



Département, commune de

Sonchamp

(Département des Yvelines)



Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 18 décembre 2000, révisé le 1^{er} décembre 2006
Mis à jour les 29 janvier 2002, 25 juin 2004, 20 avril 2010, 4 mai 2010 et 7 décembre 2012

Élaboration du Plu prescrite le 31 mai 2013

Plu arrêté le 16 juin 2017

Plu approuvé le 2 février 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
2 février 2018
approuvant le plan local
d'urbanisme de la
commune de Sonchamp

Le maire, Monique Guénin

Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

Le 15 janvier 2018

Phase :

Approbation

Pièce n° :

2.1

Mairie de Sonchamp, 42, rue André-Thome (78120)

Tél : 01 34 84 41 08 ; fax : 01 34 84 47 18,
mairie.sonchamp@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage

2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Préambule, le projet en quelques mots : rester une commune dynamique, rurale et agricole

Sonchamp est une commune rurale, agricole, en superficie c'est d'ailleurs la plus grande commune agricole du département. Cette identité sera préservée.

Le projet de la commune est de mettre en place un développement mesuré, rural et qui maintienne l'identité de la commune, qui dynamise le centre bourg et relie tous les noyaux urbains –bourg et hameaux– entre eux.

Les secteurs du paysage sensibles seront préservés : le plateau agricole aux lignes tendues parsemé de bosquets, les vues de qualité sur le bourg lové dans la vallée de la Rémarde, les franges des hameaux... Le maintien du caractère agricole permettra également de pérenniser cette identité rurale.

Pour respecter la loi (tendre vers une proportion de 25 % de logements sociaux), maintenir une bonne rotation de population, et mieux répondre à la demande en logements, l'offre sera diversifiée, notamment au travers de l'opération de renouvellement urbain de la Hunière.

Pour limiter les transports et notamment les transports en véhicule individuel, la desserte par les transports en commun et les modes de déplacements doux (vélos, marche) seront valorisés.

En matière d'activité économique :

- le centre bourg devrait être mieux marqué pour favoriser notamment le maintien voire le développement du commerce de proximité
- l'activité artisanale sera la bienvenue,
- l'agriculture restera le pilier de l'activité économique et sa diversification rendue possible,
- l'exploitation forestière et sa diversification seront accompagnées,
- l'activité touristique développée.

Ce secteur des Yvelines offre des atouts pour le développement du télétravail –car aux portes de l'agglomération parisienne, et parce que des transports collectifs existent et vont être renforcés–, le numérique devra se développer, sous forme individuelle ou mutualisée.

Conforter l'agriculture, pilier de l'identité et de l'économie, favoriser sa diversification

Préserver l'agriculture sur le territoire sonchampoise c'est maintenir l'image d'une commune rurale qui entend le rester. L'agriculture sera prise en compte et sa diversification sera favorisée pour valoriser la proximité de Rambouillet et de Paris, par le développement des circuits courts notamment, le phénomène est amorcé à Sonchamp.

Le potentiel agricole est un atout majeur qui doit être protégé.

Les circulations agricoles seront maintenues.

Le changement de destination des constructions obsolètes du point de vue agricole sera permis et cadré afin de préserver la typicité du patrimoine bâti et le caractère rural du paysage.

Maîtriser la croissance démographique

Pour la dizaine d'années à venir, la loi Sru impose à la commune de produire une part significative de logements sociaux. Les élus ont souhaité y répondre en intégrant ce programme au projet communal. En effet, ces logements vont notamment permettre à la commune d'étoffer et diversifier son offre de logements. Cette participation au projet communal passe également par la valorisation d'une friche industrielle intégrée au hameau de la Hunière avec une opération de renouvellement urbain à caractère d'éco-quartier.

Toujours pour la dizaine d'années à venir, **les élus veulent que** la population maximale avoisine les 2 000 habitants, équivalant à un taux de croissance démographique annuel moyen d'environ **2 %**.

Sonchamp restera une commune rurale. En effet, pour information, non compris le projet de la Hunière, le taux de croissance démographique annuel moyen serait d'environ **0,5 %**, au *fil de l'eau* du taux constaté depuis une dizaine d'années.

Au total, dans la dizaine d'années à venir, la population augmenterait d'environ 370 habitants.

Diversifier l'offre de logements

L'exigence légale imposant d'atteindre une proportion de 25 % de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État, sous forme d'un plan triennal, les élus souhaitent diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à la demande des jeunes couples avec enfants, accompagner le vieillissement de population et assurer une gestion plus stable des équipements collectifs notamment scolaires.

À court terme, l'opération de La Hunière et sa cinquantaine de logements sociaux sur un total de 115 logements permettra d'approcher cet objectif et constituera la première phase du plan triennal. Le site de La Hunière a été retenu pour les raisons suivantes :

- opportunité de produire ces logements par renouvellement d'une friche industrielle sans consommer d'espace ;
- renforcer l'offre de logements à proximité du bassin d'emploi de Rambouillet et ainsi limiter les transports
- bénéficier de la proximité d'un arrêt de car de la ligne express Rambouillet-Dourdan, avec une fréquence prévue tous les quarts d'heures aux heures de pointe.

Cette opération de renouvellement urbain, outre son efficacité en matière de consommation d'espace (115 logements produits sans consommer d'espace !), prendra un caractère d'écoquartier, compte tenu de son accroche au hameau, de la prise en compte du paysage, de la gestion des eaux pluviales, de la réflexion sur l'orientation solaire des constructions, de l'accent mis sur les déplacements doux...

À plus long terme, la mobilisation du potentiel de logements dans le tissu existant –logements vacants, renouvellement urbain, terrains non construits (comme au centre de Greffiers), la valorisation du patrimoine agricole désaffecté– diversifiera l'offre en limitant la consommation d'espace. Cette mobilisation pourrait satisfaire les obligations des plans triennaux.

Les hameaux pourront accueillir quelques logements, dans les limites actuelles du tissu bâti, la priorité étant donnée au renforcement du bourg.

Modérer la consommation d'espace

La modération de la consommation d'espace est l'un des enjeux majeurs des politiques d'aménagement actuelles. Pour y répondre :

Le plan local d'urbanisme donnera la priorité au renouvellement urbain de la friche de La Hunière.

Le tissu bâti existant du bourg et des hameaux sera optimisé sans que ce soit au détriment de l'intimité et de la qualité de vie, c'est pourquoi les divisions foncières seront encadrées.

La mobilisation des logements vacants sera favorisée.

L'évolution du bâti agricole désaffecté sera encadrée de façon à conserver la spécificité des volumes bâtis et à éviter des gênes à l'exploitation agricole.

Les extensions de l'urbanisation seront limitées à 2 hectares au plus.

La densité construite sera, dans le bourg, La Hunière et Greffiers, au minimum d'environ 20 logements à l'hectare.

Les extensions autorisées permettront de rendre plus cohérentes les limites du tissu bâti et c'est majoritairement dans ces limites que devront être trouvées des opportunités foncières.

Dynamiser le centre bourg

En plus du programme de logements de La Hunière, une vingtaine de logements sera produite, au centre bourg, à Greffiers ou ponctuellement dans les hameaux.

Le réaménagement de la place de l'Église et du parking de la Genetière (cabinet médical) située à la charnière des équipements collectifs –école, mairie, gymnase–, a pour objectif de renforcer le dynamisme et l'attractivité du centre bourg. Ce secteur central est et sera irrigué par les liaisons douces ne fût-ce que par la sente de la Folie qui sera améliorée et le support d'une urbanisation mettant en valeur le chevet de l'église.

Un réseau de cheminements permettra d'améliorer les circulations entre les principaux points du centre bourg, à savoir l'école, les équipements sportifs, la mairie, l'épicerie, l'église, les médecins...

Le long de la Rémarde, il est prévu d'aménager un espace communal à vocation paysagère et ludique comprenant un chemin piétonnier venant boucler le réseau de chemin autour du bourg.

Pour valoriser le rôle central du bourg, les liaisons entre les hameaux entre eux et en direction du bourg, devront permettre la circulation des piétons et cyclistes en sécurité. Il faudra également poursuivre le cheminement le long de la Rémarde. Ce réseau de chemin permettra également d'identifier le centre bourg et la place de l'Église comme point de départ des chemins de promenade et ainsi d'y attirer les promeneurs.

Des opérations d'urbanisation en renouvellement urbain permettront de bénéficier de la qualité du centre bourg et des équipements.

Des stationnements seront créés ou restructurés notamment en vue :

- de sécuriser l'accès aux équipements scolaires, sportifs et médicaux,
- de faciliter l'accès au transports en commun par l'utilisation des parkings relais,
- de faciliter la circulation piétonne en centre bourg.

Favoriser les modes de déplacements doux

L'habitat à Sonchamp est réparti en plusieurs entités : le bourg, Greffiers, Baudicourt, Chatonville, Les Meurgers, Les Monts, la Grand-Ville, Louareux, La Hunière, La Guépière, La Chéraitte, Épainville.

L'un des axes du projet communal est de relier ces lieux de vie, d'y positionner le bourg au centre et de mailler le territoire communal par un réseau de chemins reliant les hameaux entre eux et au bourg. Ce réseau sera support de mobilité alternative à la voiture en rabattant les habitants des différents noyaux bâtis vers des points desservis par les transports en commun, vers les parkings relais et aires de co-voiturage. Le lien entre tous les sites sera traduit par le confortement du réseau de liaisons douces ou l'utilisation de voies existantes sur lesquelles les circulations douces sont possibles en sécurité, et par l'aménagement d'espaces publics accueillants pour les piétons.

Le chemin de promenade faisant le tour de village sera terminé ; il permettra notamment de profiter des points de vue de qualité, de favoriser les accès directs aux différents secteurs du bourg.

Le long de la Rémarde, l'aménagement communal à vocation paysagère et ludique comprendra une sente piétonne complétant la boucle entourant le bourg.

Les équipements publics du centre bourg seront reliés par une boucle favorisant les circulations piétonnes.

Le réseau de chemins touristiques sera préservé voire développé.

La borne de recharge de véhicules électriques sera implantée devant la mairie.

Enfin, Rambouillet Territoire met en place une plateforme de covoiturage pour les trajets à courte distance (www.rt78-covoiturage.fr).

Développer l'activité à la mesure de Sonchamp

En plus des objectifs concernant l'activité agricole développés en amont du document, il faut :

Dynamiser l'activité économique et le numérique

Pour participer à l'amélioration du rôle central du bourg, son organisation et son aménagement devront entre autres favoriser l'activité commerciale, notamment par l'organisation du stationnement, en marquant mieux la séquence de centre bourg, en préservant la qualité urbaine et architecturale de sa place de l'Église.

L'activité artisanale sera permise dans le tissu bâti de la commune pour permettre son développement, sous réserve de compatibilité avec l'habitat.

Comme de nombreux territoires ruraux, la desserte numérique est un enjeu majeur. À Sonchamp, cet enjeu est d'autant plus fort que la commune accueillera de nouveaux habitants, les communications numériques sont un moyen efficace de participer à la limitation des transports. Cette amélioration du haut débit est une compétence de la communauté d'agglomération qui provisionne chaque année un montant financier conséquent pour en favoriser la faisabilité opérationnelle.

Développer le tourisme

La commune appuiera son développement touristique sur les atouts que sont le paysage, la forêt, les vallées, les rivières, les étangs et mares, le bâti remarquable tel que le château de Pinceloup, l'église, mais également le patrimoine vernaculaire (corps de ferme, chapelles, alignements de murs traditionnels...)

Le renforcement des sentiers de promenade, notamment autour du bourg sera également un support très adapté au développement du tourisme, plus spécifiquement du tourisme local puisque ces sentiers seront plutôt destinés aux promeneurs locaux (habitants de Sonchamp et des communes voisines).

Qu'il s'agisse des actions en partenariat avec l'office national des forêts, l'Espace Rambouillet –parc animalier, parcours suspendu, le camping nature de qualité *Huttopia*–, de la politique de développement touristique coordonnée par le parc naturel et par le syndicat d'initiative de Rambouillet Territoire, du réseau de promenades –GR 655, chemins balisés PNR, sentiers de petite randonnée– Sonchamp continuera à développer et valoriser son attrait touristique en favorisant les gîtes ruraux par exemple ou les équipements de loisirs venant compléter et diversifier l'offre actuelle.

La diversification de l'activité agricole sera également un support efficace du développement de l'activité touristique.

Prendre en compte l'exploitation forestière, en valoriser les co-produits

Pour prendre en compte la sylviculture et notamment la production de bois d'œuvre, le plan local d'urbanisme permettra des accès au massif forestier en lien avec le parc naturel régional, l'office national des forêts et les acteurs de l'exploitation forestière, pour une meilleure valorisation du bois –énergie, bûches, dérivés...

D'autre part, l'exploitation du bois peut constituer une forme de diversification de l'activité agricole et une meilleure valorisation des co-produits de la production de bois d'œuvre. Le Plu doit permettre voire encourager cette diversification.

Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès

L'offre en équipements collectifs est actuellement développée pour une commune rurale comme Sonchamp. Compte tenu des objectifs d'accueil de population, les équipements collectifs devront être adaptés.

La capacité de l'école est suffisante, y compris pour répondre à l'augmentation d'élèves induite par le projet communal. Il faudra prévoir un renforcement de l'accueil périscolaire sous ses différentes formes (cantine, accueil de loisir sans hébergement...). L'ensemble de formation et d'enseignement qu'est le domaine de Pinceloup doit pouvoir évoluer.

Les équipements ont été structurés par pôles (médical, sportif, scolaire...), leur accès doivent être aménagés pour améliorer la sécurité et favoriser l'utilisation rationnelle des différents services. À long terme, le lien avec la place de l'Église, dont la requalification est prévue, permettra également de renforcer un schéma déjà très cohérent.

En matière d'alimentation en eau potable, la commune ne connaît aucune difficulté particulière, même pour répondre aux besoins des futurs habitants, la gestion en est intercommunale (Siaep).

Pour l'assainissement des eaux usées, la capacité des équipements d'épuration a été prise en compte dans les perspectives d'évolution de la commune même si son extension doit être envisagée. Plus précisément pour le hameau de la Hunière, sa station d'épuration permet d'envisager l'accueil de l'augmentation de population induit par le projet de renouvellement urbain. Cette compétence sera transférée au Siaep le 1^{er} janvier 2017.

Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine

Le paysage

La cohérence de l'armature du paysage et ses emblèmes seront maintenus et mis en valeur :

- l'équilibre des masses boisées structurant le paysage de plaine et intégrant les exploitations agricoles isolées,
- les vues lointaines sur le bourg et son clocher notamment en arrivant du nord et de l'ouest,
- les vues sur le château Pinceloup...

Le Plu prendra en compte la qualité des limites de l'urbanisation, entre espace urbanisé et campagne en tendant à fondre –sans forcément les dissimuler– les constructions dans le paysage rural : il s'agira par exemple des franges nord et sud de Greffiers et de La Hunière, visibles de la très fréquentée Rd 936, de la frange est de la Guèpière visible de la Rd 176.

L'implantation et les caractéristiques des constructions agricoles devront tenir compte des vues lointaines et ne pas être clairessemées.

Au niveau du paysage à échelle urbaine, l'objectif phare sera d'affirmer le rôle central de la place de l'Église.

Les espaces collectifs qui participent au charme spécifique de la commune seront préservés : place publique des hameaux, abords des mares, étangs...

Plus généralement, les limites entre domaines public et privé seront traitées pour induire des espaces collectifs de qualité ; les constructions s'intégreront au site par leur implantation, leur volume, leur aspect extérieur, le traitement des limites de parcelles et des abords, l'adaptation au terrain naturel.

Le patrimoine bâti

Bien que protégés par ailleurs, le château de Pinceloup et l'église seront bien évidemment préservés.

Les chapelles de Greffiers (en cours de restauration) et Louareux, moins visibles, seront également préservées, pour leur caractère patrimonial, leur qualité et les vues axées depuis les voies de circulation.

Le caractère des corps de ferme que ce soit dans le bourg ou les hameaux sera respecté: il ne s'agit pas d'interdire une architecture contemporaine mais de prendre en compte la qualité des volumes, des rapports au terrain naturel, des implantations, des abords, de l'eau...

Les édifices qui par leur caractère « ordinaire » valorisent le territoire seront également préservés : ordonnancement des constructions rue André-Thomé et place de l'Église par exemple, maintien des caractéristiques traditionnelles de certains murs de clôture qui donnent aux espaces publics toute leur spécificité.

Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue

Des secteurs doivent être strictement protégés compte tenu des enjeux forts qu'ils représentent.

Les réservoirs de biodiversité de toutes les sous-trames :

- les deux sites natura 2000,
- l'étang d'Or et les mares forestières du bois de la Villeneuve¹,
- les landes *para-tourbeuses* et humides de la forêt d'Yvelines²,
- la mouillière des Quarante-Setiers³,
- la vallée de la Rémarde à l'aval du bourg de Sonchamp⁴.
- les mares riches en biodiversité,
- l'ensemble des zones humides du territoire communal,
- les lieux de vie et de passage des chauves-souris.

Plus généralement, la vallée de la Rémarde sera préservée, notamment pour son rôle de corridor à l'échelle régionale.

Des secteurs à moindre enjeu devant être préservés comme éléments constituant ou complémentaires de la trame verte et bleue.

- les corridors boisés et prairiaux parcourant les coteaux de la vallée de la Rémarde,
- la Drouette, qui bien que située en zone Natura 2000 donc déjà protégée, est intéressante notamment pour son rôle de tête de vallée,
- le corridor des milieux prairiaux parcourant le territoire de Greffiers au bourg, en parallèle de la Rd 936, à quelques centaines de mètres au nord,
- le corridor des milieux prairiaux du vallon parcourant le sud ouest du territoire passant par Baudicourt et Chatonville,
- la vallée de Briquesart au nord de la Hunière,
- la continuité de l'ancienne voie ferrée Ablis Saint-Arnoult passant à l'extrême sud du territoire,
- les nombreuses autres mares éparpillées sur le territoire communal.

¹ objet d'une ZNIEFF de type I et d'un site de biodiversité remarquable identifié par le parc naturel régional

² objet d'un site de biodiversité remarquable identifié par le parc naturel régional et situées dans une zone d'intérêt écologique à conforter identifiées par le parc naturel régional

³ objet d'une ZNIEFF et située dans une zone d'intérêt écologique à conforter identifiée par le parc naturel régional

⁴ située dans une zone d'intérêt écologique à conforter identifiée par le parc naturel régional