

# Auffargis : synthèse du diagnostic

18 juin 2010

## Préambule

### Une situation privilégiée

Auffargis, qui appartient à la région parisienne, est à proximité immédiate de grands axes de communication (Rd 910, ligne SnCF et gares) mais suffisamment à l'écart pour profiter du calme d'une petite bourgade de province. Ce contraste se traduit physiquement par une limite ouest urbaine (agglomération du Perray-en-Yvelines) et à l'opposé par une continuité boisée avec la commune limitrophe de Cernay-la-Ville.

### Une bonne desserte routière mais des transports en commun réduits et des circulations douces à compléter

Auffargis bénéficie d'une bonne desserte routière, mais les transports en commun sont réduits : proximité de deux gares et existence de quelques lignes de bus assurant surtout le transport scolaire. La voiture demeure le moyen de transport privilégié. L'important réseau de chemins est essentiellement à vocation de sports et loisirs. L'offre de circulations douces est à compléter. À l'intérieur du village, la circulation est relativement complexe : structure radiale ramenant les véhicules au centre –passage obligé–, difficulté à s'orienter dans le réseau des rues et les grandes directions –accès et sortie d'Auffargis–, zones de circulation alternée (impossibilité de se croiser dans certaines rues), zones 30, stationnement sur certains trottoirs.

## Thématique 1 : l'économie de l'espace (pour définir la thématique, il faut aussi préciser l'échelle d'intervention : nationale, locale, la construction, la parcelle... Il s'agit d'un seul mot qui répond à la question *Qui ? Quoi ?*)

### Un développement urbain important dans les années soixante-dix

Le nombre de logements a connu une très forte augmentation dans les années soixante-dix avec la construction des principaux lotissements : c'était l'époque du développement de l'urbanisation de la région parisienne. Dans les années quatre-vingt-dix, la construction de logements n'a pas empêché une baisse de population.

### Des potentialités résiduelles dans le tissu bâti existant,

Le potentiel en terrains constructibles est lié essentiellement aux possibilités du tissu bâti existant (ex : dents creuses, extensions, ...) et à l'apport potentiel indiqué dans le plan du parc (ancienne zone NA partielle).

### Une pression foncière importante mais un marché bloqué

Un pourcentage de logements vacants faible, un statut de propriétaire largement dominant, une majorité de maisons et de grands logements, un prix du foncier important engendrent un marché bloqué et difficilement accessible à de jeunes ménages.

Conclusions du diagnostic	Enjeux (l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux)	Objectifs (répondent à la question <i>Pourquoi ? Dans quel but ?</i> Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action (on ne peut pas les faire avec les mains). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif
<ul style="list-style-type: none"><li>- La ressource vraiment non renouvelable à Auffargis est le terrain. En presque 40 ans, la population a été multipliée par 2,5 ; le nombre de logements par 3,2.</li><li>- Le tissu bâti d'Auffargis recèle des terrains non bâtis, potentialités résiduelles du tissu bâti existant, ou «dents creuses» et cœurs d'îlots, terrains potentiellement constructibles ou espaces de jardins à préserver représentant une superficie d'environ 8 hectares.</li><li>- Une partie de la zone à urbaniser NA du Pos actuel située à l'entrée sud u village n'a pas été consommée.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- le potentiel agricole ;</li><li>- les espaces naturels ;</li><li>- les paysages.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Favoriser le renouvellement urbain (construction en « dents creuses » et le développement de l'urbanisation prioritairement autour du centre village pour limiter la surconsommation d'espace ;</li><li>- Revenir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace ;</li><li>- Favoriser l'urbanisation en "épaisseur" ;</li><li>- Repenser la zone à urbaniser du Pos actuel au regard des données environnementales actuelles (forêt de protection notamment) et de la prise en compte du paysage.</li></ul>
Quoique située en région Île de France, Auffargis est restée une commune rurale et forestière.	<ul style="list-style-type: none"><li>- le caractère rural de la commune ;</li><li>- le potentiel agricole des terres ;</li><li>- la présence de la forêt.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prendre en compte la localisation des exploitations agricoles ;</li><li>- prendre en compte les milieux naturels dont bien évidemment la forêt de protection et les sites Natura 2000.</li></ul>

## Thématique 2 : les formes urbaines

### Un développement urbain pas toujours maîtrisé

- des lotissements « en bulle » (les Demeures de France),

- des extensions linéaires le long de quelques voies, phénomène relativement contenu à Auffargis, par exemple à l'entrée sud vers le Clos Martin,

- des constructions implantées en deuxième voire troisième rideau, urbanisation qui supprime des cœurs d'îlots champêtres, génère des nuisances (conflits potentiels entre voisins), et oblitère tout développement ultérieur ,

- une juxtaposition habitat-activité défavorable au développement voire à la pérennité des entreprises,

- des franges urbaines peu intégrées : limite sud du bourg, haies de conifères

### L'éloignement de certains écarts et hameaux

Saint-Benoît, La Tuilerie, les Carrières... sont éloignés du centre bourg...

La difficulté de développer les Carrières, la partie haute du hameau étant bien située du point de vue du Ter (Sncf).

Conclusions du diagnostic	Enjeux (l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux)	Objectifs (répondent à la question <i>Pourquoi ? Dans quel but ?</i> Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action ( <i>on ne peut pas les faire avec les mains</i> ). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif
Le tissu bâti du village s'est développé en s'étalant, de la vallée jusqu'au plateau agricole ; Les hameaux se sont également développés ; le seul hameau présentant une forme urbaine structurée est le hameau de Saint-Benoît. Quelques constructions sont dispersées en forêt.	- la consommation d'espace.	- Favoriser la compacité du tissu bâti ; - Privilégier le développement du village plutôt que les hameaux et écarts moins bien desservis en réseaux et dont l'éloignement du village est source de déplacements ; - Exclure toute construction en milieu naturel, tout « mitage » de la forêt.
Des <i>franges urbaines</i> qui ne sont pas toujours qualitatives : les franges situées sur le plateau et de ce fait très visibles ont un impact visuel négatif.	- l'image de la commune via ses entrées, village et hameaux	- Penser les futures extensions urbaines : leur donner des limites qualitatives, des écrans végétaux, des façades composées... ; - Profiter de l'aménagement de certains secteurs pour améliorer les franges existantes médiocres et requalifier les entrées urbaines.
Un recours quasi systématique à la <i>monoculture du pavillon</i> pour les extensions de l'urbanisation récentes avec pour conséquence la standardisation de l'habitat (grands logements), de l'aspect extérieur du bâti, et la banalisation du paysage ;	- l'identité de la commune ; - la mixité de l'habitat et de l'utilisation du sol.	- Permettre la diversification du logement en typologie et en forme ; - Autoriser et prôner pour les nouvelles constructions les caractéristiques rurales du bâti existant (parcellaire plutôt étroit, non homogène, possibilité d'implantation à l'alignement et/ou sur une limite séparative ce qui permet une bonne évolution de l'habitat, ...) ; - Promouvoir un habitat collectif de qualité (exemple : maison de maître offrant plusieurs logements).
Un développement urbain par « collage » : une juxtaposition de quartiers indépendants les uns des autres et difficilement traversables renforçant la structure viaire radiale qui fait du centre village un passage quasi obligé ; L'étroitesse de certaines rues (impossibilité de se croiser, zones de circulation alternée), des zones 30, du stationnement sur certains trottoirs ... D'où une circulation dans le village un peu complexe et une difficulté à s'orienter.	- la lisibilité de l'organisation spatiale	- Renforcer la lisibilité du site par des opérations urbaines privilégiant la cohésion de l'ensemble et un réseau viaire irriguant mieux le tissu urbain ; - Compléter l'offre en circulations douces : sentes piétonnes dans le village, liaisons village/hameaux ; - Inciter à l'utilisation des transports en commun, au covoiturage... - renforcer la possibilité de liaisons concentriques pour ne pas ramener les circulations aux mêmes points.
Des constructions implantées en deuxième voire troisième rideau au détriment de la tranquillité des cœurs d'îlots, formes urbaines génératrices de nuisances et de conflits.	- l'urbanité (spatiale et conviviale)	- Éviter –ou interdire– les constructions implantées avec un recul important par rapport à la voie ; - Préserver les cœurs d'îlots donc les jardins en arrière des logements, ceux-ci à rapprocher de l'alignement.

## Thématique 3 : la population

Le maintien du point mort démographique à Auffargis nécessiterait la construction de 5 à 6 logements par an.

Conclusions du diagnostic	Enjeux (l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux)	Objectifs (répondent à la question <i>Pourquoi ? Dans quel but ?</i> Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action ( <i>on ne peut pas les faire avec les mains</i> ). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif
La population vieillit et a tendance à stagner.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un village vivant,</li> <li>- le développement démographique par rapport aux objectifs de croissance démographique du parc naturel régional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la diversification de l'offre en logements et notamment offrir plus de petits logements</li> <li>- adapter les formes urbaines à l'accueil d'une population jeune ;</li> <li>- Offrir des logements adaptés pour les personnes âgées ; leur actuel logement pourra être réutilisé.</li> </ul>

## Thématique 4 : logement

**Une augmentation importante du nombre de logements en une quarantaine d'années : extension urbaine essentiellement sous forme pavillonnaire**

Une **densité urbaine nette** (nombre de logement rapporté à la superficie d'espace privatif) qui varie de 11,6 logements/hectare à 20 logements/hectare dans les secteurs pavillonnaires, pour environ 20 logements/hectare dans le centre village.

**Un début de diversification dans l'offre de logements**

La réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux (dont la dernière opération place de l'Arsenal) et la progression de la construction de logements individuels groupés vont cependant dans le sens de la diversification de l'offre de logements et donc de l'amélioration du parcours résidentiel à Auffargis.

Conclusions du diagnostic	Enjeux (l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux)	Objectifs (répondent à la question <i>Pourquoi ? Dans quel but ?</i> Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action ( <i>on ne peut pas les faire avec les mains</i> ). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif
Le nombre de logements augmente proportionnellement plus rapidement que le nombre d'habitants : le nombre de logements a été multiplié par plus de 3 en 40 ans et le nombre d'habitants par 2,6 durant la même période). Cela est notamment dû au phénomène de décohabitation, de renouvellement du parc (remplacement des logements détruits ou désaffectés), à 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), la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adéquation logements/population</li> <li>- maintien au minimum du point mort démographique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la diversification de l'offre en logements pour s'adapter aux demandes actuelles (jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales...);</li> <li>- Permettre les constructions rentabilisant mieux structure et couverture( exemple : construction de R+1+C) ;</li> <li>- Permettre le développement du parc de logements locatifs.</li> </ul>
Le surdimensionnement de nombreux logements qui consomment beaucoup d'espace et d'énergie et sont onéreux à l'achat et en fonctionnement. Le nombre de voiture(s) par ménage a augmenté. Or Auffargis, commune très boisée, pourrait mieux bénéficier du potentiel bois.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- adaptation des logements à la demande,</li> <li>- la réduction des émissions de gaz à effet de serre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le renforcement du parc de petits logements,</li> <li>- Favoriser les économies d'énergie et encourager l'utilisation d'énergies renouvelables notamment le bois comme énergie (filère avec le parc naturel régional) ; <b>Eco construction ou Eco quartier.</b></li> <li>- Limiter pour les opérations nouvelles le nombre de places de stationnement sur l'espace public.</li> </ul>
Les prix de l'immobilier demeurent très élevés et dissuasifs pour de nombreux ménages.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la mixité sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le renforcement du parc de petits logements et l'offre en petits terrains ;</li> <li>- Constituer des réserves foncières pour pouvoir tamponner les variations du marché.</li> </ul>

## Thématique 5 : emploi, activités

### *Un village vivant*

Auffargis possède des équipements administratifs, scolaires et sportifs, quelques commerces et un peu d'artisanat réparti dans le tissu urbain du village et des hameaux. Les commerces du Perray-en-Yvelines et les grandes surfaces de Rambouillet et de Coignières sont proches.

### **Des actifs qui, majoritairement, se déplacent pour le travail**

Les actifs d'Auffargis travaillent pour la plupart hors de la commune et pour une majorité d'entre eux dans le département : Auffargis est proche de pôles d'emplois importants. L'Office de la Chasse est un employeur important d'Auffargis.

### **Une activité agricole encore dynamique**

Auffargis est une commune rurale et encore agricole qui compte une douzaine d'exploitations dont des haras et des élevages de chevaux.

### **Des activités en déclin et un patrimoine à réaffecter**

- Le site des Brûlins, Le Chêne Fouquet (à côté de la Croix St-Jacques), La Hogue...

### **Un potentiel touristique**

La présence de la forêt et la qualité des paysages conjuguées à la proximité de Paris constituent des atouts pour un développement touristique.

Conclusions du diagnostic	Enjeux (l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux)	Objectifs (répondent à la question <i>Pourquoi ? Dans quel but ?</i> Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action ( <i>on ne peut pas les faire avec les mains</i> ). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif
Une population active qui travaille pour l'essentiel à l'extérieur de la commune : c'est une commune « dortoir » .	- une commune plus <i>vivante</i>	- Utiliser les atouts du territoire pour favoriser le développement d'activités : chasse (présence de l'Onc), forêt (la filière bois, matériau, énergie...), tourisme (randonnées, sports équestres, notamment dans le cadre de la communauté de communes, ...) ; - Autoriser le maintien et l'évolution des activités actuelles ; - Requalifier les secteurs d'activités existants : les Brûlins, le Chêne Fouquet ; - Limiter la cohabitation entre habitat et activités source nuisantes : conflits, et frein au développement des entreprises.
Des exploitations agricoles de plus en plus conséquentes, de moins en moins nombreuses	- le maintien et le développement des exploitations agricoles	- Prendre en compte les contraintes liées à l'activité agricole ; - Favoriser l'agriculture pour maintenir cette activité économique.

## Thématique 6 : environnement et paysage

### *Un paysage remarquable :*

#### **le relief**

- escarpé au nord -coteau creusé de petits vaux, les Buttes d'Auffargis, le Grand-Val, ...- et dans le bois domanial des Vindrins,  
- moins marqué mais suffisant pour offrir des vues intéressantes sur le bourg par la rue de Saint-Benoist, notamment, et des vues sur les versants opposés,  
- aux lignes plus tendues : le plateau agricole autour de Saint-Benoist et de Vieille-Église-en-Yvelines ;

#### **l'eau :**

- le rû des Vaux qui traverse le territoire du nord-nord-ouest au sud-sud-est avec son chapelet d'étangs et de milieux humides,  
- étang des vallées, étang de l'abbaye,  
- les rigoles et leurs très beaux chênes aux Carrières,  
- les fontaines, fontaine de Houx, fontaine des Prés, fontaine Saint-Georges ;

#### **la végétation :**

- la forêt qui couvre une part importante du territoire et offre de multiples intérêts : écologique (diversité biologique, floristique et faunistique), social (promenade, détente, sport...) et paysager (écran autour du bourg, diversité des vues, des ambiances...)

#### **les milieux humides**

**des terroirs agricoles :** essarts aux horizons boisés,

**des haies arborées,** des plantations d'alignement... ,

**des boisements** au sud du village et à l'est de Saint-Benoist,

**une végétation de parcs et jardins :** certaines franges urbaines bien arborées filtrent les vues sur les constructions (entrée ouest de Saint-Benoist...). Les parties bâties offrent un côté très vert, très planté qui est remarquable.

Mais

- **des secteurs à requalifier**, secteurs d'activités (les Brûlins, le Chêne Fouquet) ; **des lignes électriques haute tension hors d'échelle dans le paysage.**

Conclusions du diagnostic	Enjeux (l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux)	Objectifs (répondent à la question <i>Pourquoi ? Dans quel but ?</i> Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action ( <i>on ne peut pas les faire avec les mains</i> ). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif
La richesse environnementale de la commune est réelle (forêt de protection, site Natura 2000, trames verte et bleue...).	L'environnement naturel et forestier	<ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver ou repérer les boisements existants pour leurs fonctions paysagère et biologique</li><li>- Poursuivre la préservation du caractère forestier</li><li>- Faire le nécessaire compromis entre exploitation agricole et activité liée à la forêt.</li></ul>
Un milieu naturel fragile : ressource en eau, flore, faune ; Une grande diversité des milieux liés à l'eau, rû, étangs, mares, sources, milieux humides. Des corridors écologiques : le passage de grand gibier, les traversées d'animaux, la présence d'espèces intéressantes : chouettes chevêches, crapauds...	Le milieu naturel	<ul style="list-style-type: none"><li>- Inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source ;</li><li>- Protéger la ressource en eau potable ;</li><li>- Préserver ces milieux pour leurs intérêts écologique, paysager, faunistique et de production de bois de chauffage ;</li><li>- Préserver les continuités écologiques pour la protection de la faune et la flore et la survie des espèces animales (Natura 2000).</li></ul>
Une végétation moins exceptionnelle écologiquement mais tout aussi importante paysagèrement : bosquets proches des zones urbanisées (boisements cadrant les vues sur les franges urbaines de la Rd 73 ...), végétation des parcs et jardins, source, comme les milieux naturels, de biodiversité. Mais une trop grande présence de conifères en clôtures de terrains banalise le site.	Le paysage	<ul style="list-style-type: none"><li>- Protéger ces milieux (espace boisé classé ou repérage au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme) ;</li><li>- Préserver certains cœurs d'îlots jardinés ou boisés pour leur contribution à la biodiversité ;</li><li>- Réglementer les essences des haies perceptibles de l'espace public ;</li><li>- Préserver l'activité agricole pour conserver un paysage entretenu.</li></ul>
Des secteurs d'activités, les Brûlins et le Chêne Fouquet, risquant de devenir des friches économiques : l'atout de ces sites est d'être déconnectés de secteurs d'habitat.	L'activité économique et le paysage	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maîtriser ces secteurs et permettre leur requalification (plan de parc).</li></ul>
Un risque d'inondation dans la vallée au nord du village, et quelques endroits du territoire communal soumis à un aléa moyen des risques liés au retrait gonflement des argiles.	La préservation des personnes, des biens et de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prendre en compte ces risques dans la réglementation du droit à construire</li></ul>

## Thématique 7 : patrimoine

### Un patrimoine architectural et paysager

- qualité de l'architecture : un patrimoine bâti important, châteaux de Villequoy, d'Auffargis, l'église, des constructions traditionnelles, murs de clôture...
- qualité de l'urbanisme traditionnel avec une implantation du bâti à l'alignement,
- qualité du paysage, du paysage global mais aussi du paysage particulier : aménagement des espaces publics, des pieds de murs.

Conclusions du diagnostic	Enjeux (l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux)	Objectifs (répondent à la question <i>Pourquoi ? Dans quel but ?</i> Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action ( <i>on ne peut pas les faire avec les mains</i> ). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif
Un patrimoine bâti de qualité qu'il s'agisse de murs de clôture, d'habitation, de fermes, de grandes demeures, patrimoine consacré par l'adhésion au parc naturel régional.	La pérennité de ce patrimoine.	- Interdire la démolition de certains éléments bâtis à valeur patrimoniale et soumettre à condition l'évolution ou la destruction du patrimoine local via le règlement du Plu ; - Traduire la charte du parc naturel régional dans le Plu.
Les ensembles bâtis traditionnels du village et du hameau de Saint-Benoît sont caractéristiques de l'identité d'Auffargis : implantation des constructions, qualité des matériaux, rapport minéral/végétal, bâti/jardin...	La pérennité de ce patrimoine.	- Veiller à ne pas banaliser ces sites via le règlement du Plu et en suivant les cahiers de recommandations architecturales et paysagères du parc naturel régional ; - Traduire la charte du parc naturel régional dans le Plu ; - Préserver et valoriser le petit patrimoine.

Date : le 18 juin 2010