



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

Département des Yvelines Commune de Toussus-le-Noble

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



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

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une pièce essentielle du PLU,
exprimant le projet de la commune

Il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la commune de Toussus-le-Noble et notamment les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Le projet communal doit pouvoir concilier :

- L'aspiration constante des habitants à vivre dans un cadre de vie de qualité à proximité de grands lieux d'emploi attractifs ;
- Le souhait d'assurer le renouvellement urbain et démographique nécessaire au dynamisme local, tout en modérant la consommation des espaces agricoles ;

Il doit fixer par ailleurs des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles.

Il constitue une pièce essentielle du
PLU, comme document « cadre » de
l'ensemble des pièces du dossier

- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous ;
- Il n'est pas directement opposable au tiers. Toutefois, en tant que document cadre, les différentes pièces réglementaires et annexes doivent être en cohérence avec celui-ci.
- Les objectifs et orientations exprimées à travers lui, doivent trouver leur traduction (explications, implications, réglementations et informations) dans l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

Il constitue un cadre de référence
dans le temps pour l'évaluation et
l'évolution du projet communal

- Tous les 3 ans à compter de son approbation, il donne lieu à un bilan débattu en Conseil Municipal. L'issue de ce conseil doit déterminer la poursuite de ce PADD ou son adaptation le cas échéant.
- Il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du document s'opérera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale et de ses orientations,



Le projet d'Aménagement et de Développement Durables

Introduction

Inscrire Toussus le Noble dans les fortes dynamiques territoriales

- ✓ Valoriser le positionnement de Toussus à l'articulation des plans et programmes englobants
- ✓ Connecter Toussus aux nouvelles infrastructures de transport publics
- ✓ Maîtriser les dynamiques sociodémographiques

1

Impulser une dynamique économique autour de l'aérodrome

- ✓ Développer l'emploi en tirant parti des spécificités techniques et aéronautiques du territoire
- ✓ Valoriser la zone d'activités 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



Introduction

Des enjeux pour conforter le positionnement de la commune vis-à-vis des grands projets environnants

Inscrire Toussus-le-Noble dans les fortes dynamiques territoriales

Un des atouts du territoire de Toussus-le-Noble réside dans son positionnement géographique au cœur du plateau de Saclay. En effet, à proximité immédiate de la commune, de nombreux projets d'aménagement d'envergure transcendent le développement de ce vaste territoire en fonction de plans et programmes d'équipements (logements, équipements scolaires, activités), d'amélioration des mobilités (nouveaux TCSP, projet de ligne 18 du Grand Paris Express) mais aussi de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (ZPNAF).

L'ampleur des projections rebattent en partie les cartes de la structuration territoriale du plateau, là où le caractère rural prédominait jusqu'à lors. Ainsi, il s'agit pour la commune de Toussus-le-Noble d'affirmer son positionnement vis-à-vis des mutations en cours.

VALORISER LE POSITIONNEMENT DE TOUSSUS À L'ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES ENGLOBANTS

■ L'OIN Paris-Saclay

Inscrite au cœur du plateau de Saclay, la commune devra veiller à ce que le projet communal s'inscrive en complémentarité des opérations portées par l'OIN du plateau de Saclay ; en effet, la forte dynamique de projet (construction de nombreux logements, développement des activités de recherche et développement, évolution des partenariats universitaires, création de nouveaux réseaux de transports en commun, etc.) génère une attractivité renforcée autour de la commune.

Dans ce cadre, l'enjeu est donc d'affirmer le projet communal en complémentarité de ces dynamiques afin :

- De profiter de l'attractivité du plateau dans une optique de renforcement des activités économiques locales,
- D'ajuster un projet démographique et constructif compatible avec les enjeux locaux et régionaux en termes de production de logements, de diversification des possibilités de parcours résidentiels, d'offre de mobilités alternatives à l'usage de l'automobile tout en veillant à la préservation des caractéristiques villageoises qui font la qualité du cadre de vie nobeltoussinois.

Il s'agit donc de positionner la commune au « bon endroit » des mutations en cours.



■ La Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du plateau de Saclay

La spécificité agricole du plateau se retrouve sur la commune où près de 60% de sa superficie est vouée à cette activité. Il s'agit d'un capital géographique et paysager à valoriser.

Parallèlement aux grands projets urbains avoisinants (secteurs de l'école polytechnique et de Moulon), la ZPNAF vise à protéger strictement une grande partie de ces espaces, à l'échelle du plateau de Saclay. Sur la commune la grande majorité des espaces agricoles doivent être protégés par un classement spécifique en zone agricole.

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

C ONNECTER TOUSSUS AUX NOUVELLES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT PUBLICS

■ Développer les liens vers les réseaux de transports structurants

Le développement de réseaux de transport publics structurants aux abords de la commune (futur TCSP longeant la RD6 et la RD938, future ligne 18 du Grand Paris Express) doit être vu comme une réelle opportunité de développer la connexion de la commune aux pôles urbains et d'activités environnants (Massy, St-Quentin-en-Yvelines, etc.). Les futurs aménagements devront ainsi favoriser à la fois une interconnexion avec ces réseaux structurants et encourager le développement de la part modale de l'usage quotidien des transports en commun.

■ Renforcer les circulations douces

L'objectif pour la commune est de poursuivre le maillage complet de circulations douces (piétonnes, et/ou cyclables) permettant :

- de rejoindre en toute sécurité les principaux arrêts des TCSP actuels et futurs,
- au sein des zones urbanisées d'une part, de circuler en toute sécurité dans le village, au sein des quartiers, et de pouvoir se rendre aux différents équipements ou services du centre sans utiliser la voiture,
- ... de circuler vers les espaces naturels : d'autre part, de se promener au-delà du village et des zones urbanisées, dans les espaces naturels et agricoles, sur les chemins ruraux. Et de rejoindre les espaces de loisirs et espaces boisés proches.

■ Favoriser l'émergence d'un parking relais

En complémentarité avec le développement souhaité de la desserte de la commune par les transports en commun, les pratiques de covoiturage devront être encouragées par la création d'un nouveau parking relais destiné en priorité aux actifs de la zone d'activité.



M AÎTRISER LES DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

■ ... en permettant une évolution démographique progressive

Suite à la réalisation de l'opération de la Mare Chevallier, qui a permis d'intégrer un nombre important de nouveaux habitants sur la commune en quelques années seulement, la commune entend désormais favoriser une croissance démographique stabilisée et « lissée » dans le temps de sorte à :

- Estomper les effets d'à-coups liés aux grandes opérations ponctuelles de production de logements,
- Anticiper les évolutions sociales futures : vieillissement, départs des jeunes adultes...
- Attirer de jeunes ménages pour renouveler le profil moyen des habitants,
- Permettre le maintien des effectifs scolaires actuels sur les 10 à 15 prochaines années.

Dans ces conditions, il est prévu un objectif démographique maximal d'environ 1 400 habitants à l'horizon 2030.

■ ... tout en répondant à une forte demande en logements dans le secteur

Le contexte urbain environnant de la commune (OIN Paris Saclay, présence de grands pôles Saint Quentin, Versailles, Saclay-Massy-Palaiseau) engendre une croissance de la demande en logements et une pression foncière importante dans le secteur.

Les perspectives d'évolution laissent présumer une accélération de ces phénomènes en raison :

- du développement du pôle d'emplois d'envergure européenne
- du départ de citoyens vers les espaces péri-urbains et ruraux dont fait partie Toussus le Noble.

Dans ces conditions, il est prévu un objectif de production de logements de plus d'une centaine de logements à l'horizon 2030.



Impulser une dynamique économique 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...)**

Toussus le Noble s'identifie parmi les communes du plateau de Saclay par la présence sur son territoire de l'aérodrome et d'un tissu d'activités qui lui sont liées directement.

L'objectif est d'inscrire cette spécificité dans une logique de renforcement des liens de complémentarité avec les activités des territoires environnants afin de développer des dynamiques vertueuses en termes économiques, de recherche et développement, et d'emploi.

Cela passe notamment par le développement de synergies en s'appuyant sur la mise en place de partenariats avec, par exemple, l'Université Paris-Saclay, Inovel Parc à Vélizy-Villacoublay, les zones de Buc et Les Loges, la Clef-de-Saint-Pierre à Elancourt, ...

■ **Favoriser le maintien et le développement des activités présentes et futures au travers d'une réglementation spécifique adaptée.**

Les activités existantes se sont généralement développées sur de grandes emprises d'Etat (bases militaires, Groupe ADP), peu contraintes par des règles d'urbanisme. Elles accueillent aujourd'hui un grand nombre d'établissements divers, d'entreprises et de services privés.

À travers le PLU, la commune entend valoriser ces secteurs en favorisant le maintien et le développement des activités présentes et futures au travers d'une réglementation spécifique adaptée et concertée selon les perspectives d'avenir sur les emprises « ADP » liées à l'aérodrome.



VALORISER LA ZONE D'ACTIVITÉS AUTOUR DE L'AÉRODROME

Le dynamisme économique de Toussus le Noble se concentre essentiellement sur la zone ADP et le site d'AIRPARC. Cependant, les activités qui s'y localisent connaissent depuis quelques années un processus de réduction d'attractivité lié en partie à la concurrence de parcs d'activités environnants, à des besoins de requalification du bâti et des espaces publics, ainsi qu'à une desserte en transports à renforcer.

Différentes actions à mettre en œuvre doivent permettre de retrouver à terme une attractivité synonyme de maintien des activités existantes mais aussi de développement de l'emploi lié à l'accueil de nouvelles activités.

Pour cela, il s'agit de :

■ ***Favoriser l'accueil de nouvelles activités, notamment en rapport avec la spécificité aéronautique du site***

Si d'une part le projet communal doit veiller à valoriser les activités existantes, en particulier celles liées directement à la spécificité aéronautique, il est également nécessaire de rendre possible un processus de diversification des activités présentes en amorçant l'arrivée de nouvelles activités innovantes et tertiaires.

■ ***Permettre la reconversion des bâtiments existants afin de répondre aux besoins des activités économiques***

Des besoins de requalification des constructions bâties existent sur la zone d'activité de l'aérodrome, il est donc nécessaire de favoriser une phase de modernisation et de réhabilitation des locaux et espaces publics existants afin de retrouver un positionnement compétitif de la zone auprès des entreprises désirant s'installer sur le plateau de Saclay.

Les dispositions réglementaires associées à cet objectif devront également répondre aux besoins des activités existantes souhaitant adapter leurs installations à leurs objectifs de production.

■ ***Renforcer les mesures qualitatives en faveur de l'intégration urbaine et architecturale et limiter les nuisances environnementales.***

Retrouver de l'attractivité nécessite non seulement de « libérer » les possibilités réglementaires de construction afin que les entreprises puissent adapter leurs installations à leurs perspectives économiques, mais fait également référence à une dimension qualitative qui doit permettre de rénover l'image et renforcer la qualité de vie quotidienne sur la zone.

Ainsi, les nouvelles constructions devront veiller à la fois :

- À leur bonne insertion urbaine au sein de la zone d'activités.
- À limiter leurs nuisances, en particulier envers les habitations du centre-bourg ;
- À favoriser des modes de construction intégrant des dispositifs d'énergie renouvelables.



AMÉLIORER LEUR DESSERTE ET LEUR ATTRACTIVITÉ (ACCESSIBILITÉ, TRANSPORTS EN COMMUN, IMAGE, RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET HAUTE TECHNOLOGIE)

■ **Améliorer l'accessibilité de la zone d'activité par le développement d'une desserte en transports en commun traversante**

Dans un environnement proche fortement desservi par les grands réseaux de transports en commun (RER B, ligne en site propre 91-10, futur ligne 18 du Grand Paris express, etc.) la commune de Toussus-le-Noble apparaît légèrement en retrait de ce point de vue.

Trois lignes de bus desservent pourtant la commune, mais leur fréquence et leur desserte ne permettent pas de maintenir une bonne attractivité des sites d'emploi locaux.

Il s'agit donc, en lien avec l'AOTU Versailles-Grand-Parc et Ile-de-France Mobilités, de favoriser :

- Une ouverture à la circulation des transports en commun de la zone d'activités de l'aérodrome pour y permettre une desserte plus ajustée ;
- Un développement des liaisons vers les pôles et réseaux de transports en commun structurants environnants (vers le pôle de St-Quentin-en-Yvelines, vers le pôle de Versailles, vers la ligne Massy-St-Quentin-en-Yvelines, etc.) ;
- La poursuite du développement des circulations douces, selon une logique de maillage intercommunal.

■ **Renforcer la qualité des espaces publics**

Les espaces publics devront faire l'objet d'attentions particulières. Ils sont des lieux d'animation et de rencontre, supports du lien social. Interfaces urbaines et sociales, ils doivent bénéficier de traitements paysagers adéquats et être inscrits dans la continuité des parcours avec l'objectif d'aboutir à un maillage et une trame des espaces publics agréable.

■ **S'assurer d'une desserte numérique de qualité pour toutes les activités**

La prise en compte de l'enjeu numérique est une des clés de l'attractivité du territoire. Il est essentiel de favoriser le développement du très haut-débit, notamment pour le développement économique et l'accès aux différents services à la population.

Ainsi, il conviendra d'accompagner le développement des infrastructures de réseaux dans les opérations d'aménagements.

■ **Permettre le regroupement des activités dans les sites attractifs en bordure de l'aérodrome**

Dans le cadre de la réorganisation fonctionnelle souhaitée par la Municipalité, les dispositions réglementaires de la zone d'activités devront permettre d'envisager à terme l'accueil des activités actuellement situé sur AIRPARC.

Pour cela, un renforcement de la densité des constructions devra être rendu possible de sorte à permettre leur repositionnement ainsi que l'accueil de nouveaux emplois.



Des enjeux en matière de structuration urbaine, de maîtrise des dynamiques démographiques et constructives

Repenser l'organisation et le développement du village

L'évolution urbaine souhaitée pour le bourg vise une restructuration fonctionnelle de certains tissus urbains en faveur d'un regroupement des activités et des emplois sur une même zone d'activités économiques s'étendant le long de l'aérodrome, et le séparant des parties habitées. Cet objectif doit ainsi permettre de limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances de l'aérodrome et des activités économiques.

Les espaces résidentiels ne proposant que peu de dents creuses, il sera nécessaire de favoriser certaines évolutions réglementaires pouvant permettre une densification mesurée du nombre de logements dans les limites géographiques actuelles du bourg.

Ces deux grands objectifs principaux devront pouvoir se traduire à travers l'opportunité d'une opération de réinvestissement urbain sur le secteur d'Air parc, destiné à se délocaliser sur la zone d'activités économiques.

FACILITER CERTAINES ÉVOLUTIONS DU BÂTI ET DU TISSU URBAIN DANS LE VILLAGE

■ Permettre une densification mesurée au sein de l'enveloppe urbaine

Si l'empreinte foncière de l'évolution urbaine est strictement cadrée par les espaces agricoles à protéger pour leurs qualités agronomiques et paysagères (cf. ZPNAF), des évolutions réglementaires peuvent permettre d'envisager un relatif assouplissement des possibilités de construction au sein même de l'enveloppe urbaine.

La production de logements nécessaires doit donc se traduire par une urbanisation endogène, c'est-à-dire au sein des espaces urbains par renouvellement du bâti, par optimisation de propriétés foncières et des dents creuses non bâties au sein du tissu urbain.

Le choix des sites à privilégier doit donc limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles protégés, mais aussi privilégier l'insertion dans les formes bâties existantes.

Il s'agit donc :

1. D'une part, de poursuivre l'effort de diversification du parc de logements,
2. D'autre part, de permettre une évolution au sein des zones urbanisées résidentielles, en s'appuyant sur les spécificités des quartiers.

Afin de répondre aux obligations légales (SDRIF, Loi ALUR), le PLU souhaite rendre possible la construction d'une vingtaine de logements en densification.



■ Différencier les possibilités d'évolutions réglementaires des constructions en fonction des quartiers

Le PLU devra permettre une évolution douce (vérandas, extensions...) des tissus urbains du village afin de répondre aux demandes des habitants tout en respectant les caractéristiques des secteurs.

Au-delà, l'analyse des caractéristiques et formes urbaines des quartiers associés au diagnostic des potentiels fonciers a permis d'identifier différents enjeux et objectifs d'évolution des quartiers et tissus urbains sur le territoire communal.

- **Le secteur central** : des espaces et quartiers à conforter.
- **Les ensembles résidentiels homogènes (lotissements, opérations groupées, etc.)** : Ces ensembles bâtis constitués et bien organisés offre des potentiels d'évolution et de densification relativement faibles. Leur caractère homogène doit être préservé.
- **Les corps de ferme** : Ces éléments bâtis directement liés à l'empreinte agricole du territoire doivent être préservés. Pour autant, ils devront pouvoir évoluer afin de pouvoir observer une éventuelle diversification fonctionnelle mais devront conserver une bonne insertion architecturale et paysagère au sein de l'enveloppe urbaine.

■ Valoriser les espaces de l'ex-EAN

Le départ des activités militaires offre la possibilité d'une requalification du site de la zone de l'ex-EAN afin de :

- Valoriser les éléments de végétation et conforter l'inscription du parc dans la trame des espaces de biodiversité,
- Permettre des évolutions mesurées du bâti au sein de la zone.

P

ERMETTRE LA MUTATION DES ESPACES D'AIRPARC VERS DE L'HABITAT ET DÉPLACER LES ACTIVITÉS EXISTANTES VERS LA ZONE DE TRAVAIL DE L'EX-EAN

■ Repositionner le site d'Airparc en cohérence avec les tissus résidentiels environnants

Dans le cadre de la réorganisation souhaitée à terme pour le bourg, il est nécessaire que le PLU prenne en compte le potentiel de réinvestissement urbain de l'ensemble bâti d'Airparc et en permettre la transformation vers de nouvelles habitations. Une réglementation adaptée sur ce secteur devra faciliter ce processus.

Il s'agira donc de créer un nouveau « morceau de ville », en complémentarité avec les tissus pavillonnaires du secteur de la mare Chevallier et du chemin d'Orsigny.



ENCADRER ET AFFIRMER LES POTENTIELS D'ACCUEIL DE LOGEMENTS OU D'ÉQUIPEMENTS

■ Poursuivre le développement d'une offre adaptée de logements permettant la maîtrise du dynamisme démographique

Dans le cadre des réflexions menées sur l'évolution urbaine à l'horizon 2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maîtriser l'évolution démographique de sorte à concilier :

- une réduction du rythme d'accueil démographique par rapport aux tendances récentes (+4%/an entre 1999 et 2013, soit + 500 habitants environ), avec une perspective d'évolution de la population inférieure à +1% par an.
- le respect de l'objectif démographique minimal fixé par le SDRIF de densification des espaces urbains existants : environ + 267 habitant/emplois à l'horizon 2030.
- le maintien d'un niveau de population suffisant pour pérenniser les services et équipements de la commune et garantir le maintien du dynamisme local.

Ainsi l'ambition pour la commune est d'accueillir environ 270 habitants ou emplois supplémentaires d'ici 2030. Cet objectif génère des besoins en logements estimés à près d'une centaine d'unités comprenant à la fois ceux nécessaires :

- pour maintenir le niveau de population initial (du fait du renouvellement des logements, des mutations de résidences secondaires, de l'évolution des logements vacants et du phénomène de desserrement des ménages) : environ 50 à 60 unités ;
- et ceux liés à l'accueil d'habitants supplémentaires : environ une cinquantaine d'unités.

La commune souhaite donc suivre un rythme de réalisation d'en moyenne 8 à 10 logements par an lors des prochaines années, ce qui devrait permettre d'atteindre environ 130 à 150 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Les emplois générés par le développement des activités économiques devant quant à lui permettre de compléter l'objectif de densification humaine fixé par le SDRIF.

■ Favoriser la diversification des parcours résidentiels

La relative homogénéité des catégories de population (âge, situation, composition, ...) de Toussus le Noble pourrait être amenée à évoluer lors des prochaines années sous l'effet d'un renouvellement progressif de la population. Des phénomènes de vieillissement, de départ des jeunes, etc. sont à anticiper et nécessitent que l'offre en logements demeure adaptée aux caractéristiques et aux besoins de chacun.

Le développement de l'habitat doit s'appuyer sur la poursuite d'une diversification des typologies au sein des nouvelles constructions, afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Cela doit se traduire par la réalisation d'un large éventail des types d'habitat alternatifs à la maison individuelle classique, tant dans leur typologie (petits ensembles collectifs, intermédiaires ou individuels), dans les tailles proposées que dans les moyens de financement de leurs occupants (loyer, emprunt, logement social ou aidé). Cette offre diversifiée doit donc correspondre aux modes de vie et aux moyens de chacun.

Ainsi, les opérations d'aménagements d'importance devront intégrer des programmes diversifiés comprenant un pourcentage minimum de logements aidés, fixé dans le règlement, bénéficiant du concours financier de l'Etat ou de collectivités régionales et départementales, et pouvant intégrer des services et commerces.



■ Favoriser le maintien de l'adéquation des services, commerces et équipements du village

Les évolutions urbaines du bourg devront veiller à préserver la diversité des fonctions urbaines. Outre la fonction d'habitat, par la réalisation d'une offre diversifiée et complémentaire de logements, il est nécessaire de préserver un équilibre entre l'offre en services, l'offre commerciale et l'offre en équipements en s'assurant également que ces activités puissent se développer.

Afin de conforter cette offre, indispensable au maintien de l'animation et du dynamisme local, les actions visent à poursuivre à terme :

- L'adaptation des équipements et structures aux besoins de la population,
- La poursuite d'une offre de qualité dans les domaines associatifs, culturels, sportifs et de loisirs.

INCITER À LA RÉALISATION D'OPÉRATIONS ET DE CONSTRUCTIONS VERTUEUSES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

Favoriser une politique de développement durable sur la commune est un objectif essentiel permettant de poursuivre l'amélioration de la qualité de vie locale. Cela passe :

■ par la promotion d'un habitat durable :

- en incitant au respect de critères de performances énergétiques sur certains équipements ou certaines opérations ;
- en encadrant les dispositifs d'énergie renouvelable dans les quartiers, afin d'assurer leur utilisation et leur insertion architecturale et urbaine.

■ par la préservation des ressources naturelles et la limitation des rejets.

Les questions hydrauliques et la gestion de la ressource en eau, en particulier la maîtrise des rejets d'eaux pluviales sont prises en compte :

- en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes fortes de sols et de topographie,
- en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent, et en incitant à la récupération des eaux de pluies,
- en poursuivant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.

■ par une politique des déchets s'appuyant sur des dispositions visant à :

- limiter les productions de déchets,
- faciliter la collecte des déchets et le tri sélectif, afin d'optimiser le coût environnemental global, infrastructures de stockage et de traitement, collecte, matériel, etc.
- inciter à la mise en place de dispositifs adaptés dans les nouvelles opérations immobilières.



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.

LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AUX CONTINUITÉS DU VILLAGE SUR MOINS DE 1,74 HA

■ En respectant les dispositions fixées par le SDRIF et la ZPNAF du plateau de Saclay

En complément des opportunités de densification des tissus urbains résidentiels existants et afin de permettre un développement raisonné de la commune, un secteur d'extension urbaine maîtrisé, dense, en lien avec le besoin de proximité avec la desserte et l'offre en équipements, et dans la continuité des zones urbanisées, est également envisagé dans le cadre du projet communal.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre, à l'horizon 2030 de répondre aux objectifs de développement que s'est fixés la commune (réalisation d'environ 10 logements par an d'ici à 2030) et devra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de préciser les éléments de programmation indispensable à sa bonne insertion urbaine et paysagère.

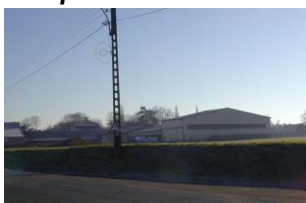
Il s'inscrit dans le prolongement du site à reconvertir d'AIRPARC sur une superficie maximale de 1,74 hectares et répond notamment :

- à l'objectif de protection des espaces agricoles cadré par la carte de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay,
- à l'objectif de limitation de la consommation d'espaces en extension fixé par les orientations réglementaires du Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France.

VALORISER ET FAIRE CONNAÎTRE LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE INTÉRESSANTS (ENTRÉES DE VILLE, PATRIMOINE, CÔNES DE VUES)

■ Par la poursuite de la valorisation des entrées de ville

...depuis Chateaufort



- Aménagement paysager des limites entre les zones bâties et les zones agricoles.
- Aménagements qualitatifs le long des voies.
- Valorisation du bâti agricole à l'entrée du village.



...depuis Villiers-le-Bâcle



- Conservation des perspectives sur la silhouette du village et notamment sur le parc boisé de l'EAN et le château.
- Aménagement qualitatif des abords de la rue de Villiers le Bâcle.

...depuis Buc



- Préservation des perspectives sur la Ferme du Trou Salé et les espaces agricoles.
- Aménagement de liaisons douces sécurisées entre Toussus et Buc.

...le long de la RD 938



- Prolongement des aménagements paysagers et merlons plantés le long de la voie le long des futurs espaces urbanisés (zone d'activités et zone d'habitat).

■ **Par la valorisation du patrimoine bâti**

L'image rurale, historique et patrimoniale de la commune passe par la préservation et la mise en valeur de certains sites, qui méritent une attention particulière au titre de leur conservation, de leur préservation et leur aménagement. (Article L151.19 du CU).

Sont concernés dans le village :

- les constructions rurales et corps de fermes : fermes Cintrat et du Centre
- les éléments historiques : le château et ses perspectives, le hangar FARMAN,
- le bâti de caractère autour du carrefour de la rue des Frères Farman
- des éléments divers : murs de pierres et grilles du parc boisé de l'EAN.

D'autres éléments sont concernés en périphérie et en dehors du village tels que la Ferme du trou Salé, la Porte de Toussus, la croix commémorative.



P RÉSERVER LES CONTINUITÉS VERS LES ESPACES BOISÉS ET PAYSAGERS LIMITOPHES

Les espaces boisés et la diversité paysagère sont peu présents sur le territoire de la commune. Toutefois, situés en limite immédiate de la commune, ils participent et enrichissent les perceptions du Grand Paysage sur le territoire communal.

C'est pourquoi, à travers le PLU, il convient de :

- **Protéger les espaces boisés de toute construction**
Ils seront protégés contre toute destruction et leur entretien sera soumis à autorisation.
- **Préserver les cônes de vue de qualité (depuis les grands axes et vers le village).**
- **Valoriser les chemins ruraux, fossés et lignes directrices du relief ou du parcellaire agricole.**
*Ils seront protégés pour affirmer les directions structurantes voire soumis à des contraintes d'aménagement en vue de leur valorisation (Ru de Saint Marc).
L'objectif est de préserver ce réseau afin de rattacher les quartiers périphériques pavillonnaires et les nouveaux quartiers prévus au fonctionnement du village. A ce titre, la coulée verte représente un potentiel qu'il s'agira d'intégrer aux réflexions sur requalification du cœur de village dans l'optique d'un développement transversal du maillage de circulations douces.*

