



Département des Yvelines, commune de

# Goupillières



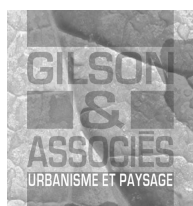
## Plan local d'urbanisme

Prescription de la 1<sup>re</sup> révision du Plu le 5 septembre 2014  
Projet de Plu arrêté le 16 juin 2017  
**Plu approuvé le 7 décembre 2018**

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du  
7 décembre 2018  
approuvant le plan local d'urbanisme  
de la commune de Goupillières

Le maire,  
Raymond Jean

## Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

**30 août 2018**

Phase :

**Approbation**

Pièce n° :

**2**

Mairie de **Goupillières**, 24, rue Vallée Penault (78770)

Tél : 01 34 87 41 07 - courriel : mairie.goupillieres78@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

**Article L151-5 du code de l'urbanisme**

**Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# 1 . Une politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme préservant l'identité de la commune

## 1.1 - Un développement urbain très mesuré, quasi contenu dans l'enveloppe urbaine actuelle

L'objectif principal est de préserver à la fois le caractère rural de la commune et la qualité de vie des habitants : Goupillières est un village bien inséré dans un cadre agricole et champêtre tout en étant situé aux franges de la région parisienne. Une des caractéristiques du paysage communal est bien l'importance des espaces jardinés et paysagers.

Les élus ont ainsi retenu un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,75% maximum les 10 prochaines années, taux de croissance largement inférieur à celui des années précédentes (+2,6% de 2007 à 2012). L'augmentation de population serait d'ici une dizaine d'années d'une quarantaine d'habitants, la population actuelle en 2012 comptant 491 habitants répartis dans 172 logements.

Le seul maintien du point mort démographique<sup>1</sup> nécessitera la construction d'un peu plus d'une dizaine de logements d'ici une dizaine d'années.

Compte tenu de l'importance du potentiel du tissu bâti existant, les extensions d'urbanisation seront très limitées.

## 1.2 - Renforcer la centralité du village en optimisant le tissu bâti existant

Le développement urbain destiné à l'habitat sera ainsi très mesuré et constitué pour l'essentiel d'une densification du tissu urbain actuel ménageant un important potentiel de construction (« dents creuses ») et du renouvellement urbain<sup>2</sup>.

La centralité du village sera renforcée, le gradient définissant les formes urbaines actuelles étant conservé : de l'urbain au naturel, du tissu urbain plus serré au tissu urbain périphérique plus lâche jusqu'au bâti diffus situé en cœurs d'îlots ou en espace boisé, et cela de façon à préserver la qualité urbaine et architecturale de la commune et à prendre en compte les contraintes qu'elles soient environnementales ou de sécurité routière.

D'où, une densité urbaine plus importante dans le centre du village que dans ses extensions urbaines périphériques et une constructibilité très limitée dans les cœurs d'îlots et les zones de bâti diffus.

Ce développement sera adapté aux équipements et permettra à la commune de rester vivante.

## 1.3 - Préserver la qualité paysagère du village : un bâti inséré dans des jardins

Goupillières est une commune champêtre où le bâti est inclus dans une trame de parcs et jardins. Le Plu respecte cette identité en tenant compte de la *nature en ville*<sup>3</sup>. Le Plu prévoit

<sup>1</sup> Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

<sup>2</sup> Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale. Il intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements mais aussi l'implantation ou le développement d'activités économiques et socio-culturelles dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

<sup>3</sup> La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux... – est la richesse constitutive de la *nature en ville*. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive...). La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un

ainsi une densification des espaces urbanisés adaptée à cette caractéristique en préservant certaines parties de cœurs d'îlots, parcs et jardins, pour leur intérêt écologique et paysager et en préconisant des implantations du bâti respectant des marges de recul et de retrait différentes selon les secteurs de façon à respecter le caractère végétal des lieux et préserver l'intimité des propriétés.

## **1.4 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

Les élus veulent limiter **l'étalement du village et la consommation d'espace** en favorisant le renouvellement urbain et la densification du tissu bâti existant.

Les extensions urbaines seront très mesurées et pourront comprendre quelques parcelles destinées à l'habitat ou à l'activité, soit une consommation d'espace d'environ 1 hectare.

La consommation d'espace sera limitée par rapport à celle ces dernières années puisque de 2002 à 2012 la consommation d'espace a été d'environ 3,7 hectares.

## **2. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation des continuités écologiques**

### **2.1 – Protéger les espaces naturels**

La **gestion économe de l'espace** et la **protection de la biodiversité** comptent parmi les principaux enjeux de la planification urbaine. En effet, la protection de biodiversité passe notamment par la protection des ensembles qui lui sont favorables et des corridors écologiques qui les relient, ensembles pouvant également présenter des intérêts économiques (valorisation du bois des haies, réduction des intrants dans les cultures, mise en valeur touristique...), sociaux (zones humides support d'actions pédagogiques...), écologiques, hydrauliques (mares améliorant la qualité des eaux, haies ralentissant le ruissellement des eaux et participant à la recharge des nappes) et agronomiques (limitation de l'érosion, agroforesterie).

La prise en compte l'activité sylvicole en préservant les massifs boisés rejoindra la préservation des espaces naturels et de la biodiversité inféodée à la forêt.

Il s'agit aussi d'inscrire le Plu dans les objectifs du schéma régional de cohérence écologique :

- protéger la trame verte et le corridor écologique<sup>4</sup> identifié par le Srce : le massif boisé reliant Goupillières à Rosay ;
- protéger les zones humides.

### **2.2 - Pérenniser la ressource en eau**

Les objectifs du Plu par rapport à la ressource en eau sont de :

- respecter les objectifs de qualité imposés par le Sdage<sup>5</sup> (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie),
- inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source : certaines parties du territoire affectées par des problèmes d'inondations liées au ruissellement seront rendues inconstructibles de façon à assurer la sécurité des personnes des biens et de l'environnement.

---

maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

<sup>4</sup> Un **corridor écologique** définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie.

<sup>5</sup> Le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux** (Sdage) fixe les orientations fondamentales de la gestion et de la protection des ressources en eau.

## 2.3 – Préserver le paysage et le patrimoine

Goupillières jouit d'un paysage et d'un patrimoine de qualité. Les objectifs en matière de protection s'articulent autour de la préservation de l'existant et de sa mise en valeur.

**Préserver l'existant :** le bâti de qualité sera préservé sans interdire son évolution, bâti traditionnel, murs, ... ;

**Mettre en scène le village :**

- en pérennisant les ensembles végétaux et les grands domaines participant à la qualité paysagère du village (domaine du château, belles demeures, arbres isolés remarquables, bosquets ...)
- en préservant les espaces de parcs et de jardins facteurs d'identité communale et de qualité de vie.

## 3 . Orientations concernant l'habitat

### 3.1 - Les objectifs quantitatifs :

À l'échelle communale, la **croissance démographique** voulue est nécessaire pour maintenir une commune vivante. La politique de l'habitat doit permettre d'offrir un nombre de logements suffisant permettant, outre le maintien de la population à son niveau actuel, l'atteinte des objectifs de croissance démographique.

### 3.2 - Les objectifs qualitatifs :

- offrir une variété de logements permettant d'assurer le parcours résidentiel<sup>6</sup> et de répondre au phénomène de décohabitation<sup>7</sup> (les jeunes quittant le foyer parental)...
- définir des **formes urbaines**<sup>8</sup>, plus denses, favorables à la mixité sociale et propices à créer de l'*urbanité* tout en intégrant ces nouvelles constructions dans le paysage champêtre existant et en préservant l'intimité et la qualité de vie des habitants,
- préserver l'identité rurale de la commune et son caractère champêtre donné par l'implantation des constructions (maîtrise du recul, des retraits, mitoyenneté...), par le tracé du parcellaire, par l'aspect extérieur, par la qualité des limites (murs de clôture), par la hauteur et le volume des bâtiments.

## 4 . Orientations pour les transports et les déplacements

Le Plu peut contribuer à limiter les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre en limitant la constructibilité, donc le nombre de véhicules liés aux nouveaux habitats, en couplant activité et habitat et en préservant voire développant les liaisons douces.

### 4.1 – Coupler le développement d'activités avec l'offre de logements pour limiter les déplacements

Permettre le maintien et le développement d'activités sur le territoire communal, notamment en autorisant de nouveaux usages pour des bâtis anciens désaffectés, et offrir du logement aux travailleurs de ces entreprises peut contribuer à limiter les déplacements domicile/travail.

<sup>6</sup> Le **parcours résidentiel** est la possibilité pour les habitants, tout au long de leur vie, de profiter de logements adaptés à leurs revenus, aux évolutions familiales (naissance, départ d'un jeune, accidents de la vie etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements et surtout en diversifiant ce parc de logements pour qu'il corresponde au plus grand nombre de situations.

<sup>7</sup> La **décohabitation** définit une personne qui quitte le foyer pour s'installer ailleurs : par exemple, un jeune adulte qui habite en dehors de chez ses parents (le nombre de logements augmente, pas le nombre d'habitants !).

<sup>8</sup> La **forme urbaine** correspond aux éléments composant le tissu urbain tels que les caractéristiques du parcellaire, l'espace public, les jardins, les volumes, la hauteur et l'implantation du bâti en recul ou non...

## 4.2 – Développer les liaisons douces

Permettre, pour améliorer les conditions de vie des habitants et la circulation, de préserver les chemins de promenade, et de créer, dans la mesure du possible, des liaisons douces<sup>9</sup>.

## 5 . Orientations pour les réseaux d'énergie et les communications numériques

Le Plu tiendra compte des réseaux d'énergie, sources d'énergie renouvelable, eau, soleil, vent...

Le développement des réseaux de communication numérique, facteur fondamental pour le développement de l'activité en télé-travail, est inscrit dans le schéma départemental.

## 6 . Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs

### 6.4 – Préserver et développer les activités existantes

- prévoir un classement adapté à certains terrains utilisés aujourd'hui pour l'activité économique de façon à y permettre le développement de ces activités,
- renforcer la diversité de l'activité économique en permettant l'implantation diffuse, c'est-à-dire en dehors des zones spécifiquement dédiées, d'activités économiques (petites activités artisanales, professions indépendantes...) compatibles avec l'habitat.

### 6.5 – Pérenniser, voire renforcer l'offre d'équipements

Pour répondre aux besoins communaux et accompagner le développement démographique prévu à l'échelle communale, le Plu permettra le renforcement des équipements collectifs comme des terrains de sports et de jeux.

### 6.6 – Préserver l'activité agricole

- Maintenir les exploitations agricoles notamment en prenant en compte la localisation des exploitations agricoles et les contraintes liées à l'activité agricole ;
- organiser la cohabitation entre habitat et exploitation agricole source de nuisances, conflits, et frein au développement des exploitations agricoles.
- préserver le potentiel agricole des terrains pour maintenir les emplois induits, la poursuite de l'exploitation agricole et permettre la diversification agricole,
- préserver les accès et les circulations des engins agricoles, faciliter l'accès des exploitants aux parcelles.

\*\*\*\*

---

<sup>9</sup> Une **liaison douce** est un cheminement dédié aux modes de transports doux comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche... Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.