (décembre-janvier), le pic étant en mai avec près de 70 mm.

Les températures moyennes sont modérées : elles varient entre 2,8°C en février et 17,6 °C en août.

En hiver, l'amplitude thermique est de 5° (minimale de 0°C et maximale de 5°C au mois de janvier) et en été, elle est d'environ 10°C (minimale de 15°C et maximale de 25°C entre juillet et août).

Les vents dominants sont principalement de secteur sud-ouest, et d'une vitesse moyenne observée comprise entre 40 et 70 Km/h.



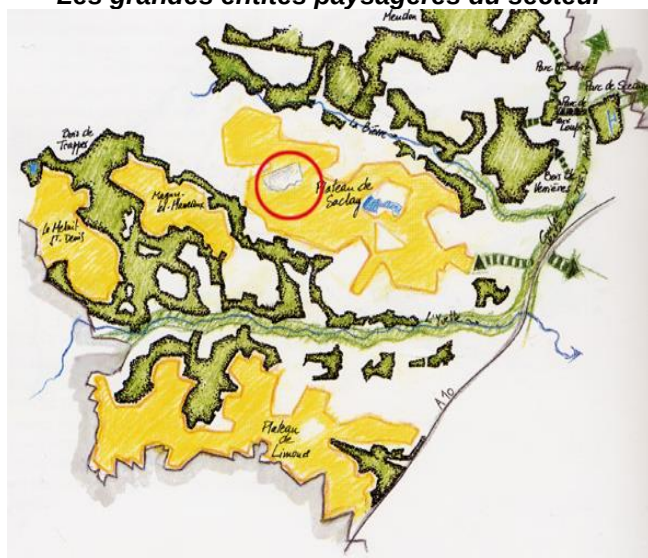
SOURCE : station météorologique de TRAPPES



II. LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

II.1. LE GRAND PAYSAGE

Les grandes entités paysagères du secteur



Extrait du Schéma Vert de la Région Ile de France.

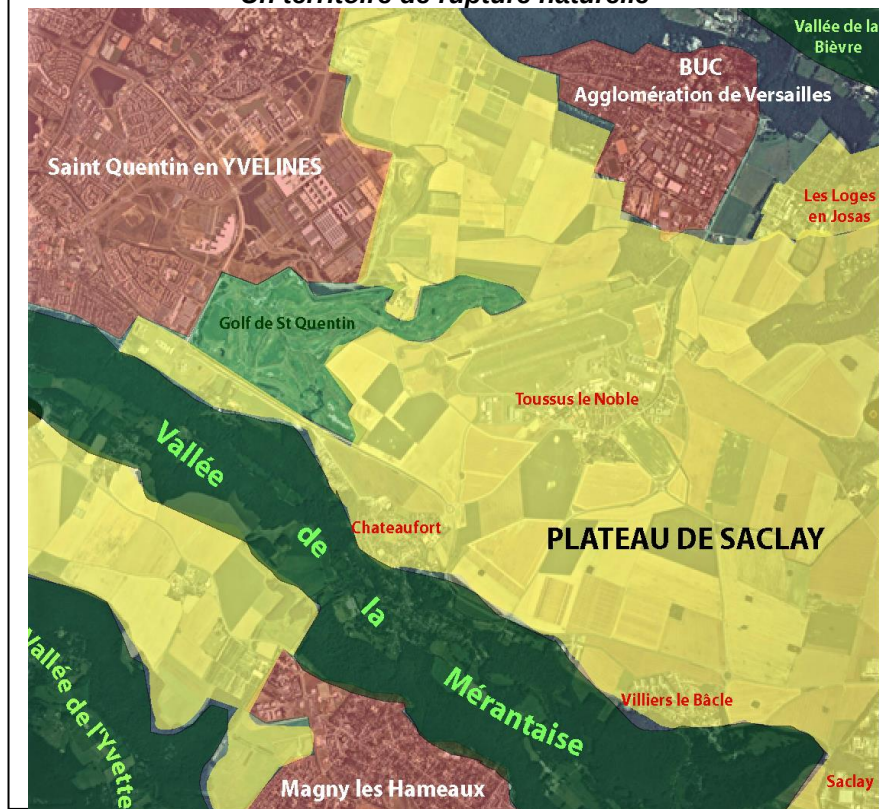
Un secteur rural

La commune de Toussus le Noble appartient à la « ceinture verte » de l'Ile de France. Elle se caractérise par des espaces ouverts largement dominants mais qui subissent l'influence des zones agglomérées centrales.

Plus localement, elle appartient à la région naturelle du Hurepoix, marquée par une agriculture riche.

Une « enclave naturelle » préservée dans un contexte urbain en expansion

Un territoire de rupture naturelle



Le territoire communal s'insère dans un environnement « mixte » :

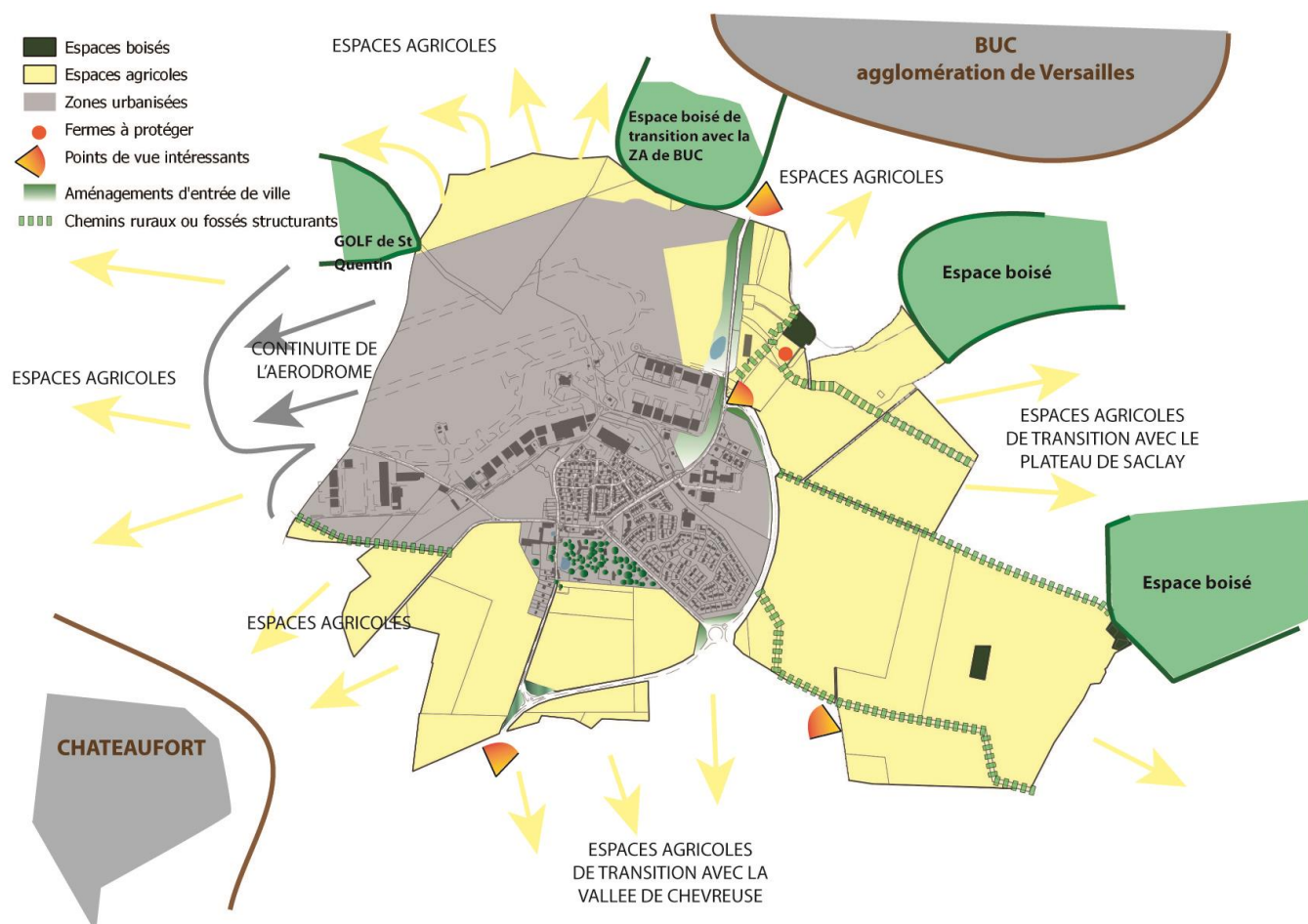
- **soumis à une forte pression urbaine** : un secteur bordé par l'urbanisation croissante et extensive des zones urbanisées telles que St Quentin, Versailles, Massy-Palaiseau.
- **à dominante rurale**, bordé par des espaces naturels et agricoles de grandes qualités écologiques et paysagères : plateau de Saclay, versants boisés des Vallées de la Méranthaise et de l'Yvette ou de la Bièvre.



II.2. LES ENTITES PAYSAGERES

■ Les entités paysagères de Toussus le Noble

Carte des milieux naturels et des éléments de paysage de la commune



UN ESPACE AGRICOLE « OUVERT » DOMINANT....

Le territoire de Toussus le Noble constitue l'extrémité Ouest du Plateau de Saclay. Ce plateau très largement agricole constitue une entité paysagère très homogène, vouée à la culture céréalière.

Le territoire communal est occupé pour près de la moitié de sa superficie par des terres cultivées (186 ha). Celles-ci sont principalement des espaces de grande culture céréalière (blé, colza, maïs – 118,25 ha). Mais on y trouve également des cultures de fèves et féveroles (28 ha), des cultures diverses (32 ha) ou des prairies permanentes (2ha).

Ces espaces forment une grande étendue plane qui ouvre des perceptions en profondeur dans le paysage sur des horizons linéaires lointains.



Ces perspectives s'ouvrent notamment sur les éléments qui marquent l'identité du secteur :



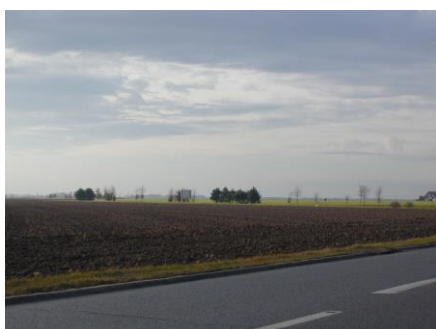
- Le tissu bâti des noyaux villageois (Saclay, Villiers-le-Bâcle, Châteaufort, Les Loges-en-Josas et Toussus-le-Noble)



- Des implantations de fermes à cours carrées qui ponctuent la paysage (Ferme d'Orsigny, ferme du Trou Salé, Ensemble de La Vauve)
- Les ouvrages hydrauliques qui structurent l'espace agricole : digues, fossés, rigoles, aqueducs et étangs.

Les voies de circulation et les chemins ruraux constituent également des éléments importants de l'armature du paysage du plateau :

- Ils offrent des points de vue privilégiés sur les espaces
- Ils soulignent et structurent sa géométrie en donnant une échelle aux profondeurs du paysage
- Ils apportent des éléments structurants au paysage par l'accompagnement paysager de leurs abords : haies, alignements d'arbres, massifs végétaux...



L'ensemble de ces espaces naturels assure à ce jour la perception de la campagne tout autour du village et « protège » le village de l'urbanisation croissante toute proche.

Les chemins ruraux



Nombreux dans ce paysage rural, ils sont indispensables à l'activité agricole et à la préservation des paysages puisqu'ils structurent la plaine linéaire, avec les fossés d'assainissement et les chemins d'exploitation.

Leur importance dans la structure de la « marqueterie agricole » et dans l'organisation des exploitations est incontestable, c'est pourquoi, ils doivent être conservés et prolongés dans la mesure du possible.



DES ESPACES BOISÉS TRÈS LOCALISÉS.

Le territoire communal est cadré à grande échelle par les coteaux boisés des Vallées de l'Yvette et de la Mérantaise au Sud, et par les versants boisés rejoignant la Vallée de la Bièvre au Nord.

Sur le plateau agricole, les espaces boisés sont présents par « petites touches » (remises ou bosquets, espaces paysagers arbustifs le long des cours d'eau, des étangs et des voies).



Du fait de sa grande homogénéité agricole, le territoire communal est peu concerné par les espaces boisés. Ils représentent moins d'une cinquantaine d'hectares et concernent :

- Le parc boisé de l'ancien château où est basée l'Etablissement d'Aéronautique Navale (fait l'objet d'une gestion par l'ONF).
- Des petites remises boisées ou arbustives situées sur le plateau agricole.

Des massifs boisés jouxtent les limites communales au Nord et à l'Est :

- L'espace boisé de transition entre l'aérodrome et la Zone d'Activités de Buc
- Les espaces boisés longeant le ru de Saint Marc et constituant un massif boisé de plus de 100 hectares. Répertoirees par la DDT, leurs lisières sont protégées contre une avancée de l'urbanisation et un risque de mitage.



L'ensemble de ces espaces est très présent dans les paysages malgré ses petites tailles puisque ces éléments animent les horizons et donnent une échelle à la grande étendue plane.

Ce sont essentiellement des bois de feuillus dont la préservation est essentielle :

- **Sur le plan paysager** puisqu'ils « délimitent » le territoire communal, cadrent les perspectives la plaine et offrent un environnement de qualité.
- **Sur le plan écologique** puisqu'ils constituent des refuges et des lieux de vie pour la faune locale en limite des zones urbaines denses.

DES ZONES DE TRANSITION PAYSAGÈRE

... VERS LES ESPACES NATURELS DE QUALITÉ À PRÉSERVER



Les espaces agricoles situés au-delà de la RD 938 constituent des espaces stratégiques en termes de préservation de l'Agriculture. C'est la RD 938 et ses abords qui marquent la limite de ces espaces. Au-delà, ils seront généralement conservés. Les extensions de l'urbanisation y seront très limitées afin de limiter à l'indispensable les prélèvements sur les terres exploitables, de manière à garantir si possible, la compacité des exploitations et à épargner les meilleures terres.

Les aménagements éventuels liés aux services publics ou aux infrastructures seront alors réalisés de façon à conserver leurs qualités en privilégiant des traitements paysagers garants de la pérennité des espaces agricoles qui les bordent.



Les espaces paysagers indiqués au schéma départemental des espaces naturels, forment globalement les limites Nord et Nord-Ouest de la commune. Il s'agit de :

- o D'un espace paysager au nord de l'aérodrome, en limite de Châteaufort et de Buc.
- o D'un espace paysager longeant le ru de Saint Marc.



... EN LIMITE DES ESPACES NATURELS ET DES ESPACES URBANISÉS

Les zones de transition entre les espaces naturels agricoles et les espaces urbanisés présentent un intérêt certain dans la gestion du paysage à Toussus le Noble.

En effet, il s'agit de zones de contact entre l'agrosystème agricole appauvri sur le plan faunistique et floristique et les écosystèmes urbains, milieux artificiels composés d'une certaine variété d'essences et d'espèces. Ces zones de contact sont le siège d'une plus grande diversité biologique en raison de la cohabitation des deux milieux.

Par ailleurs, elles constituent des zones stratégiques dans la perception du paysage : depuis les espaces agricoles ouverts, ce sont les lieux perceptibles en 1^{er} plan du paysage urbain.



Les abords de la RD 938

Sur la commune, la RD 938 assure une transition forte de ce point de vue et marque franchement les limites entre les espaces urbanisés et les espaces naturels à l'Est du village. C'est pourquoi l'aménagement de ses abords constitue un enjeu essentiel pour assurer la transition paysagère et maintenir les réservoirs biologiques plus présents dans ces zones.



Les clôtures et limites de parcelles urbanisées

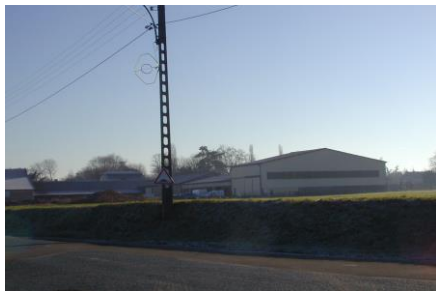
Ces limites situées sur le front Ouest du Village doivent accompagner les perceptions de la silhouette du village marquées par la présence de grands hangars (aérodrome) et de constructions agricoles (village depuis la route de Villaroy). Les clôtures et les plantations ou les aménagements de franges vertes sont des éléments essentiels à organiser pour garantir leur réussite.

...LES ENTRÉES DE VILLE

En particulier, les entrées du village sont des lieux sensibles de transition paysagère.

Le village de Toussus le Noble organisé à partir du regroupement de voies convergeant en son centre et est accessible par 4 entrées de village.

Depuis Châteaufort



Elle se caractérise par la présence d'une **coupure nette entre les espaces agricoles et les espaces bâtis**. Ces derniers sont principalement constitués de **grands hangars** liés aux activités de l'aérodrome d'une part et liés aux activités agricoles d'autre part.

Elle apparaît comme une « **entrée de service** » dans le village, du fait de la présence de hangars et citernes peu valorisantes et des clôtures de sûreté longeant l'emprise de l'EAN.

Depuis la route de Frères Farman



Cette voie d'entrée dans le village offre des **perceptions intéressantes sur le village** : les zones d'habitat linéaires longeant la rue des Frères Farman et les perceptions sur le parc boisé et le château de l'EAN.

Cette voie marque l'entrée de ville par un aménagement différent de ses deux rives :

- à l'Ouest, **un aménagement de type urbain** avec des trottoirs aménagés bordés de clôtures et de mobilier urbain.
- à l'Est, **un espace agricole** longé par un fossé, **cadre par l'espace boisé** de l'EAN.



Depuis la route de Villiers le Bâcle



Cette voie constitue une **entrée importante dans le village** rejoignant directement le centre et la place de la Mairie.

Elle présente de **grandes qualités paysagères et patrimoniales** avec la présence à ses abords :

- De l'espace boisé de l'EAN
- De murs de pierres et de grilles intéressantes.

Longée actuellement par un espace agricole à l'Est, l'arrivée dans le centre village est marquée par la plantation d'un alignement d'arbres à proximité des écoles et de la mairie.

Depuis Buc



Située en surplomb, la RD 938 offre de larges perspectives de part et d'autre de son emprise sur :

- L'aérodrome et les zones des pistes à l'Ouest
- Les espaces agricoles et notamment la Ferme du Trou Salé à l'Ouest. Ces perspectives se perçoivent au travers des percées laissées par les vides dans les masses plantées situées le long le voie.

Un giratoire accompagné d'un bassin paysager marque véritablement l'entrée dans le village, par la rue Esnault Pelterie.

La RD 938



La RD 938 contourne le village de Toussus le Noble. Elle forme la limite physique entre l'urbanisation existante ou future et les espaces naturels et agricoles.

Dans le cadre de sa réalisation dans les années 90, elle a fait l'objet d'aménagement paysager de ses abords : merlon, alignements d'arbres de hautes tiges, plantations aux intersections, etc. Toutefois, ces aménagements récents et discontinus méritent d'être poursuivis et renforcés le long de son tracé pour établir les continuités sur les tronçons peu ou non traités.

Par ailleurs, la voie est classée en route à grande circulation et, par conséquent, est soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, qui induit l'obligation d'un aménagement d'ensemble garantissant des mesures de lutte contre les nuisances et l'insécurité, d'intégration paysagère, architecturale et urbaine.

Dans ce cadre, l'urbanisation de ses abords fera l'objet de dispositions à travers le PLU pour respecter ces objectifs.



II.3. LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE

■ La végétation locale

■ Les cultures céréalières



La végétation et la faune de la commune sont pour la plupart anthropogènes, c'est-à-dire qu'elles sont très influencées par la présence de l'homme. En effet, la présence de zones urbaines à proximité et les pratiques d'intensification de l'agriculture ont repoussé les limites des espaces totalement naturels.

Par conséquent, la faune s'est appauvrie et présente un intérêt banalisé sur les espaces agricoles de culture extensive.

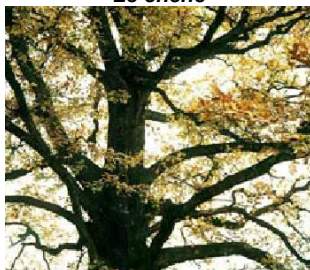
En dehors des espèces cultivées, ce sont des plantes adventices des cultures qui se développent : végétation herbacée et plantations rudérales ou nitrophiles.

■ Les espaces boisés de feuillus

Acer



Le chêne



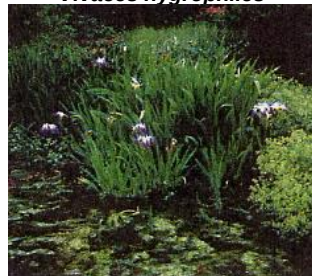
Et, la présence de **milieux forestiers** à proximité des entités urbaines permet de maintenir la diversité des espèces présentes sur le territoire communal : avifaune commune (alouette des champs, perdrix grise, vanneau huppé, pie, hirondelles, tourterelles...), mammifères et gibier (renards, chevreuils, etc.)

■ Les espèces des milieux humides

Joncs



Vivaces hygrophiles



Pour la flore, la nature des sols favorise la présence d'espèces forestières (chênes pédonculés, châtaigniers, chênes sessiliflora, Prunus, etc.) et arboricole spécifique.

Egalement, des **espèces spécifiques aux milieux hygrophiles** sont présentes aux abords des points d'eau (fossés et rus).

■ Les espèces horticoles

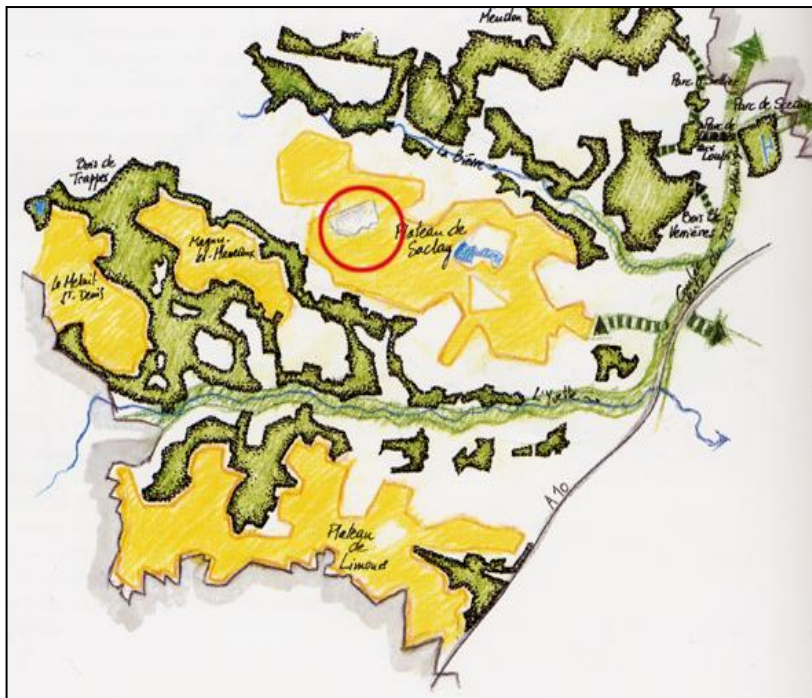


Enfin, **des essences horticoles** liées à la présence des zones d'habitat et des jardins plantés sont présentes dans le village.



II. 4. – LES ESPACES ET MILIEUX PROTEGES

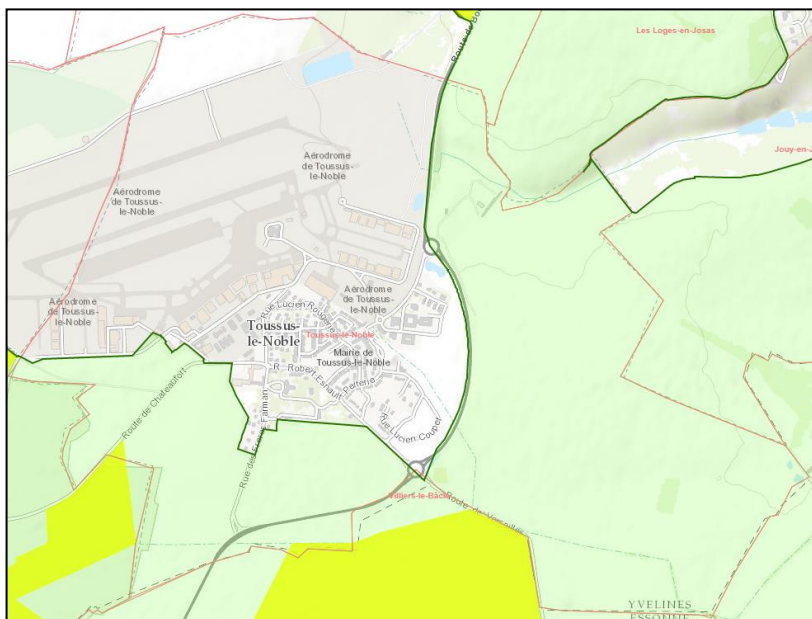
■ Périmètre d'intervention de l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France



Le plateau de Saclay s'étend sur une superficie de 5 000 hectares, dont 2 500 de surfaces agricoles. L'Agence des Espaces Verts protège 2 000 hectares, délimités par la vallée de la Bièvre au Nord, le Centre d'Etudes Nucléaires de Saclay et la ville de Villiers le Bâcle au Sud, la plaine de Corbeville à l'Est et l'aérodrome de Toussus-le-Noble à l'Ouest.

Le plateau de Saclay est un vaste espace agricole qui assure, à 20 kilomètres de Paris, une exploitation de haut rendement et de grande qualité.

Ainsi, dans le cadre de sa mission de protection des espaces naturels, l'Agence des Espaces Verts conduit, sur le plateau de Saclay, des interventions foncières permettant de préserver l'agriculture aux portes de l'agglomération.



Sur le territoire de Toussus-le-Noble, un PRIF (périmètre régional d'intervention foncière), de 219 ha est identifié.

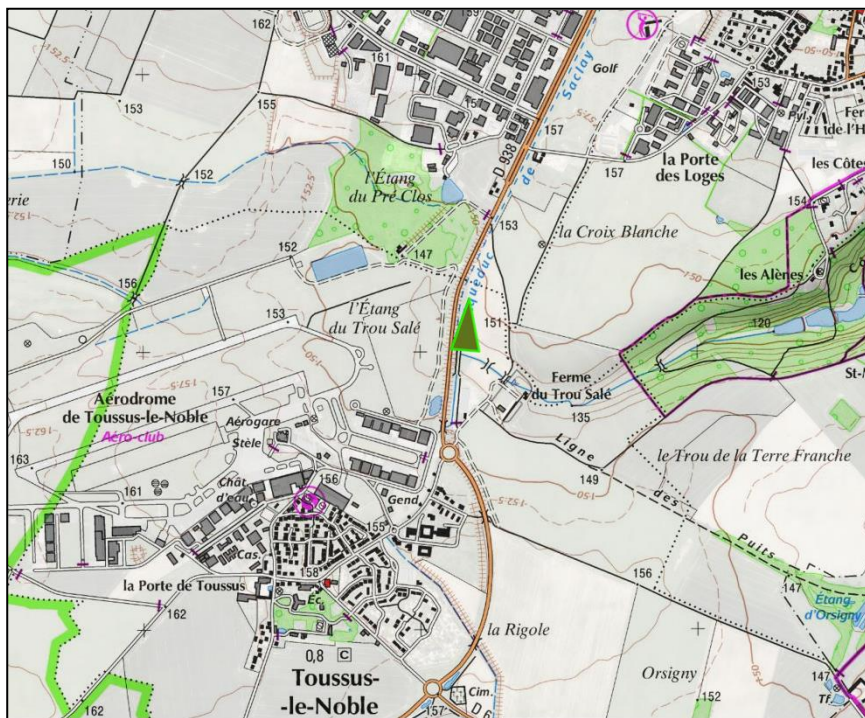
Dans ce périmètre, l'agence des espaces verts effectue une veille foncière dans le cadre d'une convention passée avec la SAFER. Cette veille foncière permet en cas de nécessité la préemption, par la Région, des terres mises à la vente en cas de non acquisition par un exploitant agricole.

Lorsque les terres sont propriétés de la Région, des baux ruraux sont passés avec les agriculteurs.

Source : Agence des Espaces Verts IDF



■ ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

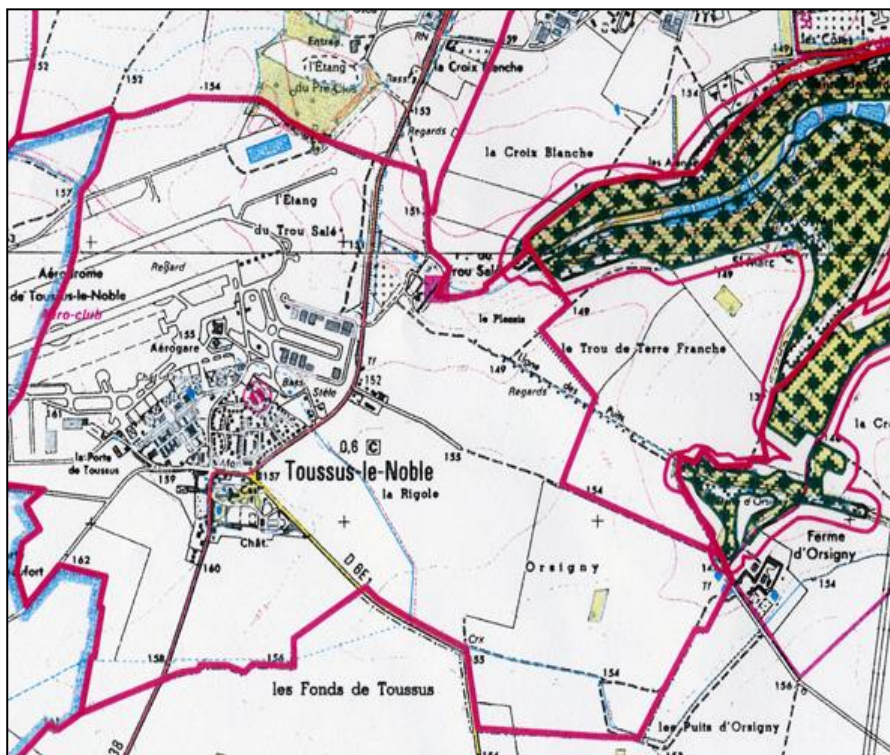


Ces zones englobent des secteurs dont la sensibilité et l'intérêt sont à protéger contre un mitage ou une urbanisation allant à l'encontre de leur pérennité.

Sur la commune, il est recensé une ZNIEFF de Type I :

- la ZNIEFF AQUEDUC SOUTERRAIN DU TROU SALE sur le site de l'aqueduc de Saclay à proximité de la ferme du Trou Salé, à l'est de la RD 938. Il s'agit d'un site d'habitat de chiroptères.

■ Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares



Toussus-le-Noble ne possède pas d'espaces boisés de plus de 100 hectares sur son territoire. Toutefois, elle est touchée par l'application de protection des lisières du massif concerné sur la commune des Loges en Josas.

En effet, le classement de ces lisières implique une bande inconstructible de 50 m le long du massif de Jouy en Josas. Cette bande concerne le territoire de Toussus en deux endroits :

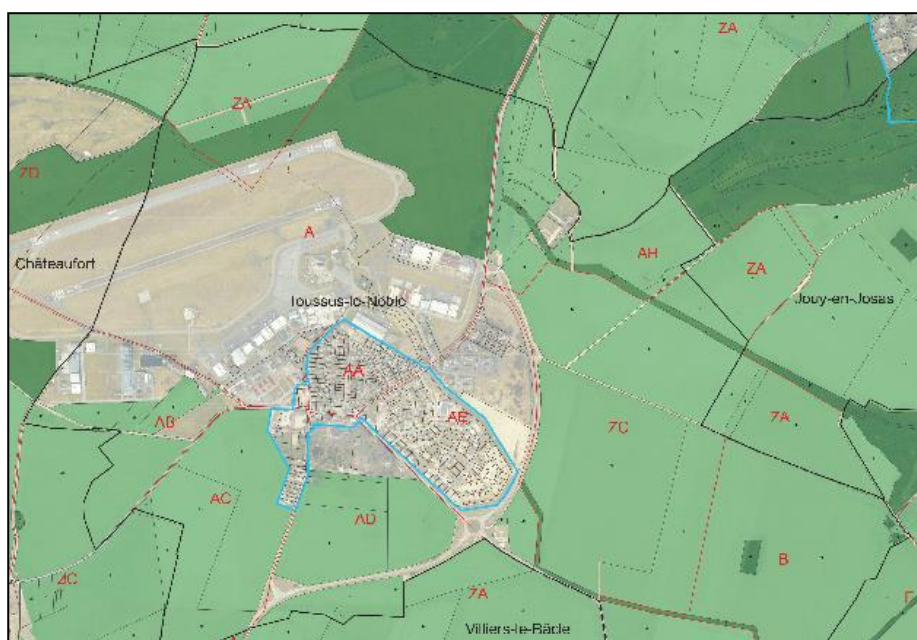
- Une pointe Est de la Commune proche de la ferme d'Orsigny
- Un espace situé au Nord-Est à l'arrière de la Ferme du Trou Salé.

Dans ces lisières, les constructions ou installations de toute nature seront interdites.

Par ailleurs, l'ouverture au public de ces massifs est encouragée et sera organisée en tant que possible.



■ La Zone de Protection des surfaces Naturelles Agricoles et Forestières

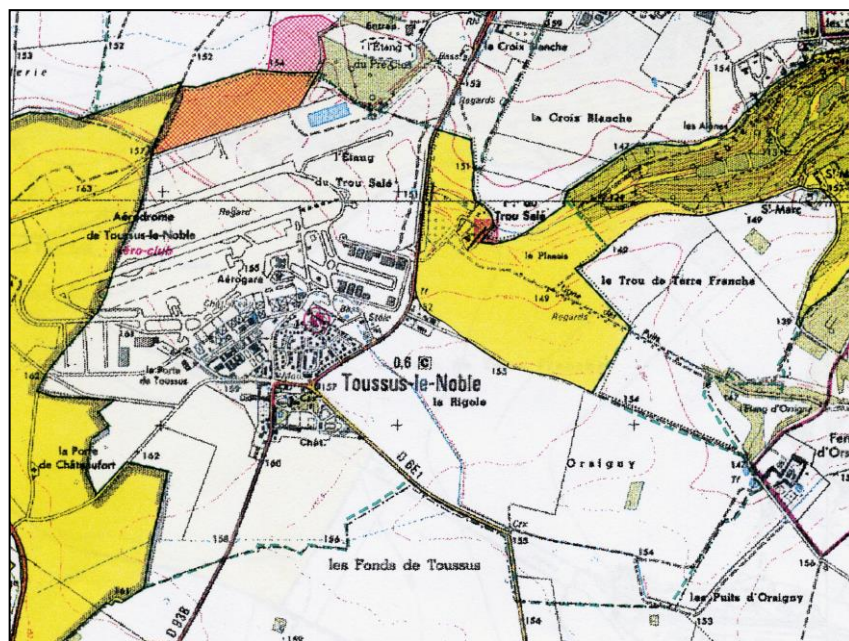


- Périmètre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay
- Petite région agricole
- Limite communale
- Limite de section cadastrale
- Limite parcellaire
- Espaces de la Zone protection naturelle, agricole et forestière consacrés à l'activité agricole
- Espaces naturels ou forestiers de la Zone de protection naturelle, agricole et forestière

A l'intérieur du périmètre de l'OIN du Plateau de Saclay créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, un périmètre a été délimité par décret n°2013.1298 du 27 décembre 2013 pour la protection naturelle, agricole ou forestière du plateau de Saclay. Les parcelles incluses dans ce périmètre doivent être maintenues en usage agricole ou forestier. Tout autre usage n'est pas interdit mais ne peut être admis que s'il est compatible avec l'usage des sols.

L'interdiction d'urbaniser dans cette zone vaut servitude d'utilité publique et sera annexé aux plans du PLU.

■ Les ENS (Espaces Naturels Sensibles)



Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Par délibération du Conseil Départemental du 22 novembre 1990 et opposable depuis le 7 avril 1991, deux périmètres de préemption ont été instaurés aux lieux-dit « l'étang du trou salé » et « la ferme du trou salé ».

L'objectif est de protéger le paysage, lutter contre la pression urbaine.



II.5. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

■ Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

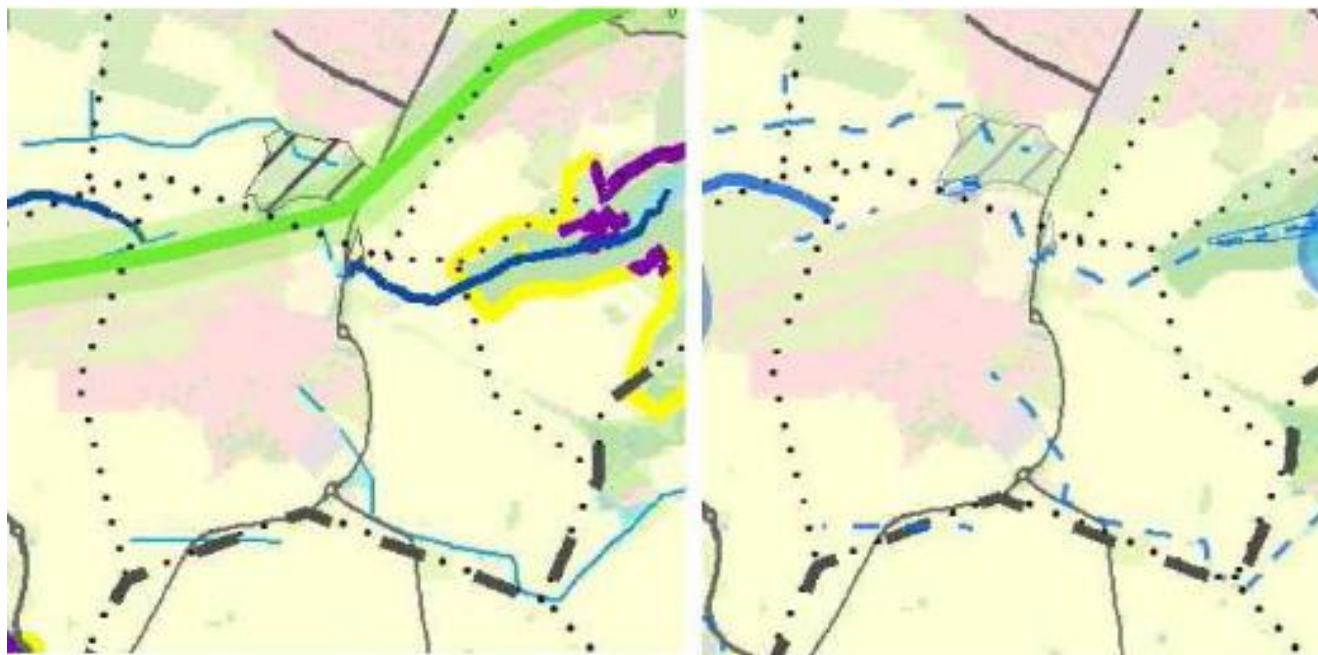


Illustration : Extrait du SRCE IF



Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE est le volet régional de la Trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.



La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :

- la diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ;
- les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ;
- une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Le territoire dispose d'une responsabilité particulière liée à sa position au sein d'un réservoir de biodiversité repéré par le SRCE, de la présence d'une trame herbacée devant être préservée. Les zones humides situées au centre et sur le périmètre de la commune sont également des milieux intéressants à préserver.

Les continuités majeures localisées sur la carte des composantes du SRCE Ile-de-France sont :

- un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes de la sous-trame herbacée, au nord-ouest de la commune, au nord de l'aérodrome
- de cours d'eau intermittents fonctionnels : le ru St-Marc au sud-ouest de la commune et la rigole de Guvancourt au sud-est.

Le territoire dispose d'une responsabilité particulière liée à sa position au sein d'un réservoir de biodiversité, repéré par le SRCE, de la présence d'une trame herbacée devant être préservée. Les zones humides situées au centre et sur le périmètre de la commune sont également des milieux intéressants à préserver.

■ La Charte de la Biodiversité

Elle a été élaborée en 2013 par le Conseil Régional d'Ile-de-France.

Les principaux objectifs sont :

- La mise en œuvre d'une stratégie partagée de préservation de la biodiversité et du patrimoine naturel
- L'intégration de la biodiversité dans les différentes politiques régionales et locales
- La définition de plans d'actions coordonnés en faveur de la biodiversité

En milieu urbain, elle préconise la mise en place d'un réseau écologique constitué d'espaces verts, de parcs urbains, de jardins ainsi que la valorisation de l'eau.

En milieu agricole, elle incite à une attention particulière sur la gestion des interfaces entre milieux agricoles et milieux urbains.

La commune de Toussus-le-Noble n'est pas signataire de la charte.



III – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Sur la commune de Toussus-le-Noble, l'analyse de l'évolution des modes d'occupation des sols, étudiés par l'IAURIF, permet de mettre en évidence les postes qui ont été consommateurs d'espaces sur la période 1982-2012.

Le territoire de Toussus-le-Noble est en très large majorité composé d'espaces agricoles (60%). La consommation de l'espace s'est faite sur les milieux semi-naturels (-0.53 ha) et les espaces agricoles (-2.71 ha) ainsi que les carrières, décharges et chantiers (-6.37 ha) au profit des espaces artificialisés :

- + 0.27 ha d'espaces ouverts artificialisés
- + 7.74 ha d'habitat individuel
- + 1.07 ha d'habitat collectif
- + 0.53 ha d'activités

Cette consommation de l'espace s'est faite suite à l'urbanisation de la commune dans les années 1980 et 2000 avec la création de la ZAC du Village ainsi que la Mare Chevalier mais également la création de zones d'activités (liées à l'aérodrome et ZAE AIRPARC).

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	2,31	0,00	0,00	2,31	0,00
2 Milieux semi-naturels	19,95	-0,53	0,00	19,43	-0,53
3 Espaces agricoles	238,18	-2,71	0,00	235,47	-2,71
4 Eau	1,95	0,00	0,00	1,95	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	262,40	-3,24	0,00	259,16	-3,24
5 Espaces ouverts artificialisés	55,13	-0,65	0,91	55,40	0,27
Espaces ouverts artificialisés	55,13	-0,65	0,91	55,40	0,27
6 Habitat individuel	17,00	-0,23	7,98	24,75	7,74
7 Habitat collectif	0,85	0,00	1,07	1,92	1,07
8 Activités	1,84	0,00	0,53	2,36	0,53
9 Equipements	1,37	0,00	0,00	1,37	0,00
10 Transports	57,29	0,00	0,00	57,29	0,00
11 Carrières, décharges et chantiers	6,37	-6,37	0,00	0,00	-6,37
Espaces construits artificialisés	84,72	-0,91	3,88	87,69	2,97
Total	402,24	-4,80	4,80	402,24	0



IV – ANALYSE URBAINE ET PATRIMOINE

IV.1 – EVOLUTION ET ORGANISATION URBAINE

Le nom de Toussus qui semble avoir une étymologie celto-latine, apparaît pour la première fois au XIIIème siècle.

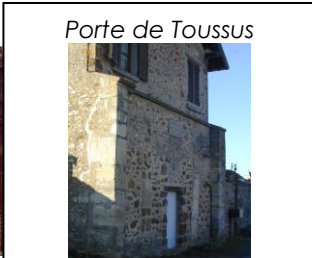
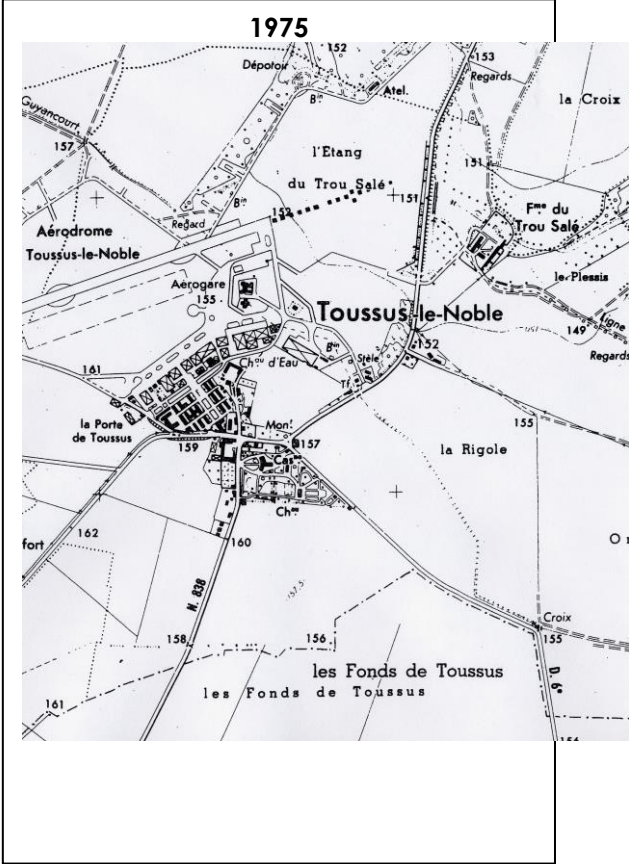
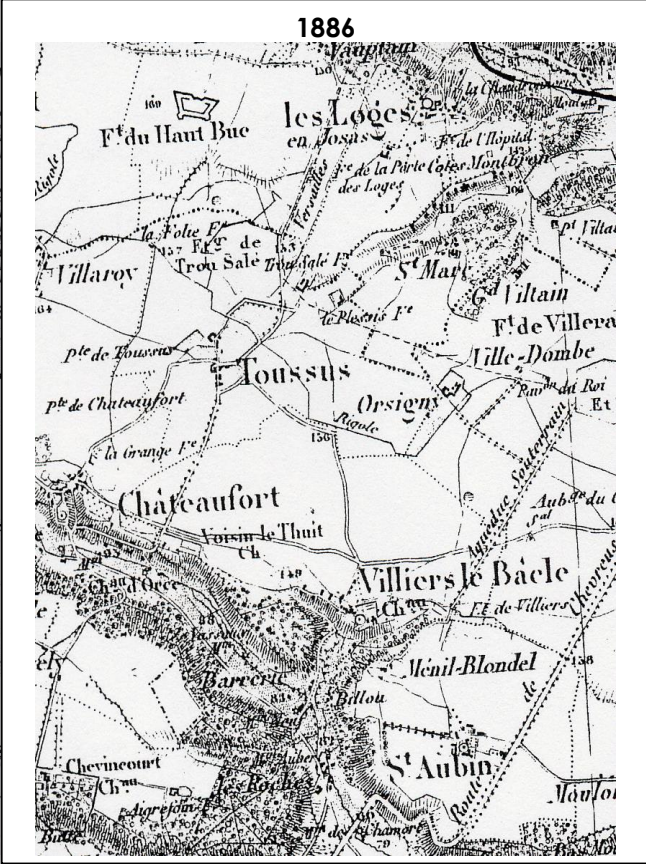
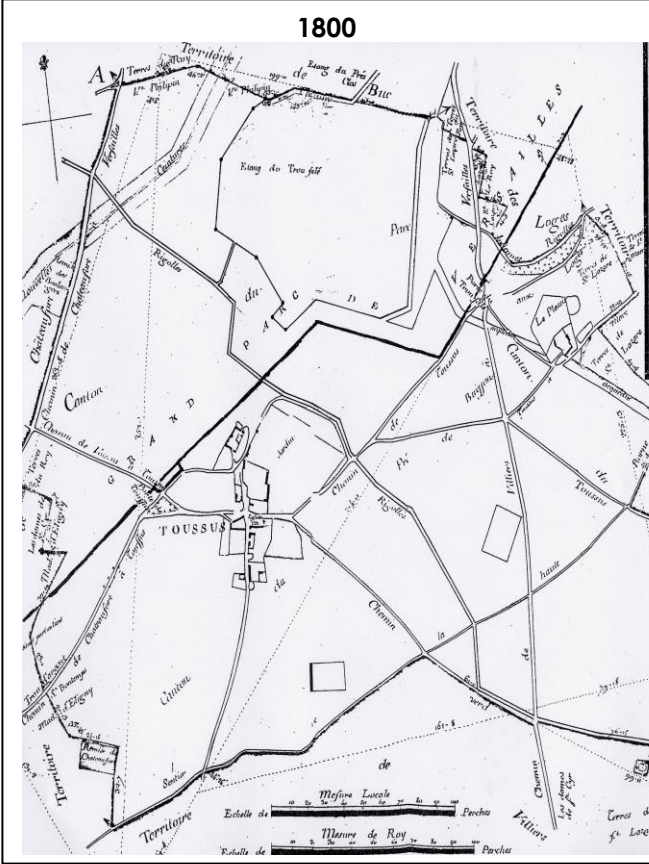
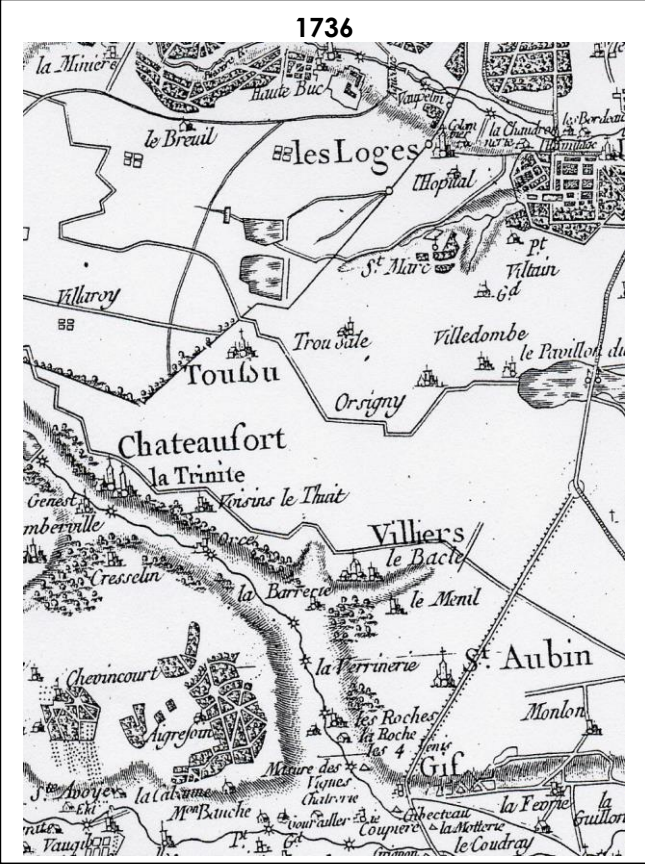
Le village, voué à l'élevage et à la culture de céréales est incorporé sous le règne de Louis XIV aux terres du Grand Parc de Chasse et du Domaine des Eaux de Versailles.

Mais c'est surtout au début du XXème siècle, avec le développement de l'aviation, qu'il connaît son époque la plus glorieuse. Dès 1910, les Frères Farman, aviateurs et constructeurs, y installent en effet un aérodrome qui accueille les premiers as de l'aviation.

Toussus le Noble continue à développer les secteurs aéronautiques et agricoles et abrite depuis 1947 le service d'approvisionnement de l'Aéronautique Navale de la Défense Nationale.



SOURCE :
« Si Toussus m'était
conté »
Jean Lazennec



Le plateau est habité à l'époque néolithique par des peuplades celtiques.

Les traces d'une villa gallo-romaine ont été retrouvées à Orsigny.

Du V au XIIIème siècle, Toussus connaît une période calme seulement troublée par les rivalités entre Seigneurs de la Région (Chateaufort, Chevreuse, Montheréy). C'est au XIIème siècle que date la première église de Toussus.

Mais entre le XIII et la fin du XVème siècle, la région est ravagée par les guerres et les habitants ne sont plus très nombreux sur le Plateau.

Au XVIIème siècle, c'est l'époque du Domine Royal. La Région qui n'était que «terre de désolation» et marécages va subir une véritable transformation avec la construction de Versailles. Toussus sera intégré dans le Parc de Chasse du Domaine Royal (délimité par les deux portes restantes) et bénéficiera des nombreux travaux et ouvrages hydrauliques réalisés pour alimenter le domaine de Grandes Eaux de Versailles. Ces travaux de grande ampleur ont permis de drainer le plateau et de développer l'agriculture.

C'est au XXème siècle que Toussus connaît son Histoire la plus riche :

- 1910 : installation des Frères Farman
- 1912 : construction de la mairie
- 1930 : création d'une aéro gare avec des lignes régulières pour passagers
- 1946 : Installation des militaires sur la commune (réquisition du château et de son parc)
- 1955 : création des écoles
- Evolution des structures militaires et aéronautiques en continu.

Enfin, **dans les années 1980**, l'équipe municipale consciente de l'immobilisme démographique et du vieillissement impressionnant de la population (moyenne d'âge : 55 ans), décide de réaliser une opération de 142 logements. Le village passe donc de 150 à 750 habitants entre 1982 et 1989, avec la naissance de nouveau quartier.

IV.2 – LES DIFFÉRENTS QUARTIERS : continuités et ruptures urbaines



La structure urbaine....

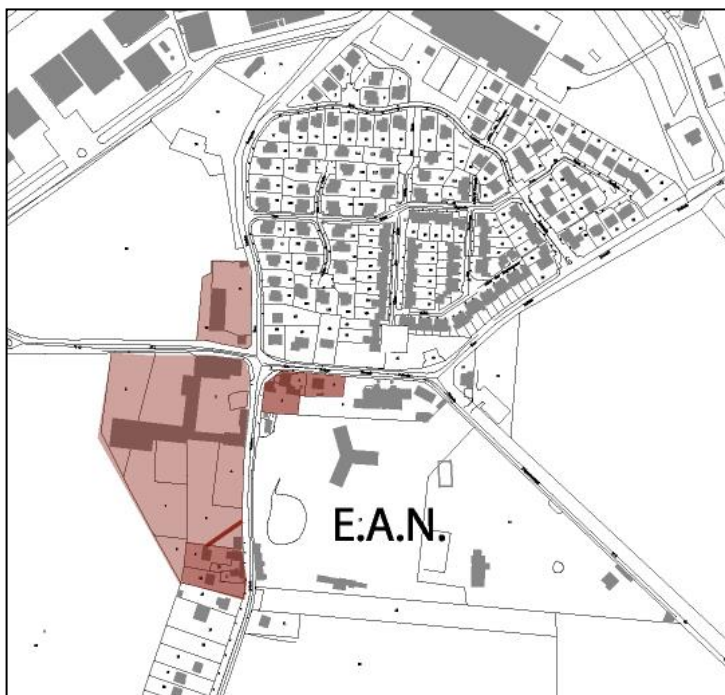
L'urbanisation de Toussus le Noble est regroupée au centre du territoire communal. Elle s'est développée à partir d'un petit cœur ancien à vocation rurale (constitué de fermes et complété avec l'implantation du château au XIXème s.) et surtout à partir du développement des activités de l'aérodrome au cours du XXième siècle.

La structure urbaine aujourd'hui se caractérise par :

- **Un village** constitué d'un cœur ancien et de zones d'habitat très récentes.
- **des emprise spécifiques liées à l'implantation et l'activité de l'aérodrome** de Toussus le Noble.
- **des zones d'activités importantes**, d'une part aéronautique, liées à la présence de l'aérodrome ; d'autre part tertiaire avec le développement de la zone d'activités d'AIRPARC.
- **Des emprises militaires** avec la présence de l'Etablissement d'Aéronautique Navale



Le cœur ancien



Les fonctions présentes

- Habitat
- Fermes en activité
- Quelques services (restaurants)

Les éléments structurants

Le cœur ancien est regroupé à l'intersection de la rue Esnault Pelterie et de la rue des Frères Farman. Il s'articule autour d'une petite place aménagée en rond-point. Ce secteur regroupe le bâti ancien bien préservé du village :

- corps de fermes bien préservés organisés autour de cour (ferme du Centre et Ferme CINTRAT)
- vestiges des dépendances du château et constructions anciennes dont l'architecture s'en est inspirée.
- murs de pierres assez hauts le long du parc du château et des ensembles de fermes.

Rue Esnault Pelterie



Rue des Frères Farman



Ferme du Centre



Architecture des dépendances du château



Architecture des dépendances du château



Architecture rurale



Les caractéristiques urbaines

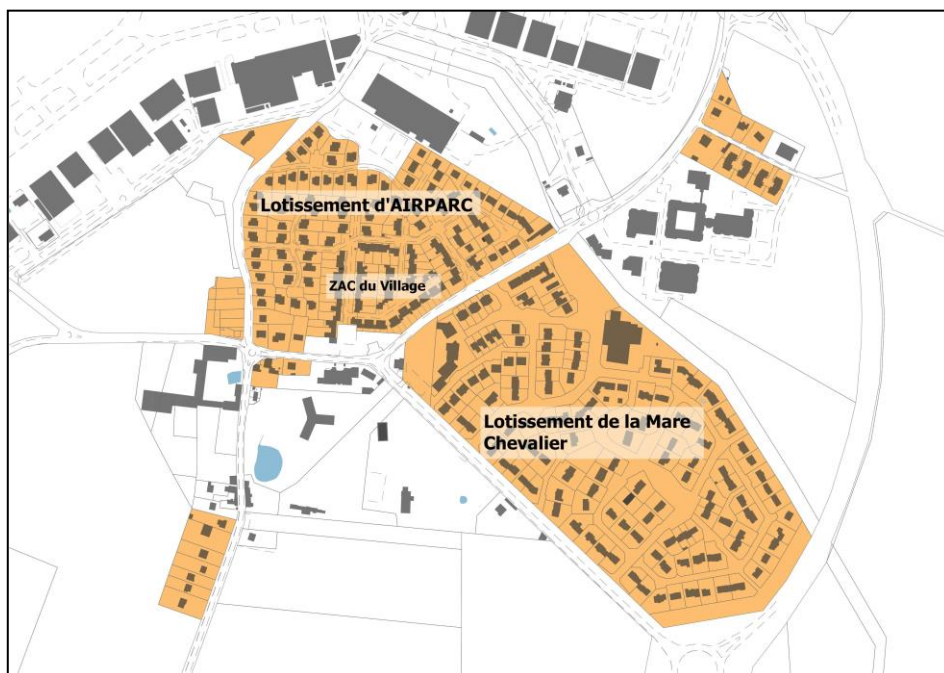
- **Un front bâti généralement implanté à l'alignement** : les façades alignées sur les voies créent un front bâti quasi-continu. Les discontinuités entre bâtiments sont reliées par des murs de pierres.
- **des murs et façades** masquant de grands espaces non bâtis en arrière : la continuité bâtie ferme l'espace public. Les cours de fermes de grande dimension ne sont pas à l'échelle des espaces publics du centre. La conservation de ces murs et clôtures sont importantes pour préserver la dimension des espaces centraux.
- **Des matériaux traditionnels** : Les corps de fermes et les bâtiments anciens ont bien conservé leurs caractéristiques architecturales et leur cachet. L'usage de matériaux traditionnels et de styles architecturaux issus de ceux des dépendances du château sont encore très visibles : murs de pierres de meulières, toitures à pans coupés, ornements de façades et volets en bois, porches...

Les enjeux

- **PRESERVER les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien** (architecture rurale, architecture nobiliaire des dépendances du château, murs de pierres, etc.)
- **PROTEGER les anciens corps de ferme et espaces non bâtis des cours.**



Les quartiers pavillonnaires



Les fonctions présentes

- Habitat pavillonnaire dominant plus ou moins dense conçu dans le cadre d'opérations d'ensembles ou d'implantations au coup par coup.

Les éléments structurants

Les extensions pavillonnaires se sont développées dans une époque récente à proximité du cœur ancien et de l'aérodrome. La plupart ont été réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble :

- **Le quartier du Village** (ancienne ZAC) : cette opération réalisée dans les

années 1980, accueille la majorité de la population (environ 140 logements)

- **Le lotissement d'AIRPARC**, réalisé dans les années 1990, accueille quelques pavillons
- **Le lotissement de la Mare Chevalier**, réalisé en 2007, accueille un peu moins de 150 logements

Par ailleurs,

- **Une urbanisation spontanée** s'est installée en « doigt de gant » le long de la rue des Frères Farman en structurant linéairement l'entrée de ville. Cette urbanisation est relativement diverse avec des bâtiments de hauteurs variées.

Le quartier du Village



Le lotissement d'AIRPARC



Une architecture très homogène



Des espaces publics étroits



Les caractéristiques urbaines

- **les implantations sont généralement réalisées en retrait** de la voie et de certaines limites séparatives.

- **L'espace public** est structuré par des clôtures et des éléments végétaux : haies, plantations horticoles.

Par ailleurs, la trame des espaces publics dans le quartier du village se compose de nombreuses voies en impasse ; seules deux entrées permettent de lier le quartier à son environnement urbain. Enfin, le dimensionnement de ces espaces est mal adapté aux usages actuels de stationnement et de circulations douces : ces espaces sont insuffisants et très étroits.

- **L'architecture est plus sobre et très homogène** : les matériaux sont moins diversifiés, basés sur les techniques de constructions actuelles (parpaings et enduits crépis, tuiles mécaniques ou plates, bois et PVC pour

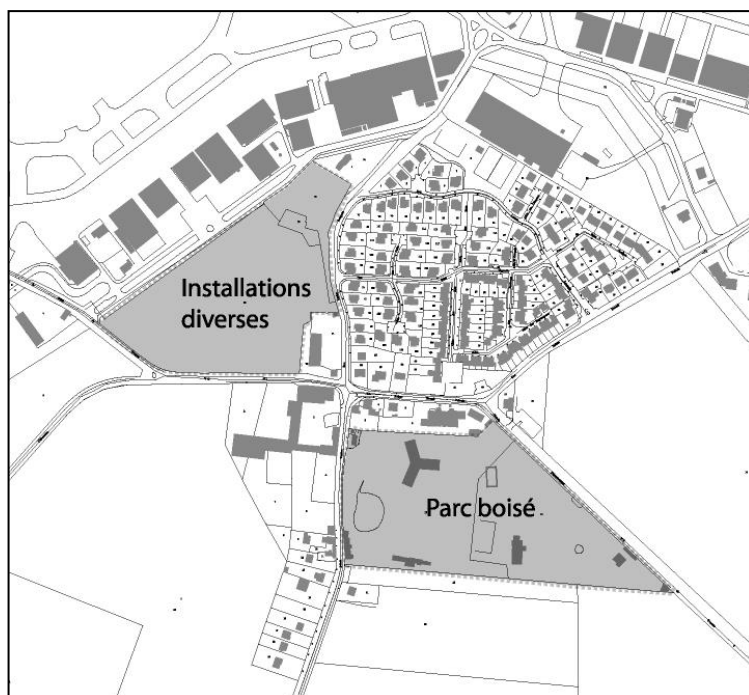


les ouvertures), les ornements architecturaux plus fonctionnels (balcons et terrasses, vérandas, volets). Dans les opérations d'ensemble, le bâti est très homogène : modèle de bâti standardisé, matériaux similaires sur l'ensemble des constructions.

Les enjeux

- **PERMETTRE** une évolution très mesurée du bâti existant
- **VALORISER** les espaces publics et **GERER** le stationnement
- **RENFORCER** les circulations douces interquartiers

Les emprises militaires de l'Etablissement d'Aéronautique Navale



Organisation des sites

L'EAN s'organise en deux sites :

- le premier situé entre l'emprise d'ADP et la route de Châteaufort regroupe les ensembles d'hébergement
- le second installé sur parc de l'ancien château comprend les installations de travail.

Installée au début du XXème siècle, cet ensemble s'est développé et densifié pour accueillir des instances militaires prestigieuses de la Marine (SAMAN, CIGMA, Bureau technique du Service Central de l'Aéronautique Navale).

Jusqu'aux années 80, cet ensemble abritait environ 650 personnes dont 475 militaires et 175 civils.

La partie « travail » dans le parc du château



Des bâtiments de grande hauteur



La partie « hébergement »



Les caractéristiques urbaines

- **Le premier ensemble** constitue un ensemble peu perceptible et accessible malgré la proximité du cœur du village. Il est cerné par des murs de grandes hauteurs laissant peu entrevoir les installations existantes. Toutefois, celles-ci se perçoivent du fait de leur grande hauteur : elles sont constituées d'ensembles de plusieurs étages et de bâtiments-casernes.

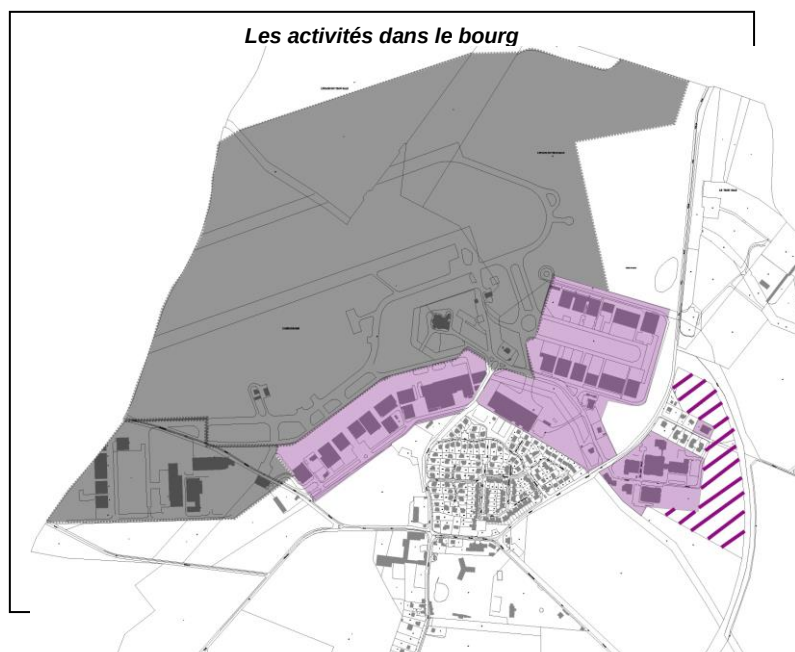
- **le second ensemble** est beaucoup moins dense et s'intègre dans un environnement paysager (espace boisé structurant) et patrimonial (ancien château et bâtiment caractéristique à 3 ailes anciennement occupé par la SAMAN).

L'ensemble est entouré de murs de pierres et grilles datant de la période du château.

Les enjeux

- **PROTEGER** les grandes emprises naturelles de qualité (emprises plantées et parcs).
- **VALORISER** les éléments visibles depuis le domaine public (clôtures notamment)
- **MAITRISER** le devenir et la reconversion éventuelle de ces grandes emprises à fort potentiel

L'aérodrome et les zones d'activités



Les activités dans le bourg

Les fonctions présentes

1. Sur la partie « aérodrome » (ADP + FARMAN)

- Activités aéroportuaires et pistes
- Activités aéronautiques ou liées à l'activité des pistes.

2. Sur la zone d'activités d'AIRPARC

- Activités tertiaires : bureaux, services, laboratoires, PME...

Les éléments structurants

Ces ensembles marquent le paysage du plateau avec des constructions importantes : hangars, immeubles de grandes hauteurs, constructions massives.

En particulier le hangar Farman se distingue par son architecture à haubans en toiture.

La zone AIPARC se distingue par une architecture plus travaillée avec des matériaux caractéristiques des immeubles de bureaux (bétons verres, bois) et des aménagements paysagers variés.

Les hangars d'ADP



Un bâti et des espaces publics « délaissés »



Le hangar Farman



Les caractéristiques urbaines

■ L'AERODROME :

- **Des bâtiments de grandes hauteurs** (9 à 11 mètres en général et jusqu'à 15 m pour la tour de contrôle).
- **Des ensembles constitués principalement de hangars aux abords des pistes et de bâtiments en béton à l'arrière** : l'architecture est relativement sommaire et certains bâtiments vieillissants sont peu valorisés faute d'entretien.
- **Des aspect qualitatifs et paysagers sommaires** : les aménagements qualitatifs (plantations, aménagements des voies et espaces d'usage public) sont réduits en raison des contraintes d'aménagement et de fonctionnement de l'aérodrome. Toutefois, certains espaces d'usage public et bâtiments offrent une pauvreté qualitative et apparaissent comme des délaissés.

Les activités d'AIRPARC



AIRPARC : un site dans le paysage



■ LA ZONE AIRPARC

Des bâtiments de bureaux et d'activités massifs dans le paysage depuis la plaine.

Un traitement homogène des constructions, des espaces publics comprenant des espaces de stationnement et des espaces paysagers.

Un plan de plantations valorisant pour le quartier.

Les enjeux

- **VALORISER** et **MAINTENIR** l'attractivité et l'activité de ces zones
- **LIMITER** les risques et nuisances pour le voisinage et notamment les quartiers d'habitation
- **VALORISER** les abords de ces emprises par des aménagements paysagers
- **MAITRISER** le devenir des zones et des éléments bâtis existants

Des implantations isolées

La Ferme du Trou Salé



La Ferme du trou Salé



L'ensemble de l'ancienne porte de Toussus



Les ensembles

Les ensembles isolés et les hameaux sont peu présents sur la commune. Seuls la Ferme du Trou Salé et l'ensemble constitué par l'ancienne Porte de Toussus à l'Ouest de la commune sont concernés.

Les fonctions présentes

Issus de constructions datant du Domaine Royal de Versailles, ces ensembles ont évolué et accueillent aujourd'hui :

- sur la ferme du Trou Salé : des activités agricoles dominantes encore aujourd'hui, mais également quelques entreprises et de l'habitat.
- sur l'ensemble de la Porte de Toussus : essentiellement de l'habitat.

Les éléments structurants

Ces ensembles ont une grande valeur patrimoniale, puisque ce sont les principales traces de l'époque de construction du Domaine Royal de Versailles, dont ils constituaient les portes.

La ferme du Trou Salé a conservé sa structure d'origine

Sur l'autre ensemble, seule reste l'inscription de la porte sur la façade du bâtiment.



Les caractéristiques

Du fait de la mutation et de l'évolution des pratiques des agriculteurs (développement d'une activité secondaire para-agricole ou liée à la diversification de l'agriculture, diminution du personnel actif et difficultés de transmission de génération en génération) ces constructions agricoles ont évolué vers la diversification des fonctions dans les ensembles ruraux.

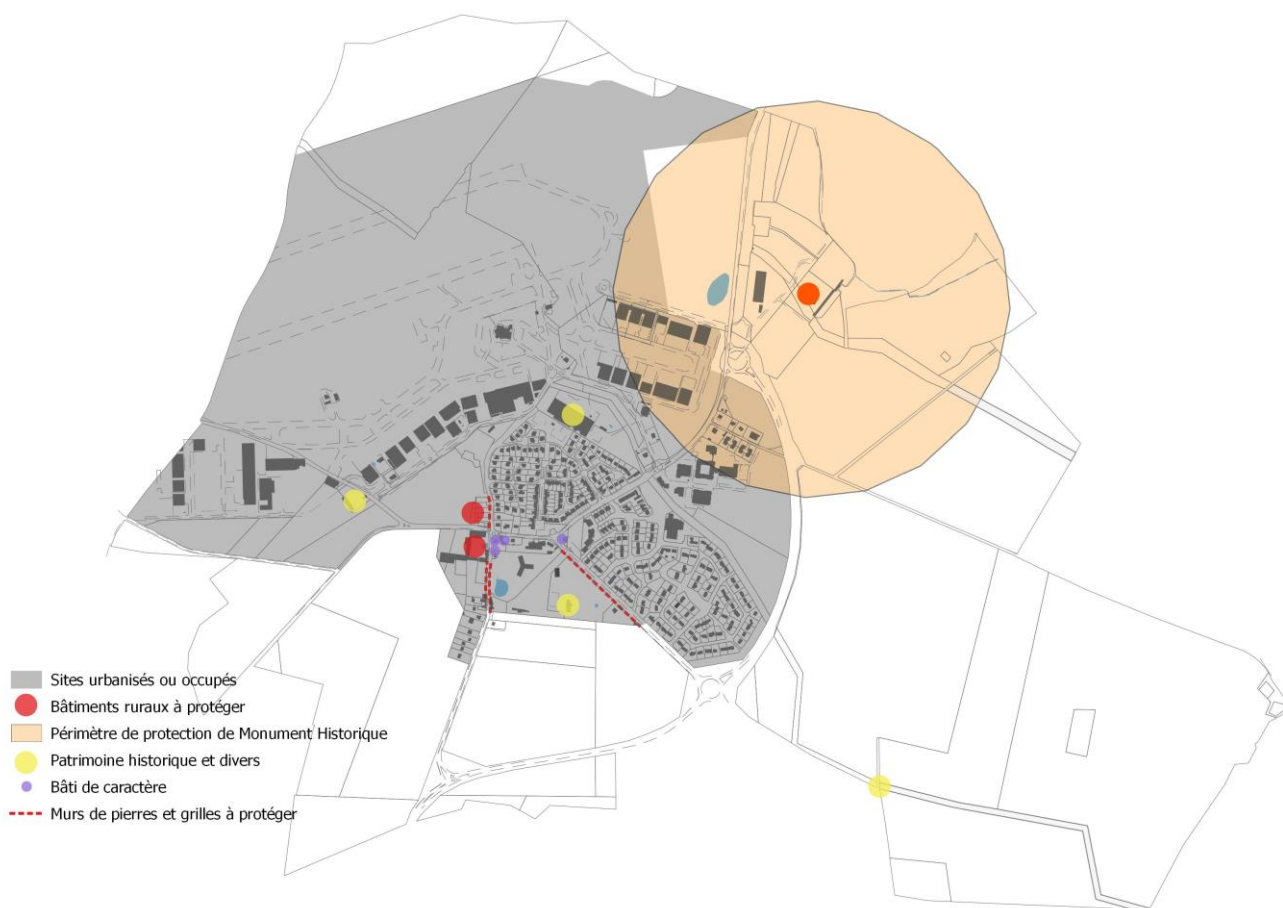
Toutefois, afin de les préserver et d'éviter leur disparition, il convient d'orienter et de maîtriser leur reconversion et leur devenir.

Les enjeux

- **PERENNISER** les activités agricoles existantes
- **PERMETTRE** une évolution dans le cadre du bâti existant
- **PRESERVER ET PROTEGER** le patrimoine historique

III.3. PATRIMOINE ET ELEMENTS REMARQUABLES

Carte des principaux éléments de patrimoine



LE BATI HISTORIQUE...



- **La porte du Trou Salé**

Datant de 1686, ce bâtiment est une porte du Grand Parc de Chasse de Versailles, comme la maison forestière des Loges-en-Josas.

Elle a la particularité de se trouver à la limite du Domaine des Eaux de Versailles qui protège leur acheminement vers le parc de Versailles à partir de 1760.

Cet édifice est inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques.



- **La Porte de Toussus**

Ancienne porte du Parc de Chasse de Louis XIV, il n'en reste aujourd'hui que la plaque d'inscription mentionnant l'entrée et le nom de la « Porte de Toussus » et quelques murs anciens.

Les bâtiments et le porche ont disparu.



- **Le hangar des Frères Farman**

Ce hangar fut construit par les frères Farman en 1910. Aviateurs et constructeurs d'avions, ils créent ainsi les prémices de l'aérodrome. Henri Farman crée à Toussus la première école de pilotage en 1911. Les frères créent également l'une des premières compagnies aériennes ouvertes aux passagers en 1919, après un enrichissement considérable dû aux commandes d'appareils pendant la Grande Guerre.

Maurice, le constructeur de la famille, élabore des avions d'exception permettant d'établir de nombreux records.



- **Le château**

Il date de 1900. Au fond d'un parc de 5 hectares, cette grande villa appelée « château » est construite par Charles Edmond Landolff, costumier des théâtres de Paris. Elle change deux fois de propriétaire avant d'être achetée en 1952 avec une grande partie du parc par la Marine nationale. Occupée pendant la guerre par les Allemands puis réquisitionnée de 1945 à 1948 par le Ministère de l'Air, cette demeure est à l'origine pourvue d'un jardin d'hiver ainsi que d'un bassin et d'une colonnade dans le parc.





Le hall du château est orné de boiseries et de lambris de chêne. Il possède un escalier monumental, exécuté lors de la construction de la demeure et pourvu de deux balcons imposants et d'un lustre en fer forgé. Le plafond est orné de scènes peintes et de larges fenêtres remplacent les vitraux détruits lors de bombardements. L'ensemble est caractéristique du style 1900 qui est également celui du Grand Palais à Paris.

LES CONSTRUCTIONS RURALES, MAISONS DE CARACTERE...



- **La ferme du Trou Salé**

Construite par l'auteur de l'ancienne porte du Parc de chasse de Louis XIV, cette ferme est un exemple caractéristique des fermes de l'époque, à l'instar de Viltain à Jouy en Josas et d'Orsigny à Saclay.

Elle est située à la limite de l'ancien Domaine des Eaux de Versailles, contemporain du Parc de Chasse, à côté de l'étang du trou Salé, utilisé par Louis XIV pour alimenter le parc de Versailles en eau. Agrandie par la suite, elle est composée de divers bâtiments – corps de logis, étable, maison du Fontainier - ceints par un mur de maçonnerie.

- **La ferme du Centre**

Cet ensemble situé au cœur du village regroupe des corps de bâtiments ruraux importants, où les ouvertures sont peu nombreuses. Ils sont installés autour d'une grande cour en terre, dont les dimensions dépassent l'échelle des espaces publics du centre bourg. Elle est fermée par un mur de pierres et un porche qu'il convient de conserver.

Le bâtiment d'habitation se distingue par une architecture inspirée des dépendances du château (sa construction ou son aménagement est probablement postérieur à celui de l'ensemble).



- **La ferme CINTRAT**



Cet ensemble est situé face à la ferme du Centre. Il est constitué d'un pavillon de meulières et d'un hangar en médiocre état.

Il est ceint par des murs de pierres, aujourd'hui en partie démolis.

L'intérêt de ces constructions réside dans l'utilisation de matériaux locaux (pierres de meulières et moellons) qu'il convient de maintenir ou de réutiliser dans les aménagements potentiels.



- **Le bâti apparenté aux dépendances du château**



Datant généralement du début du XX^{ème} siècle, à l'époque de la construction du château, ces constructions présentent des caractéristiques architecturales spécifiques : toits à plusieurs pans ou toit à la Mansart, des façades à travées et colombages avec des ouvertures plutôt réduites à l'étage.

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE DIVERS...



- **La croix commémorative**

Elle est située le long de la route de Villiers le Bâcle et de la Rigole de Guyancourt. Elle commémore l'accident mortel de l'élève pilote Pierre Bouyssou le 22 Juillet 1935.

Un mur de pierre d'époque traversant le Rigole est également présent sur le site.



- **Borne fleurdelisée**

Cette borne est destinée comme celle de l'église de Jouy en Josas à délimiter le Domaine des Eaux de Versailles et à le protéger des incursions des propriétaires locaux. Celle-ci est placée à proximité de l'étang du Trou Salé et de l'aqueduc qui achemine les eaux jusqu'au Parc de Versailles, via Buc. A cet emplacement, ont été retrouvées plusieurs dizaines de bornes, datant des époques de Louis XIV, du Consulat, du Premier Empire et de la Restauration. Ces bornes encore visibles au début du XX^{ème} siècle, sont par la suite subtilisées : il n'en reste plus qu'une aujourd'hui.



- **Les murs de pierres et grilles de l'ancien château**

Entourant le parc boisé de l'ancien château où s'est installé l'EAN, ces clôtures sont constituées de hauts murs de pierres de meulières ou moellons locaux, datant de la même époque le château.

Ils sont par endroits ouverts à mi-hauteur avec des grilles en fer forgé, constituant des percées visuelles sur le parc et le château.



- **Les rigoles et aqueducs**



Conçu pour alimenter le parc de Versailles en Eau, à l'époque de Louis XIV, ce réseau est constitué de nombreuses rigoles et ouvrages hydrauliques.

Sur Toussus, la Rigole de Guyancourt rejoignant les Etangs de Saclay et l'aqueduc rejoignant celui de Buc sont encore présents.

L'aqueduc, visible depuis le chemin d'accès à la ferme du Trou Salé, se présente comme un

muret creux courant le long du talus de la route. Il est construit dans le prolongement de celui de Buc. Il a fonctionné jusqu'en 1950 et est aujourd'hui asséché.

LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service *Archéologie* de la DRAC a recensé un site archéologique sur la commune.

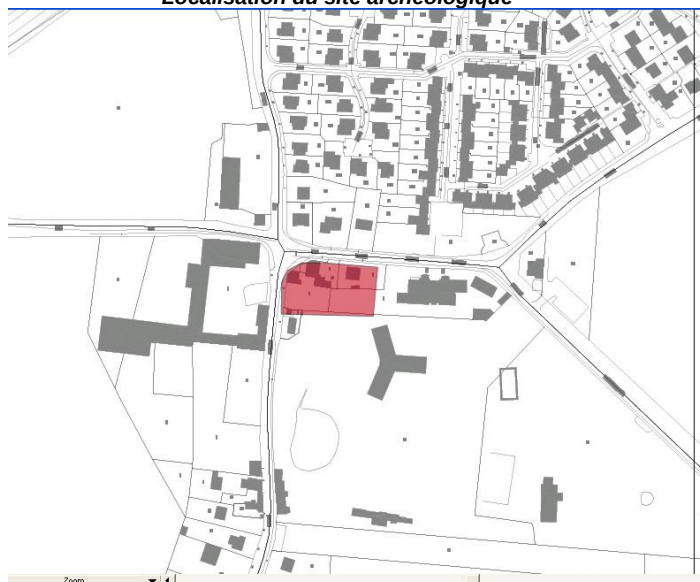
Il est situé dans le noyau ancien à l'angle de la rue des Frères Farman et de la rue Esnault Pelterie.

Il correspond au site de l'ancienne église paroissiale de Saint Germain, construite sommairement au XII^{ème} siècle et renforcée par la suite (XVI^{ème} siècle) qui a disparu au XIX^{ème} siècle.

Les traces d'un cimetière et de pierres tombales ont été retrouvées vers 1935.

Dans le cadre des dispositions relatives à l'archéologie préventive et à la réglementation des sites, cette seule mise à jour de ce site n'exclut pas la possibilité de nouvelles découvertes intéressantes.

Localisation du site archéologique



V – ENVIRONNEMENT ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

V.1 – L'EAU : qualité et usages

La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques fixe des objectifs de bon état écologique. Ces objectifs sont précisés par la directive cadre européenne du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et mise en application dans les SDAGE et les SAGE.

Les dispositions relatives à l'usage de l'eau ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource pour :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques" ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque inondation ;

■ Les services départementaux de la Police de l'Eau

Par ailleurs, il est préconisé une limitation des eaux de ruissellement à 1,2 l/s/ha, basée sur une pluie de retour vingtennale en partie amont du bassin versant et des rejets ponctuels dans le milieu naturel ne pouvant excéder 10l/s.

Ainsi, les conditions normales de ruissellement seront recherchées :

- Les zones urbanisées ou imperméabilisées devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré sur le terrain naturel.
- Des techniques alternatives au ruissellement pluvial seront encouragées dans la mesure où la nature des sols le permet : infiltration sur place, chaussée réservoir, bassin de stockage-restitution.

■ La qualité de l'eau

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le Syndicat Intercommunal pour la Gestion du Service de l'Eau de Versailles et Saint Cloud (SEVESC), qui assure la sécurité et l'alimentation en eau potable, qui garantit la qualité de l'eau distribuée et agit dans le respect de l'environnement (prévention des inondations, maîtrise et traitement des rejets polluants).

L'eau distribuée à Toussus le Noble est extraite en souterrain à proximité de la Seine à la station de pompage de Bougival. Elle est ensuite traitée à l'usine de Versailles Saint Cloud (Louveciennes) puis acheminée vers la commune vers les réservoirs de Montbauron, de Gobert ou de Satory et des 4 pavés.

Les relevés effectués par l'ARS (Agence Régionale de Santé) montrent une bonne qualité de l'eau distribuée : elle est particulièrement riche en calcium du fait de la teneur en craie des nappes souterraines liées à la Seine.



Qualité de l'eau distribuée à TOUSSUS LE NOBLE

Edité le : 27/06/2017

UDI: VERSAILLES - n° : 078000615

Conclusion sanitaire	Indicateur global de qualité
2016	A
L'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...)	A : Eau de Bonne qualité B : Eau pouvant être consommée sans risque pour la santé C : Eau de qualité insuffisante ayant pu ou faisant l'objet de recommandations d'usage D : Eau de mauvaise qualité ayant pu faire ou faisant l'objet de restrictions d'usage

Conseils	Paramètres principaux	Indicateur de qualité	Détails des résultats d'analyses pour l'année 2016
TEMPERATURE Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide. ADOUCCISSEUR Si vous possédez un adoucisseur, assurez-vous qu'il alimente uniquement le réseau d'eau chaude. PLOMB Dans les habitats équipés de tuyauteries en plomb, ou après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire. ABSENCE	BACTERIOLOGIE	A	Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Limite de qualité : Absence exigée. Nombre de contrôles : 315 Tous les contrôles sont conformes.
	NITRATES	A	Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets industriels et domestiques. Limite de qualité : 50 mg/l Nombre de contrôles : 72 Moyenne : 14,6 mg/L
	FLUOR	A	Oligo-élément naturellement présent dans le sol et dans l'eau. Limite de qualité : 1,5 mg/l Le fluor joue un rôle dans la prévention des caries. Toutefois, avant d'envisager un apport complémentaire, il convient de consulter un professionnel de santé. Nombre de contrôles : 12 Moyenne : 0,21 mg/L
	PESTICIDES	A	Substances chimiques utilisées, le plus souvent, pour protéger les cultures ou pour désherber. Limites de qualité : 0,1 µg/l pour chaque substance et 0,5 µg/l toutes substances confondues. Nombre de contrôles : 12 Moyenne : 0,018 µg/l Molécule à l'origine de cette détection : Atrazine déséthyl désisopropyl
	DURETE	Pas de classement en l'absence de limite de qualité	Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. La dureté s'exprime en degré français (°f). Il n'y a pas de limite de qualité pour ce paramètre. Nombre de contrôles : 72 Moyenne : 33,5 °f Eau moyennement calcaire
Origine de l'eau Eau d'origine souterraine. L'unité de distribution est alimentée par 1 usine(s) de traitement et 17 captage(s) La gestion est assurée par S.E.O.P. Contrôles sanitaires réglementaires L'Agence régionale de santé est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. En 2016 : - 318 prélèvements physicochimiques, - 315 prélèvements bactériologiques ont été réalisés. Plus de 300 paramètres différents ont été analysés. Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer. Si la saveur ou la couleur est inhabituelle, signalez-le à votre distributeur d'eau (Voir facture).			L'indicateur global de qualité prend en compte les 31 paramètres faisant l'objet d'une limite de qualité de l'eau. Il est égal à l'indicateur de qualité du paramètre le plus défavorable. Les résultats d'analyses de la qualité de l'eau sont disponibles sur Internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr ou sur : http://www.ars.iledefrance.sante.fr/Le-contrôle-sanitaire-de-l-eau.104693.0.html

ARS Île-de-France, Délégation Départementale des Yvelines

143 boulevard de la Reine- 78000 VERSAILLES-Standard : 01 30 97 73 00 - www.iledefrance.ars.sante.fr



V.2 – L’AIR : contexte et qualité

- **Le cadre réglementaire**

La loi du 30 décembre 1996 sur l’air et l’utilisation rationnelle de l’énergie traduit la nécessité de prévenir les pollutions atmosphériques et de limiter les nuisances diverses altérant la qualité de l’air. Elle trouve sa traduction notamment dans les plans sur la qualité de l’air ou l’élimination des déchets et dans les plans de déplacements urbains.

- **Le plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)** a été approuvé le 15 décembre 2000, puis modifié et approuvé de nouveau en juin 2014.

Celui-ci vise à coordonner à l’échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche à pied et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d’exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l’aménagement dans son lien avec la mobilité.

Il vise un équilibre durable en tenant compte des besoins de mobilité, qui connaissent une croissance évaluée à 7 % d’ici 2020.

Afin de répondre aux enjeux de sécurité y compris en matière de qualité de l’air et de diminution des émissions de gaz à effet de serre, les objectifs en matière d’évolution des pratiques de mobilité des personnes sont à l’horizon 2020 :

- un accroissement de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- un accroissement de 10 % des déplacements en modes actifs (vélo et marche) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et 2 roues motorisées.

Le PDUIF vise à répondre à 9 défis à travers 30 recommandations de bonnes pratiques.

Par ailleurs, les principales recommandations et orientations du Plan Régional pour la Qualité de l’Air (PRQA) sont :

- en matière de déplacements automobiles : la maîtrise du nombre et de la vitesse des déplacements dans les centres urbains ;
- en matière d’aménagement des zones urbaines : la maîtrise de la demande énergétique et des émissions polluantes dues à l’habitat, aux activités, à l’industrie et à l’activité des aéroports.

- **Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA)**

Le Plan de protection de l’atmosphère en Ile-de-France 2017-2020 est en cours d’élaboration. Ce plan a pour objectif la reconquête de la qualité de l’air afin de respecter au plus tôt les valeurs limites imposées par l’Union européenne. Le PPA d’Île-de-France en vigueur a été approuvé le 25 mars 2013

Ce document vise à « assurer, dans un délai qu’il se fixe, le respect des normes de qualité de l’air mentionnées à l’article L. 221-1 du code de l’environnement, dans les zones où ces normes ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l’être ».

Les Schémas Régionaux Climat, Air et Énergie (SRCAE) instaurés par la Loi Grenelle 2, imposent de cartographier des zones dites sensibles en ce qui concerne la qualité de l’air. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2). Dans ces zones, les actions en faveur de la qualité de l’air sont prioritaires.

Toussus-le-Noble est classée en « zone sensible » pour la qualité de l’air.

Les mesures réglementaires du PPA sont les suivantes

- Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacements d’établissement (PDE)
- Imposer des valeurs limites d’émissions pour toutes les installations fixes de chaufferies collectives
- Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
- Gestion des dérogations relatives à l’interdiction de brûlage à l’air libre des déchets verts



- Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
- Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
- Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort
- **Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme**
- Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact
- Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris Orly et Paris-le-Bourget
- Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution

Les actions visant la réduction et la prévention de la pollution atmosphérique sont renforcées dans la "zone sensible".

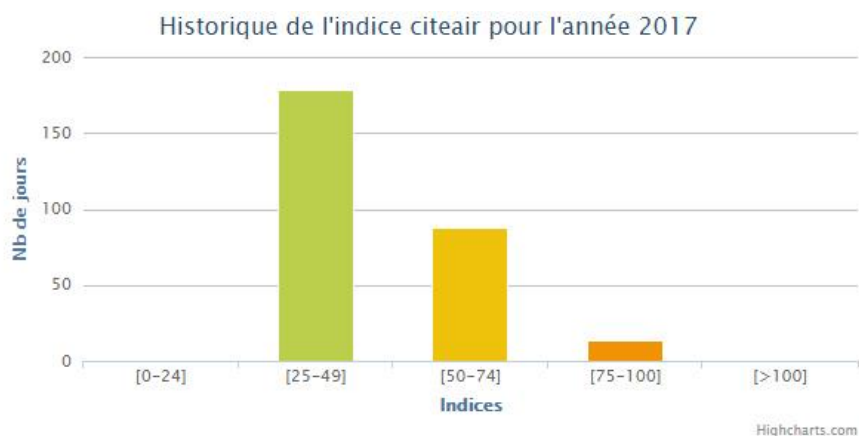
• **Qualité de l'air à Toussus-le-Noble**

L'indice CITEAIR a été développé sur l'initiative de réseaux de surveillance de la qualité de l'air, dans le cadre du projet européen du même nom (CITEAIR – Common information to European air, cofinancé par les programmes INTERREG IIIc et IVc). Il a été lancé en 2006 pour apporter une information au public.

Selon les indices CITEAIR, la qualité de l'air est moyenne à Toussus-le-Noble en 2017, avec des indices de pollution :

- élevé à très élevé 5% de l'année
 - moyen à élevé 30% de l'année
 - faible à moyen 65 % de l'année
 - très faible 0.35% de l'année
- faible à très faible plus de 80 % de l'année et aucun jour avec un indice très élevé.

A partir des résultats des mesures présentés ci-dessus, ainsi que du classement en zone sensible de la commune, une attention particulière doit être apportée en faveur de la qualité de l'air.



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	1	0.35
[25-49]	179	63.48
[50-74]	88	31.21
[75-100]	14	4.96
[>100]	0	0



• Les infrastructures aériennes

L'aérodrome de Toussus le Noble est couvert par un Plan d'Exposition au Bruit approuvé en Juillet 1985. Celui-ci définit les zones de bruit déterminées selon l'intensité des nuisances acoustiques. Sont ainsi définies :

- Une zone B, concernant les secteurs de bruit fort. Elle est localisée dans l'environnement proche des pistes.
- Une zone C concernant les secteurs de bruit modéré. Elle est localisée dans les zones plus éloignées dans l'axe des pistes et des trajectoires de vol des engins.

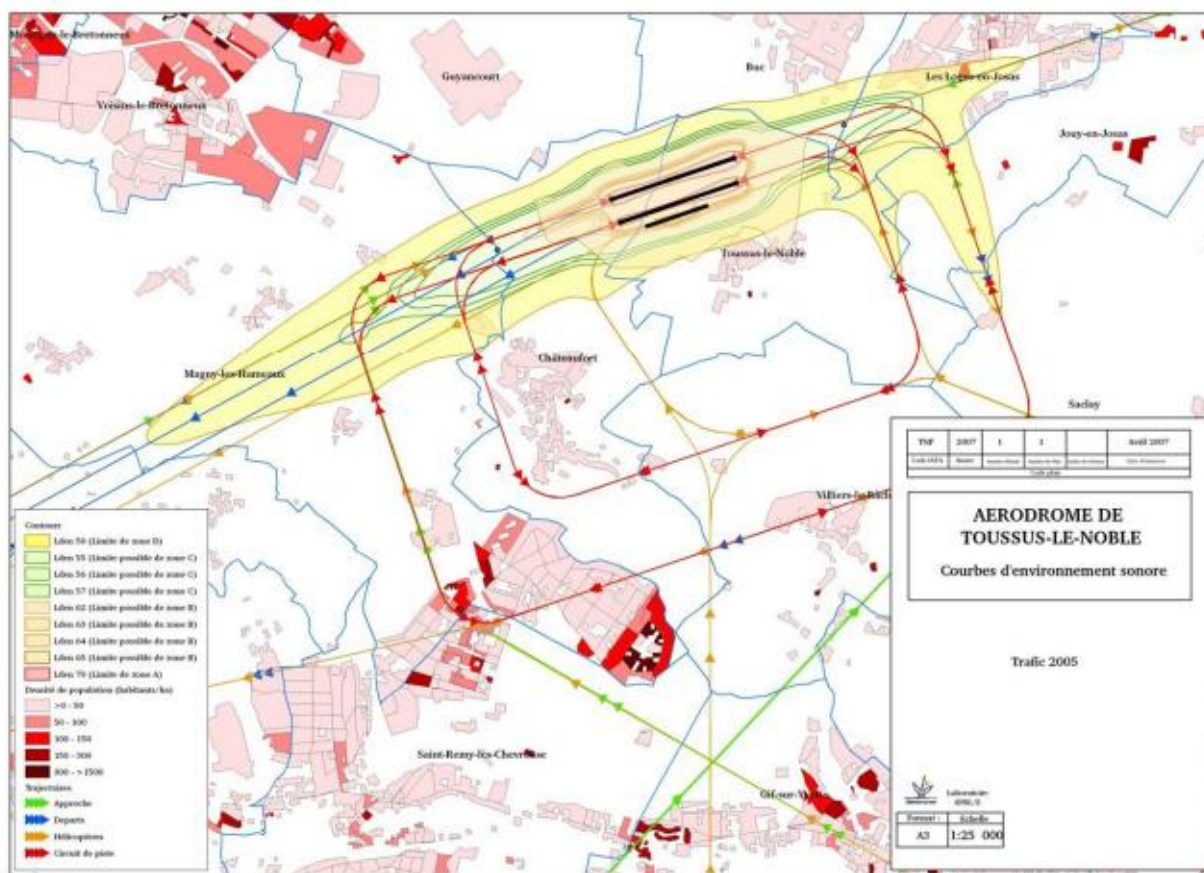
Compte tenu de leur orientation Nord-Est/Sud-Ouest, ces zones de bruit ne s'appliquent pas sur les zones d'habitat du village. Toutefois, des nuisances sensibles liées aux pratiques et engins spécifiques de l'aérodrome sont ressenties par les habitants (hélicoptères, vols stationnaires, etc.)

Dans le cadre de la Commission Consultative de l'Environnement (mise en place par la Préfecture), une charte de l'Environnement (annexée au règlement de zones) a été signée et adoptée par la commune. Cette charte engage réciproquement :

- Les acteurs et utilisateurs de l'aérodrome à réduire les sources d'émissions sonores et à respecter les usages et horaires de vol.
- La municipalité, à prendre en compte les contraintes liées au fonctionnement de l'aérodrome, dans l'élaboration des documents d'urbanisme et à limiter les habitations dans les secteurs soumis aux nuisances les plus fortes.



Direction de l'Aviation Civile Nord
Département Surveillance et Régulation
Subdivision Environnement et Urbanisme



• Les infrastructures terrestres

La commune de Toussus-le-Noble est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté, du 10 octobre 2000 n°00.379/DUEL, modifié par l'arrêté du 10 février 2010 n°09-000007 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les voies de la commune concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques sont :

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en « U » ou tissus ouverts)
RD 938 – Avenue Jean Casale – Route de Bordeaux	Totalité	2	250 m	Tissu ouvert

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement.

La rue Esnault Pelterie (ex RD 938 partie Nord) comprises entre la RD 938 et la Rue des Frères Farman ne sont plus concernées par prescriptions d'isolement acoustique du fait de :

- la mise en place d'un sens interdit hors riverains et livraisons sur le tronçon allant de la rue des Frères Farman jusqu'à la mairie dans les deux sens ;*
- le changement de nom et de fonction du tronçon allant de la mairie jusqu'à la rue Lucien Rougerie (celui-ci devenant, dans ce sens une voie piétonne puis une impasse (dénommée impasse Tronchon)*
- la création d'une deuxième zone piétonne sur le tronçon de la rue Lucien Rougerie à l'avenue de l'Europe.*



• Les risques d'inondations

Il n'existe pas de risque d'inondation répertorié.

• Les risques de retrait-gonflement des sols argileux



Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

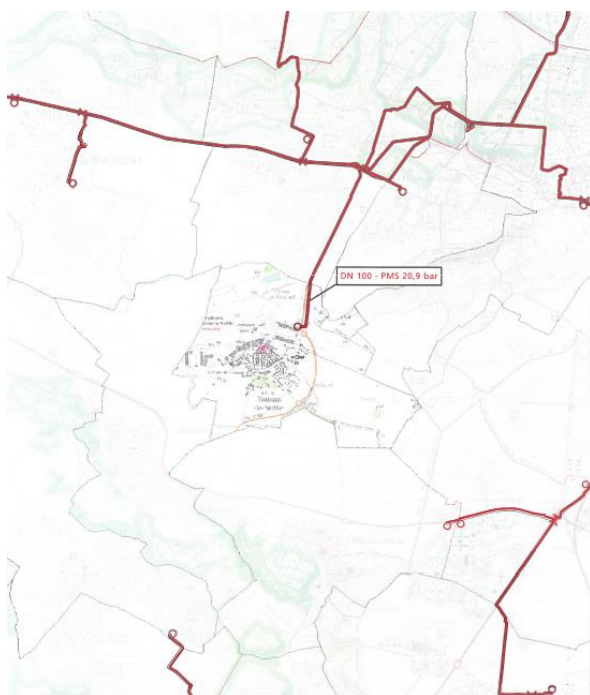
La commune est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux sur l'ensemble de la commune. Un aléa moyen est identifié au nord-est de la commune (au nord des bâtiments de l'aérodrome à proximité de la RD 38).

Une étude relative aux phénomènes de retrait-gonflements des argiles a été réalisée par le BRGM en 2005.

Cette étude révèle la présence sur une grande partie de la commune d'argiles plus ou moins réactives et donc susceptibles de générer des

désordres aux constructions.

• Les risques liés aux canalisations de matières dangereuses



Les canalisations sont un moyen d'acheminement des produits. La commune est concernée par une canalisation de gazoducs du réseau haute pression, exploité par GDF.

Aucun accident significatif ne s'est produit sur ce réseau.

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée.

Il s'agit notamment d'informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible.



• Les risques liés aux installations industrielles

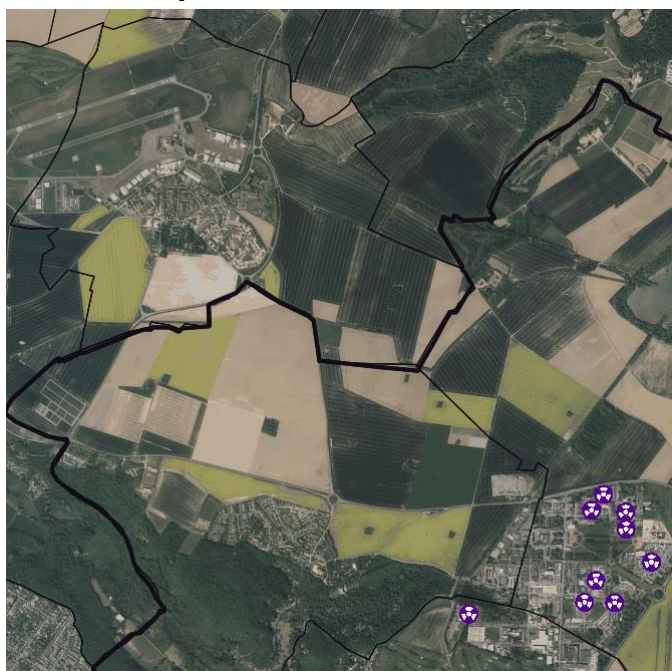
Une installation industrielle est classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Il s'agit de l'installation d'Air Total localisée au sein du périmètre de l'aérodrome. Cette installation stocke et utilise des liquides inflammables.



Les ICPE peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Les ICPE sont classées en fonction de l'importance des dangers ou des nuisances qu'elles sont susceptibles de créer, et selon leur type d'activité ou les substances qu'elles stockent ou utilisent. Les ICPE sont rassemblées dans une nomenclature régulièrement actualisée.

• Les risques liés au Centre de Recherche Nucléaire



En application du code de l'Environnement (article L 512.1), une partie de la commune est concernée par le périmètre de risques liés aux installations du centre de recherche nucléaire situé sur la commune voisine de Saclay.

Ce type d'établissement, source potentielle de risques technologiques majeurs, dispose d'un plan d'urgence.

- Les risques liés aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
IDF7802102	FRANCE AVIATION (S.A.)	Aérodrome de Toussus-le-Noble	Rue ?	TOUSSUS-LE-NOBLE	H51 C25.61Z G45.21B	En activité	Inventorié
IDF7802103	FRANCAISE AERONAUTIQUE (S.A.)	Aérodrome Toussus-Paris	Rue ?	TOUSSUS-LE-NOBLE	H51	Ne sait pas	Inventorié
IDF7802104	SOC ?		1 Rue Ernault Pelletrie, RN838	TOUSSUS-LE-NOBLE	G47.30Z	Ne sait pas	Inventorié



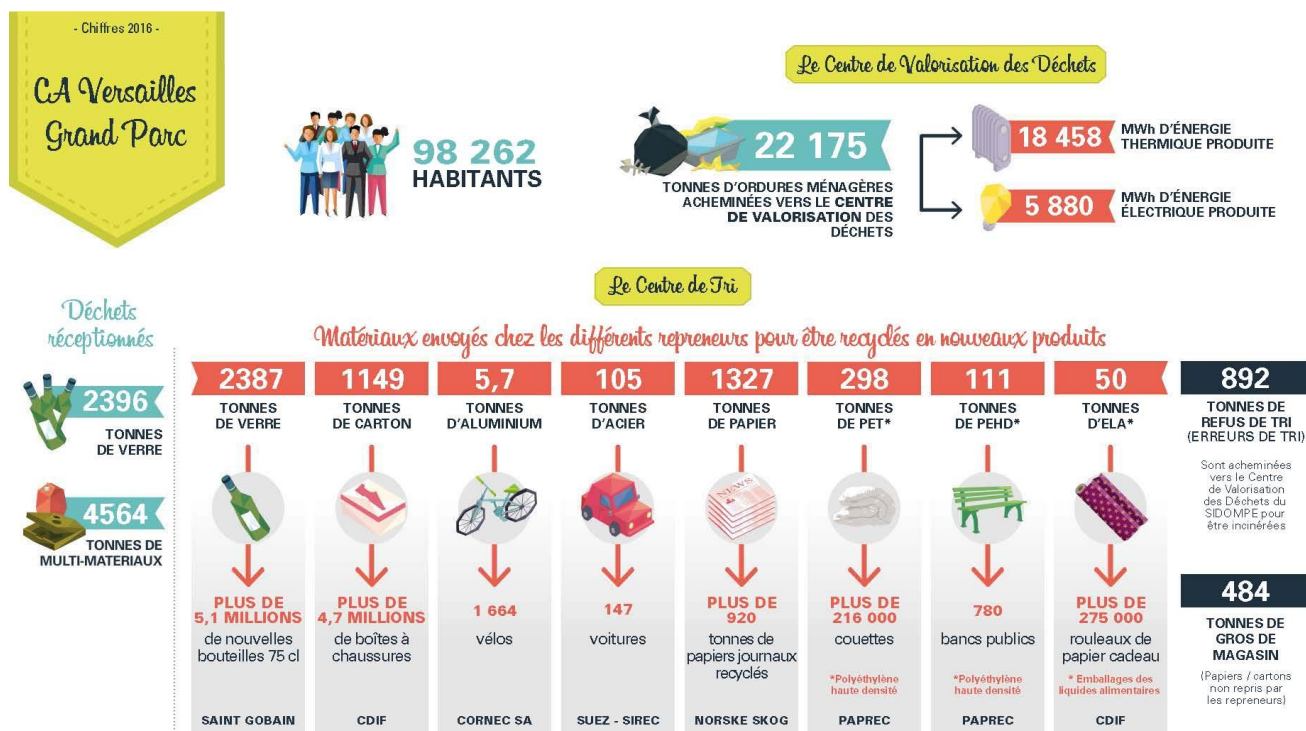
L'inventaire des sites industriels et des activités de service (BASIAS) identifie trois sites sur la commune dont deux au sein de l'aérodrome, ayant eu une activité potentiellement polluante.

Avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sites de sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.



V.5 – LA GESTION DES DECHETS



La loi du 13 Juillet 1992 relative au traitement des déchets met en avant les priorités en matière de gestion et d'élimination des déchets, à savoir :

- La réduction des déchets à la source
- La mise en place de tris sélectifs
- La valorisation et la réutilisation des déchets produits.

Par ailleurs, chaque département est couvert par un plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés et chaque région par un plan d'élimination des autres déchets.

Et depuis le 1^{er} Juillet 2002, les stockages et décharges ne sont autorisés à recevoir que des déchets ultimes (non recyclables).

La ville de Toussus le Noble a mis en place un système de tri sélectif pour :

- les ordures ménagères
- le verre
- les journaux et magazines
- les gros cartons
- les encombrants
- les emballages
- les déchets verts
- les déchets toxiques



Elle assure au porte à porte le ramassage :

- des ordures ménagères
- des emballages
- des encombrants.

Elle met à disposition des bennes et conteneurs pour la collecte :

- du verre et du papier (Mairie)
- des déchets toxiques (ateliers municipaux)
- déchets verts (parking des tennis)

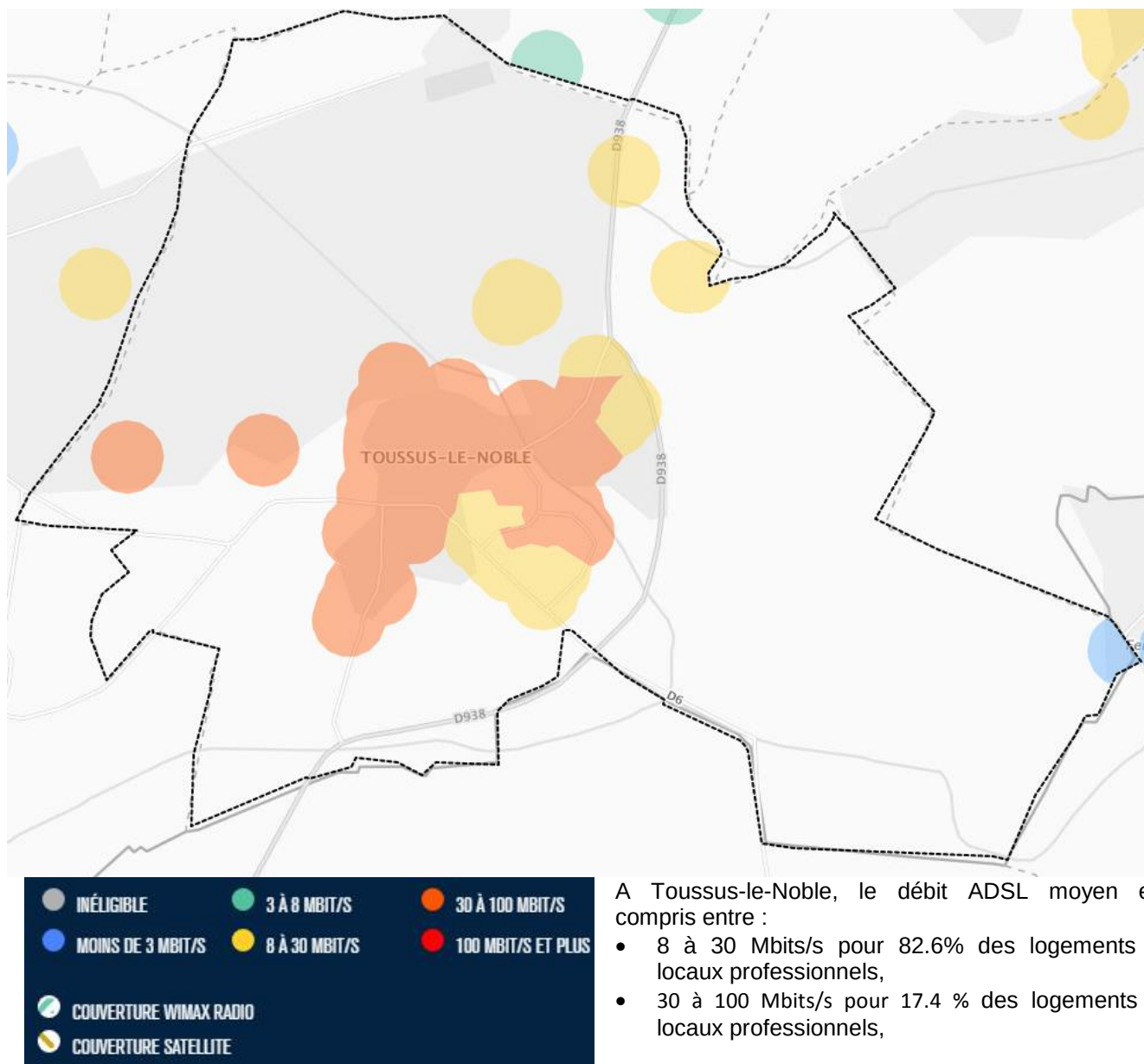
La mise en place récente du tri sélectif a permis de valoriser environ 31% des ordures collectées.

Ces quantités valorisées devraient augmenter dans les prochaines années du fait du renforcement des services et de l'information dans ce domaine. La communauté de communes est compétente en la matière.



V.6. RESEAUX ET SERVICES DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- **Les réseaux de desserte du grand public**

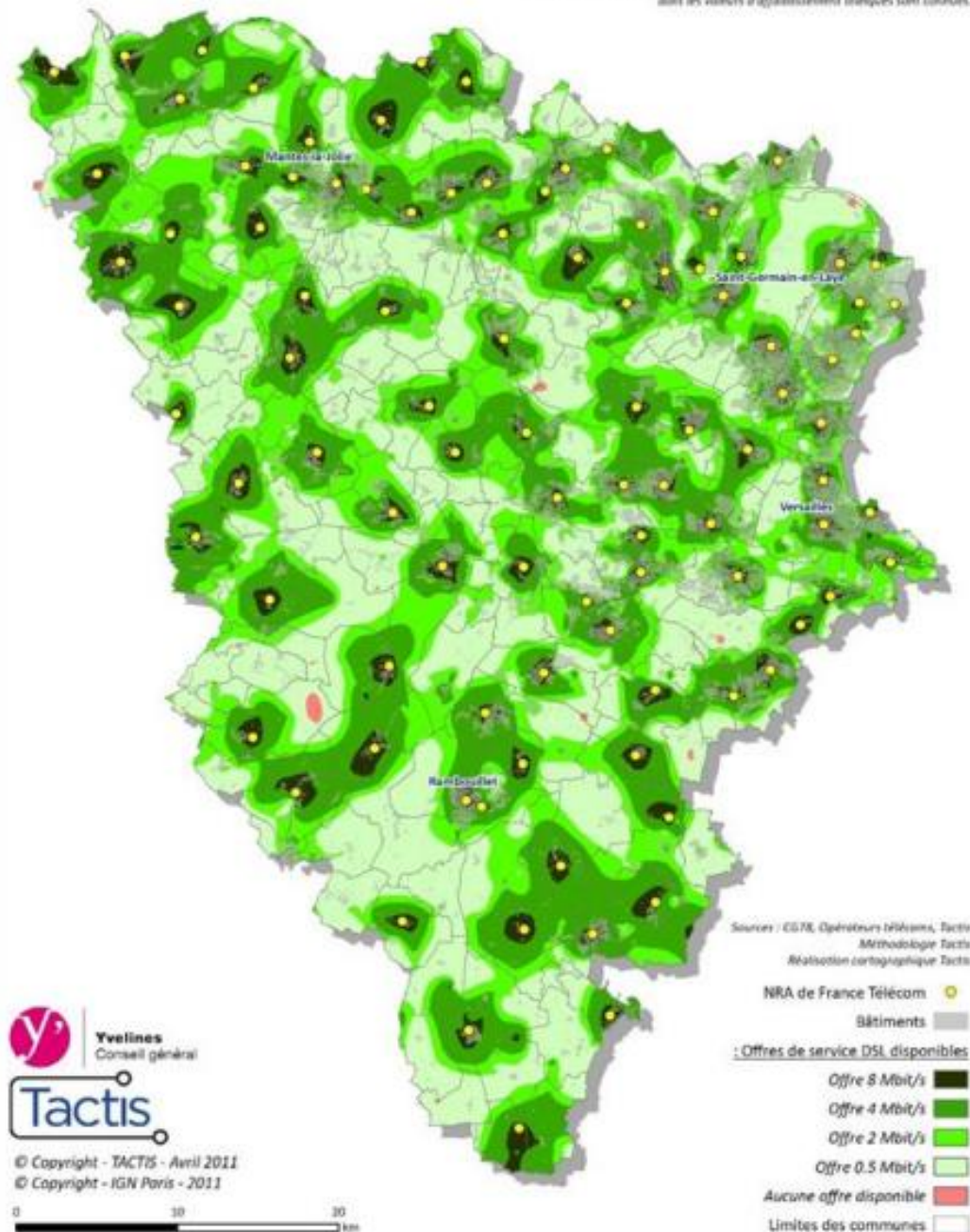


Estimation de la couverture de l'offre de service DSL



Département des Yvelines

Les zones d'élégibilité sont réalisées selon la méthode d'interpolation spatiale dite du voisin naturel, à partir des lignes téléphoniques correctement géolocalisées dont les valeurs d'affaiblissement linéiques sont connues.



Au regard des débits moyens disponibles en ADSL sur les communes des Yvelines, Toussus-le-Noble se place parmi les communes bénéficiant d'un débit moyen compris entre 2 et 8 Mbits/s ce qui correspond à une desserte correcte.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Yvelines constitue un référentiel commun des actions publiques et privées pour l'équipement en très haut débit du territoire des Yvelines.



Le SDTAN des Yvelines s'inscrit dans le cadre de la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique d'Ile-de-France, dont l'ambition est de généraliser les technologies fibre optique à l'abonné sur le territoire francilien à horizon 2020.

Ce document identifie trois actions complémentaires pour les personnes publiques dans la prochaine décennie :

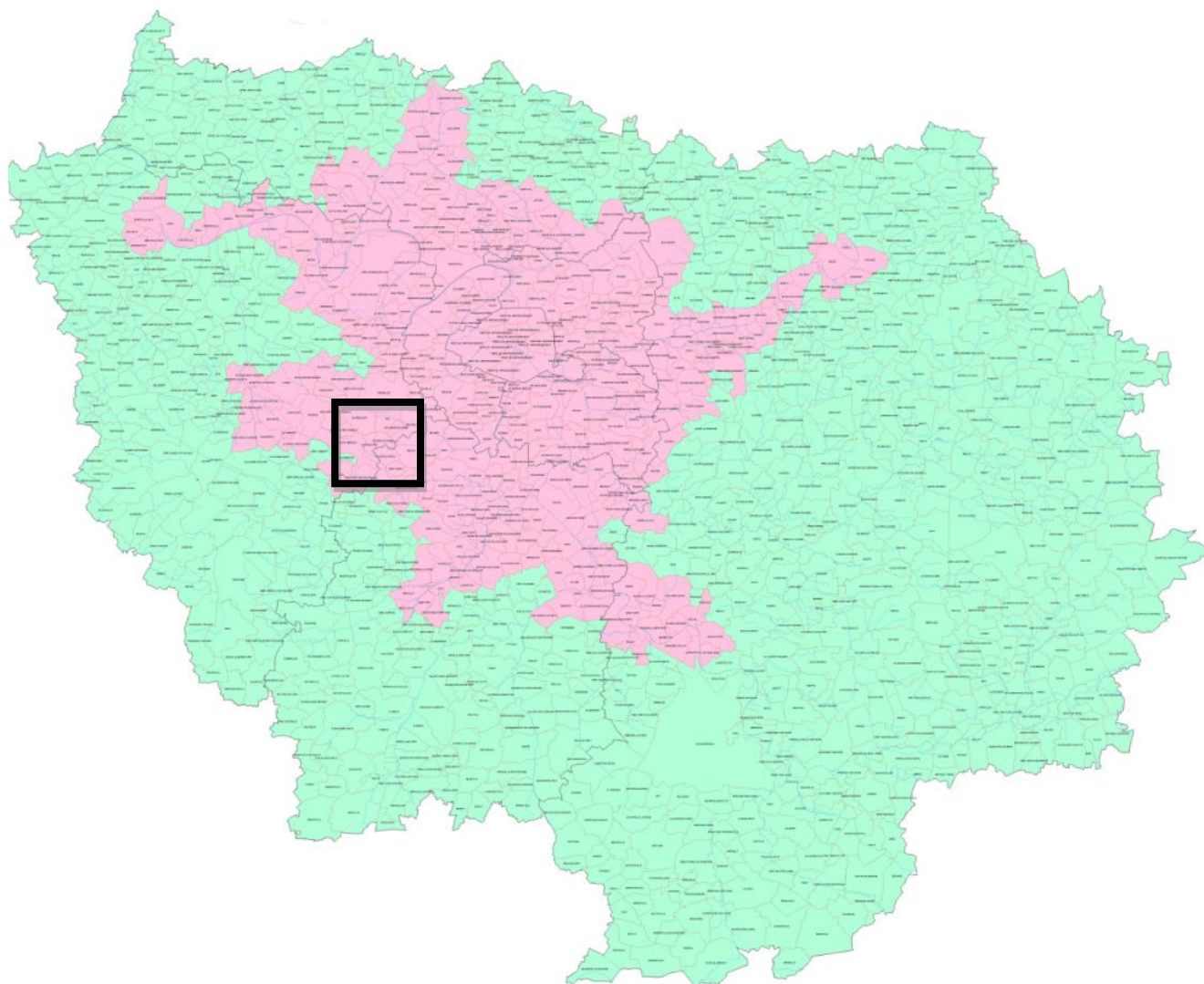
- Une action de contrôle et de facilitation des investissements programmés par les opérateurs, qui concernent 102 communes et 83% des lignes à horizon 2020.
- Le financement de solutions satellite pour les situations d'urgence, dans l'attente du déploiement des réseaux fibre à l'abonné.
- Le déploiement, à horizon 2018 et sous maîtrise d'ouvrage publique, de réseaux fibre à l'abonné sur les 160 communes non ciblées par les opérateurs, de manière à garantir aux Yvelinois un accès universel à la fibre optique avant 2020. Ce document aura vocation à être actualisé tout au long de la réalisation de cette stratégie.

- **Les réseaux mobiles 3G – 4G**

La couverture en téléphonie mobile 3G et 4G sur l'Ile-de-France est satisfaisante. La commune Toussus-le-Noble est desservie par tous les opérateurs en 3G et par Bouygues Telecom, Orange et SFR en 4G. On note que le territoire n'est pas couvert uniformément par les différents opérateurs.

Couverture 3G : Bouygues Telecom: 99% SFR: 99% Orange: 99% Free Mobile: 99%	Couverture 4G : Bouygues Telecom: 100% Orange : 100% SFR: 79% Free Mobile 0%
--	---





L'article 4 de la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 dessine les grands enjeux énergétiques pour la France à court et moyen terme, à savoir :

- La réduction des consommations dans les constructions neuves : basse consommation (<50 kWh/m²/an) en 2012 et énergie positive en 2020.
- La réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020, avec un audit pour tous les bâtiments publics à compter de 2010.

Le schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

Avec la loi Grenelle 2, le PRQA, approuvé en novembre 2009, est intégré dans le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE). Celui de la Région Ile de France a été adopté le 23 Novembre 2012. Le Schéma Régional Eolien adopté en Septembre 2012 y est annexé.

Ses principaux objectifs sont :

- Atteindre les objectifs de qualité de l'air fixés par la réglementation ou par l'organisation mondiale de la santé, en particulier pour les polluants pour lesquels on observe en Ile-de-France des dépassements : les particules PM₁₀ et PM_{2,5}, le dioxyde d'azote NO₂, l'ozone O₃, le benzène C₆H₆ à proximité immédiate d'axes majeurs de trafic ou sources importantes de polluant.



- Diminuer les émissions d'autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (famille de composés à forte toxicité) et limiter l'exposition des Franciliens ;
- Accompagner les évolutions nationales en termes de surveillance et de réglementation de l'air intérieur. Au niveau régional, appliquer une politique volontariste en matière de bonnes pratiques dans les Etablissements Recevant du Public (ERP), en particulier ceux accueillant des enfants.
- La pollution à proximité du trafic routier. Les objectifs de qualité étant largement dépassés, des décisions d'aménagement, de réduction et de détournement du trafic seront prises en conséquence. Un effort sera également fait sur l'offre de transports collectifs, le recours à des modes doux et véhicules peu polluants.
- L'air intérieur, une politique à construire. Le Francilien passe plus de 22h par jour dans des espaces clos : habitation, bureau, transport. Aux polluants extérieurs, s'ajoutent des émissions spécifiques. La définition de normes tant pour la qualité de l'air, pour les produits utilisés ou pour des pratiques écoresponsables sont une priorité. Mesures, contrôles et information du public doivent devenir systématiques. De même, les nouvelles règles architecturales devront combiner économie d'énergie et qualité de l'air intérieur.
- La santé, un souci permanent. Si les impacts de la pollution de l'air sont avérés, les effets à long terme de la pollution atmosphérique sur la santé méritent des investigations complémentaires, comme les polluants encore non réglementés qui peuvent présenter de nouveaux risques.
- La formation professionnelle, un impératif pour les acteurs. L'amélioration de la qualité de l'air passe par des solutions appropriées qui doivent être portées à la connaissance d'un large spectre de professionnels. Ces solutions ont trait à la conception des produits et ouvrages (habitat, industrie, tertiaire, transports, agriculture), aux décisions énergétiques et aux choix d'aménagement. Les professionnels doivent être les relais en termes de bonnes pratiques auprès du grand public notamment.



Le Plan de Protection de l'Atmosphère a été mis en révision en 2011, et la nouvelle version approuvée par arrêté inter préfectoral du 26 Mars 2013 intègre de nouvelles problématiques peu abordées dans l'ancien : air intérieur, polluants non réglementés dans l'air ambiant, plates-formes aéroportuaires, amélioration de l'efficacité énergétique.

Le PRQA s'appuie sur trois principes forts : privilégier les mesures préventives, informer et réduire les inégalités environnementales.

Il propose des recommandations sur les thématiques qui ont un impact sur l'air notamment l'aménagement du territoire et l'urbanisme, les transports tant de personnes que de marchandises, l'utilisation des énergies, l'agriculture, sans oublier la sensibilisation et l'information des franciliens.

Une « zone sensible », au sein de laquelle certaines actions doivent être renforcées en raison des dépassements des valeurs réglementaires (principalement NO₂ et PM₁₀), a été définie dans le cadre de l'élaboration du Schéma Régional Climat Air Energie de la région d'Ile-de-France.

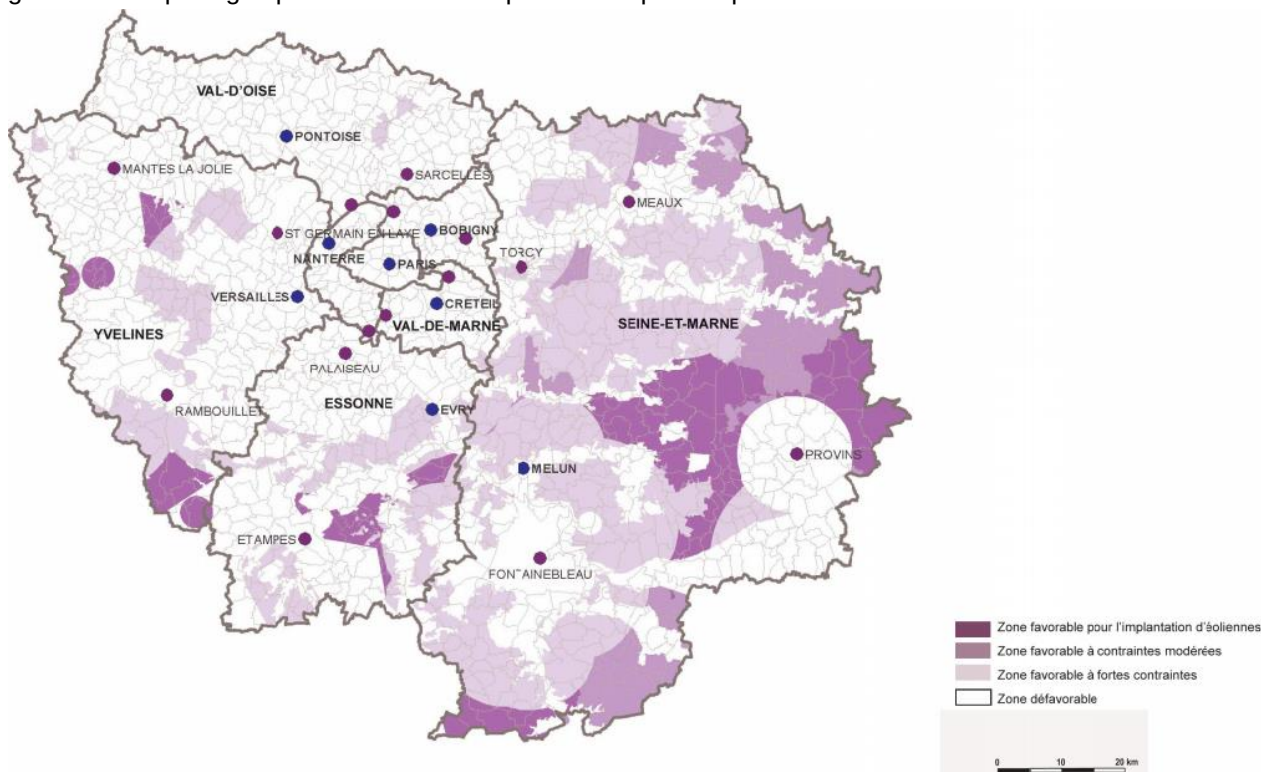
Toussus-le-Noble est situé à l'extérieur de la zone sensible identifiée par le PPA., et n'est donc concernée par ses dispositions.

Les Schémas Régionaux Climat, Air et Énergie (SRCAE) instaurés par la Loi Grenelle 2, imposent de cartographier des zones dites sensibles en ce qui concerne la qualité de l'air. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM₁₀ et NO₂). Dans ces zones, les actions en faveur de la qualité de l'air sont prioritaires.

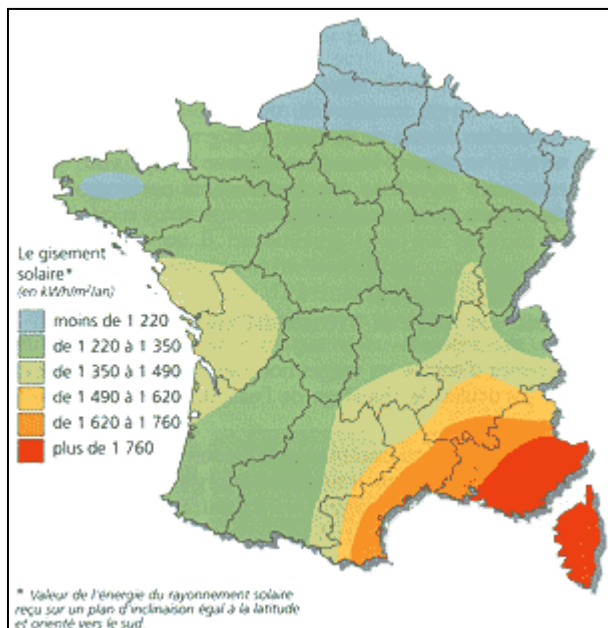
- **Potentiel éolien**

Cependant le SRCE (Schéma Régional Ile-de-France) ne préconise pas l'implantation d'éolienne sur ce secteur malgré sa localisation sur le plateau (les espaces agricoles sont protégés par une ZPNAF). Si l'air, milieu physique qui nous entoure, est une ressource vitale dont la qualité se doit d'être préservée, l'air est aussi une ressource énergétique renouvelable qu'il convient d'exploiter.

Toussus-le-Noble se situe dans une zone défavorable pour l'implantation d'éoliennes. De plus, les espaces agricoles sont protégés par une ZPNAF ne permettant pas l'implantation d'éoliennes.



- **Potentiel solaire**



Le soleil est sans doute la source d'énergie la plus abondante sur la surface de la Terre. La France possède un potentiel solaire compris entre 1200 et 1800 kWh/m² par an. Même si les Yvelines se trouve dans la fourchette basse de ce potentiel (entre 1220 et 1350 kWh/m² par an), cette énergie présente tout de même une productivité suffisante pour être exploitée.

- **La biomasse**

La biomasse solide est une filière qui se modernise dans ses applications et qui repose sur la valorisation des ressources locales, forestières et agricoles. 85 % des objectifs 2015 de la production de chaleur renouvelable nationale repose sur cette filière. Si le gisement forestier, issu de l'exploitation et de l'entretien de la forêt est de loin le plus important en France, la plaquette forestière, au potentiel énergétique estimé à 7,3 Mtep, soit 80 % de la production actuelle d'énergie à partir de biomasse solide, constitue encore un gisement sous-utilisé. Avec une ressource forestière conséquente dans le périmètre élargi, l'opportunité s'avère grande pour la naissance d'une filière bois-énergie, profitable localement aux communes. Ce territoire dispose en outre d'une biomasse agricole indéniable, potentiellement mobilisable pour partie (résidus) pour la production locale d'agro-combustibles (pailles, céréales), d'agrocarburants, voire de biogaz.



JUSTIFICATIONS

Partie 3



I – Principaux éléments du diagnostic

I.1 – Les constats et enjeux territoriaux servant de base au PADD

CONSTATS	BESOINS / PERSPECTIVES	OBJECTIFS
DEMOGRAPHIE		
• Une population qui a été multipliée par 7 depuis les années 1980, suivant des rythmes irréguliers. • Un solde migratoire traditionnellement fort et déterminant la croissance urbaine vécue. • Une population jeune et dynamique : l'indice de jeunesse est presque toujours 5 fois supérieur à celui du Département. Mais on note une tendance de glissement des tranches d'âges vers celles plus âgées. • Une poursuite de la diminution de la taille des ménages (3,1 / ménage en 2014) liée aux phénomènes de desserrement (en lien avec les nouvelles pratiques sociales et le vieillissement). • Une majorité de cadres et de professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires.	• Quel positionnement adopter vis-à-vis des tendances démographiques récentes ? Favoriser une évolution mesurée et maîtrisable – et progressive – afin d'infléchir les tendances récentes. Et ce au regard de la capacité d'accueil de la commune (foncier, équipements, desserte...). • Le rapprochement dans les années futures du seuil de 1500 habitants nécessite de poursuivre l'effort de production de logements sociaux. Une plus grande diversité de profils socioéconomiques doit pouvoir s'installer à Toussus-le-Noble. • Besoin de favoriser la poursuite du renouvellement de la population et l'attraction de populations jeunes afin de pérenniser les équipements collectifs et renouveler l'attractivité et la vie locale de la commune.	MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE FUTURE afin de concilier une croissance démographique raisonnée et le maintien d'un niveau de population suffisant pour pérenniser les services et équipements de la commune et garantir le maintien du dynamisme local. FACILITER LA MIXITÉ DEMOGRAPHIQUE ET SOCIALE au sein des nouvelles constructions.
HABITAT		
• Un fort développement du parc de logements en rapport direct avec les développements pavillonnaires et surtout l'opération de la Mare Chevallier. • Un parc de logements qui reste monotypé (forte majorité de grands logements individuels occupés par leur propriétaire), mais un effort récent de diversification des productions en faveur de logements groupés et collectifs • Une part conséquente de logements locatifs sociaux en 2014 : 66 logements, soit 17 % des résidences principales. • Une forte pression urbaine du fait de la proximité des zones urbaines denses du Nord du département et la dynamique du plateau de Saclay qui se traduit par la poursuite de la flambée des prix fonciers.	• Un besoin théorique minimal de construction de logements estimé entre <u>90 et 140 logements</u>, décomposé entre : - 30 logements pour assurer le renouvellement du parc et le desserrement des ménages - 60 à 110 logements pour répondre à un objectif de croissance démographique. • Une volonté de poursuivre la diversification du parc de logements pour s'adapter à la demande et attirer de nouvelles populations, particulièrement des jeunes ménages. • L'inscription spatiale des nouvelles constructions devra être limitée... le réinvestissement urbain devra être priorisé et la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine (existante en 2013) limitée.	PERMETTRE LA CRÉATION D'UNE OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ASSURANT LE MAINTIEN DU DYNAMISME LOCAL GARANTIR LA MIXITÉ DEMOGRAPHIQUE ET SOCIALE CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ASSURER LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ RESPECTANT LES QUALITÉS VILLAGEOISES ET PAYSAGÈRES



CONSTATS

BESOINS / PERSPECTIVES

OBJECTIFS

ACTIVITES ET EMPLOIS

- Un fort potentiel économique en raison :
 - de l'aérodrome international et ses activités associées (R&D...),
 - d'un environnement extra-territorial porteur avec d'importants pôles d'emplois (Vélizy, Versailles, St-Quentin-en-Y., OIN Saclay...)
 - de liaisons aisées avec les environs économiques de Paris
 - des atouts à valoriser avec de nombreuses activités dans la commune sur des zones dédiées.
- Une population (très) active ; un faible taux de chômage.
- Un manque d'attractivité des zones d'activités et notamment d'AIRPARC avec une problématique importante de vacance en hausse.
- Des potentialités d'accueil de nouvelles entreprises.

- Un positionnement à réaffirmer autour de la spécificité aéronautique afin de revaloriser l'attractivité communale.
- Un besoin de requalification d'Airparc.
- Des atouts et potentialités pour l'attraction de nouvelles entreprises.
- Des commerces à préserver, nécessaires aux consommations de proximité dans le bourg.

- **MAINTENIR** les emplois sur la commune (environ 540 emplois) et retrouver le niveau d'emplois des années 90 (700 emplois)

- **AMELIORER** la desserte et l'accessibilité des zones = voie de desserte dans les emprises ADP et dessertes en transports en commun.

- **Valoriser** les zones d'activités d'ADP et terrain EAN

- **Regrouper** les activités dans les sites attractifs (déplacements des activités D'AIRPARC vers Aéroport)

EQUIPEMENTS

- Un niveau d'équipement satisfaisant en relation avec la taille de Toussus-le-Noble ;
- Un regroupement des équipements en 3 ensembles : le noyau central, le noyau sportif et le noyau culturel et associatif ;
- ... Mais une dépendance envers les grands pôles urbains du secteur (Versailles, Vélizy, Buc...) lorsqu'il s'agit d'accéder à des équipements plus spécifiques.

- Conforter et développer les services locaux dans le village pour la population.
- Maintenir et développer les relations intercommunales :
 - en termes de mise à disposition de structures
 - en termes de liaisons et d'accessibilité vers ces équipements intercommunaux

PREVOIR LES DISPOSITIFS ET MOYENS DE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE D'EQUIPEMENT



CONSTATS

BESOINS / PERSPECTIVES

OBJECTIFS

PAYSAGES ET ESPACES NATURELS

- Un espace agricole cultivé largement dominant et une activité rurale importante.
- Des espaces boisés anecdotiques mais non négligeables dans le Grand Paysage et pour les écosystèmes locaux.
- Des transitions paysagères vers les espaces urbains des communes limitrophes à préserver.
- Des entrées de ville qualitative à préserver
- Une urbanisation regroupée sur le village et structurée par les grandes emprises aéroportuaires et militaires.

- Pérenniser l'activité agricole et limiter les impacts des pratiques de l'agriculture sur le milieu naturel et bâti.
- Préserver l'identité rurale et les chemins ruraux.
- Protéger ces espaces aux fonctions paysagères, écologiques et agricoles.
- Protéger la commune contre une urbanisation incontrôlée et le débordement de l'influence de l'agglomération parisienne.
- Privilégier un développement du bourg et maîtriser l'urbanisation dans les hameaux.

PROTEGER LES TERRES AGRICOLLES PRODUCTIVES

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET BOISES

CONCILIER :

- LA PRESERVATION DU PATRIMOINE RURAL
- UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DU BOURG ;

PATRIMOINE

- Un « territoire de rupture » qui a préservé ses qualités rurales et a été épargné par les grandes vagues d'urbanisation.
- Des éléments de patrimoine bâti et naturel, à préserver :
 - un cœur ancien à préserver
 - un bâti historique à conserver (ancien château, hangar Farman, portes et ouvrages du Domaine des Eaux du Parc de Versailles)
 - un espace boisé de qualité dans le parc du château
- Des bâtiments ruraux d'intérêt historique ou architectural dans le bourg (corps et corps de fermes, hangars anciens).

- Un esprit rural de « ville à la campagne » à préserver.
- Valorisation des éléments de patrimoine rural et historique
- Identification des bâtiments remarquables et maintien de la qualité urbaine et architecturale conforme à leur aspect d'origine.
- Une ambition qualitative pour les entrées du village.

UN MILIEU URBAIN DE QUALITE.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

PRESERVATION ET REQUALIFICATION DU PATRIMOINE RURAL ET HISTORIQUE ;

VALORISATION DES ENTREES DE VILLE ;



CONSTATS

BESOINS / PERSPECTIVES

OBJECTIFS

CIRCULATION ET DESSERTE

- Des moyens de desserte et d'accessibilité variés...
... Mais des modes de déplacements axés sur la voiture particulière : 74 % des déplacements domicile-travail se font en voiture contre 56% au niveau du département.
- Un fort trafic dans la commune : environ 10 000 véhicules par jour traversent le village (RD 938 et rue Esnault Pelterie)
- Un territoire communal situé sur les trajectoires dominantes des grands flux de déplacements du secteur. Une circulation de transit trop importante dans le village, à laquelle les gabarits de voies et l'environnement résidentiel ne se prêtent pas.
- Un schéma de circulation bien hiérarchisé au sein de la commune...
...Mais des espaces publics étroits et des stationnements souvent insuffisants dans les zones urbanisées.
- Des circulations douces composées de tronçons discontinus dans le village et de chemins et sentiers ruraux dans les espaces naturels.

- Poursuivre les aménagements permettant de requalifier les entrées de ville afin de réduire la vitesse des véhicules
- Améliorer la sécurité des accès et carrefours structurants du bourg
- Poursuivre le développement de la trame des circulations douces sur la commune.

Maîtriser les trafics au sein du village et inciter les gens de passage à emprunter la RD 938.

Développer les circulations douces au sein et autour du village.

Améliorer la qualité des espaces publics et la gestion du stationnement dans les zones résidentielles ou d'activités.

ENVIRONNEMENT ET RISQUES

- **Air**
 - Des pollutions atmosphériques dues à l'aérodrome et aux réseaux de circulations
- **Eau :**
 - Un assainissement collectif sur le bourg
 - Une aptitude variable des sols à infiltrer les eaux
 - Une bonne qualité de l'eau distribuée
- **Risques naturels et technologiques**
 - Exposition au Plomb
 - Exposition à l'amiante
 - Proximité du CEA
- **Bruit :**
 - Un plan d'Exposition au bruit approuvé en 1985
 - Des zones de bruit aux abords de la RD 938 et de la rue Esnault Pelterie

- Faciliter les dispositifs de traitement individuels de traitement et d'écoulement des eaux dans des conditions adaptées à la nature des sols.
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis aux nuisances
- Sensibiliser et informer la population sur les couloirs aériens.
- Renforcement des mesures d'information et des dispositifs pour l'élimination et la gestion des déchets

- **AMELIORER LE CADRE DE VIE**
- **LUTTER CONTRE LES NUISANCES et APPLIQUER LES ENGAGEMENTS DE CHARTE DE L'ENVIRONNEMENT**



II – Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



Généralités...

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis reposent sur :

- L'exploitation des dents creuses en milieu urbain (parcelles non bâties en tissu urbain) ;
- La mutation du bâti ancien dans le cadre du renouvellement urbain ;
- La mobilisation des logements vacants ;
- La mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques dans un objectif d'optimisation foncière.

Les dents creuses...

Compte tenu de sa morphologie, les particularités de son développement (liées au développement de l'aérodrome) et de son Histoire (un développement urbain très récent, dans le cadre de la ZAC du Village), la commune de Toussus le Noble présente peu de potentialités de développement au sein du tissu existant.

Le potentiel dispersé dans les parties urbanisées est principalement composé :

- de dents creuses ponctuelles permettant de réaliser 1 à 3 logements par partie.
- l'est de la zone AIRPARC qui permettrait de réaliser environ 30 logements.

Ces potentialités représentent des faibles possibilités de nouveaux logements estimées à **une trentaine de logements et quelques activités et/ou services** compatibles avec l'environnement urbain immédiat.



La mutation du bâti ancien...

Le développement résidentiel récent de Toussus le-Noble justifie que les potentiels en requalification de bâti ancien soient très réduits.

Deux ensembles se distinguent :

- Au sein de la zone UA, le site de la ferme présente un important potentiel en requalification. Pour autant la procédure qui y sera menée devra nécessairement préserver ses qualités patrimoniales anciennes, témoins du passé rural de Toussus-le-Noble. Ce site est d'ailleurs intégré dans les réflexions de l'OAP de la Ferme.
- Au sein du parc de l'EAN, plusieurs bâtiments anciens sont disposés au milieu des boisements et parmi les constructions le bâtiment Y présente particulièrement un potentiel intéressant de requalification. Pour autant, de par son implantation dans ce cadre privilégié, il ne pourra être requalifié que selon un certain nombre de règles restrictives inscrites dans le règlement de la zone UL, afin de limiter ses possibilités d'extension.

Complémentairement à ces deux ensembles « anciens », le site d'Airparc présente également un important potentiel de réinvestissement. Son ancienneté est certes relative, mais l'opportunité d'y redévelopper soit de nouvelles activités, soit d'y introduire du développement résidentiel est à considérer sérieusement.

La zone de l'aérodrome, par sa vocation spécifique, et malgré des possibilités résiduelles, ne sera pas étudiée pour l'étude du potentiel de réinvestissement urbain lié au fonctionnement « urbain » de Toussus-le-Noble. Les opérations de mutation resteront liées à cette activité aéronautique.

Par ailleurs, les tissus pavillonnaires de type lotissements qui composent la majeure partie du bourg de Toussus-le-Noble ne permettent pas d'envisager des mutations lourdes mais plutôt des évolutions du bâti existant par voie d'extensions ou de réalisations d'annexes aux habitations.

La mobilisation de logements vacants...

Bien que le taux de vacance soit très réduit (13 logements en 2014), il est envisageable de mobiliser marginalement une fraction de ceux-ci afin de répondre aux besoins en logements. Il conviendra toutefois de conserver une part de vacance de l'ordre de 5% pour permettre une rotation du parc immobilier.

L'évolution des dispositions réglementaires...

Le diagnostic urbain réalisé dans le cadre des études préalables à la révision du Plan Local d'Urbanisme a mis en exergue la pertinence d'un réajustement du dispositif réglementaire notamment pour une optimisation du foncier disponible en zones UA (secteur de la ferme) et en UI (Airparc).

En revanche, les zones UB, UC et UD ne présentent pas de potentiel suffisamment grand pour nécessiter de faire évoluer en ce sens leurs dispositions réglementaires.

Conclusion...

Les réserves foncières disponibles dans le tissu urbain sont limitées par leurs emprises réduites et par leur fragmentation spatiale. Seules les zones UA et UI présentent à ce jour des potentiels intéressants à étudier.

Il y a toutefois lieu de modérer l'approche purement quantitative. En effet, deux facteurs limitants sont à prendre en considération :

- La prise en compte des objectifs de modération de consommation d'espace fixés par l'application du SDRIF (1,74ha maximum en extension d'ici à 2030) ;
- Les restrictions foncières en termes de localisation des futures extensions urbaines de Toussus-le-Noble en lien avec la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière du Plateau de Saclay ;



- Les sensibilités paysagères et environnementales sur les secteurs du plateau omnisport et du parc de l'EAN, et la prégnance des activités agricoles traditionnelles du plateau de Saclay ;

Le potentiel de mutation du bâti ancien et de requalification des friches industrielles constitue un gisement exploitable. Mais ce potentiel reste largement tributaire de l'initiative privée en ce qui concerne la mutation du bâti ancien et/ou d'activités et de procédures pré-opérationnelles en ce qui concerne le réemploi des friches.

La mobilisation d'une fraction des logements vacants reste marginale et étant donné l'ancienneté relativement faible du parc de logements, des actions allant dans le sens d'aides à la réhabilitation ne semblent pas nécessaires. Ce potentiel, très restreint, ne constitue pas réellement un gisement exploitable.

L'ensemble des dispositions visant à favoriser la densification et la mutation du bâti existant devrait permettre de répondre à une partie des besoins en zones UA et UI. Des opérations ponctuelles complémentaires pourront toujours être envisagées dans le tissu pavillonnaire (zones UB, UD) en appui des actions à mener sur les sites de la ferme et d'Airparc.

Toutefois, il s'avère nécessaire de prévoir une composante « extension » au développement notamment pour permettre à la ville d'assurer la réalisation de son objectif démographique et constructif affiché dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (90 à 100 logements d'ici à 2030, soit un rythme d'environ 9 logements par an).

L'utilisation du potentiel de 1,74 ha en extension sera donc utilisé concomitamment sur les sites de la ferme et d'Airparc.



III – Justification de la cohérence, de la nécessité et de la complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

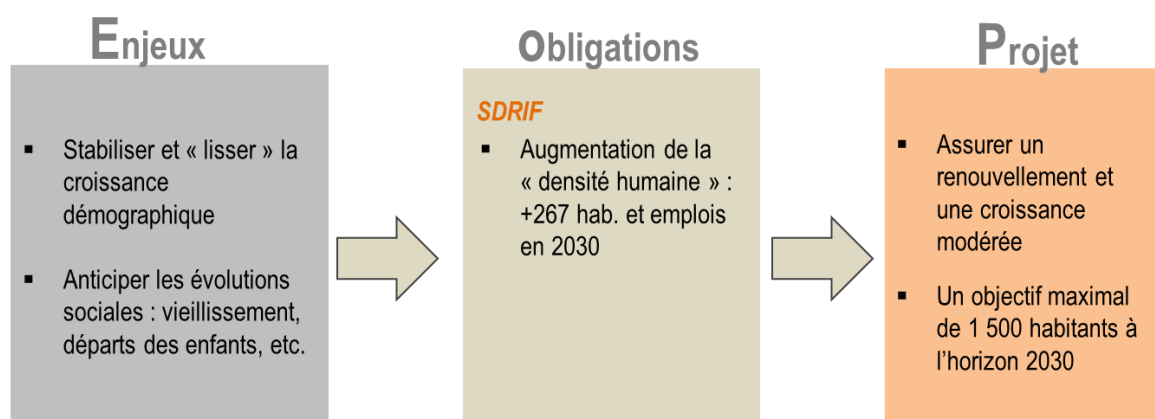


III.1 – Justification des orientations du PADD

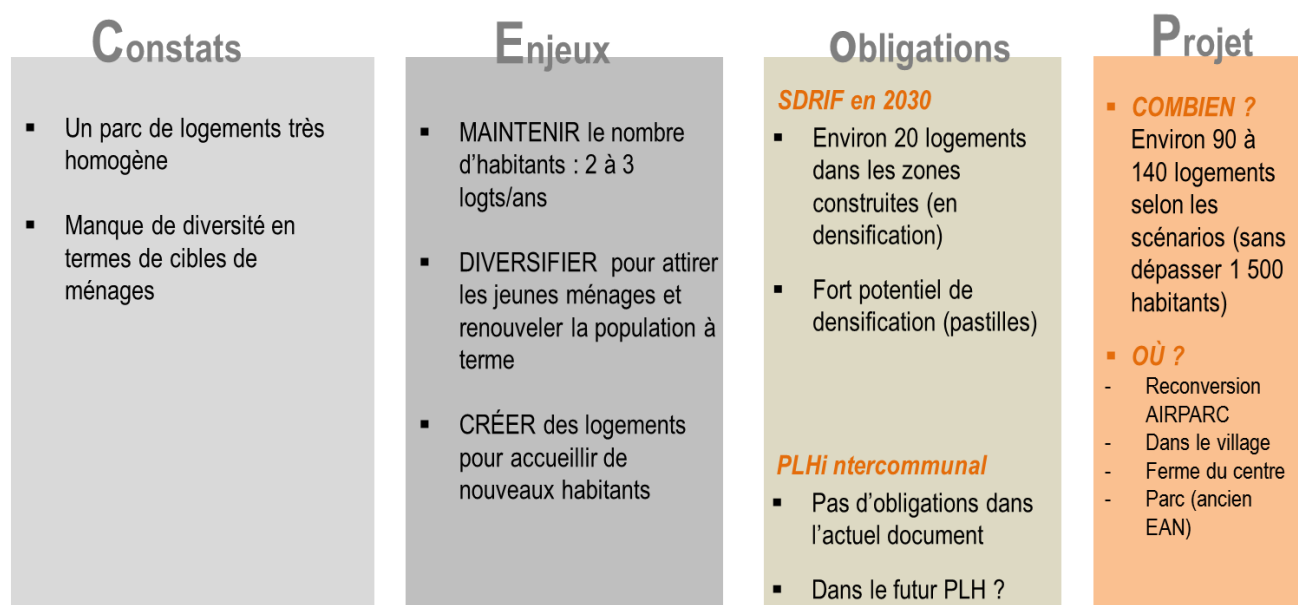
1. Du diagnostic au PADD

En s'appuyant sur les éléments du diagnostic ainsi que sur les documents cadres supra communaux tels que le SDRIF et prenant en considération les réflexions issues de la concertation et du partenariat avec les personnes publiques associées, les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été définies par grandes thématiques :

Socio-démographie



Habitat



Activités et emplois

Constats

- Perte d'emplois importante au cours des dernières années
- Manque d'attractivité des zones d'activités et notamment d'AIRPARC = vacance en hausse
- Des atouts à valoriser : le développement technico-scientifique de l'OIN Paris Saclay et l'aérodrome

Enjeux

- MAINTENIR les emplois sur la commune (environ 540 emplois) et retrouver le niveau d'emplois des années 90 (700 emplois)
- AMELIORER la desserte et l'accessibilité des zones = voie de desserte dans les emprises ADP et dessertes en transports en commun.

Obligations

SDRIF en 2030

- Augmentation de la « densité humaine » : +267 hab. et emplois en 2030
(en fonction des scénarios démographiques retenus, cela équivaut entre 45 et 155 emplois)
- Fort potentiel de densification (pastilles)

Projet

- Valoriser les zones d'activités d'ADP et terrain EAN
- Regrouper les activités dans les sites attractifs (déplacements des act. D'AIRPARC vers Aérodrome)
- Améliorer la desserte des espaces économiques

Circulations, déplacements

Constats

- Des mobilités axés sur l'usage de la voiture
- Deux lignes de bus desservent la commune
- Demandes de liaisons vers Buc et vers les Loges

Enjeux

- AMELIORER la desserte et l'accessibilité des zones économiques
- MAINTENIR à minima le niveau de desserte en Transports en commun
- ASSURER les connexions vers les transports en commun structurants (TCSP vers Massy, future ligne 18, Versailles)
- POURSUIVRE le développement des circulations douces

Obligations

Projet

- Ouvrir la zone d'activités de l'aérodrome pour assurer une meilleure desserte
- Assurer les liens vers les réseaux de TC structurants à terme
- Poursuivre la mise en place de circulations douces



Constats

- Des espaces à dominante agricole et quelques motifs d'intérêt (étang d'Orsigny, rigole, etc.)
- Peu d'espaces protégés en dehors des monuments historiques
- Pas de continuités écologiques notables mais rigoles et rus à valoriser
- Un patrimoine ancien rare mais précieux à préserver et valoriser
- Des risques naturels faibles et mais des risques technologiques et nuisances à considérer

Enjeux

- AMELIORER la desserte et l'accessibilité des zones économiques
- MAINTENIR à minima le niveau de desserte en Transports en commun
- ASSURER les connexions vers les transports en commun structurants (TCSP vers Massy, future ligne 18, Versailles)
- POURSUIVRE le développement des circulations douces

Obligations

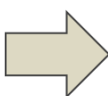
- Prise en compte des espaces protégés par la ZPNAF

Projet

- Préservation des espaces agricoles et maîtriser la consommation d'espaces non bâtis à 1,74 ha
- Maintien des objectifs du PADD actuel sur les paysages

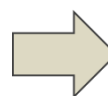
Enjeux

- AMELIORER la desserte et l'accessibilité des zones économiques
- MAINTENIR à minima le niveau de desserte en Transports en commun
- ASSURER les connexions vers les transports en commun structurants (TCSP vers Massy, future ligne 18, Versailles)
- POURSUIVRE le développement des circulations douces



Obligations

- Prise en compte des espaces protégés par la ZPNAF



Projet

- Préservation des espaces agricoles et maîtriser la consommation d'espaces non bâtis à 1,74 ha
- Maintien des objectifs du PADD actuel sur les paysages



2. La constitution d'un nouveau PADD

En raison notamment d'enjeux nouveaux concernant l'attractivité économique de la commune, un besoin de restreindre les zones restant urbanisables (en accord avec le SDRIF et la ZPNAF), le calibrage de nouveaux objectifs démographiques, le PADD a été établi comme ceci :

3 orientations pour :

1 Impulser une dynamique économique autour de l'aérodrome

- Développer l'emploi en tirant parti des spécificités techniques et aéronautiques du territoire
- Valoriser les zones d'activités et les espaces de l'EAN autour de l'aérodrome
- Améliorer leur desserte et leur attractivité (accessibilité, transports en commun, image, réseaux numériques et haute technologie)

2 Repenser l'organisation et le développement du village

- Faciliter certaines évolutions du bâti et tissu urbain dans le village
- Permettre la mutation des espaces d'AIRPARC vers de l'habitat et déplacer les activités existantes vers la zone de travail de l'ex-EAN
- Encadrer et affirmer les potentiels d'accueil de logements ou d'équipements
- Inciter à la réalisation d'opérations et de constructions vertueuses sur le plan environnemental

3 Valoriser le cadre de vie et les paysages

- Limiter la consommation d'espaces aux continuités du village sur moins de 1,74 ha
- Valoriser et faire connaître les éléments de paysage intéressants (entrées de ville, patrimoine, cônes de vues)
- Préserver les continuités vers les espaces boisés et paysagers limitrophes

1. Impulser une dynamique autour de l'aérodrome

■ Développer l'emploi en tirant parti des spécificités techniques et aéronautiques du territoire

- ✓ Développer les synergies et les partenariats avec les établissements des territoires environnants (pôles d'activités, R&D, grandes écoles...)
- ✓ Favoriser le maintien et le développement des activités présentes et futures au travers d'une réglementation spécifique adaptée et concertée.

■ Valoriser les zones d'activités et les espaces de l'EAN autour de l'aérodrome

- ✓ Favoriser l'accueil de nouvelles activités spécialisées et permettre la reconversion des bâtiments existants
- ✓ Renforcer les mesures qualitatives en faveur de l'intégration urbaine et architecturale et en limitant les nuisances environnementales.
- ✓ Permettre le regroupement des activités issues du site AIRPARC.

■ Améliorer leur desserte et leur attractivité (accessibilité, transports en commun, image, réseaux numériques et haute technologie)

- ✓ Améliorer l'accessibilité des sites d'activités économiques
- ✓ Renforcer la qualité des espaces publics
- ✓ S'assurer d'une desserte numérique de qualité pour toutes les activités

Il s'agit de redynamiser les sites d'activités existants en tirant parti des atouts offerts par la présence de l'aérodrome.



2. Repenser l'organisation et le développement du village

La stratégie territoriale recherchée vise à regrouper l'ensemble des activités économiques autour et dans la zone d'activités ADP.

Les espaces d'Airparc pourront alors évoluer vers de l'habitat et être intégrés dans le tissu urbain du village.

- **Faciliter certaines évolutions du bâti et du tissu urbain dans le village**
 - ✓ Permettre une densification mesurée
 - ✓ Différencier les possibilités d'évolutions réglementaires des constructions en fonction des quartiers
 - ✓ Favoriser la reconversion d'AIRPARC
- **Permettre la mutation des espaces d'Airparc vers de l'habitat et déplacer les activités existantes vers la zone de travail de l'ex-EAN**
 - ✓ Permettre le regroupement des activités dans les sites attractifs en bordure de l'aérodrome
 - ✓ Repositionner le site d'airparc en cohérence avec les tissus résidentiels environnants
- **Encadrer et affirmer les potentiels d'accueil de logements ou d'équipements**
 - ✓ Répondre aux besoins en services et équipements publics
- **Inciter à la réalisation d'opérations et de constructions vertueuses sur le plan environnemental**
 - ✓ Vers une prise en compte accrue en termes d'économies d'énergies, gestion des eaux pluviales et du ruissellement, des déchets.

24

3. Valoriser le cadre de vie et les paysages

Les évolutions urbaines envisagées ne devront pas compromettre la qualité du cadre de vie.

Les actions de valorisation des espaces naturels et patrimoniaux sont encouragées.

- **Limitier la consommation d'espaces aux continuités du village sur moins de 1,74 ha**
 - ✓ Maîtriser l'extension urbaine
 - ✓ En préservant les terres agricoles et leurs fonctionnalités
- **Valoriser et faire connaître les éléments de paysage intéressants (entrées de ville, patrimoine, cônes de vues)**
 - ✓ Poursuivre la valorisation des entrées de ville, du patrimoine bâti, des cônes e vue sur le grand paysage
- **Préserver les continuités vers les espaces boisés et paysagers limitrophes**
 - ✓ Protéger et valoriser les espaces boisés, les chemins ruraux, etc.



III.2 – Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et justification des besoins fonciers

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ainsi que les besoins fonciers afférents au scénario de développement urbain retenu par la ville de Toussus-le-Noble s'inscrivent dans une temporalité dont l'échéance est la même que celle du SDRIF à savoir 2030.

1. La définition de l'enveloppe urbaine initiale

L'enveloppe urbaine existante pour les parties hors aérodrome en 2014, servant de base à l'étude de la consommation foncière, représente 35,27 hectares. Elle s'inscrit sur l'ensemble des parties urbanisées, en s'affranchissant des zonages réglementaires en vigueur.



2. Un projet calibré pour l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires

La prospective démographique et constructive tient compte de deux facteurs :

- La prise en compte des besoins liés au point mort (évolution du parc de logement, desserrement des ménages, etc...)
- La prise en compte des besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants

L'étude du point mort a permis de quantifier un besoin de 2 à 3 logements par an pour stabiliser le niveau actuel de population :

Simulation Point Mort 2013-2030

DESSERREMENT	Hyp. 1	Hyp 2
Population résidente en 2013	1151	1151
Nombre de personnes par logement en 2030	2,7	2,6
Nombre de résidences principales en 2013	377	377
Desserrement	49	66

EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES		
Résidences secondaires (RS + LO) en 2030	10	10
Résidences secondaires (RS + LO) en 2013	6	6
Résidences secondaires	4	4

EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS		
	Diminution	Diminution
Logements vacants 2030	10	10
Logements vacants 2013	15	15
Logements vacants	-5	-5

TOTAL	48	65
-------	----	----

Nombre de logements par an **2** **3** logts /an



Concernant l'accueil de populations supplémentaires, le choix s'est porté sur une dynamique plus réduite que celle vécue lors des années précédentes, à hauteur de +0,5%/an sur la période 2013 – 2030 :

Hypothèses objectif démographique 2013-2030			
Nombre de personnes par ménages en 2030	2,7	2,6	Population en 2030
<u>Simulation +0,5%/an</u>			
Habitants supplémentaires	102	102	1263
Besoins en logements (2017-2030)	38	39	
Soit Nombre de logements par an	2	2	
<u>Simulation +1%/an</u>			
Habitants supplémentaires	212	212	1373
Besoins en logements (2017-2030)	79	82	
Soit Nombre de logements par an	5	5	
<u>Simulation +1,5%/an</u>			
Habitants supplémentaires	332	332	1493
Besoins en logements (2017-2030)	123	128	
Soit Nombre de logements par an	7	8	
<u>Simulation +2,28%/an (rythme 1990-2013)</u>			
Habitants supplémentaires	536	536	1697
Besoins en logements (2017-2030)	199	206	
Soit Nombre de logements par an	12	12	

Ce choix stratégique permet :

- De modérer l'accroissement démographique à anticiper ;
- De limiter les besoins en nouveaux logements et en besoins fonciers en extension, ce qui s'avère cohérent avec les capacités de densification réduites sur la commune ;
- De demeurer sous la barre des 1500 habitants afin de limiter les objectifs de production de logements aidés... dans l'attente du futur Programme Local de l'Habitat réalisé à l'échelle de la CA Versailles Grand Parc. A noter que la commune dispose actuellement d'un parc social représentant tout de même près de 17% du parc total actuel. Pour autant des mesures réglementaires incitent à poursuivre la production dans les opérations nouvelles de plus de 5 logements en zone AU.

Ce choix stratégique représente ainsi une production à réaliser de l'ordre de 90 à 100 logements.

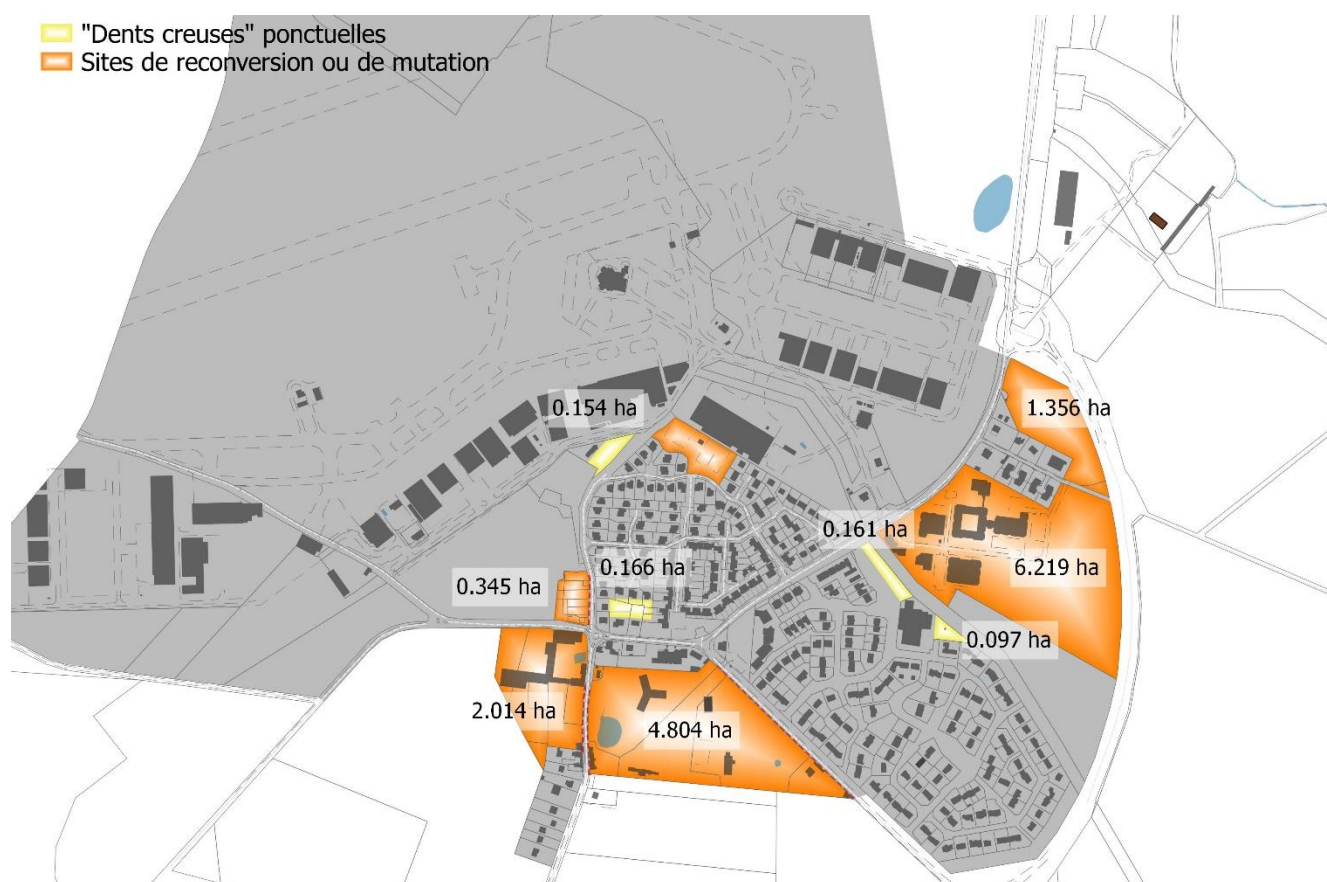


3. Localisation des logements à produire

L'étude du potentiel en dents creuses a permis de révéler un potentiel relativement restreint sur le territoire de Toussus le Noble (motivant notamment une production modérée lors des prochaines années).

Compte tenu de sa morphologie, les particularités de son développement (liées au développement de l'aérodrome) et de son Histoire (un développement urbain très récent, dans le cadre de la ZAC du Village et de l'opération de la Mare Chevalier), la commune de Toussus le Noble présente peu de potentialités de développement au sein du tissu existant.

Ces potentialités représentent de faibles possibilités de nouveaux logements estimées à **une trentaine de logements et quelques activités et/ou services** compatibles avec l'environnement urbain immédiat.



Toutefois, de ces potentiels sont à retirer :

- Le site du plateau omnisport, qui s'avère important pour la vie locale, sa préservation est donc choisie à travers ce PLU via son reclassement en NL.
- Les abords de la RD938, dont le caractère naturel est à considérer, d'autant plus que dans cette enveloppe figure un bassin de rétention utile au fonctionnement hydrologique de la commune.
- La zone du parc, dont le caractère boisé et paysager doit être préservé.

Le potentiel dispersé dans les parties urbanisées est donc principalement composé :

- de dents creuses ponctuelles permettant de réaliser 1 à 3 logements par partie.
 - de la ferme située à l'angle de la route de Chateaufort et de la rue des frères Farman (pour environ 30 à 40 logements)
 - d'un potentiel près du gymnase, pour une dizaine de logements



L'actuel site Airparc présente une caractéristique de mutation sur ses parties déjà bâties, la création de logements y sera plus hypothétique que sur les autres opportunités.
 Pour rappel, le SDRIF n'autorise une extension urbaine qu'à hauteur de 1,74 hectares. Des zones actuellement classées en zone U doivent ainsi être déclassées et réaffectées à des zones agricoles et naturelles, parmi lesquelles :

- la parcelle Cerali (1,76 ha) ;
- l'extension d'Airparc (environ 5 ha) ;
- les espaces naturels situés dans le prolongement du quartier du chemin d'Orsigny et le long de la RD938 (environ 1,7 ha).



Sont donc conservées deux zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine existante :

- le site de la ferme
- l'extension d'airparc

Ces deux zones représentent environ 1,74 hectares.

Parallèlement, près de 6,78 hectares sont rendus aux espaces agricoles et naturels.



III.3 – Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux secteurs sont prévus pour accueillir le développement résidentiel envisagé à l'horizon 2030 :

1. Le secteur de la ferme

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Une structuration en deux parties liées :**
 - Une première partie concerne la requalification de la ferme. Afin d'y créer des logements, celle-ci sera requalifiée :
 - Les bâtiments arrière seront démolis,
 - Le hangar longeant la route de Chateaufort pourra être reconverti pour l'accueil de stationnements en r-d-c.
 - La cour sera préservée, elle ne pourra être bâtie et n'aura pas vocation à accueillir le stationnement des résidents ni des visiteurs.
 - Les volumétries devront être préservées. Des ouvertures en façade et en toiture pourront être aménagées mais celles-ci devront respecter la typologie bâtie traditionnelle de la ferme.
 - L'accès actuel rue des Frères Farman sera conservé.
 - Une seconde partie concerne l'aménagement des espaces entourant l'arrière de la ferme. Ils ont vocation à être urbanisés en faveur de l'accueil de nouveaux logements.
 - Ces deux parties devront faire l'objet d'un même projet d'ensemble.
- **Vocation résidentielle :**
 - La ferme sera réhabilitée pour accueillir de nouveaux logements respectant les qualités traditionnelles bâties. Il n'est pas fixé de nombre de logements mais dans tous les cas les capacités de stationnement devront être assurées. De plus, une diversification des typologies de logements devra être privilégiée de sorte à mixer une offre de petits, moyens et grands logements.
 - Les constructions en extension de la ferme seront de type maisons de ville et/ou individuel groupé. Il devra en être réalisé entre 20 et 30 unités.
- **Modalités de réalisation des constructions :**
 - La réhabilitation de la ferme devra préserver les éléments bâtis existants, réutiliser les percements existants, et, le cas échéant, les constructions neuves devront être conçues conformément aux gabarits, formes, matériaux et coloris du bâti rural local traditionnel ».
 - Les nouvelles constructions qui s'inscriront en extension devront respecter des modalités réglementaires particulières des règles générales de la zone UA :



	PARTIE REQUALIFICATION DE LA FERME	PARTIE EXTENSION / NOUVELLES CONSTRUCTIONS
Destinations et vocations AUTORISÉES et INTERDITES	<i>Logement / hébergement / artisanat / Restauration / activités de services / hébergement hôtelier et touristique / Équipements / Bureau</i>	<i>Uniquement Logement / Activités de services et Équipements</i>
Emprise au sol	<i>30 % du terrain</i>	<i>50 % du terrain</i>
Implantation par rapport à l'alignement	<i>Les constructions principales et leurs annexes seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies.</i>	<i>Les constructions principales et leurs annexes seront implantées au moins 6 mètres de l'alignement par rapport à la voie d'accès principal. Toutefois, une partie de la façade avant pourra s'implanter à 3,5 mètres maximum de l'alignement, si la capacité de stationnement peut être assurée à l'intérieur du terrain, et devant l'habitation, hors espaces publics</i>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<i>Les constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de la façade devra s'éloigner d'au moins :</i> ○ <i>2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues,</i> ○ <i>5 mètres de la limite séparative si la façade comporte des vues</i>	<i>Les constructions nouvelles pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites. Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :</i> ○ <i>au moins 2, 50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.</i> ○ <i>au moins 4 mètres de la limite séparative si elles comportent des vues.</i>
Coefficient d'espaces végétalisés	<i>30% de la superficie de l'ensemble du terrain,</i>	<i>20% de la superficie de l'ensemble du terrain</i>



- **Intégration des enjeux de développement durable :**

- L'application des principes du bioclimatisme pourra être privilégiée dans les orientations et les modes de réalisation des constructions ; et si possible, il sera développé des constructions passives permettant de réduire durablement les besoins en énergie.
- La mare localisée dans la cour de la ferme devra être préservée de sorte à conserver sa fonctionnalité de zone humide.
- La collecte des ordures ménagères devra être rendue possible en entrée de site ; La mise en place d'un composteur partagé pourra à ce titre répondre à l'enjeu de mutualisation des équipements et de limitation des volumes transportés.
- De manière générale, avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation des zones humides pressenties devra être réalisée conformément aux dispositions figurant à l'article UA2 du règlement écrit.

- **Structuration des mobilités :**

- L'accès aux logements de la ferme devra être maintenu uniquement par celui existant rue des frères Farman.
- La desserte viaire de l'ensemble des futures constructions situées en extension devra être rendue possible suivant un principe de voie traversante en sens unique reliant la rue des Frères Farman et la Route de Chateaufort. Le traitement de ces intersections devra répondre à un objectif de sécurisation, en créant un espace en demi-cercle préalable à l'intersection permettant d'assurer une vue dégagée de part et d'autre de la voie.
- Garantir un principe de traversées piétonnes/cyclables parallèle à la voie permettant de renforcer la trame des circulations douces du bourg dans une logique de continuité.
- Réaliser une offre en stationnements en adéquation avec les besoins, et la localiser sur le site ;
 - Sur la partie en extension : chaque habitation devra être pourvue de deux places de stationnements intérieures,
 - Sur la partie en requalification de la ferme, il devra être proposé deux places par logements.
 - Sur l'ensemble de l'opération, des stationnements visiteurs devront être ajoutés sur des espaces clairement identifiés et ne présentant pas de gêne pour les différents types de circulations. Il devra en être prévu 1 pour 3 logements, à la fois sur la partie des habitations en extension et sur la partie de la ferme à réhabiliter. Ces stationnements mutualisés seront à privilégier en entrée de site afin d'éviter la dissémination de poches de stationnement.

- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales** par l'obligation de mettre en place des systèmes permettant à la fois la bonne gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur le site en prenant en compte les problématiques de ruissellement issus de l'aménagement du site et des secteurs environnants.

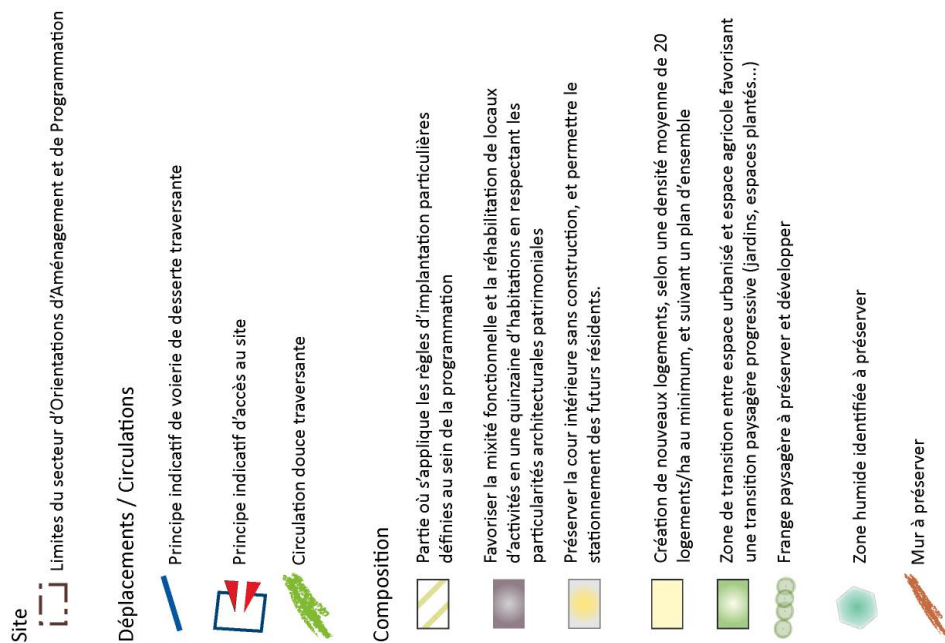
- À ce titre, le traitement des cheminements et des espaces de stationnement devra privilégier l'emploi de matériaux perméables.
- Ainsi l'aménagement du quartier devra tendre vers un objectif de zéro rejet vers les réseaux d'eaux pluviale. Pour cela, en cas de besoin de stockage, la gestion des eaux collectées devra pouvoir être prise en charge par un réseau de noues paysagées, concourant à la qualité paysagère du site.

- **Structuration paysagère de l'opération :** Avec sa caractéristique d'entrée de ville, l'aménagement paysager devra appuyer et renforcer la qualité rurale qui caractérise la commune. Pour cela :

- La lisière entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés devra être végétalisée avec la prise en compte d'un recul minimal de 5 mètres pour toute construction ;
- Le mur de pierre situé le long de la rue des Frères Farman devra être préservé, hors ouverture pour l'aménagement d'une voie ;
- En cas de plantations, l'utilisation de plantes endogènes devra être privilégiée ;



OAP - Ferme



2. Le secteur Airparc

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Imaginer et permettre l'évolution des emprises existantes :**

L'orientation d'aménagement et de programmation prend place sur des emprises tertiaires (Airparc) aujourd'hui essentiellement bâties mais en partie vides d'occupation. Une réflexion d'ensemble sur le devenir et les possibles transformations de ce quartier tertiaire a conduit à envisager une évolution fonctionnelle du site en faveur d'une intégration résidentielle progressive.

Cette option favorisant à court terme des phénomènes de mutation fonctionnelle est à placer en parallèle du souhait stratégique de concentrer les futures nouvelles activités qui souhaiteront s'implanter à Toussus-le-Noble sur le site de l'ex-zone de travail de l'E.A.N.

Afin de rendre possible cette transformation, l'orientation affiche un principe de mutabilité des emprises foncières et de leurs bâtiments vers de l'habitat, des équipements, des services, de l'activité... L'objectif est ici de ne pas figer les choses mais bien d'offrir une nouvelle vocation à ces sites et emprises afin qu'elles participent pleinement aux réponses à donner aux besoins locaux.

Ce principe de mutabilité et de requalification distingue néanmoins deux secteurs :

- Un premier sur les emprises où le principe de requalification progressive pourra avoir lieu immédiatement et sans condition.
- Un second site où une opération d'ensemble devra lier le développement résidentiel autorisé à la requalification préalable des bâtiments
- Les deux secteurs peuvent être requalifiés séparément.

- **2 sous-secteurs stratégiques :**

- Un premier, à l'Ouest où les bâtiments existants pourront être requalifiés indépendamment les uns des autres
- Un second, à l'Est (repéré par un contour orange), où le développement d'habitation en extension ne pourra être réalisé qu'à la condition préalable d'une requalification en logement du terrain et du bâtiment déjà artificialisé.

- **Enrichir l'offre de logements**

L'opération a vocation à permettre un renforcement de la réponse au besoin en logement à l'échelle de la commune. Aussi est-il prévu la mise en place d'une offre de logements à typologie variée : individuel, groupé et collectif.

Une densité brute d'un minimum de 35 logements/hectares sera à respecter sur le périmètre de l'opération. Elle doit également favoriser la réalisation d'un parcours résidentiel des ménages et répondre aux différents besoins de la population, ainsi au moins 25% des logements proposés doivent être à caractère social.



- **Structuration des mobilités :**

- La prolongation du caractère automobile de la rue Schuman vers la rue d'Orsigny devra être rendue possible par une requalification de la voie existante.
- Garantir un principe de traversées piétonnes/cyclables permettant de renforcer la trame des circulations douces dans une logique de continuité.
- Réaliser une offre en stationnements en adéquation avec les besoins, et la localiser sur le site ;
 - Sur la partie en extension : chaque habitation devra être pourvue de deux places de stationnements
 - Sur l'ensemble de l'opération, des stationnements visiteurs devront être ajoutés sur des espaces clairement identifiés et ne présentant pas de gêne pour les différents types de circulations. Il devra en être prévu 1 pour 3 logements. Ces stationnements mutualisés seront à privilégier en entrée de site afin d'éviter la dissémination de poches de stationnement.

- **Reconnecter les quartiers environnants**

Le projet doit permettre de reconnecter les quartiers les uns aux autres et notamment le quartier du chemin d'Orsigny vers le centre-bourg.

- **Intégration des enjeux de développement durable :**

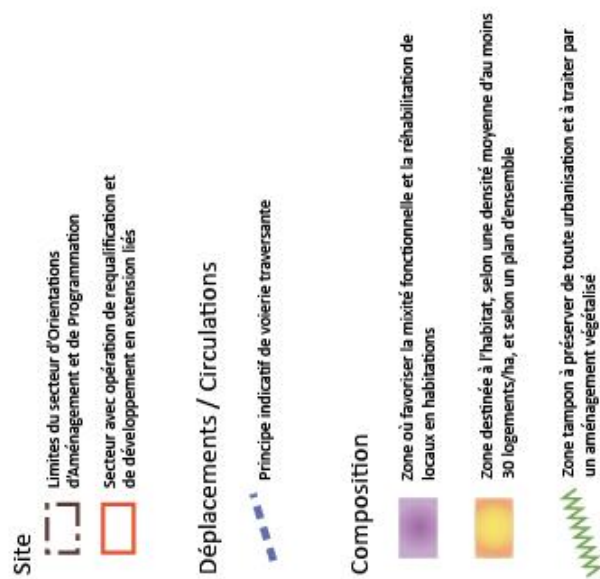
- L'application des principes du bioclimatisme pourra être privilégiée dans les orientations et les modes de réalisation des constructions ; et si possible, il sera développé des constructions passives permettant de réduire durablement les besoins en énergie.
- De manière générale, avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation des zones humides pressenties devra être réalisée conformément aux dispositions figurant à l'article UA2 du règlement écrit.

- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales** par l'obligation de mettre en place des systèmes permettant à la fois la bonne gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur le site en prenant en compte les problématiques de ruissellement issus de l'aménagement du site et des secteurs environnants.

- **Structuration paysagère de l'opération :** L'aménagement paysager devra appuyer et renforcer la qualité rurale qui caractérise la commune. Pour cela :

- La lisière entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés devra être végétalisée avec la prise en compte d'un recul minimal de 5 mètres pour toute construction ;
- En cas de plantations, l'utilisation de plantes endogènes devra être privilégiée ;





IV – Justification de délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés



IV.1 – Les évolutions générales des zones

PLU approuvé en 2007	PLU en cours de révision
LES ZONES URBAINES	
UA – cœur ancien de village	UA – Cœur ancien de village
UB – Quartier du village (UB, UBa et UBb)	UB – Quartier du village (UBa ,UBb, UBc)
UC – Commerces et petit collectif	UC – Commerces et petit collectif
UD – La Mare Chevalier	UD – La Mare Chevalier
UI - Airparc	UM - Évolution vers mutation (+habitat)
UK – terrains militaires liés à l’EAN	UI – Activités économiques + NL - Reconversion zone de parc urbain
UL – équipements publics ou collectifs	UL – équipements publics ou collectifs
UZ – Activités aéroportuaires (Uza /Uzb)	UZ – Activités aéroportuaires (Uza /Uzb)
LES ZONES A URBANISER	
AUZ - extension activités liées à l’aérodrome	AU – extension d’Airparc
LES ZONES AGRICOLES	
A - espaces agricoles	A - espaces agricoles N – Création conformément à la ZPNAF



IV.2 – Les fondements du nouveau plan de zonage

1. La définition d'une enveloppe urbaine en cohérence avec les points de vues supra-territoriaux

L'enveloppe urbaine morphologique est à distinguer de l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser du plan de zonage du PLU précédent. En effet, de grandes surfaces zonées en « U » n'étant pas encore artificialisées et étant localisées en dehors de l'enveloppe physique agglomérée des éléments bâtis se retrouvent à devoir être considérées en tant que terrains en extension.

L'enjeu de limitation de la consommation foncière est à appréhender sur la base de l'enveloppe physique (représentée en vert / hors emprise aéroport).



Il s'agit donc de réduire aux ensembles agglomérés la définition de l'enveloppe urbaine, à partir de laquelle peut être ajoutée les superficies en extension rendues possibles par le SDRIF (1,74 ha). Sur cette base, une part importante de zones UI se retrouvent en extension et représentent davantage que 1,74 ha, en particulier sur les secteurs du terrain Cerali (voir par ailleurs) et de la zone Airparc.

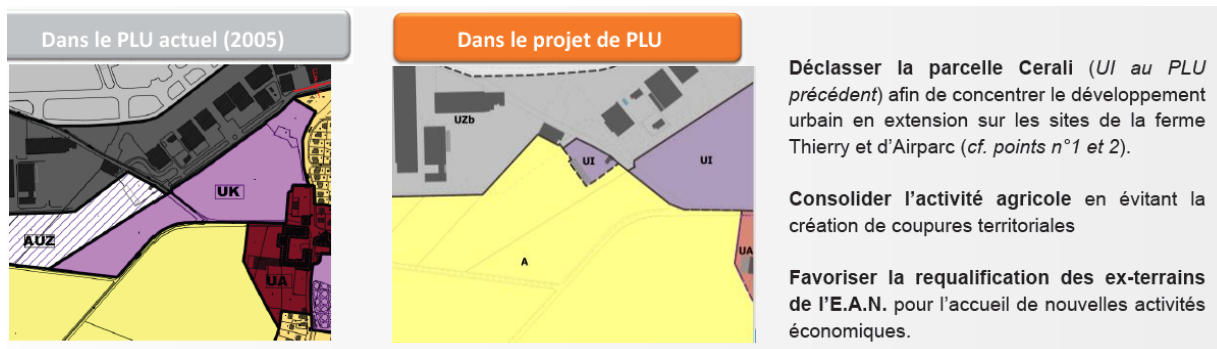
Le choix stratégique de la Municipalité d'ici à 2030 est de localiser les 1,74 ha en extension à la fois pour la réalisation du projet de la ferme, et pour l'extension résidentielle d'Airparc. Suite à quoi il est nécessaire dans le nouveau plan de zonage de réduire l'emprise de la zone urbaine en extension d'airparc et sur le terrain Cerali et de réaffecter ces surfaces à des zones agricoles et naturelles.

Dans le PLU actuel (2005)	Dans le projet de PLU	Respecter strictement les orientations du SDRIF : 1,74 hectares autorisés au maximum en extension de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030 (sur la base de ce qui est construit aujourd'hui).
		=> En dehors de la zone AUb souhaitée pour le développement résidentiel (cf. point n°1) : Nécessité de réduction de la zone UI. Ainsi : ■ Reclassement de la parcelle cultivée en A, ■ Reclassement du bassin et des délaissés en zone N.

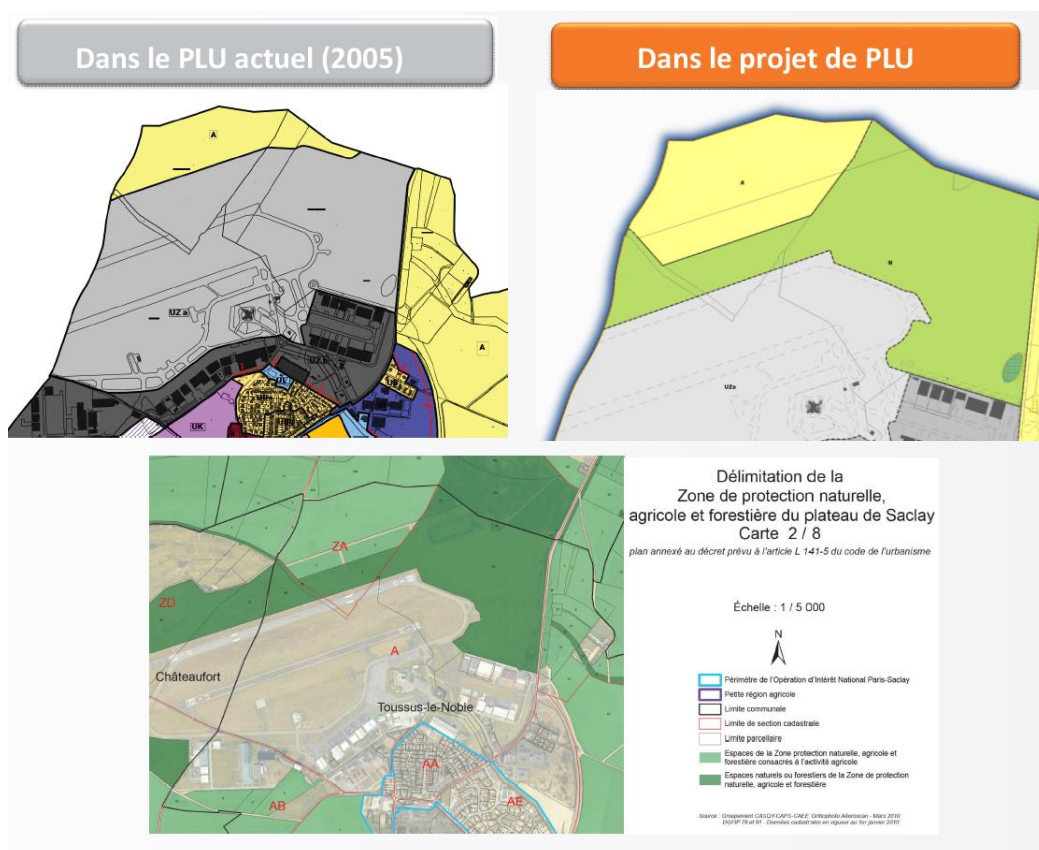


2. L'affirmation d'un retour à la vocation agricole du terrain Cerali

Comme vu précédemment, il s'agit de réaffecter le terrain Cerali à la zone agricole :



3. La prise en compte réglementaire de la ZPNAF



Il s'agit par ce reclassement en zones A et N de respecter strictement les orientations de la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du Plateau de Saclay par l'adaptation des délimitations entre zones agricoles (A) et naturelles (N) localisées au Nord et à l'Est de l'aérodrome ainsi que sur les parties Est du territoire.

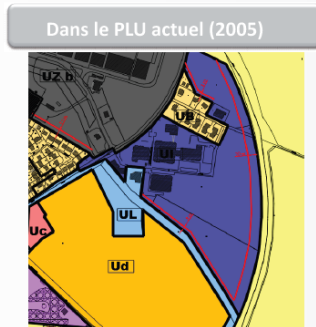


4. La prise en compte de plusieurs projets d'aménagement en densification et en extension

L'application du projet démographique et constructif nécessite le positionnement de deux secteurs à projet, qui s'inscrivent en extension (en partie pour le projet de la ferme). Une adaptation du plan de zonage vers des zones à urbaniser est ainsi reportée.

Comme vu précédemment, une part importante de l'ancienne zone UI Airparc a été reclassée en zones agricoles et naturelles.

1 Projet "Extension d'Airparc"

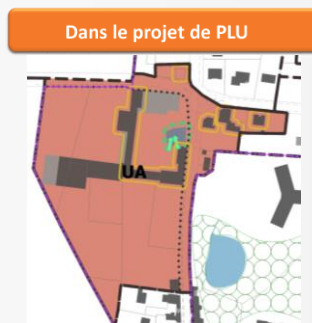
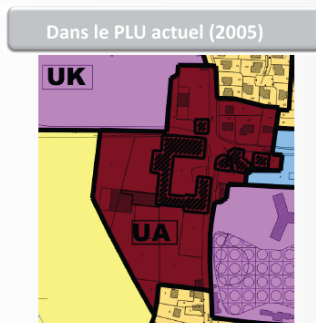


Créer un secteur AU spécifique au projet sur une superficie d'environ 1 hectare en extension de l'actuelle enveloppe urbaine et dans le prolongement de l'actuel Airparc.

Permettre la réalisation de 30 à 40 nouveaux logements selon des typologies variées (collectif, intermédiaire et individuel) et intégrant une part de logements aidés.

Garantir une structuration permettant un prolongement ultérieur (après 2030) vers le merlon de la déviation.

2 Projet de la ferme



Programmer une offre différenciée avec au minimum :

- 10 à 15 logements au sein de la ferme,
- 20 à 25 nouveaux logements en extension.

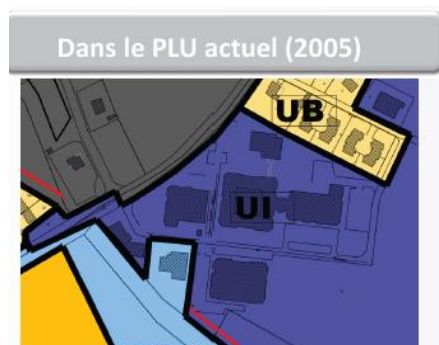
Créer une O.A.P. favorisant :

- la valorisation du bâti ancien et de la cour,
- une composition urbaine intégrée,
- le développement des stationnements,
- des aménagements éco-exemplaires,
- le traitement paysagé des futures franges.

5. L'affirmation du caractère de mutabilité vers la vocation résidentielle sur le secteur Airparc

Dans le cadre de la stratégie définie dans le P.A.D.D., le projet communal souhaite la relocalisation préférentielle des activités économiques sur les terrains de l'ex-E.A.N. et la mutation progressive du site Airparc (en partie non occupé) en faveur d'une requalification favorable à l'accueil de nouveaux logements et d'hébergements en lien avec les activités de l'aérodrome.

=> Une nouvelle zone UM est ainsi créée permettant réglementairement cette évolution.



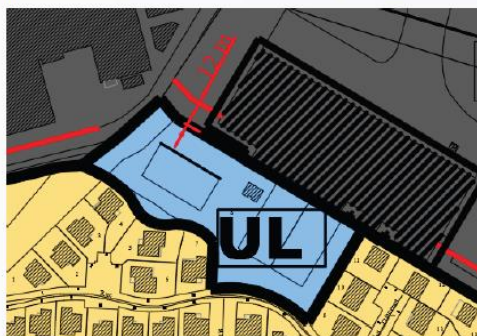
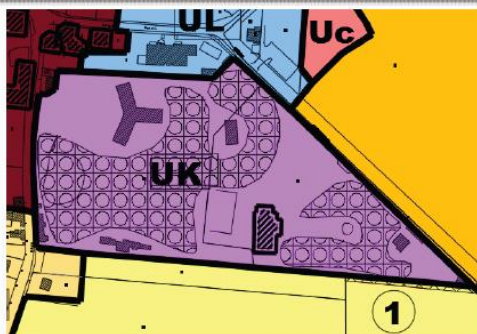
6. L'affirmation du caractère de parc et de jardin du plateau omnisport et du parc de l'EAN

La conversion des anciens secteurs UL du plateau omnisport et l'ancienne zone UK du parc de l'EAN vise à répondre à la volonté de consolider la trame de parcs et de jardins en garantissant la pérennisation de la vocation d'espace vert, de détente et d'activités sportives.

Des principes réglementaires forts accompagnent cette conversion :

- Interdiction des nouvelles constructions,
- Extension limitée des constructions existantes régulièrement édifiées uniquement à destination d'activités de service, d'hébergement hôtelier et/ou de restauration (dans la zone du parc),
- Aménagements légers d'intérêt collectif.

Dans le PLU actuel (2005)



Dans le projet de PLU

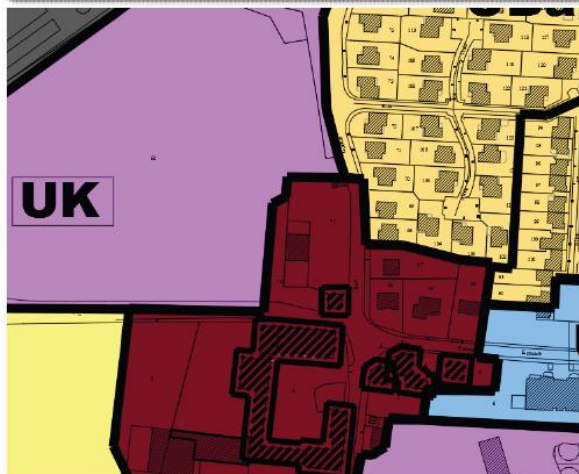


7. Divers ajustements de zonage

- **Une adaptation des limites UA / UB suite à la construction de nouveaux logements**

Il s'agit d'adapter la cohérence des limites des zones UA et UB afin de tenir compte de la construction de pavillons récents dont les caractéristiques et les modes d'implantation correspondant davantage à la zone UBc (tissu pavillonnaire de plus faible densité).

Dans le PLU actuel (2005)



Dans le projet de PLU



IV.3 – Description détaillée zone par zone

1. Zone UA

• Composition générale et vocation

Cette zone correspond à la zone centrale de Toussus-le-Noble. Elle est équipée et desservie par tous les réseaux et englobe le tissu ancien implanté au carrefour de la rue des Frères Farman et de la rue principale du village.

Elle se caractérise par :

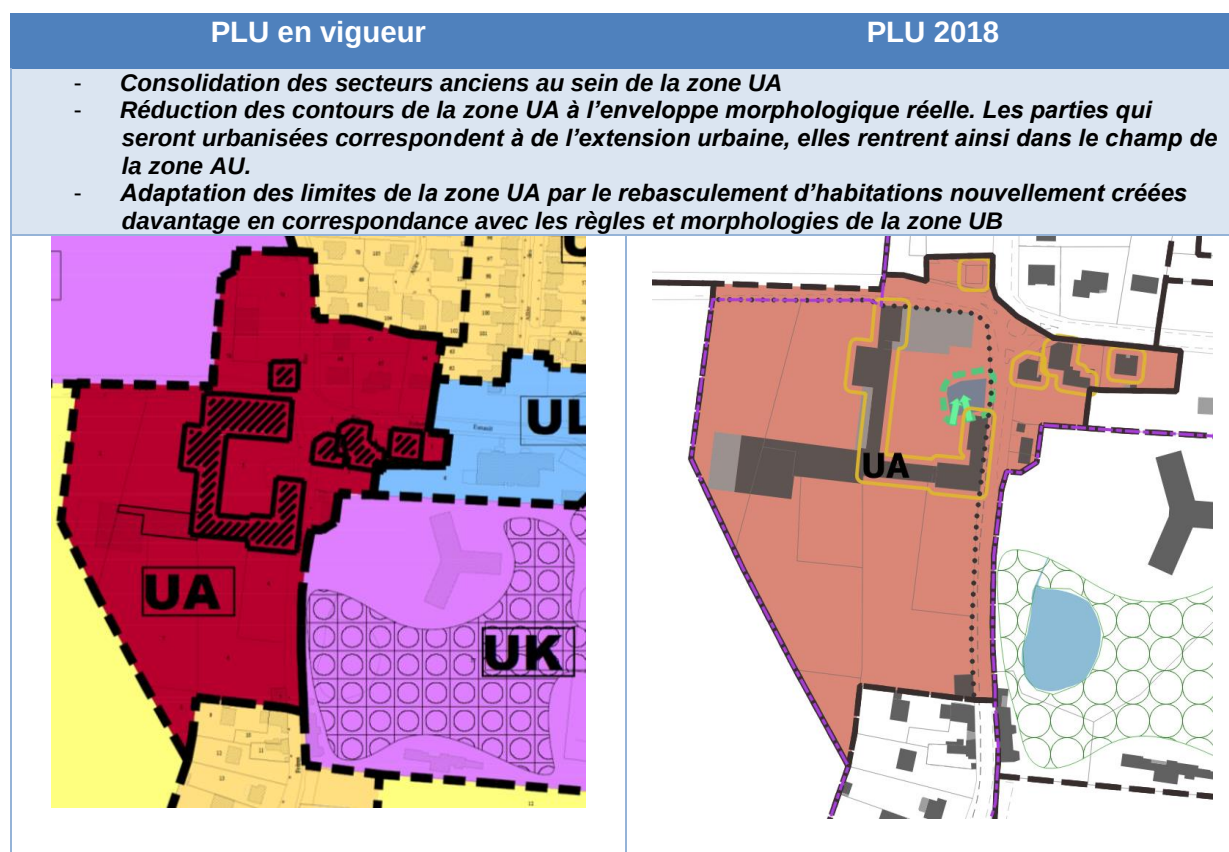
- la présence de bâtiments ruraux (corps de fermes, maisons rurales)
- un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense
- des cœurs d'îlots sous densifiés aménagés en cours et jardins.
- des hauteurs maximales de bâtiments de R+1 +comble.

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre village. À ce titre, elle doit maintenir le caractère architectural dense et la mixité des fonctions présentes.

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Une attention particulière est portée à la sauvegarde des corps de fermes et bâtiments ruraux caractéristiques.

• Évolutions de zonages et objectifs



2. Zone UB

• Composition générale et vocation

Cette zone correspond aux extensions plus ou moins récentes du village. Elle est essentiellement constituée de logements individuels, implantés isolément ou dans le cadre de l'opération du Village.

Elle se caractérise par :

- des implantations en retrait des voies
- des hauteurs de bâti plus modestes
- un tissu plus aéré
- des continuités de clôtures minérales ou végétales.

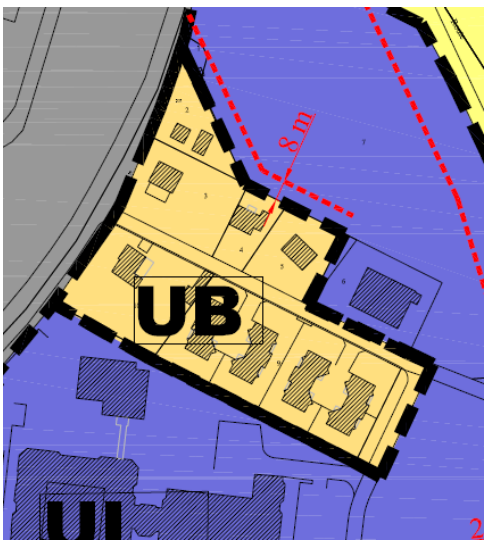
Trois sous-secteurs se distinguent par des règles d'emprise au sol différenciées :

- UBa : il s'agit d'ensembles pavillonnaires où les habitations sont disposées en continuité des limites séparatives, autour des allées des Blés, des moissons et des Engrangeurs,
- UBb : il s'agit d'ensembles pavillonnaires de densité moyenne composant la majeure partie du centre-bourg,
- UBc : il s'agit d'ensembles pavillonnaires de plus faible densité où les parcelles sont de plus grande superficie le long de la rue Lucien Rougerie et en entrée de bourg le long de la rue des frères Farman.

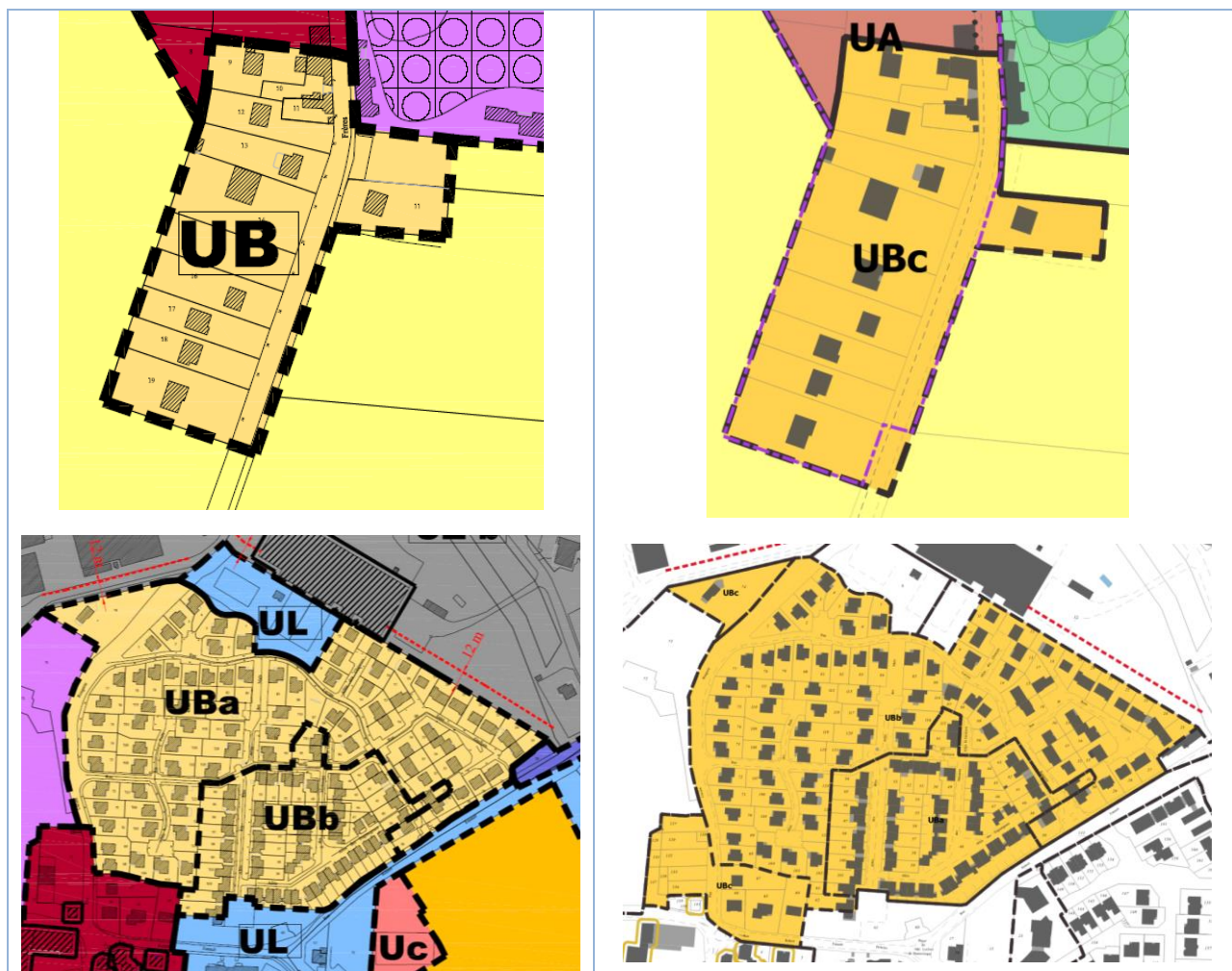
Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

Toutefois, elle est largement urbanisée et son évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

• Évolutions de zonages et objectifs

PLU en vigueur	PLU 2018
- Stabilisation des contours de zones pavillonnaires ; - Ajout de nouvelles habitations (terrains anciennement classés en zone UA) du fait de typologies bâties cohérentes avec celles de la zone UBc ; - Simplification des sous-zones UB : UBa, UBb et UBc ... selon une logique de densité décroissante (inverse à celle du PLU précédent)	
	





3. Zone UC

- **Composition générale et vocation**

Cette zone couvre une petite partie du périmètre du quartier de la Mare Chevalier.

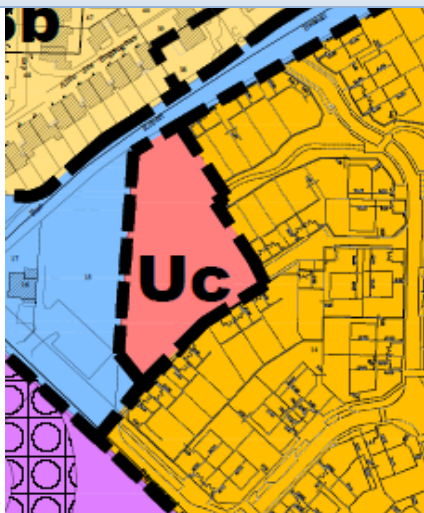
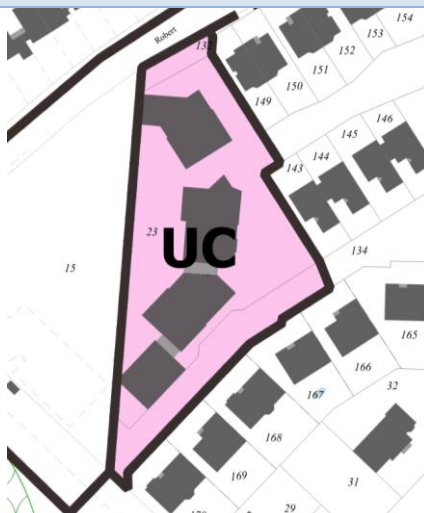
Il s'agit d'une zone de construction dense.

Elle se caractérise par :

- des implantations à l'alignement ou en retrait des voies
- des hauteurs maximales de bâtiments de R+2+combles, 12 mètres au faîtage.

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat sous forme de petits immeubles collectifs, mais également les services et activités complémentaires compatibles avec celui-ci et en particulier des commerces et équipements collectifs.

- **Évolutions de zonages et objectifs**

PLU en vigueur	PLU 2018
- Pas d'évolution de la zone UC entre les deux versions de PLU.	
	



4. Zone UD

• Composition générale et vocation

Cette zone couvre la plus grande partie du périmètre du quartier de la Mare Chevalier.

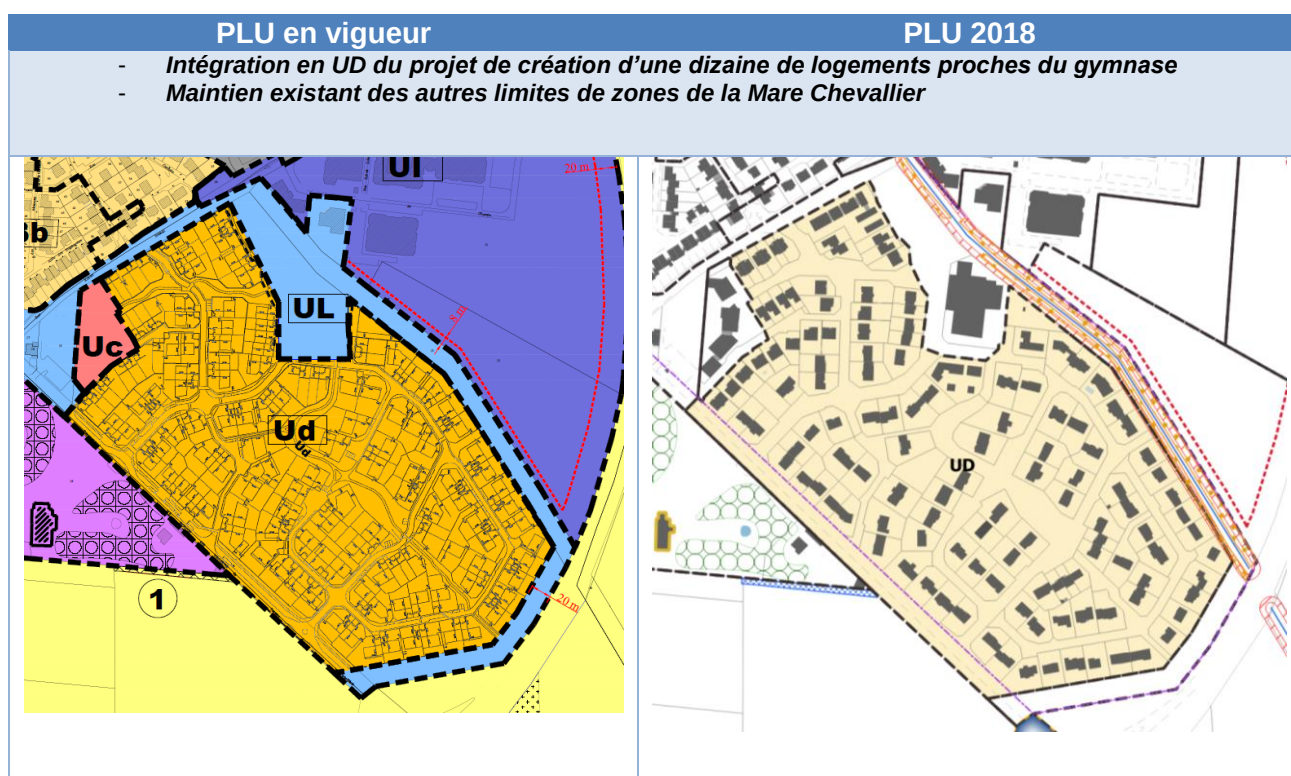
Cette zone est essentiellement constituée de logements individuels.

Elle se caractérise par :

- des implantations à l'alignement ou en retrait des voies
- des hauteurs de bâti limitées
- un tissu urbain aéré
- des continuités de clôtures minérales ou végétales.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme diversifiée mais également les services et activités complémentaires compatibles avec celui-ci.

• Évolutions de zonages et objectifs



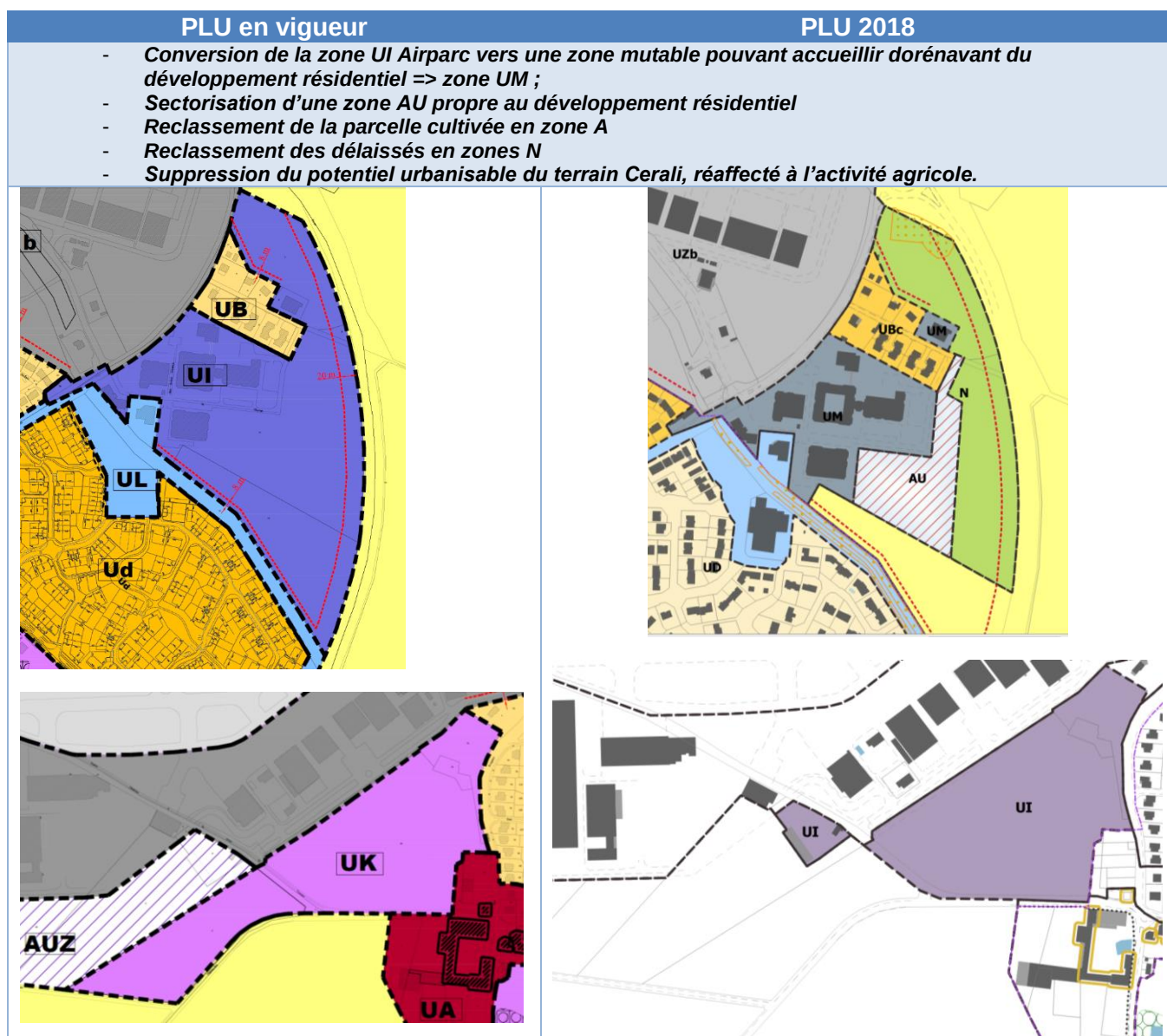
5. Zone UI

- Composition générale et vocation

Cette zone concerne les ex-terrains militaires liés à l'Établissement d'Aéronautique Navale, localisés à l'Ouest du village.

Cette zone est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques dans le cadre d'une requalification des installations existantes.

- Évolutions de zonages et objectifs



6. Zone UL

- **Composition générale et vocation**

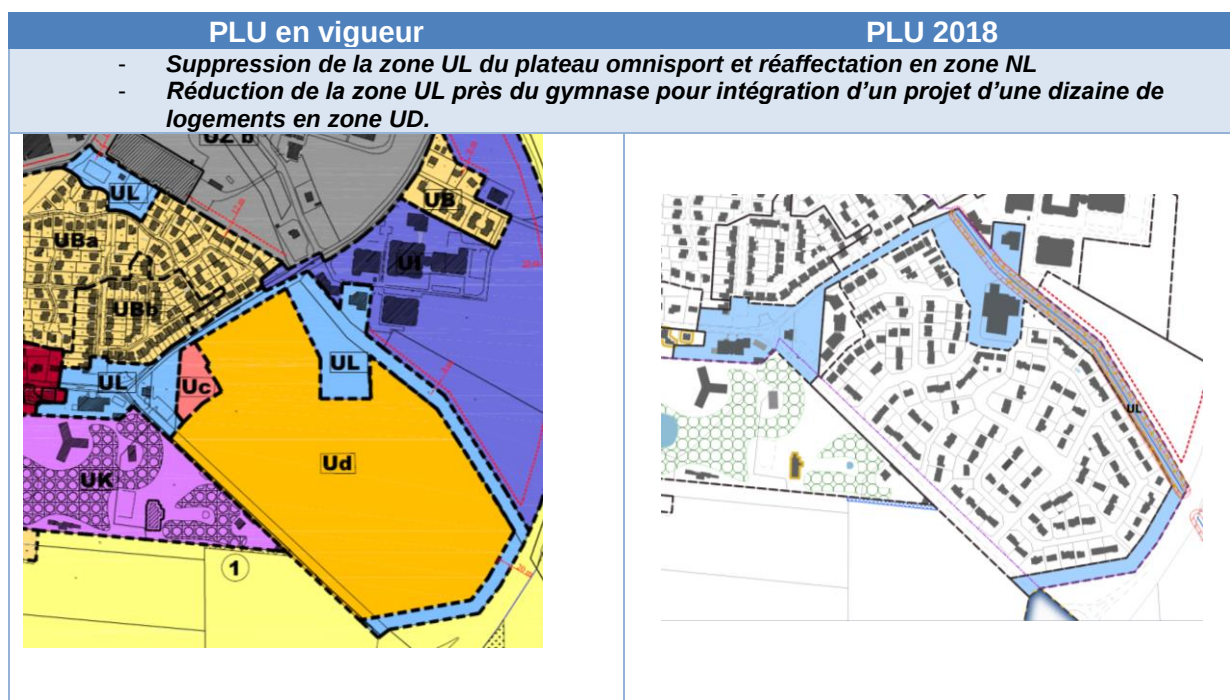
Cette zone correspond aux équipements publics.

Elle englobe deux sites :

- le premier correspond aux équipements regroupés au centre du village et sur le site de la Mare Chevalier, ainsi que les espaces verts centraux
- le second comprend les aires de jeux et terrains de sports situés rue Lucien Rougerie.

Elle est destinée à accueillir des équipements publics et collectifs dans le village, ainsi que des espaces verts et aménagements d'espaces publics de stationnement et de détente.

- **Évolutions de zonages et objectifs**



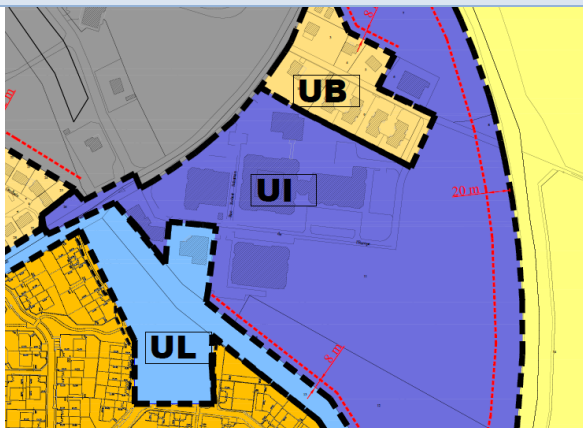
7. Zone UM

- **Composition générale et vocation**

Cette zone concerne les terrains Airparc occupés par des activités économiques de bureaux.

Cette zone est destinée à muter de sorte à accueillir soit de nouvelles activités économiques soit des habitations dans le cadre d'une requalification des installations existantes.

- **Évolutions de zonages et objectifs**

PLU en vigueur	PLU 2018
- <i>Réduction de l'emprise UM au contour de l'enveloppe urbaine physique existante ;</i> - <i>Sectorisation d'une zone AU propre au développement résidentiel projeté ;</i>	
	



8. Zone UZ

- **Composition générale et vocation**

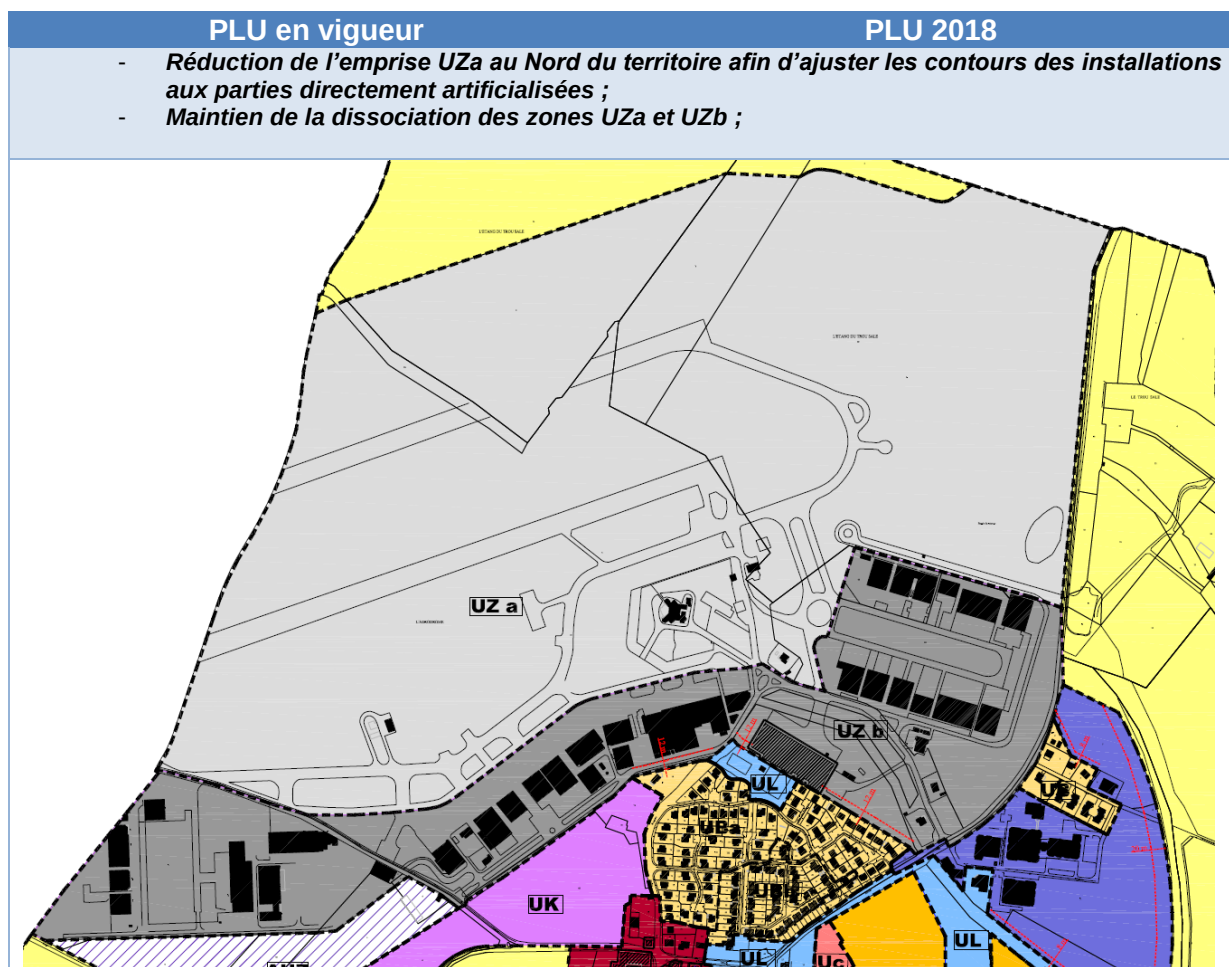
Cette zone correspond à la plate-forme aéroportuaire. Elle comporte deux types de secteurs :

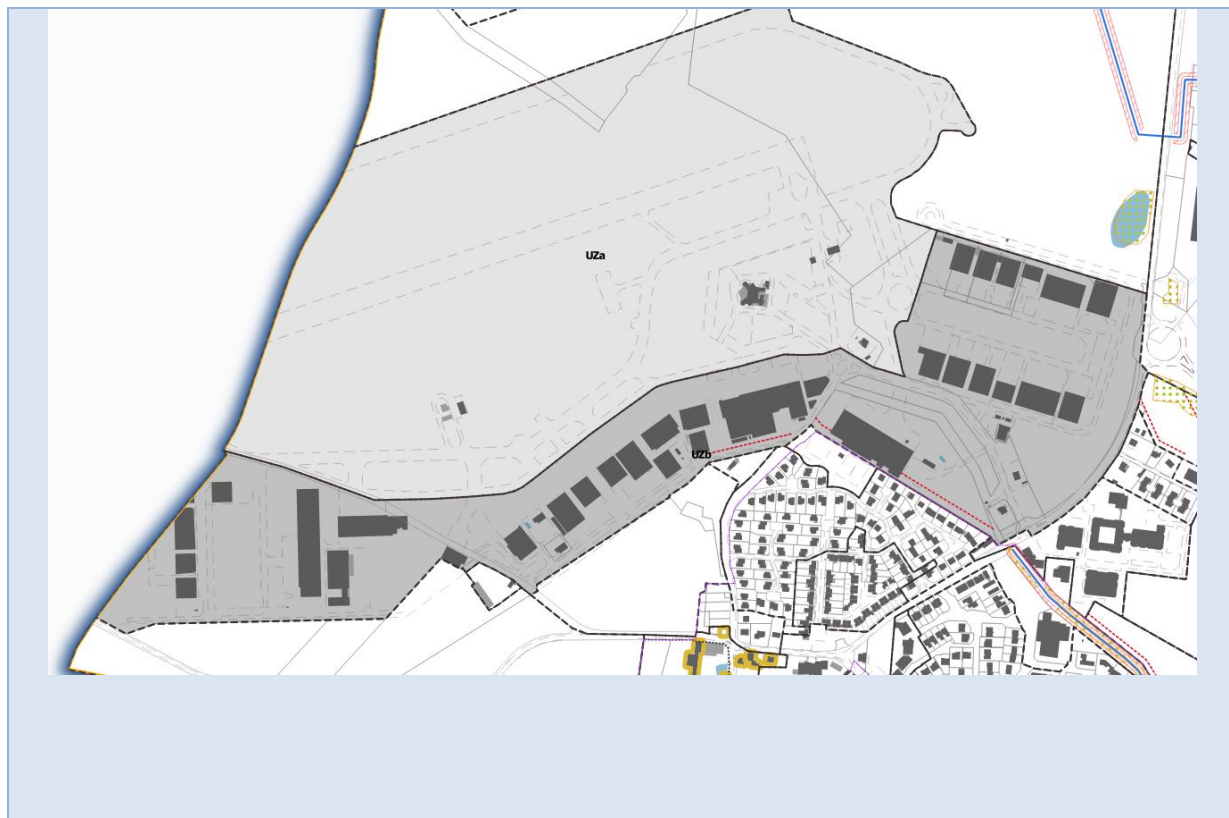
- UZa : secteur réservé aux équipements aéronautiques et aéroportuaires
- UZb : secteur destiné à accueillir en plus, des activités et services en relation économique ou fonctionnelle avec ces activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement des activités économiques ou installations en relation fonctionnelle ou économique avec l'aérodrome.

Toutefois, elle est largement urbanisée et son évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

- **Évolutions de zonages et objectifs**





9. Zone AU

- **Composition générale et vocation**

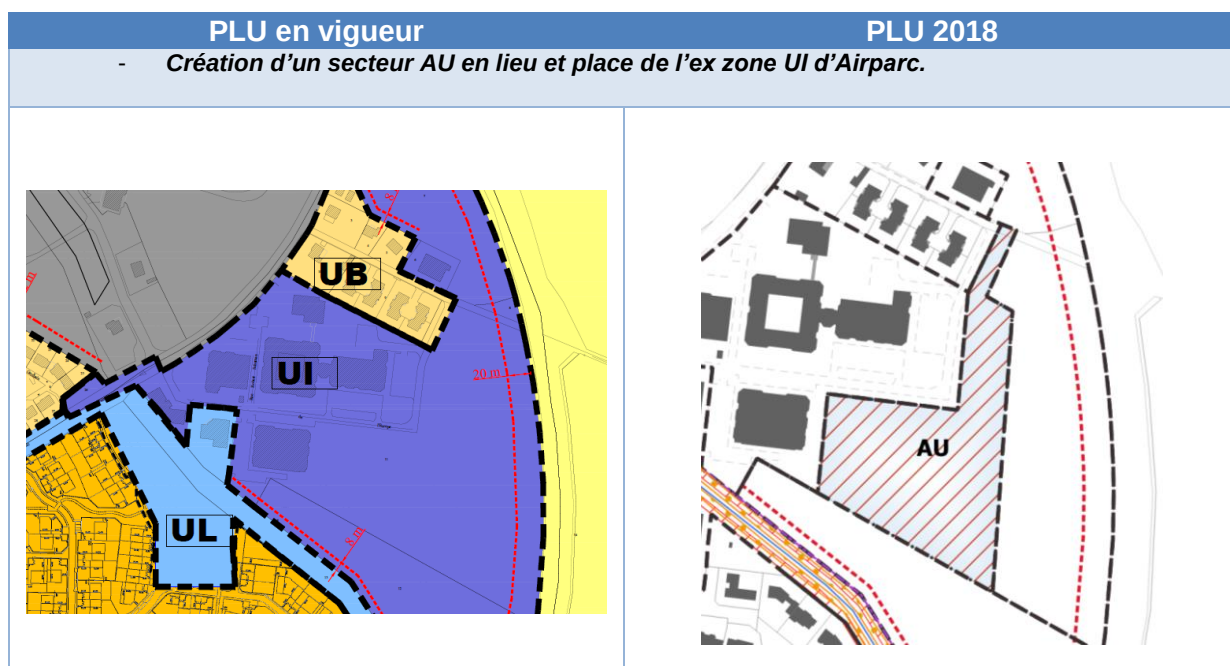
Cette zone correspond aux extensions à réaliser en extension d'Airparc

Il s'agit de favoriser la réalisation d'habitat diversifiés (individuel, groupé, collectif) dans le prolongement des installations d'Airparc,

Cette zone est donc destinée à recevoir prioritairement de l'habitat, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

Toutefois, elle est largement urbanisée et son évolution se fera principalement par l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes.

- **Évolutions de zonages et objectifs**



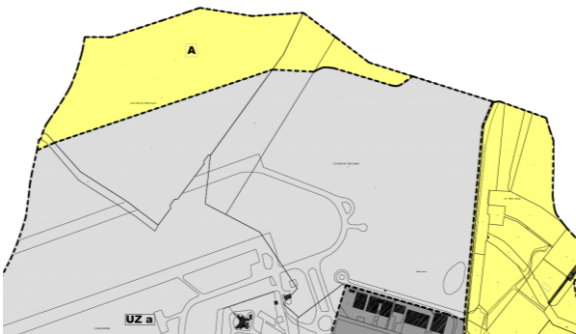
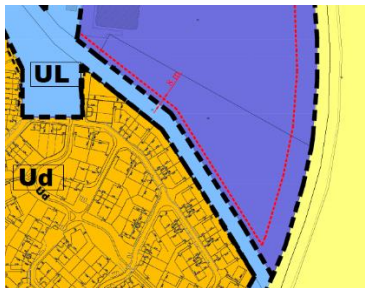
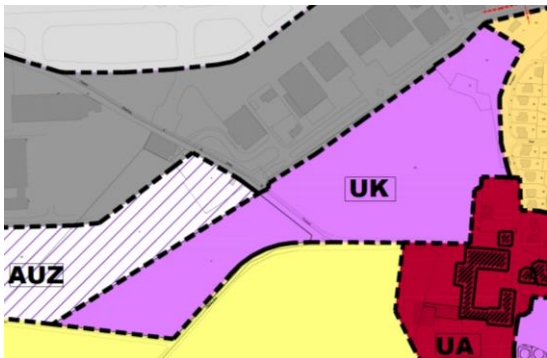
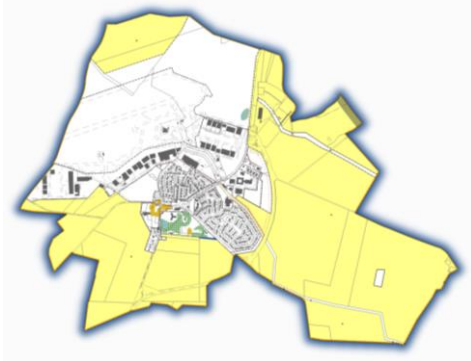
10. Zone A

• Composition générale et vocation

Cette zone recouvre les sites à vocation agricole. Elle couvre la majorité du territoire communal. Il s'agit d'une zone non équipée, à préserver en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles.

Seules les constructions et installations liées à l'activité agricole, à l'habitat des personnes liées aux installations autorisées et les constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

• Évolutions de zonages et objectifs

PLU en vigueur	PLU 2018
- Réduction de la zone A au Nord du territoire, en faveur d'un reclassement en zone naturelle afin de répondre au zonage de la ZPNAF - Réaffectation de la parcelle cultivée située dans le prolongement d'Airparc (préalablement classée en zone UI) - Réaffectation de la parcelle Cerali, préalablement vouée à être urbanisée en rapport avec les activités militaires de l'EAN. Dans le cadre de la limitation de la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante, il a été préféré opté pour un développement urbain localisé à la fois dans le prolongement de la ferme et dans le prolongement de l'actuel airparc.	
  	  



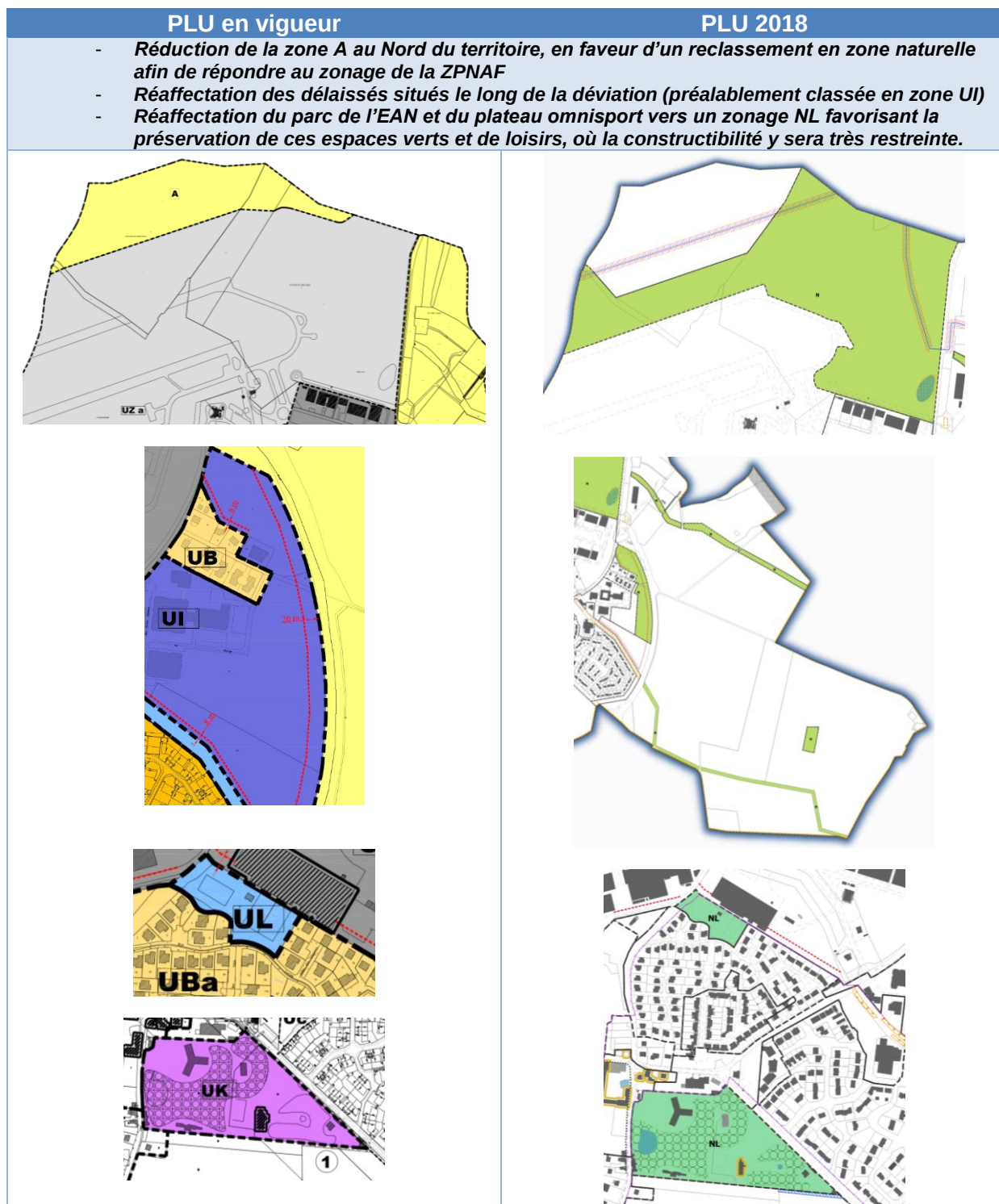
11. Zone N

- Composition générale et vocation

La zone N englobe les secteurs naturels du territoire à protéger pour la qualité des sites, milieux, des paysages et leur intérêt esthétique et écologique. Elle correspond à la partie de territoire repérée au sein du zonage réglementaire de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay.

Elle comprend également deux sous-secteurs NL, englobant des espaces naturels à vocation de par cet de loisirs : Le parc de l'EAN et le plateau omnisport

- Évolutions de zonages et objectifs



IV.4 – Tableau descriptif de l'évolution des zones

Considérant les adaptations présentées dans les pages précédentes, les surfaces de différentes zones connaissent des évolutions significatives.

Celles-ci sont présentées ci-dessous, en distinguant les zones urbaines (urbanisées ou urbanisables) et les zones naturelles et agricoles, ou zones dites « protégées » (destinées à ne recevoir que des aménagements ou constructions très limitées nécessaires aux activités agricoles et forestières, des évolutions marginales des ensembles bâtis existants, ou des installations liées à des services publics ou d'intérêt général).

EVOLUTION PLU avant révision / Projet de PLU révisé en 2019

PLU avant révision			Projet de PLU révision en 2019	
Les zones urbaines				
UA	3,35		UA	2,58
UBb	1,87		UBa	1,86
UBa	5,28		UBb	5,10
UB	2,43		UBc	3,29
UC	0,40		UC	0,41
UD	11,56		UD	11,48
UI	9,72		UI	4,45
UK	10,59			
UL	4,79		UL	4,21
			UM	3,03
UZa	88,22		UZa	48,98
UZb	31,42		UZb	30,85
Total des zones urbaines	169,64 ha soit 42,2% du territoire		Total des zones urbaines	116,25 ha soit 29 % du territoire
Les zones à urbaniser				
AUZ	4,74			
			AU	1,42
Total des zones à urbaniser	4,74 ha soit 1,2% du territoire		Total des zones à urbaniser	1,42 ha soit 0,4 % du territoire
Les zones naturelles et agricoles				
A	227,46		A	233,02
			N	45,52
			NL	5,32
Total des zones naturelles et agricoles	227,46 ha soit 56,6% du territoire		Total des zones naturelles et agricoles	283,86 ha soit 70,7% du territoire
Total	401,84 ha	100 %	401,52 ha	100%

NB : Quelques petites différences peuvent être dues à la méthode de mesure des superficies des zones sur le nouveau plan de zonage par rapport à celui en vigueur. Ces petites différences sont très minimes.



V – Explications des dispositions du règlement



V.1 – Les pièces génériques du règlement écrit

1. Les dispositions générales du règlement écrit

Les dispositions générales du règlement écrit rappellent les différentes législations et éléments généraux qui s'appliquent au territoire.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces dispositions sont maintenues et actualisées à l'instar des voies bruyantes, des références juridiques aux articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, des règles dans les lotissements, des secteurs à risques, des adaptations mineures, la reconstruction à l'identique, etc.).

En revanche, le règlement a été réorganisé dans son architecture de sorte à s'articuler autour de 3 grandes thématiques :

1. **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**
2. **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**
3. **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

→ de l'ancien règlement... .. au nouveau règlement

Un règlement en 16 articles

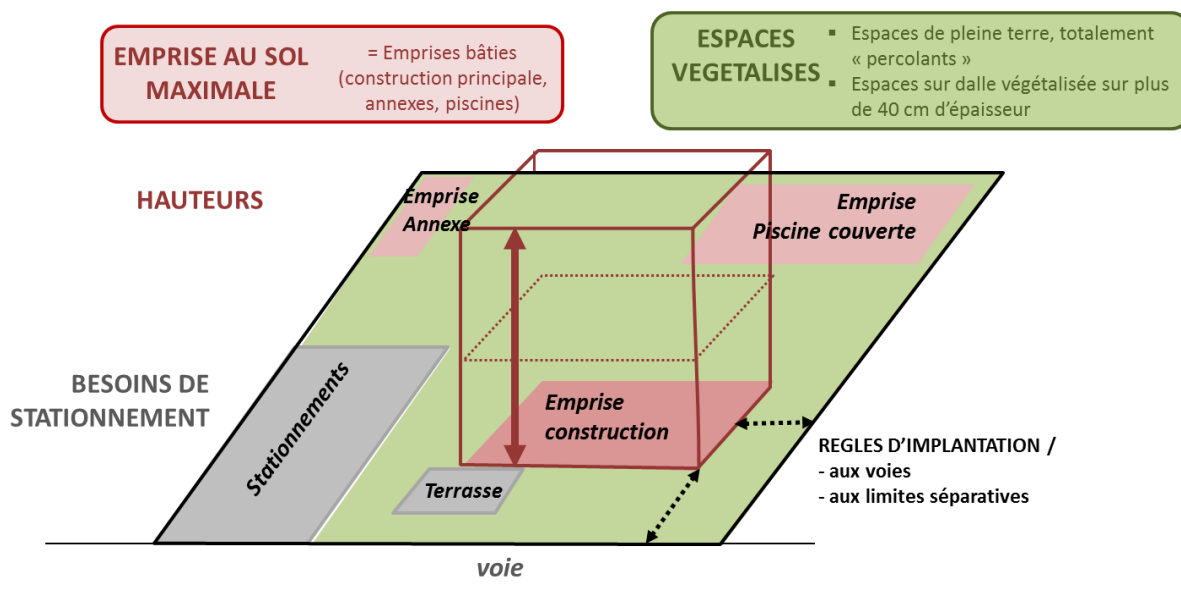
1 et 2	Occupations des sols interdites ou autorisées sous conditions
3	Desserte et accès des terrains
4	Desserte par les réseaux
5	Superficie minimale des terrains SUPPRIME
6	Implantation des constructions / voies et emprises publiques
7	Implantation des constructions / limites séparatives
8	Implantation des constructions / autres construct° sur même terrain
9	Emprise au sol du bâti
10	Hauteur maximale
11	Aspect extérieur du bâti
12	Stationnement
13	Espaces libres et plantations
14	Coefficient d'occupation des sols SUPPRIME
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Un règlement en 3 grandes parties

1	USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
	Interdictions
	Conditions particulières
	Mixité fonctionnelle et sociale
2	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
	Volumes (emprises au sol et hauteurs) et implantation
	Insertion architecturales, urbaine paysagère et environnementale des constructions
	Traitement environnement et paysager des abords et espaces non bâtis
	Stationnements
3	EQUIPEMENTS ET RESEAUX
	Desserte par les voies publiques et privées
	Desserte par les réseaux publics (eau, énergie, assainissement)

De plus, et pour rappel, la loi ALUR a supprimé l'application des COS à partir du 24 mars 2014. Les densités de constructions sont alors régies par d'autres articles du règlement tels que résumés dans le schéma suivant :





D'UNE MANIERE GENERALE :

La nouvelle réglementation de la constructibilité des terrains s'appuie sur la combinaison de ces règles, et en particulier sur deux coefficients complémentaires définis par :

- les emprises au sol maximale des constructions
- les espaces libres et plantations, avec un coefficient minimal de surfaces végétalisées.

Ainsi sur la base de nombreuses simulations dans chacun des quartiers, des coefficients d'emprises au sol et d'« espaces végétalisés » ont été déterminés pour permettre :

- les projets importants identifiés et programmés, notamment dans les OAP
- des évolutions pour les activités au sein des quartiers et dans les zones économiques ou grands établissements présents
- des évolutions des quartiers d'habitations diversifiés en tenant compte à la fois de l'environnement urbain et des formes urbaines présentes mais aussi des caractéristiques paysagères environnantes.
- la préservation des secteurs les plus sensibles soit au niveau paysager (coteaux, abords des bois, etc.) ou au niveau de contraintes et nuisances (risques inondations, zone de bruit, etc.)

En tout état de cause, ces simulations ont démontré que les droits à construire résultant de ces nouveaux coefficients (emprise au sol maximale et espaces végétalisés), étaient augmentés par rapport à la situation existante résultant de l'application des COS (coefficients d'occupation des sols), avant la loi ALUR.

Pour rappel, il est précisé que la définition de l'emprise au sol a été modifiée et qu'elle ne comprend plus les espaces de voies, d'accès et de stationnements, mais uniquement le bâti (annexes et piscines couvertes comprises).



Article I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le règlement de PLU (articles 1 et 2) précise **les interdictions** d'occuper le sol et mentionne **les autorisations soumises à des conditions particulières**.

Leur rédaction est fondée sur les 20 sous-catégories de destination des sols énoncées par le Code de l'Urbanisme et utilisée dans les formulaires CERFA de demandes d'autorisations d'urbanisme :

<i>PLU actuel</i>	<i>Nouveau PLU</i>	
9 CATEGORIES	5 CATEGORIES	20 SOUS-CATEGORIES
- Habitat - Commerce - Industrie - Entrepôt - Bureau - Artisanat - Équipement - Hôtellerie - Agricole ou forestier	HABITAT	- Logement, - Hébergement
	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	- Artisanat et commerce de détail, - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier et touristique, - Cinéma
	ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipement recevant du public
	EXPL. AGRICOLE ET FORESTIÈRE	- exploitation agricole - exploitation forestière
	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

Dans la mesure où certaines activités existent et sont autorisées dans un environnement urbain mixte (ICPE par exemple), elles devront exercer dans des conditions garantissant le minimum de nuisances et de risques pour le voisinage.

Évolutions du PLU

Les articles 1 et 2 du règlement de chaque zone connaissent d'importantes évolutions. Ils sont clarifiés et/ou complétés avec l'actualisation des conditions particulières qui les concernent.

Quelques zones ou secteurs voient certaines destinations ajustées pour prendre en compte les nouvelles orientations retenues



Les zones UA/UB/UC et UD :

USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		UA	UB	UC	UD
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	x (interdit)	x	x	x
	Exploitation forestière	x	x	x	x
HABITATION	Logement	Autorisé			
	Hébergement		x	x	x
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ (-300m²)	x		x
	Restauration	✓ (-300m²)	x	x	x
	Commerce de gros (cf DAC)	x	x	x	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ Autorisé sous conditions			
	Hébergement hôtelier et touristique		x	x	x
	Cinéma	x	x	x	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques				
	Établissements d'enseignement				
	Établissements de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Autres ERP				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x	x	x	x
	Entrepôt		x	x	x
	Bureau		x		x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x



Les zones UI / UZ et UM :

USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		UI	UZ	UM
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	x	x	x
	Exploitation forestière	x	x	x
HABITATION	Logement	x	Si nécessaires	
	Hébergement	Si nécessaires	Si nécessaires	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros	x	x	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x	x	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
	Établissements d'enseignement			
	Établissements de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres ERP			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			x
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			



Les zones A, N et NL :

USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		A	N	NL
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole		×	×
	Exploitation forestière	×		×
HABITATION	Logement		×	pas d'extension pour habitations
	Hébergement	×	×	×
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		×	×
	Restauration	×	×	Extension limitée de l'existant
	Commerce de gros	×	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	Extension limitée de l'existant
	Hébergement hôtelier et touristique		×	Extension limitée de l'existant
	Cinéma	×	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
	Établissements d'enseignement			
	Établissements de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres ERP			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	×	×
	Entrepôt		×	×
	Bureau	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×



Article II - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

→ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine et de la place qui est faite aux espaces verts. Elle est réglementée dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions. Elle concerne d'une part, la globalité des constructions et d'autre part, les constructions annexes (non dédiées à l'usage principal, piscines, terrasses surélevées).

Des dispositions spécifiques sont prévues pour des surélévations de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de d'emprise imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, ou lorsque les travaux ont pour but une amélioration des performances énergétiques par isolation par l'extérieur.

Principales évolutions du PLU

De nombreuses évolutions ont été apportées pour intégrer les nouvelles dispositions du contexte juridique (suppression des tailles minimales de parcelles constructibles, suppression des COS) et prendre en compte la volonté d'une densification raisonnable tout en maintenant des espaces verts et perméables.

Les principales évolutions particulières sont détaillées par zone et concernent :

Zones	Typologie	Emprise au sol maximale
UA	Centre ancien du bourg	30% maximum 50% maximum pour l'OAP ferme
UBa	Ensembles pavillonnaires du bourg	60% maximum
UBb		45% maximum
UBc		30% maximum
UC	Habitat collectif	60% maximum
UD	Secteur de la Mare Chevallier	40% maximum
UI	Zone d'activités économiques	40% maximum
UL	Équipements publics	Non réglementée
UM	Airparc	40 % maximum
UZa	Aérodrome	60% maximum hors aires avion
UZb		60% maximum hors aires avion
AU	Projet d'extension d'Airparc	40% maximum
A	Zones agricoles	15% pour extension
N	Zones naturelles	Non réglementée
NL	Zones naturelles de loisirs	Non réglementée



→ Les hauteurs de bâti

La hauteur des constructions constitue également un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier.

Les hauteurs spécifiées sont variables d'une zone à l'autre pour prendre en compte les hauteurs caractéristiques dominantes de chacun des quartiers.

En UZb, une hauteur minimale a été inscrite afin de s'assurer du caractère de mur sonore des futures constructions vis-à-vis des secteurs résidentiels.

Les principales règles du PLU

Zones	Typologie	Hauteur maximum
UA	Centre ancien du bourg	9,5m au faîtage
UBa	Ensembles pavillonnaires du bourg	9,5m au faîtage
UBb		9,5m au faîtage
UBc		9,5m au faîtage
UC	Habitat collectif	12m au faîtage
UD	Secteur de la Mare Chevallier	9,5m au faîtage
UI	Zone d'activités économiques	9,5m au faîtage
UL	Équipements publics	Non défini
UM	Airparc	11m au faîtage pour activités 9,5m au faîtage pour habitation
UZa	Aérodrome	17m au faîtage
UZb		Entre 12 et 17 m au faîtage
AU	Projet d'extension d'Airparc	12m au faîtage
A	Zones agricoles	11m au faîtage pour bât. agricole 9,5m au faîtage pour habitation
N	Zones naturelles	12m au faîtage
NL	Zones naturelles de loisirs	9,5m au faîtage

→ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, permettre leur évolution en harmonie avec l'environnement urbain propre de chaque quartier et protéger le patrimoine bâti existant. Les règlements des zones centrales ou les plus denses permettent de s'implanter à l'alignement ou en retrait. Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante, privilégiant des reculs plus ou moins importants de la voie.

Dans la plupart des zones, des dispositions particulières sont prévues pour tenir compte notamment des aménagements/extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, ou dans des situations particulières (en limite de cours d'eau, etc.).



Le règlement régit les zones de façon différente en tenant compte des modes d'implantation bâtis environnants, de la présence de route à grande circulation, les paysages... :

- En zone UA, UI et UM : Les constructions principales et leurs annexes seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des voies. Des marges de recul sont à considérer en zone UM.
 - o Sur l'OAP de la ferme : Les constructions principales et leurs annexes seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement par rapport à la voie d'accès principal. Toutefois, une partie de la façade avant pourra s'implanter à 3,5 mètres maximum de l'alignement, si la capacité de stationnement peut être assurée à l'intérieur du terrain, et devant l'habitation, hors espaces publics.
- En zone UB : Les constructions principales et leurs annexes seront implantées
 - o soit à au moins 6 mètres de l'alignement par rapport à la voie d'accès principal.
 - o soit dans le cas de construction jouxtant une construction en bon état, édifiée avec un retrait inférieur à 6 mètres, la nouvelle construction ou l'extension pourra se faire dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.
- En zone UC : Les constructions principales et leurs annexes seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de celui-ci.
- En zone UD : les constructions principales seront implantées avec un retrait minimal de 6 mètres de l'alignement par rapport à la voie d'accès principal. Par ailleurs, hormis pour les piscines, elles seront implantées selon les dispositions graphiques figurant sur le plan de zonage. À l'angle de 2 rues, un retrait minimum complémentaire de 2,5m par rapport à la limite de la ou des voies secondaires devra être respecté.
- En zone UL : les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement.
- En zone UZ : Les constructions principales seront implantées à au moins 2,50 mètres du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation générale par le gestionnaire.
- En zones AU : les constructions principales et leurs annexes seront implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la voie d'accès principal.
- En zones A et N : Les constructions devront être implantées :
 - o Soit à 10 mètres de l'alignement le long des routes départementales.
 - o Soit à 6 mètres de l'alignement des autres voies.

→ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantations respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaine densification dans les sites appropriés (zones centrales, zones d'habitat collectif et sites de projets).

Dans les zones urbaines, la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives.

Dans la plupart des zones, des dispositions particulières sont prévues pour tenir compte notamment des aménagements/extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés ou dans des situations particulières.

Elle est réglementée en toutes zones urbaines avec une même règle : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait :

En zone UA :

- Les constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de la façade devra s'éloigner d'au moins :
 - 2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues,
 - 5 mètres de la limite séparative si la façade comporte des vues.

En zone UB (et AU) :

- Les constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de la façade devra s'éloigner d'au moins :
 - 2,50 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues,
 - 4 mètres de la limite séparative si la façade comporte des vues.
- Pour les extensions - en règle générale - les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :
 - au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
 - au moins 4 mètres de la limite séparative si elles comportent des vues.
 - Des ajustements sont rendus possibles afin de tenir compte de la construction principale existante, si celle-ci ne correspond pas aux règles générales citées ci-dessus.

En zone UC :

- Les constructions pourront être implantées :
 - Soit sur les limites séparatives
 - soit à une distance égale au tiers de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m.
- Les ouvertures des pièces principales ne pourront pas être situées à moins de 4 mètres au rez-de-chaussée et 8 mètres en étage des limites séparatives, cette distance étant mesurée perpendiculairement à l'ouverture.

En zone UD :

- Pour les terrains d'une largeur au droit de la façade de la construction inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.
- Pour les terrains d'une largeur supérieure à 12 mètres, les constructions nouvelles ne pourront être implantées que sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celle-ci.

De plus, des indications graphiques complémentaires sont portées sur le plan de zonage. Il établit deux types d'implantation :

- Dans les périmètres d'implantation : les constructions principales (hormis les piscines non couvertes ou sous abris) devront être édifiées dans les périmètres d'implantation indiqués. Des décrochements de façade peuvent dépasser de ces périmètres dans la limite de 2 m et du respect des autres marges réglementaires.
- Sur les lignes d'implantation : la partie la plus saillante de la construction (hormis les piscines) sera implantée sur la ligne identifiée au plan d'implantation

Des ajustements sont également rendus possibles pour les extensions afin de tenir compte de la construction principale existante, si celle-ci ne correspond pas aux règles générales citées ci-dessus.

En zone UI et UM :

- Les constructions seront implantées en retrait à une distance minimale égale à la demi-hauteur totale du bâtiment (hors cheminées et ouvrages techniques), avec un minimum de 6 mètres.

En zone UL :

- Les constructions seront édifiées :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,50 mètres.



En zone UZ :

- En UZa : Les constructions seront admises en limite séparative ou en retrait.
- En UZb : Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres.

En zone A :

- Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

En zone N :

- Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum par rapport aux limites séparatives.

→ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Cet article régleme l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain. Les dispositions prévues visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairement pour les bâtiments et des reculs entre bâtiments permettant de préserver les caractéristiques de la trame urbaine de chaque quartier.

Les règles en cas de division foncière doivent garantir le respect des prospects sur chacune de parcelles issues de la division.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des aménagements/extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes et les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, etc.

En zone UA : Les constructions nouvelles ainsi que les bâtiments annexes devront être séparés les uns des autres :

- d'au moins 2,50 mètres en cas d'absence de vue directe
- d'au moins 5,00 mètres en cas de vues directes

En zone UB, UC, UD, UI, UM et AU :

- Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues. Mais il n'est pas fixé de distance minimale pour les bâtiments annexes.

En zone UL : Non réglementé

En zone UZ : Les bâtiments peuvent être disposés en contiguïté. Si les bâtiments ne sont pas contigus, une distance minimale entre tous points des bâtiments non contigus devra être préservée :

- de 4 m entre deux bâtiments principaux ne comportant pas de vue directe.
- de 8 m dans le cas contraire.

En zone A : La distance minimale entre deux constructions sur un même terrain est d'au moins 6 mètres. Par ailleurs, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.

En zone N : La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, sans toutefois être inférieure à 2,50 mètres.



→ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Préserver l'identité et les qualités intéressantes des quartiers, et renforcer la cohésion urbaine du centre et des quartiers constitue un axe du PADD.

En conséquence, de nombreuses dispositions sur l'aspect des constructions sont prévues dans chacune des zones, adaptées à leur destination dominante (activités, habitat, équipement, etc.) ou à leur situation sur le territoire (abords de monuments historiques protégés, urbanisation de bourg, etc.). Elles concernent notamment les toitures, les façades, le cas échéant, les clôtures, les dispositifs privilégiant le développement durable ou les énergies renouvelables. Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.).

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles prévoient des hauteurs à respecter et des aspects autorisés ou interdits.

Les principales évolutions du PLU

Peu d'évolutions sont recensées, toutefois :

- Adaptations sur les thèmes des matériaux réglementés et intégration des formes urbaines plus écologiques, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.
- En bordure des zones naturelles ou agricoles et des cours d'eau, les clôtures devront favoriser le passage de la petite faune.

→ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dans les zones urbaines, les dispositions de cet article visent trois objectifs complémentaires :

- Le premier : maintenir une trame verte et paysagère dans les tissus urbanisés. Certaines zones sont concernées par des espaces boisés classés (EBC).
- Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre ou peu imperméabilisés qui atténuent les effets du ruissellement et participent à la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les surfaces minéralisées devront privilégier les matériaux ou techniques semi-perméables ou naturelles.
- le troisième vise le respect des paysages et des arbres existants et l'obligation de plantations.

Les principales évolutions du PLU

Il est défini un « coefficient de végétalisation » sur les terrains afin d'assurer l'absorption à la parcelle des eaux pluviales et de garantir un environnement végétal sur l'ensemble des zones urbaines. Ont ainsi été définis :

Zones	Typologie	Coefficient d'espaces végétalisés
UA	Centre ancien du bourg	30 % du terrain
UBa	Ensembles pavillonnaires du bourg	20 % du terrain
UBb		30 % du terrain
UBc		40 % du terrain
UC	Habitat collectif	15 % du terrain
UD	Secteur de la Mare Chevallier	30 % du terrain
UI	Zone d'activités économiques	20 % du terrain
UL	Équipements publics	Non réglementé
UM	Airparc	20 % du terrain
UZa	Aérodrome	Non réglementé
UZb		Non réglementé
AU	Projet d'extension d'Airparc	30 % du terrain



→ Les règles de stationnement

Les dispositions de cet article doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction. Il s'agit en particulier de minimiser l'encombrement des voies publiques par des exigences trop faibles au sein des terrains.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement ou de commerces.

En matière d'équipements, les besoins sont généralisés en fonction des nécessités prévues..

Enfin, sur des opérations significatives (opération de logements, établissement recevant du public, activités, etc.), il devra être prévu un local ou une aire pour le stationnement des deux-roues.

Les modalités d'application des règles (nombre, surfaces, modes de calcul, etc.) sont précisées sur chaque zone.

Les principales évolutions du PLU

- Un maintien global des normes et exigences de stationnement des véhicules motorisés visant à encourager le stationnement sur la parcelle et non sur l'espace public ;
- Des emplacements pour les deux-roues et les véhicules hybrides ou électriques devront être prévus avec des systèmes de recharge.

Article III – Équipements et réseaux

→ Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article définit les règles et modalités d'accès et de desserte des terrains. Il est écrit de manière globalement semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que :

- les constructions seront accessibles à tous véhicules et notamment aux services d'incendie et de secours ou de collecte des déchets ;
- les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic, d'autre part.

Les principales évolutions du PLU

Afin de préciser ces notions, des largeurs d'accès sont fixées pour tout nouvel accès : Au moins 3,50 mètres de largeur en zones urbaines et naturelles.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes et l'adaptation des voies aux trafics..

→ Desserte par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les obligations et modalités de raccordement au réseau d'eau potable : ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public ou éventuellement par puits ou forage accordée par l'ARS.

Il définit également la gestion de l'assainissement à la parcelle.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale : à l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour les eaux domestiques.



Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doivent être limités, après mise en œuvre obligatoire, aux frais du pétitionnaire, de techniques de rétention et/ou d'élimination des eaux pluviales sur la parcelle privative. Les conditions de d'infiltration et de stockage sont déterminées selon le règlement d'assainissement et préconise des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.). La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.

Enfin, il règlemente également les réseaux divers (télécommunications, électricité, gaz, etc.) qui doivent être réalisés systématiquement en souterrain.



2. Les dispositions particulières du règlement écrit

1. Les bâtiments remarquables

Il s'agit de constructions et d'ensembles bâtis qui sont repérés au titre de leur caractère remarquable et structurant dans la commune tant en termes architecturaux que patrimoniaux. Ces bâtiments font l'objet d'une réglementation particulière en vue de leur sauvegarde et de leur mise en valeur au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme.

À ce titre :

- leur destruction totale est interdite. Des démolitions partielles pourront être autorisées afin de faire évoluer le bâti et faciliter son entretien. Ces démolitions seront toutefois soumises à autorisation.
- leur aménagement devra nécessairement respecter les volumes existants et leur aspect extérieur d'origine. Ceci permet de faciliter la reconversion et la réutilisation de ces bâtiments en préservant leurs caractéristiques particulières (densités, hauteur, aspect extérieur...).

2. Les marges de recul

- **Le long de la RD 938**

Elles indiquent une obligation de recul au-delà de cette marge par rapport à l'alignement (domaine public) ou aux limites séparatives.

La mise en œuvre d'une marge de reculement par rapport à l'alignement le long de la RD 938 répond à trois objectifs différents, qui se cumulent :

- une meilleure protection phonique des constructions riveraines en AU, UD et UI,
- des raisons architecturales et paysagères (maintien de perspectives, aménagement paysager en accompagnement de la voie (AU, UL, N, UM)
- l'aménagement de circulations douces le long de la voie.

- **Le long de la Rigole de L'Etat**

La mise en œuvre d'une marge de reculement par rapport aux limites séparatives répond à des objectifs paysagers, permettant notamment d'aménager les abords de la Rigole (plantations, circulations douces) et de préserver un espace vert de transition entre le quartier d'habitat de la Mare Chevalier et la zone d'AIRPARC.

- **Le long des zones d'habitat**

La mise en œuvre d'une marge de reculement par rapport aux limites séparatives répond à des objectifs urbanistiques, permettant notamment d'établir une transition entre des zones présentant des caractéristiques et usages différents (Habitat / Activités).

En particulier, l'obligation de recul des constructions dans les zones UZ b et UM permet de réduire les nuisances éventuelles liées à l'implantation de bâtiments d'activités de grande hauteur à proximité des quartiers d'habitat.



3. L'aménagement des secteurs concernés par le L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Les abords de la RD 938 sont soumis aux dispositions de la Loi BARNIER qui imposent, par défaut, un recul de 75 mètres de part et d'autre de la voie en l'absence de règles particulières justifiées.

La commune souhaite utiliser la possibilité de déroger à cette bande inconstructible de 75 mètres. Ainsi, le PLU intègre des dispositions particulières le long de cette voie afin de garantir un aménagement cohérent au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages (règles applicables en zones A, UL, UI, AU).

THÉMATIQUES	DOCUMENTS CONCERNÉS	RÈGLES ET DISPOSITIONS ÉTABLIES
Limitation des nuisances	- Documents graphiques - Annexes diverses	Une marge de recul de 20 m par rapport au bord de l'emprise de la voie est instituée de façon à limiter les impacts de la circulation sur les futures constructions (nuisances sonores, atmosphériques...). Par ailleurs, la RD 938 est soumise aux dispositions de la Loi sur le Bruit et aux obligations d'isolation sonore aux abords des infrastructures bruyantes. Une charte environnementale adoptée dans le cadre de l'Intercommunalité de grand Parc vient renforcer les dispositions et incitations en terme de limitation des nuisances. Ainsi, pour les constructions situées dans les bandes bruyantes, il pourra être imposé des mesures d'isolation acoustique. <i>« Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes, pourront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 ainsi qu'à la charte de l'environnement relatifs à l'isolement acoustique des constructions. »</i>
Sécurité	- Règlement et plans de zonages	Tout accès direct sur la RD 938 est interdit. La desserte des zones situées le long de la voie se feront par les autres voies entrant dans le village (Zone UD et zone UM, AU ou UL) ou par la route de Villiers le Bâcle (en zone A). <i>« Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Et les accès directs individuels sur la RD 938 sont interdits. »</i> Un réseau de circulations douces a été développé dans le village. Il permet de relier les pôles d'attraction de la commune par un maillage sécurisé, notamment pour les jeunes enfants souhaitant rejoindre les écoles ou les équipements du cœur de village.
Qualité architecturale	- Règlement et plans de zonages	Les formes architecturales sont réglementées pour s'intégrer au mieux dans la silhouette du village : Réglementation des hauteurs maximales à l'existant (9,50 m au faîtage en général et 11 m maximum dans la zone d'AIRPARC) L'aspect des clôtures est également réglementé notamment sur les limites avec les zones naturelles et en bordure du village pour être le plus naturelle et végétale possible : <i>« En limite de zones agricoles ou naturelles, ces clôtures seront constituées de grillages de couleur verte sur piquets métalliques ou bois d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m. Le grillage devra être doublé d'une haie vive haute composée d'essences locales variées. »</i>
Intégration urbaine	- Règlement et plans de zonages	Dans la partie urbanisée, les abords de la voie sont inconstructibles (marge de recul et zone non aedificandi) ou destinées à recevoir des aménagements d'espaces publics (zones UL et UM).



THÉMATIQUES	DOCUMENTS CONCERNÉS	RÈGLES ET DISPOSITIONS ÉTABLIES
Intégration paysagère	- PADD - Règlement et plans de zonages	Dans les marges de recul des obligations de plantations et d'aménagements destinés aux promenades doivent permettre d'inscrire des zones de transition paysagères entre le voie et les futurs quartiers. Ces espaces plantés ont plusieurs rôles : - une continuité paysagère des aménagements existants tout du long de la voie - un traitement qualitatif et une valorisation des abords du village par des compositions végétales - une fonction environnementale de transition écologique entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. • « En bordure des espaces agricoles ou naturels, des haies constituées d'essences locales de composition variée devront être plantées ou conservées. • Les marges de recul indiquées aux documents graphiques (espaces situés le long de la RD 938, de la Rigole de l'Etat et des zones d'habitat) recevront un traitement végétal et paysager dominant conçu selon un véritable plan de plantations compatibles avec les aménagements autorisés (stationnement et circulations douces), les infrastructures et milieux qu'ils bordent (voie, fossé ou jardins). Ce traitement paysager, exposé dans la demande d'autorisation ou de déclaration, sera constitué d'essences de composition variée tant dans leur taille que dans leur forme, de feuillage, de type, et de période de floraison avec des ports variés. » • Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante : ○ Des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 4 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre). ○ Des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement. »

4. L'espace boisé du parc de l'E.A.N.

Cet ensemble constitue un des rares espaces boisés de la Commune. Son intégrité et ses qualités végétales doivent être préservées.

Appartenant précédemment à l'Établissement d'Aéronautique Navale, il fait l'objet d'une gestion et d'un entretien par les services de l'Office National des Forêts (en vertu d'une convention entre la Marine et l'ONF).

Les termes de cette convention sont repris dans l'article 13 du règlement relatif aux espaces verts et plantations.

Ainsi, afin de garantir la pérennité de ce patrimoine arboré,

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation
- les travaux d'entretien sur les arbres, notamment l'élagage des branches mortes ou vertes d'arbres adultes, les tailles de formation et les remontées de couronne des jeunes arbres sont soumis à l'avis de la commune et de l'ONF
- les plantations nouvelles sont soumises à l'avis de la commune et de l'ONF.

Tout en permettant de sauvegarder l'intégrité et la qualité du massif, cette réglementation laisse une souplesse plus importante dans l'aménagement de la zone que le classement en Espaces Boisés Classés. En effet, ce dernier ne permet pas d'aménager de cheminements ou de passages dans le massif.

Or, les services de la Marine ont manifesté leur souhait de préserver cette latitude pour l'évolution de leurs locaux. En contrepartie, ils s'engagent à respecter les termes de la Convention avec l'ONF et à avertir la commune de tout changement.



VI – Justifications thématiques



VI.1 –Dispositions instituées pour des raisons de sécurité (risques, nuisances et pollutions)

1. Les dispositions générales du règlement écrit

LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EFFETS / JUSTIFICATIONS
Les effets du ruissellement des eaux de surfaces et le risque d'inondation pluviale		
– Obligation de mise en œuvre des techniques adaptées d'écroulement, rétention, stockage et limitation en volume, restitution progressive (dans les réseaux ou vers le milieu récepteur) des eaux pluviales (article 4). – Obligation d'infiltrer les eaux de pluies.	Toutes zones et secteurs concernés	– Limitation des populations et biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement, dus au ruissellement ; – Prévention des désordres et nuisances ultérieures dans les secteurs à risque en aval ; – Limiter l'aggravation des impacts potentiels d'une inondation par ruissellement, en réduisant les volumes rejetés dans les collecteurs et ruisselant vers les espaces publics ou privés en aval ou en bas de coteaux.
Le risque d'instabilité des sols lié à la dessiccation des argiles et à la présence de carrières		
– Constructibilité subordonnée à l'observation de règles et / ou études techniques spéciales (fondations, en particulier).	Toutes zones et secteurs concernés	– Prévention des désordres ultérieurs sur les bâtiments ; – Protection des biens et des personnes.



LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EFFETS / JUSTIFICATIONS
Les risques et nuisances liés à la proximité d'une grande infrastructure routière ou ferroviaire.		
– Le long de la RD938, des prescriptions d'isolation phonique sont rappelées en tête de règlement de zone.	Toutes zones et secteurs concernés	– Réduire les nuisances sonores au sein des logements et préserver la qualité de vie des futurs habitants
Les risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz		
Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de PLU, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée.	Zones concernées par des canalisations haute pression selon le plan de servitudes	Prévention et limitation des dangers sur les aménagements et constructions aux abords de ces canalisations : - Dans les zones concernées par les dangers : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ; - Dans la zone de dangers graves : proscrire la construction ou extension d'immeubles de grandes hauteurs et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à 3^{ème} catégorie ; - Dans la zone de dangers très graves : proscrire en outre, la construction ou extension d'immeubles de grandes hauteurs et d'établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes.
Les risques liés à des pollutions potentielles des sols et sous-sols		
Certaines zones sont susceptibles de receler des pollutions du sol ou du sous-sol.	Zones concernées par des activités existantes ou ayant existé susceptibles d'amener des pollutions des sols. A priori, certains secteurs d'activités sont concernés sur la zone de l'aérodrome	Assurer une information des pétitionnaires et habitants des sites susceptibles d'être pollués. Il appartient aux aménageurs ou pétitionnaires de s'assurer que les terrains de l'opération ont fait l'objet d'études de vérification préalable, dans le respect de la législation en vigueur.



VI.2 –Dispositions instituées pour la protection et valorisation des milieux naturels, agricoles et forestiers

LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EFFETS / JUSTIFICATIONS
Les espaces agricoles, naturels et forestiers		
Création de zones naturelles sur des secteurs non artificialisés ou à préserver de nouvelles constructions	N, NL	– Protection stricte des espaces à protéger au titre de l'application de la ZPNAF ; – Valorisation du parc de l'EAN et du plateau omnisport en tant qu'espaces verts de loisirs ;
Restriction de nouvelle construction sur les espaces naturels de la commune, hormis celles liées à des activités autorisées (exploitation agricole) et limitées.	A, N	– Protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt esthétique, historique ou écologique des espaces naturels.
Implantation sous conditions des activités à usage de sport et de loisirs en milieu naturel – Dans le secteur spécifique NL dédié aux équipements de sports et de loisirs (terrains de sports, parc, etc.), il n'est autorisé que l'implantation des équipements publics d'intérêt général, et ceux nécessaires à leur bon fonctionnement ainsi que des extensions limitées à destination d'activités pouvant s'intégrer dans la cadre paysager.	NL	– Répondre aux besoins et à la demande des habitants en espaces récréatifs de plein air sans compromettre la qualité paysagère des sites concernés et de leur environnement proche. – Se conformer aux réglementations qui s'appliquent pour la protection de ces espaces tout en permettant aux équipements existants d'évoluer et de s'adapter
Prise en compte des lisières inconstructible le long des massifs boisés – Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres de massifs forestiers structurants identifiés par le SDRIF est interdite en dehors des sites urbains constitués (voir détails en V.3 ci-après)	A, N et abords des massifs boisés	– Compatibilité avec les dispositions du SDRIF – Préservation des massifs boisés
Pérennisation de la protection des plantations existantes. – Les espaces boisés classés (art. L 130.1 du CU) sont reconduits.	Toutes zones et secteurs	– Maintien du caractère arboré des rares secteurs boisés de la commune. – Le maintien, le remplacement des plantations existantes sont recherchés (quand elles présentent une valeur écologique et/ou paysagère).
Encadrement des possibilités d'implantation des dispositifs d'économie d'énergie – Des prescriptions destinées à assurer leur bonne intégration architecturale au bâti existant et dans le milieu environnant encadrent leur mise en œuvre. – Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés au plan de toiture.	Toutes zones urbaines	– Volonté communale de permettre l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables, sans remettre en cause la préservation des qualités paysagères, architecturales et urbaines reconnues (en particulier, de la vallée et de ses coteaux boisés).



LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EFFETS / JUSTIFICATIONS
Limitation des effets de l'aménagement sur l'imperméabilisation des sols Détermination d'un coefficient de pleine terre (voir parties IV.1 et IV.2)	Zones urbaines	- S'assurer de la conservation de surfaces d'infiltration à la parcelle pour mieux gérer les eaux pluviales. - Maintenir des surfaces de pleine terre supports de la végétation arborée qui caractérise le paysage des secteurs concernés. - encadrer l'investissement urbain des lieux en garantissant la conservation de zones d'infiltration et la maîtrise de l'artificialisation des terrains.

VI.3 –Dispositions instituées pour préserver les lisières des massifs boisés structurants identifiés au SDRIF

Dans les zones de lisières identifiées aux documents graphiques, le long des massifs boisés présents sur le territoire communal, des restrictions fortes sont apportées, conformément aux dispositions édictées par le SDRIF.

Le principe d'inconstructibilité dans une bande de 50 m de largeur le long des lisières permet de préserver l'intégrité des massifs forestiers et d'éviter toute avancée de l'urbanisation ou de constructions vers la forêt.

Se reporter au plan de zonage pour le repérage des lisières

VI.4 –Dispositions instituées pour la préservation du patrimoine

LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EFFETS / JUSTIFICATIONS
Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU		
Les éléments ou parties d'éléments bâtis, recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique du règlement ne peuvent être transformés (ou détruits) sans autorisation : régime de déclaration préalable.	UA, NL	- Préservation des éléments bâtis à caractère paysager porteurs d'identité pour la commune. - Eviter la disparition ou la transformation irréversible d'éléments paysagers importants pour l'identité locale : bâtis, murs, plantations, etc.
Protection des périmètres de monuments historiques		
Prise en compte des périmètres de monuments historiques (cf. église) au sein des servitudes d'Utilité Publique.	UD	Pérennisation du cadre de vie du centre-bourg.



VI.5 – La prise en compte des besoins en termes de logements et de diversité de l'Habitat

LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EFFETS / JUSTIFICATIONS
Réalisation de logements diversifiés dans les zones résidentielles		
Les dispositions réglementaires des zones urbaines à vocation résidentielle permettent des évolutions urbaines et la réalisation de nouveaux logements au sein des quartiers.	Zones U et AU	Comme cela a été exposé précédemment dans le rapport de présentation, le PLU doit permettre la réalisation d'au moins 90 à 100 logements dans ces zones (en tenant compte d'un coefficient de modération quant à la probabilité de réalisation des opérations à l'échéance du PLU). Ces possibilités sont complétées par les aménagements possibles et envisagés sur les secteurs de la ferme et d'Airparc, ainsi que par densification en zone UD..
Création de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour des aménagements urbains		
Sur les zones AU, créées pour intégrer les projets d'aménagement et les OAP en vue de réaliser des opérations comportant des logements.	AU	- Assurer la possibilité et intégrer les dispositions réglementaires pour réaliser des aménagements urbains avec diversité des types d'habitat. - Encadré par des OAP, l'aménagement de ces deux sites contribue à la production de logements sur le territoire à moyen et long terme.
Réalisation de programmes de logements sociaux		
– Les opérations ayant pour effet de créer 5 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Le nombre de logements à réaliser en application de ces pourcentages sera arrondi à l'entier inférieur.	UA, UD et UM	Il s'agit de favoriser la réalisation de programmes de logements sociaux en parallèle du développement et de la création de logements de manière à tendre vers 25% de logements sociaux conformément à la loi DUFLOT. Cela assure également une plus grande mixité au sein des programmes.



VI.6 –Dispositions instituées pour créer ou préserver les formes urbaines

LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EFFETS / JUSTIFICATIONS
Instauration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)		
- Elles concernent 2 secteurs : <u>La ferme et Airparc</u> - Dans le respect des orientations définies par le PADD, ces orientations comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'urbanisme, les transports et déplacements.	UA et AU	<i>Voir les choix retenus dans les OAP – partie II, sur la justification des 2 nouvelles zones créées.</i>
Conditions d'aspect architectural urbain des constructions		
*Interdictions : <i>L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtres, agglomérés et imitations de matériaux, etc.) sont interdits.</i> <i>Les matériaux tels que fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphaltés</i>	UA	- Utiliser des matériaux qui participent à la qualité d'aspect et à l'identité de la commune ; - Limiter l'utilisation de matériaux non traditionnels et sans référence locale.
Limitation des clôtures en hauteur selon leur composition et leur localisation, dans la commune et par rapport au domaine public (généralement 1,80 m maximum).	Toutes zones et tous secteurs	Respect des ambiances des rues.
Toitures terrasses autorisées sous réserve d'une bonne intégration des ouvrages techniques (trainasses, moteurs de ventilation et superstructures...) ;	UA, UC, UD et AU	- Assurer une bonne intégration de volumes plus contemporains dans les tissus urbains; - Prise en compte d'une architecture « durable » et plus contemporaine



VI.7–Dispositions destinées à mieux gérer les conflits d'usage du sol

LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
● Interdiction des habitations – Dans les zones UI, UZ et UL sauf si elles sont liées aux équipements présents et à l'hébergement nécessaire (gardiennage, personnel, etc.) – Dans les zones naturelles et agricoles selon les conditions émises par le code de l'urbanisme et hors secteurs spécifiques (N et A), sauf existantes.	UI, UZ, UL A et N	– Ne pas soumettre les habitations aux nuisances éventuelles occasionnées par l'activité économique dans les zones qui lui sont spécifiquement affectées.
● Implantation sous condition dans les secteurs de présomption de nuisances sonores liées au bruit des infrastructures de transport terrestres bruyantes – Mise en œuvre des dispositions constructives pour respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.	Toutes zones et secteurs	– Prise en compte, notamment pour les constructions « sensibles » au bruit des nuisances liées au voisinage d'une infrastructure bruyante (RD938).
● Implantation sous conditions de l'habitat : – Dans les zones d'équipements publics et grands établissements : constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone. – En zone UI, les constructions à usage d'hébergement sont autorisées seulement si elles sont liées ou nécessaires au fonctionnement des activités ou installations autorisées. – En zone UZb, les constructions à usage de logement et/ou d'hébergement sont autorisées uniquement si elles sont liées ou nécessaires au fonctionnement des activités ou installations autorisées et à condition de respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit dont le contenu est rappelé dans les annexes du PLU.	UL, UI et UZ	– Prévenir des extensions résidentielles sans lien avec l'activité des zones concernées.
● Implantation sous conditions de l'activité au sein ou à proximité de l'habitat – Interdiction de nouvelles constructions industrielles.	Toutes zones tous secteurs, hors UI UZ et UM	– Volonté de permettre une mixité des fonctions urbaines qui ne se fasse pas aux dépens de la qualité résidentielle des zones à vocation dominante d'habitat.
– Implantation ou extension des activités autorisées subordonnées à la mise en œuvre de mesures destinées à prévenir les nuisances et contraintes pour les habitations riveraines.	UA, UC et UD	
– Interdiction des implantations d'activités (sources de nuisances) dans les zones d'opération groupées importantes, (collectives ou pavillonnaires), et dans les secteurs arborés à la densité faible.	UB	– Pas d'introduction d'une mixité qui porterait atteinte aux qualités résidentielles et au cadre paysager d'où les activités sont absentes aujourd'hui.

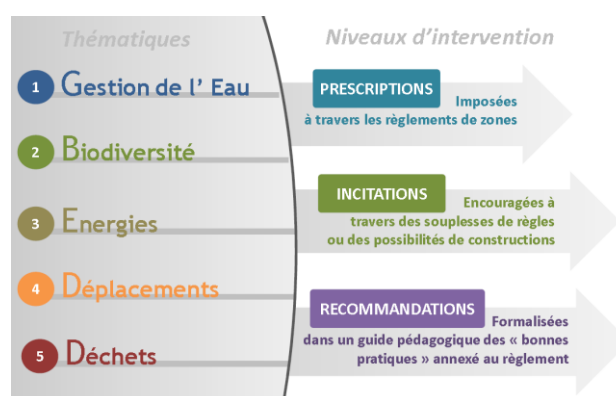


LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
– Implantation ou extension sous conditions des constructions à usage agricole – A proximité d'un siège d'exploitation existant (moins de 300 mètres).	A	– Prévenir la dissémination de constructions et installations agricoles, tout en ménageant des possibilités d'implantation à proximité de cultures en frange d'urbanisation.
– Le changement de destination des bâtiments agricoles (prévu au Code de l'Urbanisme) autorisé uniquement vers l'agritourisme, de façon complémentaire à l'activité d'exploitation agricole		– Permettre l'évolution des bâtiments concernés situés en zones agricole afin de prévenir leur désaffectation en autorisant leur entretien / remise en état par d'autres usages (habitat, équipement...) eu égard à leur intérêt architectural.

VI.8 – La prise en compte des enjeux de Développement Durable

Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique depuis la loi SRU (Solidarités et renouvellement urbain) et l'approbation du PLU en 2011, à l'instar des lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT 1 et 2 et de la loi ALUR du 24 mars 2014. Elles visent notamment à renforcer la prise en compte de l'Environnement et de la préservation des ressources, des trames Verte (naturelle) et Bleue (cours d'eau, mares et milieux humides), agir en faveur de la transition énergétique, etc. Il s'agit donc de favoriser des pratiques et une gestion environnementale du territoire, comme indiqué au PADD.

Ainsi, en s'appuyant sur ces nouveaux éléments, le Plan local d'Urbanisme intègre des dispositions plus adaptées sur 5 thématiques spécifiques sous formes des réglementations, recommandations ou incitations :



THEMATIQUES	ENJEUX /OBJECTIFS	Obligations	Incitations	Recommandations
Gestion de l'Eau	- Limitation des imperméabilisations des sols - Gestion des eaux pluviales à la parcelle	■ ■		
Paysages et Biodiversité	- Obligation d'espaces végétalisés et pleine terre - Continuités écologiques à rétablir ou maintenir - Préservation des lisières de massifs boisés	■ ■ ■		■ ■
Energies	- Maîtrise des consommations énergétiques (bioclimatisme, performances par rapport à la RT en vigueur) - Développement des usages d'énergies renouvelables	■ ■	■	■ ■
Déplacements, circul. douces, stationnement	- Adaptations des exigences de stationnements motorisés - Développement des usages de vélos - Obligations de dispositifs de recharge de véhicules électriques	■ ■ ■	■	■
Déchets	- Lieux ou locaux de stockage et de tri à prévoir dans les opérations d'ensemble (cf. normes Versailles Grand Parc)	■	■	■

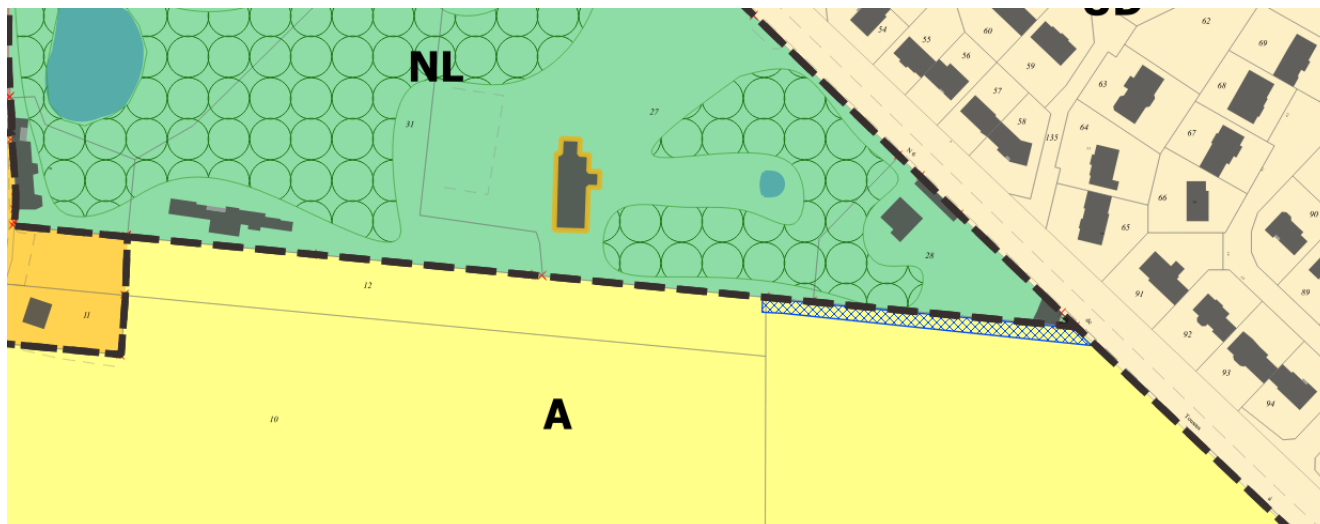


LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNÉS	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
Gestion de l'Eau		
- Les clôtures devront assurer une perméabilité pour la faune et une zone d'échanges pour la flore. - Respect d'un coefficient minimal d'espaces végétalisés sur les parcelles - Inscription de règles précises sur la gestion des eaux pluviales.	Toutes zones du PLU	Imposer une meilleure gestion à la parcelle des eaux pluviales. Mettre en valeur la biodiversité liée aux milieux naturels et aux cours d'eau, à la trame verte et la trame bleue
Energies		
- Divers procédés de productions d'énergie renouvelable sont autorisés et cadrés aux article 5 du règlement de zones. Il devra être recherché leur bonne intégration dans le paysage immédiat de la construction.	Toutes zones du PLU	S'inscrire dans les objectifs de transition énergétique Favoriser les constructions plus économes en énergie en anticipant les normes thermiques en vigueur et à venir. Inciter les pétitionnaires ou propriétaires à la rénovation énergétique de leurs biens, en considérant que les immeubles les plus anciens sont justement les plus énergivores.
Déplacements alternatifs à la voiture et modes doux		
- Véhicules motorisés: Adaptations des exigences en matière de stationnement pour véhicules motorisés (voir ci-après) - Normes de stationnement pour les 2-roues Les constructions à usage d'hébergement seulement si elles sont liées ou nécessaires au fonctionnement des activités ou installations autorisées.	Toutes zones du PLU	Prendre en compte et intégrer les moyens de déplacements moins polluants dans les projets grâce à des emplacements de stationnements prévus à cet effet : stationnement 2-roues, stationnement véhicules électriques, etc.
Déchets		
- Pour les constructions d'habitat collectifs et les établissements recevant du public : Obligations de prévoir des lieux de stockage et de tri des déchets mutualisés Recommandations sur la réalisation de ces aires ou locaux : locaux fermés, aires couvertes, accessibilité depuis la voie, insertion dans l'environnement bâti	Toutes zones du PLU	Prévoir les dispositions pour permettre une gestion optimale des déchets avec les bonnes conditions pour leur stockage, leur tri et inciter au tri à la source (compostage) ou au recyclage.



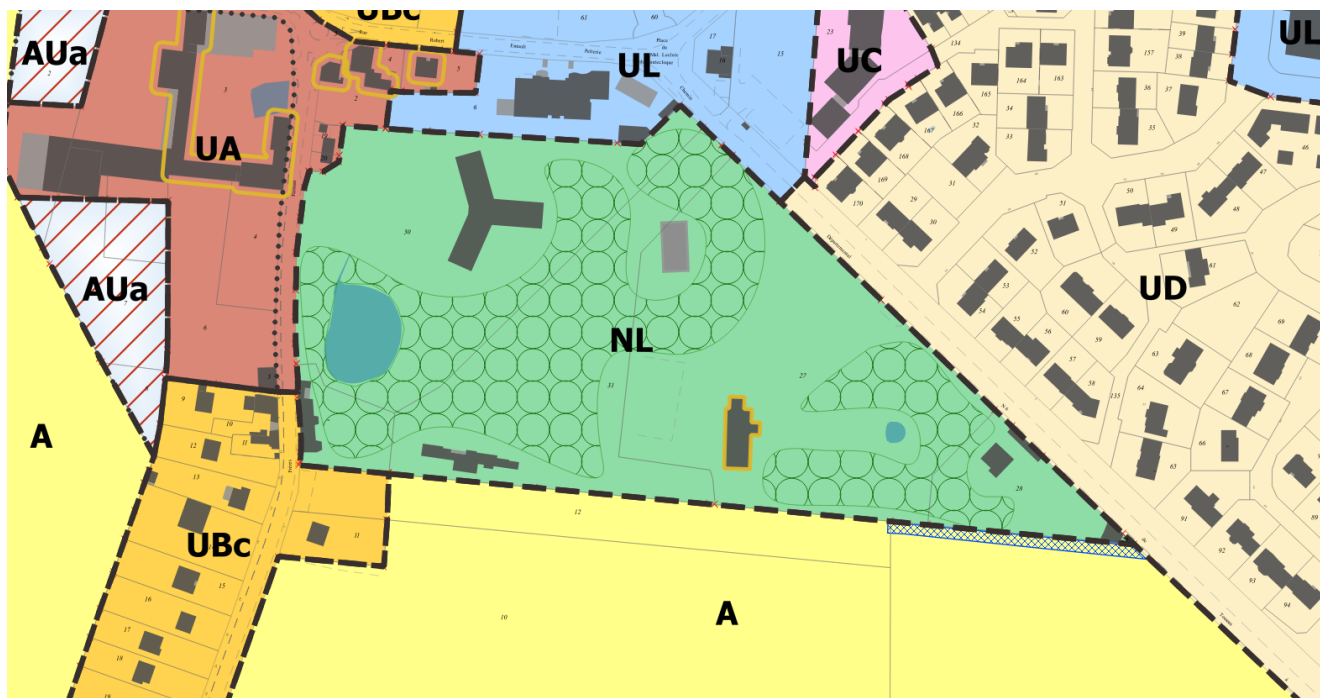
VI.9 –Les emplacements réservés

L'élaboration du PLU a permis la mise à jour des emplacements réservés (ER). Au regard des orientations retenues par le projet communal et des actions déjà réalisées, il est maintenu un emplacement réservé sur une bande longeant le parc de l'E.A.N. au Sud. Cette bande étroite doit permettre d'aménager une circulation douce entre les nouveaux et les anciens quartiers. Il s'inscrit dans la continuité d'une propriété communale rejoignant la rue des frères Farman. Il représente près de 600 m².



VI.10 –Les Espaces Boisés Classés

Sont préservés les seuls espaces boisés classés sur le parc de l'EAN afin de préserver la qualité paysagère du site. Ces espaces boisés correspondent au relevé de la photo aérienne et épargnent les chemins et routes existantes ou à créer entre les différents bâtiments. Ils représentent près de 2 hectares.



VII – Incidences de l'application du PLU sur l'environnement



VII.1 – Préambule

Le PLU et le projet de territoire de Toussus-le-Noble

Dans la cadre de la procédure de révision du PLU, l'autorité environnementale (DRIEE) a été saisie après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre des procédures d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Le PLU de Toussus le Noble ne rentre pas dans le champ des procédures d'évaluation environnementale liée « au cas par cas ».

Pour autant, le rapport de présentation vise à estimer l'impact des orientations et règles édictées à travers l'ensemble du dossier de PLU sur l'environnement.

Ce chapitre décrit donc les incidences et effets généraux du plan local d'urbanisme sur l'Environnement. Selon les objectifs poursuivis, plusieurs projets susceptibles d'avoir des répercussions, positives ou négatives, sur l'environnement se dégagent des orientations du Plan Local d'Urbanisme. Ces différents aspects sont plus ou moins importants et entraînent certains changements dans le contexte et la situation actuelle.

Toutefois, l'ensemble de ces projets et leurs incidences ont été étudiés pour aboutir à un projet de qualité. Les incidences sur l'Environnement ont été analysées de façon à limiter les risques et les désagréments et à énoncer les moyens mis en œuvre dans le PLU pour réduire voire compenser leurs effets négatifs.

Le PLU et le projet de territoire de Toussus-le-Noble

Le PLU ne doit pas avoir d'incidences importantes et joue en faveur du Développement Durable et de la prise en compte de l'Environnement.

Il a des incidences positives sur plusieurs thématiques majeures :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et boisés par le confortement des opportunités foncières existantes au sein du tissu urbain et de manière très modérée en extension (1,74 hectares), vouées à accueillir la majeure partie du développement démographique et constructif projeté ;
- un développement urbain « endogène » pour répondre aux besoins en logements, activités économiques et équipements ou services, dans les limites des zones bâties existantes et classées en zones U.
- le renforcement de la préservation et de la mise en valeur des paysages, des espaces agricoles et naturels en lien avec la ZPNAF.
- la valorisation du cadre bâti ancien et des éléments de patrimoine identifiés
- une continuité dans la prise en compte des risques naturels ou technologiques, des nuisances et pollutions pour leur prévention et la limitation de leur portée, en particulier au sein du règlement.
- le renforcement des exigences concernant la préservation des ressources (eau, énergies) et la réduction des émissions et rejets anthropiques (eaux usées et pluviales, déchets, gaz à effet de serre, etc.)

Les incidences et effets significatifs des évolutions urbaines envisagées dans le PLU doivent être limités, atténués ou réduits avec des mesures diverses déclinées selon les thématiques dans les pages suivantes.

Caractérisation de l'incidence indiquée dans les pages suivantes

Incidence minimale	Incidence moyenne	Incidences fortes
0	Positive + Négative -	Positive ++ Négative --



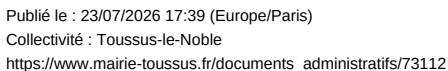
VII.2 – ... Sur le cadre physique

EVALUATION DES INCIDENCES	CARACTÉRISATION DE L'INCIDENCE	MESURES SPECIFIQUES POUR LIMITER, ATTENUER OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS
a - Le climat et la qualité de l'Air Les facteurs susceptibles de changements climatiques sont liés à l'émission de gaz à effets de serre, ou d'agents destructeurs de la couche d'ozone. Les principales origines de ces pollutions atmosphériques ont pour source la circulation automobile. Ces émissions sont susceptibles de se renforcer légèrement avec l'augmentation des flux de trafics avec la réalisation de nouveaux logements ou activités (centre-bourg, zone de travail de l'EAN). L'installation de certaines nouvelles activités pouvant émettre de rejets atmosphériques et/ou olfactifs est quasiment exclue. Les activités économiques, génératrices de nuisances (autres que sonores), ne sont pas autorisées ou très limitées et à l'écart des zones accueillant les populations. La mise en œuvre du PLU n'entraîne pas de changements significatifs dans les quantités nuisibles rejetées et n'a donc pas d'effets sur le climat.	-	Plusieurs orientations et mesures transversales concourent à limiter les émissions de gaz à effet de serre dans le cadre du PLU : - maîtrise de la lutte contre l'étalement urbain (urbanisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine existante ou dans le prolongement immédiat des espaces urbains) ayant pour effet de réduire les distances vers les équipements et les services, et d'encourager les déplacements non motorisés ; - densification du tissu urbain ; - protection des espaces naturels et agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux ; - préservation et développement des circulations douces (liaisons cycles/piétons) ; - valorisation des énergies renouvelables et réduction des consommations énergétiques, notamment en termes d'écoconstruction et d'autorisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, etc.).
b - La topographie La mise en œuvre des dispositions du PLU et des projets n'a pas d'effets importants sur la topographie du territoire communal.	-	
c - La géologie La mise en œuvre du Plan n'a pas d'incidences négatives sur la géologie et la structure générale des sols et sous-sols. Les projets et opérations d'urbanisation devront tenir compte des propriétés des sols et sous-sols (présence d'argiles, profondeur de la nappe en cas de sous-sols, topographie, etc.)	0	Informations des pétitionnaires sur la nature des sols et sur les risques tels que les aléas liés au retrait – gonflement d'argiles Réalisation d'études de sol pour vérifier les conditions techniques de stabilité des constructions et besoin éventuel de fondations spéciales.
d - L'hydrologie Les incidences du PLU et notamment des projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs et les cours d'eau présents sont d'ordre quantitatifs et qualitatifs : - l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des volumes d'eau de surfaces à gérer. Les conséquences peuvent se faire sentir sur la partie aval des émissaires où les phénomènes de débordement peuvent éventuellement s'amplifier. Un apport supplémentaire d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), peut générer des phénomènes de débordement nouveaux. - la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées. Toutefois, si les incidences du PLU sur l'hydrologie resteront modérées, compte tenu de la faible aptitude des sols à infiltrer l'eau sur place, les solutions alternatives de traitement des eaux ne pourront pas permettre d'éliminer la totalité des volumes.	- -	▪ Limitation des rejets dans les milieux récepteurs (Rigoles, ru de Saint Marc, Bièvre). ▪ Infiltration à la parcelle obligatoire. ▪ Maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans l'ensemble des quartiers (avec coefficient d'emprise au sol maximale et espaces végétalisés minimum pour les zones urbaines et AU) ▪ Interdiction des rejets non traités dans les milieux récepteurs afin de préserver leur qualité.



VII.3– ... Sur les ressources

EVALUATION DES INCIDENCES	CARACTÉRISATION DE L'INCIDENCE	MESURES SPECIFIQUES POUR LIMITER, ATTENUER OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS
a- Les ressources des sols et sous-sols Les exploitations des sols et sous-sols sont inexistantes sur la commune. La mise en œuvre du PLU n'a pas d'incidences sur ces ressources.	0	
b- la ressource en Eau Eaux superficielles : Il est prévu de maintenir un objectif qualitatif pour les cours d'eau. Pour cela, l'application des règlements sanitaires et des actions sur les réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre. Eaux souterraines : Les risques de pollution des eaux souterraines peuvent provenir : - de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants ; - d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués. Les risques actuels de contamination par une pollution de type accidentel sur le territoire de Toussus-le-Noble sont très limités, compte tenu de l'absence de captage pour l'alimentation en eau potable sur le territoire communal. Et, le PLU et en particulier l'application des règlements sanitaires limitent fortement les risques de pollutions, par des obligations de traitement avant rejet dans le milieu naturel et équipements de traitement adaptés pour les installations à risque (activités, voiries, aires de stationnement...). Eau potable : La production de nouveaux logements et d'activités sur le territoire va entraîner une augmentation des consommateurs potentiels. Les besoins en volumes d'eau potable devraient donc augmenter. L'évolution de l'urbanisation au sein des zones bâties existantes ou dans leur continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs urbanisés ou urbanisables est desservi par le réseau d'eau potable, limitant la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.	- - -	Les eaux polluées provenant des voiries, des aires de stationnements, des activités et des rejets divers doivent être acheminées et traitées par des dispositifs adaptés avant leur rejet dans les collecteurs publics. Chaque demande d'autorisation de construction ou d'occupation des sols liée à une activité industrielle doit faire l'objet d'une convention de déversement et d'une consultation des services concernés (ARS, préfecture), définies au cas par cas selon le type d'activités, la nature de l'installation et des rejets. Dans le cas de constructions avec des sous-sols, il conviendra de s'assurer les garanties d'une protection de la nappe.



VII.3– ... Sur l'assainissement et les déchets

EVALUATION DES INCIDENCES	CARACTÉRISATION DE L'INCIDENCE	MESURES SPECIFIQUES POUR LIMITER, ATTENUER OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS
a- l'assainissement : eaux pluviales Augmentation des surfaces imperméabilisées et des volumes d'eaux de surface En raison des effets de densification « naturelle » au sein des quartiers (notamment UA), un certain nombre de constructions sont à attendre dans les zones urbaines. Cette densification encadrée pourrait avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales du fait d'une augmentation sensible des surfaces imperméabilisées (emprises au sol des constructions, voiries nouvelles, stationnements...).	-	- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans l'ensemble des quartiers (coefficient d'emprise au sol maximale et espaces végétalisés minimum variant selon les quartiers) - Infiltration à la parcelle obligatoire.
b- l'assainissement : eaux usées Augmentation des débits d'eaux usées. De la même façon, les rejets d'eaux usées attendus seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels et des branchements liées à de nouvelles constructions. Les dispositifs de collecte et de traitement sont en capacité d'absorber ces volumes supplémentaires.	-	Les réseaux d'assainissement seront adaptés en conséquence le cas échéant en accord avec le syndicat d'assainissement et selon les dispositions et normes techniques du gestionnaire de réseaux.
c- les déchets L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (activités, commerces, bureaux, artisanat) sur le territoire communal sera génératrice de déchets induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter et à traiter. Toutefois, la densification globale et le développement urbain au sein des zones urbanisées limitent les incidences en termes de parcours de collecte et de ramassage. De plus, le PLU encourage les dispositifs de tri sélectif et de traitement à la source (compostage, recyclage).	-	- Information et sensibilisation des habitants et actifs sur les recours à des éco-produits et produits recyclables, possibilités de tris, compostage. - Obligations d'aires ou locaux pour le stockage des déchets et mise en place de points d'apports volontaires dans des opérations significatives.



VII.4– ... Sur milieux agricoles, naturels et la biodiversité

EVALUATION DES INCIDENCES	CARACTÉRISATION DE L'INCIDENCE	MESURES SPECIFIQUES POUR LIMITER, ATTENUER OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS
a- Les espaces boisés Le PLU préserve les massifs boisés existants et renforce la protection de leurs lisières (bande de 50 m inconstructibles dans les espaces non urbanisés). La protection « espaces boisés classés » est maintenue sur le parc de l'EAN.	+	Les espaces boisés et naturels sont protégés contre leur défrichement total et leur abattage partiel est soumis à autorisation sur le parc de l'ancien château avec la préservation d'espaces boisés classés.
b- Les espaces agricoles Les espaces agricoles sont préservés et protégés par un classement spécifique en zone A, qui limitent les aménagements à ceux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services d'intérêt général. La superficie des zones classées en zone A représente près de 233ha. L'application du zonage de la ZPNAF a permis de réaffecter en zone naturelle des parties du territoire préalablement classées en zone UZ (aérodrome). Ces surfaces sont donc pérennisées en faveur des pratiques agricoles.	++	Un principe de gestion de lisière entre les espaces cultivés et les futurs espaces habités a été inséré dans la programmation de l'OAP de la ferme afin d'atténuer les nuisances potentielles envers les cultures. Les terres agricoles les plus riches sont conservées et leur protection est renforcées par le règlement. En effet, dans les zones classées A, toute construction ou installation non liée directement aux exploitations ou toute modification des pratiques et circulations agricoles est interdite.
c- La biodiversité et les continuités écologiques La PADD énonce les objectifs de valorisation et de développement du réseau de biodiversité sur le territoire et notamment sur les éléments de végétation disséminés au sein du tissu urbain pouvant concourir à la trame des continuités écologiques. Le PLU préserve et valorise ces éléments avec les mesures citées ci-contre.	+ +	- des dispositions réglementaires : protection des lisières de massifs boisés, inconstructibilité des boisements, reculs obligatoires le long de la rigole, réglementation des clôtures, plantations à préserver ou créer sur les parcelles, etc. - préservation du caractère arboré et paysager sur le parc et le plateau omnisport (zones NL).



VII.5 – ... Sur le cadre bâti et le patrimoine

EVALUATION DES INCIDENCES	CARACTÉRISATION DE L'INCIDENCE	MESURES SPECIFIQUES POUR LIMITER, ATTENUER OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS
a- les paysages et le cadre bâti Le PLU a des effets positifs sur le cadre de vie nobeltussois. Il assure la préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains en répondant à plusieurs objectifs majeurs : - Accorder la priorité au renouvellement et proscrire le mitage des espaces naturels ou agricoles : les nouveaux logements et les activités seront réalisées dans le village ou en extension de celui-ci. Le plateau agricole sera préservé. - Respecter les caractéristiques urbaines et paysagères de chaque quartier par des règlements de constructions adaptés - S'attendre à une stabilité du cadre urbain dans les ensembles pavillonnaires constitués. - Maintenir la cohérence des formes urbaines et architecturales dans la ville : opérations d'ensembles homogènes sur les lotissements structurants ou ensembles groupés. - Introduire de manière encadrée dans le paysage communal les dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, éolien...) et le recours aux nouveaux matériaux, dont la mise en place est subordonnée au respect des qualités paysagère des sites.	+	
b- Le patrimoine Le PLU reprend et actualise les moyens de protection et de valorisation du patrimoine bâti présent sur la commune. Il assure une protection et valorisation du patrimoine local et permet d'en faciliter sa connaissance. La protection patrimoniale de la porte du Trou Salé au titre des sites et monuments historiques concoure au maintien de l'harmonie architecturale et paysagère rurale du plateau.	+	• Préservation des corps de fermes et bâtiments remarquables • Conservation et valorisation des murs de pierres et grilles anciennes • Préservation de la Rigole de l'Etat qui faisait partie du plan des ouvrages hydrauliques réalisés pour alimenter le Parc de Versailles à la grande époque de Louis XIV.



VII.6 – ... Sur l'environnement démographique, résidentiel et socio-économique

ÉVALUATION DES INCIDENCES	CARACTÉRISATION DE L'INCIDENCE	MESURES SPECIFIQUES POUR LIMITER, ATTENUER OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS
a- la démographie Le PLU vise à atténuer et maîtriser les évolutions démographiques comparativement à ces dernières années : augmentation modérée de la population, maintien d'une population jeune, desserrement des ménages à anticiper. Une croissance mesurée de la population est attendue pour assurer le renouvellement et la dynamique de la vie locale (clientèle des commerces, maintien des effectifs scolaires et fréquentations des équipements publics).	+	
b- l'habitat La production de logements envisagée dans le PLU s'inscrit dans une stratégie de réduction des effets de palier vécues lors des deux phases principales d'urbanisation de la commune. Le rythme moyen d'environ 9 à 10 logements /an à l'horizon du PLU se traduit par une évolution des tissus urbains dans les zones « U » et par les aménagements et projets structurants inscrits dans le PLU (OAP ferme et OAP Airparc). Toutefois, si le projet communal induit la consommation d'espaces naturels de l'ordre de 1,74 ha (en cohérence avec le SDRIF), le PLU permet une urbanisation « endogène » par l'optimisation des parcelles et des tissus urbains, préservant la qualité des espaces. Par ailleurs, les dispositions réglementaires et les OAP prévoient la mixité urbaine et sociale (réalisation de logements aidés) dans les opérations d'ensemble.	++	
c- Activités et emplois Une part importante du projet communal figurant dans le PADD vise à promouvoir l'attractivité économique du territoire nobeltussois, qui ne manque pas d'atouts. Le PLU vise à retrouver un nombre d'emplois locaux en adéquation avec celui connu avant le départ des activités de l'EAN par la clarification de la stratégie d'implantation des futures activités (en zone UI, voire en zone UM) et par l'introduction de règles permettant d'accompagner les installations de nouvelles activités (possibilité d'hébergement en rapport avec l'activité sur les zones UI, UM et UZ). Par ailleurs, le PLU vise également à renforcer le tissu local de proximité en termes de commerces, de services. Le PLU favorise donc la création d'emplois mais le nombre potentiel d'emplois attendus est difficile à évaluer.	++	
d- Équipements et services publics Les évolutions démographiques ne devraient pas avoir d'effets négatifs sur les capacités des équipements et pourraient au contraire maintenir leur fréquentation actuelle notamment en ce qui concerne les équipements scolaires et sportifs.	0	Adaptation des besoins en équipements sur le territoire à travers la spécification des zones UL et NL, réservées aux équipements publics ou d'intérêt général



VII.7 – ... Sur les déplacements et circulations

ÉVALUATION DES INCIDENCES	CARACTÉRISATION DE L'INCIDENCE	MESURES SPECIFIQUES POUR LIMITER, ATTENUER OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS
Les évolutions urbaines, projets et la densification modérée attendue doivent engendrer une croissance des besoins de déplacements et des trafics automobiles sur les principaux axes de la commune. Le PLU vise à prendre en compte les besoins de déplacements et les modes possibles à Toussus-le-Noble à travers plusieurs orientations : a- sur les circulations automobiles et le stationnement - Promouvoir une agglomération plus compacte en renforçant l'urbanisation au sein et au contact de l'enveloppe urbaine de la commune : une ville « des courtes distances », propice au développement des modes doux de déplacements alternatifs à la voiture (piétonnier, cyclable, bus) ; - En lien avec les opérations projetées (et l'augmentation des besoins en déplacement et en stationnement générée), adaptation des obligations de création de places de stationnement pour l'habitat de façon à accompagner le mouvement de renouvellement urbain attendu sur la commune, tout en répondant aux exigences fonctionnelles attachées à la proximité des nouveaux commerces, services et équipements	+	▪ Proposition de nouvelles places de stationnement s'adaptant aux besoins engendrés par l'implantation de nouvelles habitations ; ▪ Mise en œuvre d'actions réglementaires sélectives en matière de stationnement, encourageant notamment le maintien de la variété et du dynamisme de l'offre (commerciale, de services...) en centre-ville. ▪ Préservation des règles d'aménagement des abords de la RD 938 et des marges de recul, aménagement de carrefours et interdiction des accès directs sur les grands axes.
b- sur les transports en commun - Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture en s'appuyant sur une offre diversifiée (bus / vélo / marche) et sur le pôle d'échanges multimodal constitué par la gare pour diversifier les conditions de desserte des nouvelles opérations.	+	
c- sur les circulations douces - Assurer les continuités et la cohérence du réseau de cheminements piétonniers et cyclables au sein de la commune et sa connexion aux itinéraires le prolongeant : chemins ruraux. - Placer au cœur des projets la préservation des cheminements piétonniers, supports de liaisons améliorées pour les déplacements piétonniers ou cyclables vers les quartiers, les commerces et équipements.	+	▪ Inscription des itinéraires doux à développer ou valoriser dans les secteurs de projets couverts par les OAP. ▪ Renforcement des normes et exigences de stationnement pour les deux-roues.



VII.8 – ... Sur les risques, nuisances et pollutions ou enjeux de santé humaine

ÉVALUATION DES INCIDENCES	CARACTÉRISATION DE L'INCIDENCE	MESURES SPECIFIQUES POUR LIMITER, ATTENUER OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS
a- La qualité de l'Air Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence d'espaces naturels ou de plantations au sein des zones urbanisées, la dégradation de la qualité de l'air est minime du fait de la mise en œuvre du PLU. Des orientations du plan peuvent être à l'origine de pollutions infimes : une augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation croissante des véhicules (habitations supplémentaires et flux supplémentaires sur les routes structurantes du territoire). Ces émissions sont difficiles à évaluer et surtout, à dissocier de celles émises par une augmentation générale des trafics ou des émissions diverses étrangères à la commune.	0	
b- Les nuisances sonores Complémentairement à l'aérodrome, la RD938 est classée par arrêté préfectoral comme axe bruyant soumis à la loi sur le Bruit. Ces dispositions sont intégrées dans les dispositions réglementaires du PLU. Ce sont les principales sources de nuisances sonores recensées sur le territoire de la commune. Malgré la volonté affichée dans le PADD de réduire la part de l'automobile dans les transports en favorisant les modes doux ou transports en commun, les évolutions urbaines seront nécessairement génératrices d'une augmentation des trafics sur les voiries et donc d'une évolution de l'ambiance sonore. Toutefois, cette augmentation reste modérée à l'échelle de la commune et des trafics existants sur les principaux axes.	-	Conformément à la loi sur le Bruit, des normes d'isolation phonique en façades seront imposées sur les constructions à usage d'habitations ou d'équipements aux abords des voies bruyantes. De plus, les zones d'habitat sont prévues en recul de ces axes à fort trafic pour éviter les nuisances sonores. Par ailleurs, l'aménagement des espaces publics et la végétation apportent également une atténuation de ces nuisances aux abords des axes à grande circulation.
c- Les risques naturels La commune est globalement préservée d'exposition aux risques naturels ; pour autant seul l'aléa concernant les risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux est repéré sur la commune. Il est considéré comme faible à moyen sur la majeure partie du territoire. Les parties urbanisées sont toutes repérées comme aléa faible.	0	Le PLU intègre des limitations et recommandations pour la prise en compte des risques naturels.
d- Les risques technologiques et industriels Le territoire fait face à trois types de risques technologiques et industriels : - La présence d'une canalisation de matières dangereuses (servitude I3) ; - La présence d'une ICPE (Air Total) localisée au sein du périmètre de l'aérodrome - Une partie de la commune est concernée par le périmètre de risques liés aux installations du centre de recherche nucléaire situé sur la commune voisine de Saclay.	-	Ils font l'objet d'une information préventive dans le dossier de PLU. Une information et une sensibilisation aux nuisances aériennes seront fournies au-delà du PLU et les nouvelles constructions seront contraintes à des mesures d'isolation acoustique conformes à la charte de l'Environnement adoptée par la commune
e- les pollutions diverses Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences. Les mesures et les limites mises en œuvre dans le PLU doivent permettre d'atteindre cet objectif. 3 sites BASIAS sont identifiés sur le territoire communal. Ces sites correspondent à un inventaire des activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de cet inventaire étant le recensement de tous les sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'Environnement. En outre, si de nouveaux projets étaient susceptibles de générer des pollutions de sols, ces derniers seraient soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et	-	Information renforcée sur l'utilisation et l'aménagement de sites pollués



devraient de fait se conformer aux obligations et dispositions réglementaires associées.

VII.9 – ... Sur les économies d'énergies et usages d'énergies renouvelables

EVALUATION DES INCIDENCES	CARACTÉRISATION DE L'INCIDENCE	MESURES SPECIFIQUES POUR LIMITER, ATTENUER OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS
Le territoire se caractérise par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que 95% de la région Ile-de-France. L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants puisque les besoins ne cessent de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt. Pour autant, la situation de la commune sur le plateau de Saclay couvert par la ZPNAF (restreignant les implantations d'éoliennes) et la présence de l'aérodrome ne permet pas d'envisager le développement de la production autrement que par des dispositifs individuels dont l'insertion est encadrée. De plus, le PLU autorise les dispositifs et techniques en faveur du développement Durable tout en les encadrant pour assurer leur meilleure insertion dans l'environnement.	- ++	▪ Respect de la réglementation thermique en vigueur. ▪ Usage et développement d'énergies renouvelables facilités à titre individuel ▪ Possibilités pour des formes urbaines plus économes en énergie (toitures terrasses, possibilité d'implantation de panneaux solaires sous réserve d'une bonne insertion, etc.).



VIII – Mesures d'évaluation et indicateurs de suivi de l'application du PLU

Conformément au code de l'urbanisme (articles L153-27), le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du plan dans un délai de 9 ans à compter de la délibération d'approbation. Cette analyse des résultats permet un suivi régulier du document d'urbanisme et dresser un bilan de l'efficacité des outils et dispositions mises en œuvre.

Cette analyse se base sur la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi *stricto sensu* des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs présentés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU au regard de l'état initial détaillé en parties 1 et 2 du présent rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et pourra motiver le cas échéant des ajustements éventuels afin d'atteindre les objectifs attendus ou une redéfinition de ces objectifs à travers une adaptation du PLU (par révision ou modification).



Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial en 2017
Occupation du sol et consommation d'espace			
Occupation du sol	Evolution de la répartition des terrains sur la commune Densité moyenne des zones d'habitat Estimation de la densité humaine ¹	Maintien d'une croissance urbaine limitée	Zones U et AU : 118,1 ha Zones A : 233 ha Zones N : 45 ha Zones NL : 5,32 ha Densité moyenne des zones d'habitat : 14,10 logts/ha Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés ¹ : 48,40
Eaux superficielles et souterraines			
Ressource en eau	Estimation de la consommation d'eau potable par habitat et par an	Maîtrise de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de l'augmentation de la population avec la consommation totale	- Nombre abonnements au 31/12/2018 - Volumes mis en distribution en 2017 (m3) - Comparaison des indicateurs de qualité de l'Eau distribuée
Consommations et productions énergétiques			
Consommations énergétiques des constructions	Nombre de nouvelles constructions « basse consommation » ou performantes en énergie, réalisées. Consommation d'énergies pour les équipements publics	Maîtrise de la consommation annuelle d'énergies (énergies électriques, énergies fossiles, énergies renouvelables) - Dans l'habitat - Dans les activités économiques - Dans les équipements	
	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie...) : nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU : - Constructions neuves - Réhabilitation/rénovation		

¹ Rapport entre la somme de la population et de l'emploi , et la superficie des espaces urbanisés



Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial en 2017
Patrimoine naturel			
Terres agricoles	Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole	Maintien d'une activité identitaire du territoire	233 ha de terres vouées à l'activité agricole
Espaces boisés	Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales, notamment des espaces boisés classés	Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire	2,06 ha en espaces boisés classés
Risques et nuisances			
Risque d'inondation	- Surveillance des constructions en zone inondable - Nombre de constructions concernées par des arrêtés de catastrophes naturelles ou sinistres	Meilleure prise en compte du risque d'inondation	Voir zonage et cadastre pour localisation des zones à risques
Déplacements			
Développement des TC	- Fréquentation des TC circulants sur la commune - Nombre d'arrêts de bus ou de TCSP dans les quartiers - Temps de trajet sur des itinéraires de référence fréquentés lors de migrations domicile – travail ou de traversée de la commune du Nord au Sud	Meilleure fréquentation des TC présents et accessibles sur la commune Réduction des pratiques de déplacements en voiture	Nombre d'arrêts de bus ou de TCSP sur la commune Nombre de personnes empruntant les transports en commun dans les migrations domicile travail
Déplacements doux	- Evolution du linéaire de liaisons douces communales – biennuel - Nombre d'emplacements vélos développés dans les espaces collectifs ou publics	Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées Bilan du développement des modes 2-roues	Linéaire de circulations douces sécurisées sur la commune : km de pistes cyclables et Emplacements vélos sur les espaces publics ou privés ouverts au public
Rejets anthropiques divers			
Déchets ménagers	Evolution du tonnage de déchets produits, recyclés Evolution des tonnages collectés en déchetterie	Surveillance de l'évolution des déchets produits/collectés Evolution des tonnages de tri des déchets – Sensibilisation au tri	Cf rapport annuel de fonctionnement du syndicat de ramassage des ordures ménagères
Eaux usées	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration et suivi de la qualité des rejets - annuelle	Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station (station intercommunale du SIAAP)	Cf rapport annuel de fonctionnement du Syndicat d'assainissement
	Suivi du réseau d'assainissement des eaux usées et des installations d'assainissement autonomes - pluriannuelle	Evolution du linéaire de réseaux d'eaux usées, état et fonctionnement, nombre de raccordements	



