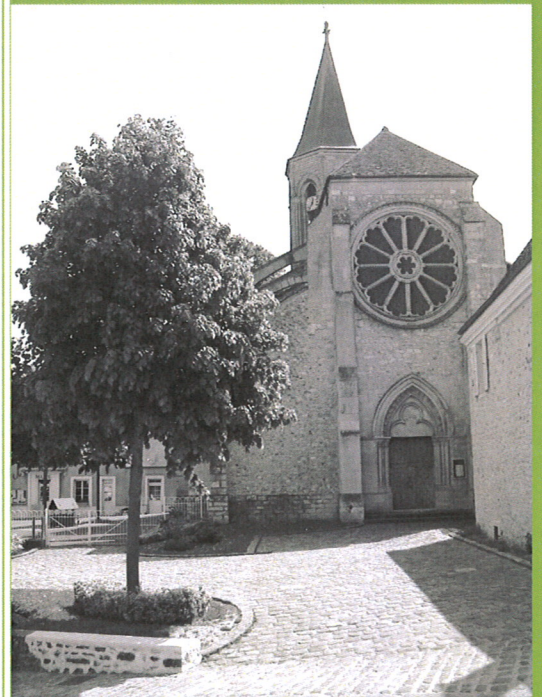




Mairie de Thiverval-Grignon
Grande Rue
78 850 THIVERVAL-GRIGNON

Tel : 01 30 79 91 10
Fax : 01 30 79 91 11

PLU de Thiverval-Grignon



3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Débat d'orientation le 30 avril 2010

**Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 17 juin 2011
approuvant le dossier**

Par délibération en date du 30 avril 2010, la commune de Thiverval-Grignon a prescrit la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols approuvé le 20 décembre 1983, modifié à plusieurs reprises (19/05/1987, 12/06/1992, 27/07/1999 et 25/02/2000) et révisé le 08 janvier 1994.

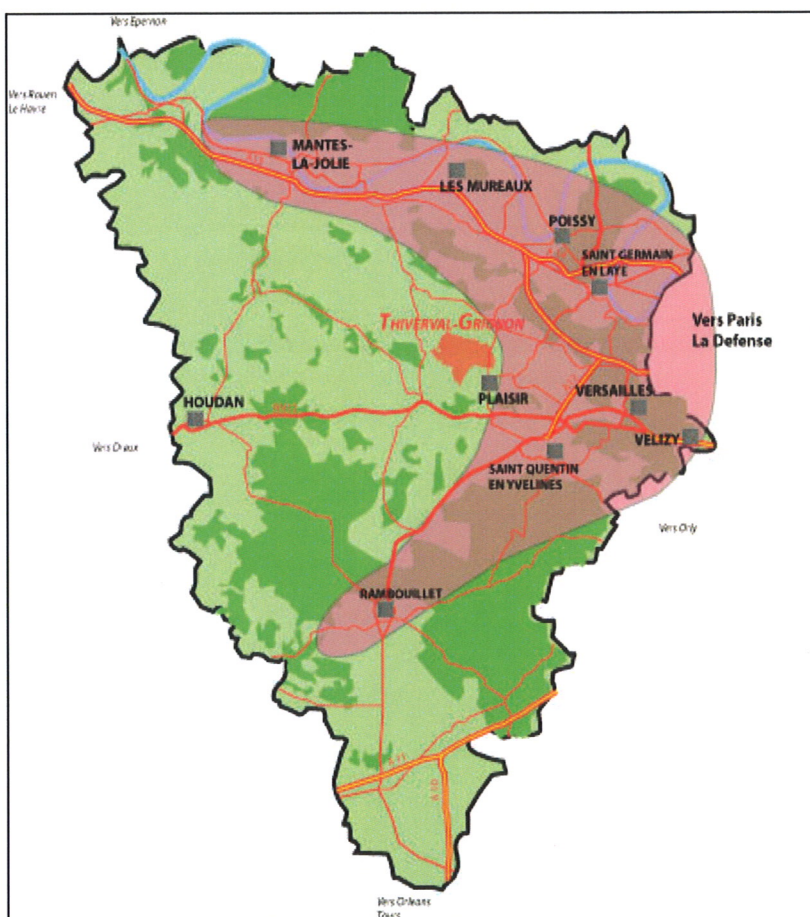
Cette transformation répond aux soucis de la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (SRU) et traduit la volonté de la commune de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Au titre du L123-1 du Code de l'Urbanisme, ce document « stratégique » synthétise les enjeux du territoire communal et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus.

Aujourd'hui, le PLU doit permettre à la commune de se doter d'un outil de planification efficace et réaliste, destiné à atteindre un véritable équilibre entre le développement des fonctions urbaines et la préservation des espaces naturels de qualité.

Localisée en Ile-de-France, Thiverval-Grignon est située dans la partie centrale du département des Yvelines (78), à environ 20 km à l'Ouest de Versailles et à environ 45 km à l'ouest de Paris. La commune est encadrée par un croissant de pôles urbains, structurants le département.

Malgré une pression urbaine forte, identifiée à l'échelle de la région Ile-de-France, la commune a su préserver un environnement naturel de qualité : espaces paysagers et agricoles, et plusieurs massifs boisés.



Le développement de la commune doit donc répondre à des problématiques aussi variées que :

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

Le projet de la municipalité réside dans la volonté d'un développement communal harmonieux qui privilégie la satisfaction des besoins de la commune tant en termes de nouveaux équipements que de préservation des espaces verts, de mise en valeur des espaces agricoles et d'une extension maîtrisée de la zone urbanisée au regard des besoins de la population.

C'est dans le respect d'**un cadre de vie attractif** que les élus veulent trouver **un équilibre** entre une pression démographique croissante et la nécessité de préserver et protéger ce qui fait l'attrait de la commune.

C'est pourquoi la municipalité désire maîtriser l'extension de sa zone urbanisée et ne l'autoriser que dans des secteurs adaptés (secteurs d'extension en continuité avec les zones urbanisées de Thiverval-Grignon) afin d'éviter une densification anarchique de l'agglomération et répondre au mieux au contexte de développement durable et de renouvellement urbain.

La réalisation de cet objectif passe par la mise en place d'actions complémentaires afin de prolonger cette démarche vers la satisfaction des attentes des habitants de Thiverval-Grignon :

1. **Préserver la biodiversité du territoire** : protection et valorisation des espaces naturels remarquables (Parc de Grignon, Ru de Gally, Ru Maldroit...).
2. **Développer un habitat adapté aux besoins de la population en luttant contre l'étalement urbain et le « mitage »**, en préconisant le « renouvellement urbain », en permettant la réalisation d'opérations d'aménagement maîtrisées dans la continuité du tissu urbain existant.
3. **Respecter et faire respecter les réglementations existantes, et prendre en compte les risques.**
4. **Améliorer la sécurité routière et sécuriser les déplacements** des cycles et des piétons, en favorisant une gestion harmonieuse des flux de circulations et en poursuivant la politique menée en faveur des déplacements alternatifs.
5. **Favoriser l'activité économique**, pour permettre un meilleur équilibre habitat/emploi.
6. **Traiter les principaux espaces publics**, afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et valoriser l'image de la commune.
7. **Poursuivre l'effort d'équipements** de la commune.
8. **Protéger et valoriser le patrimoine de la commune.**

LEXIQUE

- EBC :** Espace Boisé Classé.
- ENS :** Espace Naturel Sensible.
- PADD :** Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- PDU :** Plan de Déplacement Urbain.
- PLU :** Plan Local d'Urbanisme.
- POS :** Plan d'Occupation des Sols.
- SDRIF :** Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.
- SRU :** Solidarité et Renouvellement Urbains.
- ZNIEFF :** Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
- SDY :** Schéma des Déplacements des Yvelines
- PLHI :** Programme Local d'Habitat Intercommunal
- SDL :** Schéma Directeur Local du Pays de Houdan-Monfort
- SCOT :** Schéma de Cohérence Territorial du Val de Gally

L'objectif principal du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de permettre une évolution dans le respect d'un équilibre entre urbanisation, maintien des espaces naturels et exploitation des espaces agricoles.

4 GRANDES ORIENTATIONS

- 1. PROTEGER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BÂTIS DE LA COMMUNE**
- 2. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**
- 3. PERENNISER LES ACTIVITES ET PREVOIR LEUR EVOLUTION ET LEUR DIVERSIFICATION**
- 4. ASSURER UNE GESTION COHERENTE DES DEPLACEMENTS**

I . PROTEGER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BÂTIS DE LA COMMUNE

L'objectif de la municipalité est de garantir un cadre de vie agréable aux habitants de Thiverval-Grignon :

- *en préservant l'identité agricole ;*
- *en préservant les éléments bâtis remarquables ;*
- *en prenant en compte les espaces naturels remarquables.*

① En préservant l'identité agricole

La volonté communale est de pérenniser les espaces agricoles existants afin de préserver le caractère rural et la qualité paysagère de Thiverval-Grignon.

La majeure partie du territoire communal est concernée par des terres agricoles (environ 68 %).

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

Ils seront protégés par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles et pérennisant la vocation de ces zones.

Au titre de la préservation des vues remarquables, certains secteurs bénéficieront d'une protection supplémentaire. Toutes constructions nouvelles seront interdites dans cette zone, même celles liées à l'exploitation agricole. Ce classement ne remet pas en cause l'exploitation agricole de ces terres.

② En préservant les éléments bâtis remarquables

Le village présente des caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle encore bien marqué, tels qu'un front bâti à l'alignement, une organisation en cours ou encore des caractéristiques architecturales d'ancien bourg rural.

La volonté de préserver la qualité urbaine du village est un objectif essentiel pour la commune.

La mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques sur ces secteurs d'intérêt architectural et urbanistique, permet de conserver l'harmonie générale des cœurs de village. Les édifices remarquables et patrimoniaux de la commune, notamment l'Eglise Saint-Martin (site classé) et le château de Grignon ainsi que son parc (site inscrit), seront également protégés.

De plus, la préservation de la diversité des formes urbaines est recherchée à travers une distinction des différentes zones urbaines selon les caractéristiques de chacune d'entre elles (destination, densité, hauteur, COS, aspect des constructions...).

③ En prenant en compte les espaces naturels remarquables

La municipalité souhaite mettre en valeur et protéger les paysages et espaces naturels présents sur son territoire.

La commune recense plusieurs massifs boisés sur son territoire (environ 15 % du territoire communal) : le parc du Château de Grignon et les boisements qui surplombent la dépression du ru de Gally sur les lieux dits « La côte aux Baras », « les Fontenelles », la « Garenne de la Hutte » et les « Barricades ».

Ils font l'objet d'une protection par « un classement en N » et pour la quasi-totalité d'une protection supplémentaire contre tout défrichement au titre des Espaces Boisés Classés. De plus, leurs lisières sont protégées (50 mètres dans les secteurs « non bâtis »).

Par ailleurs, le cadre de vie et la richesse paysagère de Thiverval-Grignon s'appuient également sur une présence végétale importante dans les parties urbanisées : alignements d'arbres, espaces verts et jardins.

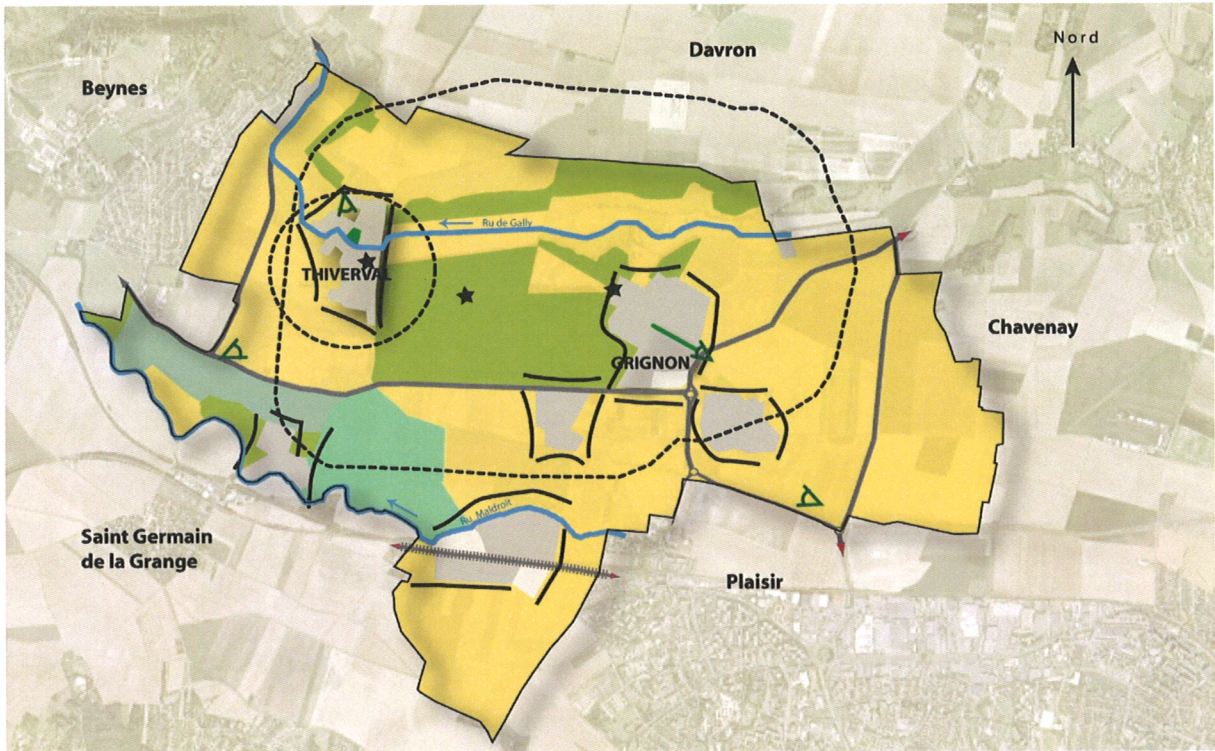
De plus, le relief offre des panoramas de qualité sur les bourgs et une attention particulière sera accordée à leur préservation et à leur valorisation. Ainsi, certains secteurs (notamment la vue sur le château de Grignon et le panorama sur le bourg de Thiverval) sont identifiés afin qu'aucune construction ne vienne faire obstacle à cette vue de qualité.














D'autre part, la commune est traversée par deux cours d'eau, affluents de la Mauldre : le ru de Gally et le ru Maldroit. La municipalité souhaite préserver ces milieux humides où la faune et la flore y sont de grand intérêt.

Pour finir, la commune comporte plusieurs secteurs présentant un intérêt écologique et biologique important que les élus souhaitent protéger :

- Deux ZNIEFF de type 1 : Pelouse au pied de l'aéroport de Beynes-Thiverval, et la pelouse du Val des Quatre Pignons ;
- Une ZNIEFF de type 2 : Parc de Grignon.

Protéger et valoriser les patrimoines naturels et bâtis de la commune



-  Entités urbanisées
-  Espaces agricoles à protéger
-  Espaces naturels ou paysagers à conserver et à valoriser
-  Espaces ouverts à préserver (Aérodrome de Beynes-Thiverval)
-  Espaces de loisirs
-  Extensions urbaines envisagées
-  Poumons verts à maintenir
-  Alignement d'arbres à conserver
-  Vues remarquables à préserver
-  Patrimoine protégé
-  Identification des franges de l'urbanisation
-  Rus à préserver
-  Voie ferrée

2. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

L'objectif est de mener une politique de développement cohérente :

- **Optimiser le foncier** pour affirmer une unité homogène et cohérente des zones agglomérées.
- **Identifier les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution urbaine** souhaitée par la commune.
- **Prendre en compte, en amont des opérations, les impacts induits par l'urbanisation.**
- **Mener une politique d'équipements cohérente.**

① Optimiser la politique d'urbanisation pour affirmer une unité homogène et cohérente des zones agglomérées et **identifier les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution urbaine** souhaitée par la commune.

La commune présente très peu de possibilités de développement de l'urbanisation dans les bourgs. Toutefois, conformément au Programme Local d'Habitat Intercommunal du Cœur d'Yvelines, la municipalité entend permettre un développement très modéré de zones urbanisées afin de répondre à l'évolution démographique souhaitée (croissance de 0,5% par an en moyenne).

Le développement urbain des prochaines années est axé en priorité sur la densification et l'urbanisation des zones urbanisées afin d'éviter des extensions sur les espaces agricoles et l'effet du mitage sur les espaces naturels.

Clairement identifiée, l'urbanisation devra être progressive, et permettre de lutter contre l'étalement urbain. Les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution urbaine la plus importante seront classés en zone à urbaniser (AU), cela concerne un site de 3 hectares en entrée de ville, et les secteurs, dont le développement sera moins conséquent, en zone urbaine (U) permettra notamment de combler les dents creuses.

Une distinction sera réalisée au sein des zones urbaines selon les caractéristiques de chacune d'entre elles (destinations, densité, COS...).

② Prendre en compte, en amont des opérations, les impacts induits par l'urbanisation

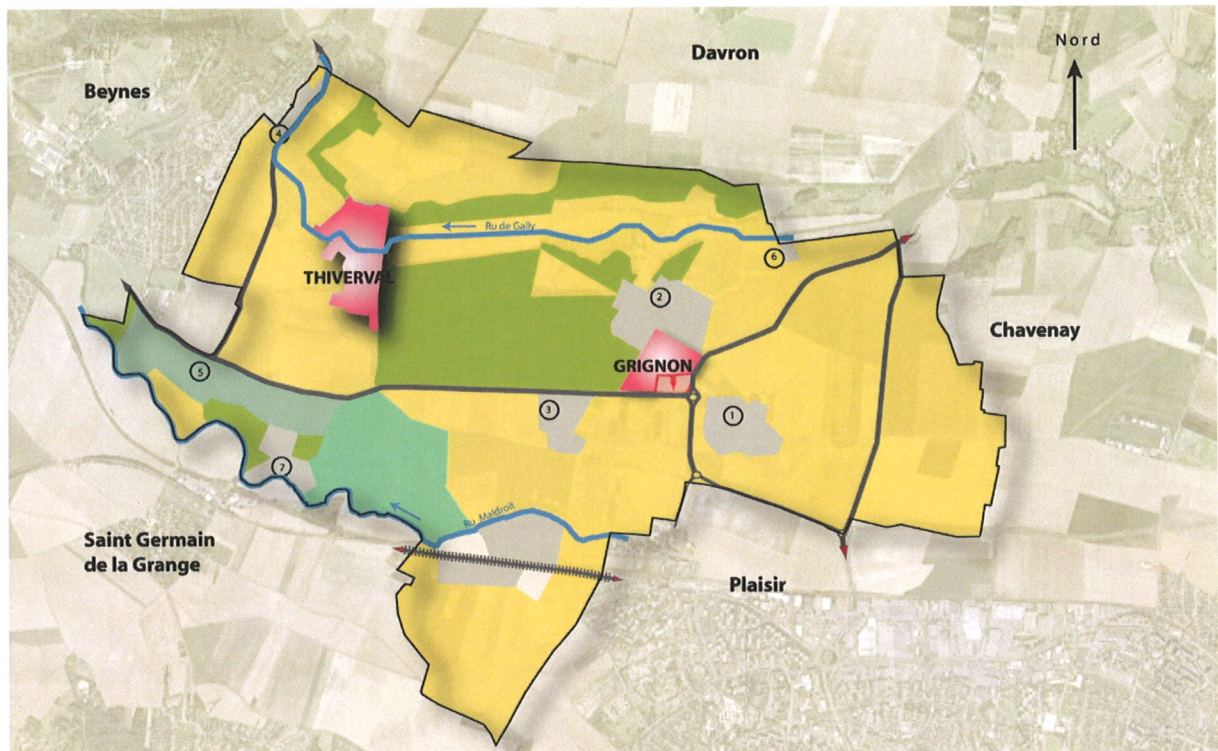
Cette démarche passe par la volonté d'une réflexion en amont de tout projet d'urbanisation (des problématiques liées à l'énergie, aux déplacements, à l'environnement sonore, au traitement des déchets mais également la gestion de l'eau).









③ Mener un politique d'équipements cohérente

Thiverval-Grignon possède un niveau d'équipements très satisfaisant au vu du nombre d'habitants. La majorité des équipements se répartit entre les bourgs de Thiverval et de Grignon. D'autres sont dispersés sur le territoire communal. La municipalité souhaite identifier les équipements situés en-dehors des bourgs par un zonage spécifique et permettre leur évolution.

Pour finir, un équipement de loisirs léger de type « golf » est envisagé sur les lieux dits « Les Potences » et « La Carrière Blanche ». En continuité du Liberty Country Club, un club house et une résidence hôtelière sont projetés.

Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts



-  Espaces urbanisés à maîtriser
-  Potentiel de développement à long terme à vocation d'habitat
-  Espaces agricoles à protéger
-  Espaces naturels ou paysagers à conserver et à valoriser
-  Espaces ouverts à préserver (Aérodrome de Beynes-Thiverval)
-  Espaces de loisirs
-  Extensions urbaines envisagées
-  Entités urbanisées à vocation d'équipements

ENSEIGNEMENTS

- ① Ferme expérimentale de l'INRA
- ② L'Agro Paris Tech

DIVERS

- ③ Secteur de Folleville
- ④ La station d'épuration du Val des 4 Pignons
- ⑤ Aérodrome de Beynes-Thiverval
- ⑥ La station d'épuration de la Chanpetie
- ⑦ Equipements sportifs privés

3. PERENNISER LES ACTIVITES ET PREVOIR LEUR EVOLUTION ET LEUR DIVERSIFICATION

La politique de développement économique repose sur trois objectifs :

- **Pérenniser les activités agricoles** présentes sur le territoire.
- **Identifier et conforter les secteurs d'activités** en prévoyant une extension de la zone.
- **Favoriser l'implantation** de services de proximité dans le village.

① Pérenniser les activités agricoles présentes sur le territoire

La municipalité souhaite maintenir les cultures et les activités agricoles en protégeant les terres et ensembles de grande qualité.

Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole (Article R.123-7 du CU). Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La valorisation des terres agricoles est un enjeu important pour le territoire de Thiverval-Grignon aussi bien d'un point de vu économique que paysager. La protection de certaines zones agricoles (panorama à protéger en entrée de bourg de Thiverval) ne remet pas en cause l'exploitation de ces dernières.

② Identifier et conforter les secteurs d'activités

Le maintien et le développement des activités économiques sur Thiverval-Grignon est un objectif important pour la commune au vu du transfert des activités de l'AgroParis Tech à venir. La municipalité souhaite ainsi conforter les secteurs d'activités existants et en envisager d'autres pouvant accueillir des activités nouvelles, palliant ainsi la perte d'emplois à venir.

Thiverval-Grignon entend conforter l'activité économique en :

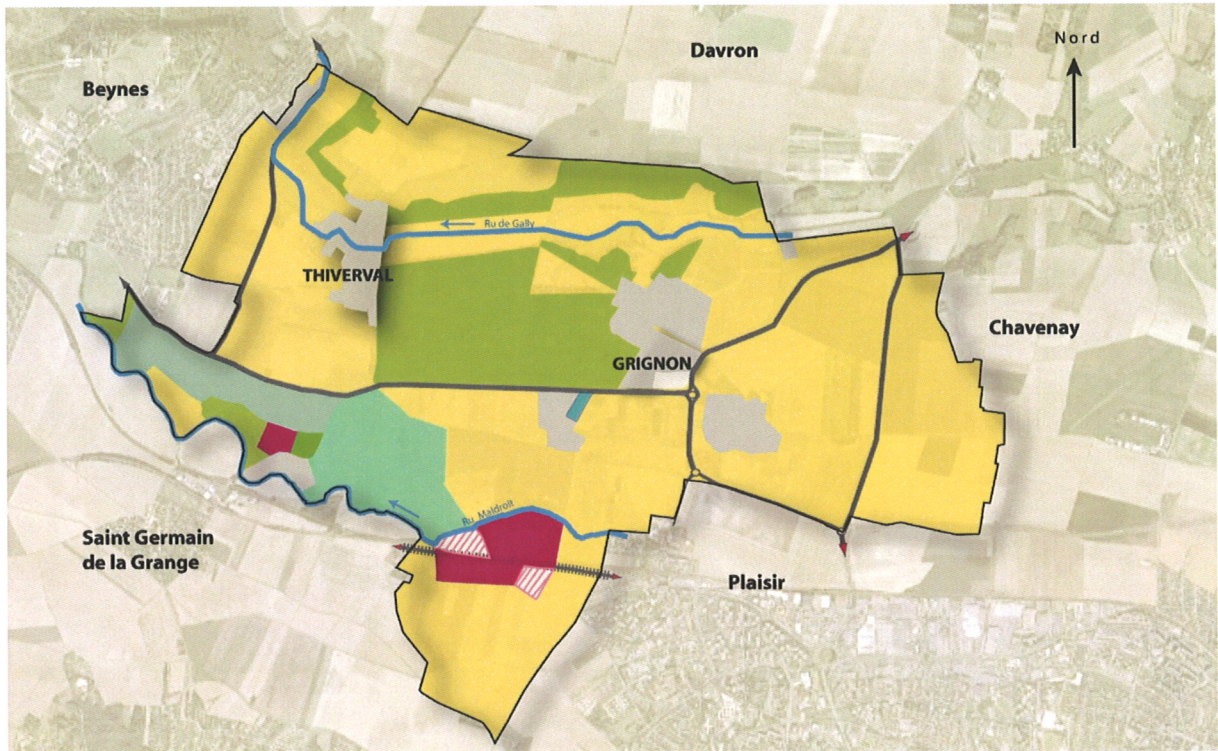
- Reconnaissant les activités existantes notamment par le classement de la Zone Industrielle du Pont Cailloux et la cartonnerie en UJ.
- Prévoyant des secteurs de développement à vocation d'activités en continuité de la zone du Pont Cailloux, où l'aménagement de réseaux est nécessaire (ces secteurs seront identifiés en zone AUI). Un projet d'intérêt intercommunal de revalorisation des déchets ménagers y est notamment envisagé.









De plus, la municipalité souhaite pérenniser et développer l'activité artisanale sur le secteur de Folleville.

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

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

Pérenniser et développer les activités



-  Secteur à vocation d'activité
-  Zones artisanales existantes ou à créer
-  Extension souhaitée à vocation d'activité
-  Espaces agricoles à protéger
-  Espaces naturels ou paysagers à conserver et à valoriser
-  Espaces ouverts à préserver (Aérodrome de Beynes-Thiverval)
-  Espaces de loisirs
-  Extensions urbaines envisagées

4. ASSURER UNE GESTION COHERENTE DES DEPLACEMENTS

Les objectifs sont :

- **Réduire les nuisances liées aux trafics et assurer des déplacements plus sécuritaires.**
- **Favoriser les échanges multimodaux.**
- **Favoriser un maillage de « circulations douces » à l'échelle de la commune et avec les territoires limitrophes.**

❶ Réduire les nuisances liées aux trafics, assurer des déplacements plus sécuritaires et favoriser les échanges multimodaux.

Il s'agit de prendre en compte les zones « sensibles » soumises aux bruits en bordure des routes à trafics importants notamment la RD 119, la RD 109 et la RD 30.

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prendre en compte en amont les problématiques liées à la gestion des circulations : accès, dessertes, sécurité, connexion des cheminements piétons, circulations des engins agricoles, aménagements pour les cycles ou afin d'assurer une meilleur desserte des transports en commun...

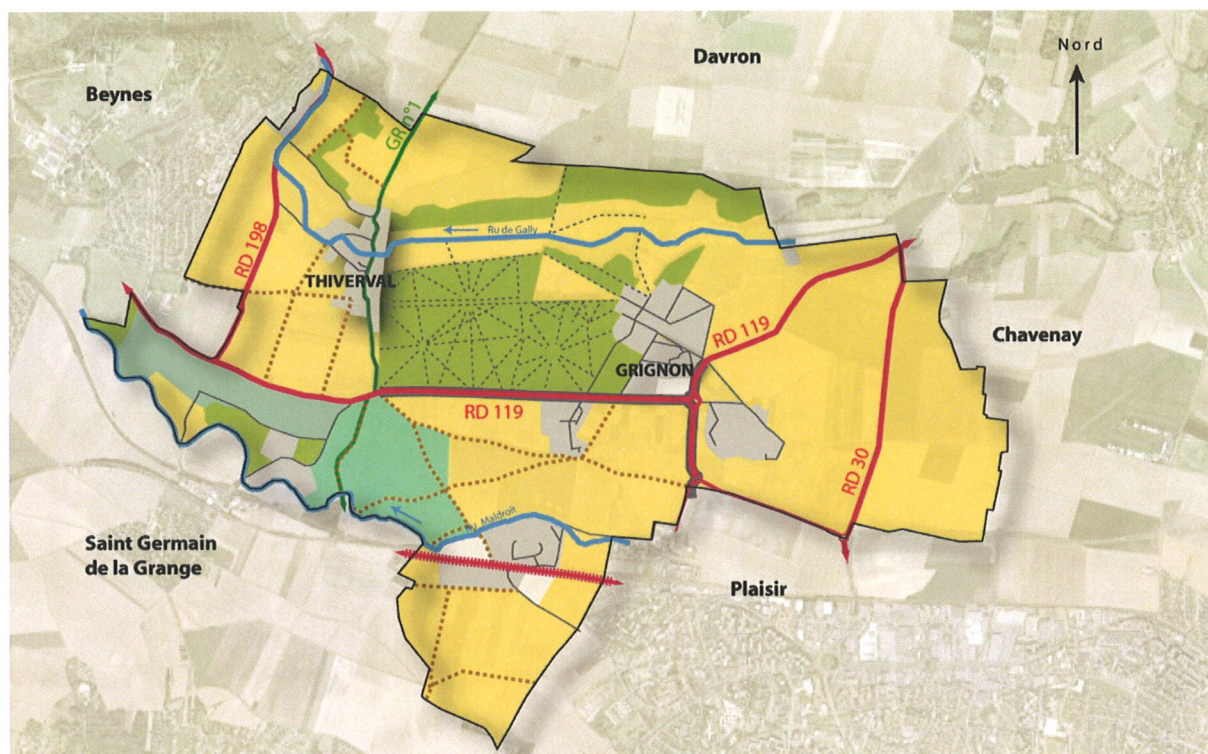
❷ Favoriser un maillage de « circulations douces » à l'échelle de la commune et avec les territoires limitrophes













Au-delà du respect du Schéma des Déplacements des Yvelines (SDY) et des schémas des randonnées pédestres et équestres, l'objectif est :

- d'établir à l'échelle communale un maillage de circulations douces rattaché aux circuits intercommunaux. Ce maillage doit faciliter les circulations entre les zones urbanisées et principalement les deux bourgs : Thiverval et Grignon. L'utilisation des cycles sera encouragée par des aménagements spécifiques pour les deux roues (pistes, parkings),
- de développer et d'améliorer les circuits de randonnées pédestres,

Pour finir, conformément à la législation en vigueur, la municipalité souhaite prendre en compte la circulation des personnes à mobilité réduite en imposant des aménagements facilitant leurs déplacements à l'occasion de travaux sur le domaine public ou privé et dans les nouvelles opérations.

Assurer une gestion cohérente des déplacements



-  Espaces agricoles à protéger
 -  Espaces naturels ou paysagers à conserver et à valoriser
 -  Espaces ouverts à préserver (Aérodrome de Beynes-Thiverval)
 -  Espaces de loisirs
 -  Extensions urbaines envisagées
 -  Axes majeurs (secteurs de nuisances sonores liés à la RD 119, RD 109 et RD 30)
 -  Voies de dessertes secondaires et locales
 -  Voie ferrée
- Les circulations douces :
-  Chemins agricoles
 -  Cheminements piétonniers privés
 -  Pistes cyclables à développer
 -  Parcours de Grandes Randonnée (GR)