

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

SAINT-HILARION

1^{ère} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 juillet 2013

1^{ère} modification de droit commun du PLU
lancée par arrêté du maire le 7 mars 2023

**1^{ère} modification de droit commun du PLU
approuvée le 16 janvier 2024**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 16 janvier
2024 approuvant
la 1^{ère} modification
simplifiée du plan local
d'urbanisme
de la commune de Saint-
Hilarion

Le Maire,

Date : **2 janvier 2024**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.2**

SOMMAIRE

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2/ CONTENU DE LA MODIFICATION	7
3/COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	17
4/INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT	21

1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1 – EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

Presque 10 années après l'approbation de son PLU, la commune de Saint-Hilarion souhaite à travers la présente procédure de modification, adapter son document à une réalité de terrain qui a évolué significativement ces dernières années. L'objectif ? ajuster le PLU pour tenir compte de cette décennie de mise à l'épreuve.

Située dans un cadre remarquable du sud Yvelines tant par les paysages que par la qualité de vie, Saint-Hilarion fait l'objet d'une pression foncière grandissante.

L'enjeu de la présente modification consiste à réadapter certaines règles du règlement écrit afin d'être plus juste avec la réalité de terrain, mieux maîtriser le développement urbain, assurer la qualité des aménagements et le respect de l'identité de la commune.

2 – PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1) PROCÉDURE ANTÉRIEURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilarion a été approuvée **le 5 juillet 2013**.

La procédure de modification de droit commun a été prescrite le **7 mars 2023** et poursuit les objets suivants :

- Passer les parcelles n° 9-8-17-16-33 de la zone AU (zone à urbaniser à long terme) à la zone A (zone agricole) ;
- Étendre l'emprise de l'OAP « aménagement du centre-bourg » afin d'intégrer les parcelles 807 et 806 à un projet d'aménagement global ;
- De réactualiser des éléments de règlement dans les zones urbanisées (Ua, Uc, Uc et Ah).

2) LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

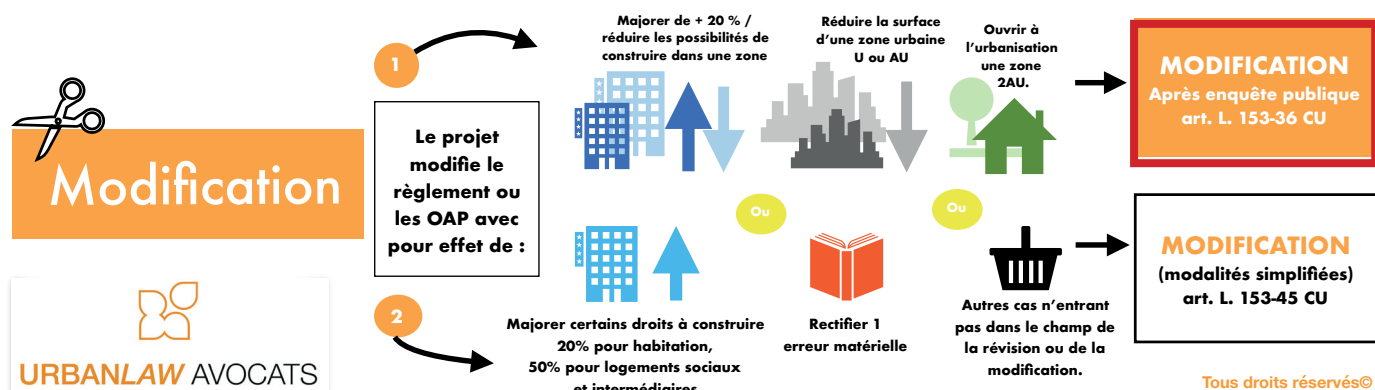
Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- 2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**
- 3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- 4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, approuvé en 2013.

Elle ne réduit ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.



De plus la modification respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

3) COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD APPROUVÉ EN 2013

Le PADD du PLU de Saint-Hilarion constitue la pierre angulaire du projet communal. La modification de droit commun doit être menée en continuité des objectifs de 2013 et doit pouvoir s'inscrire dans ce document;

Le PADD est ici rythmé par quatre grandes orientations :

1. CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ;

Le passage de la zone à urbaniser à la zone agricole est porté par le souhait communal de stopper toute forme d'urbanisation en extension génératrice de consommation d'espace. C'est pourquoi il est par ailleurs proposé une nouvelle possibilité de densification au sein de l'OAP « Centre-bourg », tout en rappelant ici que cette dernière devra être modérée et concilier les enjeux environnementaux et écologique du site. Enfin, les quelques évolutions réglementaires concourront à densifier les zones urbaines du bourg sans remettre en question la qualité du paysage de ce bourg rural.

2. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DÉMOGRAPHIQUE ;

Le PADD rappelle ici que le souhait à court terme de la commune est bien d'inscrire son développement dans les limites de la trame existante. La modification ne remet pas en question cette orientation. Le principe de développement à très long terme avec l'instauration d'une zone AU au nord du bourg est également mentionné. Cependant, cette possibilité de développement est aujourd'hui caduque au regard du Code de l'Urbanisme. En outre, elle était conditionnée à la réalisation du projet centre bourg, aujourd'hui finalisé, et du projet sur le site Séry, qui lui, est en cours d'aménagement.

3. RENFORCER LA MIXITÉ DES USAGES ET DES POPULATIONS AFIN DE TENDRE À UN ÉQUILIBRE SOCIAL ;

L'ouverture des possibilités de densification de l'OAP « centre-bourg » sur une partie des parcelles 807 et 806 permettra de compléter l'offre de « petits logements » à destination des jeunes ménages participant au parcours résidentiel de Saint-Hilarion.

4. ACCOMPAGNER DURABLEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE

La modification de droit commun n'a pas de d'impact sur cet objectif du PADD.

La modification de droit commun est compatible avec les grandes orientations du PADD.

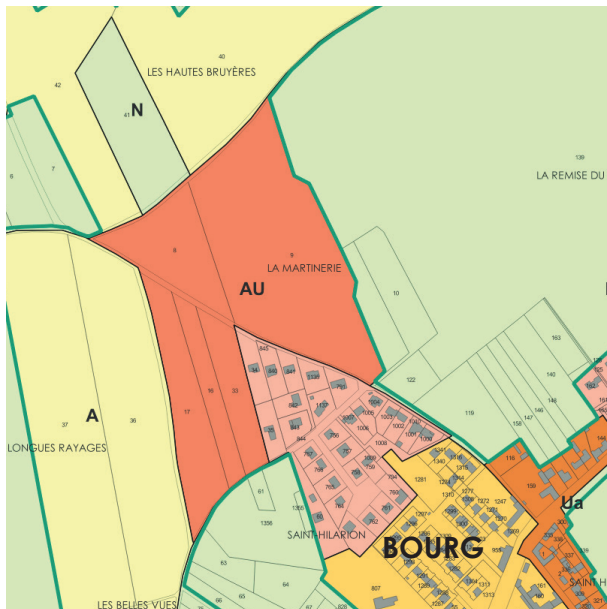
2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

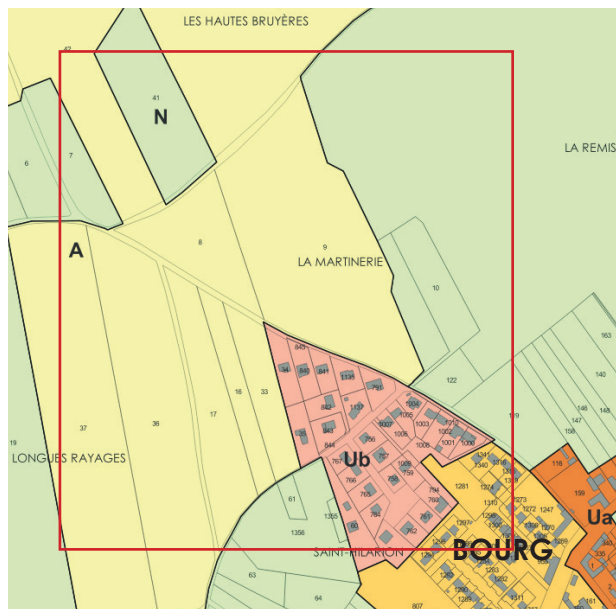
I/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU PLAN DE ZONAGE

A/ Passage de la zone AU à la zone A

Passage de la zone à urbaniser (AU) en zone agricole (A) sur les parcelles ZC n°9-8-17-16-33 au nord du bourg.



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION

JUSTIFICATIONS

L'objectif est ici de mettre en cohérence le zonage avec le Code de l'Urbanisme afin d'éviter toute confusion.

Pour rappel, le code de l'urbanisme précise que :

Modifié par l'article 199 de la loi du 22 août 2021.

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

4° Soit d'ouvrir à urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

Si la zone à urbaniser à long terme n'a fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de six ans depuis sa création, **elle sera considérée comme caduque et tacitement zone naturelle/agricole.**

Elle ne pourra plus être ouverte à l'urbanisation sauf à engager une procédure de révision générale du PLU.

SUR LE PRINCIPE D'UNE ZONE A URBANISER A LONG TERME :

En préambule, il est ici important de préciser que le classement en AU de cette zone est intervenu pour donner suite à une demande lors de l'enquête publique durant l'élaboration du PLU. En effet, il était antérieurement proposé sur cette zone un classement en zone agricole.

La zone à urbaniser de Saint-Hilarion d'environ 7 ha a été instaurée sur **une vision à long voire très long terme**. Cela se traduit dans le document d'urbanisme par :

- Au rapport de présentation : Le secteur est clairement identifié comme une réserve foncière dont l'urbanisation n'aura pas lieu pendant la durée de vie du PLU :
« La zone AU est une réserve foncière établie pour satisfaire les besoins du développement communal au-delà de la validité du présent PLU. La mise en place de cette réserve s'est avérée nécessaire au regard de l'occupation urbaine optimale attendue dans les zones urbaines (Ua, Ub et Uc) durant la mise en application du présent PLU. »
« La zone AU n'est qu'une réserve foncière dont l'urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent PLU. »
- Au PADD, le plan de PADD indique que le développement de cette zone est envisagé à l'horizon N+10 voire N+15 ans. L'orientation du PADD intitulée « prévoir le développement à très long terme » précise « qu'une vision à très long terme de l'urbanisation permettra d'envisager un développement sur deux vastes espaces, à la seule condition qu'ils soient nécessaires au regard des besoins communaux [...] d'autre part, sur la partie inscrite en zone AU au nord du bourg. Ce dernier terrain reste d'un point de vue géographique la seule prolongation possible du centre bourg dans la mesure où celui-ci n'est pas touché par les lisières de la forêt désormais inconstructibles ».
- Au règlement graphique, Une « zone à urbaniser à long terme » ;
- Au règlement écrit, l'absence de règle exceptée pour les équipements publics indique clairement que l'urbanisation de cette zone n'était aucunement envisagée dans le cadre du PLU tel qu'il a été approuvé en 2013.

PAR RAPPORT A LA RÉALITÉ DE TERRAIN :

Située sur une emprise d'environ 7 ha, la zone AU du PLU de Saint-Hilarion est accessible principalement par la route des Hautes Bruyères.

L'urbanisation de ces parcelles est très clairement à considérer comme de l'extension du l'unité urbaine existante.

La zone AU accueille aujourd'hui pour majeure partie, des prairies permanentes-herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes) visibles sur le registre parcellaire graphique 2020.

Cela signifie qu'il s'agit de terres déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC). Elles sont par ailleurs identifiées en espace agricole au MOS (Mode d'occupation du sol)

Elles se situent pour partie en lisière du massif forestier de Rambouillet.

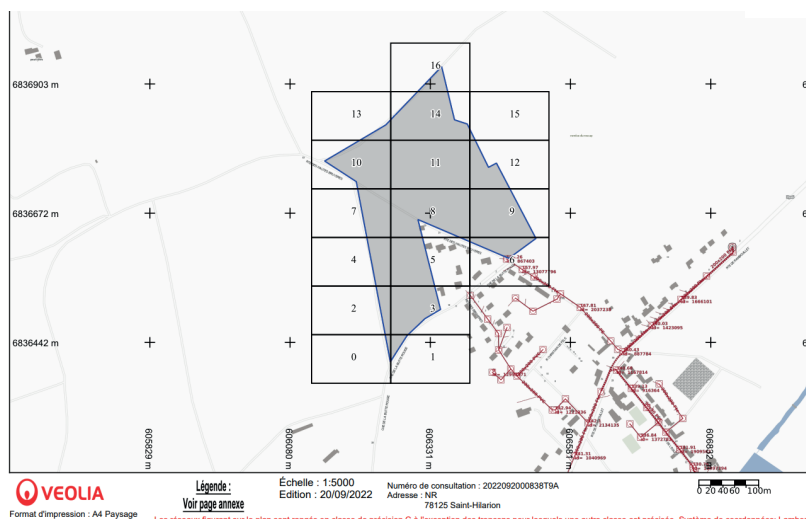
En termes d'accessibilité, le site est desservi par la rue des Hautes Bruyères, elle-même desservie par la RD 906. L'accès à la zone AU par la route départementale semble



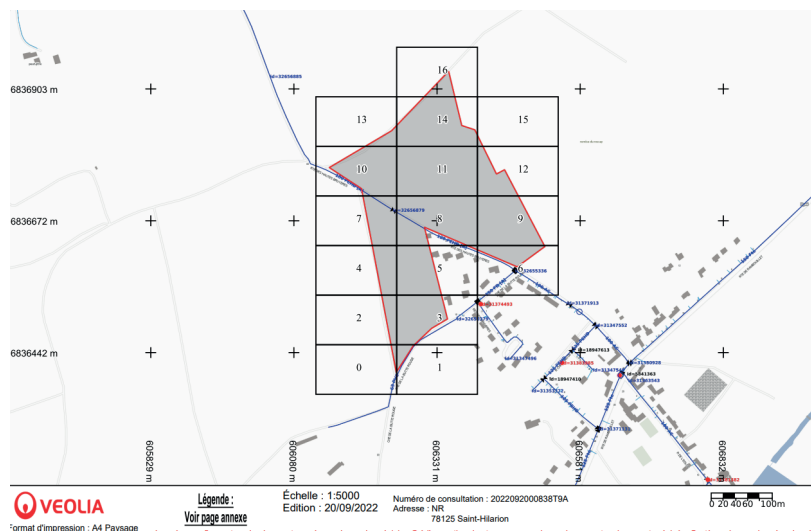
Source : Googl / Street View

Ainsi, l'ensemble de ces éléments concourent et motivent le passage de ces parcelles en zone A. Le règlement écrit sera adapté en conséquence par la suppression des règles de la zone AU.

1. Forêts 2. Milieux semi-naturels 3. Espaces agricoles 4. Eau
5. Espaces ouverts artificialisés 6. Habitat individuel 7. Habitat collectif
8. Activités 9. Equipements 10. Transports
11. Carrières, décharges et chantiers



Réseau d'assainissement / Source : Véolia



Réseau d'eau potable / Source : Véolia

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

II/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX OAP

A/ Evolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) centre-bourg

L'OAP « Centre-bourg » évolue afin que la partie sud/ouest de l'OAP absente de toute orientation jusque là, constitue dorénavant un cinquième secteur résidentiel pouvant être aménagé. Cela concerne les parcelles OB 0807 et 806.

Il est attendu sur ce secteur :

- La prise en compte du caractère boisé et qualitatif de l'ensemble du site ;
- Sur la partie nord, une densité brute de logements de 14 logements à l'hectare soit la réalisation de 5 à 6 logements environ ;
- Sur la partie sud, le maintien sans construction nouvelle de la partie parc où une maison d'habitation est édifiée ;
- Une circulation en sens unique avec un principe d'entrée depuis la parcelle OB 806 desservant la RD 906 ;
- l'aménagement de deux places de stationnement / logements sur les emprises privatives ;
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle
- La protection des arbres de hautes tiges présents sur le site ou à minima l'instauration de mesures compensatoires.

SCHEMA OAP AVANT MODIFICATION

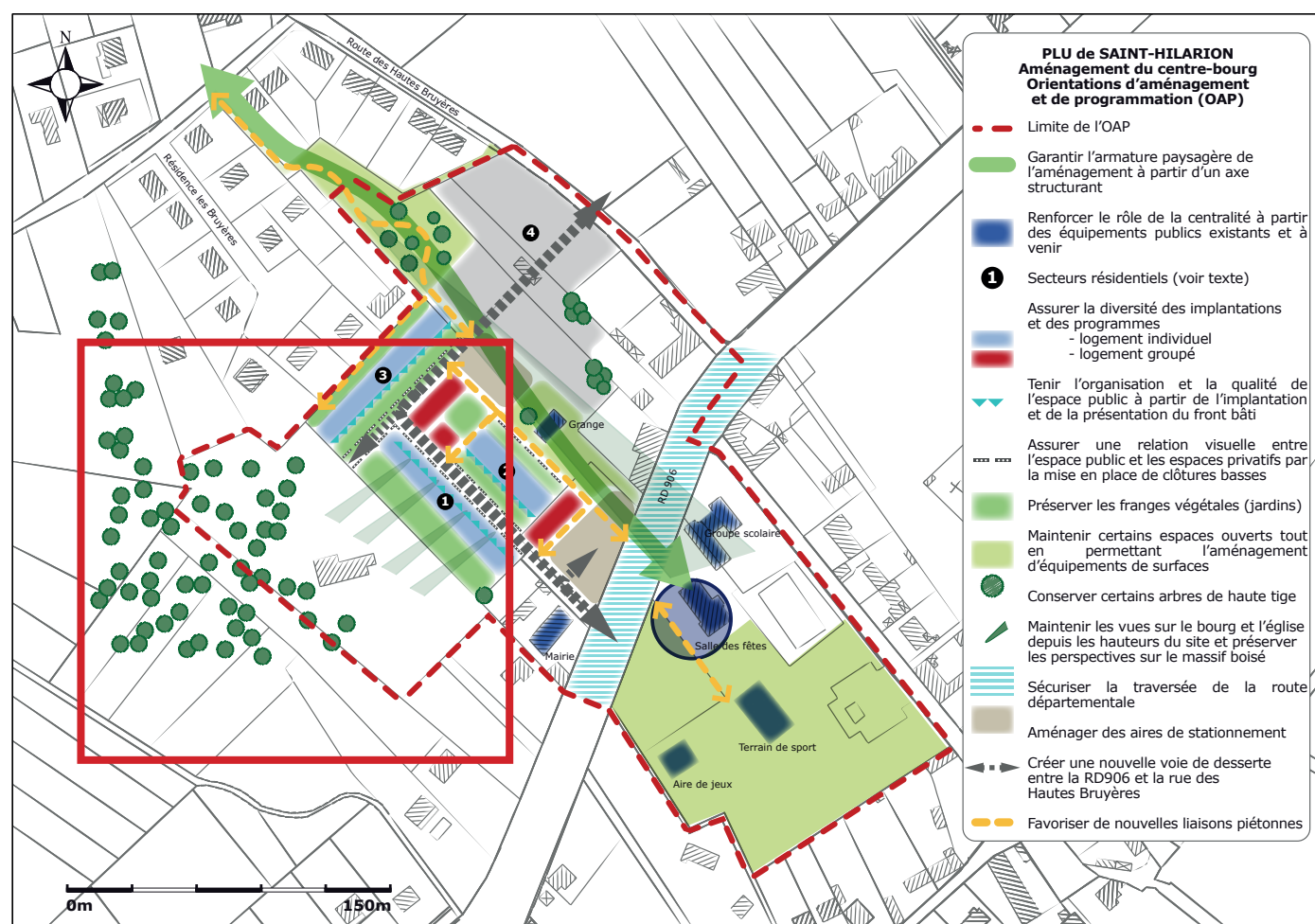
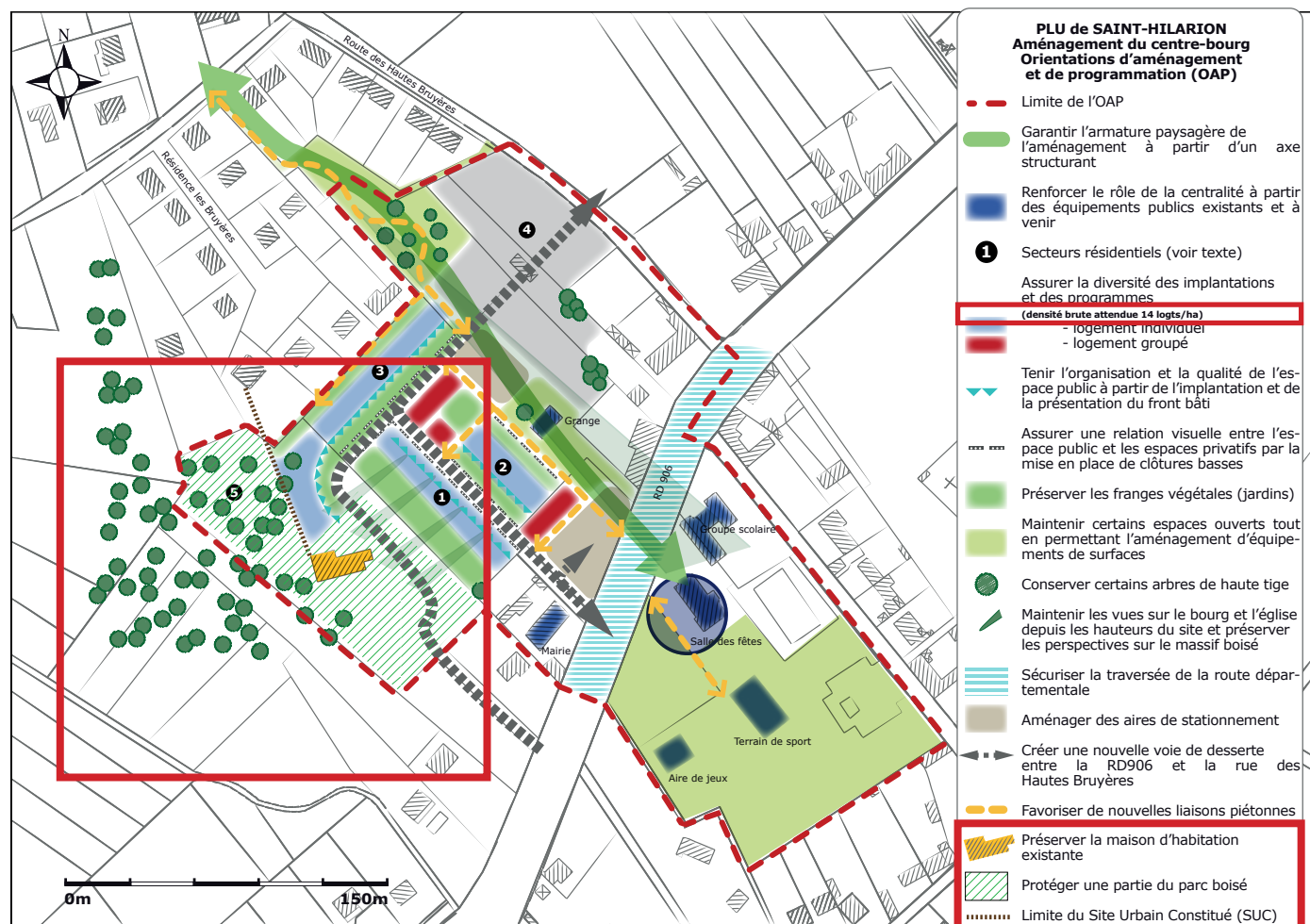


SCHÉMA OAP APRES MODIFICATION



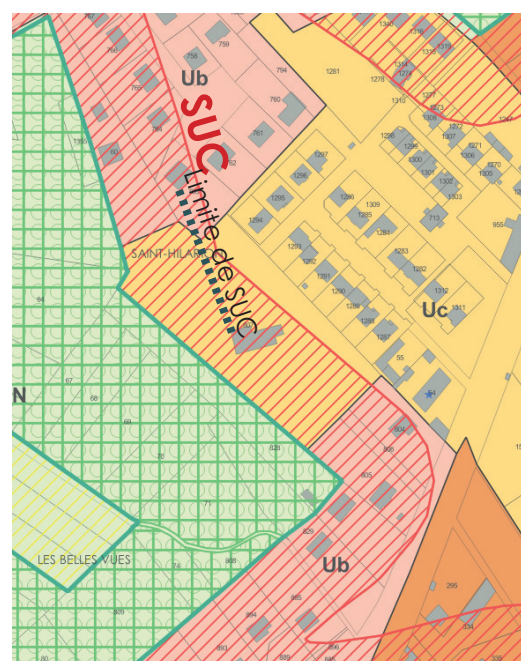
JUSTIFICATIONS

Depuis l'approbation du PLU en 2013, l'OAP a été aménagée en totalité.

L'objectif est ici de boucler l'aménagement du secteur « Centre-bourg » par l'intégration des parcelles OB 0807 et 806 dans le projet d'aménagement.

Il s'agira donc de promouvoir une opération de densification du tissu bâti à la fois mesurée et cohérente avec les enjeux environnementaux :

- La création d'environ 5 / 6 logements uniquement sur la partie nord permettra de créer une nouvelle offre dans un cadre remarquable et à proximité des services communaux ;
- Le maintien de la partie sud en parc dénué de construction contribuera à la préservation des îlots de fraîcheur dans le centre urbanisé et permettra également de maintenir les perméabilités visuelles des lots déjà construits ;
- Le maintien de la partie ouest en espace inconstructible permettra de protéger les sujets boisés les plus remarquables et répond aux exigences des Sites Urbains Constitués (SUC) puisque la parcelle 807 se situe dans la lisière, mais dispose bien d'une possibilité de construction du fait de son inscription effective en SUC. Le renforcement des mesures de protection en faveur des arbres de hautes tiges prône un projet adapté à son environnement direct et non l'inverse.



Extrait du zonage

PHOTOGRAPHIES DU SITE



Entrée sur le lotissement de la 1ère phase de l'OAP



Un parc arboré où les principaux sujets seront préserver. Il s'agit de la partie qui sera préservée de toutes constructions



Desserte existante

PARTIE URBANISABLE DU SECTEUR



Vue sur la maison d'habitation existante depuis le principe d'accès créé sur l'OAP en vigueur.



Vue sur l'arrière de la maison et sur le lotissement (objet de l'OAP) récemment construit.

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

En **rouge**, les ajouts/évolutions/suppressions apportées au règlement écrit dans le cadre de la modification du PLU de Saint-Hilarion. Les justifications sont apportées au fur et à mesure.

III/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Suppression de la zone AU

La zone AU et ses dispositions ont été supprimées en totalité du règlement écrit.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit de la conséquence de la suppression de la zone AU au plan de zonage. Les justifications sont identiques.

2. Articles Ua2, Ub2, Uc2 et N2, les arrêtés de bruit

Les numéros des arrêtés de bruit ont été mis à jour.

e) L'indice « br » correspond aux secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance de la RD 906 et de la voie de chemin de fer Paris-le Mans. La largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.363 DUEL en date du 10 octobre 2000 **concernant les axes routiers et par l'arrêté préfectoral n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021 concernant les voies ferrées.**

JUSTIFICATIONS

Simple évolution de mise à jour.

3. Articles Ua 7 et Ub7, les constructions ayant des vues sur une zone N

Une exception a été ajoutée dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

I - Constructions principales :

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture. Pour les parties de constructions comportant une ou des ouvertures, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture de pièces principales **ou pour les constructions ou façades comportant des ouvertures dont les vues donnent sur un terrain en zone N.**

- Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 8 mètres des limites de fonds de propriété.

JUSTIFICATIONS

Les constructions générant des vues sur une zone N, génèrent, par définition, des vues sur une zone inconstructible. L'impact sur l'intimité entre voisins sera nul. Cette évolution donne plus de souplesse aux pétitionnaires et permettra d'adapter plus aisément la construction à la réalité de terrain. Il faut noter que cette évolution concerne très peu de secteurs puisque la grande majorité des zones N bordant les secteurs urbanisés de Saint-Hilarion sont également en Espace Boisé Classé où il est demandé un retrait d'une distance minimale de 15 mètres.

4. Articles Ua 7, Cas particulier des annexes et des piscines non couvertes.

Les abris de jardin pourront dorénavant être implantés à une distance minimale de 0,5 mètre de la limite séparative.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait au moins égal à ~~1 m~~ **0.50 m**

JUSTIFICATIONS

L'objectif est de pouvoir optimiser l'aménagement du terrain notamment sur des petites surfaces en facilitant l'implantation des abris de jardin qui n'induisent pas de nuisance et n'impactent pas l'intimité entre voisins.

5. Articles Uc7, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Réduction de 6 à 5 mètres du retrait par rapport aux limites séparatives et de 1 à 0,5 mètre spécifiquement pour les abris de jardin.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à ~~6 m~~ 5 m si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, à 3 m dans le cas contraire.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait au moins égal à ~~1 m~~ 0,5 m.

JUSTIFICATIONS

Le secteur Uc comporte un tissu pavillonnaire récent, mais parallèlement serré avec des parcelles d'une superficie moyenne de 300 m². L'OAP centre-bourg et notamment la parcelle incluse par la présente modification, doit répondre à des exigences de densité de 14 logements/ha. Afin de faciliter l'aménagement en densification, la règle est adaptée en conséquence. Les justifications pour les abris de jardins sont les mêmes que pour l'évolution en Ua7.

6. Articles Ua 10, Ub10, Uc10, HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Une exception de hauteur est dorénavant autorisée pour l'extension, la création d'annexes accolées, la surélévation ou l'amélioration de constructions existantes.

(Extrait Ua10) La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 m. Ces constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines et ne pas excéder R+1+combles.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, d'annexes accolées, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit de prendre en compte les spécificités des constructions existantes et de créer une exception qui permettra d'assurer une cohérence paysagère entre le bâtiment existant et d'éventuels travaux d'agrandissement. En zone Ua par exemple, beaucoup de constructions anciennes présentent une hauteur supérieure à 6 mètres. La commune souhaite maintenir ces contraintes de hauteurs tout en offrant davantage de droits à construire pour les bâtiments existants.

7. Ua 11 et Ub 11 Les toitures et les couvertures:

Evolution rédactionnelle.

Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45° Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant et les toitures-terrasses **quant à elles** peuvent être admises si leur surface n'excède pas 20% de la surface au sol du bâtiment **existant**.

JUSTIFICATIONS

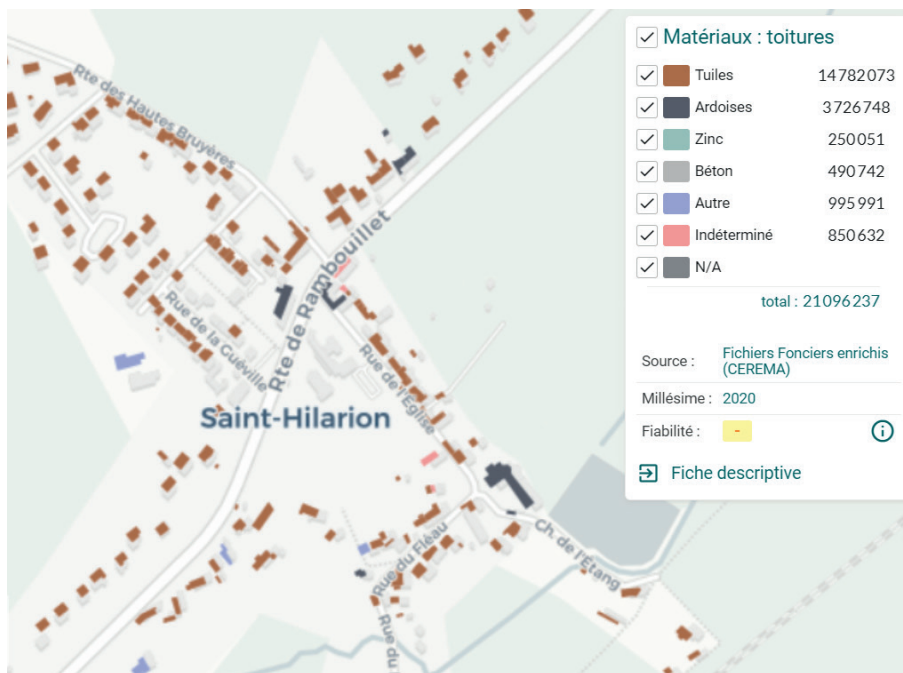
Évolution de forme afin de faciliter la compréhension de la règle.

8. Ua 11 et Ub 11 Les toitures et les couvertures:

Autorisation des tuiles ardoisées ou grises anthracites.

En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en petites tuiles d'aspect plat (densité de 20 unités/m²), en ardoises ou en chaume ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux déjà existants exception faite des plaques en fibrociment. Les tuiles devront **préférentiellement** avoir une teinte rouge nuancée à brun rouge ou dans une moindre mesure, ardoisée ou grise anthracite.

JUSTIFICATIONS



Bien que les teintes rouges et brunes prédominent dans cette partie des Yvelines, l'objectif est ici d'accorder d'avantage de souplesse aux pétitionnaires qui souhaiterait proposer des teintes grisées. Sur le plan paysager, ces teintes apparaissent de plus en plus fréquentes en direction de Chartres. Cependant quelques constructions parfois anciennes, présente cette caractéristique (extrait ci-contre de l'Observatoire National des Bâtiments).

9. A2 (Ah) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS particulières

En secteur Ah les extensions des constructions existantes sont dorénavant limitée à 30% au lieu de 20% dans la limite de 200m².

Dans le secteur Ah :

- les extensions et réfections des constructions existantes, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'aspect extérieur et de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- les extensions limitées aux installations et aux constructions destinées à l'habitation dans la limite de **20%-30%** de la surface de plancher existante **et sans dépasser une surface totale de plancher maximum après travaux de 200 m² (existant + extensions) à la date d'approbation du PLU**, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la création d'annexes limitées à 40 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATIONS

Le secteur Ah constitue un STECAL où existent des habitations en zone agricole. Ces dernières présentent des superficies plus ou moins importantes, mais de manière générale il est recensé une superficie moyenne entre 120 et 150m². Cette évolution permettra de leur conférer davantage de droits à construire tout en respectant les préconisations de la CDPENAF.

3 / COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La compatibilité du PLU figure dans le chapitre 3 : L'EXPLICATION ET LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS au rapport de présentation du PLU approuvé le 5 juillet 2013.

Figurent ci-dessous, pour les documents supra communaux avec lesquels le PLU est hiérarchiquement subordonné, les évolutions du PLU objet de la présente modification pouvant avoir des conséquences.

Il faut rappeler ici que le SDRIF ainsi que le SCoT de Rambouillet Territoire (Sud Yvelines) sont tous deux en cours de révision.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT 2014/2020 DU SUD YVELINES

Les orientations du SCoT

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territorial (SCOT). Le SCOT du Sud Yvelines (2014/2020) a été approuvé le 8 décembre 2014. Il intègre les grands principes fixés par le SDRIF lui-même approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013. Il faut noter que le SCOT du Sud Yvelines a fait l'objet lors du conseil communautaire du 16 novembre 2020 de la validation de son bilan et d'une prescription de révision. En tout état de cause, le SCOT 2014/2020 reste le document opposable jusqu'à l'approbation de son successeur.

Le PLHi de Rambouillet Territoires a été prescrit par délibération en conseil communautaire du 26 septembre 2017. Il est en cours d'élaboration.

Saint-Hilarion fait partie des communes dites rurales. Il s'agit des 30 communes autres que le pôle central de Rambouillet, les 4 pôles d'appui (Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines) et la commune de Gazeran, dotée d'une gare.

DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Les orientations du SCoT

Le développement de l'urbanisation des communes rurales doit être modéré et s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants. La mise en œuvre des principes de renouvellement et de densification pour les communes appartenant au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse doit se reporter aux prescriptions du plan et de la charte du PNR.

Les prévisions et décisions d'urbanisme des communes rurales doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins liés à l'évolution des cellules familiales (séparation des couples, départ des jeunes, maintien des plus anciens dans des logements adaptés...) et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale, en particulier le commerce de proximité et l'artisanat ;
- maintenir et assurer une qualité de services et d'équipements, à une échelle communale ou intercommunale en fonction des domaines et des possibilités de mutualisation dans un souci d'efficacité ;
- respecter l'échelle et la morphologie des paysages bâtis existants ;
- aménager l'espace de façon à développer les déplacements de proximité par modes actifs, en particulier entre quartiers, vers les centres bourgs et les équipements d'intérêt collectif.

IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines. Bien au contraire, il affirme la volonté de développer l'urbanisation au sein des zones urbaines définies.

POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT

Les orientations du SCoT

Les communes doivent porter une attention particulière aux équipements de proximité afin de faciliter et rendre plus agréable leur accès pour les piétons et vélos depuis les secteurs d'habitat. Les nouvelles implantations doivent se faire prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et par des itinéraires attractifs pour les modes actifs de déplacement (privilégier les quartiers de gare, par exemple).

Réfléchir à l'échelle des Communautés de communes sur les besoins en termes d'équipements pour la petite enfance afin de faire face à l'évolution des besoins (adaptation des horaires, amélioration des structures, assistance maternelle à domicile, crèche d'entreprise,...).

IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

LE DÉVELOPPEMENT DES MODES DOUX

Les orientations du SCoT

Mettre en réseau les chemins de randonnées pédestres, cyclables et équestres existants, en cohérence avec les réseaux des territoires voisins, du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, le réseau de transport en commun (et notamment les gares) et les possibilités de stationnement automobile afin de développer l'usage des modes actifs (la marche et le vélo)...

IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les orientations du SCoT

Accompagner le développement des communes rurales de façon encadrée afin de ne pas générer une dispersion trop importante des besoins en transports collectifs, en équipements et en services.

Respecter les objectifs de limitation de l'étalement urbain en favorisant la production de logements par renouvellement urbain, avec la densité renforcée des extensions urbaines et de façon à renforcer la corrélation entre l'urbanisation et les dessertes en transport en commun et les cheminements de qualité pour les modes actifs.

IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines. Le potentiel de production de logements reste sensiblement identique et n'est pas envisagé en extension du tissu bâti.

LES ÉQUILIBRES ENTRE ESPACES RURAUX ET URBAINS

Les orientations du SCoT

L'extension de l'urbanisation doit se tisser en continuité avec les espaces urbanisés existants bénéficiant de réseaux, tout en recherchant un développement en épaisseur (et non pas une urbanisation linéaire le long des voies), sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, une coupure d'urbanisation ou la lisière d'un massif boisé.

IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Le DOO rappelle que « Le développement urbain de chaque commune ne pourra en aucun cas dépasser les possibilités maximales offertes dans le SDRIF du 27 décembre 2013 soit 5% de l'espace urbanisé de chaque commune ».

La modification ne change pas les limites des zones urbanisées et à urbaniser.

Aucune des modifications apportées ne porte donc atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

TRANSPORT

Les orientations du SCoT

- Autour des pôles d'échanges, l'urbanisation doit atteindre un niveau de densité suffisant pour permettre à la desserte en transports en commun d'être performante, voire développée. Ces lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre de logements que d'emplois, permettront de développer la mobilité par modes actifs et par transports collectifs et de mieux rentabiliser les investissements publics réalisés ou à venir.
- Agir en faveur du développement du covoiturage en aménageant des parkings multimodaux (voitures/piétons/vélos/TC) dans les lieux de centralité (centre-ville, zones d'activités, zones commerciales,...) ou à proximité des principaux nœuds routiers (comme ceux d'Ablis et Longvilliers à ce jour).

IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Aucune des modifications apportées ne porte atteinte à la compatibilité du PLU par rapport au SCoT du Sud Yvelines.

MILIEUX NATURELS / CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE / PAYSAGE

- Dans le périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, les communes se référeront aux orientations de la charte du PNR sur le détail des prescriptions concernant la restauration et la préservation de la trame verte et bleue.
- Les continuités écologiques repérées sur le document graphique du DOO doivent être maintenues ou restaurées et à ce titre leur urbanisation n'est pas autorisée. Elles constituent une des composantes du réseau écologique, à l'échelle régionale, formée des zones réservoirs, des zones tampons et des connexions biologiques. Ces continuités écologiques font également office de « coupures d'urbanisation » à préserver entre les noyaux urbains, notamment le long des principaux axes (routes nationales et départementales).
- Inscrire si possible de nouveaux espaces verts dans le tissu urbain existant et dans les opérations d'extension de l'urbanisation. Ces espaces verts doivent participer à la structuration des opérations (espaces verts appréhendés dans leur fonction de qualité de vie et de lien social) et non pas être traités comme des résidus d'une opération d'aménagement (dispersés sur les espaces difficilement constructibles...).
- L'identité urbaine ou rurale de chaque site doit être respectée en veillant à ce que les aménagements et les constructions de renouvellement urbain s'appuient sur les richesses paysagères et patrimoniales locales (à titre d'exemple : respect de l'implantation traditionnelle, continuité du bâti, alignement des façades sur rue, volumétries en harmonie avec les constructions existantes).

IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PLU

Le passage de la zone à urbaniser à la zone agricole est porté par le souhait communal de stopper toute forme d'urbanisation en extension génératrice de consommation d'espace. C'est pourquoi il est par ailleurs proposé une nouvelle possibilité de densification au sein de l'OAP «Centre-bourg», tout en rappelant ici que cette dernière devra être modérée et concilier les enjeux environnementaux et écologiques du site. Enfin, les quelques évolutions réglementaires concourront à densifier les zones urbaines du bourg sans remettre en question la qualité du paysage de ce bourg rural. Par la présente modification, la compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale du Sud Yvelines est renforcée.

4 / INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT AUTO-EVALUATION

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente partie reprend l'ensemble des évolutions apportées au PLU et identifie les potentiels impacts sur l'environnement.

LES ÉVOLUTIONS DE ZONAGE

Les évolutions de zone à urbaniser à zone agricole

- Passage de AU à A des parcelles ZC 8, 9, 16, 17 et 33 (**7,6 ha**) situées au nord du bourg.

La zone à urbaniser à long terme n'a fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de six ans depuis sa création, elle est donc considérée caduque et retourne en zone agricole. Les règles de la zone A s'appliqueront dorénavant sur ce secteur. Le secteur n'ayant fait l'objet d'aucun aménagement et ayant conservé sa fonction agricole (voir RPG 2020), cette évolution de zonage n'aura aucune incidence sur l'environnement.

LES ÉVOLUTIONS DES OAP

Évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) centre-bourg	<p>IMPACT POSITIF</p> <p>L'évolution de l'OAP a pour objectif de cadrer l'aménagement d'un secteur résidentiel (déjà compris en zone Uc), dans le but de densifier le bâti de manière mesurée (5-6 logements environ), en cohérence avec les enjeux environnementaux du secteur.</p> <p>Cette OAP permettra notamment de préserver le caractère boisé et qualitatif de l'ensemble du site (les sujets boisés remarquables seront protégés), de préserver des îlots de fraîcheur dans le centre urbanisé et de maintenir une perméabilité visuelle.</p> <p>La création de cette OAP ne peut avoir qu'un impact positif sur l'environnement.</p>
---	---

LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Suppression de la zone AU

- La zone AU et ses dispositions ont été supprimées en totalité du règlement écrit.
- Cette évolution n'aura aucune incidence sur l'environnement.

Articles Ua2, Ub2, Uc2 et N2, les arrêtés de bruit

- Les numéros des arrêtés de bruit ont été mis à jour.

Cette évolution n'aura aucune incidence sur l'environnement.

Articles Ua 7 et Ub7, les constructions ayant des vues sur une zone N

- Une exception a été ajoutée dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Permettant aux constructions ou façades comportant des ouvertures donnant sur un terrain en zone N, d'être implantée à une distance de 4m des limites séparatives.

Cette évolution n'aura aucune incidence sur l'environnement.

Articles Ua 7, Cas particulier des annexes et des piscines non couvertes.

- Les abris de jardin pourront dorénavant être implantés à une distance minimale de 0,5 mètre de la limite séparative.

Cette évolution n'aura aucune incidence sur l'environnement.

Articles Uc7, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Réduction de 6 à 5 mètres du retrait par rapport aux limites séparatives et de 1 à 0,5 mètre spécifiquement pour les abris de jardin.

Cette évolution n'aura aucune incidence sur l'environnement.

Articles Ua 10, Ub10, Uc10, HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Une exception de hauteur est dorénavant autorisée pour l'extension, la création d'annexes accolées, la surélévation ou l'amélioration de constructions existantes. Elles pourront être réalisées en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Cette évolution aura un impact positif sur l'harmonie de l'ensemble bâti.

Ua 11 et Ub 11 Les toitures et les couvertures:

- Evolution rédactionnelle.

Cette évolution n'aura aucune incidence sur l'environnement.

Ua 11 et Ub 11 Les toitures et les couvertures:

- Autorisation des tuiles ardoisées ou grises anthracites.

Cette évolution n'aura aucune incidence sur l'environnement.

A2 (Ah) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS particulières

- En secteur Ah les extensions des constructions existantes sont dorénavant limitées à 30% au lieu de 20% dans la limite de 200m².

Cette évolution va augmenter le droit à construire dans la zone Ah, l'impact sur l'environnement reste toutefois très limité puisque la zone Ah ne concerne qu'un peu plus d'une dizaine de constructions. Ces dernières ne sont concernées par aucun enjeu écologique (Trame verte et bleue, présence de zone humide...).

