

Commune de Thiverval-Grignon  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

# Modification n°1 du PLU



## 1- Rapport de présentation

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal  
du 2 octobre 2015

# Sommaire

## Partie I : Rappels généraux sur la commune

1	Cadrage général	3
2	Organisation du territoire communal	8
3	Caractéristiques démographiques et socio-économiques	18

## Partie II : Objets de la modification

1	Objets de la modification du PLU	25
2	Fondement de la procédure de modification	25
3	Les étapes procédurales et le cadre de l'enquête publique	26
4	Les modifications apportées	27

## Partie III : Incidences de la modification

1	Compatibilité et respect du cadre législatif	33
2	Impacts des objets de la modification	36

# I – Rappels généraux sur la commune

## 1 – Cadrage général

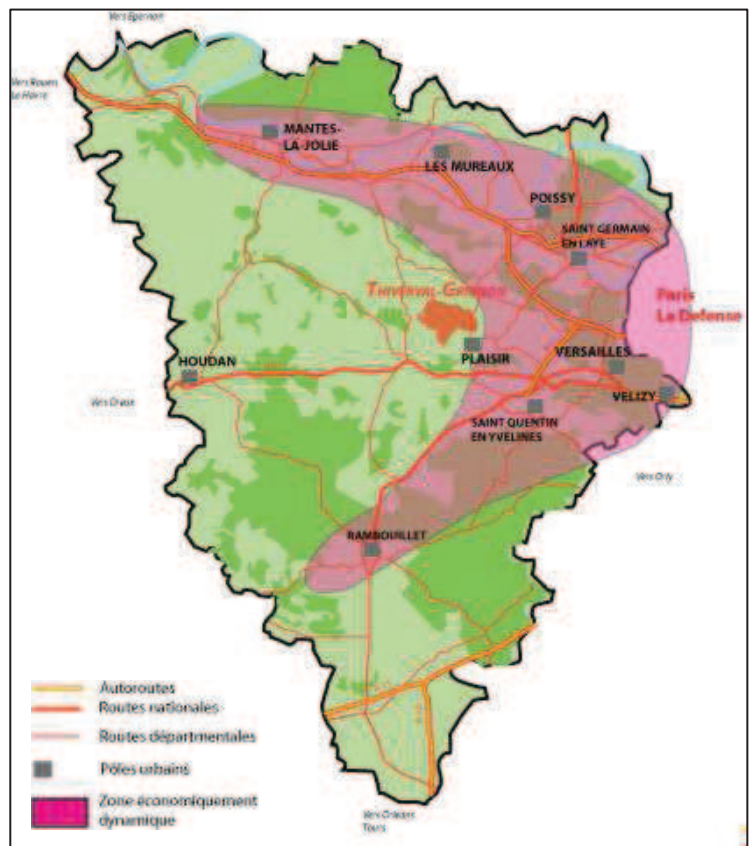
### Situation et contexte intercommunal

Située dans la partie centrale du département des Yvelines, la commune de Thiverval-Grignon se situe à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Versailles et à environ 45 km de Paris. Intégrée dans la grande couronne de l'agglomération parisienne, la commune de Thiverval-Grignon est encadrée par un croissant de pôles urbains, structurants le département.

Thiverval-Grignon occupe environ 1134 hectares et se caractérise par de vastes étendues ouvertes entre le château de Versailles à l'Est, la Vallée de la Mauldre à l'Ouest. Le terrain s'étagé entre 60 mètres NGF au Nord et 162 mètres NGF au Sud au niveau de la ferme expérimentale.

La densité moyenne est relativement faible avec environ 90 habitants au km<sup>2</sup> en 2014 contre 617 hab/km<sup>2</sup> à l'échelle du département.

Localisation de Thiverval-Grignon



### Le cadre intercommunal

La commune fait partie de la communauté des communes Cœur d'Yvelines, créée en novembre 2004. Elle comprenait initialement 6 communes (Beynes, Jouars-Pontchartrain, Neauphle-le-Château, Saint-germain-de-la-Grange, Saulx-Marchais et Thiverval-Grignon). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, elle compte 31 communes et regroupe environ 22 500 habitants. La Communauté a pour compétences : l'aménagement de l'espace, le développement économique, la Protection et mise en valeur de l'environnement, l'élaboration et suivi du Programme Local de l'Habitat Intercommunal, la mise en place de la politique du logement social et actions communautaires en faveur du logement des personnes défavorisées et accueil des gens du voyage, la Construction, entretien et gestion d'équipements ainsi que l'instruction au profit des communes en matière d'application de droits des sols.

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

### Accès et dessertes

#### ■ LE RESEAU ROUTIER :

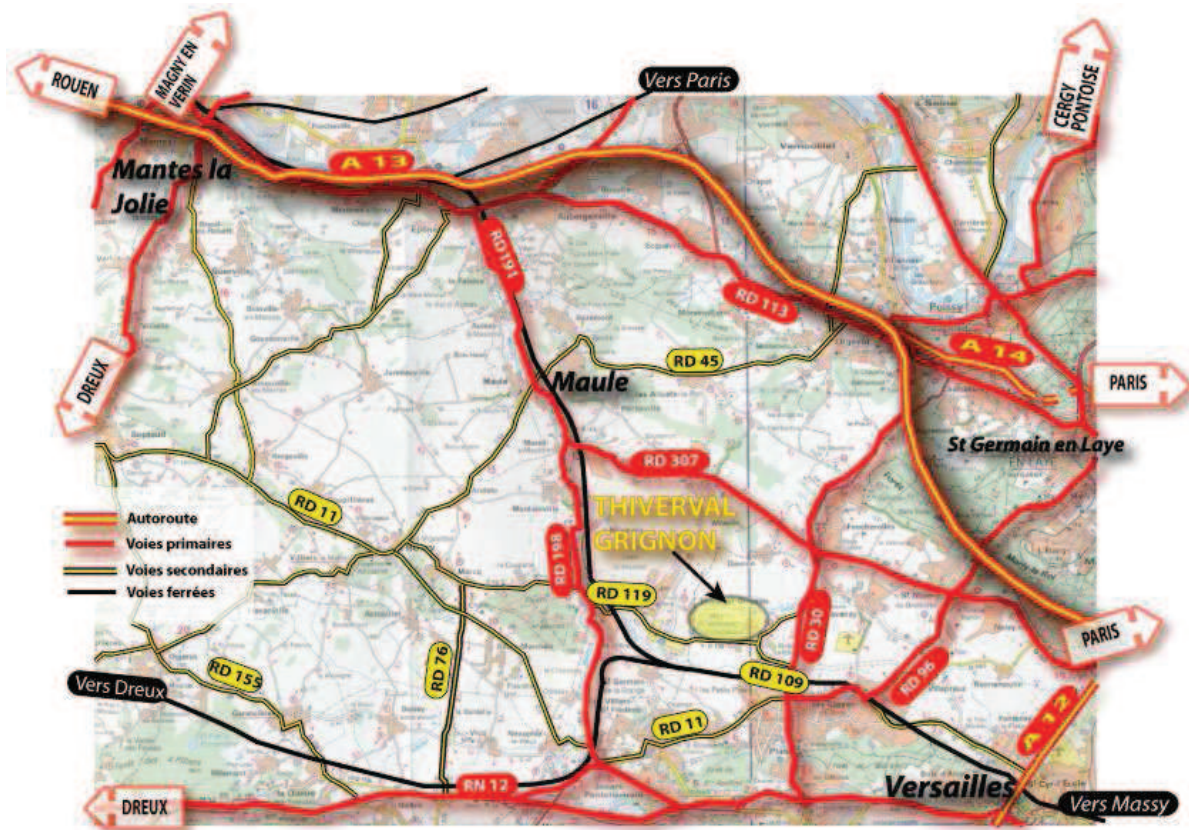
Thiverval-Grignon est essentiellement accessible par un **réseau de voies départementales d'intérêt local**. Le territoire communal est directement desservi par :

- La **RD 119** et la **RD 109** qui traversent le territoire d'Est en Ouest.
- La **RD 30** à l'est, qui traverse le territoire communal du Nord au Sud.
- La **RD 198** à l'ouest, assure les liaisons Nord/Sud.

Ces axes assurent les liaisons vers les communes voisines mais permettent également de relier la commune au **réseau régional et national structurant**, constitué par :

- La **RN 12**, accessible à hauteur de Plaisir, qui relie Paris à Brest,
- L'**A13**, qui relie Paris-Porte d'Auteuil à Caen. L'échangeur se localise à 15 km au niveau de Poissy.

Ces voies confèrent à ce territoire une bonne accessibilité.



# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

### ■ PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

#### *Le réseau de transports ferrés*

Des lignes ferrées traversent la commune dans sa partie sud mais ne la desservent pas. Toutefois la commune bénéficie de la proximité de la gare de Plaisir-Grignon, située à 1,8 km de Grignon et 3 km de Thiverval, est desservie par le réseau Transilien au départ de Montparnasse. Elle permet ainsi de relier les principaux pôles d'emplois localisés dans la partie centre ouest des Yvelines et Paris:

- la gare Montparnasse en moins d'une heure (50 minutes environ),
- Saint-Quentin en Yvelines via le RER C à Saint Cyr en 30 minutes environ,
- Versailles via le RER C à Saint Cyr en 25 minutes environ,
- Vélizy-Villacoublay en moins d'une heure.

Toutefois, la fréquence des trains est faible aux heures de pointes (un train direct Plaisir-Versailles-Montparnasse toutes les demi-heures en alternance).

#### ■ *Le réseau de bus*

(Source : DDEA, 2008)

Les lignes sont exploitées par des transporteurs priés sous l'autorité du Syndicat des Transports d'Ile-de-France. Trois lignes de bus gérées par la société HOURTOULE et C.S.O desservent la commune :

<b>Lignes desservant la commune de Thiverval-Grignon</b>					
<i>Origine-Destination</i>	<i>Durée du parcours Amplitude</i>	<i>Nombre de courses par jour</i>	<i>Gares desservies</i>	<i>Arrêts sur Thiverval-Grignon</i>	<i>Exploitant</i>
<b>Ligne 015-242-004</b> Montigny-le-Bretonneux - Poissy	57 min 4h31-21h25	39/jour	Plaisir-Grignon Poissy St Quentin en Yvelines	<u>1 arrêt</u> Carrefour de Grignon	C.S.O
<b>Ligne 027-027-012</b> Beynes - Plaisir	29 min 5h29-20h18	51/j 8 le samedi	Beynes Plaisir-Grignon	<u>3 arrêts</u> Rond Point de Grignon, Calvaire, Eglise de Thiverval	CARS HOURTOULE
<b>Ligne 027-027-019</b> Thiverval-Grignon – Plaisir- Les Clayes ss Bois	10 min 7h30-19h15	30/j 2 le samedi	Plaisir-Grignon Plaisir Les cCayes	<u>4 arrêts</u> Rond Point de Grignon, Bio-Climatologie, Grignon Village et Grignon Château	CARS HOURTOULE
<b>Lignes traversant le territoire de Thiverval-Grignon sans le desservir</b>					
<b>Ligne 219-191-006</b> Massy RER - Montigny	31 min 6h07-20h30	116/j	Massy-Palaiseau St Quentin en Yvelines	-	ALBATRANS
<b>Ligne 027-027-16</b> Massy RER - Montigny	60 min 6h10-18h30	16/j	Beynes Fontenay le fleury Plaisir-Grignon Saint-Quentin en Yvelines	-	CARS HOURTOULE

(Source : DDEA, 2008)

Ces lignes sont principalement structurées pour un rabattement sur les gares SNCF du secteur, sur les établissements scolaires et les établissements publics ainsi que sur les zones d'activités.

**L'offre est globalement faible aux heures creuses et la desserte n'est pas suffisamment attractive pour offrir une alternative concurrente à l'usage de la l'automobile :**

- Pas de service le soir après 19h15
- Service réduit pendant les vacances scolaires et le week-end (2 offres le dimanche pour la ligne 019 et 8 pour la ligne 012).
- Certains secteurs de la commune de Thiverval-Grignon ne sont pas desservis par les transports de bus notamment la zone industrielle du Pont Cailloux.

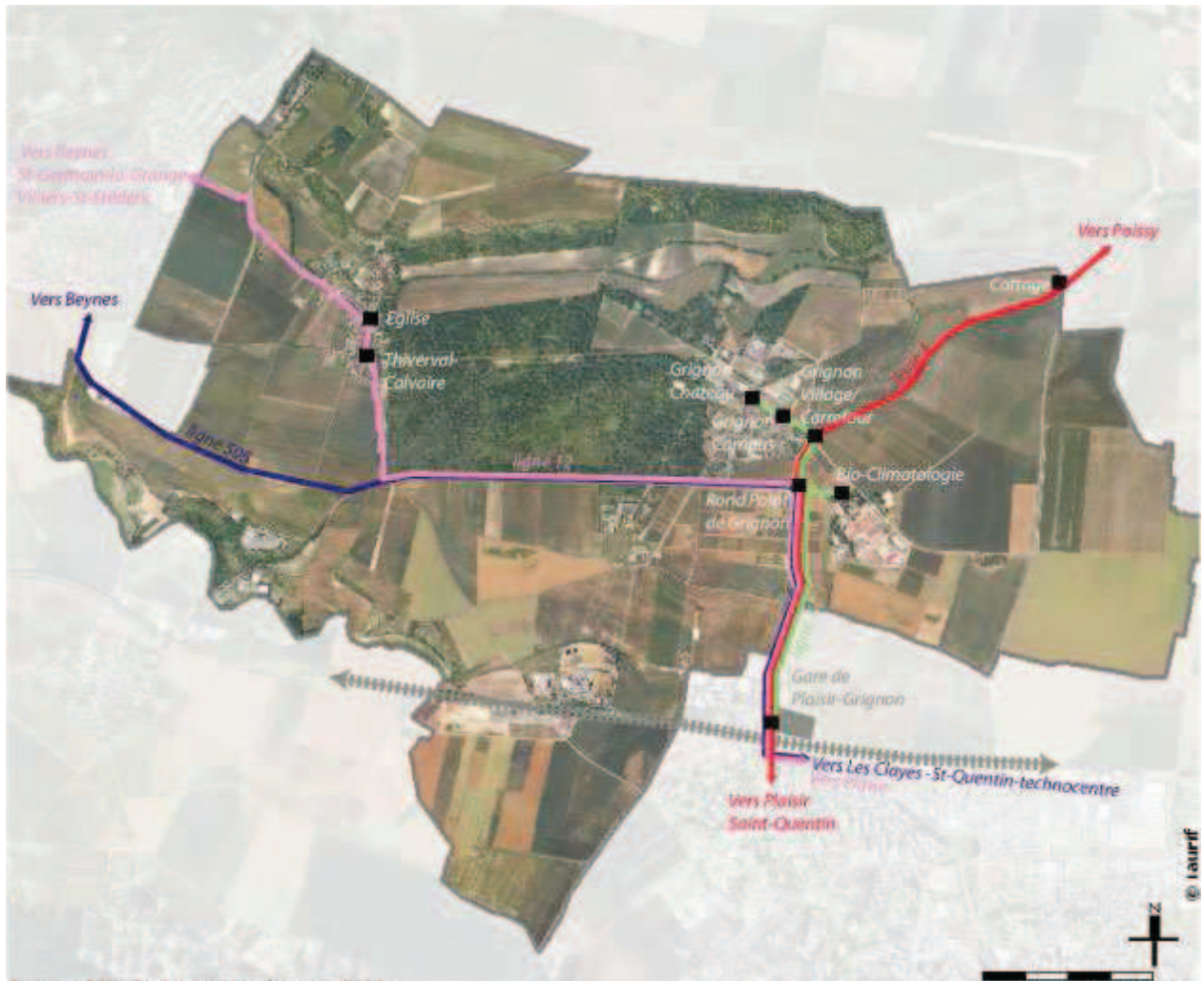
# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

La mise en place de systèmes de déplacement adaptés aux secteurs à faible densité doit être étudiée notamment les transports à la demande, qui peuvent compléter l'offre en heures creuses et s'adresser à des clientèles spécifiques. Distants de 3 kilomètres, la problématique des liaisons entre les deux bourgs doit être développée.

En ce qui concerne les transports scolaires, la commune dispose d'une ligne de transport spécial « scolaire » qui dessert l'école maternelle et l'école primaire de Thiverval.

### Desserte en transport en commun sur Thiverval-Grignon



### ■ PAR DES LIAISONS DOUCES

Au sein du tissu bâti, Thiverval-Grignon bénéficie d'un réseau de cheminements piétons de qualité qui contribue par ailleurs à la valorisation des espaces publics de la commune.

Par ailleurs, le territoire compte un réseau de circulations douces diversifiées, composé notamment :

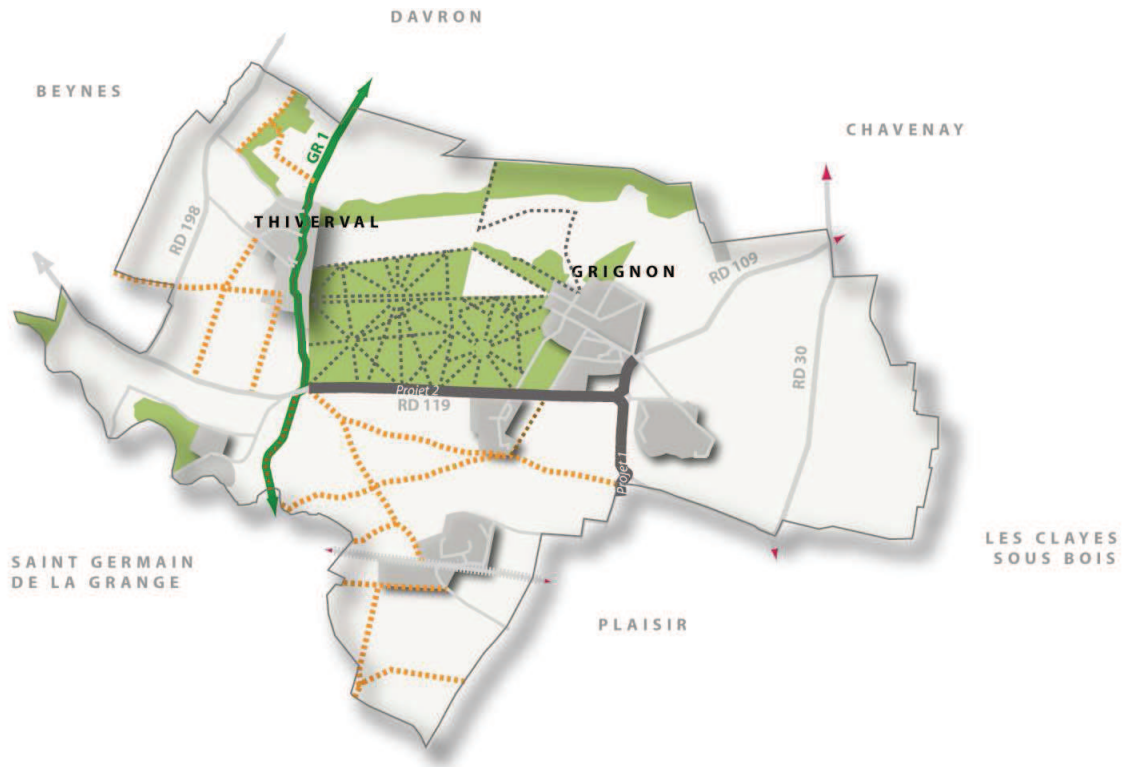
- de chemins de randonnées ou de promenades : la commune est traversée par le GR n°1 (chemin de grande randonnée) qui passe par le bourg de Thiverval (par la route de Rougemont, la Grande Rue et par le chemin de Davron).
- de chemins ruraux ou de dessertes agricoles dans les espaces naturels. Ces chemins, voies d'accès aux engins agricoles, structurent les espaces agricoles. Ils constituent, par ailleurs, d'excellents circuits de promenade reliant notamment le parcours de grande randonnée. Ces parcours doivent être maintenus afin de pérenniser l'activité agricole dans la commune : cela passe par leur repérage dans le cadre du PLU afin que d'autres occupations du sol ne viennent pas les « effacer » ou en bloquer l'accès et le parcours.

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

- des voies privées du parc de Grignon assurent aux habitants un parcours préservé et sécurisé entre les deux bourgs. Ces voies sont exclusivement ouvertes aux habitants de Thiverval-Grignon et aux occupants de l'Agro Paris Tech.
- de pistes cyclables d'une longueur de 600 mètres entre l'entrée du bourg de Grignon et le rond-point de l'Ebisoire. Un projet d'extension vers Plaisir est actuellement en réflexion (tracé 1). La création d'une piste d'une longueur de 4 kilomètres est également envisagée de part et d'autres de la RD 119 afin de relier la piste existante et le bourg de Thiverval (tracé 2).

### Réseau des circulations douces sur Thiverval-Grignon



Pour finir,  
plusieurs  
schémas

départementaux concernent le territoire de Thiverval-Grignon :

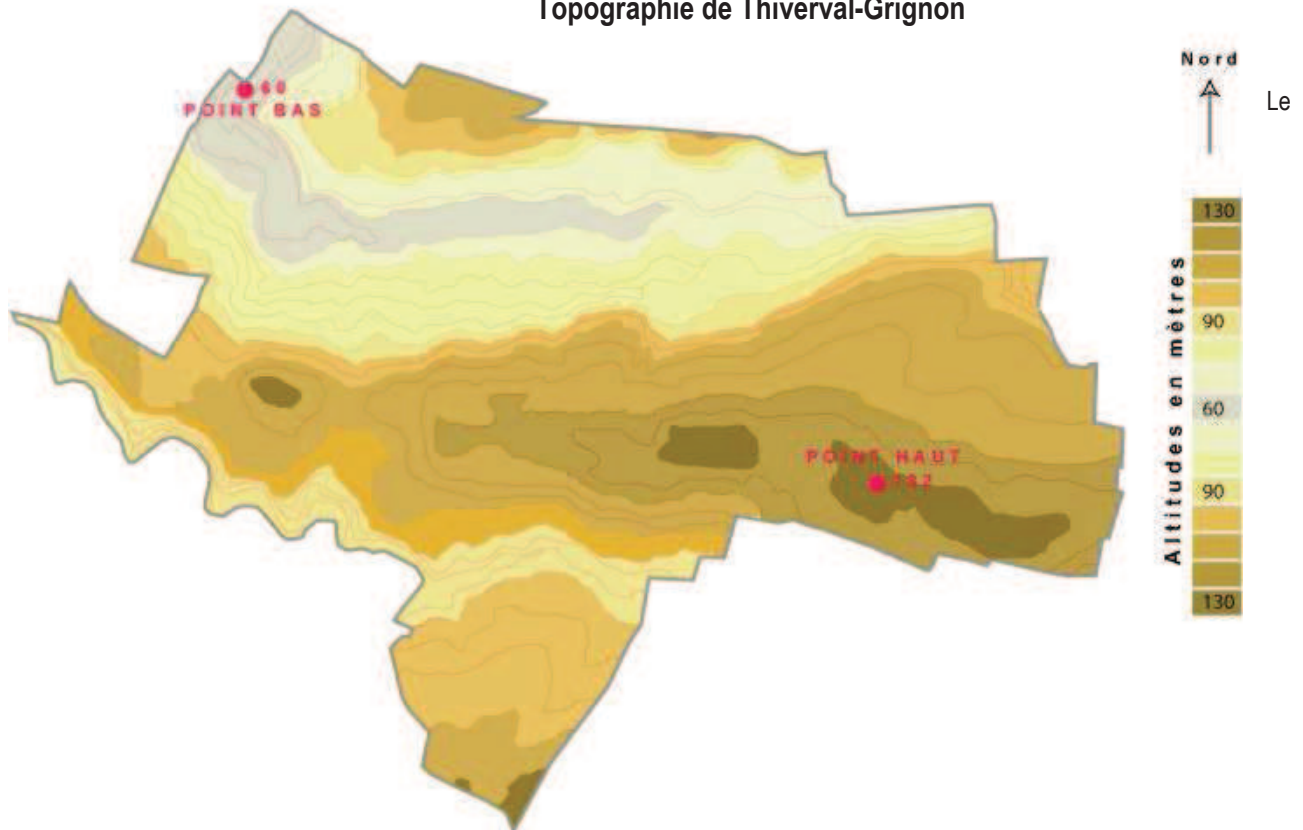
- le Schéma Départemental de la Randonnée Pédestre adopté le 29 octobre 1993 qui a inscrit l'itinéraire de randonnée GR n°1.
- le Schéma Départemental de Randonnée Equestre adopté le 23 juin 2006 par le Conseil Général qui a inscrit en accord avec la commune la boucle de randonnée équestre n°3.

## 2 – Organisation du territoire communal

### Morphologie du territoire

Le territoire de Thiverval-Grignon est caractérisé par un relief marqué dont les altitudes varient entre 60 m NGF au point le plus bas, situé au Nord-Ouest du territoire et entre 132 m NGF au niveau de la ferme expérimentale.

Topographie de Thiverval-Grignon



territoire communal s'organise en 3 étages topographiques lisibles du Nord au Sud :

- **Des plateaux agricoles** sur la partie centrale et sur les extrémités Nord et Sud, culmine plus de 100 m NGF<sup>1</sup>. Le point le plus haut se situe au niveau de la ferme expérimentale (132 m NGF).
- **Des reliefs doux dans les parties intermédiaires qui accueillent l'urbanisation.**
- **Des dépressions au Sud et au Nord**, formées respectivement par le Ru de Gally et le Ru Maldroit. Ces espaces, qui traversent le territoire d'Est en Ouest, constituent les points bas du territoire communal aux environs de 60 m à 80 NGF. Le point le plus bas se situe aux abords du Ru de Gally au nord-ouest.

**Cette configuration topographique contribue à la diversité du paysage communal.**

<sup>1</sup> Nivellement général de la France.

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

### Hydrographie

Le territoire de Thiverval-Grignon, qui fait partie du bassin versant de la Mauldre, est traversé par la présence de deux cours d'eau affluents de la rive droite de la Mauldre :

- le Ru de Gally, qui traverse la commune sur sa partie Nord,
- et le Ru Maldroit, sur sa partie Sud.

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et d'Entretien (SIAE) de la vallée du Ru de Gally prend en charge le ru à partir de Rennemoulin (en aval de la retenue). Le SMAROV (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la région Ouest de Versailles) s'occupe de la partie amont du cours et de la retenue.

La commune fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Mauldre, en cours de révision, géré par le COBAHMA (Comité du Bassin hydrographique de la Mauldre et de ses affluents).



Par ailleurs, le Préfet a prescrit le 02 novembre 1992, la délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation des cours d'eau domaniaux. Conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme, ce document vaut Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Cet arrêté est en cours de révision pour le Ru de Gally. Un arrêté (06 novembre 2003) a prescrit l'élaboration d'un nouveau PPRI pour ce cours d'eau. Le Plan de Prévention des Risques de 1992 reste néanmoins valable jusqu'à l'approbation du nouveau PPRI et restera valable pour le Ru Maldroit.



#### LE RU DE GALLY

Le ru de Gally, prend sa source dans le parc du château de Versailles et traverse la commune en direction de l'Ouest en passant au nord de l'Agro Paris tech. Il traverse ensuite le centre du bourg de Thiverval, pour rejoindre la Mauldre en aval de Beynes au lieudit « la Maladrerie ». Son cours suit une orientation générale sud-est/nord-est.

Ce ruisseau draine au total une surface de 11 000 ha, courant dans des espaces agricoles, dans des espaces boisés et dans des zones urbanisées.

Le débit d'étiage du Ru de Gally atteint 600-700 l/s à Beynes, alors qu'il n'est que de 10-20 l/s en amont de la station de traitement du SIAROV (2002).



#### LE RU MALDROIT

Le Maldroit suit une orientation Sud-Est/Nord-Ouest. Avec 12,5 km de long, le Maldroit connaît de fortes variations de débits essentiellement liées à la nature des apports ruisselés. En effet, la forte urbanisation de l'amont et l'importance des surfaces imperméabilisées qui en résultent, influencent la rapidité des écoulements lorsqu'ils ne sont pas tamponnés.

Fortement encaissé (>1,5 m de hauteur de berges) et bordé de part et d'autre par un merlon, il ne déborde que très rarement.

Son principal apport hydraulique, par temps sec, est constitué du rejet des eaux épurées de la station du SIARPC, localisé sur Plaisir.

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

### Les grands ensembles paysagers

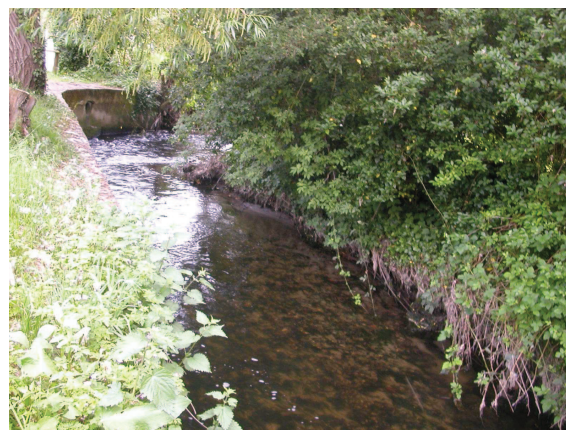
Plusieurs entités paysagères peuvent être définies sur le territoire communal :

- **d'importants plateaux destinés à l'activité agricole** à l'Ouest entre le bourg de Thiverval et Beynes, au Sud entre le Parc du Château et la commune de Plaisirs et à l'Ouest entre le bourg de Grignon et Les Clayes-sous-Bois. Ces espaces, qui occupent près de 70 % du territoire communal) forment de grandes étendues cultivées, sans limites physiques clairement définies.

- **des zones boisées** qui se localisées dans le parc de Grignon, qui constitue un espace clos et un véritable poumon vert au centre du territoire, des espaces boisés le long de la dépression du Ru de Gally et sur les coteaux qui la délimitent, à proximité du Liberty Country Club au Sud-Ouest.



- **des espaces humides** qui constituent des espaces naturels présentent des enjeux de préservation et de valorisation à savoir les abords du Ru de Gally et du Ru Maldroit pour la diversité biologique des milieux humides.



A noter que le relief de la commune marque le paysage et offre des appuis visuels à protéger.



Par ailleurs, l'air de jeux au cœur de Thiverval constitue un aménagement vert structurant à préserver et valoriser dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. A la fois espace de promenade et de loisirs, ce poumon vert rythme l'organisation bâtie de Thiverval.



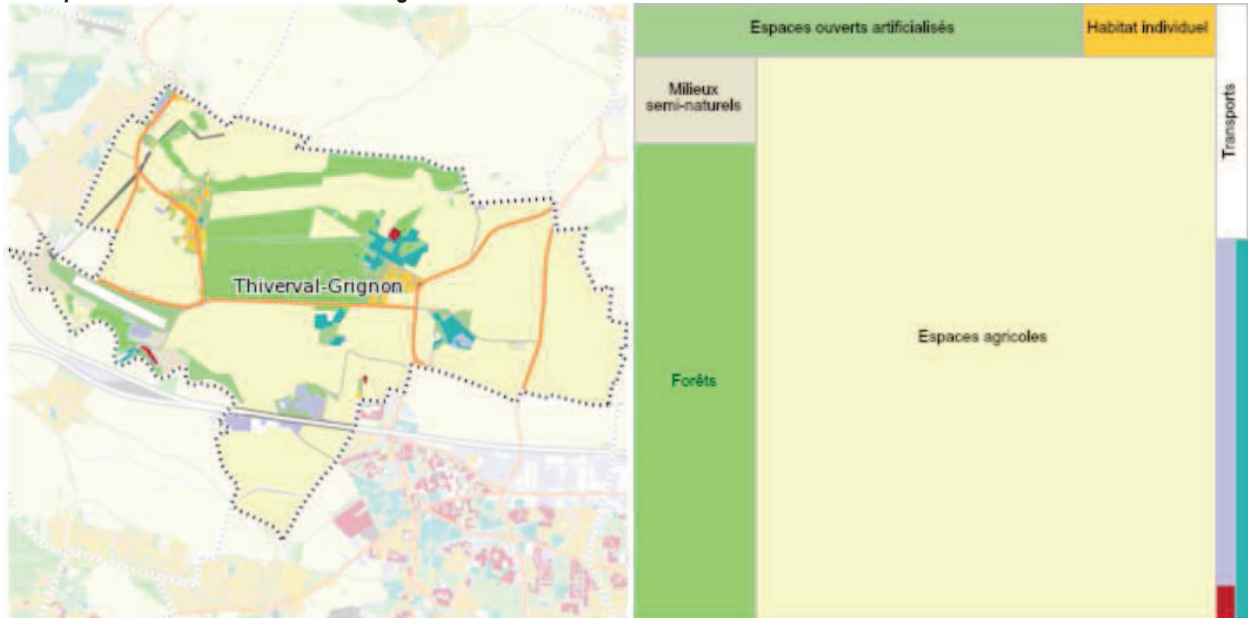
# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

### L'organisation urbaine

D'une superficie de 1134 hectares, le territoire de Thiverval-Grignon est constitué de 86,44 ha d'espaces construits artificialisés (soit environ 8% du territoire communal) et de 1 047,56 ha d'espaces non bâtis (soit plus de 92 % du territoire communal).

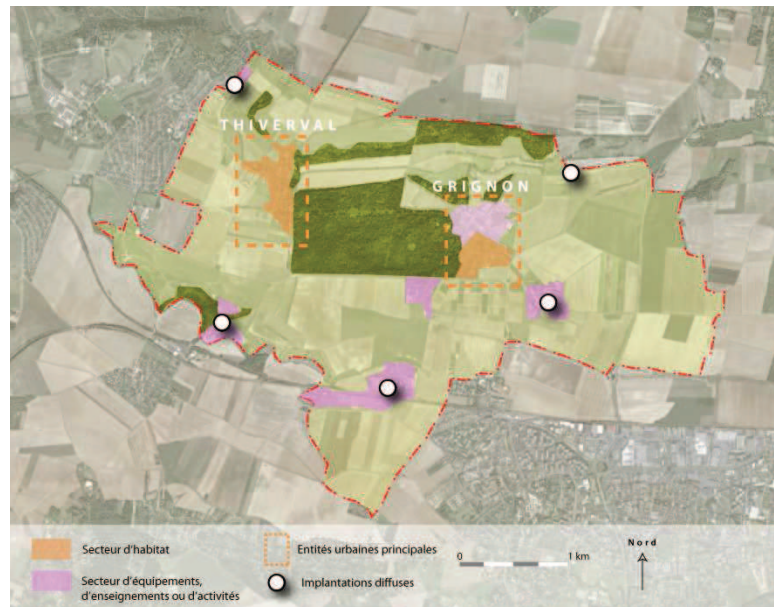
#### Occupation des sols de Thiverval-Grignon



Thiverval-Grignon possède une urbanisation particulière, organisée en deux pôles séparés par le Parc du Château de Grignon. Ils offrent des infrastructures complémentaires mais le poids démographique de ces bourgs reste inégal.

- **le bourg de Thiverval**, cœur historique, est situé à l'Ouest du parc. Il regroupe près de 350 habitants et accueille l'Eglise et la Mairie de Thiverval-Grignon. Formé majoritairement d'habitat ancien, celui-ci est concentré le long de la Grande Rue. On identifie également un habitat plus récent dispersé en limite des espaces agricoles ou plus concentré sous la forme de petits lotissements.

- **le bourg de Grignon** est adossé à l'allée principale menant au Château. Avec près de 450 habitants et aux alentours de 200 étudiants, cette unité urbaine est la plus peuplée. Elle se compose d'habitat ancien, d'une cité résidentielle et d'habitats individuels édifiés dans les années 60. Le développement de ce bourg est lié à la présence de l'AgroParis Tech, établissement d'enseignement et de recherche agronomique reconnu comme étant le plus grand établissement des sciences du vivant en France.



A ces deux entités urbaines, s'ajoutent des implantations isolées éparées, sur l'ensemble du territoire. Ils constituent des entités variées et isolées sur le territoire. Il s'agit :

- d'équipements de loisirs (Liberty Club et aérodrome Vol à Voile)
- d'activités artisanales sur le secteur de Folleville
- de stations d'épuration au Nord-Est et au Nord-Ouest
- d'une zone industrielle (ZI du Pont Cailloux).

En termes de paysages bâtis, Thiverval-Grignon se compose de :

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

### ...un tissu ancien traditionnel

**Sur Thiverval-Grignon, Le noyau ancien** est situé le long de la Grande Rue et au débouché de trois rues perpendiculaires (Chemin de Beynes, Rue de Crespières, rue du Pont Planté). Les constructions sont implantées à l'alignement des voies en ordre continu. Les cœurs d'îlots sont sous-densifiés et sont peu visibles depuis les axes de circulations. Les parcelles sont comprises entre 150 à 1000 m<sup>2</sup> et le bâti ancien présentent des qualités intéressantes, qui font l'identité rurale du village.

**Sur Grignon, l'habitat ancien** est implanté le long de l'avenue Lucien Brétignières et rue des Templiers, la typologie des constructions est exclusivement individuelle. En ordre continu, cet habitat relativement dense et la surface des parcelles sont comprises entre 120 et 1 000 m<sup>2</sup>. Quelques cours intérieures sont identifiées mais restent peu visibles depuis les voies.

### ... des extensions urbaines sous forme d'habitat pavillonnaire

**L'urbanisation récente de Thiverval-Grignon** découle d'une urbanisation progressive individuelle, sans réelle logique d'implantation, au gré des opportunités.

L'habitat pavillonnaire est moins dense que l'habitat ancien. Il se caractérise par de grandes parcelles de 1 000 à 3 500 m<sup>2</sup>, les emprises non bâties sont conséquentes.

Cette forme d'extension se caractérise par :

- des parcelles de tailles supérieures à celle du centre-ville,
- parcelles en lanières perpendiculaires aux voies,
- une implantation des constructions sans logique d'ensemble,
- une architecture mixte retraçant les différentes influences de ces dernières années.

**Sur Grignon, l'habitat pavillonnaire** se caractérise par une implantation discontinue en retrait des voies. La taille des parcelles est plus grande que l'habitat ancien : 150 à 1200 m<sup>2</sup>. Chaque maison possède un jardin, dont la dimension est non négligeable.

### ... des extensions urbaines sous forme d'opération d'ensemble

**A Thiverval, les opérations d'ensembles** sont concentrées sur deux rues : 8 maisons rue Marsaudon et 10 maisons rue de Bartholomé.

Dans les deux cas, ces formes urbaines relativement homogènes avec un espace vert devant la construction principale et un jardin à l'arrière.

Ces constructions sont implantées en ordre discontinu en retrait de la voie.

La structure viarie se distingue du reste de la commune, formant ainsi des unités refermées sur elle-même.

### ... une cité résidentielle

La cité résidentielle est une opération mixte composée de collectifs bas et d'habitat individuel datant des années 60-70. En ordre discontinu, elle est organisée autour d'un espace végétalisé central. La délimitation entre chaque lot et entre les espaces publics/espaces privés sont peu perceptibles. Cet espace relativement ouvert est peu dense et peut être défini comme une « prairie habitée ».

A proximité immédiate de la RN 119, des nuisances sonores peuvent être perçus.



# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

A cette composition territoriale bipolaire s'ajoute des secteurs urbains isolés qui occupent une place importante tant sur le plan paysagé que dans le fonctionnement du territorial. Ce sont exclusivement des équipements, dont la nature est relativement variée, et des secteurs d'activités.

Ces entités urbaines sont très dispersées sur le territoire. De grandes tailles, les parcelles sont occupées par des constructions ne dépassant pas R+1. Les unités sont plus ou moins homogènes et sont reliées entre elles par les voies départementales. Hormis le secteur de Folleville, cette urbanisation est dense. Ces zones sont encadrées par des espaces agricoles.

### Le secteur de Folleville



### La cartonnerie Mondi et le Liberty Country Club



### La Ferme expérimentale



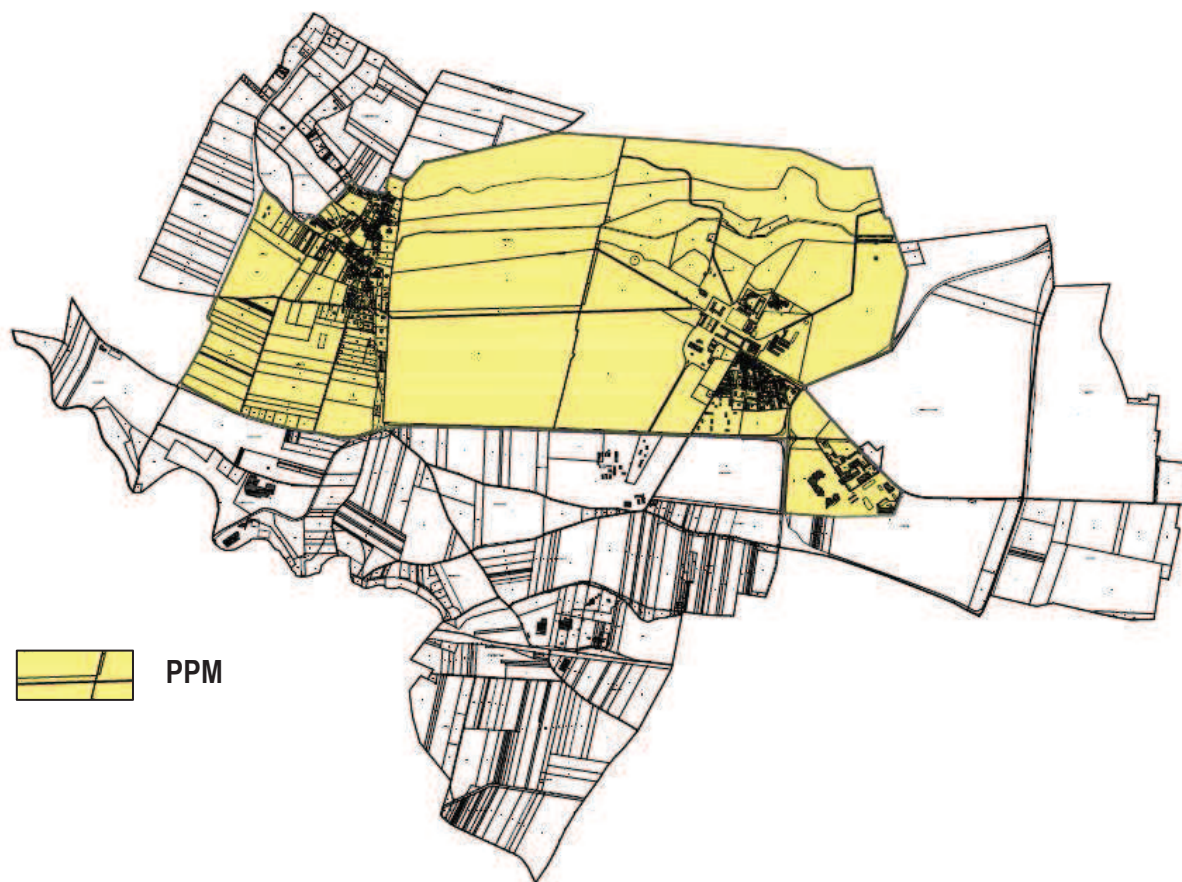
### La zone industrielle du Pont Cailloux



# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

Par ailleurs, la commune de Thiverval-Grignon est concernée par un périmètre de Protection Modifié des monuments historiques, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2011 :



# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

De plus, plusieurs constructions possédant un caractère remarquable et marquant l'identité de la commune, sont recensées sur Thiverval-Grignon, notamment :

- des fermes :



- des maisons rurales :



- des maisons de bourg :



- du patrimoine rural et des murs :



### Les risques et nuisances

#### LES RISQUES

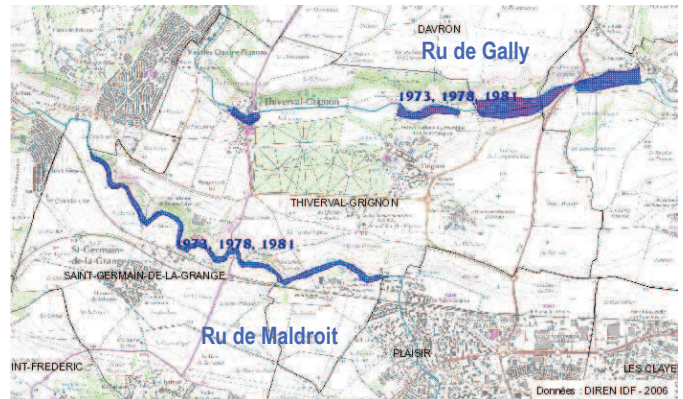
La commune de Thiverval est répertoriée comme étant soumise aux risques :

- inondation
- mouvement de terrain
- transport de marchandises dangereuses

La commune est soumise au risque d'inondation. L'Atlas des plus hautes eaux connus mentionne trois zones inondables :

- Une **large bande de part et d'autres du Ru de Maldroit** est classée en zone inondable, de l'aval de la station d'épuration de Plaisir-les-Clayes (Z.I du Pont de Cailloux) jusqu'à la limite communale à l'Ouest au lieu-dit « les barricades ». Il s'agit d'une zone sensible non constructible.
- Une **étroite bande de part et d'autre du Ru de Gally** est classée en zone inondable, au Nord Est de la commune.
- Une **partie du bourg de Thiverval** est également identifiée comme un secteur à risque, lié à la traversée du Ru de Gally de cette zone urbaine.

#### Atlas des plus hautes eaux connues

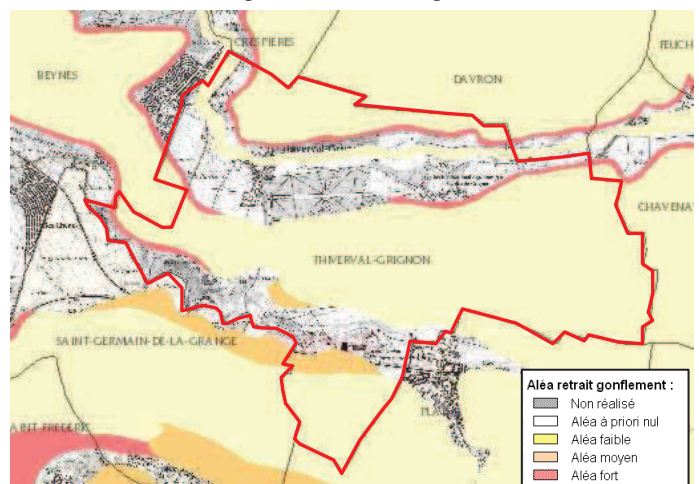


La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 portant sur la délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation des cours d'eau non domaniaux. Conformément à l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, ce document vaut plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Ru de Gally est en cours d'élaboration**. Par principe de précaution, la commune devra, dans cette période transitoire, être vigilante sur l'urbanisation qui pourrait concerner des zones inondables et mettre en péril la préservation des champs naturels d'expansion des crues.

En ce qui concerne les mouvements de terrain, la commune de Thiverval-Grignon est située sur un secteur où ont été recensées de faibles formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent, peu de secteurs possédant un risque fort de retrait-gonflement des argiles pour la commune.

#### Retrait et gonflement des argiles



Les aléas forts sont identifiés sur la partie nord-est du territoire et sur deux bandes étroites à l'ouest, en direction de Beynes. Des aléas moyens sont recensés sur la partie sud de la Zone Industrielle du Pont Cailloux et sur le plateau agricole.

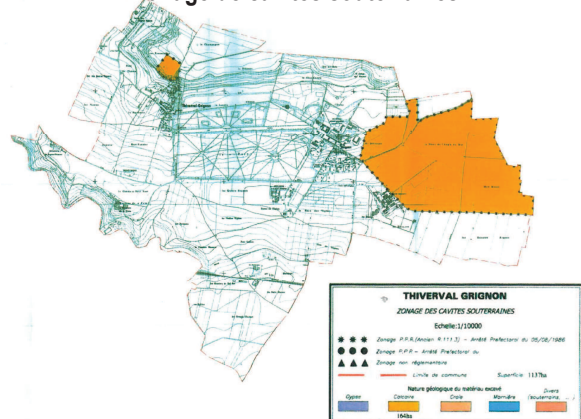
A noter que le territoire de Thiverval-Grignon se situe dans une zone de sismicité faible (zone 1).

De plus, deux secteurs sur le territoire de Thiverval-Grignon sont sujets à des risques d'érosion des terres :

- La Vallée du Yart, le long du Ru Maldroit,
- La Côté de Grignon, le long du Ru de Gally.

La commune de Thiverval-Grignon est concernée par des périmètres de cavités souterraines. Toutes opérations d'aménagement dans ces secteurs doivent faire l'objet d'une étude géotechnique au préalable.

#### Zonage de cavités souterraines



# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

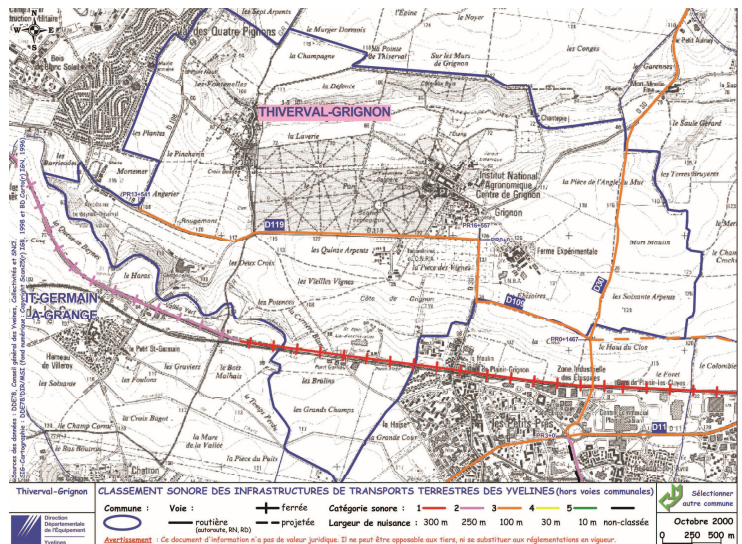
Par ailleurs, le territoire de Thiverval-Grignon est répertorié au dossier départemental des risques majeurs, pour les **risques liés aux transports de matières dangereuses**, par voie routière et ferroviaire.

**Notons également** que l'établissement GDF, localisé sur la commune de Beynes, est classé site SEVESO « seuil haut » et concerne la commune de Thiverval-Grignon.

### LES NUISANCES

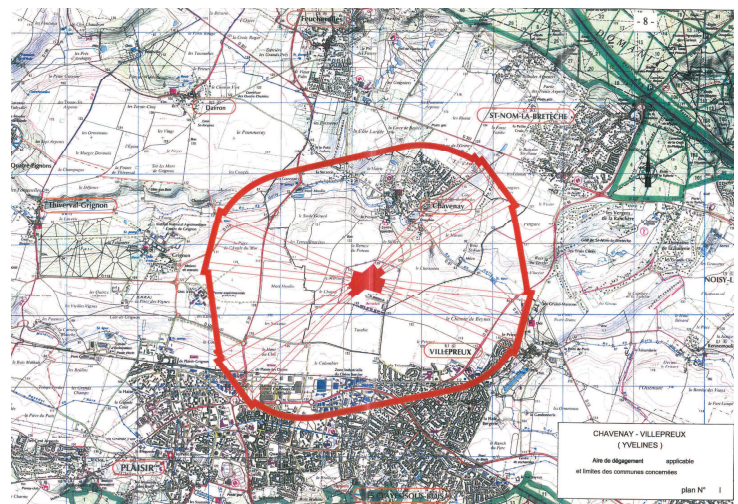
Concernant les nuisances sonores, le territoire de Thiverval-Grignon est parcouru par plusieurs voies de déplacement identifiées par arrêté préfectoral comme génératrices de gênes auditives, à savoir :

- **la RD 19**, identifiée comme une infrastructure de type 3 par arrêté préfectoral (n° 109) en 2003. La zone de bruit correspond à un faisceau de 100 m de part et d'autre des bordures de la voie ;
- **la RD 30 et la rue de la Gare** sont concernées par une zone de bruit de 100 m ;
- **la ligne SNCF** qui génère une zone de bruit de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée (arrêté n° 108, 20 mai 2003).



Enfin, la commune de Thiverval-Grignon est également concernée par deux aéroports : l'aéroport de Beynes-Thiverval et l'aéroport de Chavenay-Villepreux.

Seul l'aéroport de Chavenay-Villepreux a fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 1985, qui est actuellement en cours de révision. Le PEB identifie 3 zones de réglementation définissant les occupations et utilisations des sols admises. La commune n'est concernée que par les zones C et D du PEB.

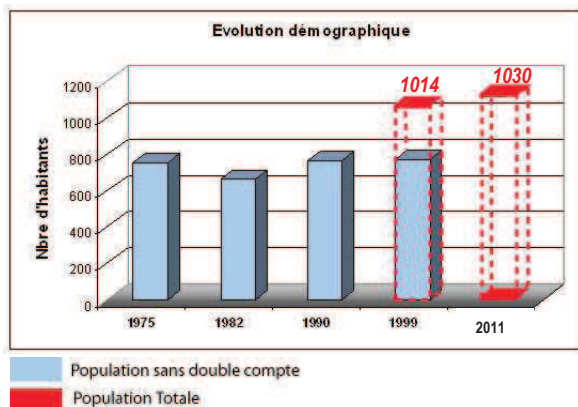


Plan de dégivrement de l'aéroport de Chavenay-Villepreux

### 3. Caractéristiques démographiques et socio-économiques

#### La population

##### ■ EVOLUTIONS DE LA POPULATION



Malgré la proximité de l'agglomération parisienne et notamment de pôles urbains approchant la première couronne, Thiverval-Grignon reste une commune rurale peu dense avec une population totale de 1030 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (RGP données 2011).

##### Plusieurs phases de développement marquent le territoire communal :

Les années 60 sont marquées par une forte poussée démographique liée à l'arrivée de nombreuses familles d'Alger (36 logements de fonction construits), suite à la délocalisation d'une partie de l'AgroParis Tech sur Grignon, mais également à la transformation de la maison Bel Air en maison de retraite (40 personnes).

Cette période est suivie par une décroissance de la population totale qui s'explique par un déficit migratoire relativement important (-1,92), non compensé par un solde naturel (0,12). Cette baisse démographique conséquente est liée à une importante décohabitation des jeunes qui quittent la commune pour des logements de petites tailles au loyer attractif.

Les années 80-90 sont marquées par la construction d'ensembles résidentiels dont les opérations rue Bartholomé et rue Marsaudon. Puis d'un ralentissement démographique (croissance annuelle moyenne de 0,09 %), lié à un rythme de construction faible : 1 unité/an en moyenne.

Depuis 2000, la croissance démographique est importante comparativement aux autres périodes mais doit être nuancée. En effet, jusqu'en 1999, l'indicateur de référence de l'INSEE est la « population sans double compte » et celle-ci ne prenait pas en compte les populations dont la présence est liée à l'AgroParitech. Le recensement de 2006 puis 2011, basé sur la définition de la « population légale », intègre cette population et impacte fortement la croissance démographique.

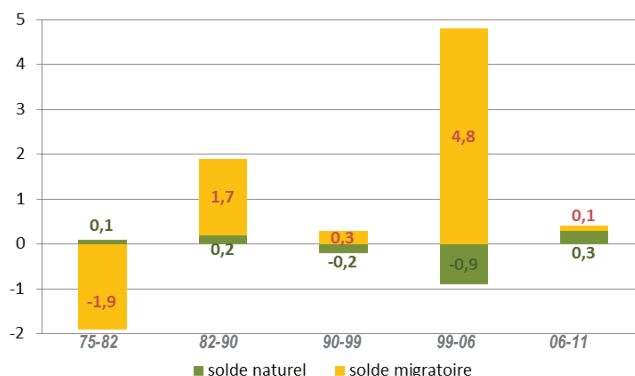
**On notera que la population liée à la présence de l'AgroParisTEch représente près d'1/3 de la population totale. Or, cet établissement doit être délocalisé vers le plateau de Saclay (OIN Paris Saclay). Le processus de transfert engagé va avoir des incidences à court terme sur la démographie de Thiverval-Grignon avec une baisse conséquente du nombre d'habitants sur le territoire. Ainsi, constatant déjà une baisse sensible des effectifs en crèche sur la commune, la commune souhaite apporter des solutions en termes de création de logements et répondre rapidement aux besoins en logements.**

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

- le solde naturel, qui se définit par la différence entre les naissances et décès des habitants de Thiverval-Grignon.
- l'évolution du solde migratoire qui traduit l'arrivée (positif) ou le départ (négatif) de populations à Thiverval-Grignon.

Sur la commune de Thiverval-Grignon, aucun de ces deux phénomènes ne prend le pas sur l'autre. Chaque période intercensitaire possède des tendances très différentes.

Evolution des soldes démographiques (%/an)



# Commune de Thiverval-Grignon

---

## PLU – Modification n°1

---

### ■ **UNE EVOLUTION CONTRASTEE DES CLASSES D'AGES**

On observe sur la commune **un vieillissement de la population** lié :

- à la baisse des habitants de moins de 20 ans depuis les années 90
- et le maintien des plus de 60 ans.

Ce phénomène est d'ailleurs confirmé par l'évolution de l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) sur la même période, passant de 2,0 en 1990 et 1,7 en 2009.

### ■ **UN CERTAIN DESSERREMENT DES MENAGES**

A Thiverval-Grignon, la taille moyenne des ménages est de 2,6 pers/ ménage. Elle est supérieure aux moyennes observées sur les communes des Yvelines (2,5 pers/ménage).

Mais, une réelle diminution de la taille des ménages est constatée sur la commune depuis les années 80 (3,4 à 2,6 pers/ménages entre 1982 et 2011) du fait de phénomènes d'éclatement de la cellule familiale : augmentation des divorces ou séparations, des familles monoparentales, décohabitation et départ des jeunes et montée du célibat, etc.

### Le parc de logements

#### ■ EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

La commune de Thiverval-Grignon comptait 307 logements en 2011 selon le recensement de l'INSEE. Elle connaît une croissance globale du parc de logements depuis les années 60. L'essentiel de la croissance du parc résidentiel de la commune a été réalisé dans les années 70 et après 90.

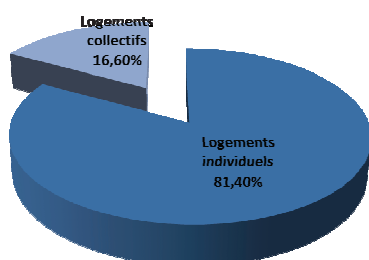
Depuis les années 2000, le nombre de logements dans le parc total est resté stable.

#### Evolution du parc de logements depuis 1968

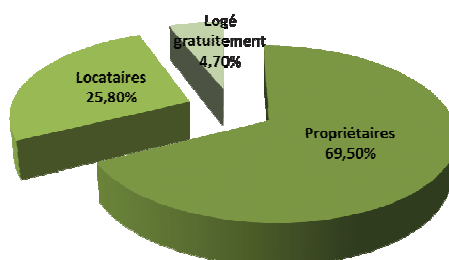
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
<b>Ensemble</b>	<b>246</b>	<b>284</b>	<b>264</b>	<b>268</b>	<b>293</b>	<b>297</b>	<b>307</b>
<i>Résidences principales</i>	212	240	226	248	248	273	282
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	22	33	19	12	20	8	8
<i>Logements vacants</i>	12	11	19	8	25	16	17

#### ■ COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

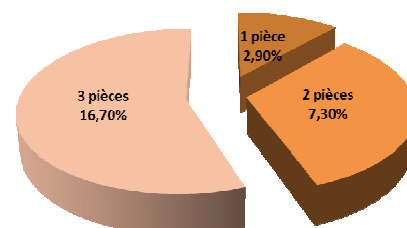
##### Typologie des logements



##### Statut d'occupation



##### Résidences principales selon le nombre de pièces



Source : INSEE 2011

Le parc de résidences principales de la commune se caractérise par une forte majorité :

- **de grands logements** : La taille moyenne des logements est de 4,8 pièces sur la commune, dont une moyenne de 5,3 pièces/maison et de 2,6 pièces/appartement. Les logements de 4 et 5 pièces dont les superficies varient de 70 à 150 m<sup>2</sup> sont majoritaires.
- **de logements individuels** : La majorité du parc de Thiverval-grignon est constituée de maisons individuelles (environ 81.40 % en 2011). Les logements collectifs ne représentent que 16.60 % du parc total contre près de 55 % du parc dans les Yvelines.
- **de logements occupés par leurs propriétaires** : Thiverval-Grignon est un secteur d'accession à la propriété dominant avec environ 69,5 % logements occupés par leurs propriétaires. La part de locataires est faible comparativement aux autres communes du département des Yvelines.

*Le départ de l'AgroParisTEch et ses incidences démographiques incitent la commune à mettre en œuvre une politique d'attraction résidentielle et démographique grâce à la création de nouveaux logements sur le territoire. Cette volonté est l'occasion de développer une offre plus diversifiée en faveur d'un rééquilibrage vers les jeunes actifs, les ménages primo-accédants à travers des typologies plus adaptées aux besoins (plus petits logements, location, etc.)*

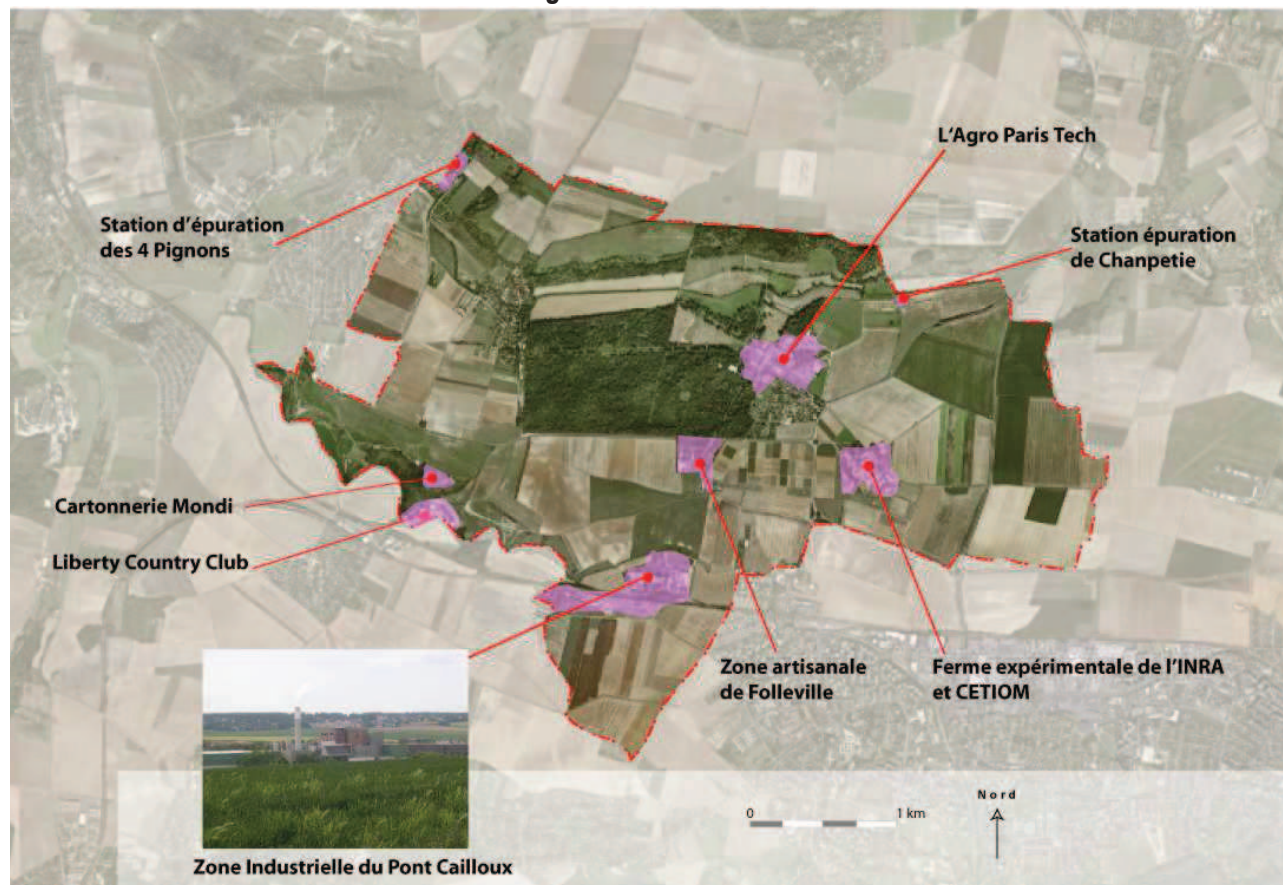
### Données économiques, activités et emplois

Près d'une cinquantaine d'établissements économiques sont présents sur le territoire de la commune en 2005 (*source : INSEE*). Le tissu économique se compose à la fois d'établissements importants notamment dans le domaine de la recherche agronomique et de petites entreprises locales artisanales, de services ou d'activités rurales et agricoles.

Les zones d'activités sur le territoire communal sont très dispersées. On distingue ainsi :

- **La zone Industrielle de Pont Cailloux** qui regroupe la station d'épuration Plaisir-Les-Clayes, l'Usine d'incinération CNIM, la société SEPUR, la société CR2T (Centre de Tri de Thiverval) ;
- **Des établissements de recherche et d'enseignement agronomique** : l'AgroParis Tech, la Ferme Expérimentale de l'INRA et le CETIOM (CEntre Technique Interprofessionnel des Oléagineux Métropolitains) ;
- **Des stations d'épuration** : La station d'épuration des 4 pignons en limite Nord-Ouest de la commune et la station d'épuration de Chanpetie au Nord-Est.
- **La cartonnerie MONDI et le Liberty Country Club** se localise en limite de Saint-Germain-de-la-Grange.
- **Des activités artisanales** sur le secteur de Folleville. Ce secteur mérite une certaine valorisation pour le rendre plus fonctionnel et attractif pour ces petites entreprises, dont le développement est actuellement compromis par l'organisation urbaine et la qualité des locaux (préfabriqués et /ou structures aux normes vieillissantes et dépassées). On précisera que ce secteur est en grande partie propriété de la commune et que la capacité d'intervention et de valorisation est en donc facilitée.

### Localisation des activités sur Thiverval-Grignon



### Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif

Les équipements publics et collectifs de Thiverval-Grignon se répartissent sur deux secteurs principaux :

- **Le bourg de Thiverval**, qui regroupe la Mairie, l'Eglise et l'école maternelle;
- **Le bourg de Grignon** est composé de l'agence postale, de l'école primaire, du centre de loisirs, de la maison de retraite le « Bel Air », de la salle communale polyvalente Jean Claude Tirel ainsi que du campus de l'Agro Paris-Tech.

La répartition des services sur la commune est complémentaire entre les deux bourgs, volonté de préserver un équilibre entre le village et le hameau.

Le **secteur de Folleville** constitue également un secteur d'équipements, en cours de développement avec la réalisation d'une crèche de 36 berceaux et la rénovation d'un gîte rural de 14 couchages (voir page 25)

#### Localisation des équipements sur le territoire de Thiverval-Grignon



# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

### Les équipements scolaires et de la petite enfance

#### Equipements de la petite enfance

La commune dispose d'une **crèche de 36 berceaux** localisés sur le site de Folleville. Les effectifs connaissent une baisse qui s'amorce.

#### Equipements scolaires

L'enseignement du premier degré est dispensé sur le bourg de Grignon. Cette école primaire « Les chênes » compte une soixantaine d'enfants en 2014 répartis en 6 niveaux. Une cantine scolaire à proximité immédiate accueille élèves et enseignants. Le centre de loisirs donne directement dans la cour de l'école et possède une capacité d'accueil de 40 enfants.



Ecole Primaire à Grignon



Centre de Loisirs dans la cour de l'école

Sur le bourg de Thiverval, l'école maternelle « Les érables » accueille une vingtaine d'enfants regroupés dans une seule et même classe pour les 3 sections. La cour de l'école donne directement sur la mairie de Thiverval-Grignon. La cantine scolaire est localisée dans la même rue, en face.



Ecole maternelle à Thiverval



Cantine scolaire en rez-de-chaussée

#### Effectifs des établissements scolaires sur Thiverval-Grignon depuis 1999

	1999 2000	2000 2001	2001 2002	2002 2003	2003 2004	2004 2005	2005 2006	2006 2007	2007 2008	2013 2014
Ecole Maternelle Les érables	20	24	24	27	28	25	22	29	20	22
Ecole Primaire Les chênes	55	57	60	56	58	61	68	67	73	69

Depuis 2005, les effectifs scolaires de l'école primaire sont plus importants que les années précédentes. Cette augmentation se maintient jusqu'en 2009 mais se stabilisent depuis. Les effectifs de l'école maternelle sont situés dans la fourchette basse et pourraient connaître une décroissance vis les effectifs en baisse de la crèche.

En ce qui concerne l'enseignement secondaire, la commune de Thiverval-Grignon dépend des établissements localisés dans les communes voisines.

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

### **Les équipements sportifs, de loisirs et culturels**

---

#### **Les équipements sportifs**

##### **Publics :**

La commune dispose de plusieurs **équipements sportifs** :

- d'un stade composé d'un terrain de foot et d'un terrain de rugby sur le secteur de Folleville,
- d'un tennis de basket à proximité de l'école primaire de Grignon,
- de terrains de pétanque sur Folleville,
- d'un centre équestre sur le complexe de l'agro Paristech,
- d'une aire de jeux sur Thiverval disposant d'un terrain de football et d'agrès pour les enfants.

##### **Privés:**

L'**aérodrome de Beynes-Thiverval** compte 160 adhérents en 2007 et se compose de 2 pistes de 500 m (1 en herbe et 1 en dur). Notons que les terrains de l'aérodrome sont la propriété du Ministère de l'écologie, de l'environnement, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Le **Liberty Country Club**, centre sportif privé propose également des infrastructures sportives aux habitants du secteur et des communes voisines :

- 17 terrains de tennis
- 4 terrains de squash
- 2 terrains de badminton
- 1 salle de cardio-training
- 1 salle de musculation
- 2 salles de fitness
- 2 piscines dont une intérieure et une extérieure.

L'**aménagement d'un golf** sur la commune de Thiverval-Grignon est en cours de réalisation. Ce projet comprend la réalisation :

- d'un parcours de golf de 18 trous aux normes de championnat international
- d'un practice d'environ 40 postes dont une dizaine couverts,
- d'une zone d'approche et de putting green,
- d'un parcours débutant Pitch and Putt, composé de vrais greens de surface limitée (environ 200 m<sup>2</sup>), adapté à l'apprentissage et aux joueurs confirmés souhaitant améliorer leur petit jeu.
- une extension de parking de 170 places sera créée.

#### **Les équipements culturels**

La commune dispose d'une salle communale polyvalente, appelé **salle J.C - Tirel**, sur le secteur de Grignon. La capacité d'accueil de cette salle est d'environ 300 personnes.

#### **Les équipements spécifiques : les stations d'épuration**

*Sources : Schéma Directeur d'Assainissement – Etude de Zonage d'Assainissement – Novembre 2002*

La commune de Thiverval-Grignon comporte plusieurs systèmes ou infrastructures d'assainissement collectif sur son territoire. En effet, en plus de l'infrastructure strictement communale à savoir le SIA de Thiverval-Grignon, Feucherolles et Chavenay, on trouve sur le territoire deux autres stations d'épuration :

Ainsi, sur la commune de Thiverval-Grignon sont implantés :

- **La station d'épuration du Val des 4 Pignons** : le milieu récepteur de la station est le Ru de Gally. Le secteur des 4 Pignons où sont implantés « le relais du Templiers » et « Ouest 78 » est raccordé à la station d'épuration de la commune de Beynes.
- **La station d'épuration de Plaisir-Les Clayes-sous-Bois** : Le hameau de Folleville est desservi par un réseau de collecte des eaux usées privés, dirigé vers la station d'épuration de Plaisir-Les Clayes. Les entreprises CNIM et CR2T situées dans la Zone Industrielle du Pont Cailloux sont aussi raccordées directement à la station de Plaisir, chacune par des collecteurs privés. Le milieu récepteur de la STEP de Plaisir-Les Clayes est le Ru Maldroit.

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

- **La station d'épuration de Thiverval-Grignon, Feucherolles et Chavenay** : Il s'agit d'une station de type biologique dont les effluents traités sont rejetés dans le Ru de Gally. L'assainissement des eaux usées du Syndicat Intercommunal d'Assainissement est réalisé par la Lyonnaise des Eaux dans le cadre d'un contrat d'affermage. D'après les données du S.I.A<sup>2</sup> Région de Thiverval-Grignon, Feucherolles et Chavenay, les effluents traités ne sont pas conformes aux normes de rejets pour le paramètre Phosphore, anomalie due la présence d'eaux claires parasites permanentes.



### Les autres équipements

Les équipements et services publics disponibles sont les suivants :

- La Mairie (Thiverval)
- Le cimetière (Thiverval)
- L'Eglise (Thiverval)
- La poste (Grignon)
- Un hangar communal (Folleville)
- Une salle de réunion pour les associations de la commune (Thiverval)



La commune possède également un établissement hospitalier privé pour personnes âgées dépendantes appelé « Le Bel-Air ». Cette maison de retraite, ouverte en 1961 dans une ancienne pension de famille, accueille 33 résidents en 2008.

<sup>2</sup>A noter que le secteur de Folleville a connu quelques mutations au cours des dernières années avec la rénovation d'un gîte rural de 14 couchages  et la réalisation d'une salle des Fêtes d'une capacité de 60 à 80 personnes .



<sup>2</sup> Syndicat Intercommunal d'Assainissement

## II – Objets de la modification

### 1 – Les objets de la modification du PLU

La modification du PLU comporte 3 sujets d'adaptations réglementaires :

**A- Faire évoluer les dispositions réglementaires de la zone UE sur le secteur de Folleville** afin d'encadrer le développement de ce secteur en vue de répondre aux besoins de la commune en termes de logements et d'assurer la pérennité des équipements publics et des activités artisanales.

**B- Prise en compte des évolutions juridiques du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme** : surface de plancher (et suppression de la SHON/SHOB), intégration des articles 15 et 16 dans le règlement et actualisation des références aux articles desdits codes, etc.

**C- Adaptation et clarification diverses du règlement de zones** : suppression de la notion de COS et de la superficie minimale de terrains conformément à la loi ALUR

### 2 – Fondement de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thiverval-Grignon a été approuvé le 10 juin 2011.

Par délibération en date du 21 février 2014, la commune a prescrit une nouvelle procédure afin de procéder à diverses adaptations réglementaires citées précédemment.

Pour rappel, conformément aux articles L123.13 et R123.13, un Plan Local d'Urbanisme peut évoluer selon plusieurs types de procédures en fonction de la nature et des incidences des adaptations à intégrer :

- **la procédure de révision** : cette procédure est obligatoire lorsque la commune souhaite :
  - changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  - réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
  - d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- **la procédure de révision peut être « allégée »** dès lors que la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.
- **la procédure de modification** dans les cas où la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **la procédure de modification peut être « simplifiée »** dans les cas où la commune envisage de modifier le règlement et que ces modifications n'entraînent pas :

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

- de majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminution des possibilités de construire ;
- de réduction d'une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

En raison du contenu des adaptations et évolutions apportées au dossier de PLU précitées, c'est la procédure de modification qui est mise en œuvre.

### 3 – Les étapes procédurales et le cadre de l'enquête publique

Conformément à l'article L123.13.1 du CU, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique constitue une étape essentielle d'information et de consultation de la population lors d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le présent dossier de modification soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :

- **le rapport de présentation**, présentant la commune et les objets de la modification, leur traduction dans le PLU et les incidences sur l'environnement du territoire de Thiverval-Grignon ;
- **le règlement écrit** ;
- **le règlement graphique**.

**Ainsi, pendant une durée d'au moins 30 jours**, les habitants de Thiverval-Grignon ont la possibilité de consulter le dossier mis à enquête publique et de faire part au commissaire enquêteur, désigné par le président du Tribunal Administratif à la demande de Monsieur le Maire, de leur avis et remarques sur les modifications apportées.

Ces observations sont reprises par le commissaire enquêteur, qui peut alors assortir son avis de « recommandations » ou de « réserves ».

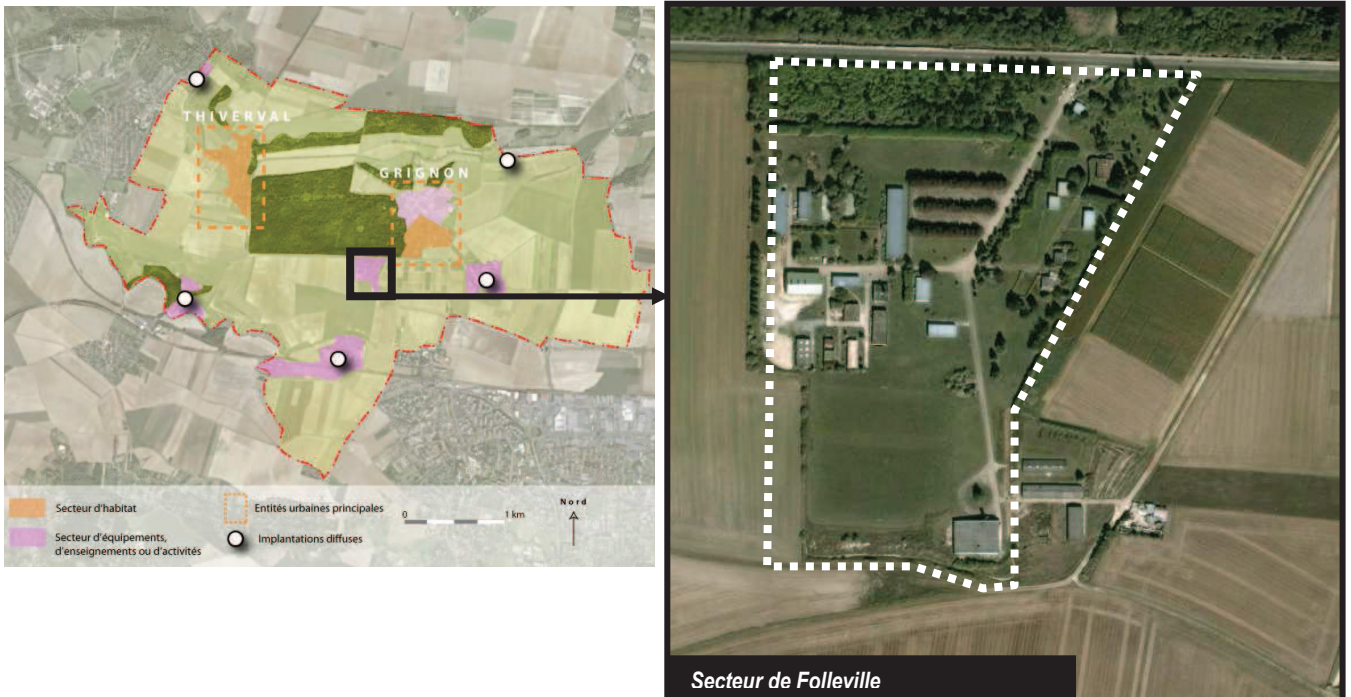
Sur la base de ce rapport et des avis émis par les personnes publiques associées, le conseil municipal se prononcera sur la prise en compte de ces observations et sur l'approbation définitive de la modification du PLU.

A noter que le Conseil d'Etat a précisé les conditions cumulatives pour qu'un projet de PLU puisse légalement être modifié après l'enquête publique : d'une part, les modifications doivent « procéder de l'enquête publique » ; d'autre part, « l'économie générale du projet de plan ne doit pas être remise en cause ».

### 4 – Les modifications apportées

#### A Faire évoluer les dispositions réglementaires de la zone UE sur le secteur de Folleville

##### ■ Le contexte



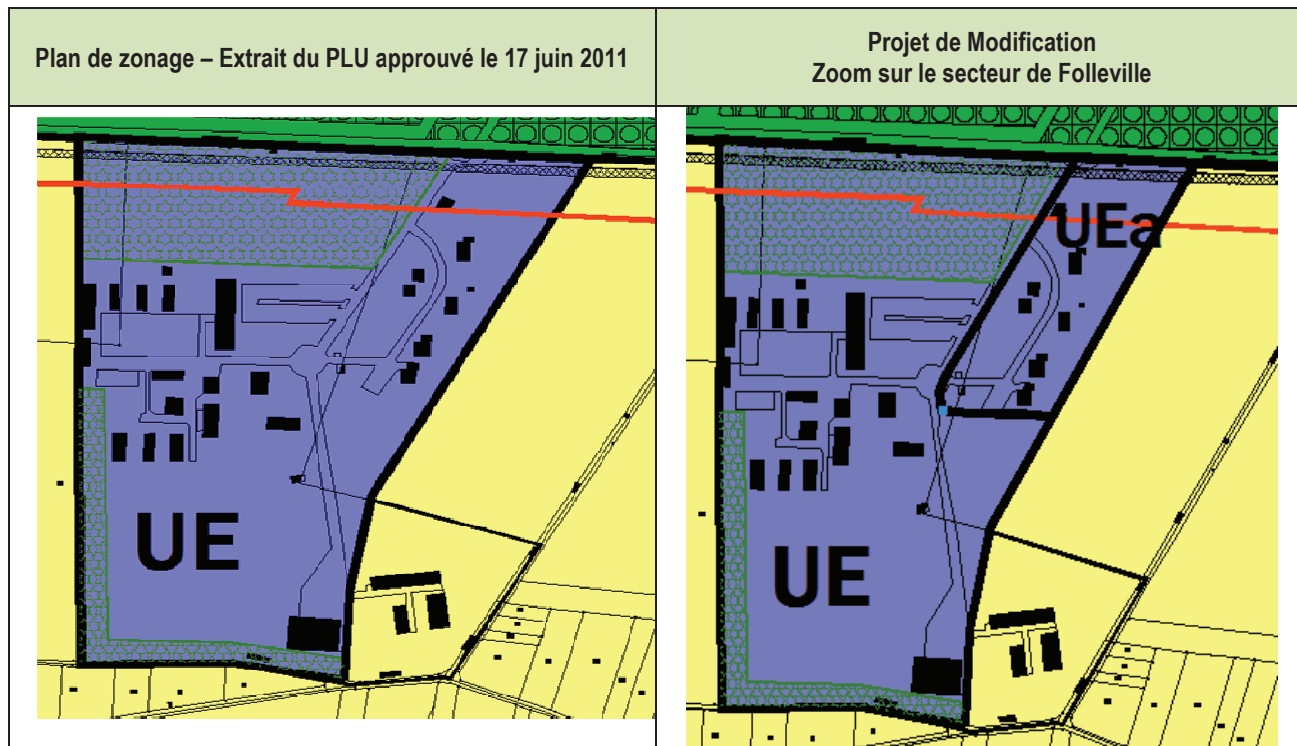
Le secteur de Folleville constitue une opportunité foncière à optimiser en vue de répondre aux besoins de la population de Thiverval-Grignon, aussi bien en termes d'habitat qu'en termes d'activité.

Le maintien des activités existantes sur la zone n'est pas remis en question. En effet, le programme envisagé permet d'apporter une solution au développement des activités existantes dans le cadre de la réalisation d'une opération mixte (habitat/activité). Les artisans bénéficieront ainsi de surfaces bâties supérieures plus en adéquation avec leur besoins, permettant des possibilités de développement.

Pour ce qui concerne le volet « habitat », un programme mixte est envisagé sur le secteur afin de maintenir la population existante sur la commune et d'accueillir de nouveaux ménages. Ces objectifs sont des enjeux vitaux pour la pérennité du territoire de Thiverval-Grignon dont le développement est étroitement lié à la délocalisation de l'AgroParis Tech sur le plateau de Saclay. Pour rappel, la population résidente sur la commune et dont la présence est consécutive à l'AgroParis Tech représente près d'un tiers de la population totale. Dans un contexte où le phasage concernant le transfert de l'AgroParis Tech est engagé et dans lequel on observe déjà une tendance à la baisse des effectifs en petite enfance (crèche) et une stabilisation des effectifs scolaires, la municipalité souhaite apporter dès aujourd'hui des solutions en termes de création de logements. C'est pourquoi, cette propriété communale qui bénéficie de l'implantation d'équipements publics constitue un secteur à privilégier. L'opération prévoit la réalisation d'environ une cinquantaine de logements à caractère mixte.

Des adaptations réglementaires ont ainsi été réalisées sur la zone UE dans ce sens. Une zone UEa a été créée en vue de la réalisation de cette opération.

■ **Les évolutions apportées aux plans de zonages**



■ **Les évolutions apportées règlement écrit (zone UE)**

Zones concernées	Articles	Extrait du PLU en vigueur	Rédaction proposée dans la modification	Justifications
	6	<p>Les constructions autorisées seront implantées en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d'au moins 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux,</li> <li>d'au moins 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.</li> </ul> <p><u>EXEMPTIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou à l'alignement.</li> </ul>	<p>Les constructions autorisées seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>en bordure des chemins départementaux : à au moins 10 m de l'alignement,</b></li> <li><b>en bordure des autres voies :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement,</li> <li>- soit en retrait d'au moins 4 m.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>EXEMPTIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou à l'alignement.</li> </ul>	<p>Afin de favoriser la réalisation d'une opération dense, l'implantation des constructions sur l'alignement et en retrait d'au moins 4 m sont permises.</p>
	7	<p>Les constructions seront implantées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.</p> <p><u>EXEMPTIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.</li> </ul>	<p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,</b></li> <li><b>Soit en retrait</b> de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.</li> </ul> <p><u>EXEMPTIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.</li> </ul>	<p>Les évolutions apportées permettent d'optimiser cette zone urbaine en permettant notamment une implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives.</p>
	9	NON REGLEMENTE	<b>L'emprise au sol maximale</b>	Les dispositions réglementaires

		<p><b>autorisée est :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la zone UE : <b>non réglementé</b></li> <li>- dans la zone UEa : <b>0,50.</b></li> </ul>	<p>mises en place à l'article 9 permettent d'assurer une maîtrise du développement urbain sur la zone UEa et prendre en compte les caractéristiques de la zone UE, propriété des domaines.</p>
<p style="text-align: center;"><b>10</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UE 2 du présent règlement).</li> <li>• Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.</li> <li>• La hauteur des constructions ne pourra excéder <b>9 mètres au faitage pour toutes les autres constructions et installations autorisées.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UE 2 du présent règlement).</li> <li>• Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.</li> <li>• La hauteur des constructions ne pourra excéder <b>12 mètres au faitage pour toutes les autres constructions et installations autorisées.</b></li> </ul>	<p><i>Afin de garantir une optimisation de la zone UEa, la hauteur maximale des constructions a été augmentée à 12 m au faitage.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>11</b></p>	<p>Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de THIVERVAL-GRIGNON et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.</p> <p><b>Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, les constructions et installations nouvelles seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.</b></p> <p><b>Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.</b></p> <p><b><u>Les CLOTURES</u></b></p> <p>Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.</p> <p><b><u>REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables</u></b>  <u>Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture</u></p> <p>L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.</p> <p>L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou</p>	<p>Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de THIVERVAL-GRIGNON et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.</p> <p>Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.</p> <p><b>Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, les constructions et installations nouvelles seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.</b></p> <p><b>Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.</b></p> <p><b><u>Les CLOTURES</u></b></p> <p>Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.</p> <p><b><u>Les TOITURES</u></b></p> <p><b>Dans la zone UEa, les pentes des toitures devront être comprises entre 35 et 45 °.</b></p> <p><b>Toutefois, des pentes plus faibles (pour aménager des terrasses ou toitures cintrées par exemple) et les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.</b></p> <p><b><u>REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables</u></b>  <u>Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture</u></p> <p>L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.</p> <p>L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou</p>	<p><i>En vue d'une cohérence avec les unités bâties des bourgs de Thiverval et de Grignon, les dispositions concernant les toitures ont été rappelées pour la zone UEa.</i></p>

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

	<p>d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.</p> <p>Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.</p> <p><u>EXEMPTIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les annexes, les garages, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul>	<p>d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.</p> <p>Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.</p> <p><u>EXEMPTIONS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les annexes, les garages, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;</li><li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul>	
--	--	--	--

**Aucune modification n'a été apportée aux articles 1, 2, 3, 4, 5, 8, 11, 12 et 13.**

**Les articles 5 et 14 sont modifiés conformément à ce qui suit (C1)**

**Les articles 15 et 16 sont ajoutés conformément à ce qui suit (B2)**

## B Prendre en compte les évolutions juridiques des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme

### B-1 Prise en compte de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher

Il s'agit de prendre en compte la nouvelle définition de la « surface de plancher » applicable en matière d'urbanisme (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011), qui se substitue aux notions de « SHOB » et de « SHON » à partir du 1er mars 2012 dans les PLU.

Ainsi toutes les mentions de « SHON » seront remplacées par « surface de plancher » dans le règlement.

### B-2 Intégration des articles 15 et 16 dans le règlement

#### Articles 15 :

Le règlement du PLU peut « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagement de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit » (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cadre du renforcement des dispositions en faveur du développement durable dans les PLU, il s'agit d'inciter la mise en place de dispositifs et aménagements économes en énergie, respectueux des ressources en eau et limitant les rejets divers.

Ainsi :

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Zones concernées	Articles	Rédaction proposée dans la modification
Toutes les zones, excepté AU	15	<p><u>Mentions ajoutées dans le règlement :</u></p> <p><b>ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.</p>

#### Articles 16 :

En ce qui concerne les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans l'ensemble des zones, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zones concernées	Article	Rédaction proposée dans la modification
Toutes les zones, excepté AU	16	<p><u>Mentions ajoutées dans le règlement :</u></p> <p><b>ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b></p> <p>Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.</p>

### B-3 Actualisation des références aux articles desdits codes

	Dans le PLU modifié
Concernant les adaptations mineures	Remplacé L123-1 par l'article L123-1-9
Concernant le permis de démolir	Les articles L451-1 à L451-3 et R451-1 à R*451-5

## C adaptations et clarifications diverses du règlement

### C-1 Abrogation du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) et de la Superficie Minimale des Terrains (article 5) conformément à la loi ALUR

La loi ALUR prévoit la suppression du coefficient d'occupation des sols et la superficie minimale des terrains dont l'utilité n'était plus avérée et dont l'existence pouvait entraver la volonté de construire.

La pratique a montré que l'utilisation du COS pouvait entraîner un véritable dévoiement du système de gestion de la densité, l'article 14 du règlement du PLU fixant par exemple un COS volontairement trop bas tandis que l'article 15 pouvait, de son côté, autoriser le dépassement du COS, moyennant le versement de la participation pour dépassement.

Par ailleurs, le COS et la superficie minimale de terrain peuvent paraître sclérosant en figeant certaines situations qui se heurtaient tant aux besoins en termes de constructibilité qu'en termes de mixité sociale. C'est pourquoi la notion de COS et de superficie minimale de terrains ont été abandonnée.

Afin d'assurer une gestion adaptée du développement urbain de Thiverval-Grignon, une emprise au sol a été renseignée pour les zones présentées ci-dessous. Ces mesures réglementaires assurent une densification et une optimisation des ensembles urbains.

Les adaptations réalisées figurent en rouge dans le tableau ci-dessous :

Zones concernées	Articles	Extrait du PLU en vigueur	Rédaction proposée dans la modification
UB	9	NON REGLEMENTE	<del>NON REGLEMENTE</del> L'emprise au sol maximale autorisée est de 0,30.
	14	Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30 pour les constructions.	<del>Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30 pour les constructions.</del> Abrogés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
UC	9	NON REGLEMENTE	<del>NON REGLEMENTE</del> L'emprise au sol maximale autorisée est de 0,10
	14	Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,10 pour les constructions.	<del>Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,10 pour les constructions.</del> Abrogés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
UE	9	Non réglementé	non réglementé dans la zone UEa : 50% de la superficie du terrain
	14	Le Coefficient des Sols est fixé à 0,10 pour toutes les constructions.	<del>Le Coefficient des Sols est fixé à 0,10 pour toutes les constructions.</del> Abrogés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
UF	9	L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder 25 % de l'unité foncière.	Pas de modifications apportées.
	14	Le Coefficient des Sols est fixé à 0,10 pour toutes les constructions.	<del>Le Coefficient des Sols est fixé à 0,10 pour toutes les constructions.</del> Abrogés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
UG	9	L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder 10 % de la parcelle cadastrale.	Pas de modifications apportées.
	14	Le Coefficient des Sols est fixé à 0,10 pour toutes les constructions	<del>Le Coefficient des Sols est fixé à 0,10 pour toutes les constructions.</del> Abrogés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
AUJ	9	NON REGLEMENTE	<del>NON REGLEMENTE</del> L'emprise au sol maximale autorisée est de 0,70.
	14	Le Coefficient des Sols est fixé à 0,70.	<del>Le Coefficient des Sols est fixé à 0,70.</del> Abrogés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Il a été mentionné dans toutes les zones du PLU que le COS et la superficie minimale de terrains ont été « **abrogés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové** ».

# Commune de Thiverval-Grignon

---

## PLU – Modification n°1

---

<b>C-2</b>	<b>Mise en cohérence du préambule et des articles 2 de la zone UF, qui autorise les habitations</b>
------------	---

Dans le préambule de la zone UF, sont ajoutées les mentions d'habitations car elles sont autorisées à l'article UF2. Il s'agit d'une clarification afin de mettre en cohérence les deux éléments réglementaires

# III – Les incidences de la modification du PLU

## 1 – Compatibilité et respect du cadre législatif

### Les principes généraux du Code de l'Urbanisme

#### L'article L110 du CU

Cette modification s'inscrit dans la continuité logique des objectifs du PLU, adopté en 2011. Celle-ci prend en compte les besoins de la collectivité en matière de population, d'habitat, d'activités et ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Elle est compatible avec les dispositions de l'article L110-1 du CU.

#### L'article L 121.1 du CU

Cet article énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU. Ainsi, la modification ne remet pas en cause les principes de cet article et vient même conforter certains de ces objectifs :

- **l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels à l'échelle de la commune** : les objets de la modification ne remettent pas en cause cet équilibre et ne modifient pas les délimitations des espaces urbanisés ou à urbaniser et des espaces naturels, boisés ou agricoles.
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat**. La modification ne remet pas en cause ce principe. Les dispositions réglementaires mises en place sur le territoire de Thiverval-Grignon permettent d'assurer la réalisation de logements diversifiés et la mixité de l'habitat.
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**. Le projet respecte ce principe dans le sens où il ne réduit pas la délimitation de ces différents espaces.
- **la maîtrise des besoins de déplacements**. La présente modification s'inscrit dans cette optique.
- **la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...** La présente modification s'inscrit dans cette optique.

### Les documents supra-communaux

La modification du PLU prend en compte différentes lois complémentaires et les documents supra-communaux qui s'imposent, notamment :

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)**, adopté le 18 octobre 2013. Trois axes majeurs ont structuré la révision :

- L'intégration des projets Grand Paris Express et des CDT. Au-delà des projets qui les concernent, ils modifient également, par exemple, les objectifs de construction annuelle de logements en les passant de 60 000 à 70 000.
- L'intégration des différents documents et plans "Grenelle" adoptés depuis 2008 (SRCAE, Plan Climat, etc...).
- La prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.

Pour rappel, il définit :

- Organisation polycentrique du développement en confortant les pôles urbains.
- Satisfaction des besoins en logements et en emplois en assurant la diversité et en tendant à un meilleur équilibre habitat/emploi.
- Préservation des espaces agricoles, boisés et paysagers de façon à irriguer l'agglomération par les espaces naturels.
- Meilleure réponse aux besoins de transport et d'échanges en tissant un véritable maillage de transports collectifs, en hiérarchisant le réseau routier et en le complétant pour les déplacements transversaux.

# Commune de Thiverval-Grignon

## PLU – Modification n°1

- **Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France**, approuvé le 15 décembre 2000, définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, de transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France, en cours de révision, a été arrêté par le Conseil Régional le 16 février 2012.
- **Le Projet du Grand Paris** qui prévoit notamment :
  - d'appuyer le développement des pôles d'excellence à vocation mondiale : La Défense, Saclay, Plaine Saint-Denis, Le Bourget, à l'Est... Pôles culturels, scientifiques, industriels... dont l'émergence est liée à l'évolution du Grand Paris.
  - de sortir du zonage quant à l'habitat avec un objectif de construction de 70 000 logements par an dans la métropole parisienne, soit plus du double du rythme actuel.
  - de relier une dizaine de pôles économiques avec notamment :
    - le « grand huit » (130 km) proposé par le secrétaire d'Etat qui prévoit un transport automatique et rapide (au moins 80 km/h) ;
    - le plan de mobilisation du Conseil Régional : amélioration des RER, prolongement d'Eole vers l'Ouest, nouveaux tramways, prolongements de lignes de métro, transports en communs en site propre... ;
    - le fonctionnement nocturne des transports et la tarification unique pour tous les citoyens du Grand Paris.
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers.** Le SDAGE Seine Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 Septembre 1996, modifié les 19 Octobre 2000 et 21 février 2003, puis révisé. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe, pour une période de six ans (2009-2015), « 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 dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ».
- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre** approuvé par arrêté préfectoral le 4 janvier 2001. Il fixe, sur le périmètre du bassin versant de la Mauldre, les orientations d'une gestion intégrée et concertée de la ressource en eau, dans la perspective d'un développement durable de ses usages (alimentation en eau potable, agriculture, préservation des milieux naturels,...).
- **Le Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHI)**, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 17 septembre 2008 et adopté le 17 février 2010.
- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France** approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Ce schéma d'aménagement du territoire protège certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) et vise le bon état écologique de l'eau imposé par la directive cadre sur l'eau.
- **Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la Région Ile-de-France** arrêté le 14 décembre 2012 par le Conseil Général. Il intègre le Plan Régional de la Qualité de l'Air. Le SRCAE décline à l'échelle régionale une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.
- **Le Plan de Protection de l'Atmosphère** mis en révision en 2011 et approuvée par arrêté interpréfectoral du 26 Mars 2013. Il définit les objectifs visant à ramener, les niveaux de concentrations en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites (fixées à l'annexe I du décret modifié n° 98-360 du 6 mai 1998).

**Ainsi, la modification ne contredit aucun document supra-communal.**



## 2 – Impacts de la modification

Les objets de la modification ont peu d'incidences sur l'Environnement.

Pour rappel, il s'agit principalement :

- de prendre en compte des évolutions juridiques du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme,
- d'adaptation et clarifications diverses du règlement de zones,
- de faire évoluer les dispositions réglementaires au sein de la zone UE sur le secteur de Folleville.

Le secteur de Folleville doit accueillir une opération à caractère mixte (habitat/activités) et participer à la valorisation /optimisation urbaine du secteur. Le projet prévoit

- la réalisation d'environ une cinquantaine logements, entraînant ainsi un apport de populations nouvelles (avec 2,7 pers./ménage en moyenne, l'apport de population peut être estimé à environ 135 habitants). Celui-ci permet de compenser en partie la baisse démographique attendue avec la délocalisation de l'Agro Paris Tech, et de pérenniser les équipements existants.
- la valorisation des activités sur le secteur de Folleville.

En ce qui concerne l'impact des modifications sur la fonctionnalité urbaine de Folleville, le plan de circulation sera traité de manière à assurer la fluidité des circulations et la sécurisation des déplacements.

D'un point de vue environnemental, le projet doit entraîner une certaine imperméabilisation des sols du fait des constructions et voiries. Toutefois, les espaces végétalisés créés et les traitements paysagers en limite de zone favoriseront une bonne insertion des constructions dans l'environnement existant et favoriseront l'accueil de différentes espèces de la faune et de la flore.