

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

RAPPORT DE PRESENTATION

ARRETE LE

LE 28 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 16 SEPTEMBRE 2019

MODIFIE LE

LE 18 juin 2019

PIECE DU PLU

1



Cittànova

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ARRETE LE

LE 28 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 16 SEPTEMBRE 2019

MODIFIE LE

LE 18 juin 2019

PIECE DU PLU

1.1

SOMMAIRE

PARTIE A – PAYSAGES GEOGRAPHIQUES ET INSTITUTIONNELS

1- SITUATION GEORAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	13
1.1 LA COMMUNE DE CHOISEL.....	14
1.2 UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE MÉTROPOLITAINE.....	15
2- LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....	17
2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES.....	18
2.2. LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE.....	19
2.3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE.....	21
2.4. SDAGE.....	22
2.5. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ORGE YVETTE.....	23
2.6. PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25
2.6.1. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE	
2.6.2. LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE	
2.6.3. LE SCHÉMA RÉGIONAL ÉOLIEN	
2.6.4. LA PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL	
2.6.5. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE D'ILE-DE-FRANCE	
2.6.6. LE PLAN RÉGIONAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS	
2.6.7. LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES	
2.7. LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE.....	28
2.8. LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE.....	30
3- LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	33
3.1. LE CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLU.....	34
3.2. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU.....	34

PARTIE B – DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1- UNE COMMUNE HISTORIQUEMENT FRAGMENTEE AU PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIE

1.1. LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS ANCIENS ET RÉCENTS.....	42
1.1.1. UNE POPULATION HISTORIQUEMENT DISPERSÉE SUR LE TERRITOIRE	
1.1.2. UN PARC DE LOGEMENTS VARIÉ	
1.1.3. LE COEUR DE CHOISEL, UN BOURG DÉVELOPPÉ AUTOUR DE LA PAROISSE	
1.1.4. LE HAMEAU DE LA FERTÉ, UN HABITAT MAJORITAIREMENT RURAL	
1.1.5. LE HAMEAU DE HERBOUVILLIERS, UN DÉVELOPPEMENT EN LIEN AVEC LE CHÂTEAU DE BRETEUIL	
1.2. FORMES URBAINES HÉRITÉES.....	49
1.2.1. CINQ FORMES URBAINES CARACTÉRISTIQUES IDENTIFIÉES	
1.2.2. UN BÂTI ORGANISÉ AUTOUR DE COUR PRIVATIVE	
1.2.3. DE PETITES MAISONS RURALES	
1.2.4. DES MAISONS BOURGEOISES ET DE VILLÉGIATURE	
1.2.5. DE GRANDES PROPRIÉTÉS ENCLOSES	
1.2.6. UN HABITAT PAVILLONNAIRE RÉCENT	
1.3. LE PARC DE LOGEMENTS AUJOURD'HUI.....	56
1.3.1. ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	
1.3.2. LE BÂTI RURAL : UN PATRIMOINE IMPORTANT MIS EN VALEUR	
1.3.3. UN PHÉNOMÈNE DE VACANCE	
1.3.4. UN PARC DE LOGEMENTS PRINCIPALEMENT CONSTITUÉ DE MAISONS	
1.3.5. UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RELATIVEMENT ÉLEVÉ	

2- UNE POPULATION INSCRITE DANS DES DYNAMIQUES METROPOLITAINES.....63

2.1. UNE POPULATION FAMILIALE AUX CARACTÉRISTIQUES NUANCÉES SELON LES SECTEURS.....	64
2.1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU RETOUR DE LA GUERRE	
2.1.2. UNE PROGRESSION DIFFUSE DE LA TÂCHE URBAINE ENTRE 1950 ET 1990	
2.1.3. UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE À PARTIR DES ANNÉES 90	
2.1.4. UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ À PARTIR DU MILIEU DES ANNÉES 2000	
2.1.5. UNE PROGRESSION MESURÉE DE LA TÂCHE URBAINE ENTRE 1990 ET 2010	
2.1.6. RÉPARTITION DE LA POPULATION AUJOURD'HUI	
2.1.7. UNE POPULATION FAMILIALE EN COURS DE RENOUVELLEMENT	
2.2. UNE POPULATION DIPLÔMÉE ET AISÉE.....	75
2.2.1. UNE POPULATION RELATIVEMENT AISÉE	
2.2.2. DES DISPARITÉS DE RESSOURCES AU SEIN DE LA COMMUNE	

3. ECHAPPER A LA COMMUNE DORTOIR.....79

- 3.1. UN TERRITOIRE BÉNÉFICIAIRE DE LA PROXIMITÉ DE PÔLES D'EMPLOIS MÉTROPOLITAINS.....80**
 - 3.1.1. UN TERRITOIRE EN LIMITE DU PÔLE ÉCONOMIQUE DU SUD-OUEST PARISIEN
 - 3.1.2. UNE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT EN DEHORS DE LA COMMUNE

- 3.2. UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE ARTICULÉE AUTOUR DE GRANDS ÉTABLISSEMENTS.....82**
 - 3.2.1. UNE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT EN DEHORS DE LA COMMUNE
 - 3.2.2. LES ÉTABLISSEMENTS PRÉSENTS À CHOISEL
 - 3.2.3. LE CHÂTEAU DE BRETEUIL, ÉLÉMENT STRUCTURANT DE LA COMMUNE
 - 3.2.4. PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU TRAVAIL À DISTANCE

- 3.3. UN COEUR DE VILLAGE CONCENTRANT LES ÉQUIPEMENTS EN VOIE DE DÉVELOPPEMENT.....85**
 - 3.3.1. LES ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS SUR LA COMMUNE
 - 3.3.2. UNE OFFRE ASSOCIATIVE ET CULTURELLE DÉVELOPPÉE
 - 3.3.3. DES PROJETS VISANT L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

- 3.4. DES MOBILITÉS CONTRAINTES PAR UN ESPACE URBAIN FRAGMENTÉ.....87**
 - 3.4.1. UN POSITIONNEMENT À LA PORTE DE GRANDS PÔLES ÉCONOMIQUES
 - 3.4.2. DES LIAISONS CONTRAINTES PAR LA FRAGMENTATION DES ENTITÉS URBAINES
 - 3.4.3. LA DESSERTTE EN TRANSPORT EN COMMUN TROP FAIBLE
 - 3.4.4. UN TERRITOIRE PROPICE AUX MOBILITÉS DOUCES
 - 3.4.5. UN STATIONNEMENT SUR LES TROTTOIRS ET LA CHAUSSÉE PROBLÉMATIQUE

4. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET HABITAT93

- 4.1. LES 4 PHÉNOMÈNES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS.....94**
 - 4.1.1. LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT URBAIN
 - 4.1.2. LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT
 - 4.1.3. L'ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS

- 4.2. HYPOTHÈSES PROSPECTIVES SUR LES 4 PHÉNOMÈNES D'ICI 2030.....96**
 - 4.2.1. ESTIMATION DU RENOUVELLEMENT À HORIZON 2030
 - 4.2.2. ESTIMATION DU DESSERREMENT DÉMOGRAPHIQUE À HORIZON 2030
 - 4.2.3. ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION «NATURELLE» DE LA VACANCE À HORIZON 2030
 - 4.2.4. ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION NATURELLE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES À HORIZON 2030

- 4.3. LES SCÉNARIOS DE CRÉATION DE LOGEMENTS.....97**

PARTIE C – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT

1. L’EAU REVELATRICE DE PAYSAGES CONTRASTES.....	105
1.1. UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE À L’ORIGINE DES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES.....	106
1.1.1. TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE	
1.1.2. DES ENTITÉS PAYSAGÈRES CONTRASTÉES	
1.2. LE PLATEAU AGRICOLE.....	107
1.2.1. LE PLATEAU AGRICOLE, UNE ENTITÉ MAJEURE DE LA COMMUNE	
1.2.2. DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS PRÉDOMINANTS	
1.2.3. UN SOL PROPICE AU DÉVELOPPEMENT DE L’AGRICULTURE	
1.2.4. ENTRE BASSIN DE L’YVETTE ET DE LA PRÉDECELLE	
1.2.5. UN RÉSEAU DE MARES ET MOUILLÈRES RICHE	
1.2.6. LES ZONES HUMIDES INVENTORIÉES	
1.2.7. ENTRE CULTURE NOURRICIÈRE ET ORNEMENTALE	
1.2.8. LES MOTIFS PAYSAGERS RÉCURRENTS DU PLATEAU AGRICOLE	
1.2.9. ÉVOLUTION DE LA PLAINE AGRICOLE	
1.2.10. DES ENJEUX DE TRAME VERTE ET BLEUE	
1.3. DES VERSANTS BOISÉS ET UN COTEAU URBANISÉ.....	122
1.3.1. LE COTEAU URBANISÉ ET DES VERSANTS TOUCHÉS PAR L’ENFRICHEMENT	
1.3.2. UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE	
1.3.3. UN SOUS-SOL IMPACTANT L’ARCHITECTURE VERNACULAIRE	
1.3.4. DES COURS D’EAU PEU PERCEPTIBLES	
1.3.5. DEUX HAMEAUX INSCRITS EN REBORD DE COTEAU	
1.3.6. ENTRE BOISEMENTS DENSES ET ENTITÉS BÂTIES HISTORIQUES	
1.3.7. UNE TENDANCE À L’ENFRICHEMENT	
1.4. UN VALLON HUMIDE ET BOISÉ.....	133
1.4.1. LE VALLON HUMIDE ET BOISÉ EN VOIE D’ENFRICHEMENT	
1.4.2. A LA CONFLUENCE DE L’ÉCOSSE BOUTON ET DE L’HERBOUVILLIERS	
1.4.3. LA VALLÉE DE L’ÉCOSSE BOUTON	
1.4.4. UN FOND DE VALLÉE ACCUEILLANT LE BOURG	
1.4.5. UN ENFRICHEMENT À L’ORIGINE DE LA FERMETURE DES PAYSAGES	
1.4.6. ÉVOLUTION DU MILIEU	
1.5. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS À L’ÉCHELLE DE LA COMMUNE.....	142
1.5.1. ÉVOLUTION DES LIEUX DU PAYSAGE NOURRICIER	
1.5.2. ÉVOLUTION DES LIEUX DU PAYSAGE DE LOISIRS	
1.5.3. ÉVOLUTION DES LIEUX DU PAYSAGE NATUREL ET SAUVAGE	
1.5.4. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE	
1.5.5. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	
1.5.6. LES RISQUES NATURELS	

2. UN PATRIMOINE REMARQUABLE ET DISCRET.....151

2.1. UN PATRIMOINE REMARQUABLE ET DISCRET.....152

2.1.1. PATRIMOINE DE LA VIE PUBLIQUE ET RELIGIEUSE

2.1.2. PATRIMOINE AGRICOLE

2.1.3. PATRIMOINE LIÉ À LA VIE RURALE

2.1.4. PATRIMOINE LIÉ À LA VILLÉGIATURE

2.1.5. PATRIMOINE LIÉ À L'EAU

2.1. SITES ET MONUMENTS HISTORIQUES

2.2.1. SITES INSCRIT ET CLASSÉ

2.2.2. LES MONUMENTS HISTORIQUES

3 ENERGIES RENOUVELABLES, CLIMAT ET QUALITE DE L'AIR.....159

3.1. LE CLIMAT161

3.2. QUALITÉ DE L'AIR ET POLLUANTS ATMOSPHÉRIQUES.....162

3.2.1. QUALITÉ DE L'AIR

3.2.2. POLLUANTS ATMOSPHÉRIQUES ET GAZ À EFFET DE SERRE

3.3. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES.....166

4 CAPACITE DES RESEAUX, NUISANCES SONORES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES...169

4.1. LES RÉSEAUX.....170

4.1.1. L'EAU POTABLE

4.1.2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

4.1.3. LA GESTION DES DÉCHETS

4.2. NUISANCES SONORES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES.....174

4.2.1. LES NUISANCES SONORES

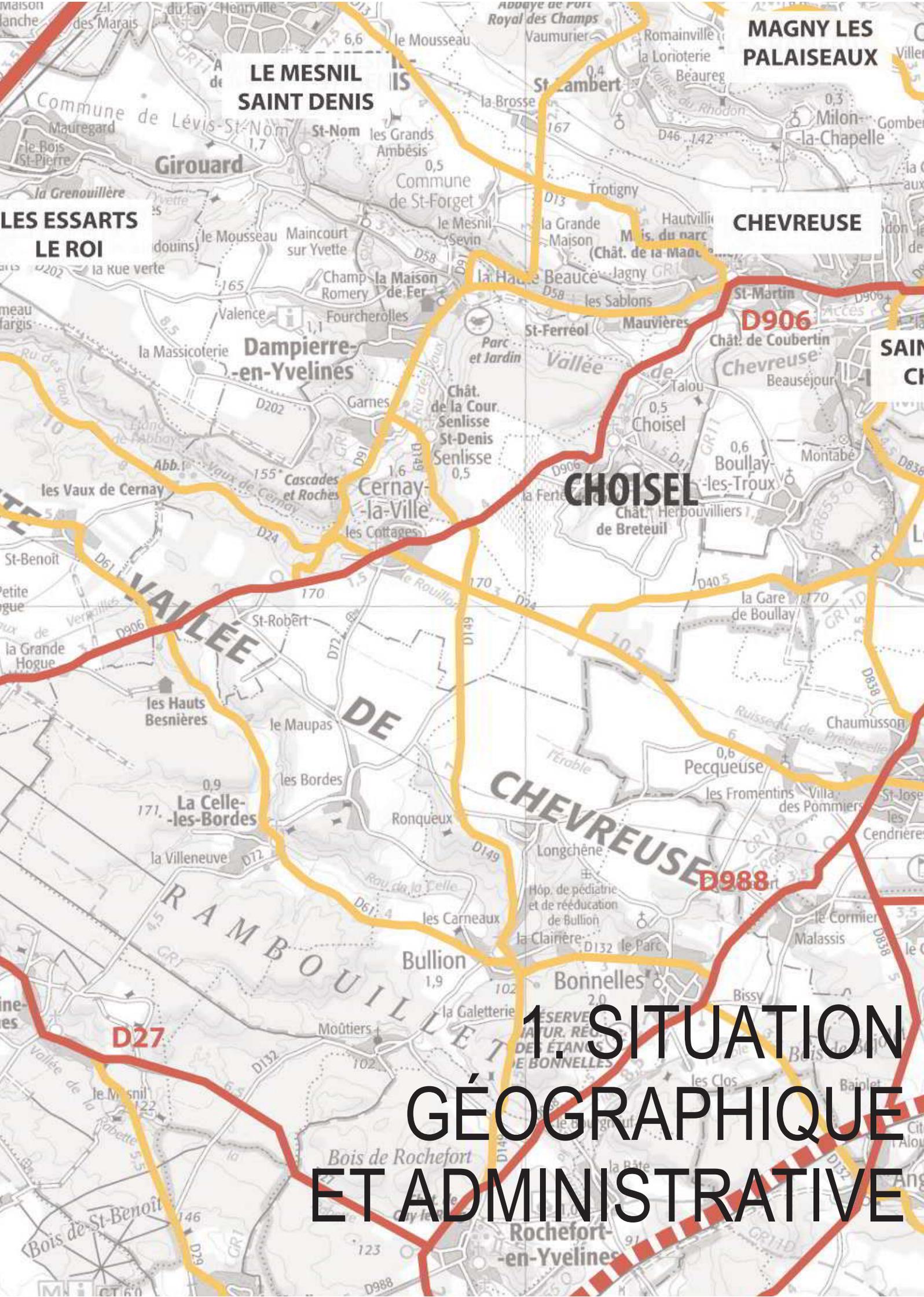
4.2.2. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SERVITUDES

PARTIE A

PAYSAGES GEOGRAPHIQUES ET INSTITUTIONNELS

PARTIE A - PAYSAGES GEOGRAPHIQUES ET INSTITUTIONNELS

1- SITUATION GEORAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	13
1.1 LA COMMUNE DE CHOISEL.....	14
1.2 UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE MÉTROPOLITAINE.....	15
2- LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....	17
2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES.....	18
2.2. LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE.....	19
2.3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE.....	21
2.4. SDAGE.....	22
2.5. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ORGE YVETTE.....	23
2.6. PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25
2.6.1. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE.....	25
2.6.2. LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE.....	25
2.6.3. LE SCHÉMA RÉGIONAL ÉOLIEN.....	26
2.6.4. LA PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL.....	26
2.6.5. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE D'ILE-DE-FRANCE.....	26
2.6.6. LE PLAN RÉGIONAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS.....	26
2.6.7. LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES.....	27
2.7. LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE.....	28
2.8. LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE.....	30
3- LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	29
3.1. LE CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLU.....	30
3.2. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU.....	30



LE MESNIL SAINT DENIS

MAGNY LES PALAISEAUX

LES ESSARTS LE ROI

CHEVREUSE

Dampierre-en-Yvelines

CHOISEUL

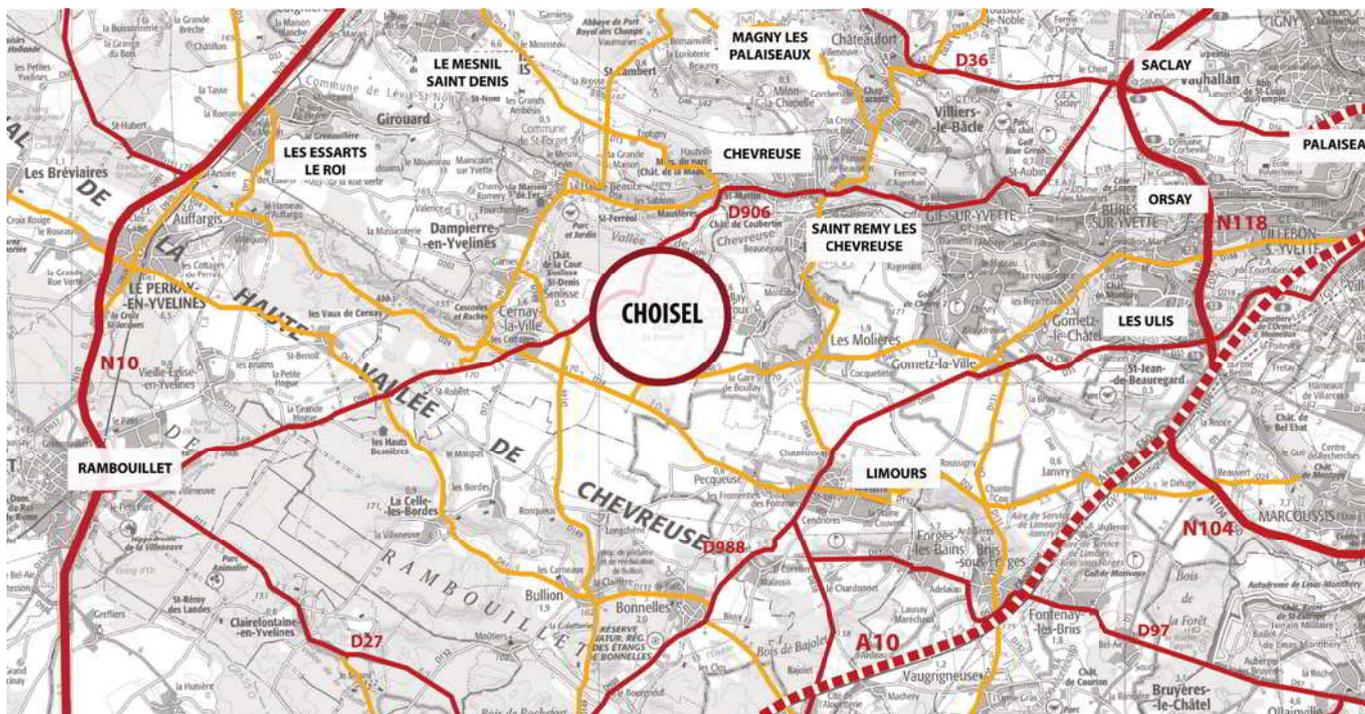
VALLÉE DE

CHEVREUSE

RAMBOUILLET

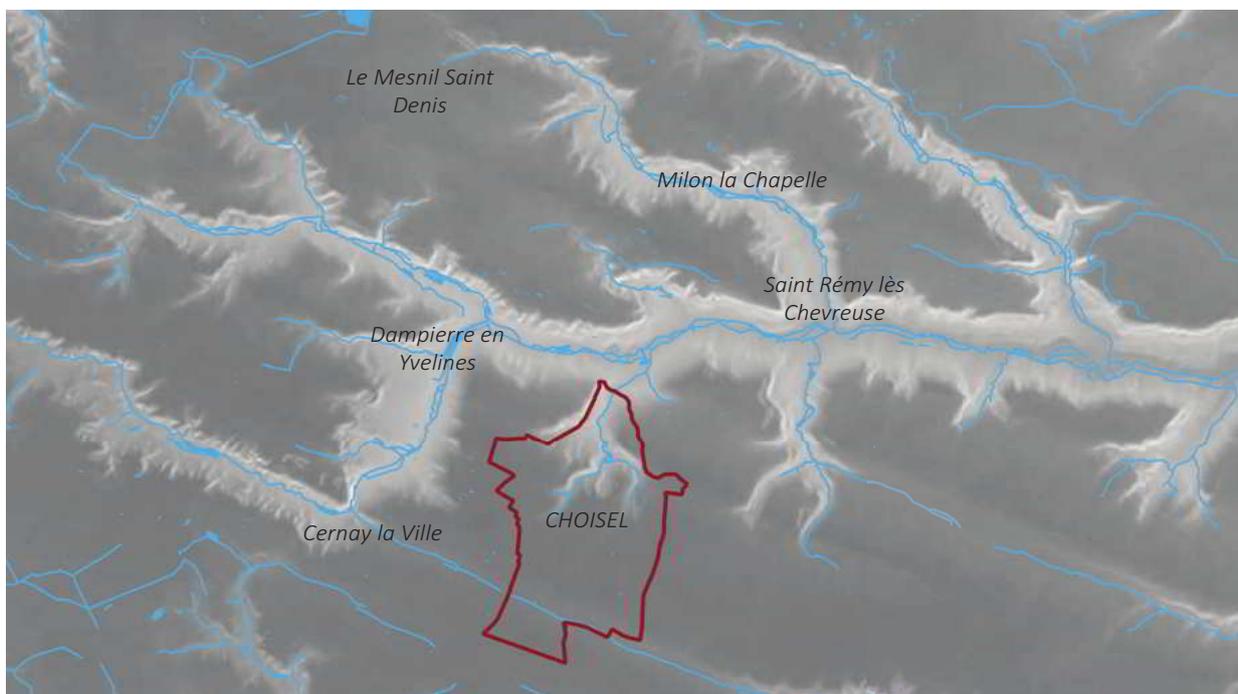
1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1.1 LA COMMUNE DE CHOISEL



- Le réseau routier - Source : Géoportail

La commune de Choisel accueille 538 habitants en 2012 selon l'INSEE. Localisée à la porte de l'agglomération parisienne, la commune est stratégiquement positionnée à proximité des grands axes de desserte et des pôles urbains concentrant commerces, services et équipements. La commune se situe en dehors de l'agglomération parisienne, ce qui lui permet de bénéficier d'un cadre paysager rural.



- Choisel au sein du plateau de l'Hurepoix - Source : Géoportail -

La commune est localisée entre la vallée de l'Yvette et le plateau de Limours. Choisel s'inscrit sur le plateau de l'Hurepoix, constitué en surface d'argiles à meulière et en profondeur de sables de Fontainebleau. Le plateau est entaillé par l'Yvette et ses affluents. Choisel est traversée par l'Ecosse Bouton affluent de l'Yvette, à l'origine de la topographie de la commune.

1.2 UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE MÉTROPOLITAINE

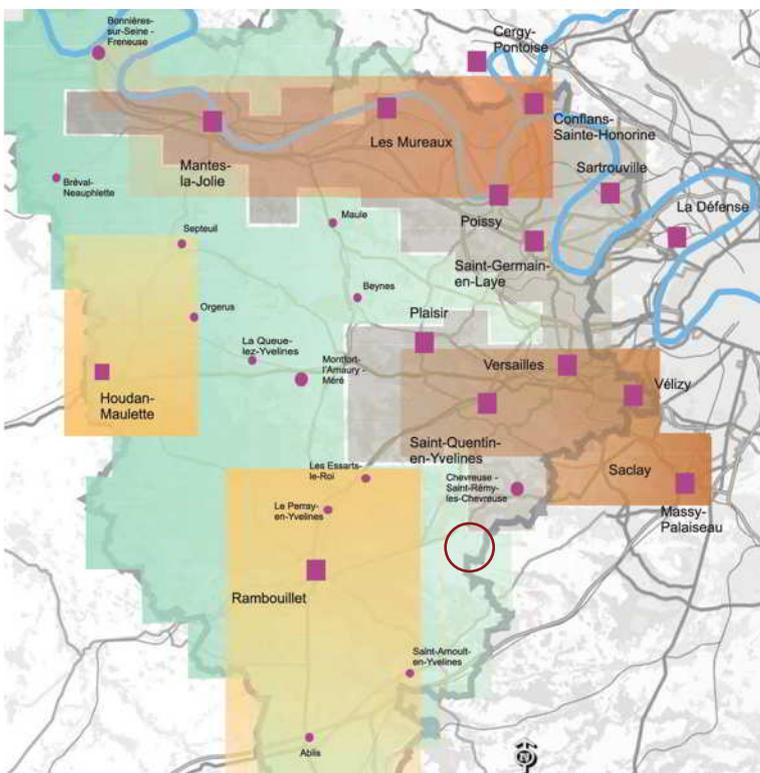


- Chisel au sein de la région parisienne - Source ; SDRIF -



Le territoire est situé à l'ouest de la région parisienne, à la limite entre les Yvelines et l'Essonne.

Choisel, à la porte de l'agglomération parisienne au sens de l'INSEE, est une commune inscrite dans la couronne polarisée par les pôles du sud-ouest parisien.



- Armature urbaine du SDADEY - Source : Yvelines.fr

La commune est en frange de territoires dynamiques ayant un rayonnement régional. À dominante rurale, le territoire est à proximité des pôles structurant de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Saclay-Massy Palaiseau et des pôles d'appui que sont Chevreuse et Saint-Rémy-lès-Chevreuse, participant ainsi à l'attractivité de la commune.



2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux. Choisel n'étant couvert par aucun SCOT, conformément à l'art. L 131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SDRIF ainsi qu'avec le plan de gestion des risques d'inondation et les orientations définies dans le SDAGE Seine Normandie.

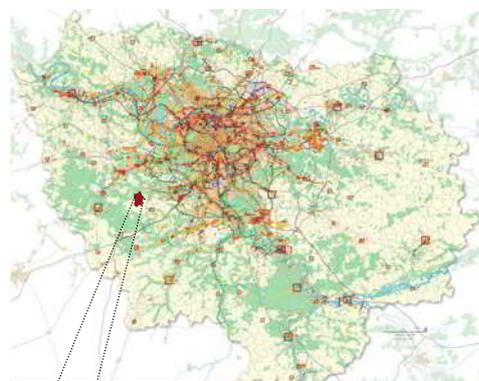


2.2. LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

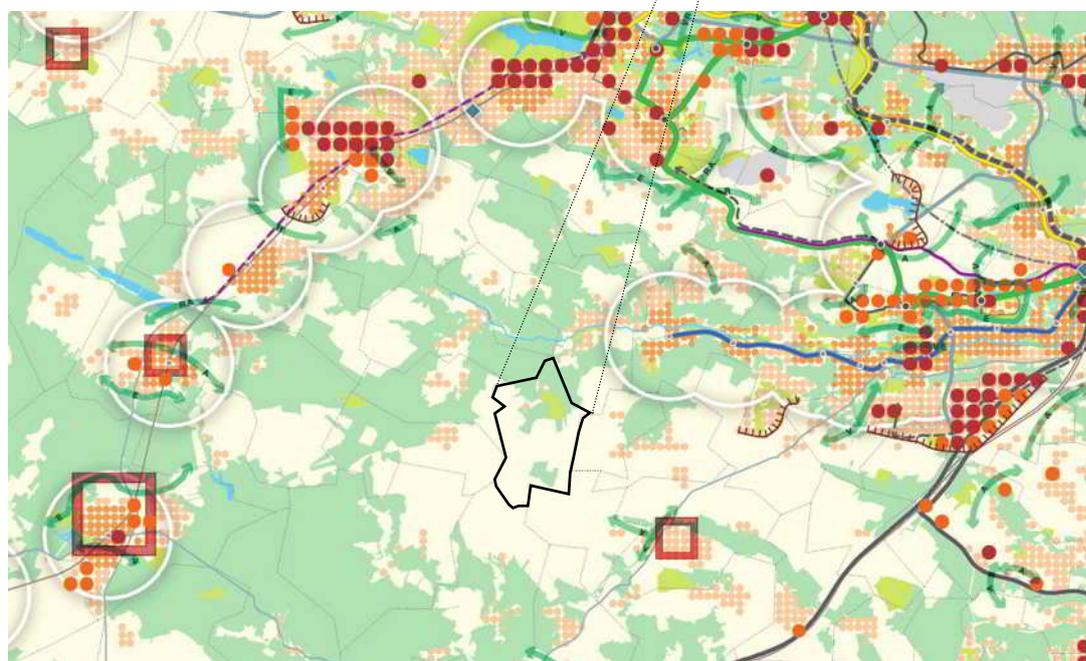
Choisel, inscrit dans la région Ile-de-France, est concerné par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF). Le SDRIF est juridiquement opposable (loi du 15 juin 2011). Il a été approuvé par décret en conseil d'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013. C'est un document de planification stratégique et prospectif du développement francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030. En l'absence de SCoT, le PLU devra être compatible avec les orientations de ce schéma directeur. Il répond aux enjeux suivants :

- Promouvoir davantage de solidarité
- Lutter contre l'étalement urbain
- Faire face aux mutations environnementales
- Préparer la transition économique, sociale et solidaire
- Faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement

La carte de destination du SDRIF attribue à Choisel 4 vocations principales d'occupation des sols : des espaces boisés ou naturels, des espaces agricoles, des espaces de loisirs (parc du château de Breteuil) et des espaces urbanisés à optimiser (le Bourg, La Ferté et Herbouvilliers).



- Choisel au sein du SDRIF -
Source: <http://www.iledefrance.fr/>



<p>Vocation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> espace urbanisé à optimiser secteur de densification préférentielle secteur d'urbanisation préférentielle secteur d'urbanisation conditionnelle pôles de centralités à conforter hors agglomération centrale front urbain d'intérêt régional 	<p>Vocation naturelle</p> <ul style="list-style-type: none"> espace agricole espace boisé ou naturel espace de loisirs espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public espace en eau continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer 	<p>Réseaux</p> <p>Réseaux routier :</p> <ul style="list-style-type: none"> autoroute et voie rapide maître ouvrage Etat autre axe du maillage principal maître ouvrage départementale réseau franchissement <p>Transport en commun (dont souterrain) :</p> <ul style="list-style-type: none"> transport en commun en site propre sur voirie tram - train et train léger metro <p>Réseaux ferroviaire régional :</p> <ul style="list-style-type: none"> TER réseaux ferroviaire voyageurs TGV Arc Express (Busway d'étude) <p>Aéroport - aérodrome</p> <p>Limite de commune</p> <p>Projet d'infrastructure ou opérationnel dont la maîtrise d'ouvrage relève de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, ne recouvrent pas l'adhésion de la Région</p>
--	---	--

Le SDRIF impose un certain nombre d'orientations réglementaires encadrant le développement territorial des communes concernées. Ces orientations sont organisées autour de 3 axes : relier et structurer, polariser et équilibrer et préserver et valoriser.

Le SDRIF prescrit une extension modérée des bourgs, villages et hameaux. Ainsi, à l'horizon 2030, seule une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé de la commune sera autorisée. Choisel comptant 51,7 ha d'espaces artificialisés construits (*Source : IAU Référentiel territorial Ile-de-France 2030*), une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 2,6 ha sera autorisée à horizon 2030.

Par ailleurs, le SDRIF impose que le PLU permette une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Ainsi, à l'horizon 2030, le PLU devrait permettre la création d'au moins 25 logements au sein des espaces urbanisés et l'accueil d'environ 55 habitants supplémentaires.

Les espaces naturels identifiés par le SDRIF sont des espaces à préserver, ils n'ont pas systématiquement vocation à être boisés. La forêt est un espace à pérenniser. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha afin de protéger les lisières des espaces boisés.



- Massif boisé à proximité de La Ferté -

2.3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional. Ce document définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport de marchandises, la circulation et le stationnement à horizon 2020. Le PDUIF vise à absorber la croissance globale estimée à 7% à horizon 2020 par une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) et une réduction de 2% des déplacements en voitures et deux roues motorisées. Le PLU devra être compatible avec ce document supra-communal.

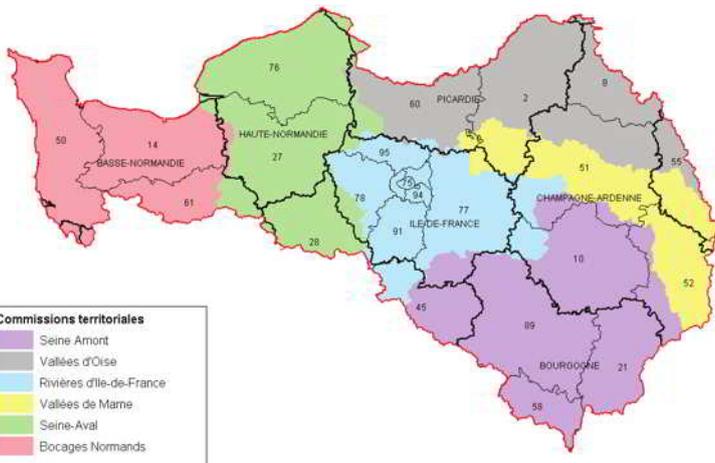
La gare RER B de Saint Rémy lès Chevreuse est à 7 min en voiture ou accessible en transport en commun. Le PDUIF préconise certaines actions pour les communes rurales dont Choisel fait partie.

Actions s'appliquant aux communes rurales :

ACTIONS À RÉALISER PRIORITAIREMENT
Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé
Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité
Améliorer l'information aux voyageurs dans les TC
Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage
Pacifier la voirie
Rendre la voirie cyclable
Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics
Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière
Encourager et développer la pratique du covoiturage
Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration
Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires
ACTIONS À RÉALISER
Aménager la rue pour le piéton
Favoriser l'usage de la voie d'eau
ACTIONS TRANSVERSALES
Faciliter l'achat des titres de transport
Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité
Accompagner le développement de nouveaux véhicules

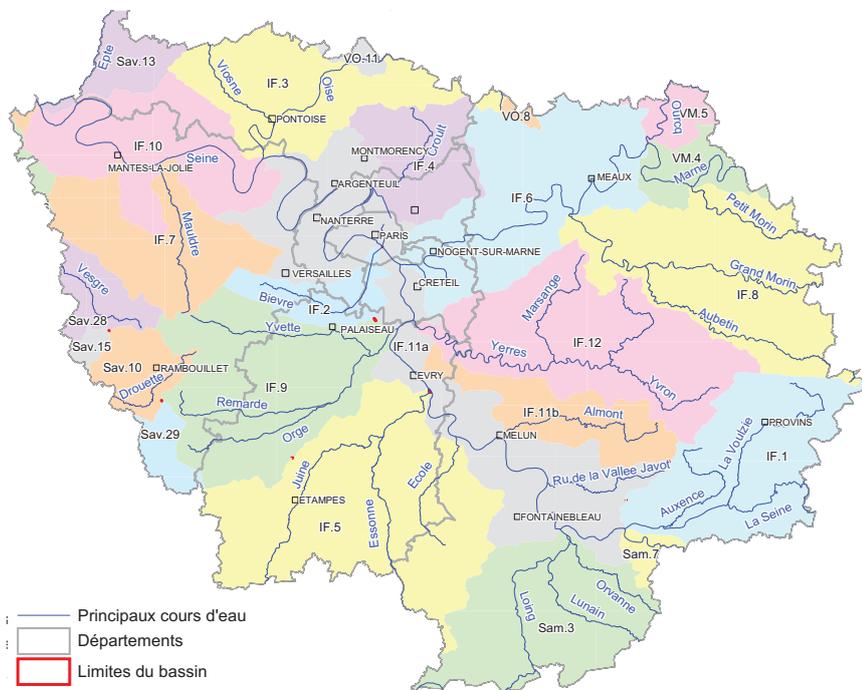
- Actions pouvant être réalisées par les communes rurales - Source : PDUIF -

2.4. SDAGE



- Le périmètre du SDAGE - Source : DIREN Ile-de-France -

Introduits par la loi du 3 janvier 1992, dite Loi sur l'eau, modifiés par la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau, dite loi LEMA, les SDAGE ont été mis en place pour chaque bassin versant ou groupement de bassins fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.



- Les unités hydrographiques du bassin Seine-Normandie en Ile-de-France - Source : DIREN Ile-de-France -

Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 révisé a été arrêté le 20 décembre 2015.

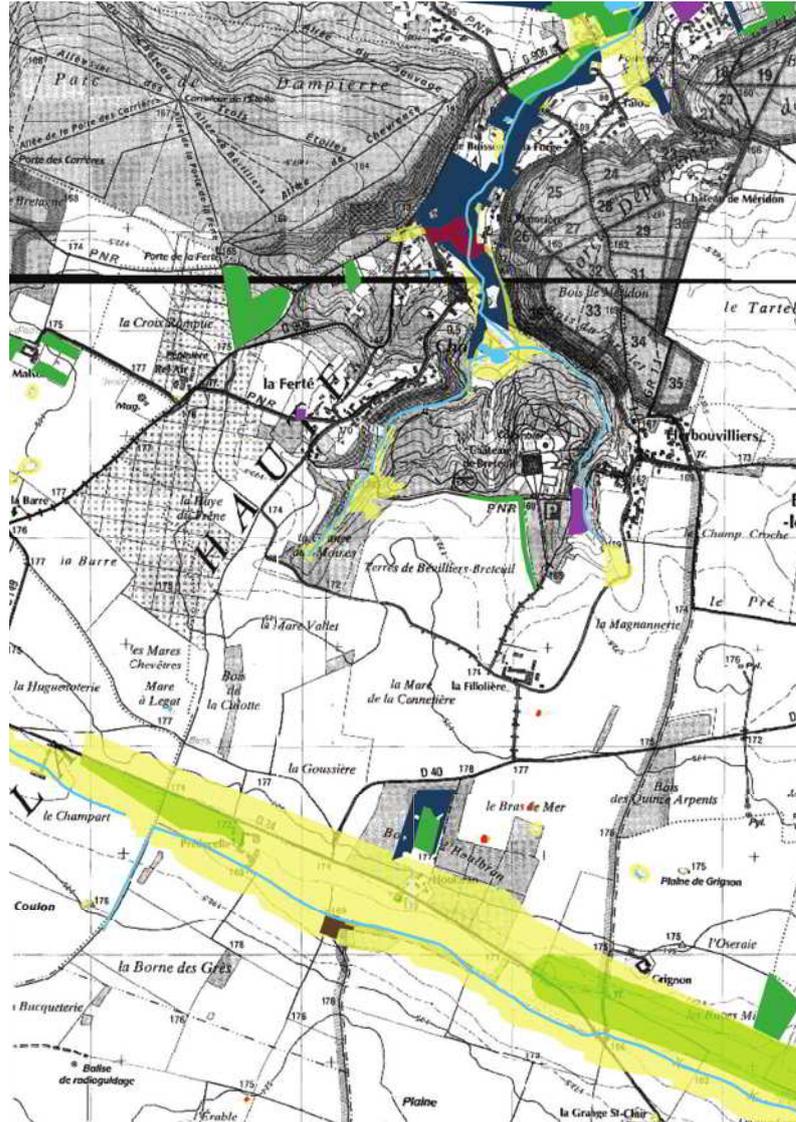
Le SDAGE a pour objectif de définir les grands enjeux de préservation et de valorisation de la ressource en eau. Le PLU devra être compatible avec l'ensemble des orientations prescrites par le SDAGE.

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a fixé comme ambition d'obtenir à horizon 2021 le bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% pour les eaux souterraines.

8 défis majeurs ou enjeux ont été définis et sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Ces 8 défis s'organisent autour de deux grands leviers : «Acquérir et partager les connaissances» et «Développer la gouvernance et l'analyse économique».



- Zones humides connues et probables identifiées par le SAGE - Source : SAGE Orge-Yvette -

Certains objectifs du SAGE sont relatifs à l'urbanisme et l'aménagement du territoire :

Qualité des eaux > Macropolluants :

- > Adapter les rejets des stations d'épuration domestiques et industriels là où ils sont impactants et où ils compromettent l'atteinte de l'objectif de bon état
- > Supprimer les rejets directs d'effluents non traités au milieu depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales, et en améliorant la maîtrise hydraulique lors de leur transport

Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides :

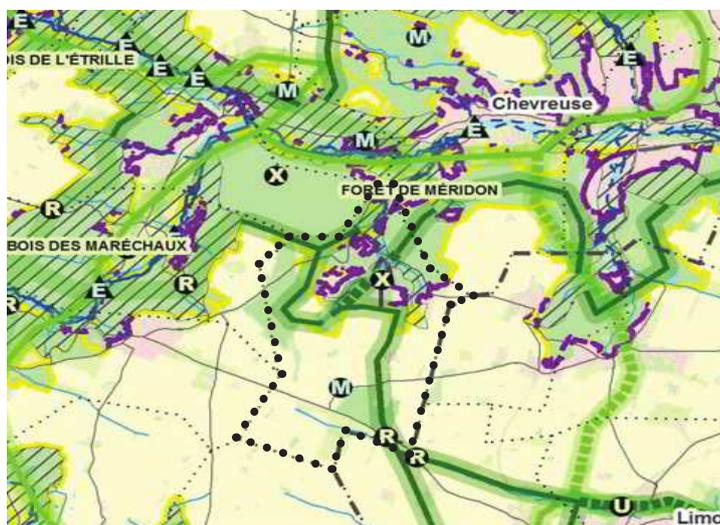
- > CE.1. Préconisation visant la gestion du lit mineur et des berges
- > ZH.4. Préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme.
«Les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE (carte ZH1) ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires (carte ZH2) en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.»

2.6. PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

2.6.1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue introduite par les lois Grenelle I et II et la loi ALUR. Le SRCE a pour objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE permet une meilleure appréciation des continuités écologiques sur le territoire communal.

Le SRCE d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil régional par délibération du 26 septembre 2013 et adopté le 21 octobre 2013.



- Corridors écologiques du Schéma régional de cohérence écologique - Source : SRCE, DRIEE Ile de France -

2.6.2. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie

Le SCRAE est le document référence en matière de transition énergétique.

Il a été approuvé par le Conseil régional d'Ile-de-France le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de la région Île-de-France le 14 décembre 2012.

Le SCRAE d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la Région et de l'ADEME en associant de multiples acteurs, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SCRAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SCRAE prend en compte les enjeux :

- Environnementaux, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique,
- Sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
- Économiques, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- Industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- Sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

2.6.3. Le Schéma Régional Éolien

Le Schéma Régional Éolien constitue une annexe du SRCAE, il a été approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du Conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012.

Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien.

La commune de Choisel apparaît comme une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes (*Volet B du SRE, Définition des zones favorables et liste des communes*).

2.6.4. Le Plan Climat Énergie Territorial

Le Conseil Général des Yvelines s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) adopté le 25 novembre 2011. L'objectif est d'atténuer les effets du changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et d'adapter le territoire aux effets de ce changement en anticipant les évolutions possibles.

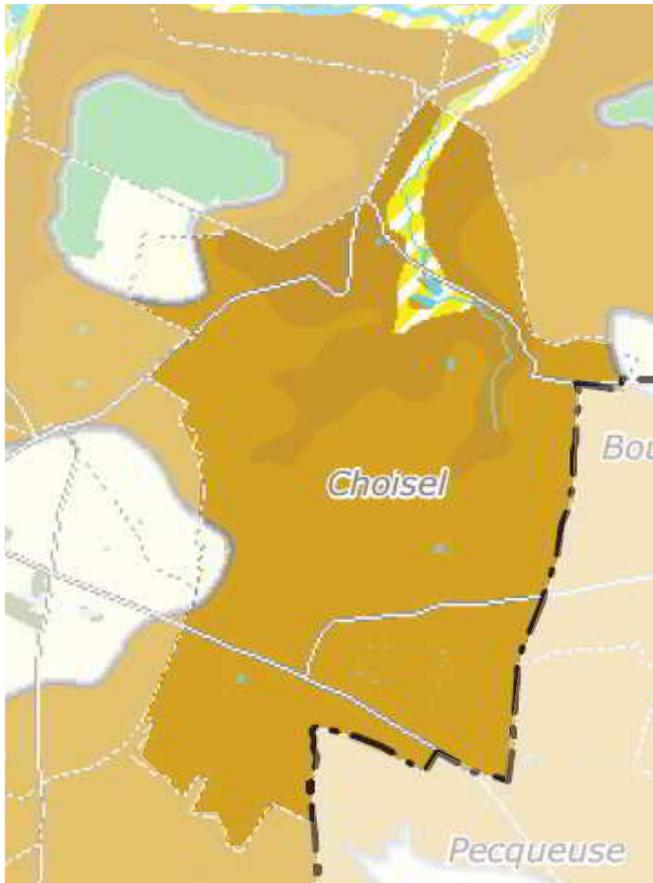
2.6.5. Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA)

C'est un outil de gestion de la qualité de l'Air. Il définit une zone sensible concernant les communes exposées aux dépassements des seuils limites de pollution de l'air. Il s'inscrit en parfaite complémentarité avec le PRQA (Plan régional de qualité de l'air d'Île-de-France inscrit dans le SRCAE) et le PDU.

2.6.6. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

Le PREDMA a été approuvé par le Conseil régional d'Île-de-France en novembre 2009. Ce plan a pour objectif de chiffrer les objectifs en matière de prévention et de réduction des déchets.

2.6.7. Le Schéma Départemental des Carrières



Le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2013. Le SDC est un outil d'aide à la décision pour l'autorisation des exploitations de carrière en application de la législation des ICPE.

Granulats alluvionnaires

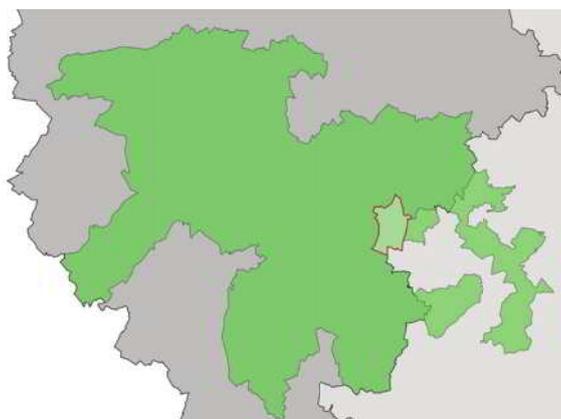
-  alluvions récentes
-  alluvions anciennes de bas à moyen niveau
-  alluvions anciennes de haut à très haut niveau

- Gisements bruts
- Source : Schéma
départemental des
carrières -

Sablons

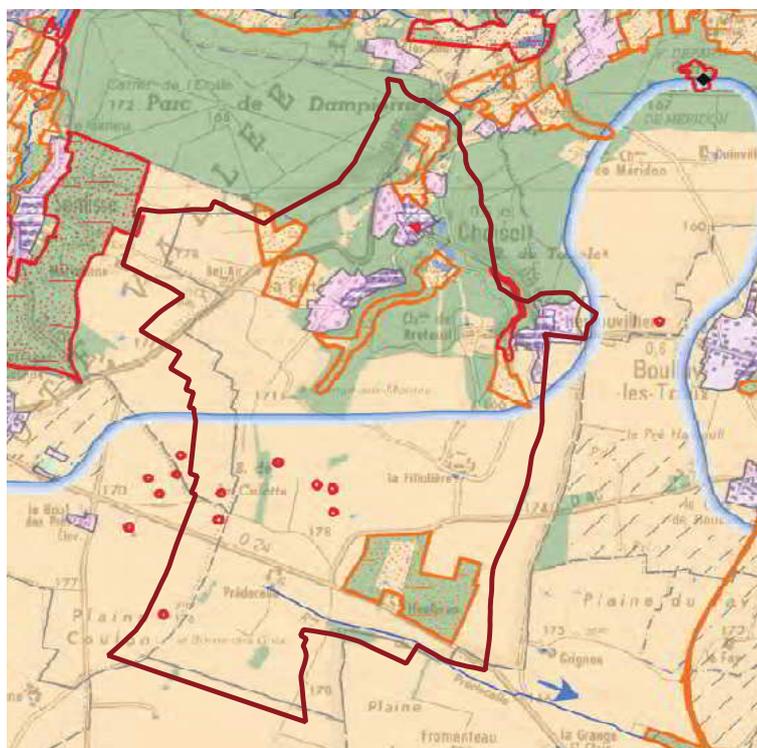
-  à l'affleurement
-  sous recouvrement de moins de 10 m

2.7. LE PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

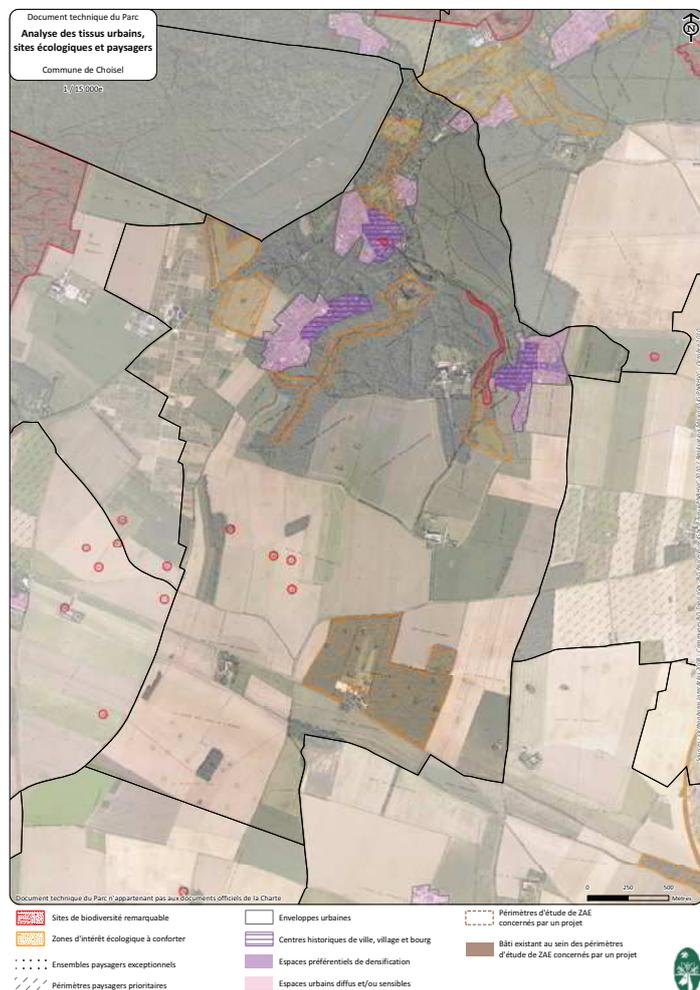


- Périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse depuis le 3 novembre 2011 - Source : PNR Haute Vallée de Chevreuse -

Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, créé en 1985, compte, depuis 2011, 51 communes. Le PLU devra être compatible avec les orientations et dispositions de la Charte du PNR.



- Plan de Parc - Source : PNR Haute Vallée de Chevreuse -



Le PNR encadre le développement des entités urbaines et s'assure du maintien des espaces et sites de biodiversité. Le plan de parc identifie les enveloppes urbaines et précise les secteurs préférentiels de densification.

Pour le bourg de Choiseil et les hameaux de La Ferté et d'Herbouvillers, les espaces préférentiels de densification sont également des secteurs historiques pour lesquels une attention paysagère et patrimoniale devra être prise en compte.

Les ZIEC (zones d'intérêt écologique à conforter) et les SBR (sites de biodiversité remarquable) sont aussi identifiés.



- Bois d'Houlbran, zone d'intérêt écologique à conforter -

LÉGENDE

ORIENTATION 1 : Pour des paysages de nature révélés à nouveau

le fil de l'eau

Retrouver les paysages de l'eau dans les plaines et dans les vallées

- Restaurer des ouvertures d'intérêt écologique et paysager au travers des espaces boisés
- Maintenir et gérer les espaces ouverts existants
- Secteurs clés prioritaires : les continuités à créer entre les espaces ouverts

la forêt jardinée

- Pour mériter : Enrichir et diversifier les paysages et les milieux forestiers
- Secteurs clés prioritaires :
 - les forêts valorisant les paysages
 - les forêts d'intérêt historique
 - les forêts à l'écologie remarquable
 - les forêts permettant de gérer les risques

ORIENTATION 2 : Pour une diversification des paysages agricoles

les grands paysages agricoles

Réintroduire des structures végétales, vecteurs de biodiversité et de qualité paysagère

- Secteurs clés prioritaires : le plateau de Limours et le plateau de Sachy
- Mettre en valeur le patrimoine des domaines et des grandes fermes
- Maintenir des continuités agricoles sur les plateaux
- Secteurs clés prioritaires : les parcelles agricoles encadrées proches des lieux de vie

ORIENTATION 3 : Pour une urbanisation plus respectueuse de son contexte

l'habitat aux portes de la forêt

Préserver les lisières forestières au contact des villes

- la vallée habitée : Prendre en compte le relief dans l'implantation de nouveaux bâtiments : fonds de vallées, coteaux, ligne de crête
- Secteurs clés prioritaires : maintenir des coupures d'urbanisation en transversal de la vallée

la lisière urbaine

- Faire dialoguer l'espace agricole avec la ville
- Favoriser les ceintures végétales des villages et des hameaux

ORIENTATION 4 : Pour une plus grande simplicité de déplacement au quotidien

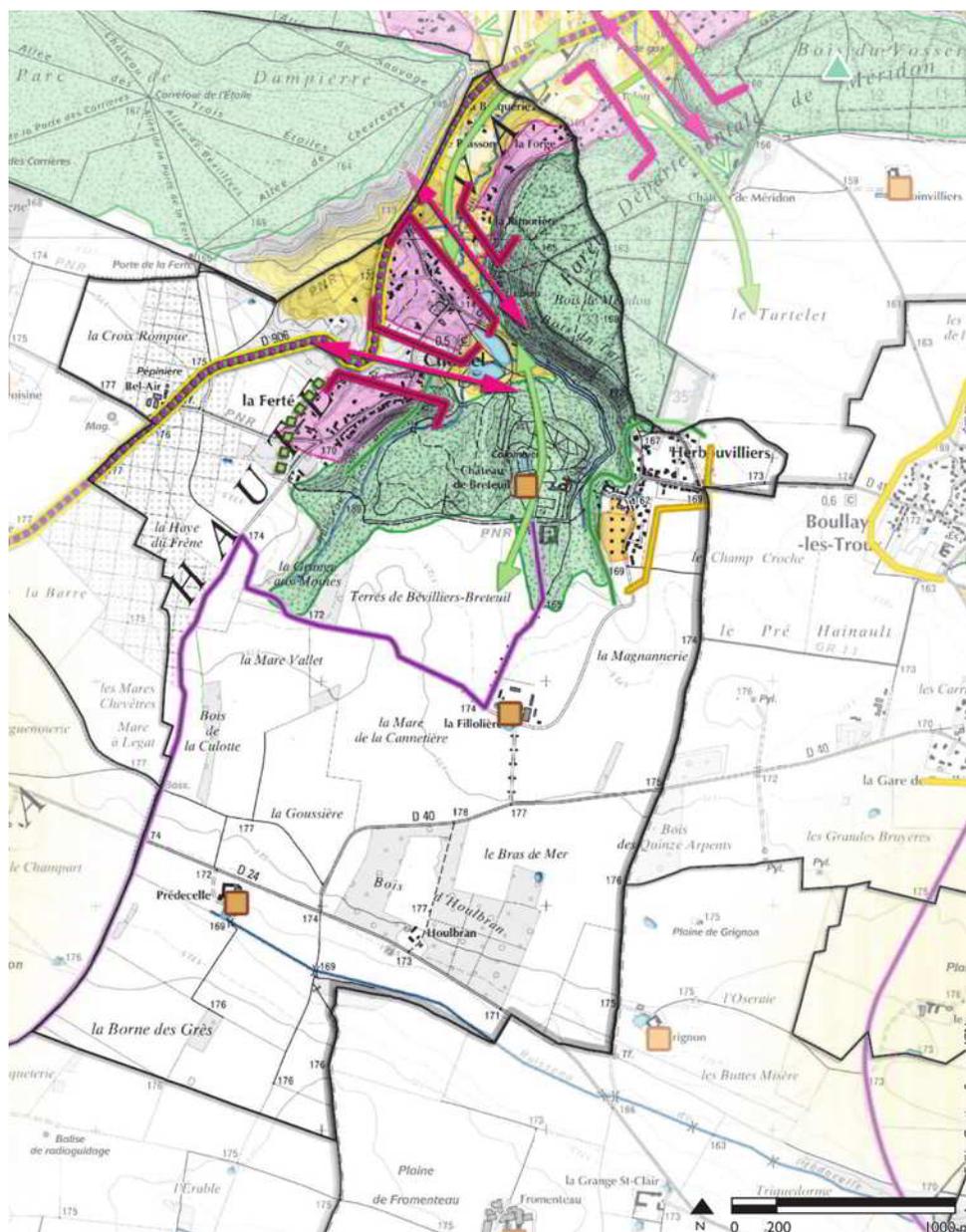
les tracés historiques

- Faire émerger les tracés anciens de routes et de chemins pour mieux comprendre les paysages
- Faire émerger les tracés anciens des rigoles pour mieux comprendre les paysages

le maillage des voies douces

Déployer des réseaux de circulations douces dissociées des axes automobiles passants

- les routes paysages : Reconnaître et préserver les routes de qualité ouvertes sur le grand paysage
- Secteurs clés prioritaires : les itinéraires de découverte (RD91 et RD906)



- Déclinaison communale des Plans Paysage et Biodiversité de la vallée de l'Yvette -

Le PNR porte une attention particulière aux paysages et considère Choiseil comme faisant partie de l'entité de la vallée de l'Yvette. Le PNR identifie des coupures d'urbanisation à maintenir, notamment entre La Ferté et le bourg de Choiseil ainsi qu'entre le bourg et la Rimorière. Le maintien des continuités écologiques entre les espaces ouverts représente également un enjeu pour le territoire.

Le projet communal n'a pas de rapport de compatibilité avec la carte présente ci-dessus. En effet, cette dernière ne revêt pas un caractère d'opposabilité. Néanmoins, le projet s'inspirera des Plans Paysage et Biodiversité du PNR sur ces thématiques.

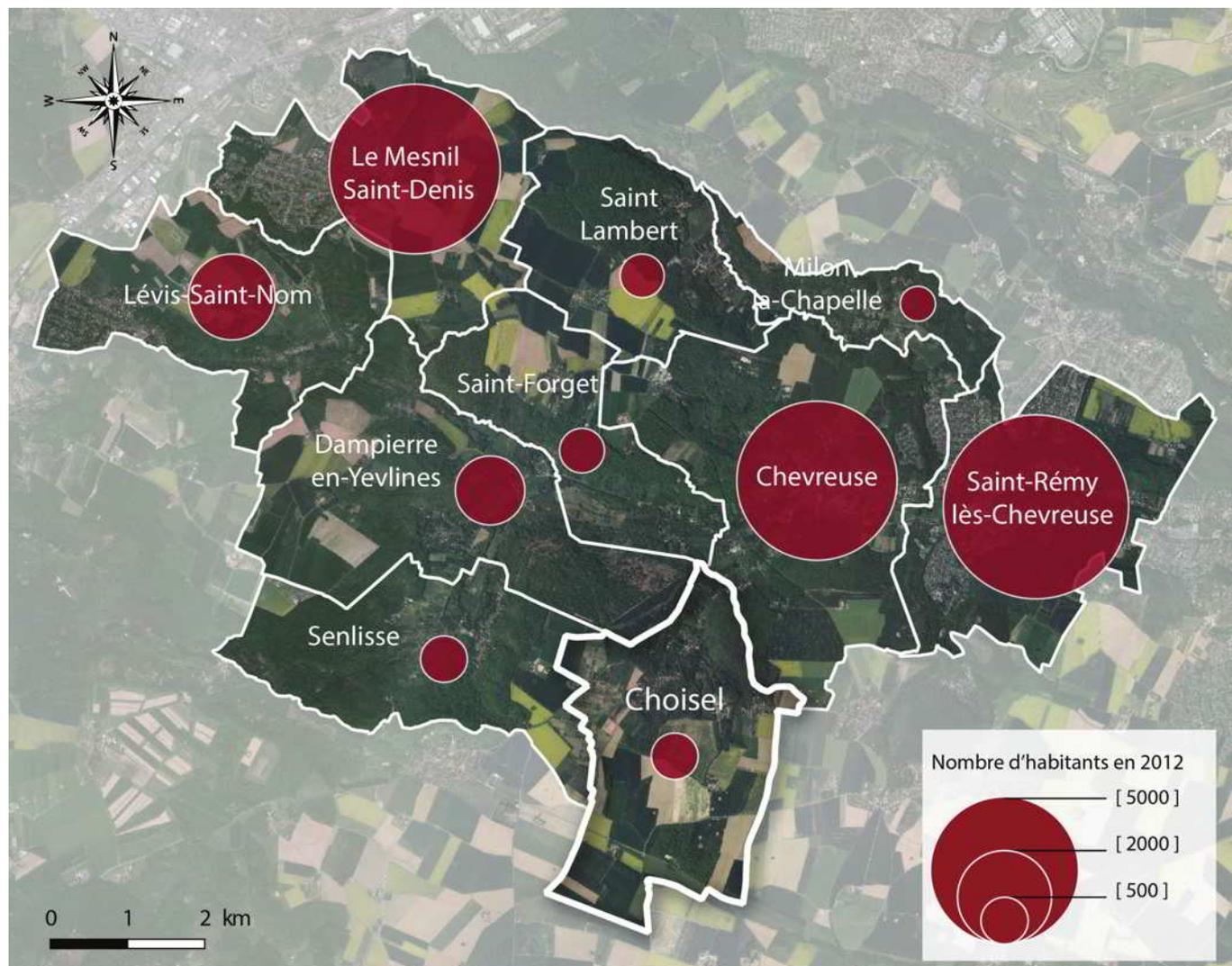
2.8. LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Choisel est inscrite dans le communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse, créée le 1er janvier 2013 et comptant 10 communes : Chevreuse, Choisel, Dampierre-en-Yvelines, Lévis-sans-Nom, Milon-la-Chapelle, le Mesnil-Saint-Denis, Saint-Forget, Saint-Lambert-des-Bois, Saint-Rémy-les-Chevreuse et Senlisse.

Les communes partagent des caractéristiques similaires, elles sont incluses dans une zone rurale et boisée et doivent faire face aux mêmes enjeux de gestion et d'aménagement du territoire tout en respectant un environnement contraignant.



- Choisel au sein de la communauté de communes -



- Répartition de la population en 2012 au sein de la communauté de communes - Source : INSEE RP2012 -

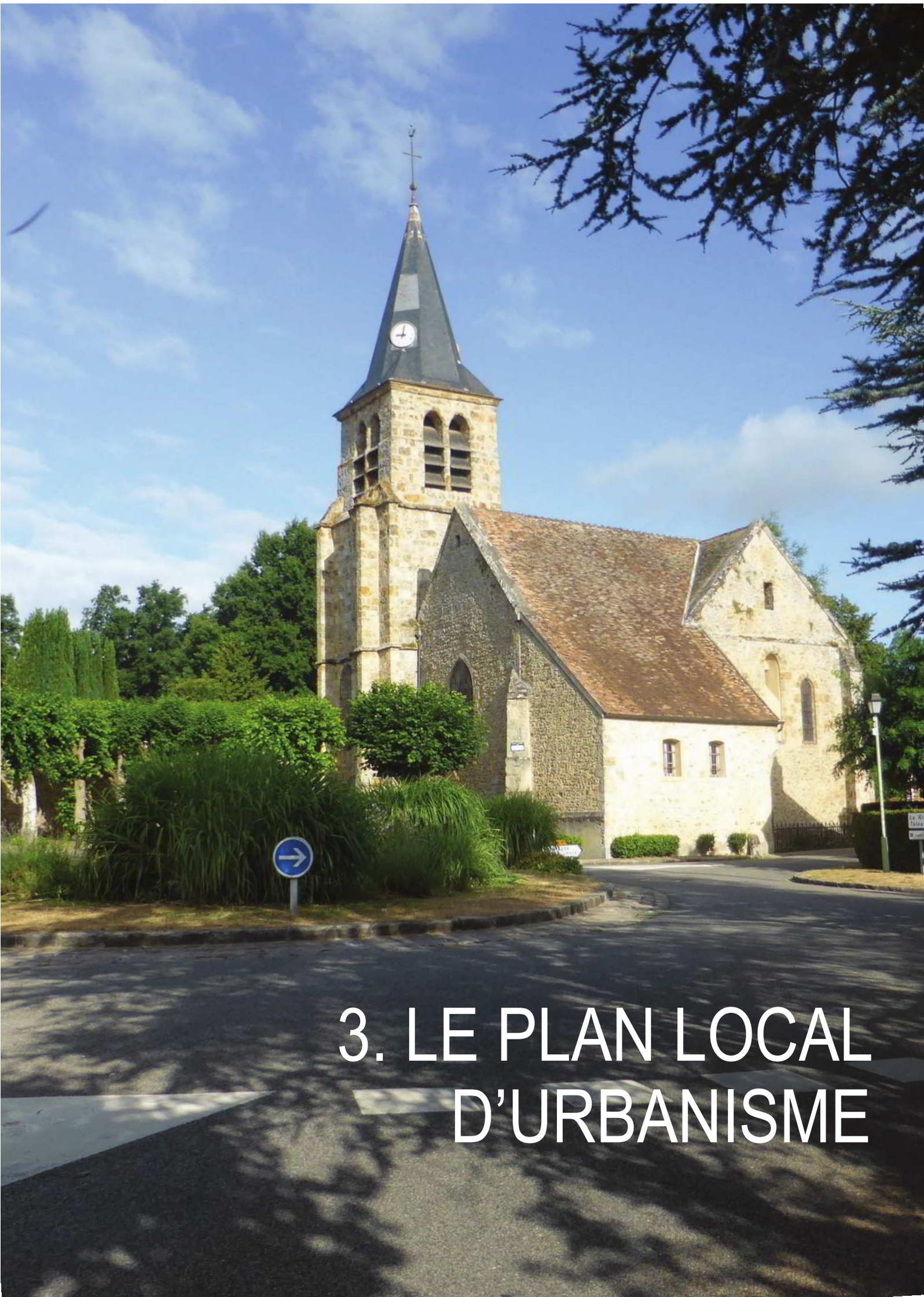
La communauté de communes compte 25 139 habitants en 2012 selon l'INSEE. Avec 7 730 habitants, Saint-Rémy-lès-Chevreuse est la principale commune de la CCHVC, suivi de Le Mesnil-Saint-Denis (6 593 hab) et de Chevreuse (5 686 hab). La CCHVC est une jeune intercommunalité dont les projets pourront émerger au cours du PLU. L'intercommunalité est inscrite dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Un cadre relativement précis est fixé par les instances supra-communales autour de trois objectifs :

- > La préservation active du socle naturel, agricole et paysager
- > Un développement urbain permettant l'accueil de population
- > Une recherche d'intensification et d'optimisation de l'espace urbanisé

Ces objectifs convergent avec les objectifs communaux.

Un des enjeux principaux du PLU sera pour la commune de trouver sa manière de traduire ces objectifs au sein de son projet communal.



3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. LE CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLU

Par délibération du 23 septembre 2014, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

Le POS, approuvé en 1979 et révisé en 2010, ne répond plus aux exigences actuelles en termes de qualité de vie, d'aménagement et de développement durable. En effet, depuis son entrée en vigueur, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évoluées, en particulier avec la loi dite « Grenelle II » et la loi ALUR, vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles. La nouvelle charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ainsi que le SDRIF révisé créent un nouveau cadre supra-communal qu'il est tenu de prendre en compte.

3.2. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

Les principaux objectifs communaux de la révision du PLU sont les suivants :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour l'adapter à l'aménagement actuel de la Commune et aux objectifs de développement durable ;
- Permettre la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels, en accord avec les orientations de la charte du PNR, il s'agira de veiller à la qualité des paysages notamment en entrées de village.

PARTIE B

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

PARTIE B - DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1- UNE COMMUNE HISTORIQUEMENT FRAGMENTEE AU PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIE

1.1. LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS ANCIENS ET RÉCENTS.....	42
1.1.1. UNE POPULATION HISTORIQUEMENT DISPERSÉE SUR LE TERRITOIRE	
1.1.2. UN PARC DE LOGEMENTS VARIÉ	
1.1.3. LE COEUR DE CHOISEL, UN BOURG DÉVELOPPÉ AUTOUR DE LA PAROISSE	
1.1.4. LE HAMEAU DE LA FERTÉ, UN HABITAT MAJORITAIREMENT RURAL	
1.1.5. LE HAMEAU DE HERBOUVILLIERS, UN DÉVELOPPEMENT EN LIEN AVEC LE CHÂTEAU DE BRETEUIL	
1.2. FORMES URBAINES HÉRITÉES.....	49
1.2.1. CINQ FORMES URBAINES CARACTÉRISTIQUES IDENTIFIÉES	
1.2.2. UN BÂTI ORGANISÉ AUTOUR DE COUR PRIVATIVE	
1.2.3. DE PETITES MAISONS RURALES	
1.2.4. DES MAISONS BOURGEOISES ET DE VILLÉGIATURE	
1.2.5. DE GRANDES PROPRIÉTÉS ENCLOSES	
1.2.6. UN HABITAT PAVILLONNAIRE RÉCENT	
1.3. LE PARC DE LOGEMENTS AUJOURD'HUI.....	56
1.3.1. ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	
1.3.2. LE BÂTI RURAL : UN PATRIMOINE IMPORTANT MIS EN VALEUR	
1.3.3. UN PHÉNOMÈNE DE VACANCE	
1.3.4. UN PARC DE LOGEMENTS PRINCIPALEMENT CONSTITUÉ DE MAISONS	
1.3.5. UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RELATIVEMENT ÉLEVÉ	

2- UNE POPULATION INSCRITE DANS DES DYNAMIQUES METROPOLITAINES.....63

2.1. UNE POPULATION FAMILIALE AUX CARACTÉRISTIQUES NUANCÉES SELON LES SECTEURS.....	64
2.1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU RETOUR DE LA GUERRE	
2.1.2. UNE PROGRESSION DIFFUSE DE LA TÂCHE URBAINE ENTRE 1950 ET 1990	
2.1.3. UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE À PARTIR DES ANNÉES 90	
2.1.4. UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ À PARTIR DU MILIEU DES ANNÉES 2000	
2.1.5. UNE PROGRESSION MESURÉE DE LA TÂCHE URBAINE ENTRE 1990 ET 2010	
2.1.6. RÉPARTITION DE LA POPULATION AUJOURD'HUI	
2.1.7. UNE POPULATION FAMILIALE EN COURS DE RENOUVELLEMENT	
2.2. UNE POPULATION DIPLÔMÉE ET AISÉE.....	75
2.2.1. UNE POPULATION RELATIVEMENT AISÉE	
2.2.2. DES DISPARITÉS DE RESSOURCES AU SEIN DE LA COMMUNE	

3. ECHAPPER A LA COMMUNE DORTOIR.....79

- 3.1. UN TERRITOIRE BÉNÉFICIAIRE DE LA PROXIMITÉ DE PÔLES D'EMPLOIS MÉTROPOLITAINS.....80**
 - 3.1.1. UN TERRITOIRE EN LIMITE DU PÔLE ÉCONOMIQUE DU SUD-OUEST PARISIEN
 - 3.1.2. UNE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT EN DEHORS DE LA COMMUNE
- 3.2. UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE ARTICULÉE AUTOUR DE GRANDS ÉTABLISSEMENTS.....82**
 - 3.2.1. UNE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT EN DEHORS DE LA COMMUNE
 - 3.2.2. LES ÉTABLISSEMENTS PRÉSENTS À CHOISEL
 - 3.2.3. LE CHÂTEAU DE BRETEUIL, ÉLÉMENT STRUCTURANT DE LA COMMUNE
 - 3.2.4. PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU TRAVAIL À DISTANCE
- 3.3. UN COEUR DE VILLAGE CONCENTRANT LES ÉQUIPEMENTS EN VOIE DE DÉVELOPPEMENT.....85**
 - 3.3.1. LES ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS SUR LA COMMUNE
 - 3.3.2. UNE OFFRE ASSOCIATIVE ET CULTURELLE DÉVELOPPÉE
 - 3.3.3. DES PROJETS VISANT L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE
- 3.4. DES MOBILITÉS CONTRAINTES PAR UN ESPACE URBAIN FRAGMENTÉ.....87**
 - 3.4.1. UN POSITIONNEMENT À LA PORTE DE GRANDS PÔLES ÉCONOMIQUES
 - 3.4.2. DES LIAISONS CONTRAINTES PAR LA FRAGMENTATION DES ENTITÉS URBAINES
 - 3.4.3. LA DESSERTTE EN TRANSPORT EN COMMUN TROP FAIBLE
 - 3.4.4. UN TERRITOIRE PROPICE AUX MOBILITÉS DOUCES
 - 3.4.5. UN STATIONNEMENT SUR LES TROTTOIRS ET LA CHAUSSÉE PROBLÉMATIQUE

4. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET HABITAT93

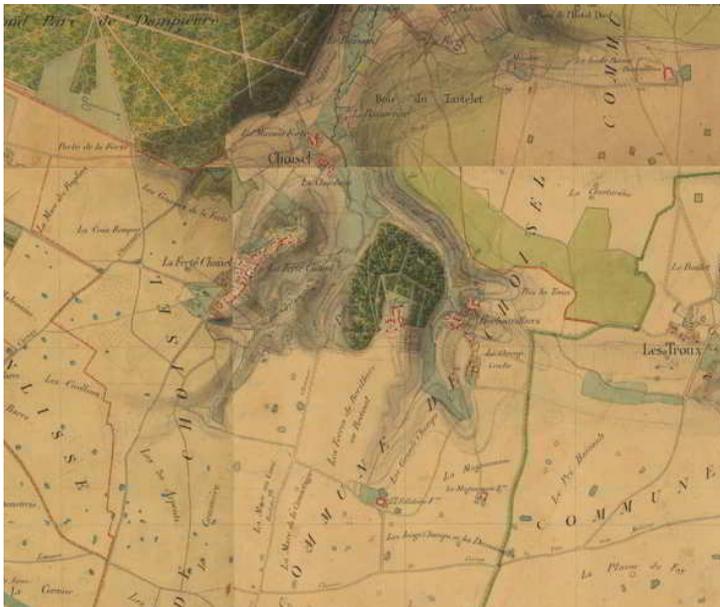
- 4.1. LES 4 PHÉNOMÈNES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS.....94**
 - 4.1.1. LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT URBAIN
 - 4.1.2. LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT
 - 4.1.3. L'ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS
- 4.2. HYPOTHÈSES PROSPECTIVES SUR LES 4 PHÉNOMÈNES D'ICI 2030.....96**
 - 4.2.1. ESTIMATION DU RENOUVELLEMENT À HORIZON 2030
 - 4.2.2. ESTIMATION DU DESSERREMENT DÉMOGRAPHIQUE À HORIZON 2030
 - 4.2.3. ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION «NATURELLE» DE LA VACANCE À HORIZON 2030
 - 4.2.4. ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION NATURELLE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES À HORIZON 2030
- 4.3. LES SCÉNARIOS DE CRÉATION DE LOGEMENTS.....97**



1. UNE COMMUNE HISTORIQUEMENT FRAGMENTÉE AU PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉ

1.1. LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS ANCIENS ET RÉCENTS

1.1.1. Une population historiquement dispersée sur le territoire



- Carte d'état major des environs de Paris entre 1818 et 1824 - Source : Géoportail -

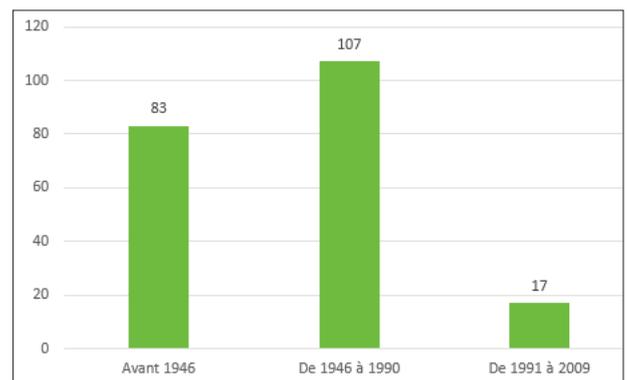
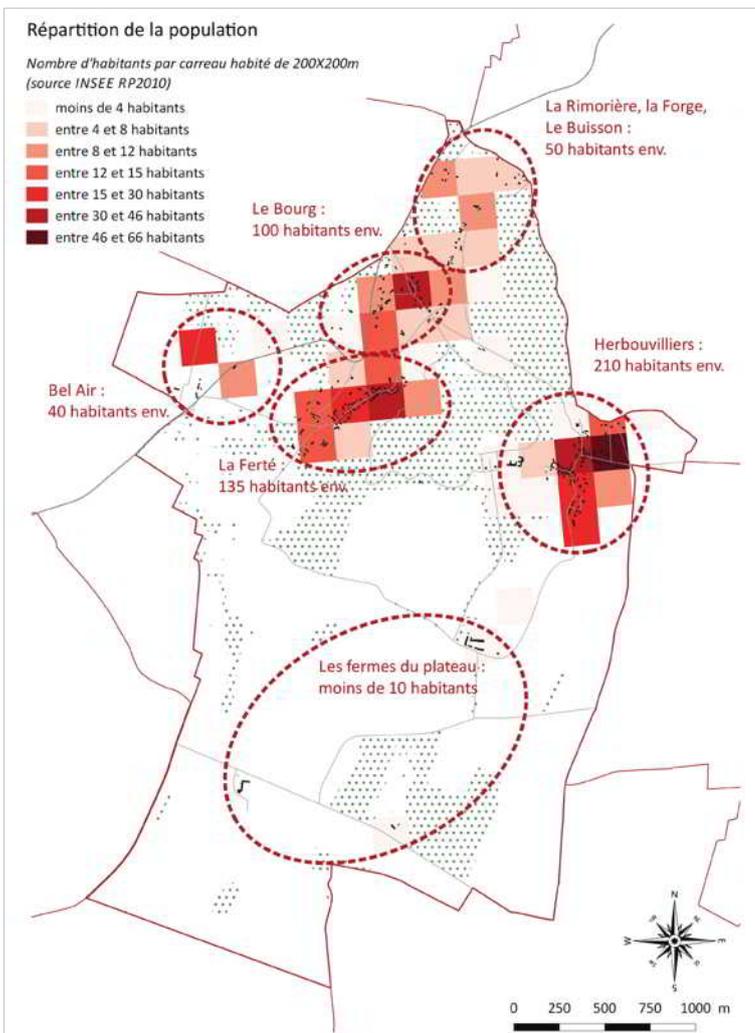
La commune, fragmentée en plusieurs écarts et hameaux, s'est développée autour de la Maison Forte et La Chevalerie (emplacement de l'actuel bourg), La Ferté, Herbouvilliers, les fermes dispersées sur le plateau, La Rimorière, Le Buisson et La Braquerie.

La dispersion de la présence bâtie est historique comme l'atteste la carte d'Etat major datant du début du XIX^{ème} siècle.

1.1.2. Un parc de logements varié et dispersé sur le territoire

Le parc de logements est constitué à 40% de résidences construites avant 1946 et à 50% de résidences construites entre 1946 et 1990.

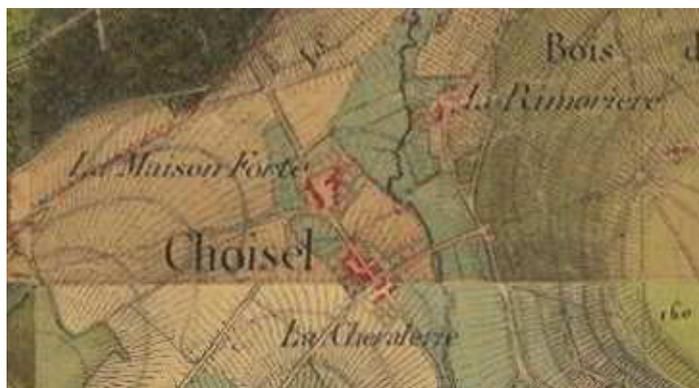
La population est répartie entre les différents hameaux et écarts présents sur le territoire. On remarque que le bourg accueille environ 1/5^{ème} de la population communale. Le bourg, la Ferté et Herbouvilliers concentrent près de 2/3 de la population totale.



- Les résidences principales en 2012 selon leur date de construction - Source INSEE RP2012 -

1.1.3. Le coeur de Choisel, un bourg développé autour de la paroisse

Le bourg de Choisel, une origine médiévale



- Carte d'état major des environs de Paris entre 1818 et 1824 -



- Le centre-bourg aujourd'hui -

Le bourg de Choisel, accueillant l'église Saint-Jean-Baptiste, monument historique inscrit, s'est développé vers le XIII^{ème} siècle autour de la paroisse, noyau bâti alors nommé La Chevalerie.



Le bourg de Choisel concentre les équipements de la commune, avec l'église, la mairie, l'école. Jusqu'au XX^{ème} siècle était également présents en face de l'église un café/auberge.



La Maison Forte, datant du XVIII^{ème} siècle, ancien poste avancé de protection de Choisel, est un ensemble de petites maisons mitoyennes longeant la voirie et organisé autour d'une cour.



L'ancien presbytère de Choisel date de la fin du XIX^{ème} siècle. Composé de manière symétrique et régulière, de style classique, il est aujourd'hui transformé en habitation.

L'émergence de la villégiature à partir du XIX^{ème} siècle

L'émergence de la villégiature a lieu à partir de la fin du XIX^{ème} siècle à travers les grandes propriétés qui se développent entre les deux noyaux historiques de La Chevalerie et de la Maison Forte. Le territoire bénéficie de la proximité de gares reliées à Paris et desservies par la ligne de Sceaux et la Ligne d'Ouest Ceinture à Chartres. La proximité à Paris et un cadre de vie de qualité augmente l'attractivité de la commune.



- Maison bourgeoise dans le centre de Choisel édifiée au début du XX^{ème} siècle -



Cette maison bourgeoise a été construite au début du XX^{ème} siècle. Elle est implantée en milieu de parcelle et de forme simple. Les matériaux employés sont l'ardoise, la brique et la pierre à meulière.

Un développement récent de grandes propriétés



- Développement à proximité du bourg de Choisel entre 1957 et 1990 -



- Maison donnant sur le Route de Rambouillet -

Durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle, le bourg de Choisel a connu un développement diffus de maisons pavillonnaires et de grandes propriétés, caractérisées par une implantation en milieu de parcelle et de grandes surfaces bâties.

On observe un développement en extension diffuse, le long des voies, notamment le long de la RD906 et de la rue des Sources.

Les propriétés sont généralement séparées de l'espace public par des clôtures végétales opaques ou des murets.

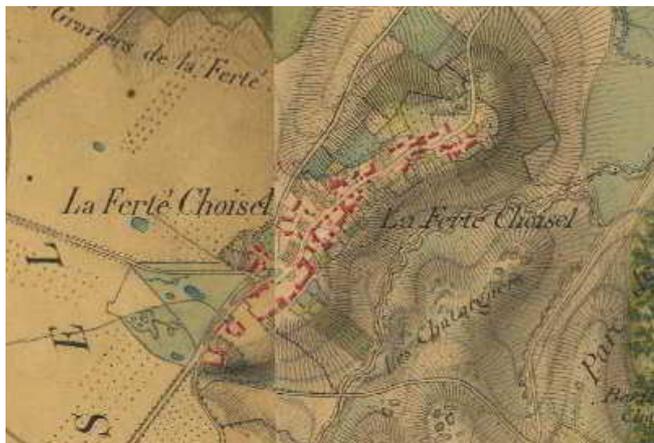


- Grande propriété Rue des Sources -



- Grande propriété Rue de la Maison Forte -

1.1.4. Le hameau de La Ferté, un habitat majoritairement rural



- Carte d'état major des environs de Paris entre 1818 et 1824 -



- Un bâti rural toujours présent à La Ferté -

Au sein du hameau de La Ferté, le bâti est plus dense et plus concentré que dans le bourg de Choisel. Il est organisé le long de la route de la Grange aux Moines, faisant du hameau un village-rue.



- Bâti rural aligné le long de la voirie -

D'anciens corps de fermes se succèdent le long de la Route de la Grange aux Moines. Le bâti rural, composé de plusieurs bâtiments annexes, est généralement organisé sur deux rangs, autour d'une cour.



- Ancien bâti rural perpendiculaire à la voirie -

Le bâti rural est généralement en recul de la voirie (séparé de celle-ci par des murets en meulière. Des pignons donnent parfois sur la rue. De petits bâtiments annexes viennent s'aligner le long de la voie.

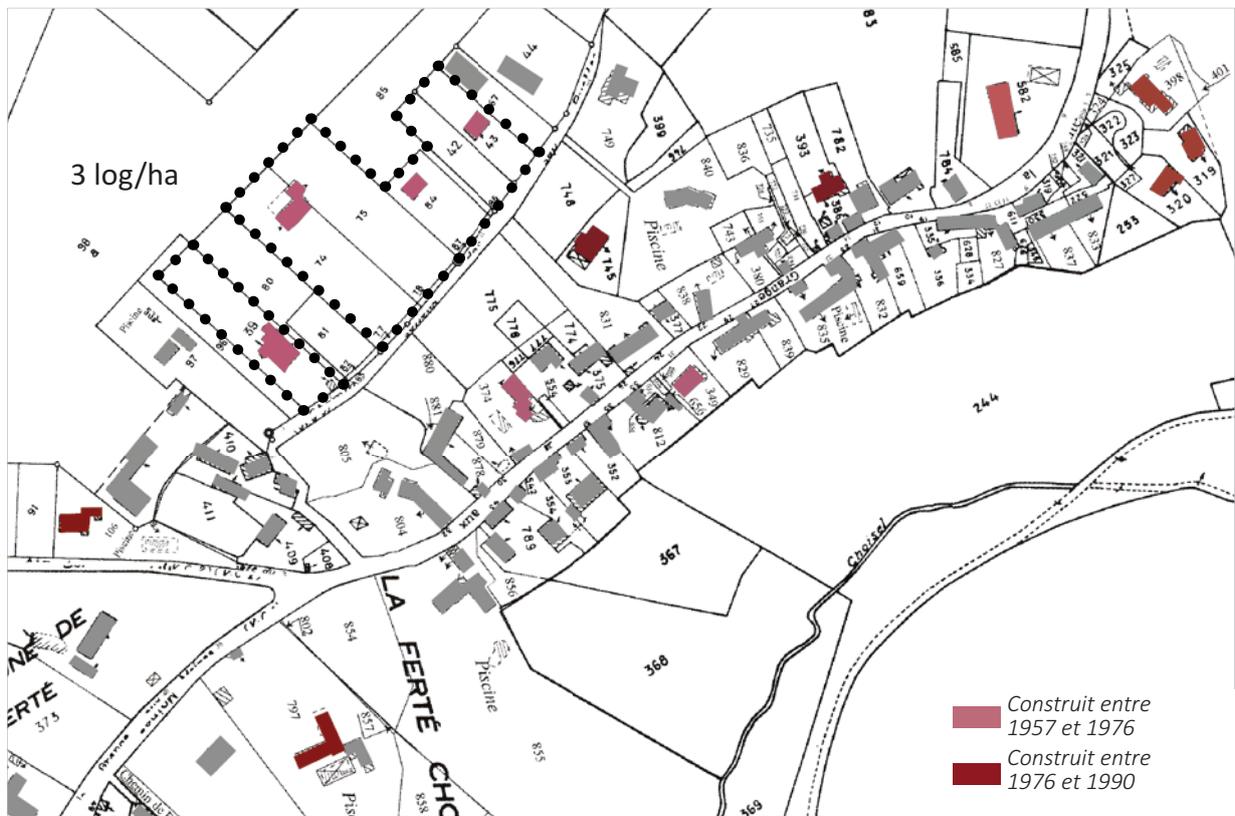
On constate la présence récurrente de lucarnes rampantes.



- Prégance de ferme au sein du hameau -

Une ferme subsiste encore dans le hameau de La Ferté. Le corps de ferme est composé de plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour.

Un développement diffus et en comblant les dents creuses



- Développement diffus et en dent creuse à La Ferté entre 1957 et 1990 -



- Maison moderne à pierre apparente -



- Maisons construites au début des années 70 -



- Maison en milieu de parcelle Chemin des Ruettes -



- Maisons en entrée Nord de La Ferté -

Au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, le hameau de La Ferté a connu un développement modéré, engendrant le comblement des dents creuses inscrites au sein du bâti rural historique.

De grandes propriétés se sont développées à l'entrée Nord et Sud du hameau.

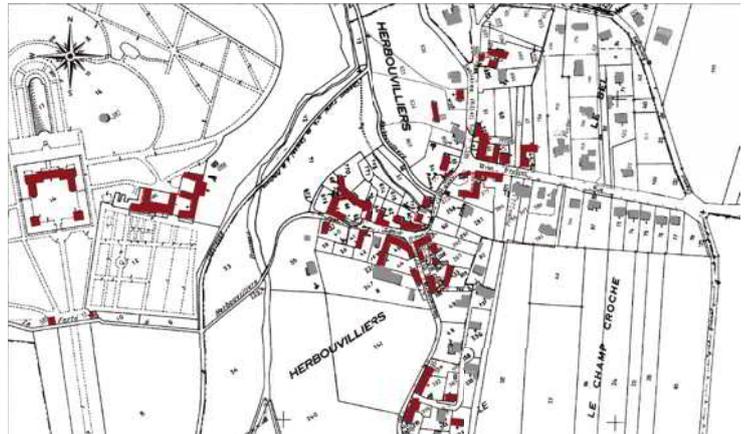
Les développements bâtis le long du Chemin des Ruettes est marqué par une faible densité : entre 5 et 7 log/ha.

Les implantations se font généralement en milieu de parcelle ou en retrait de la voie.

1.1.5. Le hameau de Herbouvilliers, un développement en lien avec le château de Breteuil



- Carte d'état major des environs de Paris entre 1818 et 1824 -



- Un bâti rural plus modeste à Herbouvilliers -

Le hameau est caractérisé par un bâti rural historique plus modeste en lien dont le développement est lié au Château de Breteuil. Le développement de l'habitat dans le hameau est potentiellement lié au besoin de main d'oeuvre du château.



- Un bâti rural plus modeste, organisé sur cour -



- Bâti rural aligné sur la voie aux hauteurs variées -



- Maison datant du début du XX^{ème} siècle -

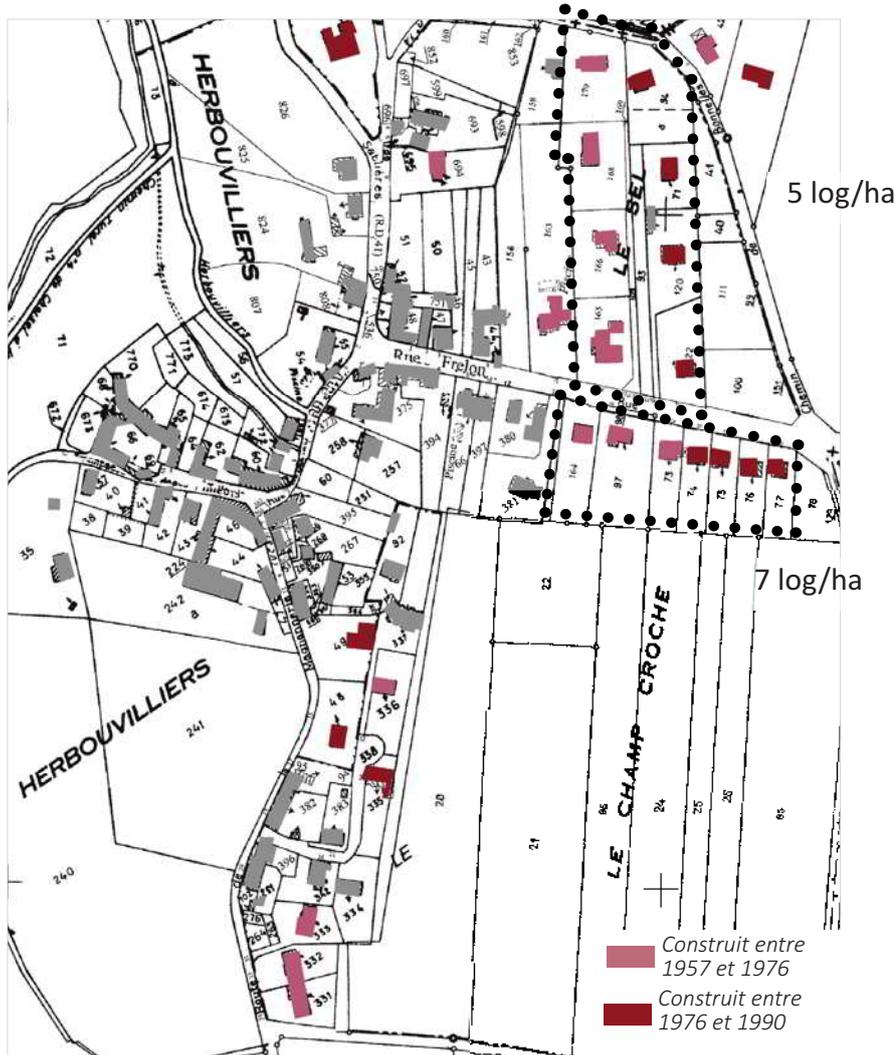
Le hameau est caractérisé par la présence d'une succession de petites maisons mitoyennes implantées le long de la voie et organisées autour d'une cour interne. Ces ensembles bâtis accueillent parfois plusieurs logements, notamment en locatif.

Contrairement au hameau de La Ferté, l'implantation du bâti le long de la voie est courant, engendrant la création de noyau bâti dense à l'intersection de la rue de l'Abreuvoir et de la rue Robert Frelon ainsi qu'entre la rue de l'Abreuvoir et l'impasse des Tilleuls.

La hauteur du bâti est variable, allant du R+Combles pour les anciennes longères, au R+1 pour le bâti plus dense.

La première moitié du XX^{ème} siècle a vu apparaître le développement d'un bâti caractéristique, implanté en milieu de parcelle et présentant des ornements typique du début du siècle.

Un développement pavillonnaire à Herbouvilliers



- Habitat pavillonnaire construit à Herbouvilliers entre 1957 et 1990 -

Le développement d'un habitat pavillonnaire diffus s'est initié dans les années 70, le long de la rue Robert Frelon, engendrant un tissu plus lâche dont la densité varie entre 5 et 7 logements par hectare.

La création de divisions parcellaires en drapeau engendrent une succession de longues voies d'accès consommatrices d'espace et peu esthétiques.

Un secteur pavillonnaire, accessible par une voie privée depuis la Route de la Magnannerie, a par ailleurs été créé dans les années 80.



- Longues voies d'accès donnant sur la rue Robert Frelon -



- Maisons pavillonnaires accessible par une voie privée en impasse -

Le traitement des limites séparatives de ces développements récents est disparate : haies opaques de thuya ou d'espèces variées, muret, simple matérialisation au sol, etc.



- Un traitement varié des limites séparatives : haies plantées, murets, simple matérialisation -



1.2. FORMES URBAINES HÉRITÉES

1.2.1. Cinq formes urbaines caractéristiques

Au regard des différentes époques de développement de la commune et des secteurs concernés, une typologie de bâtis caractéristiques se distingue : le bâti rural organisé autour d'une cour, les maisons rurales mitoyennes, les grandes propriétés closes issue de la villégiature, certaines plus récentes, et un habitat récent de type pavillonnaire.



- Bâti rural organisées autour d'une cour -

Le bâti est organisé autour d'une cour privative fermée sur la rue.



- Maisons rurales mitoyennes -

Les maisons rurales sont souvent mitoyennes, ce qui engendre un tissu resserré.



- Grande propriété closes avec terrain de taille importante -

De grandes propriétés closes sont implantées sur de grandes parcelles engendrant un tissu lâche, issues de la période de développement de la villégiature ou urbanisées plus récemment.



- Maisons pavillonnaires Rue Robert Frelon -

Un habitat de type pavillonnaire, forme urbaine caractéristique des développements urbains de ces dernières décennies.

1.2.2. Les grandes fermes, organisées autour d'une cour



- Bâti rural organisées autour d'une cour à Herbouvilliers - Impasse des Tilleuls -



- Bâtiments organisés autour d'une cour à La Ferté - Route de la Grange aux Moines -

Implantation par rapport à la voirie et aux autres constructions

Les bâtiments sont implantés en limite de voie et en second rang, organisé autour d'une cour.

Le bâti est perpendiculaire à la voie, parfois mitoyens d'autres bâtis.

Types de logements engendrés

Les anciens corps de fermes ont généralement été transformés en plusieurs logements ou en grands logements composés de plusieurs annexes.

Caractéristiques architecturales

Présence de longères en pierres à meulères à vue et recouvertes d'une toiture en tuiles ocre. Certaines façades des anciennes granges sont percées de portes charretières.

La hauteur des bâtiments varie du R+C au R+1.

1.2.3. La bâti rural, organisé autour d'une cour avec parfois des maisons mitoyennes en front de rue



- Maisons rurales mitoyennes à Herbouvilliers - Rue de l'Abrevoir -



- Maisons rurales mitoyennes à La Rimorière -

Implantation par rapport à la voirie et aux autres constructions

Les petites maisons rurales mitoyennes sont implantées en limite de voie ou organisées autour d'une petite cour.

Cette situation engendre un tissu plus dense et resserré.

Types de logements engendrés

Les logements sont de tailles petite à moyenne. Le coeur d'Herbouvilliers accueille ainsi quelques logements locatifs.

Caractéristiques architecturales

Les constructions sont en pierres à meulières apparentes ou enduites.

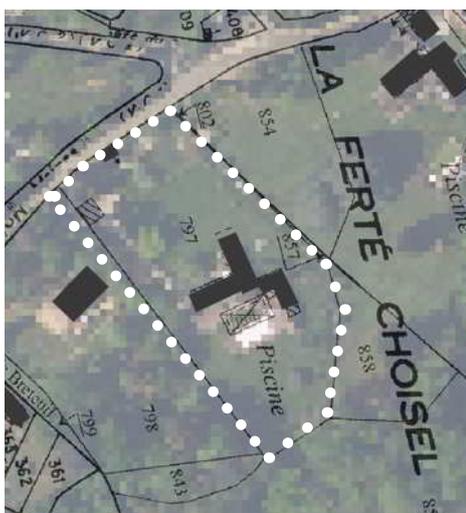
On note la présence ponctuelle de lucarnes rampantes.

La hauteur du bâti varie de R+C à R+1.

1.2.4. Le patrimoine bâti remarquable et exceptionnel



- Maison bourgeoise rue de la Maison Forte -



- Maison bourgeoise en entrée de La Ferté -

Implantation par rapport à la voirie et aux autres constructions

Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle, ces dernières étant de grande superficie. Ces propriétés sont délimitées vis-à-vis des voies et des limites séparatives par de hauts murs ou de grandes haies opaques rendant leur perceptibilité peu aisée depuis l'espace public.

Types de logements engendrés

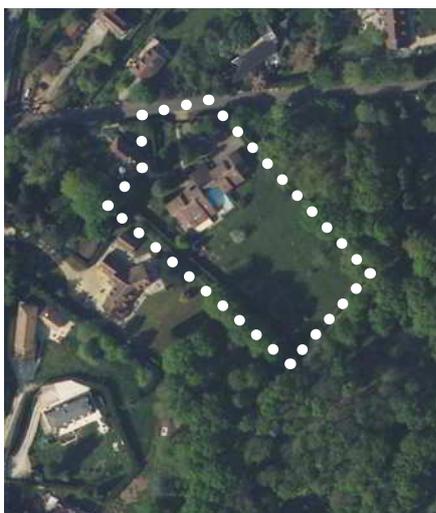
Les logements sont grands et composés généralement de bâtiments annexes.

Caractéristiques architecturales

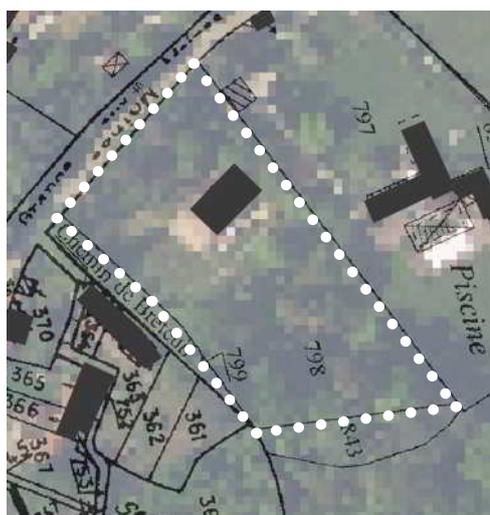
Les volumes sont simples au style classique, parfois recomposés au cours du temps.

Les pierres apparentes sont utilisées et les toitures sont en ardoises ou en tuiles.

1.2.5. Les maisons bourgeoises



- Grande propriété dans le bourg - Rue des Sources -



- Grande propriété à l'entrée sud de la Ferté - Route de la Grange aux Moines -

Implantation par rapport à la voirie et aux autres constructions

Les bâtiments sont implantés en recul de la voie, en milieu de parcelle de taille très importante (plus de 2000 m²). Le traitement des limites aux voies est composé de clôtures végétales opaques ou de murs en pierres.

Types de logements engendrés

Ce sont de grands logements, parfois de type villa de grande superficie.

Caractéristiques architecturales

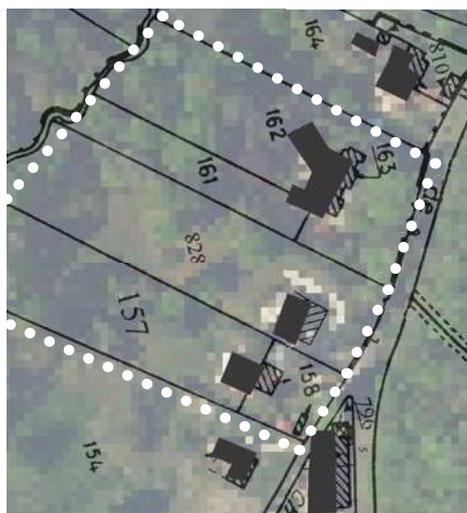
Les volumes sont simples au style classique mais on retrouve aussi des villas aux volumes plus complexes.

Les pierres apparentes sont utilisées dans certains cas.

1.2.6. Un habitat pavillonnaire contemporain



- Maisons pavillonnaires Rue Robert Frelon -



- Maison de type pavillonnaire à la Rimorière -

Implantation par rapport à la voirie et aux autres constructions

Les maisons sont implantées en léger retrait de la voie, sur un parcellaire long et étroit.

Ce développement diffus au coup par coup le long des voies engendre un tissu peu dense.

Types de logements engendrés

Les maisons sont de taille moyenne (entre 100 et 150 m²) et de plain-pied ou en R+1.

Caractéristiques architecturales

Les formes sont simples et répétées, avec des matériaux de qualités variables.

Les clôtures sont traitées par des haies arbustives ou murets.

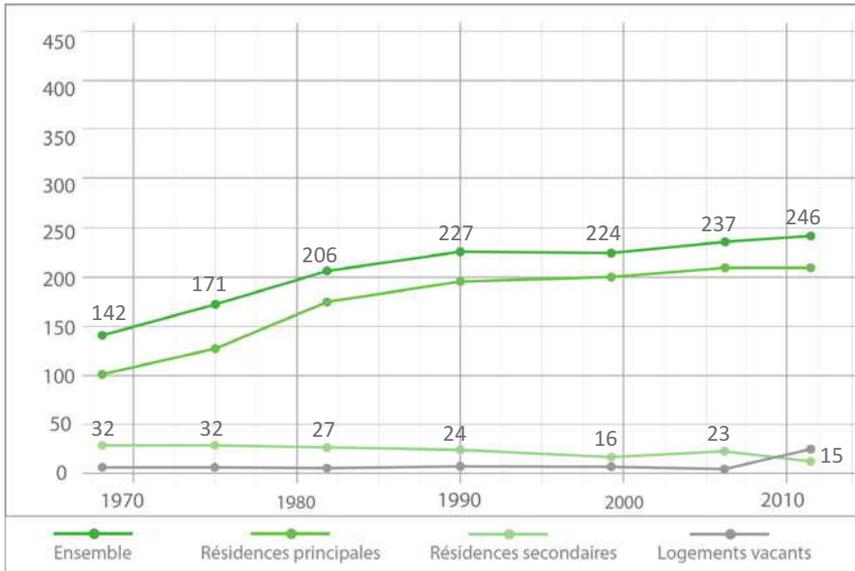
Les caractéristiques urbaines et architecturales du bâti historique et du bâti plus récent devront être prises en compte dans le PLU afin de maintenir les spécificités de ces entités urbaines.

Les différentes époques de développement engendrent des typologies urbaines variées :

- > des fermes organisées en cour,
- > des maisons rurales implantées le long des voies,
- > des maisons de villégiature et des grandes propriétés closes
- > un pavillonnaire diffus.

1.3. LE PARC DE LOGEMENTS AUJOURD'HUI

1.3.1. Évolution du parc de logements

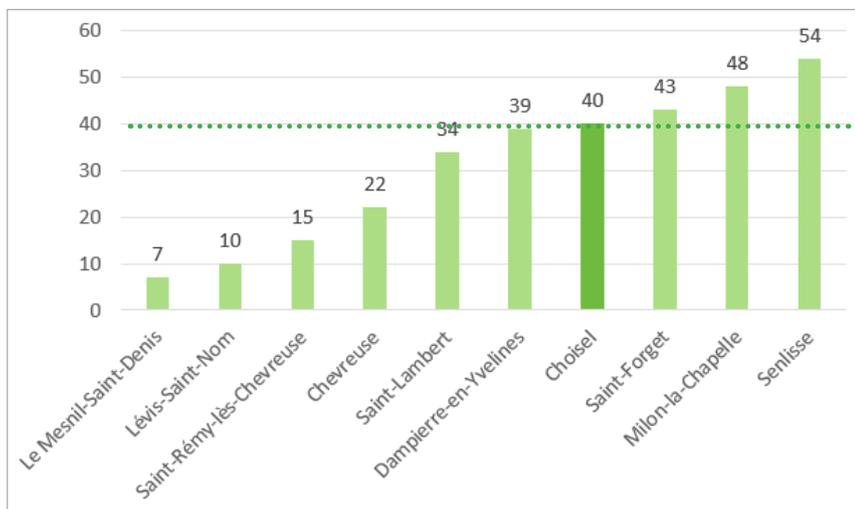


- Évolution du parc de logements entre de 1968 et 2012 - Source : INSEE RP2012 -

En 40 ans, le parc de logements a gagné près de 100 unités, pour atteindre, en 2012, 246 logements. En 2012, le parc de logements est composé à 84% de résidences principales.

La production de logements est marquée par une stagnation dans les années 90 mais la reprise de la dynamique se fait à partir des années 2000 avec près de 2 logements construits par an entre 2004 et 2013 (source : Sitadel).

1.3.2. Le bâti rural : un patrimoine important mis en valeur



- Part de résidences principales construites avant 1946 - Source : INSEE RP2012 -

Le bâti ancien datant d'avant 1946 est fortement représenté à Choisel : 40% du parc de logements contre 18% l'échelle de la communauté de communes.

D'anciens bâti agricoles (granges notamment) sont réhabilités en logements.

Des matériaux plus ou moins qualitatifs (enduits, pierre à vue en meulière) sont employés. Les formes et les ouvertures initiales sont généralement conservées.



- Ancienne grange réhabilitée à Herbouvillers -

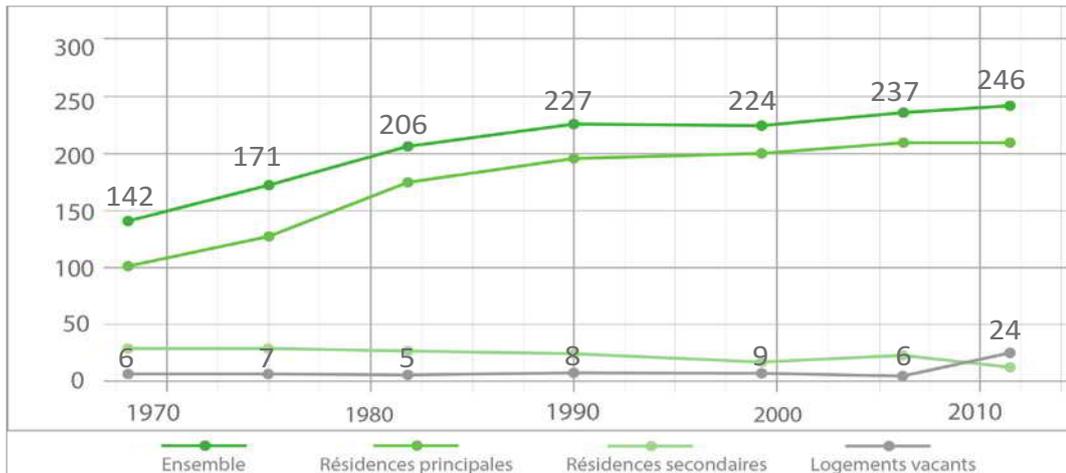


- Bâtiment en cours de réhabilitation à La Ferté Rue de la Grande aux Moines -



- Enduits rénovés sur maisons à Herbouvillers -

1.3.3. Un phénomène de vacance

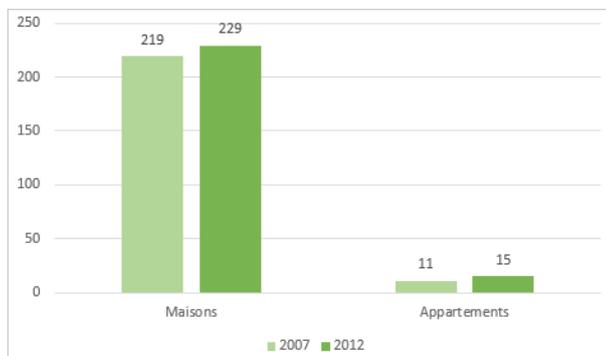


- Évolution du nombre de logements vacants de 1968 à 2012 - Source : INSEE RP2012 -

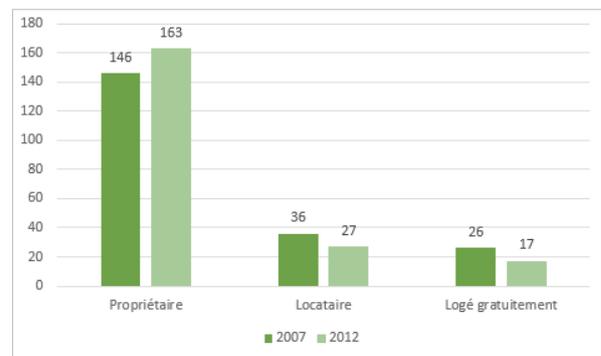
Entre 2007 et 2012, la vacance a fortement augmenté en passant de 6 à 24 logements vacants soit près de 10% du parc de logements en 2012.

Cette vacance, liée à la conjoncture économique actuelle ou à la vétusté de bâtis anciens, est à modérer car plusieurs logements sont aujourd'hui occupés ou en cours de commercialisation.

1.3.4. Un parc de logements principalement constitué de maisons



- Proportion de maison - Source : INSEE RP2012 -



- Statut d'occupation des résidences principales en 2007 et 2012 - Source : INSEE RP2012 -



- Taille des résidences principales en 2012 - Source : INSEE RP2012 -

Le parc de logements est aujourd'hui principalement composé de maisons individuelles. 67% du parc de résidences principales est composé de 5 pièces et plus.

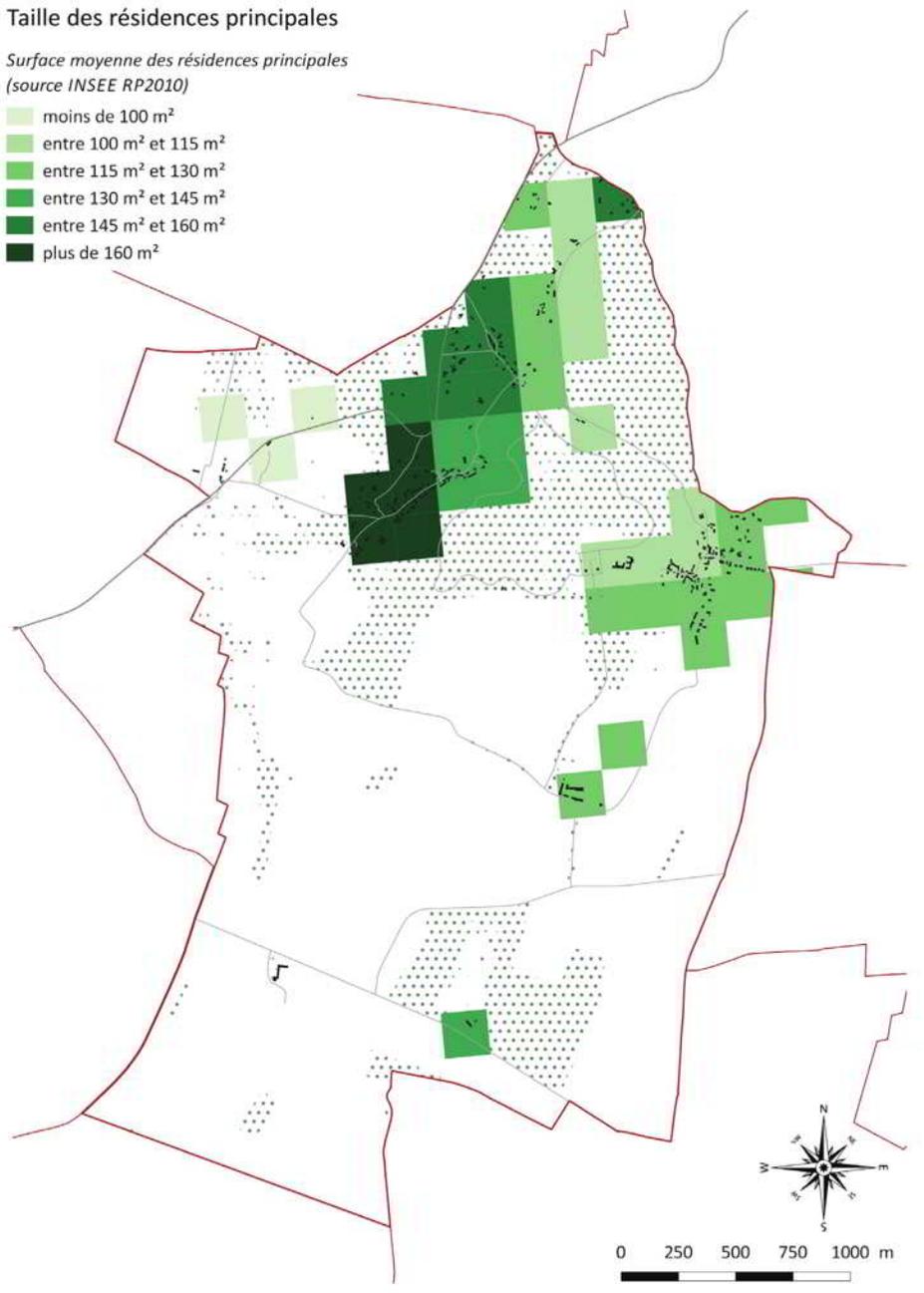
Quelques résidences de taille plus modeste sont néanmoins présentes sur le territoire : 19% de 3 pièces et moins sont dénombrés en 2012.

Il y a par ailleurs une faible proportion de logements locatifs puisqu'ils ne représentent que 13% du parc.

Taille des résidences principales

Surface moyenne des résidences principales
(source INSEE RP2010)

- moins de 100 m²
- entre 100 m² et 115 m²
- entre 115 m² et 130 m²
- entre 130 m² et 145 m²
- entre 145 m² et 160 m²
- plus de 160 m²



Une disparité en termes de taille de logements est observée en fonction des différentes entités bâties de la commune. Le sud de la Ferté présente de grandes propriétés avec des résidences principales dépassant les 160 m².

A l'ouest du bourg, au développement plus récent, on dénombre également des résidences principales de grandes superficie alors qu'à Herbouvilliers, et son cœur dense, les logements sont plus petits et varient autour de 100 m².

Les cartographies carroyées sont issues de données INSEE datant de 2010, elles permettent d'évaluer les tendances en place sur le territoire.

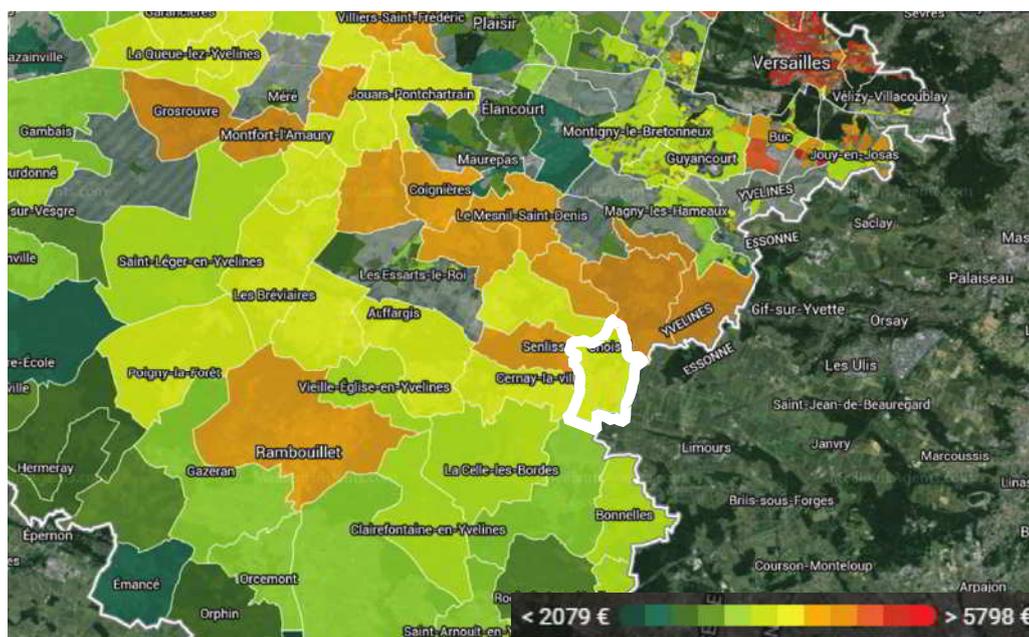


- Propriété de taille importante à La Ferté -



- Des logements mitoyens de taille moyenne à Herbouvilliers -

1.3.5. Un marché de l'immobilier relativement élevé



- Prix de l'immobilier en juillet 2015 - Source : meilleursagents.com -

Le marché de l'immobilier est relativement élevé à Choiseil, avec un prix moyen de 2 738 €/m². Les communes du nord-est de l'intercommunalité sont plus attractives. Choiseil bénéficie de la proximité des pôles de Versailles, Palaiseau, et Saclay-Orsay.

Selon seloger.com, trois types de biens sont en ventes : les maisons petites à moyennes avec de petits terrains (moins de 1000 m²) à environ 400 000 €, les maisons moyennes à grandes avec de grands terrains (plus de 2000 m²) à environ 700 000 € et les produits exceptionnels de type villa à plus de 1 000 000 €.

- > Un parc de logements ancien au potentiel patrimonial est situé en coeur de bourg et des hameaux.
- > Le développement du parc de logements des années 60 à 90, en diffus et en dents creuses engendre des tissus parfois peu denses en continuité des hameaux.
- > Le parc est principalement constitué de grandes maisons individuelles mais il y a une présence notable de petits logements, notamment à Herbouvilliers.
- > Le territoire dispose d'une faible proportion de logements locatifs et de logements abordables ne permettant pas l'accueil de jeunes ménages, d'autant plus que le marché de l'immobilier est élevé sur la commune.

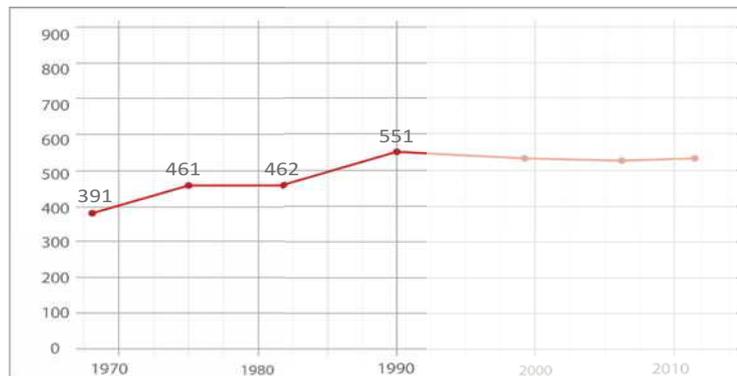


2. UNE POPULATION INSCRITE DANS DES DYNAMIQUES MÉTROPOLITAINES

2.1. UNE POPULATION FAMILIALE AUX CARACTÉRISTIQUES NUANCÉES SELON LES SECTEURS

2.1.1. Une croissance démographique au retour de la guerre

Évolution de la population

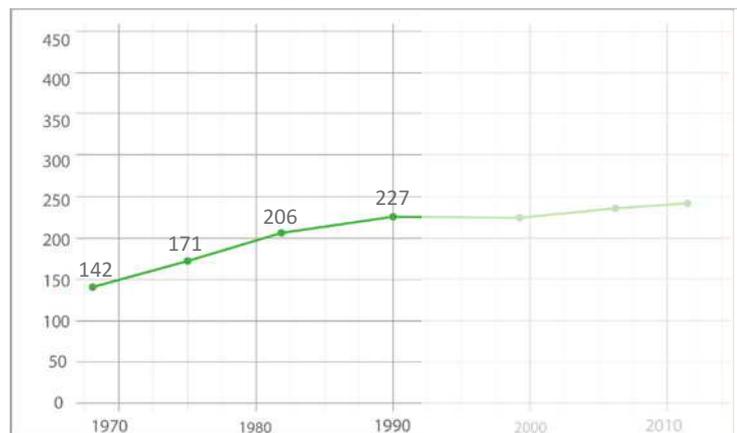


- Évolution du nombre d'habitants de 1968 à 2012 - Source : INSEE RP2012 -

Le graphique montre une augmentation de la population à partir des années 50. L'accueil d'une population nouvelle est le plus important sur la période 1968-1975.

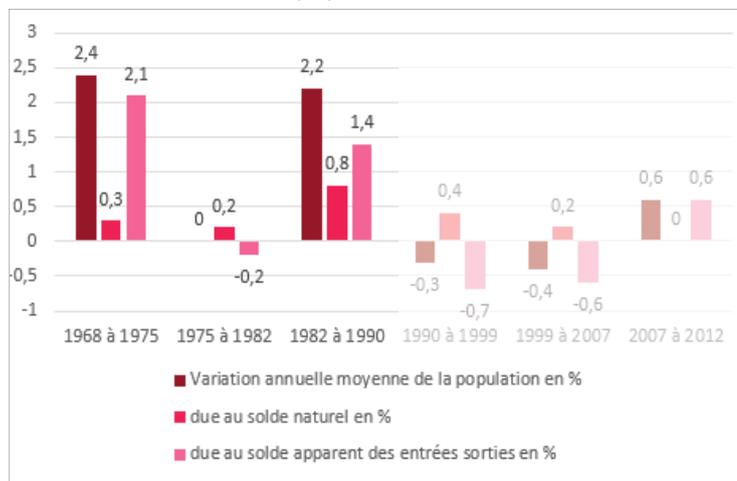
La croissance démographique est principalement due à l'arrivée d'une nouvelle population, composée de familles. En effet, entre 1968 et 1990, pour 85 logements en plus, ce sont 160 habitants supplémentaires qui se sont comptabilisés sur la commune.

Évolution du parc de logements



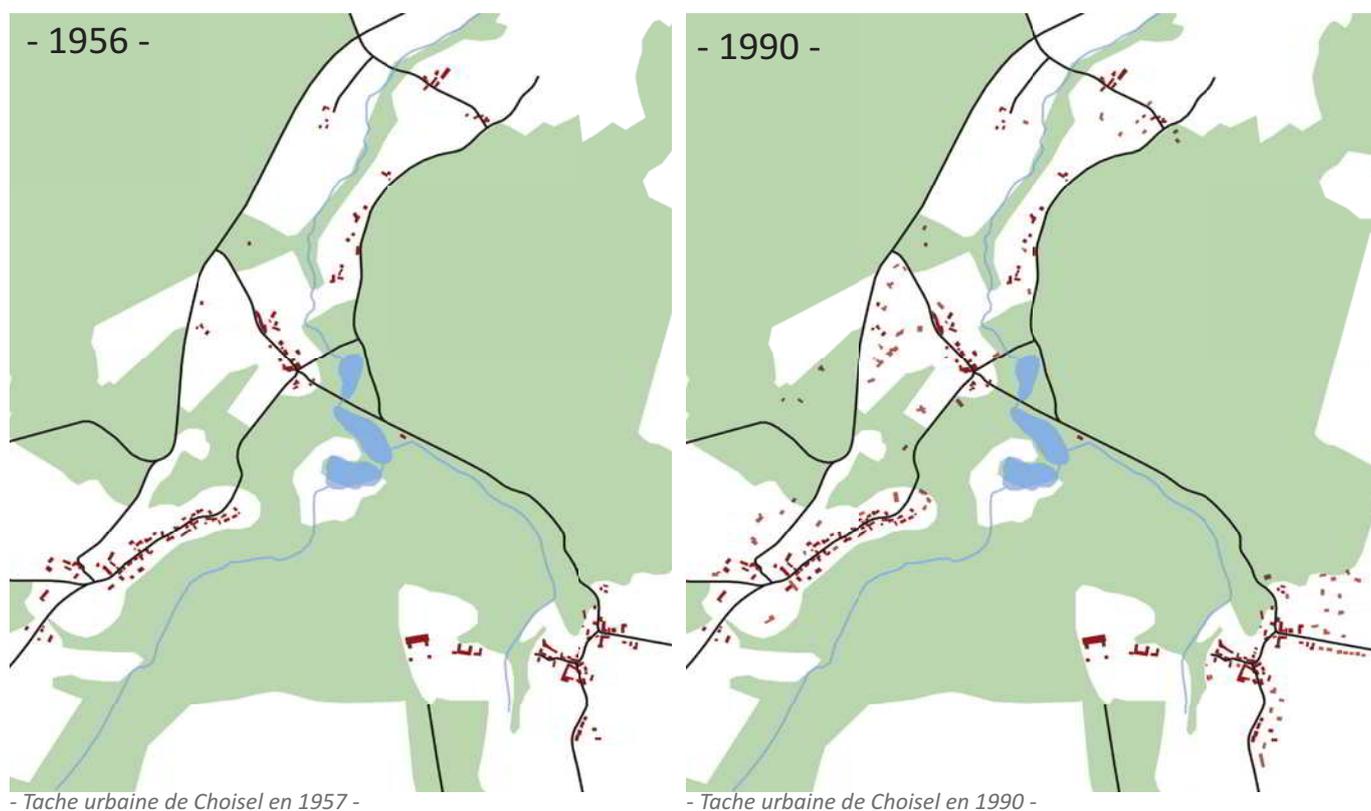
- Évolution du parc de logements de 1968 à 2012 - Source : INSEE RP2012 -

Variation annuelle de la population



- Variation annuelle moyenne de la population de 1968 à 2012 - Source : INSEE RP2012 -

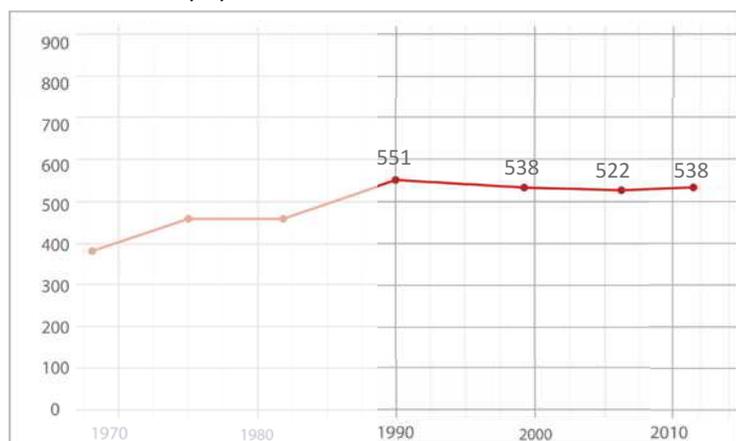
2.1.2. Une progression diffuse de la tâche urbaine



Entre 1956 et 1990, le développement se fait de manière diffuse le long des voies et en profondeur. On note notamment une urbanisation diffuse entre la rue des Sources et la RD906 dans le bourg, ainsi que le développement à Herbouvilliers d'un habitat pavillonnaire le long de la rue Robert Frelon.

2.1.3. Un ralentissement de la croissance à partir des années 90

Évolution de la population

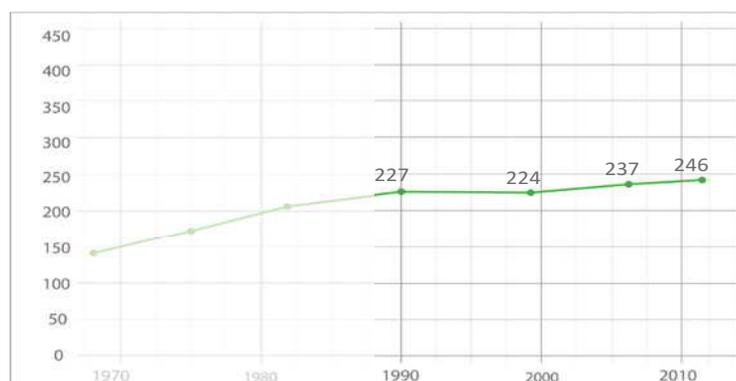


- Évolution du nombre d'habitants de 1990 à 2012 - Source : INSEE RP2012 -

A partir des années 90, la commune connaît un ralentissement de sa croissance, avec un accueil de population moindre et une stagnation du parc de logements.

Ainsi, la population est passée de 551 habitants en 1990 à 522 habitants en 2007.

Évolution du parc de logements

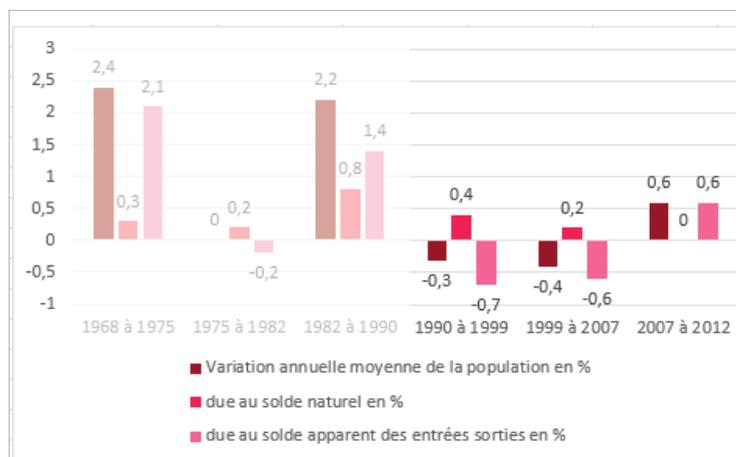


- Évolution du parc de logements de 1990 à 2012 - Source : INSEE RP2012 -

En revanche, le parc de logement a légèrement augmenté sur cette période, en passant de 227 logements en 1990 à 237 en 2007.

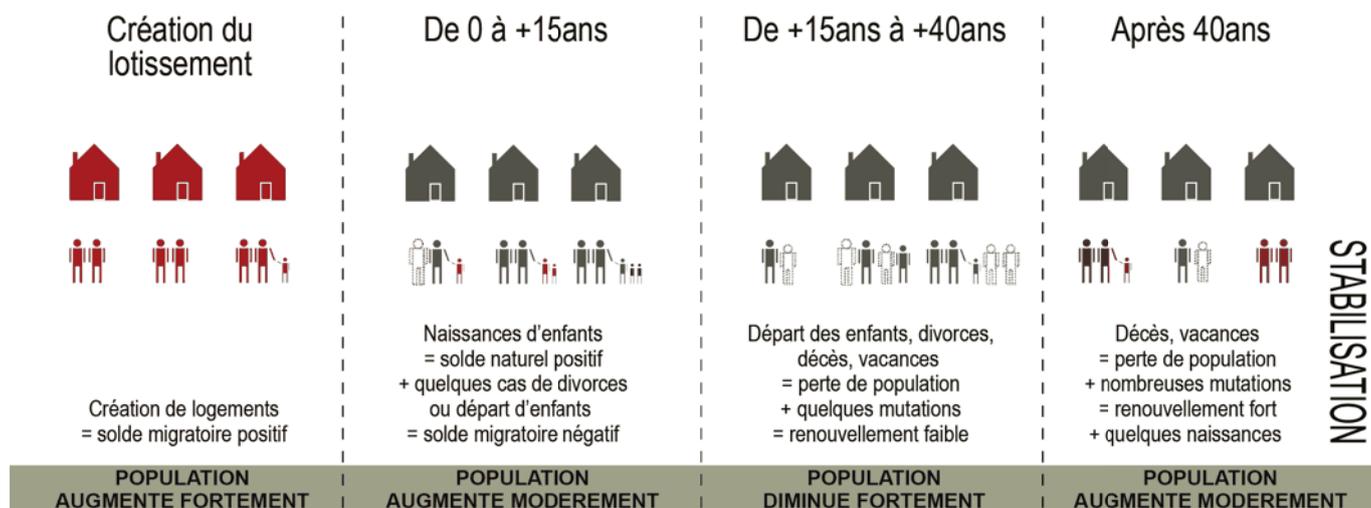
Cette dynamique illustre le phénomène national de desserrement démographique comme illustré sur la page suivante.

Variation annuelle de la population



- Variation annuelle moyenne de la population de 1990 à 2012 - Source : INSEE RP2012 -

La variation annuelle négative entre 1990 et 2007 est due à un solde migratoire négatif et à un solde naturel faible. Cela s'explique notamment par le vieillissement des nouveaux ménages arrivés sur la période précédente.

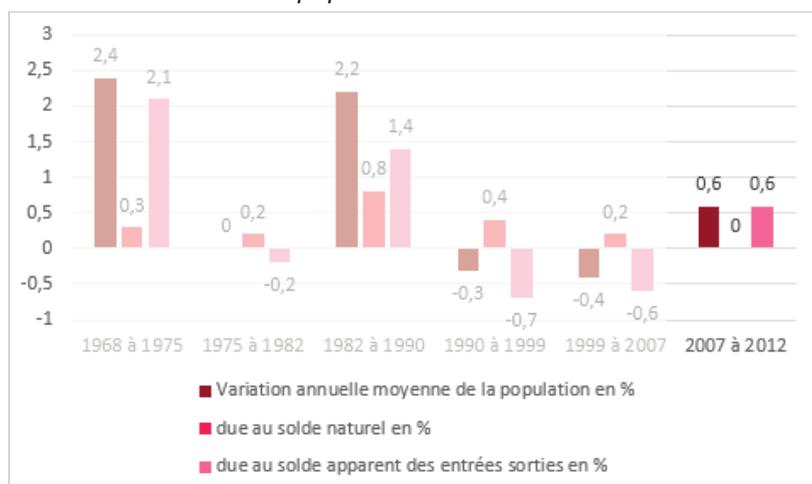


- Cycle de vie des lotissements - Source : Cittànova -

Dans les quinze années suivant la création d'un lotissement, sa population continue d'augmenter en raison des naissances d'enfants. Après ces quinze premières années de vie du lotissement, la population diminue fortement : les enfants quittent le domicile familial, la taille des ménages diminue (divorce, décès...). Le renouvellement est alors faible. Le lotissement tend à regagner de la population seulement après 40 ans de vie, période durant laquelle la population se stabilise. En raison des décès successifs, le renouvellement s'initie, les maisons sont rachetées par de jeunes ménages. La vague de construction des années 70 et 80 continue ainsi d'affecter la démographie communale. Se pose alors aujourd'hui la question du vieillissement homogène de ce parc, de sa population et de son renouvellement qui pourrait être initié au cours de la durée de vie du PLU.

2.1.4. Un regain d'attractivité à partir du milieu des années 2000

Variation annuelle de la population

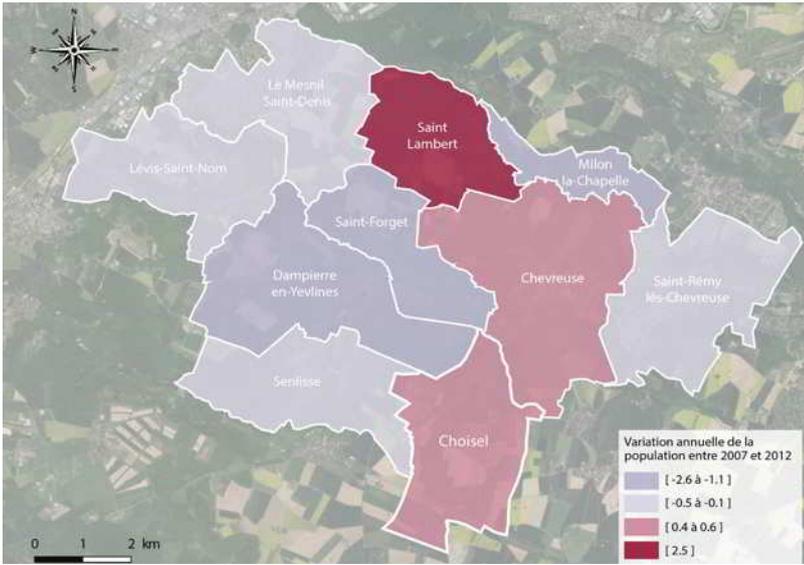


- Variation annuelle moyenne de la population de 1968 à 2012 - Source : INSEE RP2012 -

Au cours de ces 5 dernières années, la commune connaît un regain d'attractivité comme le montre le solde migratoire de nouveau positif.

On note aussi une légère augmentation de la population par rapport à 2007.

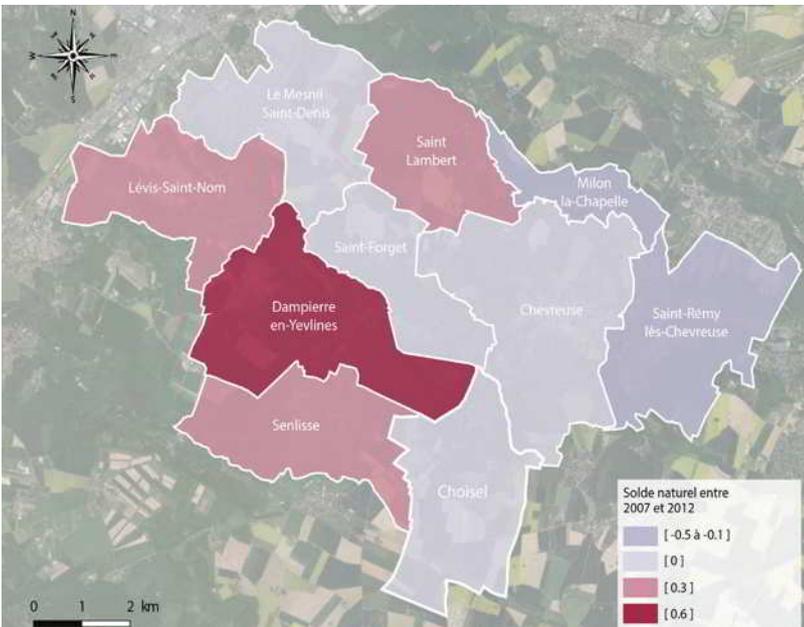
Le parc de logements croît en conséquence (+9 logements entre 2007 et 2012).



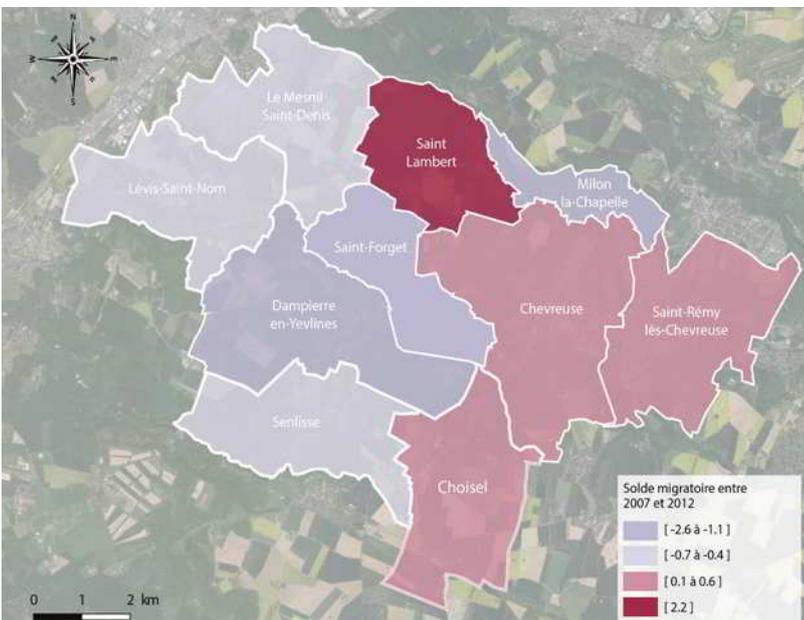
Choisel est une des seules communes de l'intercommunalité connaissant une variation positive de sa population entre 2007 et 2012 (0,6%). Le solde naturel est nul mais le solde migratoire est légèrement positif.

On remarque que ce sont les communes de l'est de l'intercommunalité qui connaissent une variation positive du solde migratoire. Cette attractivité peut être due à des dynamiques métropolitaines comme le développement du plateau de Saclay.

- Variation de la population entre 2007 et 2012 - Source : INSEE RP2012 -

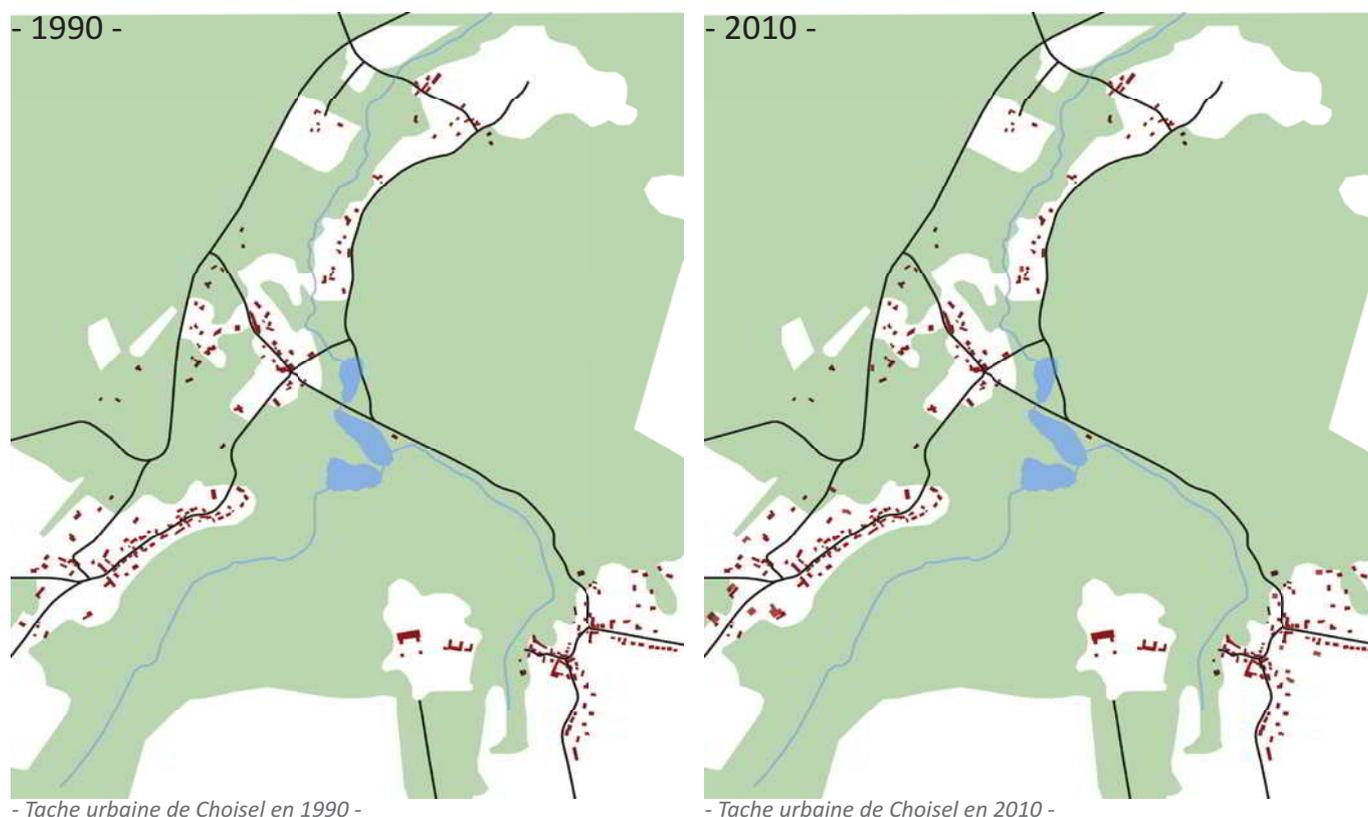


- Variation de la population due au solde naturel entre 2007 et 2012 -



- Variation de la population due au solde migratoire entre 2007 et 2012 -

2.1.5. Une progression mesurée de la tâche urbaine



Le développement de l'urbanisation est limité dans le bourg de Choisel et les hameaux sur la période 1990-2010. On observe une faible évolution de la tache urbaine.

2.1.6. Répartition de la population aujourd'hui

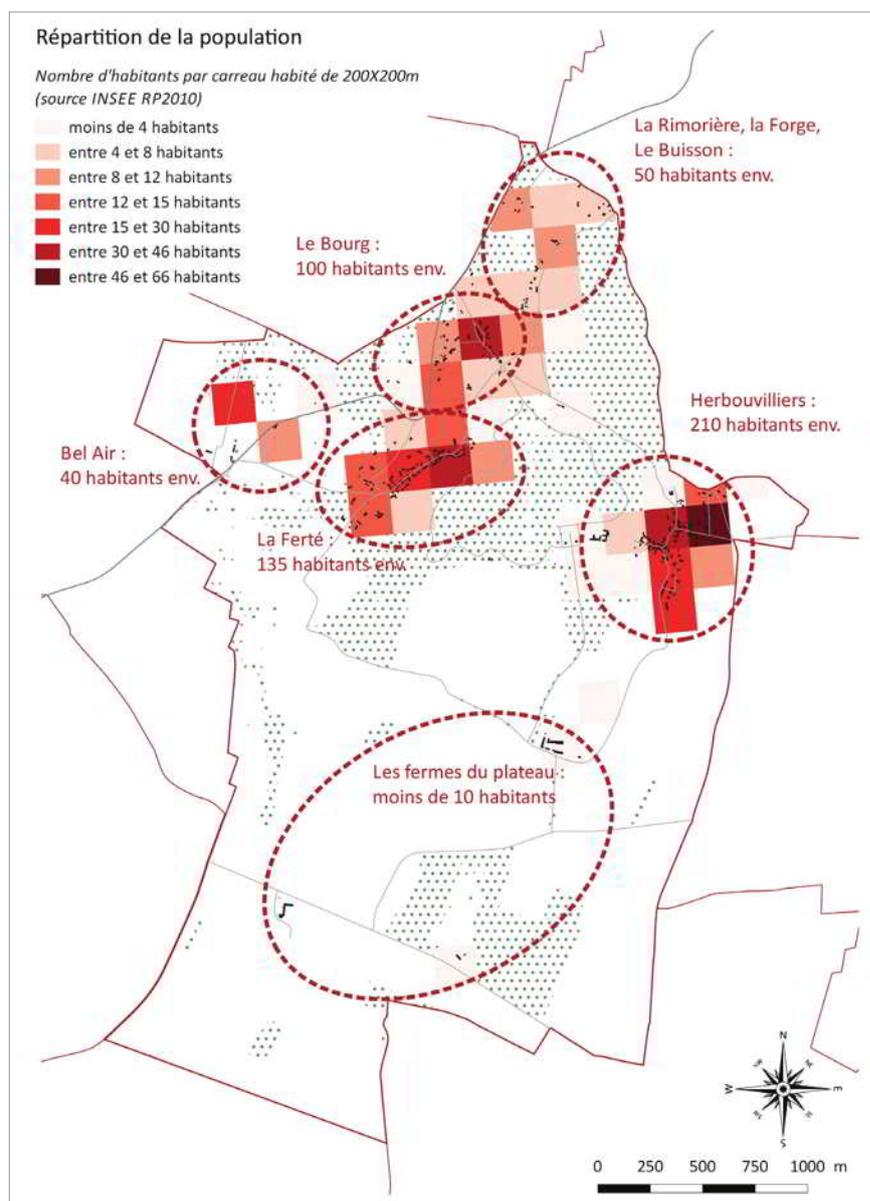
Choisel compte 538 habitants en 2012 (Insee). Cette population est inégalement répartie sur les différents hameaux et écarts de la commune.

Herbouvilliers accueille près de 210 habitants soit presque autant que le Bourg et La Ferté réunis. Le Bourg accueille près de 100 habitants.

La Ferté concentre environ 135 habitants. Le Nord du hameau, plus dense, compte une population plus importante.

L'écart de Bel Air, concentre aujourd'hui environ 40 habitants. Cela est lié à la logements destinés aux salariés sur le site de la pépinière Thuilleaux.

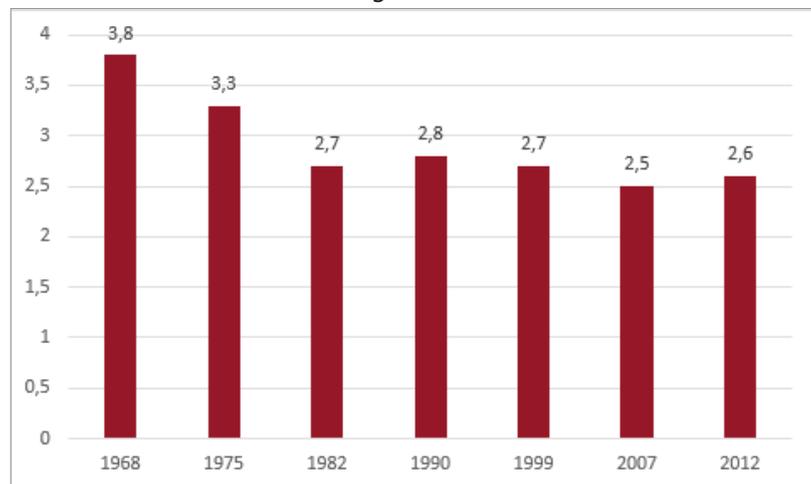
Les écarts de la Rimorière, la Forge et le Buisson, aux implantations diffuses, comptent à eux tous environ 50 habitants.



Les cartographies carroyées sont issues de données INSEE datant de 2010, elles permettent d'évaluer les tendances en place sur le territoire.

2.1.7. Une population familiale en cours de renouvellement

Évolution de la taille des ménages



- Évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2012 - Source : INSEE RP2012 -

La commune est marquée par une diminution de la taille des ménages qui suit la tendance nationale de desserrement démographique. Choisel compte 2,6 personnes par ménage en moyenne en 2012 contre 3,8 en 1968. Ce phénomène est néanmoins peu marqué sur la commune au regard de la tendance intercommunale.

Les ménages sont de taille plus importante que la moyenne de l'intercommunalité et du département.

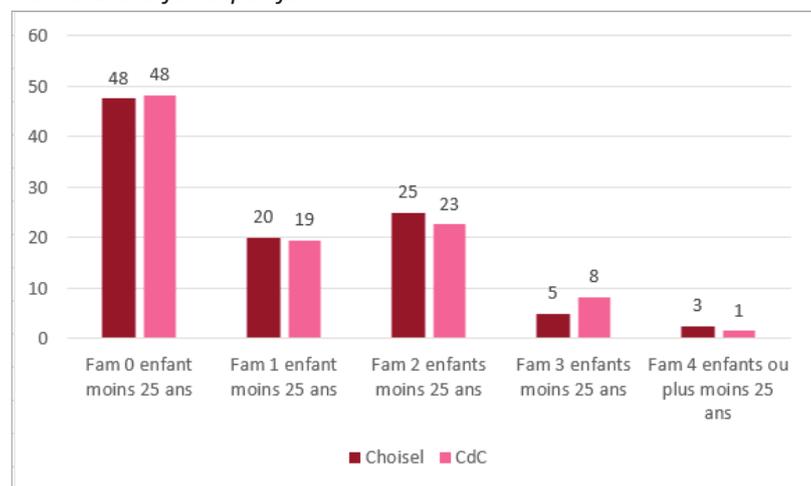
La population est familiale car plus de la moitié des familles ont au moins un enfant de moins de 25 ans.

Taille des ménages

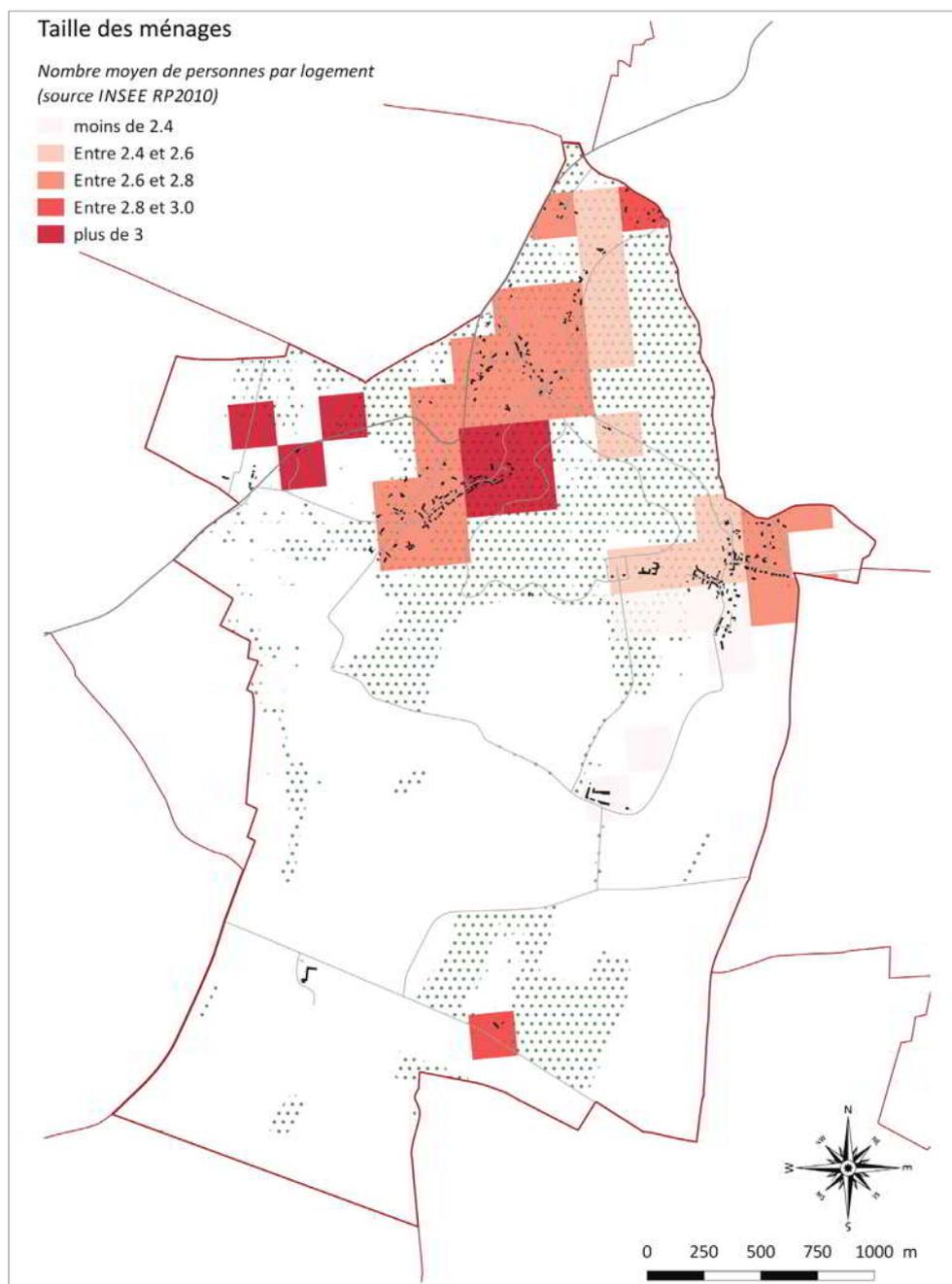


- Taille des ménages en 2012 - Source : INSEE RP2012 -

Nombre d'enfants par famille



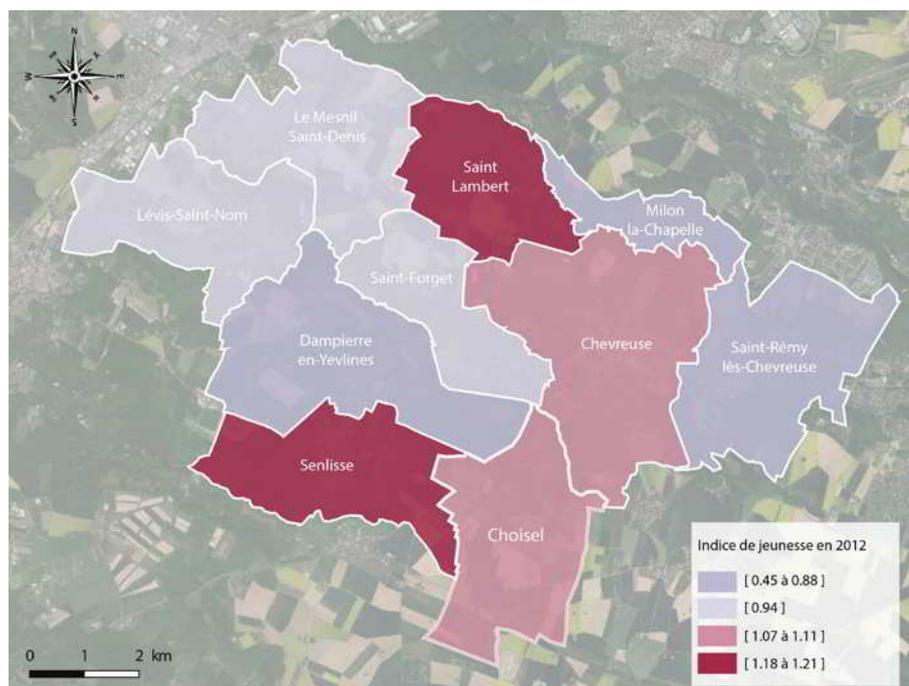
- Nombre d'enfants par famille - Source : INSEE RP2012 -



Les cartographies carroyées sont issues de données INSEE datant de 2010, elles permettent d'évaluer les tendances en place sur le territoire.

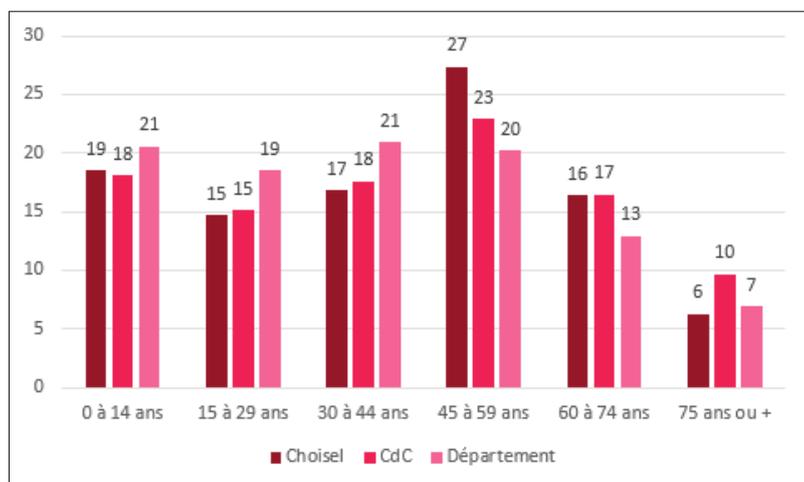
La carte montre des disparités territoriales à l'échelle communale en termes de taille de ménages. Les ménages de taille plus importante avec plus de 3 personnes par ménages se situent à Bel-Air et au nord de La Ferté. Les ménages de taille moyenne se trouvent dans le bourg, le sud de La Ferté et l'est d'Herbouvilliers. Et les ménages de taille plus réduite se localisent à Herbouvilliers et sur des secteurs de développement plus ancien (est du hameau). Il y a donc un renouvellement futur à prévoir.

Indice de jeunesse



- Indice de jeunesse en 2012 - Source : INSEE RP2012 -

Tranches d'âge de la population comparées

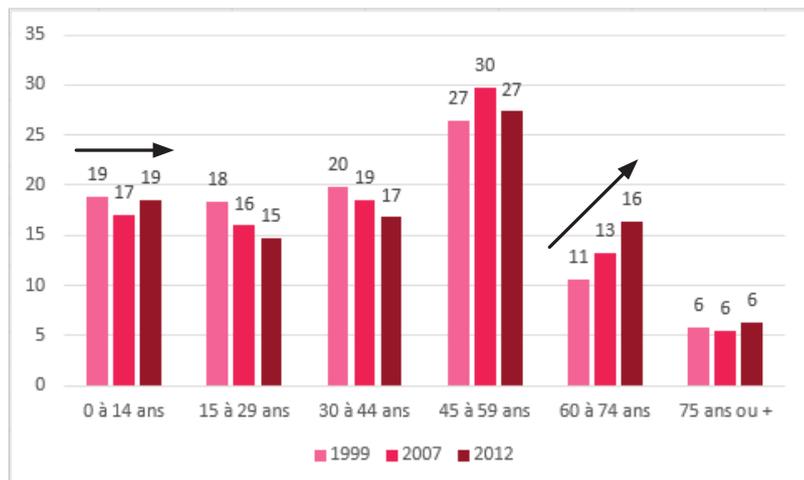


- Population par tranche d'âge en 2012 - Source : INSEE RP2012 -

La population est plus jeune que la moyenne intercommunale grâce à l'arrivée de jeunes ménages sur les dernières années. L'indice de jeunesse est proche de 1. La population est néanmoins vieillissante, notamment celle accueillie lors des développements des années 60-90.

La part des 45-59 ans est fortement représentée à Choisel en comparaison à la Communauté de communes et au département). Cela pourrait s'expliquer par l'accueil de ménages en milieu de parcours résidentiel.

Tranches d'âge de la population

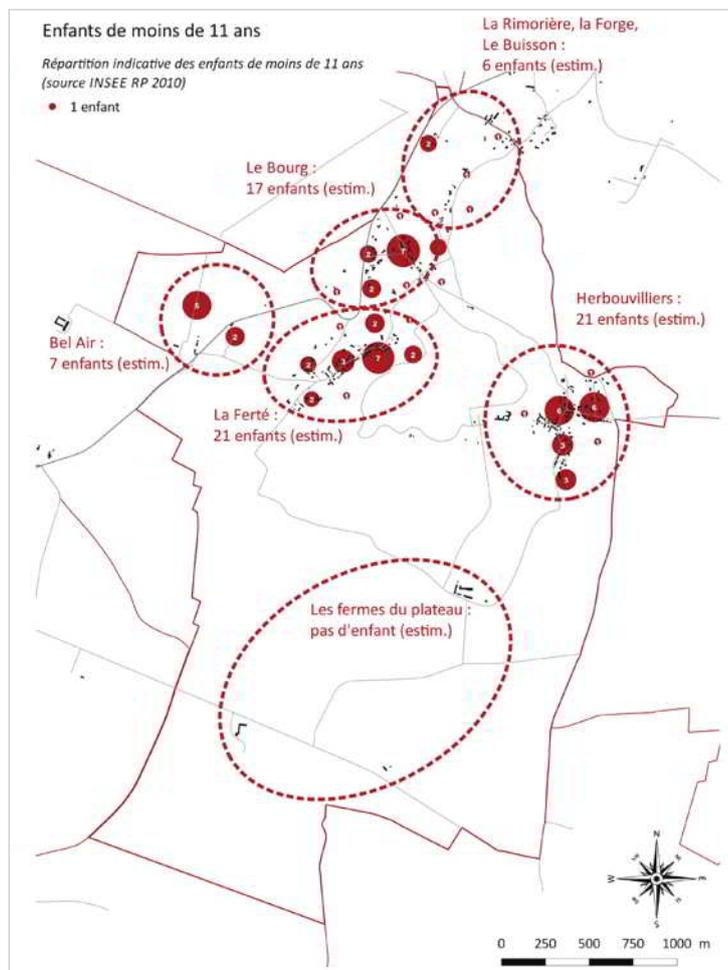


- Évolution de la population par tranche d'âge - Source : INSEE RP2012 -

La population jeune est principalement répartie dans les principaux hameaux de la commune. Les enfants sont présents au nord de Herbouvilliers et de La Ferté, ainsi qu'au coeur du Bourg.

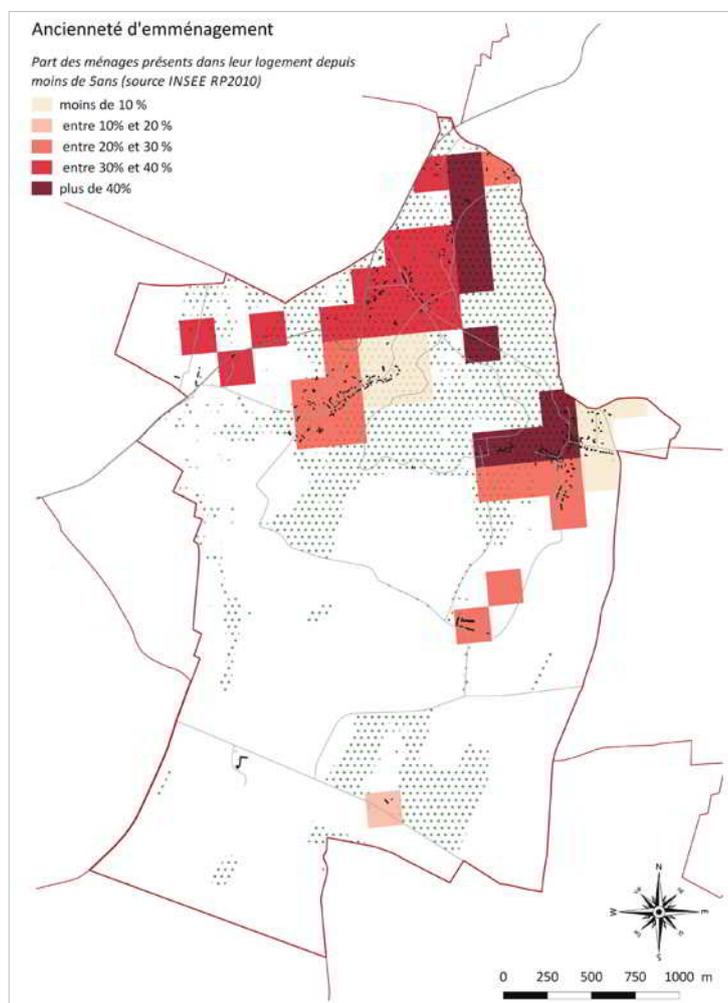
L'écart de Bel Air dénombre, d'après l'Insee, 7 enfants de moins de 11 ans dû à l'arrivée de jeunes ménages en lien avec la création de nouveaux logements de fonction.

Les cartographies carroyées sont issues de données INSEE datant de 2010, elles permettent d'évaluer les tendances en place sur le territoire.



La carte montre des emménagements récents, avec la présence de ménages présents dans leur logement depuis moins de 5 ans, fortement représentés au nord de la Ferté et dans les écarts de La Rimorière, et Le Buisson (plus de 40%).

Plusieurs secteurs présentent un habitat ancien dont la population est en cours de renouvellement.

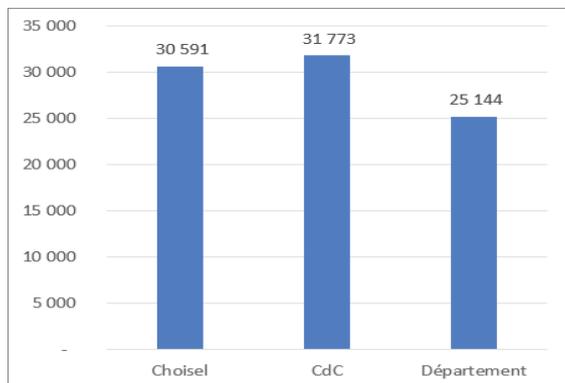


Les cartographies carroyées sont issues de données INSEE datant de 2010, elles permettent d'évaluer les tendances en place sur le territoire.

2.2. UNE POPULATION DIPLÔMÉE ET AISÉE

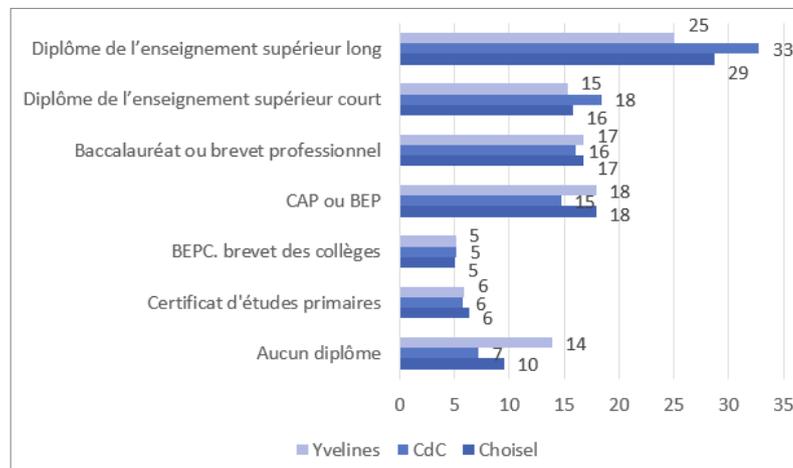
2.2.1. Une population relativement aisée

Revenu médian



- Revenu médian par unité de consommation -

Diplômes de la population

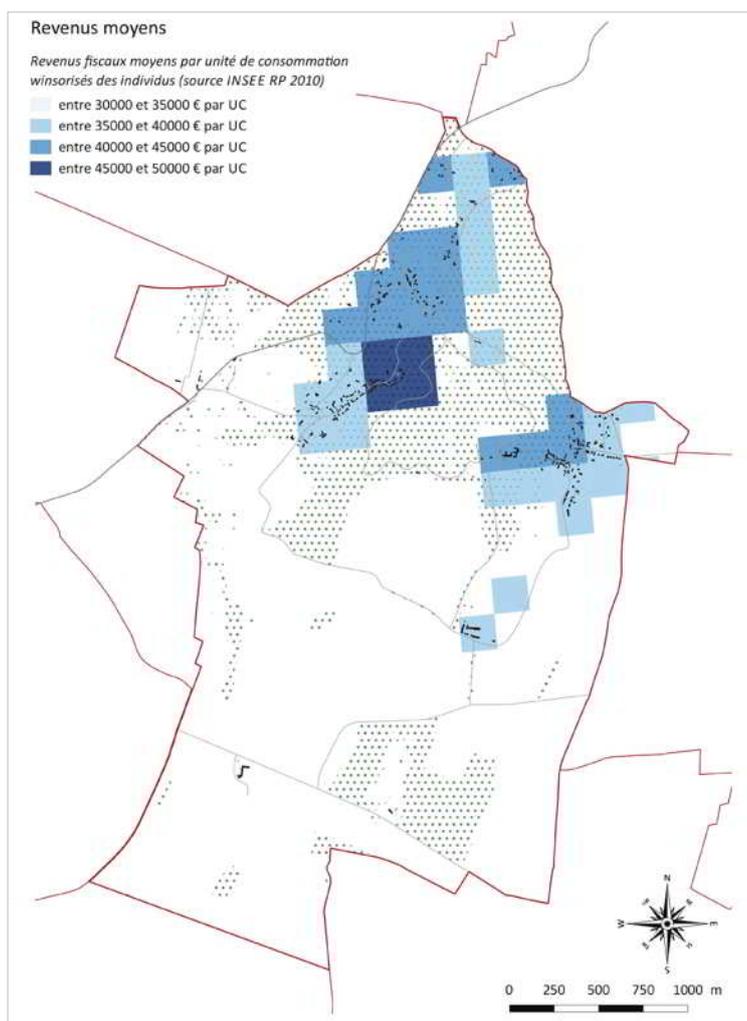


- Diplômes de la population de plus de 15 ans non scolarisée -

La population communale est relativement aisée. Les revenus médians par unité de consommation sont supérieurs à la moyenne départementale. La population est également hautement diplômée. La proportion de diplômés de l'enseignement supérieur long est majoritaire (29%).

2.2.2. Des disparités de ressources au sein de la commune

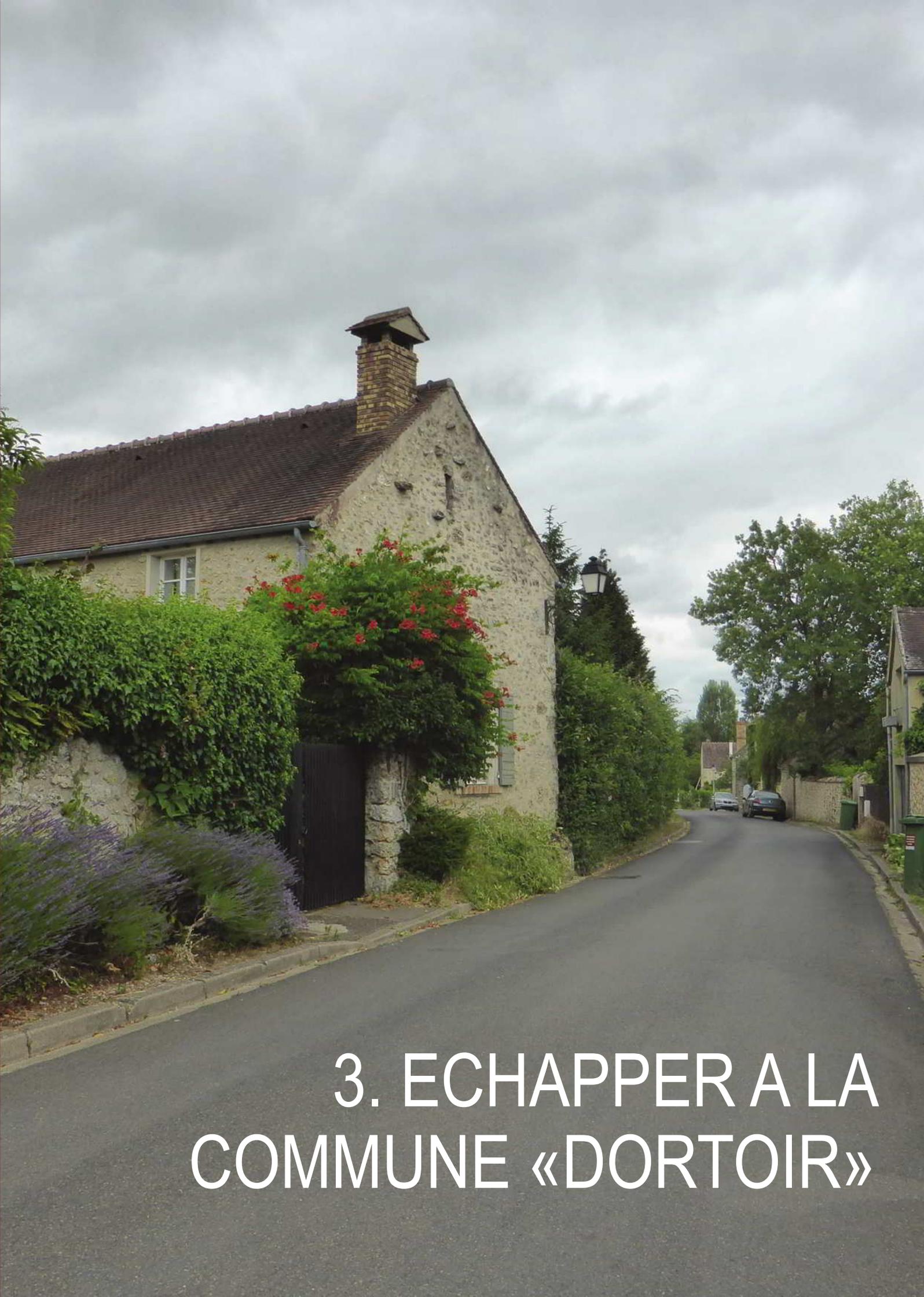
La population est aisée mais des disparités de ressources économiques au sein de la commune sont à noter. Le Bourg, le nord-ouest de Herbouvilliers et La Ferté présentent des populations aux ressources plus importantes. Le nord du hameau de La Ferté accueille une population particulièrement aisée avec des revenus fiscaux par unité de consommation compris entre 45 000 et 50 000 € (moyenne départementale 25 000 €). Herbouvilliers compte une population légèrement moins aisée.



Les cartographies carroyées sont issues de données INSEE datant de 2010, elles permettent d'évaluer les tendances en place sur le territoire.

> La commune est attractive et accueille une population aisée et familiale mais les ménages récemment accueillis sont déjà en milieu de parcours résidentiel.

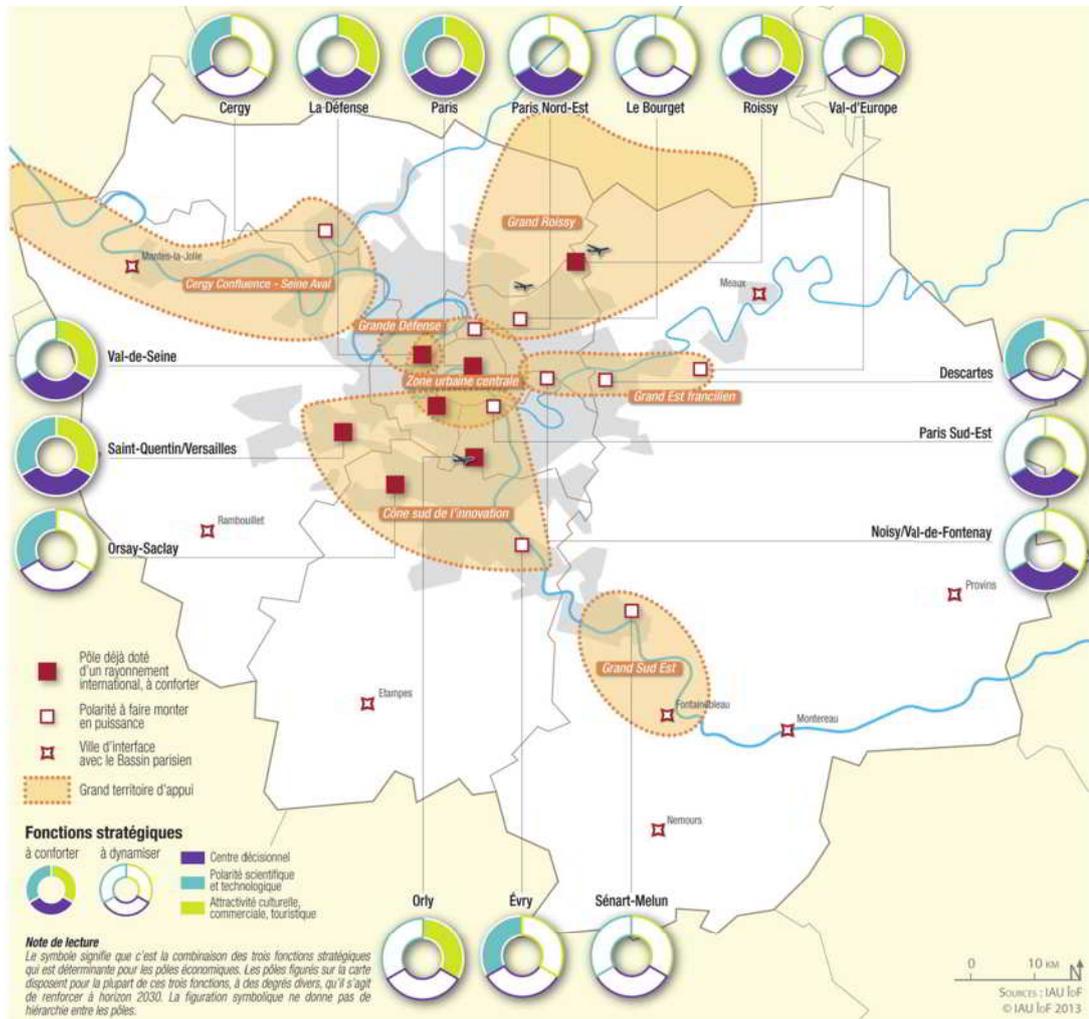
> La commune est marquée par un vieillissement de la population et des profils de ménages contrastés suivant les secteurs de la commune. Cette situation est à rattacher à la réflexion sur les potentiels de projets.



3. ECHAPPER A LA COMMUNE «DORTOIR»

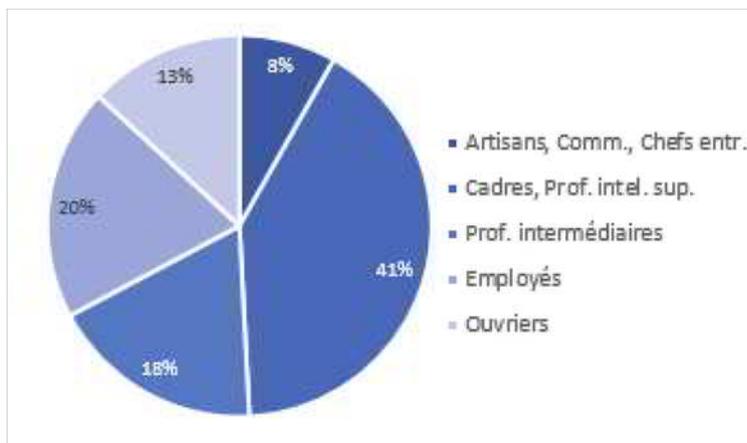
3.1. UN TERRITOIRE BÉNÉFICIAIRE DE LA PROXIMITÉ DE PÔLES D'EMPLOIS MÉTROPOLITAINS

3.1.1 Un territoire en limite du pôle économique du Sud-Ouest parisien



- Polarités économiques de la région parisienne à conforter - Source : SDRIF -

Population active (249 hab) par CSP



- Population active de 15 à 64 ans par catégorie socio-professionnelle en 2012 -

Choisel se situe à la porte du «Cône sud de l'innovation» composé autour des pôles économiques de Saint-Quentin/Versailles, d'Orsay-Saclay et d'Orly.

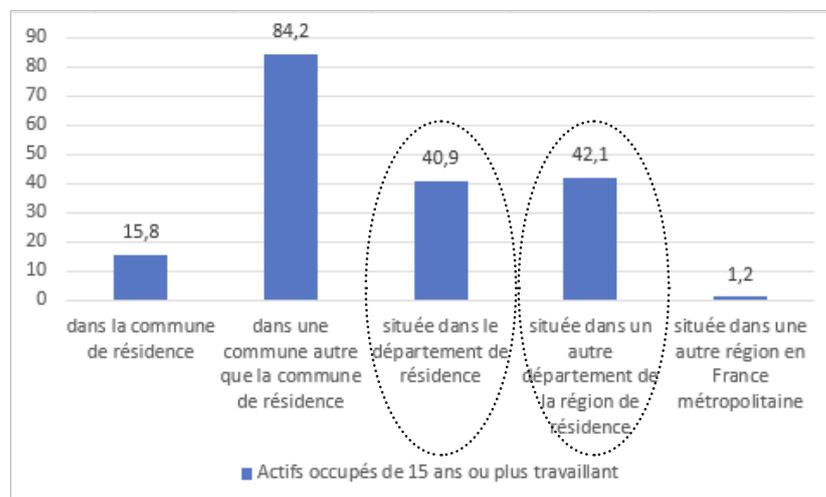
La commune est attractive du fait de la proximité de ces pôles économiques de rayonnement international.

La présence de ces pôles économiques a une influence sur la composition de la population active présente sur la commune, elle est principalement composée de cadres et de professions intellectuelles supérieures.

3.1.2. Une population active travaillant en dehors de la commune

Lieu de travail des actifs

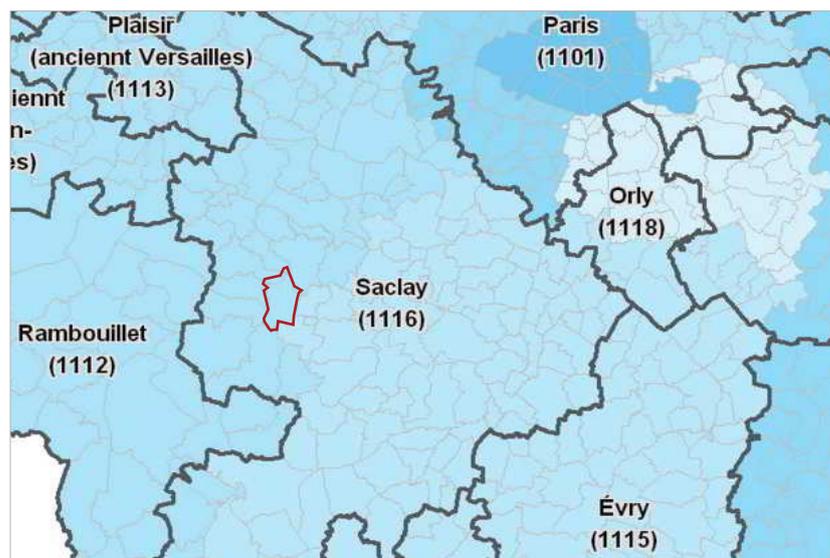
La majorité de la population active résident sur la commune travaille en dehors de Choisel : ainsi seul 16% des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune.



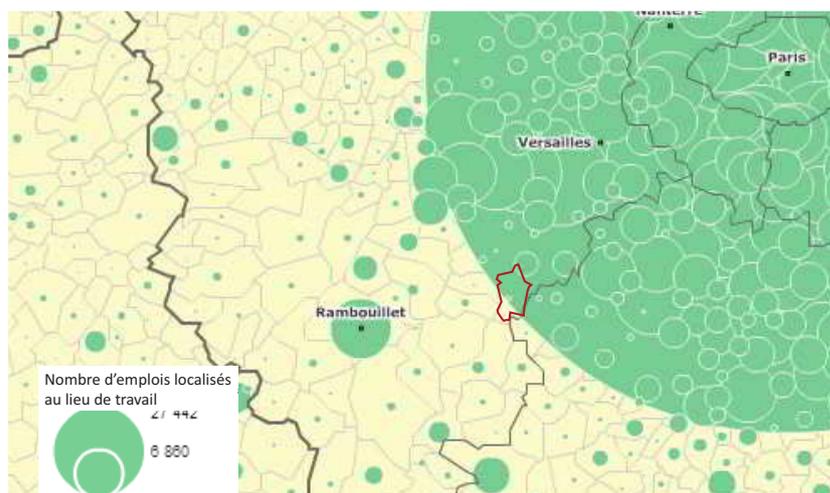
- Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi en 2012 -

Du fait de sa situation limitrophe à plusieurs départements, une proportion presque équivalente d'actifs occupés travaillent dans et en dehors du département.

Choisel est inscrite dans la zone d'emploi de Saclay : attractivité en termes d'emplois des pôles du plateau de Saclay, Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles, Rambouillet...



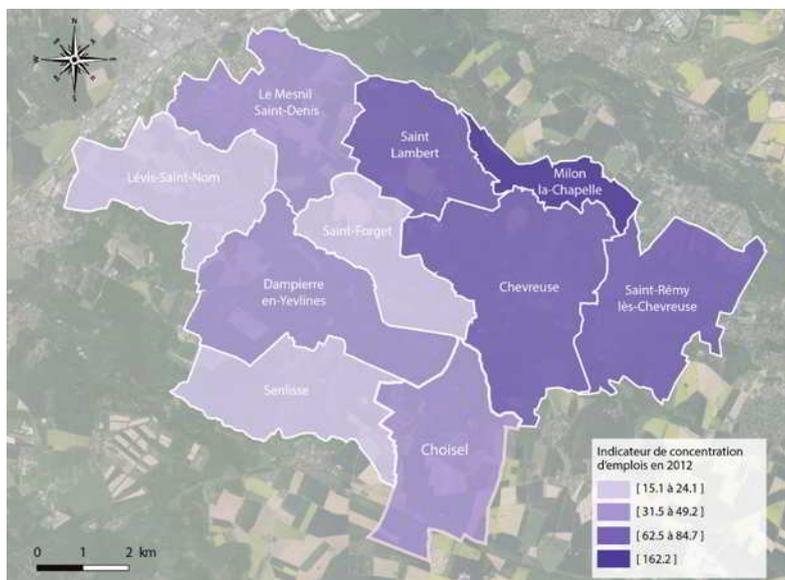
- Zones d'emploi de l'Île de France en 2011 - Source : INSEE -



- Nombre d'emplois localisés au lieu de travail en 2012 - Source : INSEE -

3.2. UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE ARTICULÉE AUTOUR DE GRANDS ÉTABLISSEMENTS

3.2.1. Une population active travaillant en dehors de la commune

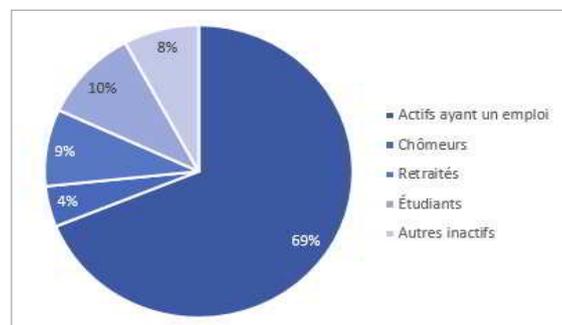


- Indicateur de concentration d'emplois en 2012 - Source : RP 2012 -

L'indicateur de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs occupés résidant dans la commune.

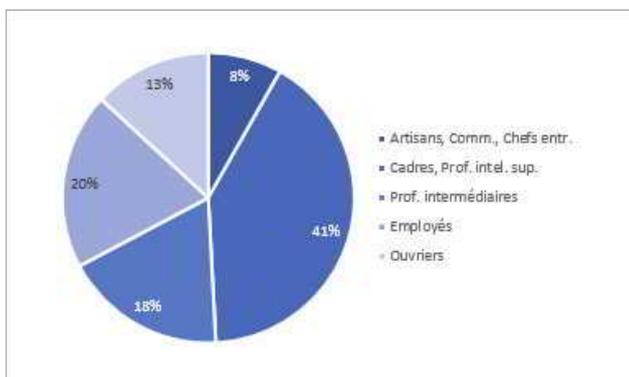
La commune compte 87 emplois pour 254 actifs occupés. Parmi la population des 15-64 ans, 69% ont un emploi, cette proportion est comparable à celle des Yvelines. Les chômeurs représentent 4% de cette population, part plus faible qu'à l'échelle départementale (7%).

Type d'activité de la population de 15 à 64 ans



- Population de 15-64 ans par types d'activité - Source : RP 2012 -

Population active (249 hab) par CSP



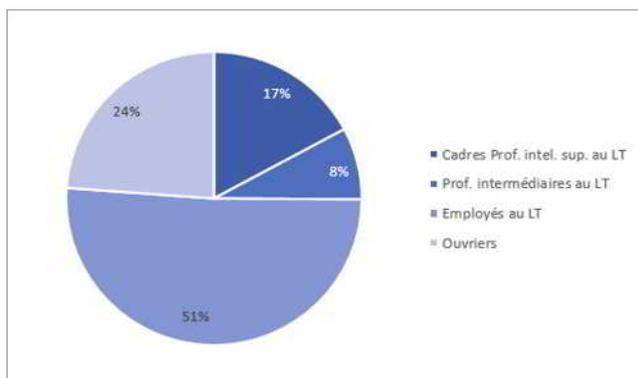
- Population active de 15 à 64 ans par catégorie socio-professionnelle en 2012 -

La majorité des emplois de la commune sont occupés par des employés.

Les emplois sur la commune appartiennent principalement au secteur du commerce, des transports et des services (48%) et au secteur agricole (32%).

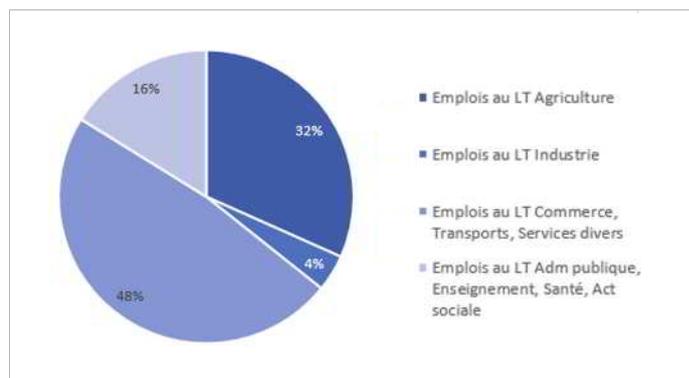
A l'année, l'agriculture engendre l'emploi de 34 UTA (unité de travail annuel)

Emplois sur la commune par CSP



- Emplois au lieu de travail par catégorie socio-professionnelle en 2012 - INSEE RC 2012

Emplois sur la commune par secteurs d'activités



- Emplois au lieu de travail par secteur d'activité en 2012 - INSEE RC 2012

3.2.2. Les établissements présents à Choisel



- Pépinières Thuilleaux, principal employeur de la commune -



- Pépinières Thuilleaux, principal employeur de la commune -



- Scierie, aujourd'hui hors norme, RD906 -

15 établissements ont leur siège sur la commune. La pépinière Thuilleaux, créée en 1945, est le principal employeur de la commune (entre 20 et 49 employés). La pépinière fournit en plants d'ornements des communes ainsi que des parcs publics ou privés.

Du fait de la proximité des massifs forestiers de la vallée de Chevreuse et de l'Essonne, l'activité autour du bois s'est développée. Une scierie est implantée à proximité du bourg de Choisel, le long de la RD906. Le potentiel de mutation de cette activité sera à prendre en compte dans le projet de PLU.

3.2.3. Le château de Breteuil, élément structurant de la commune



- Le château de Breteuil accueillant un gîte de standing
- Source : Yvelines Tourisme -

Inscrit au coeur de la commune, le château de Breteuil a une emprise majeure à l'échelle de la commune, reliant le bourg à Herbouvilliers.

Le château de Breteuil est un lieu touristique vecteur de notoriété pour la commune.

La commune dispose d'une offre réduite en hébergement touristique.



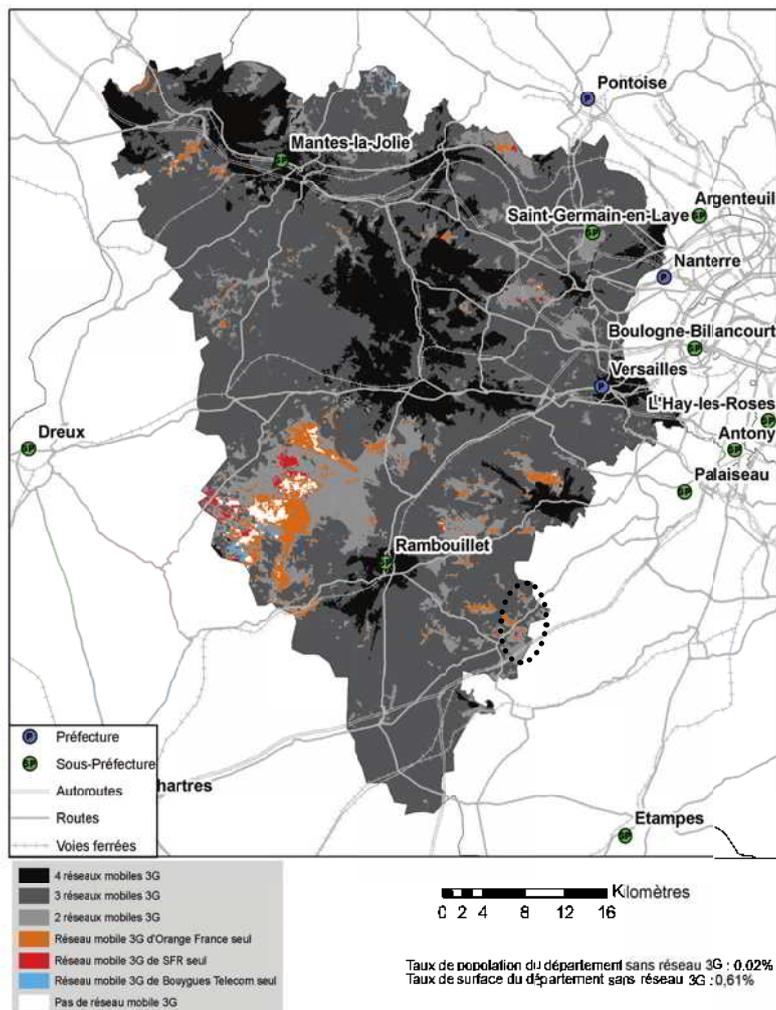
- Entrée du Château de Breteuil donnant sur la place de l'Eglise -



- Chemin permettant d'accéder au château de Breteuil depuis Herbouvilliers -



3.2.4. Perspectives de développement du travail à distance



Choisel connaît une proportion non négligeable de personnes travaillant à domicile, notamment ceux des professions libérales. Sur les 15 sièges d'entreprises présents sur la commune, 6 sont liés au domaine de la consultance, l'expertise et la vente à distance.

Le développement du télétravail permettrait de limiter des besoins de déplacements automobile. Cela pourrait également générer des effets économiques induits : le développement des services de proximité, l'actualisation d'une tradition de maisons de «week-end»...

Selon le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique des Yvelines (SDTAN), «à l'échelle du département, 40 à 50% des emplois pourraient basculer en télétravail sur un rythme d'un à trois journées par semaine».

Néanmoins, ce modèle qui repose sur un haut niveau d'accès aux technologies d'information et de communication (TIC).

Il est nécessaire d'améliorer le réseau numérique et mobile, aujourd'hui limité, notamment au nord de la commune («zones blanches»).

3.3. UN COEUR DE VILLAGE CONCENTRANT LES ÉQUIPEMENTS EN VOIE DE DÉVELOPPEMENT

3.3.1. Les équipements présents sur la commune



- Équipements présents sur la commune -

Le bourg de Choisel concentre les équipements et services communaux tels que la mairie, l'atelier municipal, l'espace Ingrid Bergman, la maison d'Ingrid et le lavoir. Choisel ne compte pas d'équipement scolaire sur la commune : les 75 enfants résidant à Choisel sont scolarisés pour la majorité d'entre eux à Chevreuse (collège public d'affectation : Pierre de Coubertin à Chevreuse et Lycée public filière générale : Gif-sur-Yvette, Limours, Rambouillet).

Depuis 2011, un accueil périscolaire organisé par une association de parents d'élèves (AAEC) est néanmoins proposé pour les enfants du CP à la 5ème. Cette structure peut accueillir jusqu'à 25 enfants. Depuis 2014, un temps d'activité périscolaire (TAP) est organisé à Choisel à l'espace Ingrid Bergman les jeudi après-midi, géré par AAEC.



- Actuelle mairie construite en 1976 -



- Espace Ingrid Bergman, ancienne mairie école datant de la fin du XIX^{ème} siècle -

3.3.2. Une offre associative et culturelle développée



- Maison d'Ingrid Bergman et le parc municipal -

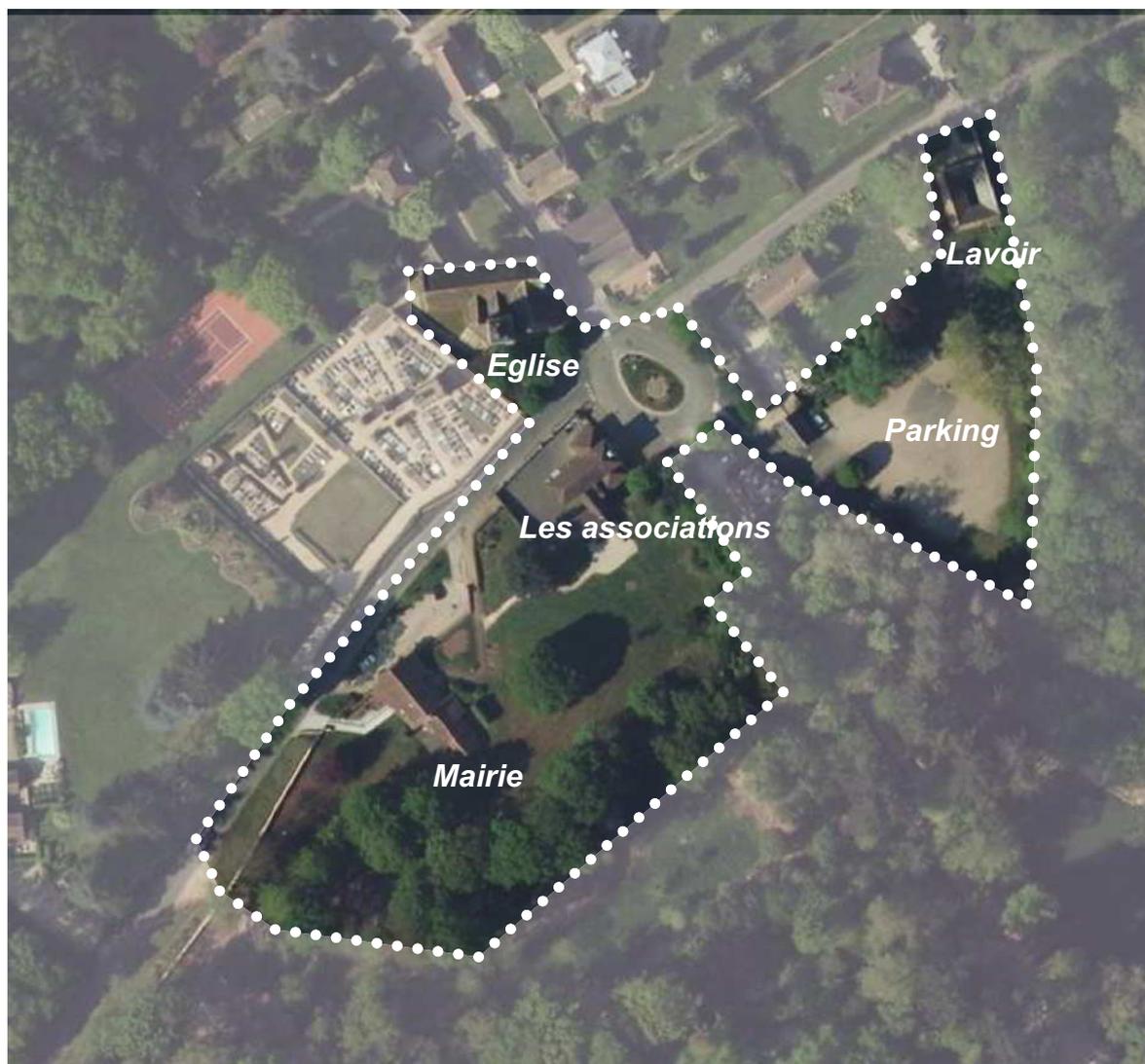
Choisel accueillait encore au début du XX^{ème} siècle, en face de l'église, un hôtel et un café. Le bourg de Choisel est depuis peu réanimé grâce à la Maison d'Ingrid, espace de rencontre convivial ouvert à tous, géré par une association. Des activités de loisirs sont également proposées dans l'espace Ingrid Bergman par le foyer rural, l'association le Tournassin, Arabesque...



- Ateliers de céramique et de peinture -

Plusieurs artisans ou artistes sont présents sur la commune et ouvrent leurs ateliers aux visiteurs (ateliers de peinture et de céramique, atelier de poterie et de photographie...)

3.3.3. Des projets visant l'amélioration du cadre de vie



- Le coeur de village concentrant les équipements -

Plusieurs projets sont en réflexion sur le territoire communal afin d'améliorer le cadre de vie des habitants : le projet d'aménagement du parc municipal à l'arrière de la mairie, le réaménagement de la place de l'Eglise est un secteur central pouvant faire l'objet d'une réflexion globale afin de créer un centre attractif.

3.4. DES MOBILITÉS CONTRAINTES PAR UN ESPACE URBAIN FRAGMENTÉ

3.4.1. Un positionnement à la porte de grands pôles économiques

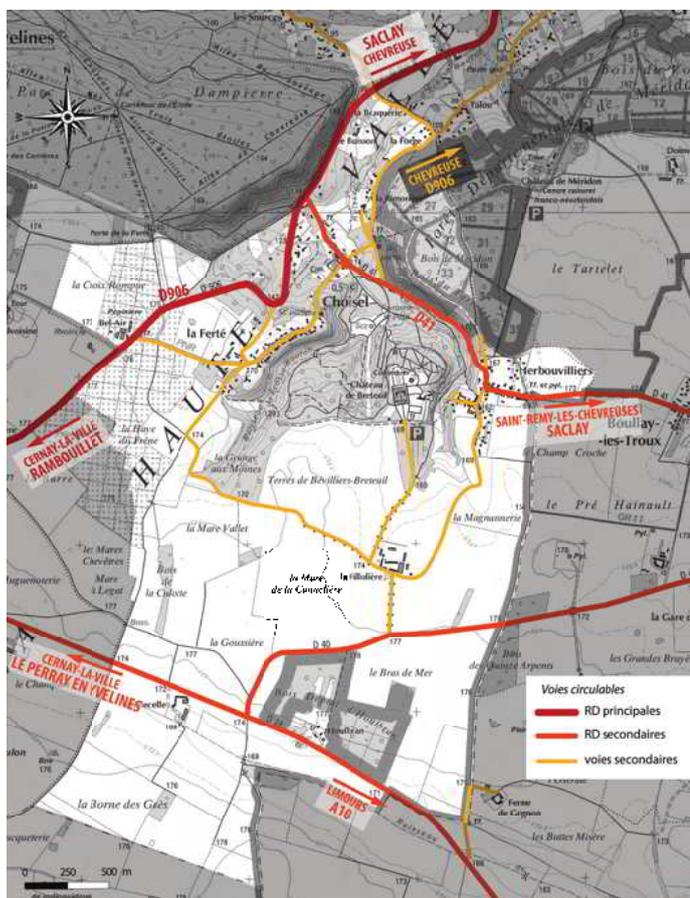


Les temps de trajets sont relativement faibles pour rallier les pôles environnants :

- > 4 km de Chevreuse (5 min)
- > 5 km de Saint Rémy lès Chevreuse (8 min)
- > 5 km Cernay-la-Ville (7 min)
- > 10 km de Limours (13 min)
- > 15 km de Rambouillet (20 min)
- > 20 km de Saclay (25 min)
- > 25 km de Versailles (30 min)
- > 25 km de Palaiseau (30 min)

- Le réseau routier - Source : Géoportail

3.4.2. Des liaisons contraintes par la fragmentation des entités urbaines



- Route D24 traversant la commune d'est en ouest -

Le réseau routier communal peut se lire à plusieurs échelles. La RD906 traverse le nord-ouest de la commune, permettant de relier Rambouillet et Paris. La voie est facilement accessible depuis le Bourg et La Ferté.

La commune dispose aussi d'un réseau de routes départementales offrant des itinéraires bis pour Herbouvilliers vers l'est et le sud de l'est (Limours, Le Perray, Saclay, St Rémy).

Les voies internes à la commune permettent de relier les différents hameaux et le bourg. Enfin, un réseau routier converge vers le bourg.

3.4.3. Une desserte en transport en commun trop faible



- Réseau bus Services Automobiles de la Vallée de Chevreuse - Source : SAVAC -

Une liaison régulière en bus (réseau SAVAC) est assurée grâce à la ligne 39.303 reliant Rambouillet (gare) à Saint-Rémy-lès-Chevreuse (gare RER) : 3 aller-retour par jour en semaine sont assurés. Cette liaison s'arrête à la scierie et emprunte la RD906. Elle permet de relier la gare RER de Saint-Rémy en 6 min (même temps en voiture individuelle) et la gare de Rambouillet en 20 min (même temps en voiture individuelle).

La ligne 39.13 permet également aux habitants d'Herbouvilliers de relier Limours ou Saint Rémy grâce à l'arrêt à Boullay-lès-Troux.

La liaison entre la gare RER B Saint-Rémy et l'aéroport Charles De Gaulle dure 1h30.

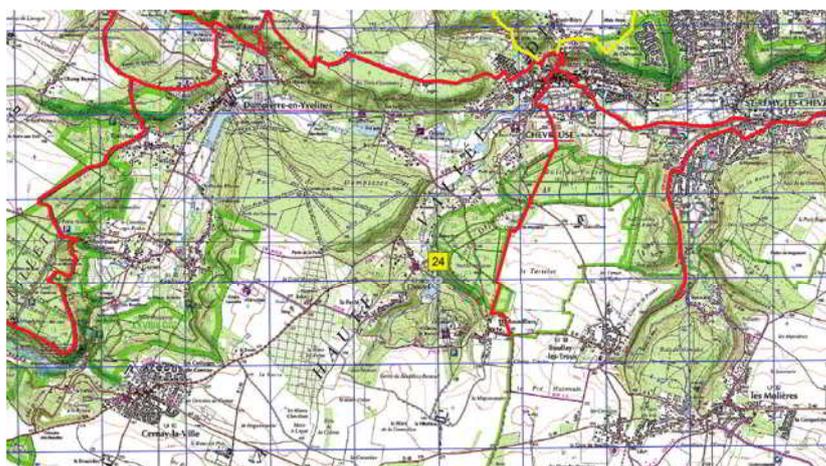
Une ligne de transport scolaire vers les écoles Jean Moulin et Jean Piaget à Chevreuse et le collège de Coubertin est en service.

La desserte en transport en commun est cependant jugée insuffisante, avec une fréquence trop faible.

3.4.4. Un territoire propice aux mobilités douces



- Boucle de randonnée équestre n°5 - Source : DDT 78 -



- Circuit de randonnée pédestre - Source : DDT 78 -

Le réseau de chemins et sentiers ruraux permet la découverte d'un petit patrimoine et des sites de biodiversité de la commune. Il permet aussi de connecter les différents hameaux de la commune.

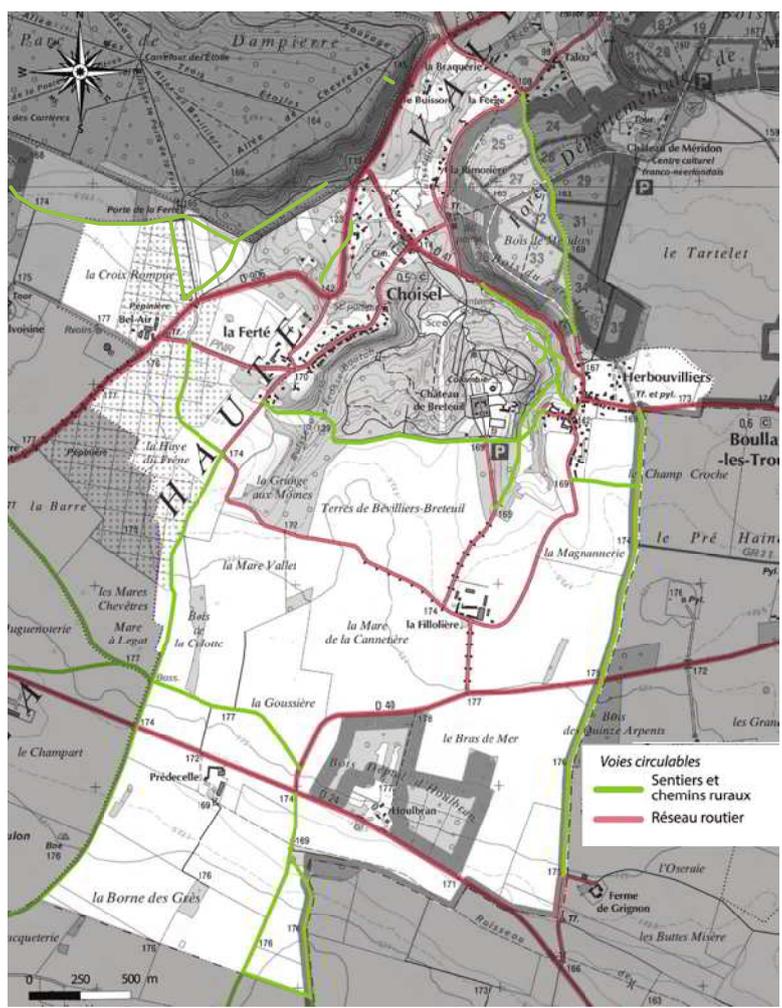
La commune dispose de circuits de randonnée pédestre et équestre. La boucle de randonnée équestre n°5 relie Auffargis à Longvilliers et le circuit de randonnée pédestre relie Chevreuse et Saint-Rémy-lès-Chevreuse. La mise en valeur et le maintien de ces chemins ruraux est un enjeu majeur communal.



- Chemin rural de Choisel à la Fillotière -



- Fontaine Saint-Paul, le long du chemin rural de Choisel à la Fillotière -



- Les chemins et sentiers ruraux présents à Choisel -

Choisel dispose de routes départementales secondaires et de voies communales de desserte empruntées par de nombreux cyclistes et d'itinéraires de ballades VTT.

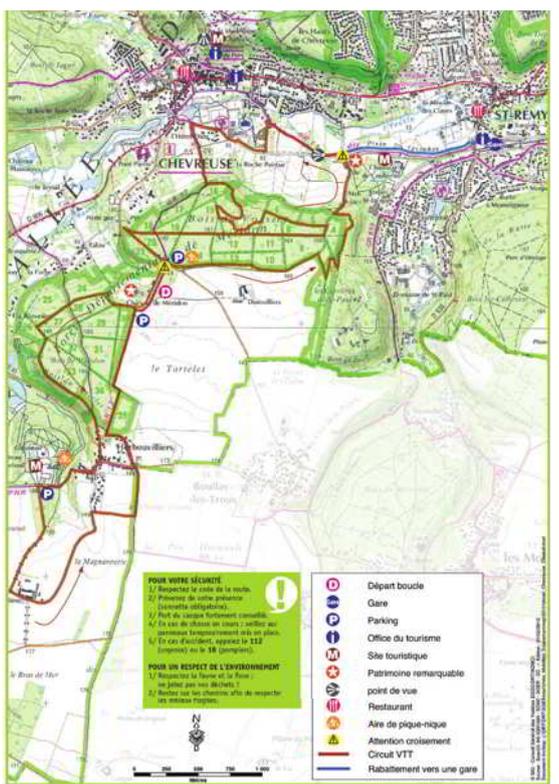
Un itinéraire cyclable «véloscénie» en site partagé relie La Ferté à Chevreuse, en passant par le bourg de Choisel. Le conseil départemental prévoit de compléter cet itinéraire en direction de Cernay-la-Ville.



- Des routes départementales empruntés par de nombreux cyclistes -



- Itinéraires cyclables en site partagé et à aménager -
Source : Schéma véloroutes voies vertes CG78 -



- Itinéraires VTT Découverte de la forêt de Méridon -
Source : CG78 -

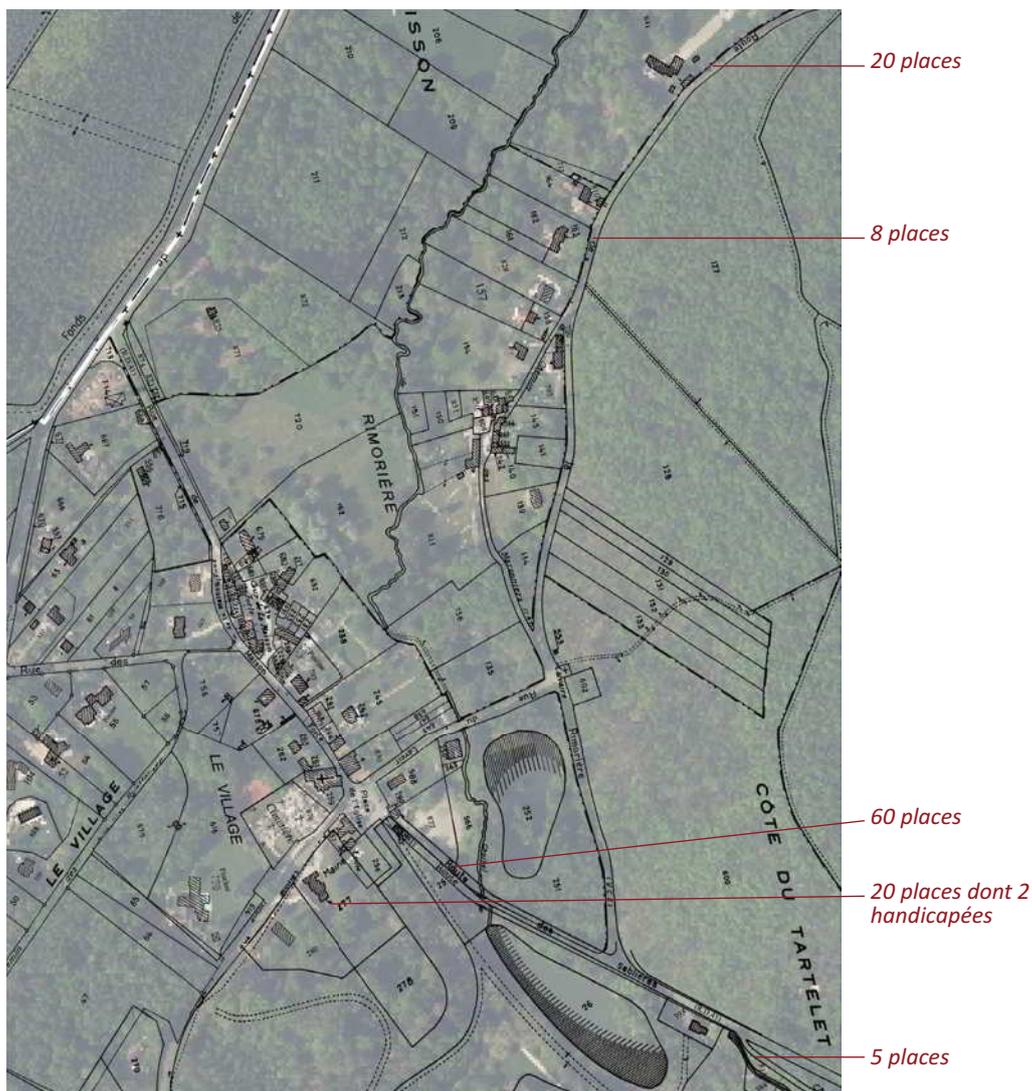
Un itinéraire Paris - Mont-Saint-Michel traverse Choisel et relie Chevreuse au nord par la Route de la Rimorière et La Ferté à Cernay-la-Ville par le balisage du chemin rural longeant la limite communale ouest.

3.4.5. Un stationnement sur les trottoirs et la chaussée problématique

Emplacement	Nature	Place publique matérialisée	Place publique non matérialisée
Eglise	Parking		60
Mairie	Parking	19+2 handicapés	
Impasse des Tilleuls	Parking	6	
Rue Frelon	Parking sur voirie	10	
Parc du Talou	Parking sur bas-côté		20
Route de la Grange aux Moines	Parking sur bas-côté		10
Fontaine Saint Paul	Parking sur bas-côté	5	
Rue Frelon	Route		10
Rue de l'abreuvoir	Bas-côté		2
Parc du château de Breteuil	Parking bas-côté		60 + parking réservé aux cars
Route de la Grande aux Moines	Route		
Route de la Magnanerie	Bas-côté		10
Route de Rambouillet	Bas-côté + route		5
Route de la Rimorière	Bas-côté + route		8
Divers (épars)	Bas-côté + route		10
Total		40 + 2 handicapés	205

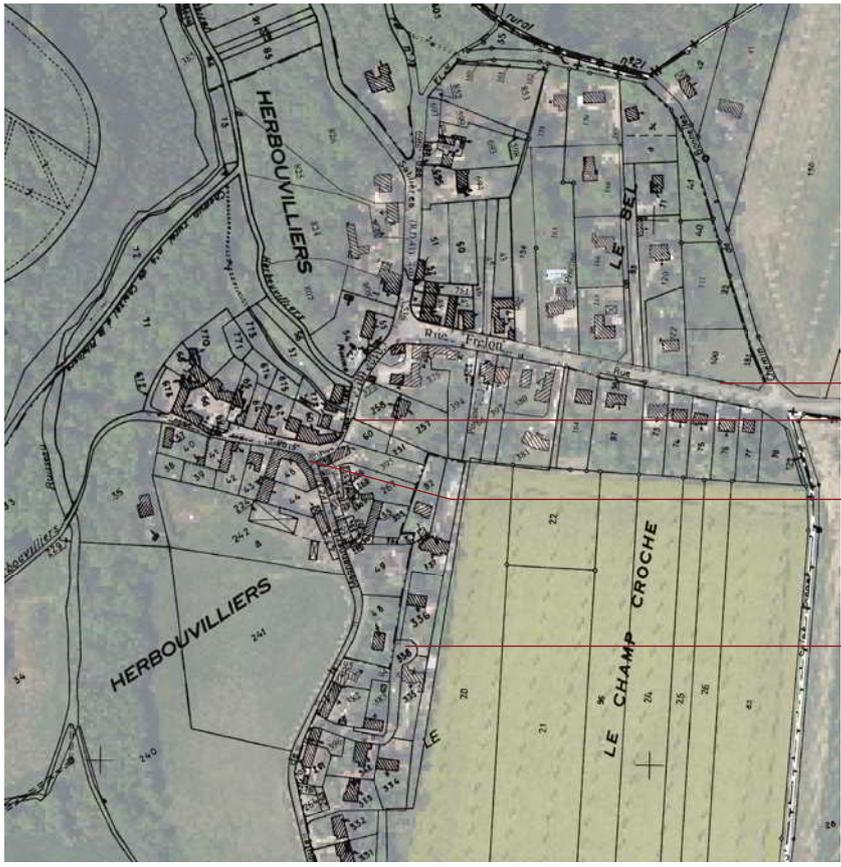
- Inventaire des places de stationnement - Source : Commune -

Le bourg concentre la majorité des places de stationnement présentes sur la commune



- Inventaire des places de stationnement dans le bourg
- Source : Commune -

Bien que quelques places de stationnement soient prévues dans le hameau de La Ferté et d'Herbouvillers, ces hameaux rencontrent un problème de stationnement sur la route et les trottoirs, pouvant rendre dangereux les déplacements piétons.



10 places
 2 places
 6 places
 10 places

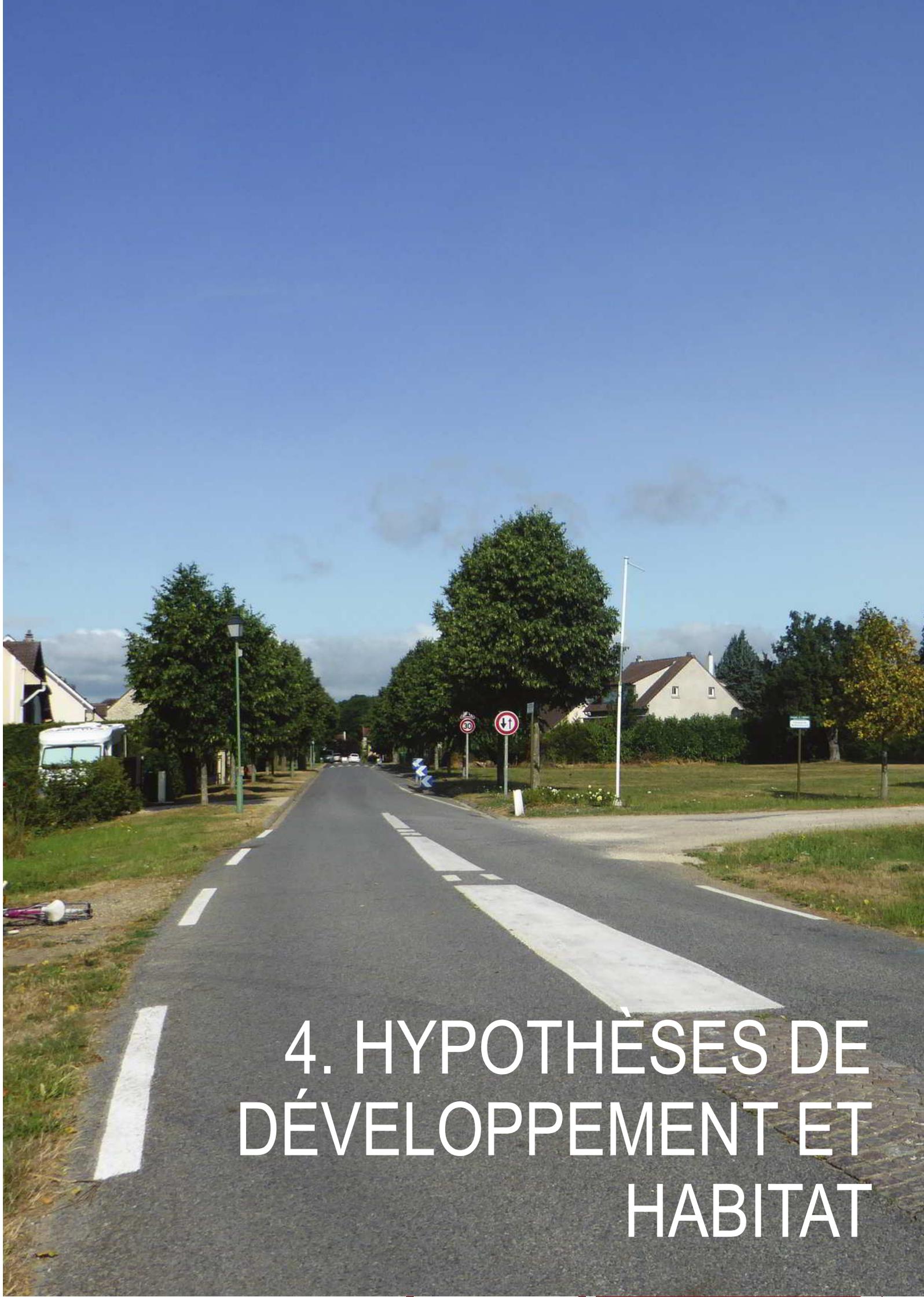
- Inventaire des places de stationnement à Herbouvillers
 - Source : Commune -



30 places le long de la Route de la Grange aux Moines (dont 30 en cours de matérialisation)

- Inventaire des places de stationnement à La Ferté
 - Source : Commune -

- > La taille de commune et la situation géographique amène des caractéristiques de village «dortoir».
- > Mais les dynamiques municipales autour de l'offre d'équipements de qualité permettent d'atténuer ces tendances.
- > Le devenir en réflexion du coeur villageois est à rattacher aux questions de mobilités au sein de la commune.
- > L'économie locale est en évolution, et à accompagner au sein du futur PLU.
- > Une desserte en transport en commun insuffisante
- > Un réseau de chemin ruraux dense à mettre en valeur
- > Une problématique de stationnement sur la route et les trottoirs à Herbouvilliers et à La Ferté.

A photograph of a residential street. The road is paved and has white dashed lines. On the right side, there is a road sign with a red circle and a white arrow pointing left, and a speed limit sign for 30. In the background, there are houses and trees under a blue sky with some clouds. The text "4. HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT ET HABITAT" is overlaid on the bottom right of the image.

4. HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT ET HABITAT

4.1. LES 4 PHÉNOMÈNES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logement et évolution de la population.

Quatre phénomènes vont « consommer » une partie du parc nouvellement construit :

- Le renouvellement
- Le desserrement
- La variation du parc de logements vacants
- La variation du parc de résidences secondaires

Il faut donc comprendre comment ces phénomènes ont touché la commune durant la période 2007-2012 pour émettre des hypothèses prospectives.

4.1.1. Le phénomène de renouvellement urbain

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ».

Parfois, le phénomène inverse se produit. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement peut être calculé par la différence entre les logements construits (données SITADEL) et l'évolution réelle du parc de logements (données INSEE).

Entre 2007 et 2012, le parc a perdu 9 logements, passant de 246 en 2007 à 237 logements en 2012 tandis qu'entre 2006 et 2010, 10 logements ont été commencés (SITADEL).

Le renouvellement du parc est ainsi négatif. Cela signifie que le nombre de logements construits sur cette période, n'a pas permis de combler la perte en logements. De plus, sur l'ensemble du parc, seul 1 logement a été affecté à un autre usage entre 2007 et 2012.

A l'échelle d'une commune comme Choisel, une approximation statistique peut rapidement fausser les résultats, la conclusion sur le renouvellement est donc à relativiser.

4.1.2. Le phénomène de desserrement

Les évolutions démographiques et sociétales entraînent une baisse de la taille moyenne des ménages, notamment due au vieillissement de la population, à l'augmentation des divorces et des familles monoparentales. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle implique donc une construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale.

Depuis 1968, la commune observe une diminution de la taille des ménages passant de 3,8 personnes par ménage en 1968 à 2,6 en 2012. Néanmoins, entre 2007 et 2012, le nombre moyen d'occupant par résidence principale est passé de 2,51 en 2007 à 2,60 en 2012.

7 logements ont permis entre 2007 et 2012 d'accueillir une nouvelle population, autre que celle issue du desserrement démographique.

4.1.3. L'évolution des résidences secondaires et des logements vacants

Le parc des résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité...

Entre 2007 et 2012, le parc de résidences secondaires est passé de 23 en 2007 à 15 en 2012.

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins. Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. Cependant, l'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante. L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants. Au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 2007 et 2012, le parc de logements vacants est passé de 6 en 2007 à 24 en 2012.

4.2. HYPOTHÈSES PROSPECTIVES SUR LES 4 PHÉNOMÈNES D'ICI 2030

L'équilibre et l'économie générale du PLU repose sur une articulation entre les logements créés, la population accueillie et le foncier mobilisé pour répondre aux besoins résidentiels.

Pour construire cette articulation, il faut pouvoir estimer quelles influences vont avoir les quatre phénomènes décrits précédemment.

Les évolutions et l'ampleur de cette influence dépendent de tendances socio-économiques qui échappent en partie aux possibilités d'actions des élus.

4.2.1. Estimation du renouvellement à horizon 2030

Le renouvellement du parc étant proche de 0 pour la période 2007-2012, il est proposé de considérer le renouvellement comme nul dans les hypothèses de développement.

4.2.2. Estimation du desserrement démographique à horizon 2030

Les scénarios prospectifs dépendent fortement des hypothèses de desserrement démographiques, la poursuite des tendances actuelles n'est pas toujours l'hypothèse la plus probable.

Deux hypothèses de desserrement sont estimées selon deux tailles de ménages :

- 2,45 personnes/foyer : taux bas estimant une diminution de la taille des ménages (prenant en compte la tendance au vieillissement de la population)

- 2,55 personnes/foyer : taux haut estimant une diminution mesurée de la taille des ménages.

	Desserrement démographique fort	Desserrement démographique modéré
Taille des ménages	2,45	2,55
Desserrement sur 15 ans	4	13

4.2.3. Estimation de l'évolution « naturelle » de la vacance à horizon 2030

La vacance était en hausse entre 2007 et 2012, passant de 6 en 2006 à 24 en 2012 (+18).

Il est proposé de retenir un taux en 2030 de 6% de logements vacants, inférieur à celui observé au taux de 2012, exceptionnellement haut. Il est estimé que la vacance représentera 15 logements vacants.

4.2.4. Estimation de l'évolution «naturelle» des résidences secondaires à horizon 2030

Le nombre de résidences secondaires a baissé de 8 unités, passant de 23 en 2007 à 15 en 2012.

A horizon 2030, il est estimé que le parc de résidences secondaires restera stable.

4.3. LES SCÉNARIOS DE CRÉATION DE LOGEMENTS

4.3.1. Les trois scénarios

	BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER		
	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
	Maintien de la population	Croissance actuelle	Evolution démographique sur la base du PNR
Rythme de logements annuel	0 log/an	1 log/an	1,5 log/an
Besoins en logements induits de 2016 à 2030	0 logements	13 logements	20 logements
Evolution démographique d'après 2 hypothèses de desserrement			
Logements nécessaires au maintien de la population en 2030	Entre -5 et 4		logements
Population supplémentaire par rapport à 2012	Entre -10 et 13	Entre 23 et 46	Entre 39 et 62
Population à horizon 2030	Entre 528 et 551	Entre 561 et 584	Entre 577 et 600
Taux de variation annuel moyen	Entre -0,10% et 0,13%	Entre 0,23% et 0,46%	Entre 0,39% et 0,61%
Besoins théoriques en foncier			
4 lgts/hectares (consommation 10 dernière années)	Env. 0,0 ha	Env. 3,3 ha	Env. 4,9 ha
10 lgts/hectares (lotissement développés dans les années 80)	Env. 0,0 ha	Env. 1,3 ha	Env. 2,0 ha
20 lgts/hectares (densité du PNR)	Env. 0,0 ha	Env. 0,7 ha	Env. 1,0 ha

La commission urbanisme a fait le choix de s'appuyer sur le scénario 3, se basant sur les évolution démographique prescrite par le PNR (croissance annuelle de 0,55%).

Suivant le scénario 3, à horizon 2030, le besoin en logements est estimé à 20 unités soit 1,5 logements construit/an, permettant l'accueil d'une cinquantaine d'habitants d'ici 2030.

PARTIE C

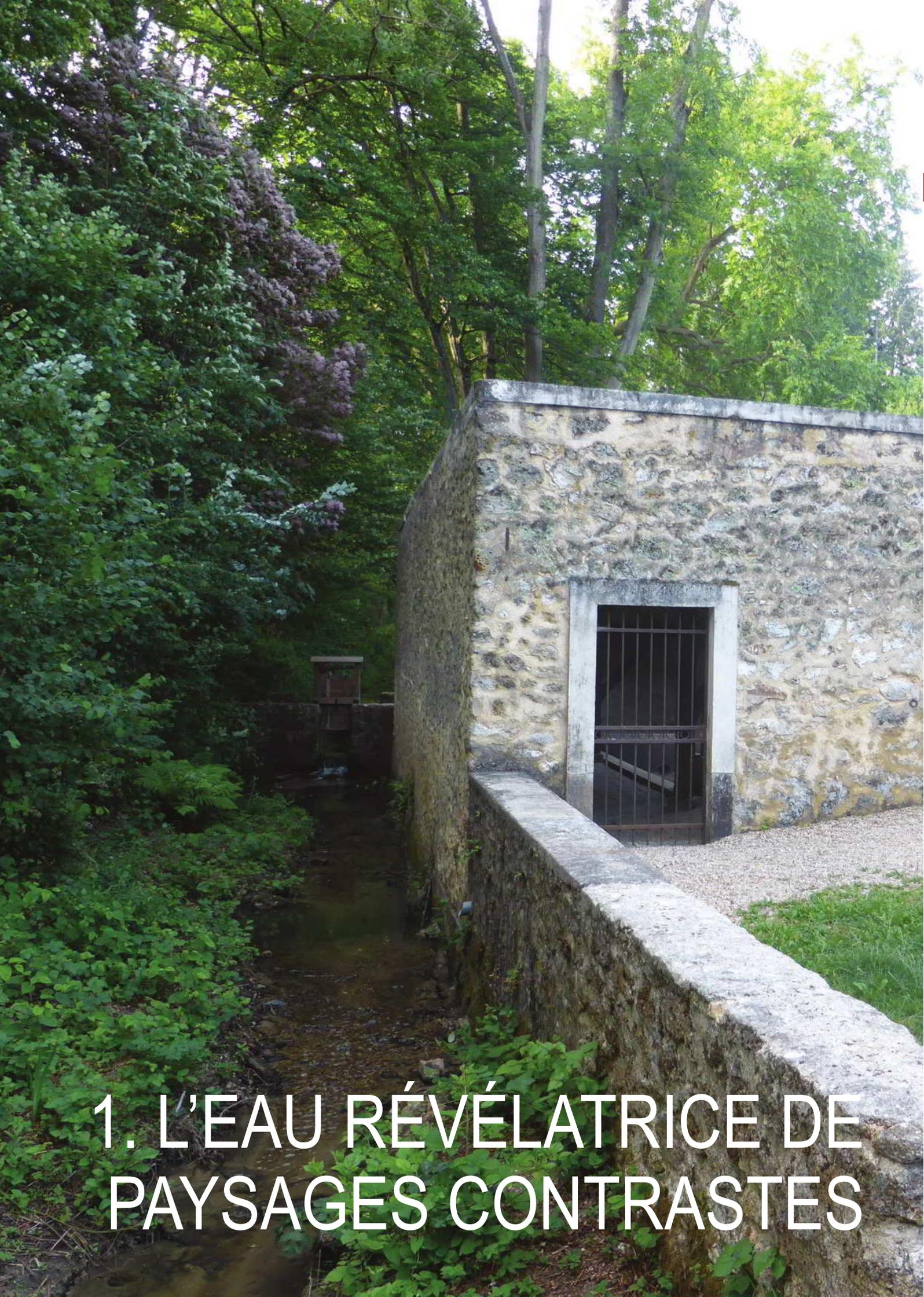
ETAT INITIAL

DE L'ENVIRONNEMENT

PARTIE C – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. L'EAU REVELATRICE DE PAYSAGES CONTRASTES.....	105
1.1. UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE À L'ORIGINE DES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES.....	106
1.1.1. TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE	
1.1.2. DES ENTITÉS PAYSAGÈRES CONTRASTÉES	
1.2. LE PLATEAU AGRICOLE.....	107
1.2.1. LE PLATEAU AGRICOLE, UNE ENTITÉ MAJEURE DE LA COMMUNE	
1.2.2. DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS PRÉDOMINANTS	
1.2.3. UN SOL PROPICE AU DÉVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE	
1.2.4. ENTRE BASSIN DE L'YVETTE ET DE LA PRÉDECELLE	
1.2.5. UN RÉSEAU DE MARES ET MOUILLÈRES RICHE	
1.2.6. LES ZONES HUMIDES INVENTORIÉES	
1.2.7. ENTRE CULTURE NOURRICIÈRE ET ORNEMENTALE	
1.2.8. LES MOTIFS PAYSAGERS RÉCURRENTS DU PLATEAU AGRICOLE	
1.2.9. ÉVOLUTION DE LA PLAINE AGRICOLE	
1.2.10. DES ENJEUX DE TRAME VERTE ET BLEUE	
1.3. DES VERSANTS BOISÉS ET UN COTEAU URBANISÉ.....	122
1.3.1. LE COTEAU URBANISÉ ET DES VERSANTS TOUCHÉS PAR L'ENFRICHEMENT	
1.3.2. UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE	
1.3.3. UN SOUS-SOL IMPACTANT L'ARCHITECTURE VERNACULAIRE	
1.3.4. DES COURS D'EAU PEU PERCEPTIBLES	
1.3.5. DEUX HAMEAUX INSCRITS EN REBORD DE COTEAU	
1.3.6. ENTRE BOISEMENTS DENSES ET ENTITÉS BÂTIES HISTORIQUES	
1.3.7. UNE TENDANCE À L'ENFRICHEMENT	
1.4. UN VALLON HUMIDE ET BOISÉ.....	133
1.4.1. LE VALLON HUMIDE ET BOISÉ EN VOIE D'ENFRICHEMENT	
1.4.2. A LA CONFLUENCE DE L'ÉCOSSE BOUTON ET DE L'HERBOUVILLIERS	
1.4.3. LA VALLÉE DE L'ÉCOSSE BOUTON	
1.4.4. UN FOND DE VALLÉE ACCUEILLANT LE BOURG	
1.4.5. UN ENFRICHEMENT À L'ORIGINE DE LA FERMETURE DES PAYSAGES	
1.4.6. ÉVOLUTION DU MILIEU	
1.5. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE.....	142
1.5.1. ÉVOLUTION DES LIEUX DU PAYSAGE NOURRICIER	
1.5.2. ÉVOLUTION DES LIEUX DU PAYSAGE DE LOISIRS	
1.5.3. ÉVOLUTION DES LIEUX DU PAYSAGE NATUREL ET SAUVAGE	
1.5.4. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE	
1.5.5. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	
1.5.6. LES RISQUES NATURELS	

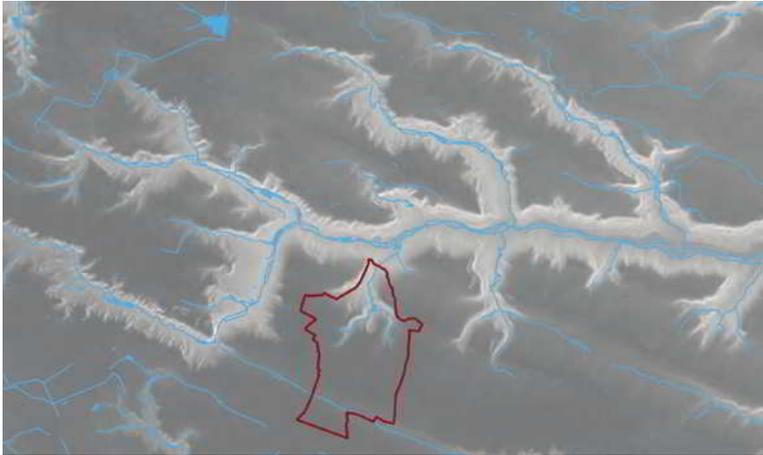
2. UN PATRIMOINE REMARQUABLE ET DISCRET.....	151
2.1. UN PATRIMOINE REMARQUABLE ET DISCRET.....	152
2.1.1. PATRIMOINE DE LA VIE PUBLIQUE ET RELIGIEUSE	
2.1.2. PATRIMOINE AGRICOLE	
2.1.3. PATRIMOINE LIÉ À LA VIE RURALE	
2.1.4. PATRIMOINE LIÉ À LA VILLÉGIATURE	
2.1.5. PATRIMOINE LIÉ À L'EAU	
2.1. SITES ET MONUMENTS HISTORIQUES	
2.2.1. SITES INSCRIT ET CLASSÉ	
2.2.2. LES MONUMENTS HISTORIQUES	
3 ENERGIES RENOUVELABLES, CLIMAT ET QUALITE DE L'AIR.....	159
3.1. LE CLIMAT	161
3.2. QUALITÉ DE L'AIR ET POLLUANTS ATMOSPHÉRIQUES.....	162
3.2.1. QUALITÉ DE L'AIR	
3.2.2. POLLUANTS ATMOSPHÉRIQUES ET GAZ À EFFET DE SERRE	
3.3. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES.....	166
4 CAPACITE DES RESEAUX, NUISANCES SONORES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES... 	169
4.1. LES RÉSEAUX.....	170
4.1.1. L'EAU POTABLE	
4.1.2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	
4.1.3. LA GESTION DES DÉCHETS	
4.2. NUISANCES SONORES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	174
4.2.1. LES NUISANCES SONORES	
4.2.2. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SERVITUDES	



1. L'EAU RÉVÉLATRICE DE PAYSAGES CONTRASTES

1.1. UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE À L'ORIGINE DES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES

1.1.1. Topographie et hydrographie



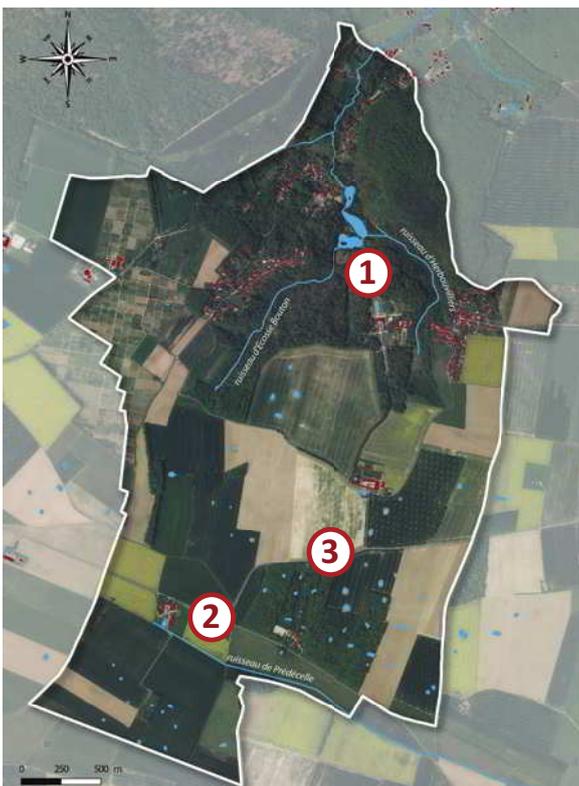
- Choisel au sein du plateau de l'Hurepoix - Source : Géoportail -

Choisel s'inscrit sur le plateau de l'Hurepoix, constitué en surface d'argiles à meulière et en profondeur de sables de Fontainebleau. Le plateau est entaillé par l'Yvette et ses affluents dont l'inscription sur le territoire explique les variations de relief. Choisel est majoritairement inscrit dans le bassin versant de l'Yvette amont.

Une petite partie sud de la commune (aux environs du ruisseau de la Prédécelle) appartient au bassin versant Rémarde aval.



- Bassins versants inscrits dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette - Source : SAGE Orge-Yvette -



- Le réseau hydrographique de la commune - Source : Géoportail -

① La commune est traversée au Nord par le ruisseau d'Ecosse Bouton et le ruisseau d'Herbouvilliers à l'est, rejoignant l'Ecosse Bouton à proximité du bourg de Choisel.

② Un ruisseau prenant sa source à proximité de la ferme de Prédécelle traverse le sud de la commune d'est en ouest.

③ Le plateau agricole est caractérisé par la présence de nombreuses mouillères tandis que 3 étangs et plusieurs mares sont dispersés dans le vallon.



- Passage de l'Ecoose Bouton le long du lavoir -

1.1.2. Des entités paysagères contrastées



- Les entités paysagères constitutives de Choisel - Source : Géoportail -

1 Un plateau agricole

Un plateau mis en valeur par de grandes cultures et parsemé de mouillères dont la présence atteste de la qualité des sols.

2 Des versants de vallée boisés et un coteau urbanisé

Des ravins forestiers sont en voie d'enfrichement et caractérisés par un relief marqué. La tête de coteau est historiquement urbanisée avec les hameaux d'Herbouvilliers et de La Ferté

3 Un vallon humide et boisé

Le fond de vallée est traversé par l'Ecosse Bouton, dans lequel s'est implanté le bourg de Choisel. C'était un secteur auparavant prairial qui est aujourd'hui en voie d'enfrichement.

1.2. LE PLATEAU AGRICOLE

1.2.1. Le plateau agricole, une entité majeure de la commune

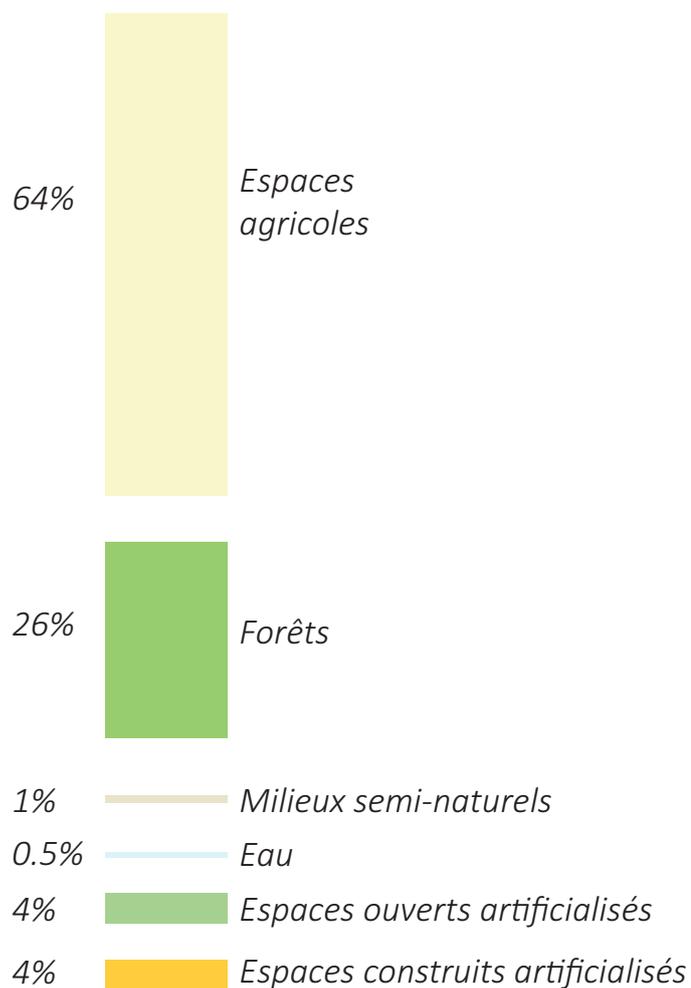


- L'entité du plateau agricole - Source : Géoportail -

Choisel est en partie inscrit sur le plateau agricole ouvert de Cernay-Limours. Ce plateau céréalier est dominé par la grande culture. La présence de la pépinière sur le plateau impacte particulièrement le paysage communal.

Ce plateau agricole est néanmoins riche en biodiversité du fait de la présence de mouillères, remises et bosquets. Cette présence s'explique en partie par la nature du sol, argileuse».

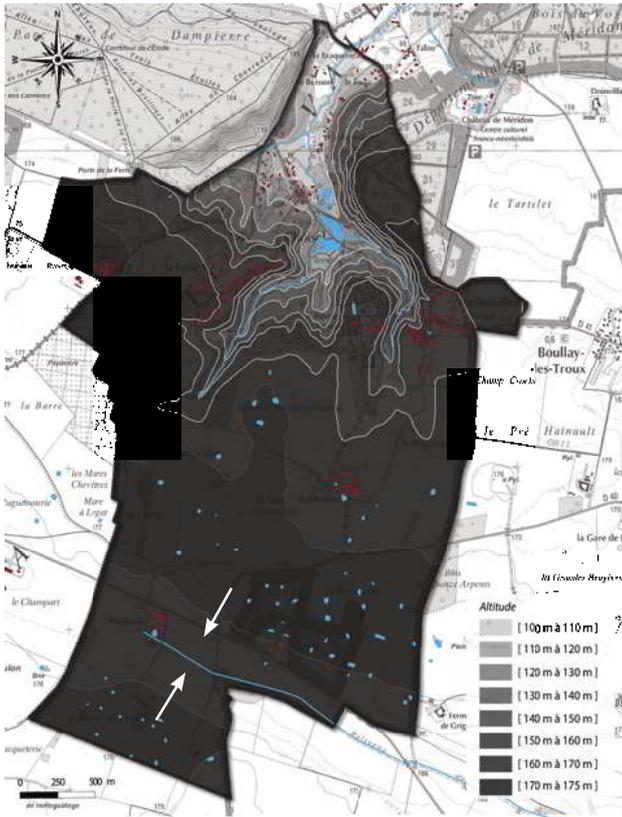
1.2.2. Des espaces agricoles et forestiers prédominants



- Occupation du sol de Choisel - Source : IAU -

Les espaces agricoles représentent 64% du territoire communal. Cette entité paysagère participe fortement à l'identité de la commune. Le plateau agricole s'étend sur toute la moitié sud de Choisel. Des boisements isolés tel que le Bois de Houlbran, viennent rompre la linéarité des étendues agricoles. Les espaces forestiers représentent 26% du territoire.

1.2.3. Un sol propice au développement de l'agriculture



- La topographie de la commune - Source : Géoportail -

Le plateau agricole de Choisel se situe en surplomb du bourg de la commune. Il culmine à près de 170 m.

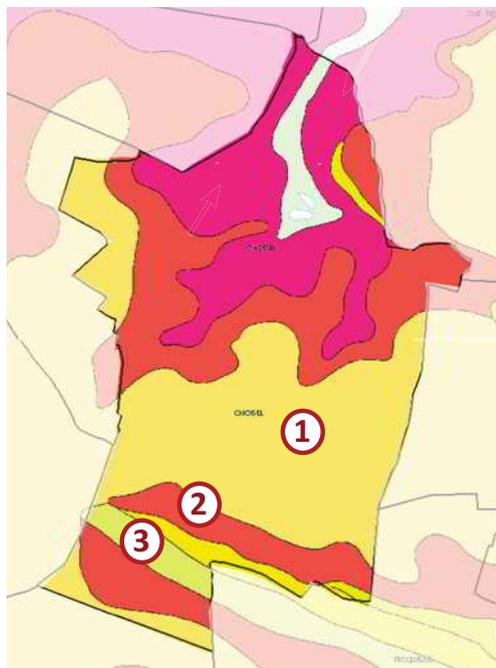
Une légère déclivité est observée au pourtour du ruisseau de la Prédecelle, parcourant d'ouest en est le sud du plateau.

Le relief du plateau s'inscrit dans un mouvement nord-ouest / sud-est.

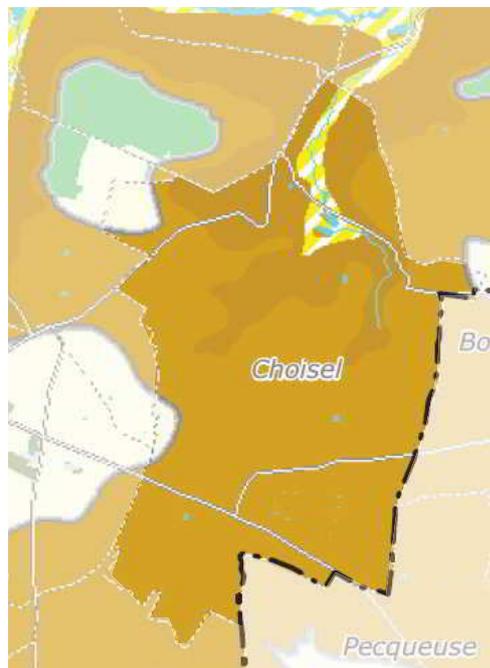
Cette orientation du relief peut se lire dans le sens des exploitations, notamment le long de la Prédecelle.



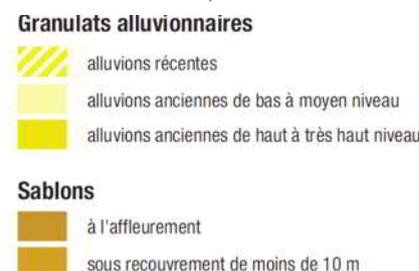
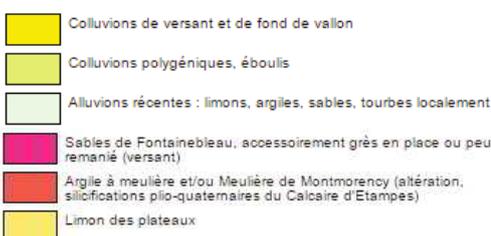
- Orientation des exploitations - Source : Géoportail -



- Couches géologiques - Source : BRGM, Infoterre -



- Gisements bruts
- Source : Schéma départemental des carrières -



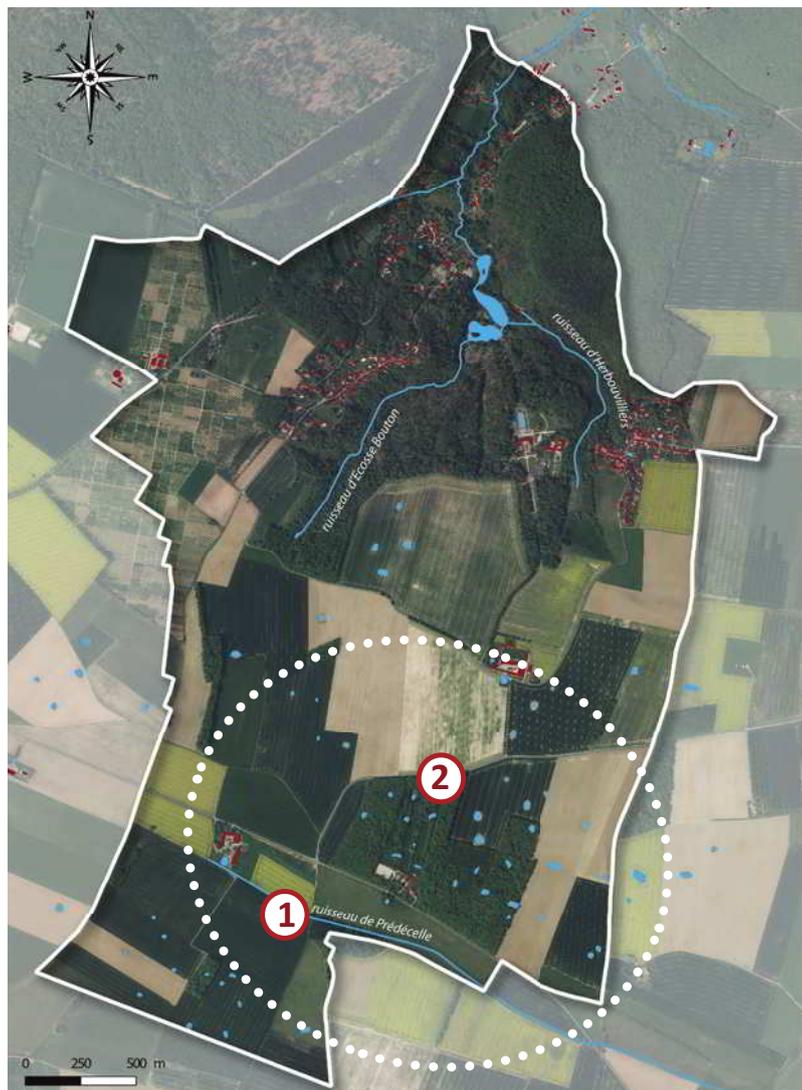
Le socle géologique du plateau agricole est principalement constitué de limons. ①

La passage du ruisseau de la Prédecelle explique la présence d'argiles à meulière ② de colluvions polygéniques et de colluvions de versant et de fond de vallon ③.

Des gisements bruts de sablons sous recouvrement de moins de 10 mètres composent le sol du plateau.

Le socle géologique est riche en limons et propice au développement de l'agriculture.

1.2.4. Entre bassin de l'Yvette et de la Prédécelle



- L'entité du plateau agricole - Source : Géoportail -

Deux bassins versants composent le plateau : le bassin versant de l'Yvette amont et celui de Rémarde aval, auquel appartient le ruisseau de la Prédécelle. **①** Le ruisseau de la Prédécelle prend sa source au niveau de la ferme portant le même nom. Le cours d'eau n'est que par une très fine végétation rivulaire. Il reste très peu lisible depuis le plateau agricole.

Outre le ruisseau de la Prédécelle, de nombreuses mares et mouillères sont dispersées sur le plateau, participant à la richesse écologique du secteur. **②**

Leur nombre et leur localisation varie au cours du temps.



- Mouillère asséchée le long de l'allée de poiriers menant à la Fillolière -

1.2.5. Un réseau de mares et mouillères riche



- Le réseau de mares et mouillères - Source : Géoportail, PNR HVC -

Les mouillères sont issues de l'affleurement de la nappe phréatique. Ce sont des zones humides temporaires inscrites sur les champs labourés, présentant de fortes variations de niveau au cours de l'année. Les mares présentes à Choisel comptent parmi les dernières mares du plateau de Cernay, certaines ayant été comblées pour une pratique intensive de l'agriculture. Certaines mouillères ont été identifiées en tant que ZNIEFF* et en tant que Site de Biodiversité Remarquable, car abritant une faune et une flore spécifique et rare :

- Amphibiens : Triton crêté, Rainette verte, Pélodyte ponctué...
- Flore : Etoile d'eau (notamment pour les mares situées à proximité du Bois d'Houlbran), Limoselle aquatique...
- Entomofaune : Agrion mignon, Leste dryade (libellule)

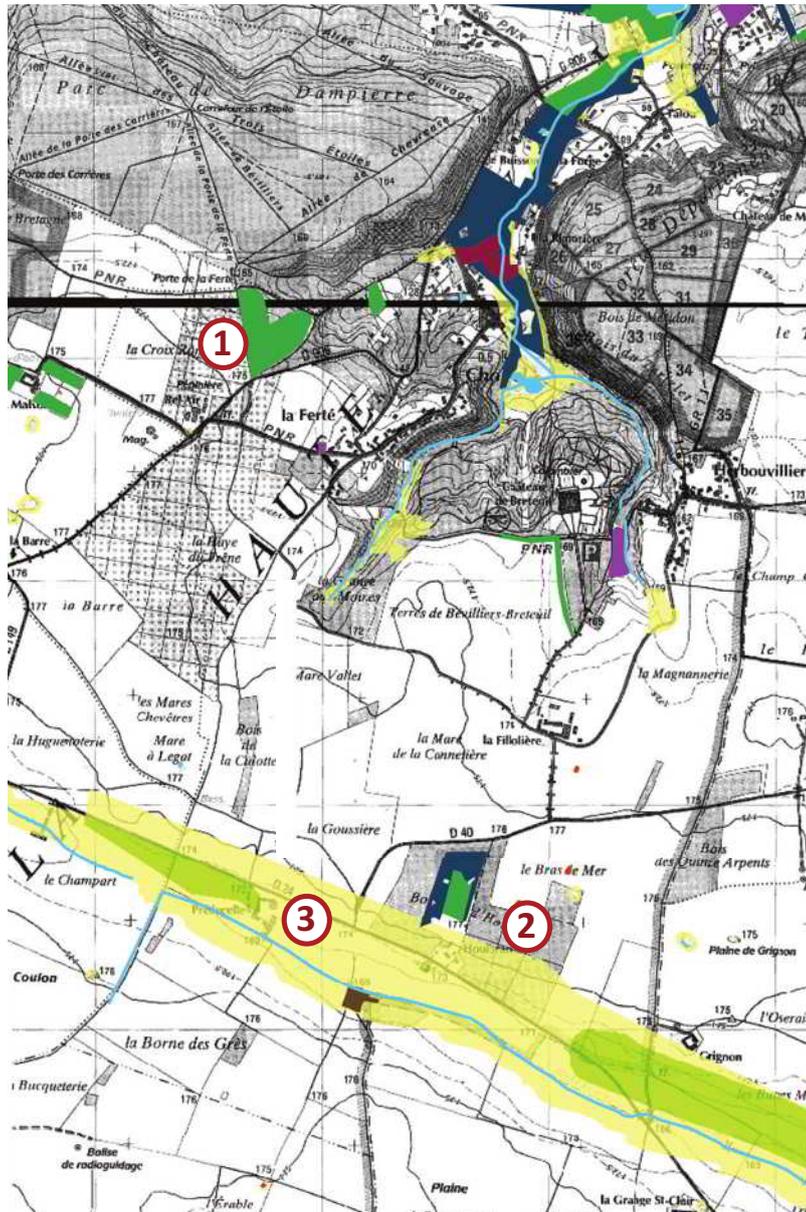
* ZNIEFF type 1
n°110020297 «Réseau de mares et mouillères de plateau entre Cernay-la-Ville et Bonnelles»



- Mare de la Ferme de la Fillolière bordée de poiriers -

1.2.6. Les zones humides inventoriées

Au sein du plateau, plusieurs zones humides ont été identifiées outre les mouillères.

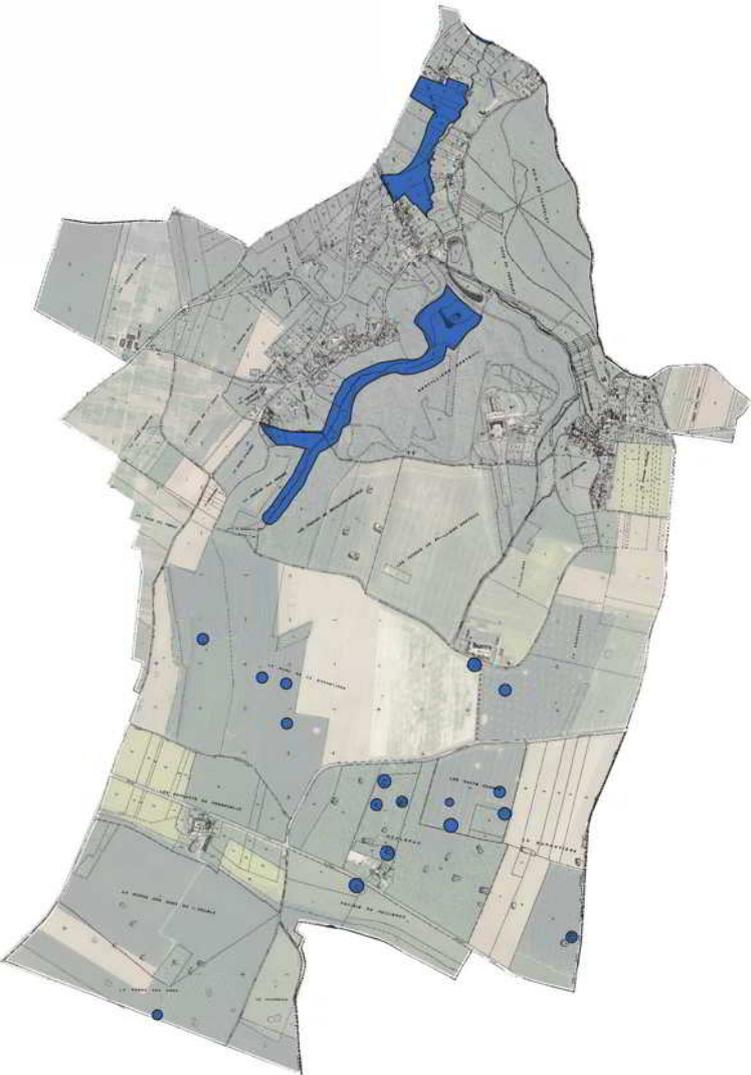


- Zones humides connues et probables - Source : PAGD SAGE Orge-Yvette -

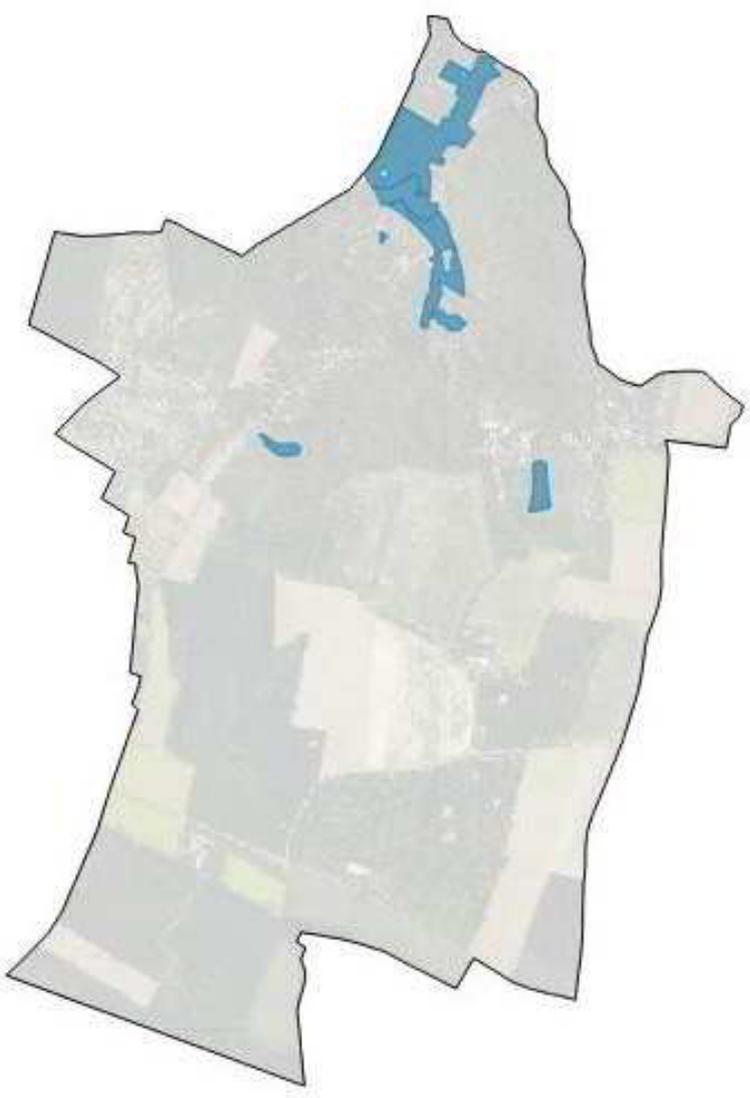
① Une prairie humide est présente, à l'ouest de la commune, insérée entre la pépinière et les boisements.

② Le Bois de Houlbran, accueillant de nombreuses mouillères, accueille une forêt humide entourant une prairie humide. Cette zone concentre une faune et une flore riche.

③ La DRIEE, définissant les enveloppes d'alertes potentiellement humide, considère le lit de la Prédecelle comme potentiellement humide. Néanmoins, ce secteur n'est pas considéré par le PNR commune une zone humide prioritaire. Par ailleurs, le SAGE Orge-Yvette ne l'identifie pas comme une zone humide connue et probable.

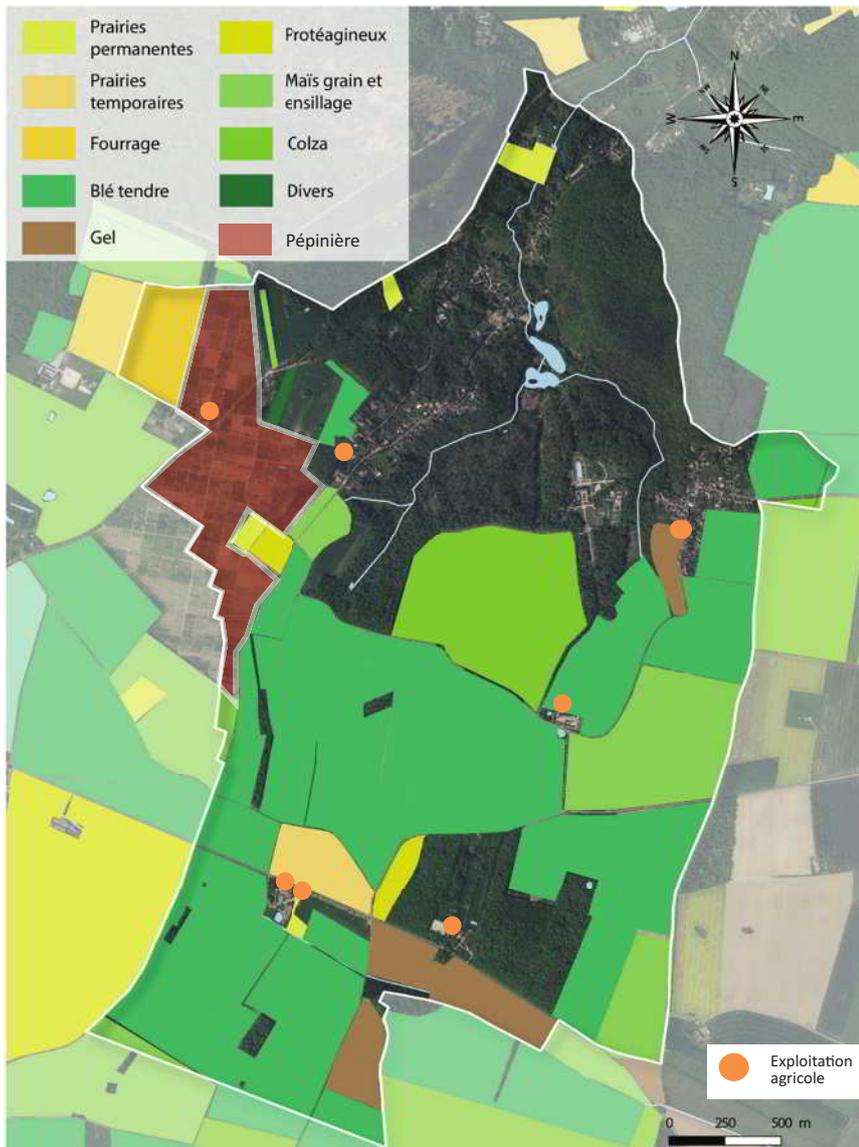


- Zones humides prioritaires - Source : SAGE/PNR -



- Zones humides - Source : SIAVHY -

1.2.7. Entre culture nourricière et ornementale



- Nature des terres exploitées - Source : RGP 2012 -



- Pépinière Thuilleaux -



- La ferme de la Prédécelle -

Le plateau, riche en limons, est propice au développement de l'agriculture.

Les exploitations aujourd'hui en activité sont principalement dédiées à la céréaliculture : culture de blé tendre, maïs et de colza au parcellaire de taille importante.

Le parcellaire agricole est de taille importante. 7 sièges d'exploitations sont répartis sur le plateau agricole de la commune : 1 siège dans le hameau de La Ferté et 1 siège dans le hameau d'Herbouvilliers, 2 sièges sur La Prédécelle, 1 siège d'exploitation à la Fillolière, 1 siège d'exploitation à la ferme de Houlbran, dédié à l'élevage équin, et la pépinière Thuilleaux à Bel Air.

La pépinière Thuilleaux représente également une occupation du sol majeure pour le plateau (près de 55 ha).

Les paysages du plateau sont marqués par ces deux occupations des sols : champs cultivés et arbres ornementaux de la pépinière.

Selon le recensement général agricole de 2012, la surface agricole utile (SAU) communale est d'environ 490 ha, la surface agricole dédiée à la pépinière n'est pas incluse.

Dans le cadre du diagnostic agricole, un questionnaire a été transmis à chacun des exploitants de la commune. Ces questionnaires ont permis d'avoir une vision à long terme des exploitations présentes sur la commune : projets envisagés, difficultés rencontrées, succession, etc...

Sur les 9 questionnaires envoyés, 7 ont été retournés à la commune. Les informations pouvant être retirées de ces questionnaires sont les suivantes :

- > Sur les 7 sièges d'exploitations, deux ne sont pas pérennes : celle de La Ferté et d'Herbouvilliers, pour lesquelles la succession n'est pas assurée à 10 ans.
- > Un siège d'exploitation est destiné à l'élevage équin : les Ecuries de Houlbran. Le propriétaire de cette exploitation souhaite pouvoir pérenniser leur activité, notamment en construisant de nouveaux box pour les chevaux.
- > Une exploitation est labellisée en agriculture biologique (ferme d'Herbouvilliers).
- > Nécessité de permettre l'évolution du bâti existant afin d'accompagner le développement des activités agricoles ou équines.

Projets envisagés par les chefs d'exploitations

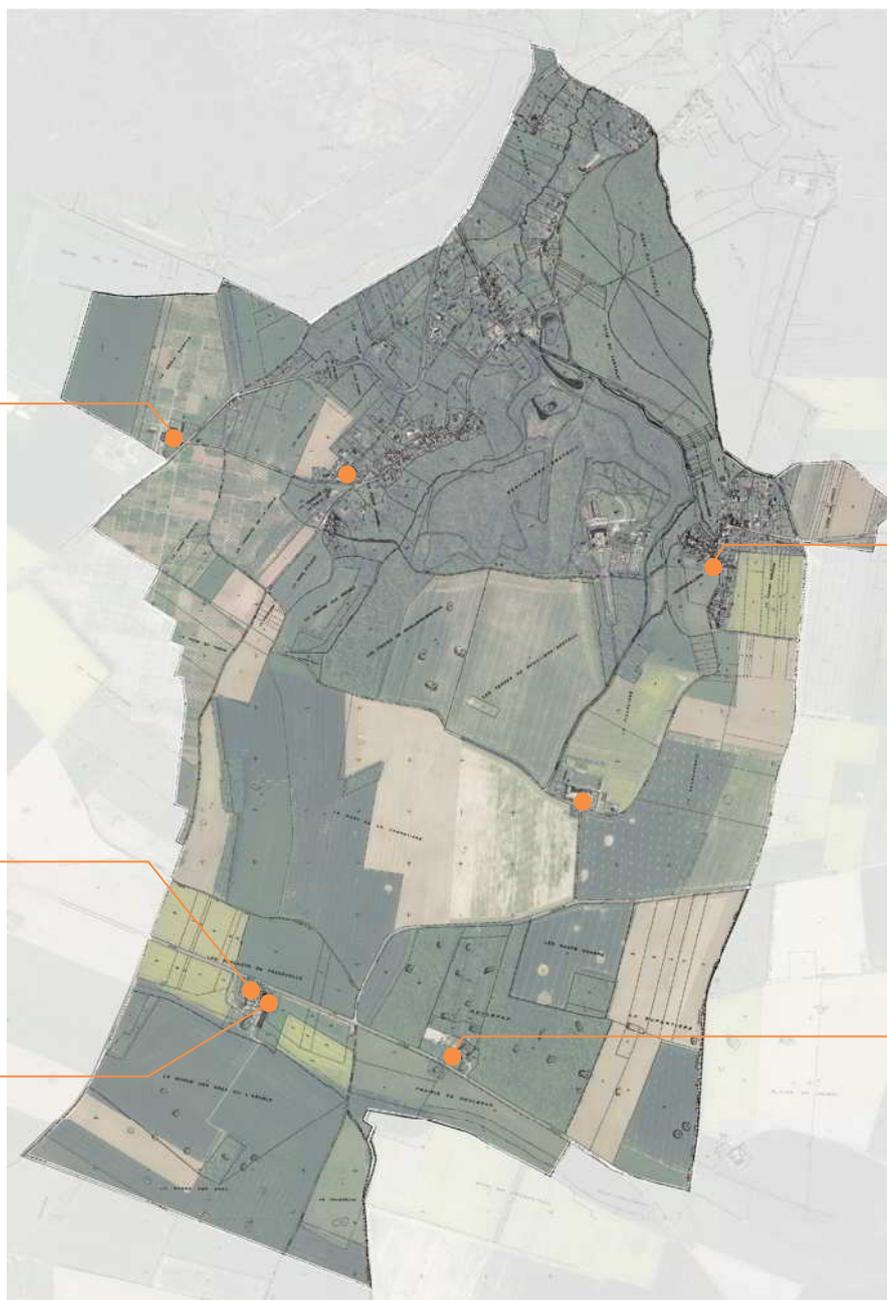
> Besoin en bâtiments de type hangar et logement du personnel

> Création de bâtiment destiné au stockage du matériel et des céréales
> Abris pour les animaux

> Création de bâtiment destiné au stockage du matériel et des céréales
> Projet de diversification économique : chambre d'hôtes, gîte, salle de réception

> Création d'une plateforme de stockage

> Développement du bâti et du nombre de box
> Besoin de surfaces de prairies supplémentaires



- Projets agricoles - Source : Cittànova : questionnaires aux exploitants -

1.2.8. Les motifs paysagers récurrents du plateau agricole

Les paysages de culture d'échelle industrielle est équilibrée par le maintien de bosquets et boisements et des motifs paysagers récurrents spécifiques aux plateaux agricoles.



- Bosquets à proximité du bois de Houlbran -

Bosquets, remises et haies ponctuent le plateau et coupent les perspectives vers l'horizon. On dénombre ainsi plusieurs boisements de tailles variables tel que le bois de Houlbran ou le bois de Culotte.



- Trois poiriers isolés à proximité de la ferme de la Fillolière -

Les arbres isolés disséminés sur le plateau, annonçant généralement un carrefour de voies, jouent le rôle de repère visuel au sein du plateau. Ce sont généralement des arbres fruitiers, auparavant nombreux sur le plateau.



- Ferme de la Fillolière -

De grandes fermes composées de plusieurs bâtiments d'exploitations et d'habitations de fonction sont fortement visibles depuis le plateau.

Bois d'Houlbran :

Le Bois d'Houlbran, inventorié en ZNIEFF*, abrite une faune et une flore riche, notamment du fait de l'imbrication des milieux (friches thermophile, prairies humides et mares forestières et prairiales).

* ZNIEFF type 1 n°110020269 «Mares et friches humides du Bois d'Houlbran »



- ZNIEFF Mares et friches de Bois d'Houlbran - Source : PAC PNR -



- Bois de Houlbran -

Bosquets et remises :

Des remises composées de chênes et de charmes servent de refuge pour les animaux. De forme généralement géométrique, ces bosquets jouent le rôle de repère pour les chasseurs. Ces espaces boisés renferment une riche biodiversité.



- Bosquet à proximité de la ferme la de la Prédecelle -



- Bois de Culotte -

Haies et alignements d'arbres :

Plusieurs haies ponctuent et fragmentent le paysage du plateau. Certaines haies ont été plantées à des fins cynégétiques. Un alignement de peupliers, le long de la voie menant au château de Breteuil, scinde le paysage de la plaine agricole.



- Alignement de peupliers -



- Haies de charmilles longeant les terres de Bévilliers Breteuil -

Arbres isolés

Plusieurs arbres isolés sont dispersés sur le plateau, servant de repère visuel.

Ces arbres fruitiers, parfois implantés à proximité de la voirie, sont des reliquats du passé rural de la commune. Jusqu'à la première moitié du XX^{ème} siècle, poiriers et pommiers à cidre et à alcool longeaient les routes rurales de la commune.



- Poirier bordant le CV3 -

- Arbres fruitiers longeant la D24 à proximité de la ferme de la Prédecelle -



- Trois poiriers situés à proximité de la ferme de la Fillolière -



Grandes fermes

3 fermes sont disséminées sur le plateau portant sur un horizon lointain. En raison du dénivelé, la ferme de la Prédecelle est légèrement encaissée, atténuant sa visibilité depuis le plateau.

Ferme de la Fillolière :

La ferme de la Fillolière est annoncée par une majestueuse allée de poiriers. Le toit rouge d'un de ses bâtiments d'exploitation la rend fortement visible depuis Herbouvilliers, de même que l'habitation de fonction (haie).



Ferme de la Prédecelle :

Le ruisseau de la Prédecelle prend sa source à proximité immédiate de la ferme. Un cabanon, implanté à proximité de la voirie, est fortement visible. Le corps de ferme est entouré de nombreux conifères.



Ferme de Houlbran :

La ferme, destinée à l'élevage équin, est inscrite dans bois d'Houlbran. De ce fait, les bâtiments ne sont pas perceptibles depuis la voie.



Intégration bâtie sur le plateau agricole

Bel air et la pépinière :

L'écart de Bel Air était originellement constitué de bâtis datant du début de la fin du XIX^{ème} siècle, implantée le long de la route de Cernay à Chevreuse (RD906). Bel Air s'est développé au XX^{ème} siècle autour de la pépinière dont l'impact paysager est considérable sur l'entrée de ville, du fait de l'alignement régulier de plantations arbustives.

Lisière de Bel Air :

La pépinière Thuilleaux s'est constituée autour du noyau historique. Des constructions récentes servant à l'activité se sont développées à proximité, leur impact paysager étant plus important (crépis rose).



Les développements récents :

Ces dernières années, des maisons de type pavillonnaire ont été construites à proximité de la pépinière, en tant que logement de fonction, créant une rupture avec le paysage agricole, la lisière n'étant pas traitée de manière qualitative.



Intégration bâtie au sein du plateau agricole

Le développement récent d'Herbouvilliers a engendré la création de nouvelles lisières avec les espaces agricoles.

Lisières rurales entre espaces urbains et agricoles ou boisés :

Le hameau d'Herbouvilliers, d'origine plus modeste que celui de La Ferté, présente une ceinture jardinée, créant des lisières entre espaces agricoles et urbains moins brutales.



- Lisières du hameau d'Herbouvilliers - - Ceinture jardinée maintenue à Herbouvilliers -
Source : Géoportail -

Lisières récentes entre espaces urbains et agricoles :

Les développements récents en limite de plateau engendrent des lisières parfois peu qualitatives comme cela est le cas pour l'entrée est de la commune à Herbouvilliers.



- Lisière sud-est d'Herbouvilliers - - Forte visibilité depuis le plateau de la lisière d'Herbouvilliers -

1.2.9. Évolution de la plaine agricole

Évolutions du plateau agricole entre le XIX^{ème} siècle et aujourd'hui

De nombreuses mares et mouillères sont disséminées sur le plateau, dont beaucoup ont disparues aujourd'hui. **1**
 Les remises, déjà présentes à l'époque étaient elles aussi supérieures en nombre **2**. Certains bois ont été créés (Bois de Houlbran).



- Carte d'intendance de la paroisse de Choisel en 1784 - Source: Commune de Choisel -

- Carte d'Etat Major des environs de Paris (1818-1824) - Source: Géoportail -

- Carte IGN aujourd'hui - Source: Géoportail -

Mutations au cours du XX^{ème} siècle

La modernisation de l'agriculture a eu des impacts paysagers et environnementaux importants sur le plateau.

- 1** Disparition de la majorité des arbres fruitiers, longeant les voies, et de certaines remises
- 2** Disparition de la végétation ripisylve longeant la Prédecelle
- 3** Disparition des petites cultures
- 4** Développement de la pépinière sur une surface importante
- 5** Développement du massif forestier et de l'urbanisation sur les espaces agricoles



- Vue aérienne de Choisel en 1949 - Source: Géoportail -

- Vue aérienne de Choisel en 2010 - Source: Géoportail -

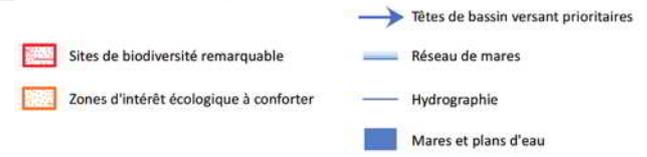
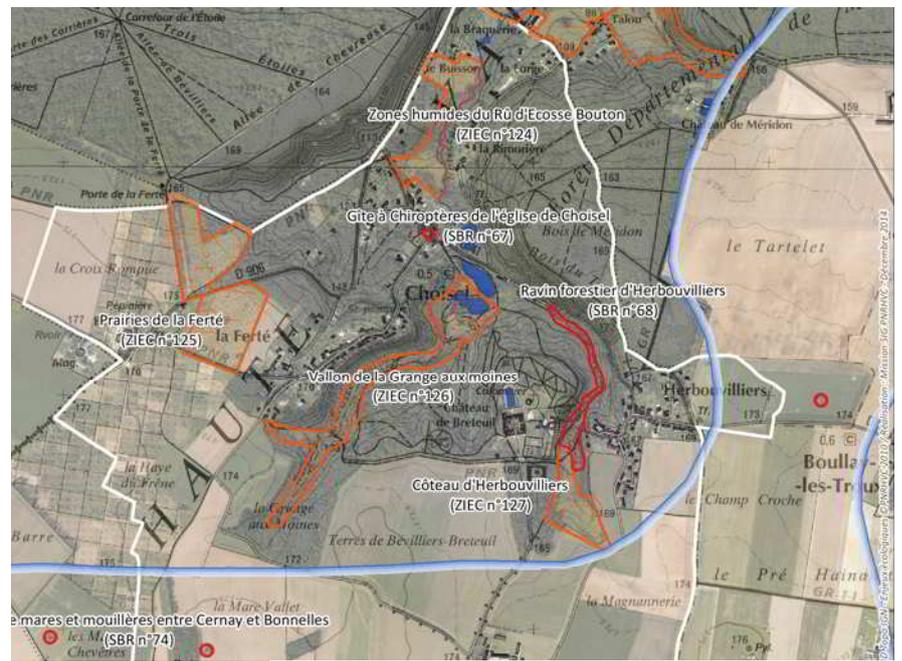
Le maintien de prairies, supports de biodiversité

Malgré une tendance au développement de grandes cultures, des prairies se maintiennent, entre espace boisé et agricole.

Deux sites de prairies sont repérés par le plan de parc en tant que Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) : La ZIEC 125 «Prairies de la Ferté» et la ZIEC 127 «Coteau d'Herbouwilliers».

Ces espaces prairiaux, bien que n'hébergeant pas d'espèces à fort enjeux patrimoniaux, participent à la biodiversité de la commune.

Ces espaces naturels ouverts hébergent de nombreuses espèces végétales constituant des habitats pour un cortège d'espèces animales. Ils participent au maintien d'une trame verte herbacée.



- Enjeux environnementaux inscrits au Plan de Parc
- Source: PAC PNR -



- Prairie sur le coteau d'Herbouwilliers -

1.2.10. Des enjeux de trame verte et bleue



Le plateau agricole pourrait paraître pauvre en biodiversité du fait de la prédominance de grandes cultures.

De nombreux points de biodiversité sont néanmoins dispersés sur le plateau, accueillant une faune et une flore riche : Les mares et mouillères participent à la trame bleue, tandis que les bosquets, bois, haies et arbres isolés participent à la trame verte et les prairies maintenues sur le plateau participent à la trame herbacée.

Le territoire est à vocation principalement agricole et l'encadrement à travers le PLU est globalement balisé.

Trois principales questions seront à traiter :

> *Préserver les éléments de biodiversité*

La préservation des éléments support de biodiversité à travers des dispositions réglementaires adaptées à un espace agricole productif.

> *La gestion du bâti agricole*

La gestion fonctionnelle, paysagère et patrimoniale des fermes existantes et des potentiels futurs bâtiments agricoles.

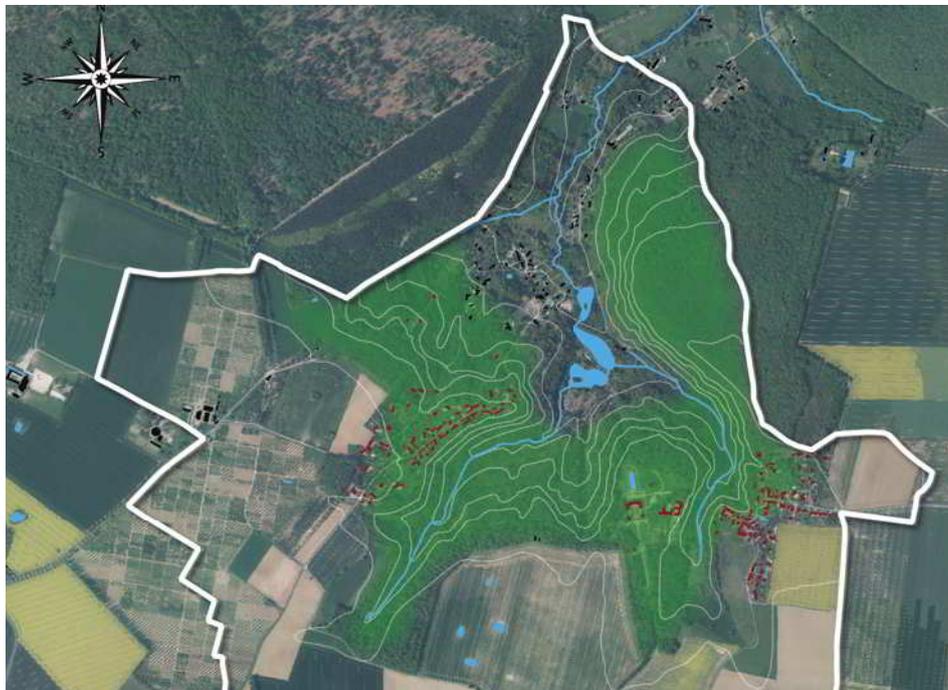
> *Assurer la qualité des lisières urbaines*

La qualification des lisières urbaines donnant sur le plateau à travers une réflexion sur les possibilités de construction et sur le traitement paysager de ces franges.



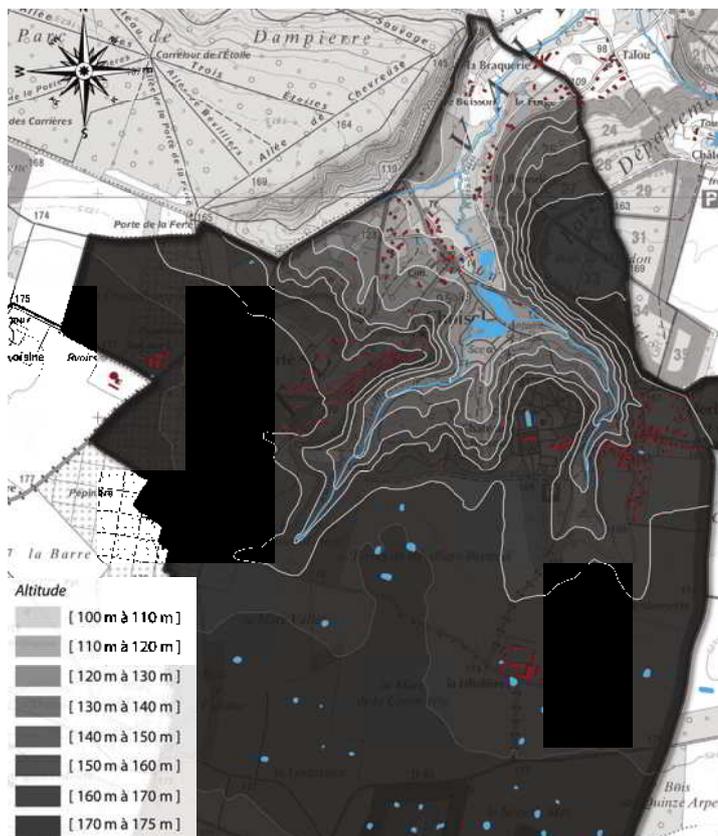
1.3. DES VERSANTS BOISÉS ET UN COTEAU URBANISÉ

1.3.1. Le coteau urbanisé et des versants touchés par l'enfrichement



Le territoire est une entité à la topographie marquée. Des implantations bâties historiques sont localisées sur le coteau, qui aujourd'hui se développent sur le plateau et dans les boisements. Des ravins sont en voie d'enfrichement et les boisements gagnent sur les espaces agricoles.

1.3.2. Une topographie marquée



- La topographie de la commune - Source : Géoportail -

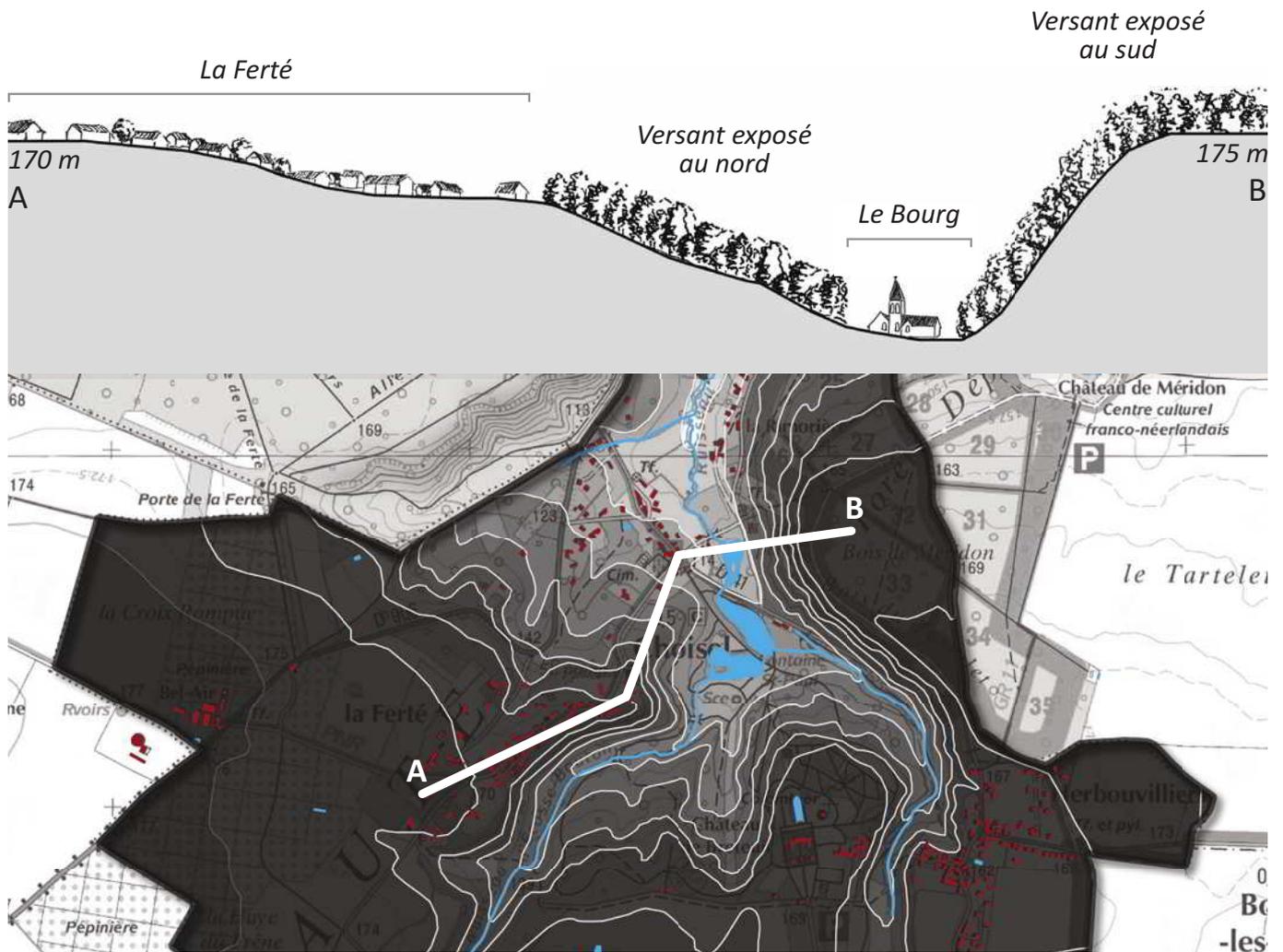
La commune est marquée par un fort dénivelé, engendré par l'érosion des ruisseaux d'Ecosse Bouton et d'Herbouvillers. Ces ruisseaux, affluents de l'Yvette, entaillent le plateau, créant des vallées.

L'altitude entre le vallon et le plateau varie entre 120 m et 170 m.

Les hameaux d'Herbouvillers et de La Ferté et le château de Breteuil se sont implantés sur le coteau, presque au même niveau, à une altitude comprise entre 160 m et 170 m.



- Fort dénivelé entre La Ferté et le bourg de Choisel -

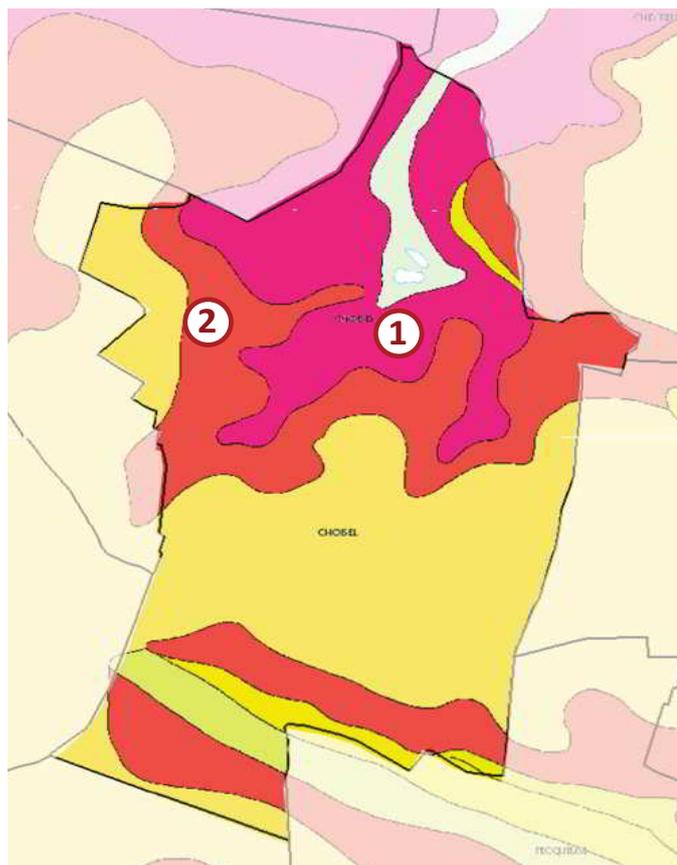


Certains coteaux présentent des dénivelés contrastés.

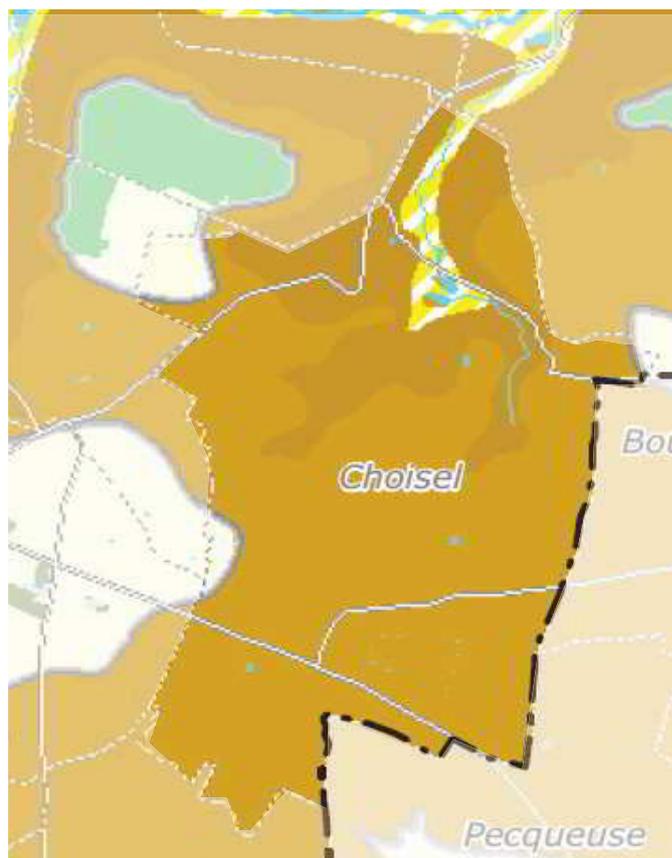
Le versant exposé sud-ouest dispose d'un dénivelé plus abrupt que le versant exposé au nord-est car il est exposé à de plus importantes périodes de gel/dégel qui érodent la roche des vallées. Ces différences d'expositions et de dénivelés expliquent les différences des espèces végétales développées sur les coteaux.



- Route de la Rimorière - Versant boisé exposé au sud -



- Couches géologiques - Source : BRGM, Infoterre -



- Gisements bruts - Source : Schéma départemental des carrières -

- Colluvions de versant et de fond de vallon
- Colluvions polygéniques, éboulis
- Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement
- ①** Sables de Fontainebleau, accessoirement grès en place ou peu remanié (versant)
- ②** Argile à meulière et/ou Meulière de Montmorency (altération, silicifications plio-quaternaires du Calcaire d'Etampes)
- Limon des plateaux

Granulats alluvionnaires

- alluvions récentes
- alluvions anciennes de bas à moyen niveau
- alluvions anciennes de haut à très haut niveau

Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Le sous sol du coteau et des versants est principalement constitué d'argiles à meulière (**①**), de sables et de grès de Fontainebleau (**②**). Ce socle géologique explique l'emploi de ces matériaux dans les hameaux et écarts de la commune. La présence de l'argile à meulière, peu propice à l'agriculture a engendré le développement des boisements sur ces secteurs.

Selon le schéma départemental des carrières, des gisements de sablons à l'affleurement ont été identifiés le long du lit de l'Herbouilliers et de l'Ecosse Bouton. Des gisements de sablons sous recouvrement de moins de 10 mètres sont par ailleurs présents sur le coteau et les versants.

1.3.3. Un sous-sol impactant l'architecture vernaculaire



- Murs en pierres à meulière sur maison Rue Robert Frelon -



- Bâti à l'entrée du domaine de Breteuil, côté bourg -



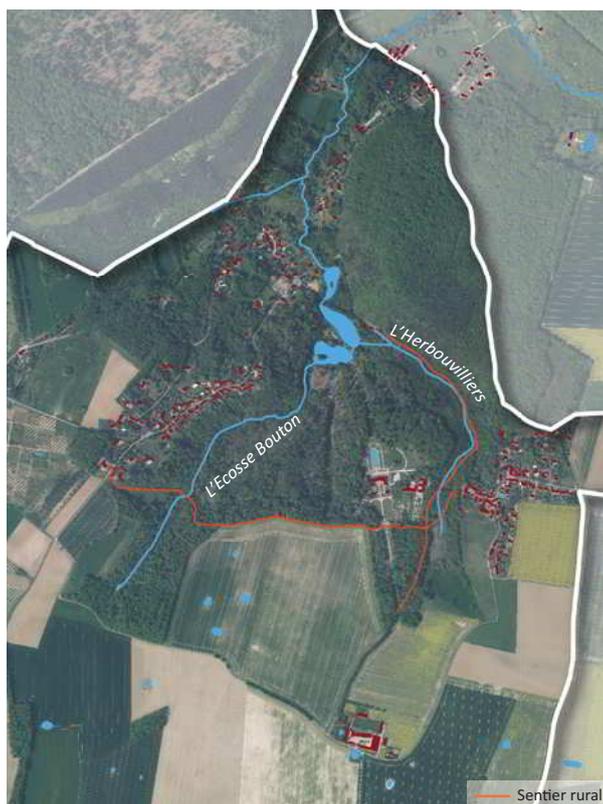
- Bâti ancien à Bel Air -

La nature du sol de Choisel se lit dans l'architecture vernaculaire : emploi de pierres à meulière, toits en tuiles (parfois en ardoise), éléments en brique...



- Bâti ancien avec mur réhabilité avec un enduit à pierres vue à La Ferté -

1.3.4. Des cours d'eau peu perceptibles



Le coteau est traversé par le ruisseau de l'Ecosse Bouton et le ruisseau d'Herbouilliers, prenant leur source sur la commune.

L'Herbouilliers se déverse dans l'Ecosse Bouton, en amont du bourg.

Bien qu'inscrits au sein de boisements, des sentiers ruraux permettent de découvrir ces deux ruisseaux façonnant l'identité de la commune.

- Le réseau hydrographique et les sentiers ruraux
- Source : Géoportail -



- Le ruisseau de l'Herbouvilliers longé par un sentier rural -



- Le lit ruisseau de l'Ecosse Bouton alors à sec -

Les boisements se sont développés autour de ces ruisseaux, rendant leur perception parfois difficile.

Le ruisseau d'Herbouvilliers contourne le domaine du château de Breteuil. Un sentier rural allant de la sortie est du bourg au château permet de longer le cours d'eau.

Le ruisseau d'Ecosse Bouton, lui aussi entouré de boisements, est plus difficilement perceptible. Le chemin rural de la Ferté au château de Breteuil, traverse le ruisseau, parfois à sec.

1.3.5. Deux hameaux inscrits en rebord de coteau



- La création de Bois à des fins récréatives - Source : Géoportail -

Un développement historique des hameaux et du château de Breteuil s'est opéré sur le coteau, en rebord de vallée. La Ferté s'est implantée entre deux versants sur une crête. Des versants de vallées sont historiquement boisés et des forêts associées à de grands domaines (Bois de Méridon-Tartelet à l'est, parc de Breteuil, le parc de Dampierre à l'ouest). Ces boisements étaient auparavant utilisés pour la chasse et le bois chauffage.

Des jardins faisant auparavant office de ceinture jardinée sont aujourd'hui devenus des espaces de loisirs particuliers.

Les fermes inscrites en limite des hameaux de Herbouvilliers et de La Ferté, donnent sur le plateau et ne sont presque plus en activité.



- Domaine de Breteuil - Carte d'intendance de la paroisse de Choisel en 1784 - Source: Commune de Choisel -

1.3.6. Entre boisements denses et entités bâties historiques

Entre agriculture, boisements, développements historiques et récents :



- Le coeur d'Herbouvilliers -

Les hameaux sont composés de maisons rurales, généralement développées le long des voies, de manière linéaire, offrant une impression de densité du fait de leur mitoyenneté.



- Entrée sud d'Herbouvilliers -

Des secteurs sont enclavés à l'interface entre plateau agricole et coteau boisé sous la forme petites parcelles agricoles, de prairies ou de friches marquant l'entrée dans les coteaux.



- Bois de Méridon

Des boisements denses sont en limite de hameaux, ces espaces gagnent peu à peu sur les espaces prairiaux de la vallée et du plateau.

Hameaux composés de fermes, de maisons rurales et bourgeoises et de maisons pavillonnaires :

Maisons rurales et bourgeoises

Les maisons rurales font l'identité des hameaux de La Ferté et d'Herbouvilliers, du fait de l'emploi de matériaux ruraux (pierres à vue), de la mitoyenneté du bâti et de l'alignement à la voie. Les grandes propriétés clôturées sont également des éléments récurrents de La Ferté.



- Maisons bourgeoise clôturée à La Ferté -



- Bâti rural constituant le coeur d'Herbouvilliers -

Fermes en limite de plateau

Deux fermes sont situées en limite des hameaux. Composées de plusieurs bâtiments, dont des hangars, ce sont des entités impactant le paysage, du fait de leur échelle.



- Ferme de La Ferté -



- Ferme d'Herbouvilliers -

Maisons pavillonnaires

Ces développements récents s'intègrent plus au moins bien (qualité des matériaux, végétation périurbaine).



- Lisière ouest de La Ferté -



- Développement pavillonnaire d'Herbouvilliers -

Des secteurs enclaves a l'interface entre plateau agricole et coteau boisé :

Enclavé entre la ferme d'Herbouvilliers, la Route de la Magnannerie et les boisements sur le coteau, cette prairie agricole apparaît stratégique du fait de sa situation.



- Localisation de la parcelle -



- Une parcelle enclavée entre Herbouvilliers et le domaine de Breteuil -



Cet espace de friche agricole est inscrit entre La Ferté, la pépinière et le coteau.



- Localisation de la parcelle -



- Une parcelle enclavée entre La Ferté, la pépinière et les boisements -



Ces espaces, à l'interface entre boisements, espaces agricoles et ensemble bâtis, jouent un rôle important dans les lisières avec les hameaux de La Ferté et d'Herbouvilliers. Leur maintien en espace ouvert est nécessaire car marquant l'entrée dans les coteaux. La légère déclivité annonce le coteau. Ce sont des types d'espaces menacés par l'enfrichement.

Des boisements denses et riches en biodiversité :

Le ravin d'Herbouvilliers exposé au nord, identifié en ZNIEFF, présente des espèces végétales caractéristiques des milieux montagnard. En effet, le ravin, à l'atmosphère fraîche, est propice au maintien de frênes et d'Erables, il abrite en outre 3 espèces de fougères et un groseillier des Alpes.

L'exploitation forestière est à proscrire afin de limiter les trouées de lumières.

Le vallon de la Grange aux Moines, au dénivelé moins prononcé présente également un écosystème riche. L'ambiance froide et humide des boisements alluviaux ont permis le maintien d'espèces végétales rares (fougères notamment) mais également des mammifères tel que le Cerf élaphe et le Blaireau.



- Boisements des friches de Bévilliers-Breteuil -



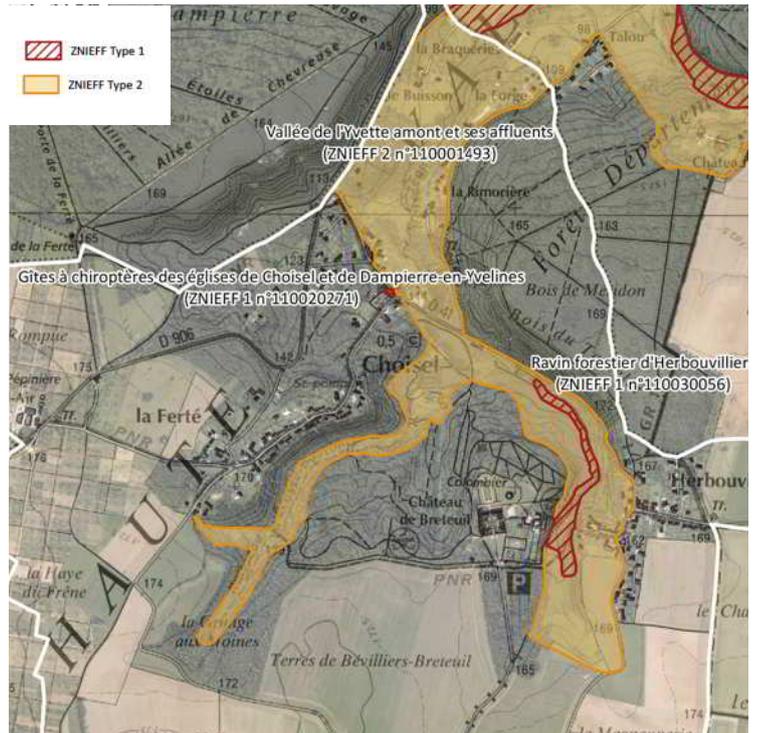
- Entrée dans le Bois de Méridon -



- Ravins d'Herbouvilliers -

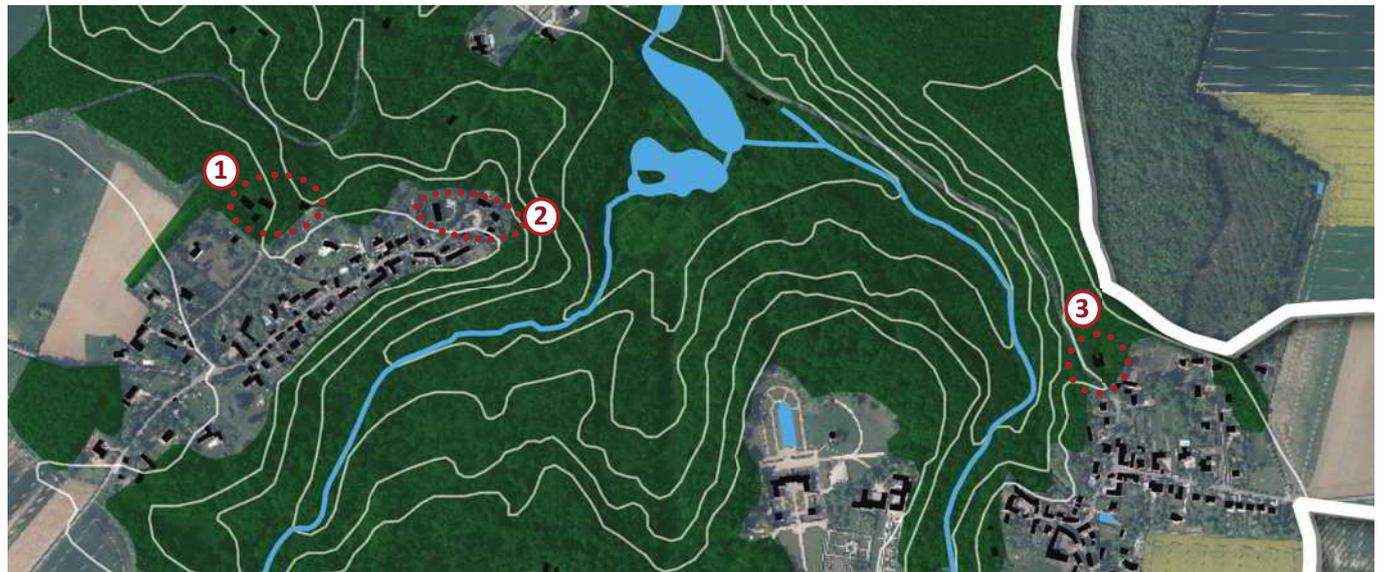
Ces boisements sont repérés au Plan de Parc en tant que Site de Biodiversité Remarquable (SBR) et Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) :

- Ravin forestier d'Herbouvilliers (SBR n°68 et ZNIEFF de type 1 n°110030056),
- Vallon de la Grange aux Moines (ZIEC n°126).



- Sites inscrits en ZNIEFF - Source : PAC PNR -

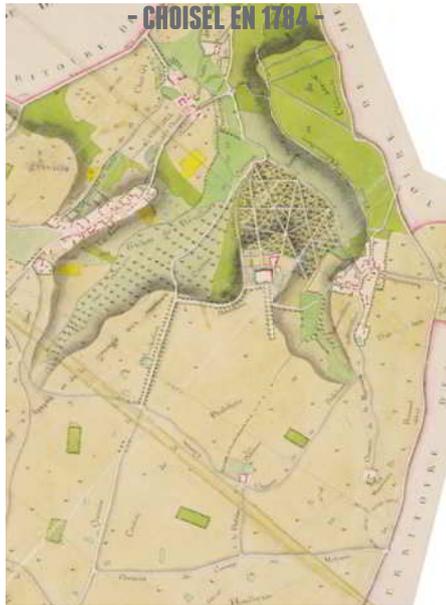
Une artificialisation ponctuelle des pentes boisées :



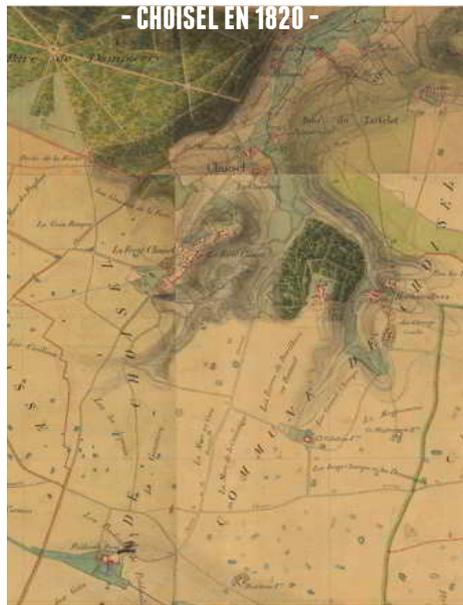
Les développements bâtis de ces dernières décennies se sont peu à peu implantés dans le coteau, engendrant une légère artificialisation des pentes boisées de la vallée. La préservation de la lisière forestière sera un enjeu du PLU.



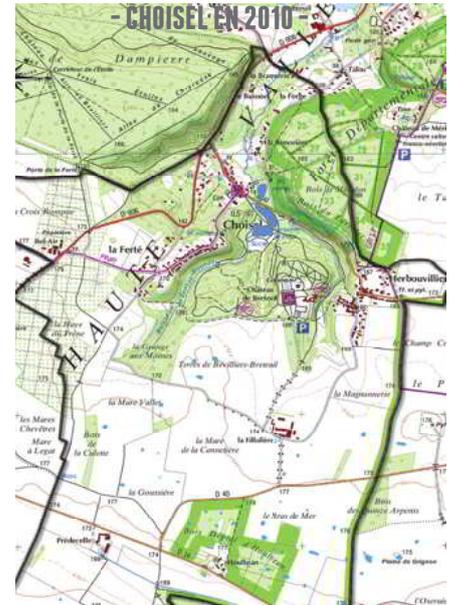
1.3.7. Une tendance à l'enfrichement



- Carte d'intendance de la paroisse de Choisel en 1784 - Source: Commune de Choisel -



- Carte d'Etat Major des environs de Paris (1818-1824) - Source: Géoportail -



- Carte IGN aujourd'hui - Source: Géoportail -

Évolutions du coteau entre le XIX^{ème} siècle et aujourd'hui :

Les vallées des ruisseaux d'Ecosse Bouton et d'Herbouvilliers, composées auparavant de boisements et d'espaces ouverts se sont peu à peu enfrichées. La progression des boisements engendre une fermeture des paysages.

Évolutions du domaine de Breteuil :



- Carte d'intendance de la paroisse de Choisel en 1784 - Source: Commune de Choisel -



- Carte postale du château de Breteuil -



- Carte IGN aujourd'hui - Source: Géoportail -

Depuis le XVIII^{ème} siècle, le domaine du château de Breteuil a fortement évolué : le parc n'est aujourd'hui plus autant ordonnancé, auparavant ouvert sur le plateau, le château est aujourd'hui déconnecté de son environnement du fait du développement des boisements.

Le domaine de Breteuil a fortement influencé le développement du hameau de Herbouvilliers :

- > L'impasse des Tilleuls est tournée vers le château de Breteuil
- > Le parcellaire a également été impacté par cette proximité : les parcelles en lanière que l'on retrouve au sud et au nord de la rue Robert Frelon sont a priori des terres du domaine qui ont été cédés aux ouvriers.



- Le parcellaire du domaine de Breteuil et le hameau d'Herbouvilliers aujourd'hui - Source: Cadastre -

Des mutations au cours du XX^{ème} siècle :

Un délaissement de l'agriculture sur les pentes au profit de l'agriculture céréalière du plateau engendre un enrichissement des coteaux.



Le massif forestier se développe sur les espaces agricoles du à un enrichissement progressif. On note une fermeture des milieux.

Le développement pavillonnaire consomme les espaces agricoles, comme cela a été le cas à Herbouvilliers. On note également un développement de l'habitat au sein des boisements à l'ouest du bourg.

Les espaces agricoles de transition (petites parcelles avec qualité du sol moindre) disparaissent avec les petites exploitations.

Le coteau des vallées des ruisseaux d'Ecosse Bouton et d'Herbouvilliers ont historiquement accueilli les hameaux de La Ferté, d'Herbouvilliers et le château de Breteuil, bénéficiant de la proximité des terres arables du plateau, des cours d'eau et d'un surplomb sur la vallée. Plusieurs enjeux relatifs à cette entité se démarquent :

> *Protection des boisements remarquables*

Encadrer de manière différenciée le milieu forestier en réservant les protections strictes aux boisements remarquables et/ou support de biodiversité, en intégrant les modes de gestion forestiers et l'enjeu de protection de la lisière forestière.

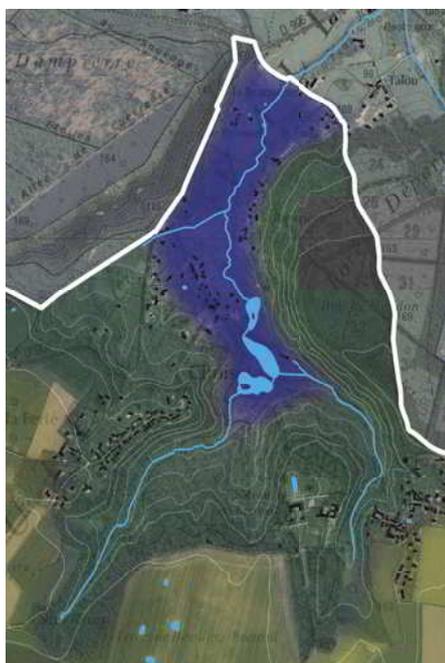
> *Maintien des espaces prairiaux et agricoles en limite de coteau*

Une lisière de prairies, petites parcelles et vastes fonds de jardins pour lesquels il est nécessaire de limiter la fermeture par l'enfrichement et l'urbanisation.



1.4. UN VALLON HUMIDE ET BOISÉ

1.4.1. Le vallon humide et boisé en voie d'enfrichement



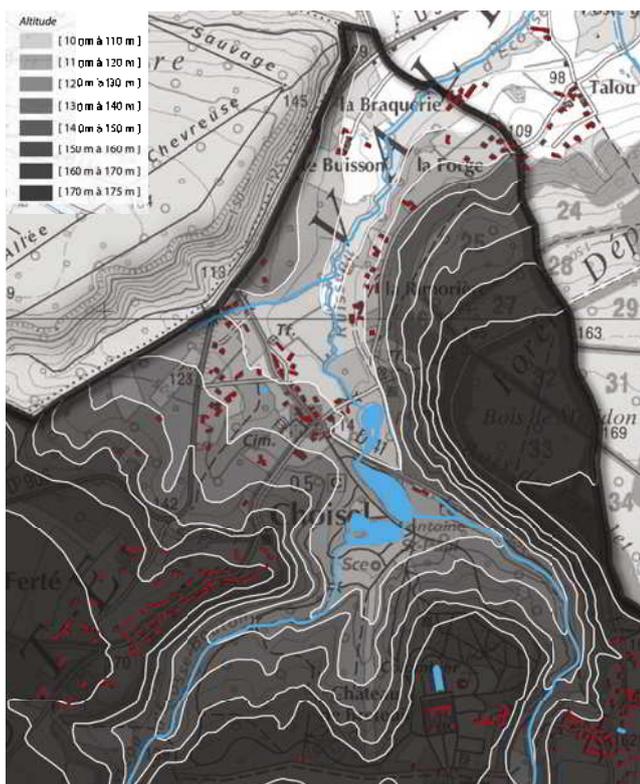
Le vallon humide était autrefois composé de prairies mais il est aujourd'hui en cours d'enfrichement.

Le bourg de Choisel s'inscrit dans le fond de la vallée et connaît un développement diffus dans les boisements.

Le ruisseau de l'Ecosse Bouton et de trois étangs sont présents de manière discrète.

- L'entité du vallon humide et boisé dans laquelle s'inscrit le bourg - Source : Géoportail -

1.4.2. A la confluence de l'Ecosse Bouton et de l'Herbouvilliers



- La topographie de la commune - Source : Géoportail -

Le fond de la vallée s'inscrit à une altitude comprise entre 100 m et 120 m.

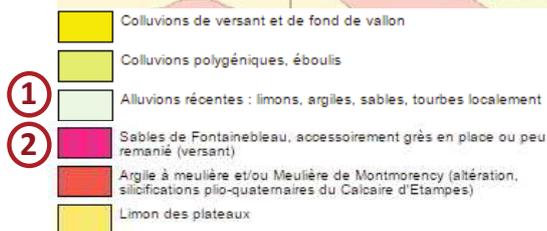
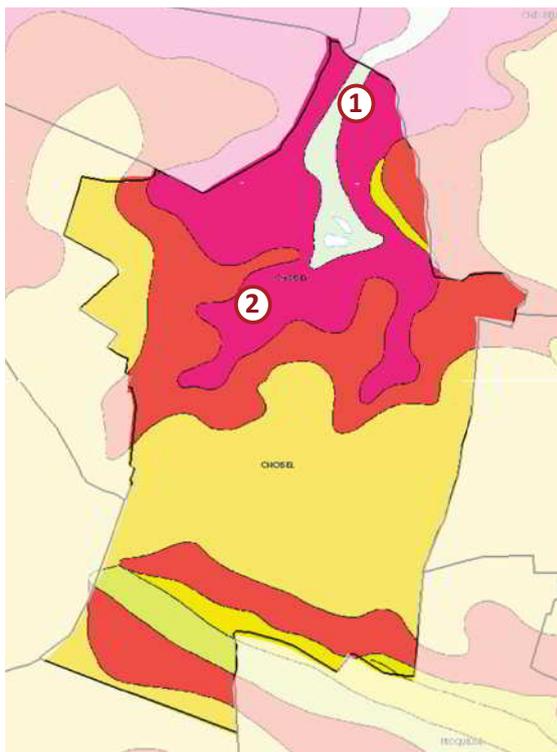
L'église et les habitations l'environnant se sont implantées sur un léger promontoire, à proximité de l'Ecosse Bouton.

L'extrême nord de la commune, au niveau de La Braquerie, représente le point le plus bas de la commune.

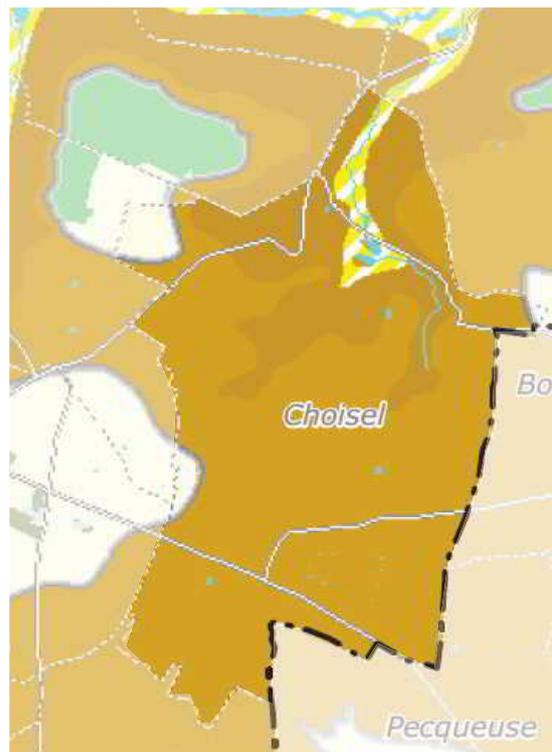


- Un léger dénivelé entre l'entrée sud du bourg et l'église -

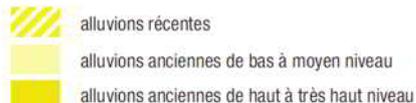
- Couches géologiques - Source : BRGM, Infoterre -



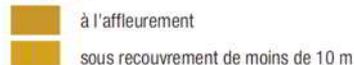
- Gisements bruts - Source : Schéma départemental des carrières -



Granulats alluvionnaires



Sablons



Le sous sol de la vallée de l'Ecosse Bouton est principalement composé d'alluvions récentes de types limons, argiles et sables, et de sables de Fontainebleau. Ainsi, des gisements de granulats alluvionnaires sont identifiés par le schéma départemental des carrières.

1.4.3. La vallée de l'Ecosse Bouton



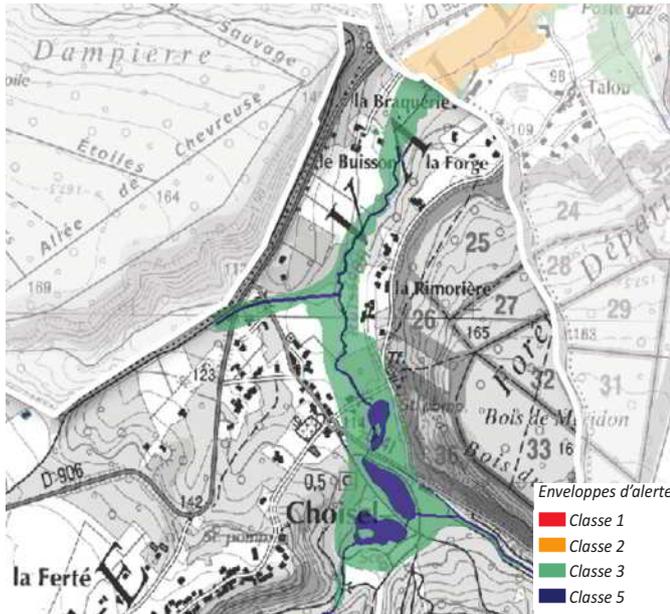
- L'entité du plateau agricole - Source : Géoportail -

Le vallon est traversé par l'Ecosse Bouton, un affluent du ruisseau passe à proximité de la scierie. Trois étangs sont inscrits dans le vallon dont deux se situent dans le périmètre clos du domaine de Breteuil. Un des étangs est localisé à proximité du lavoir. En raison des boisements bordant les voies, ces étangs ne sont pas visibles depuis la voie.

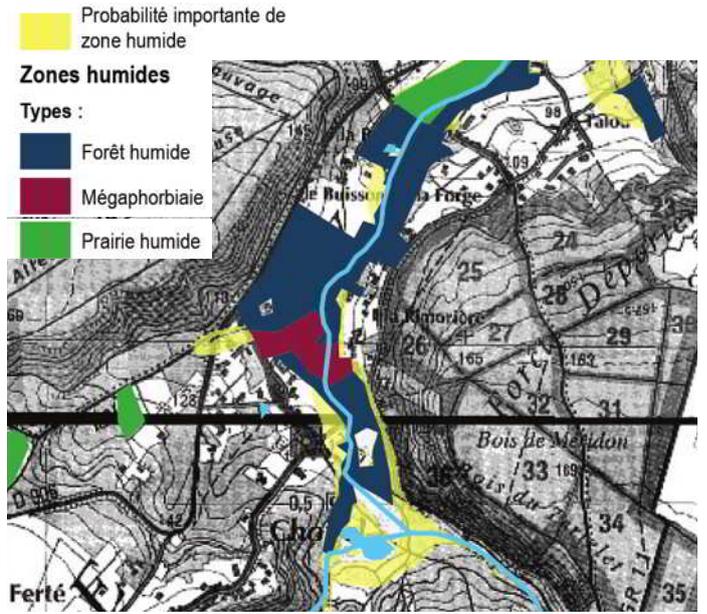
Les écarts de la Rimorière, Le Buisson, La Braquerie et La Forge, implantés dans la plaine, de part et d'autre de l'Ecosse Bouton.



- L'Ecosse Bouton et le lavoir Rue du Lavoir -



- Enveloppes d'alerte potentiellement humides à Choisel - Source : DRIEE Ile-de-France, Carmen -



- Zones humides connues et probables - Source : PAGD SAGE Orge-Yvette -

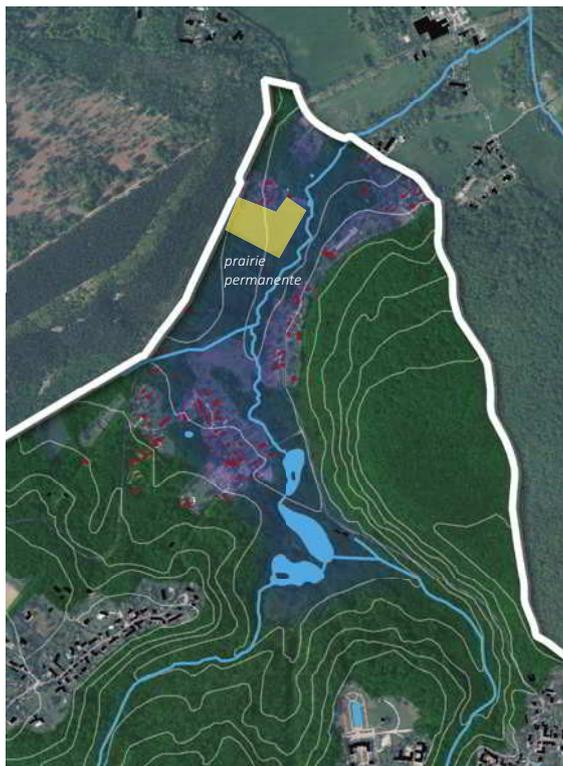


- Présence probable d'une mégaphorbiaie à proximité de la Rue de la Maison Forte -

Des zones humides sont présentes à proximité du bourg de Choisel en fond de vallée.

Selon la SAGE Orge Yvette, les zones humides sont de différents types : forêt humide, mégaphorbiaie et prairie humide.

1.4.4. Un fond de vallée accueillant le bourg



- Le réseau hydrographique - Source : Géoportail

Le développement urbain date de l'époque médiévale autour de deux poches d'urbanisation pour le bourg : La Chevalerie (autour de l'église) et la Maison Forte.

Le domaine de Breteuil s'inscrit jusque dans le bourg et intègre les étangs.

Des écarts se sont développés en léger surplomb de l'Ecosse Bouton.

La fond de vallée était auparavant cultivé et pâturé. Aujourd'hui, seule subsiste une prairie permanente, la forêt s'étant développée sur ces espaces.



- La Maison Forte -

1.4.5. Un enrichissement de la vallée a l'origine de la fermeture des paysages



- Un bâti ancien aligné à la rue à proximité de l'Eglise -

Le bourg et les écarts

Le bourg de Choisel s'est implanté dans le fond de vallée, à proximité de la confluence entre l'Herbouvilliers et l'Ecosse Bouton. Plusieurs écarts se sont également développés dans le vallon tel que la Rimorière, le Buisson ou la Forge.



- Boissements des propriétés privées fermant le paysage Rue de la Maison Forte -

Des boisements et une végétation périurbaine fermant le paysage

La fond de vallée accueille aujourd'hui une végétation dense, sur certains secteurs caractéristiques des milieux humides, participant à la fermeture des paysages.



- Le pont traversant l'Ecosse Bouton -

Des cours d'eau et des étangs peu lisibles

A la confluence de l'Herbouvilliers et de l'Ecosse Bouton, le vallon accueille plusieurs étangs. Cependant le réseau hydrographique est rendu invisible par le développement des boisements.

Le bourg et les écarts

Les noyaux historiques denses

Implantée le long de la voie, et constituée de maisons mitoyennes, l'entité de la Maison Forte offre une impression de densité. Entre l'église et la Maison Forte se sont développées de grandes propriétés, engendrant un tissu plus lâche.

La Rimorière et Le Buisson, organisés autour d'une cour partagée, sont des noyaux anciens inscrits dans la vallée, légèrement en retrait des voies principales. On les découvre par de petites voies rurales aboutissant dans des courées.



- La Maison Forte -



- Le noyau historique de La Rimorière -



Des développements diffus plus récents

Du fait de la progression des boisements, les développements récents sont, malgré l'emploi de matériaux parfois peu adéquats, peu perceptibles depuis le coteau mais ils participent parallèlement à la fermeture de la vallée par leurs plantations.



- Pavillon Route de la Rimorière -



- Maison de type pavillonnaire Rue de Maison Forte -

Des boisements et des végétations périurbaines fermant le paysage :

Des boisements humides ferment le paysage. Une végétation spécifique au milieu humide s'est développée dans le vallon. Les abords de l'Ecosse Bouton sont presque entièrement longés de forêt humide.

La ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Yvette amont et ses affluents » comprend toute la vallée de l'Ecosse Bouton. Composée de boisements frais et humides, cet ensemble est propice au développement d'une biocénose variée.

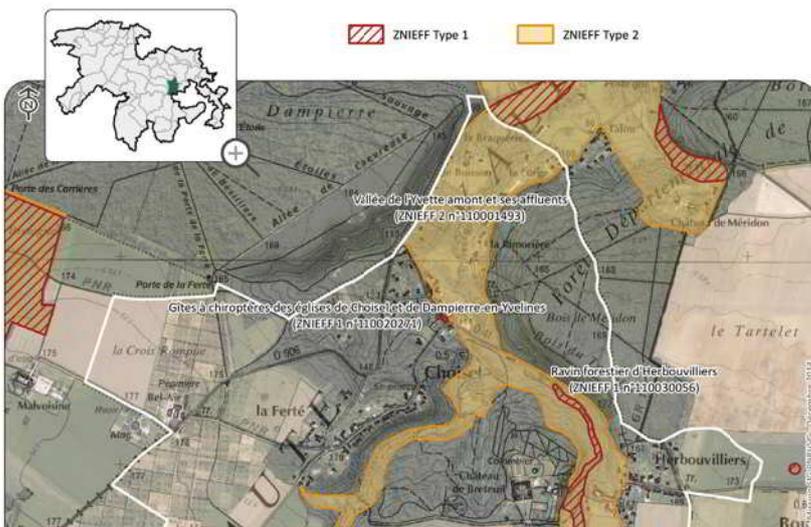
L'église de Choisel est inventoriée en tant que ZNIEFF de type 1 car le lieu est un site de reproduction des chauves souris, qui utilisent les combles du bâtiment. Le clocher de l'église héberge une colonie d'Oreillard gris, espèce rare en Ile de France. L'oreillard gris chasse en lisière de forêt.



- Prairie humide -



- Forêt humide encadrant la Rue du Lavoisier -



- ZNIEFF inscrite dans la vallée - Source : PAC PNR -

Le parc arboré constitue un espace de respiration au coeur du bourg.

Non clos et ouvert sur le coeur du bourg, le parc de la mairie représente un espace de respiration.



- Une vue sur l'église intéressante -



- Le parc de la Mairie -

Des haies arbustives créent des fronts hauts et opaques.

Les grandes propriétés et les maisons de type pavillonnaire dispersées dans le bourg sont pour la plupart closes par des haies opaques et composées d'essences végétales coupant parfois les perspectives (conifères notamment).



- Haie de charmilles dense et conifères au haut port Rue du Lavoisier -



- Haies arbustives Rue des Sources -

Une présence de l'eau peu lisible mais révélée par un petit patrimoine de qualité :

Le ruisseau traversant le bourg mais peu perceptible

L'Ecosse Bouton est bordée par une ripisylve dense rendant parfois sa perception depuis l'espace public non aisée. C'est uniquement au niveau du lavoir que le cours est visible.



-L'Ecosse Bouton longeant le lavoir-



- La traversée du ruisseau passant presque inaperçue en raison du développement des boisements -



La fontaine Saint Paul mise en scène

Située le long de la Route des Sablières, la fontaine Saint-Paul, datant du XIX^{ème} siècle, annonce la proximité du ruisseau d'Herbouvilliers.



- Fontaine Saint Paul datant du XIX^{ème} siècle -



- Le Ru d'Herbouvilliers à proximité de la fontaine -

Des étangs cachés par les boisements

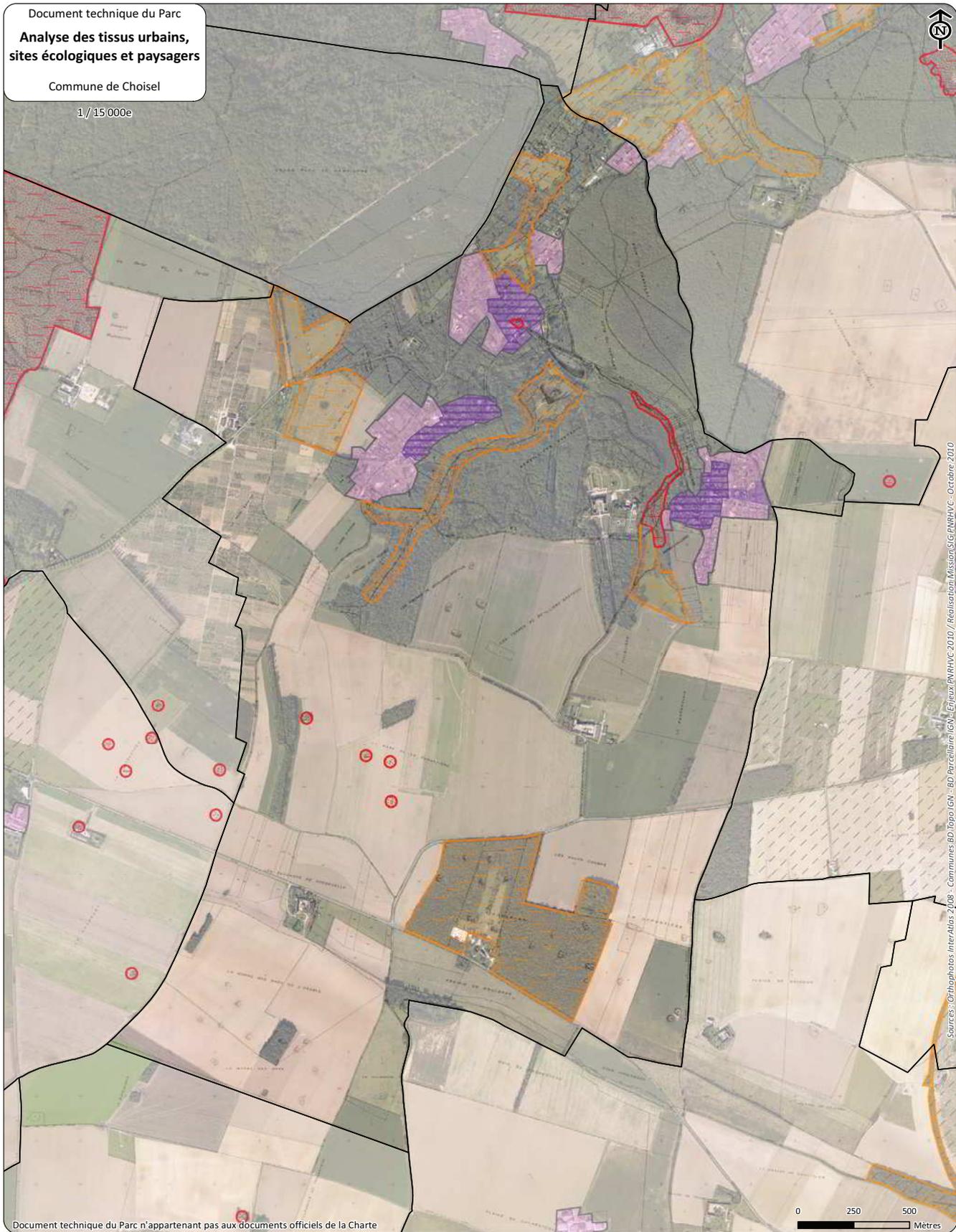
Situés de part et d'autre de la Route des Sablières, les étangs sont invisibles du fait des boisements denses implantés le long de la voie.



- Des boisements le long de la voie cachant les étangs -

Document technique du Parc
**Analyse des tissus urbains,
 sites écologiques et paysagers**
 Commune de Choisel

1 / 15 000e



Document technique du Parc n'appartenant pas aux documents officiels de la Charte

- | | | |
|--|--|--|
|  Sites de biodiversité remarquable |  Enveloppes urbaines |  Périmètres d'étude de ZAE concernés par un projet |
|  Zones d'intérêt écologique à conforter |  Centres historiques de ville, village et bourg |  Bâti existant au sein des périmètres d'étude de ZAE concernés par un projet |
|  Ensembles paysagers exceptionnels |  Espaces préférentiels de densification | |
|  Périmètres paysagers prioritaires |  Espaces urbains diffus et/ou sensibles | |

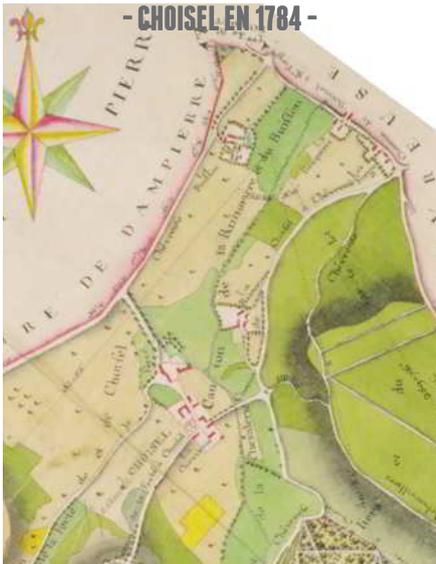


Sources : Orthophotos InterAtlas 2008 - Communes BD Topo IGN - BD Parcelaire IGN - Enjeux PNPHVC 2010 / Réalisation Mission SIG PNPHVC - Octobre 2010

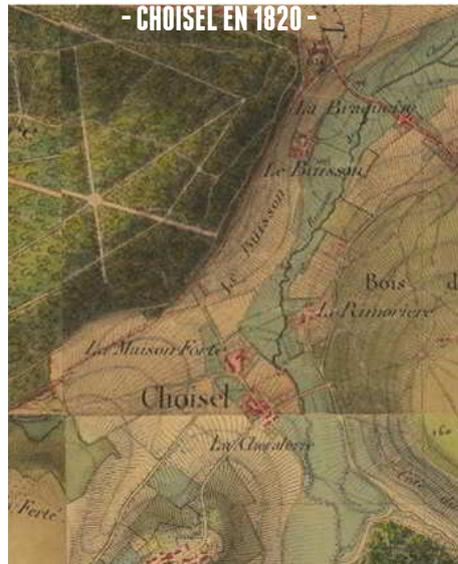


Évolutions du coteau entre le XIX^{ème} siècle et aujourd'hui :

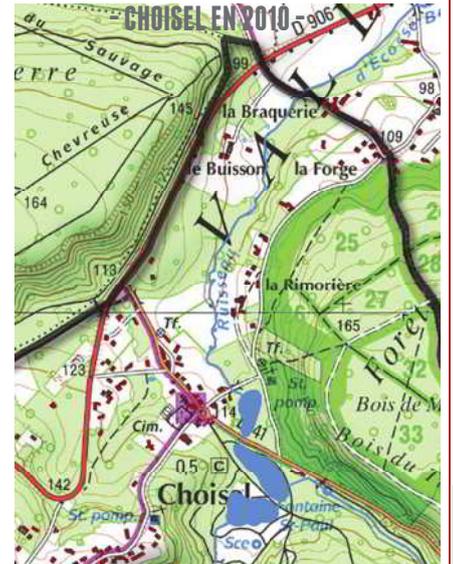
Le vallon, autrefois pâturé, s'est peu à peu enrichi, avec le développement de l'agriculture moderne. Les abords du bourg étaient auparavant occupés par des petites parcelles cultivées et pâturées ainsi que des vergers. La modernisation de l'agriculture a engendré le développement du secteur sur le plateau plus productif et le délaissement de la vallée.



- Carte d'intendance de la paroisse de Choisel en 1784 - Source: Commune de Choisel (1818-1824) -



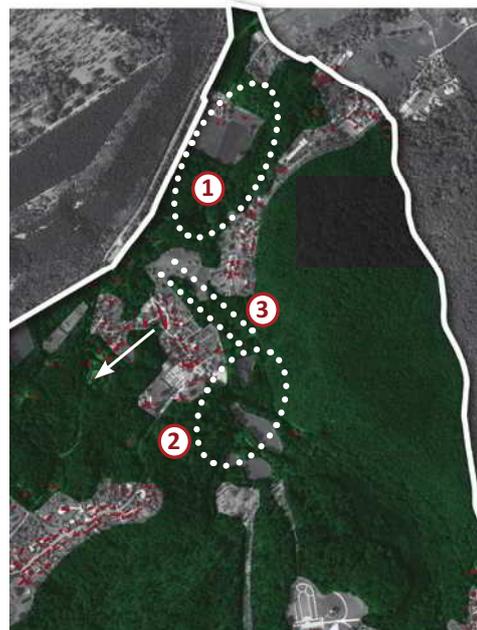
- Carte d'Etat Major des environs de Paris (1818-1824) - Source: Géoportail -



- Carte IGN aujourd'hui - Source: Géoportail -



- CHOISEL EN 1949 -



- CHOISEL EN 2010 -

Une fermeture importante de la vallée de l'Ecosse Bouton. ①

Un développement diffus de l'urbanisation le long de la RD906 et de la rue des Sources. ②

Émergence d'une fracture entre le Bourg et La Rimorière. ③

Mutations au cours du XX^{ème} siècle :

Une importante fermeture de la plaine s'est effectuée au cours des 60 dernières années. Les prairies pâturées, alors fortement représentées dans le vallon entre le bourg et la Braquerie, ont presque toutes disparues.

Un enrichissement de la plaine visible dans les représentations du territoire :

Les peintures de Louis Valtat des paysages de la commune offrent une représentation intéressante des paysages de la vallée dans la première moitié du XX^{ème} siècle. La plaine de l'Ecosse Bouton était alors ouverte, offrant des perspectives sur le bourg et les écarts présents au nord de la commune.

Représentation du bourg depuis La Ferté



- «Choisel, l'église et la mairie» Louis Valtat 1930 -

Représentation de la Rimorière depuis l'Ecosse Bouton



- La Rimorière et le verger -

Représentation de la Maison Forte



- L'Eglise et la Maison Forte -

Vue aujourd'hui fermée par les boisements



Vue sur la Rimorière depuis la RD 906



Vue en direction de la Maison Forte depuis la Rue des Sources



Les anciennes cartes postale permettent également d'illustrer les évolutions paysagères de la plaine, montrant des abords du bourg plus dégagés.

Vue sur les deux lacs du domaine de Breteuil



Vue sur la Maison Forte et l'Eglise depuis la Route de Maison Forte



Vue sur le bourg depuis le coteau Nord



Des boisements aujourd'hui denses autour de la maison



Vue sur la Maison Forte et l'Eglise en partie obstruée par la végétation



Vue en direction de l'église depuis la Rue du Lavoir



La vallée de l'Ecosse Bouton est marquée par la présence de boisements humides. L'entité a fortement évolué au cours du siècle dernier, en lien avec la déprise agricole, engendrant la disparition des prairies pâturées et des vergers et une importante progression de la forêt.

> *Maintenir les ouvertures paysagères en limitant l'enfrichement*

L'enfrichement a eu pour conséquence de fermer la vallée et les ouvertures paysagères sur les coteaux. L'entretien de la vallée par le pâturage peu limiter l'enfrichement et ainsi limiter la fermeture du milieu.

> *Mettre en valeur l'Ecosse bouton et les étangs*

Ces entités sont aujourd'hui discrètes dans le paysage du bourg bien que le lavoir ai été restauré précédemment. Afin de la mettre en valeur, il est nécessaire de s'assurer de la diversité floristique des ripisylves mais aussi de maintenir une porosité visuelle.

> *Garder l'urbanisation à l'écart des zones sensibles*

La vallée compte de nombreux secteurs humides, peu propices au développement de l'urbanisation. Par ailleurs, le bourg s'est récemment développé dans l'épaisseur des boisements, à proximité de la RD 906.



1.5. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

1.5.1. Évolution des lieux du paysage nourricier



- Espaces agricoles en 1957
- Source : Géoportail -

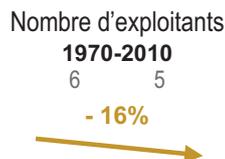
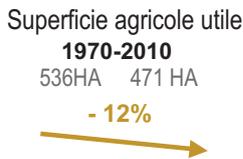


- Espaces agricoles en 2010
- Source : Géoportail -

L'activité agricole était auparavant partagée entre la culture de céréales, les vergers de pommiers et de poiriers et l'élevage. Le verger du domaine de Breteuil produisait environ 25 variétés de poires et le pépiniériste avait lancé une production fruitière.

Aujourd'hui, seule la céréaliculture subsiste. Les vergers ont peu à peu disparus. L'élevage a également décliné à partir des années 60.

L'abandon de l'élevage dans le vallon engendre un enrichissement.



1.5.2. Évolution des lieux du paysage de loisir



Les paysages de loisirs étaient auparavant en faible nombre et de grandes surfaces (domaine de Breteuil, bois de Méridon, parc de Dampierre).

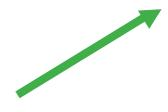
Un morcellement des paysages de loisirs s'est créé avec le développement de maisons pavillonnaires et de grandes propriétés possédant chacune leur jardin.

L'émergence d'essences végétales parfois non locales, modifie progressivement ces espaces de loisirs.

1.5.3. Évolution des lieux du paysage naturel et sauvage



Le développement des boisements et de l'enfrichement s'est fait en lieu et place de prairies pâturées engendrant ainsi des espaces parfois moins variés en biodiversité.

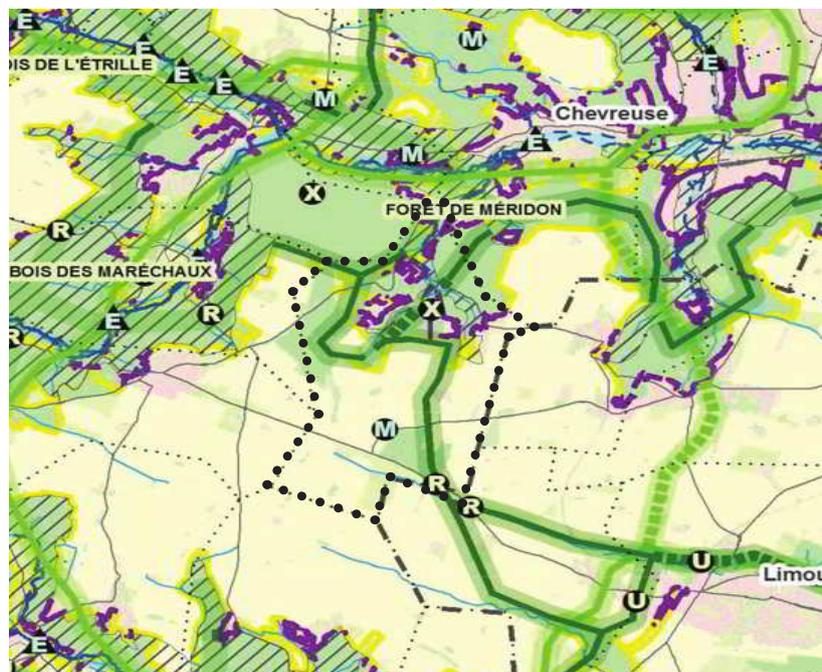


La surface des lieux du paysage «naturel» a augmenté, lié à l'enfrichement.

- Espaces boisés en 1949 - Source : Géoportail -

- Espaces boisés en 2010 - Source : Géoportail -

1.5.4. Le schéma régional de cohérence écologique



Continuités écologiques

- Réservoirs de biodiversité**
 - Réservoirs de biodiversité
- Corridors de la sous-trame arborée**
 - Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
 - Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors de la sous-trame herbacée**
 - Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors et continuum de la sous-trame bleue**
 - Cours d'eau et canaux fonctionnels
 - Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
 - Cours d'eau intermittents fonctionnels
 - Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
 - Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Occupation du sol

- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Tissu urbain
- Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

- Corridors écologiques du Schéma régional de cohérence écologique - Source : SRCE, DRIEE Ile de France -

Éléments fragmentants

- Point de fragilité des corridors arborés**
 - Routes présentant des risques de collisions avec la faune
- Point de fragilité des corridors arborés**
 - Clôtures difficilement franchissables
- Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue**
 - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

Plusieurs ZNIEFF sont répertoriées sur le territoire. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Faunistique (ZNIEFF) sont divisées en deux types :

- **Zone de type I** : identifie un milieu homogène généralement, relativement restreint en surface, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées), caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.
- **Zone de type II** : identifie un grand ensemble naturel. Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux.

La commune de Choisel est concernée par 1 ZNIEFF de type II et 4 ZNIEFF de type I.

ZNIEFF de type II :

ZNIEFF n° 110001493 «Vallée de l'Yvette amont et ses affluents» :

Le commune de Choisel se trouve à l'extrémité sud-est de cette ZNIEFF qui recouvre toute la vallée de l'Yvette amont et deux affluents (Pommeret et Ecosse Bouton). Ce secteur de la vallée de l'Yvette combine une série de milieux complémentaires (zones humides, coteau calcaire, ravins forestiers...) propices au développement d'une biocénose variée.

ZNIEFF de type I :

ZNIEFF n° 110020297 «Réseau de mares et mouillères de plateau entre Cernay-la-Ville et Bonnelle» :

Les pratiques agricoles et pastorales modernes, particulièrement celles instaurées sur les secteurs de plaine et de plateau, ne tiennent plus en compte de l'existence des mares et des multiples rôles écologiques et fonctionnels qu'elles assurent pourtant au sein des écosystèmes et des paysages. Depuis plusieurs décennies, elles sont considérées comme des espaces sans valeur économique et ont très souvent été comblées ou utilisées comme lieu de décharge. La réduction du nombre de mares en zone agricole et leur dégradation induite par l'utilisation massive de pesticides sont les causes de la disparition et de la grande raréfaction de nombreuses espèces inféodées à ces petits milieux aquatiques.

Les mares et mouillères présentes sur la commune comptent parmi les dernières mares du vaste plateau agricole de Cernay qui abritait pourtant près de 230 mouillères il y a deux siècles environ. Le maintien de ce petit réseau de mares et mouillères leur confère aujourd'hui en tant qu'habitat rare et menacé, une grande valeur patrimoniale. Leur intérêt écologique est à ce titre très élevé puisqu'elles abritent de nombreuses espèces remarquables d'amphibiens tels que le Triton crêté, espèce d'intérêt communautaire inscrite à l'Annexe II de la Directive européenne «Habitats», la Rainette Verte et le Pélodyte ponctué, petit crapaud devenu extrêmement rare en Ile-de-France.



- Mouillère asséchée le long de l'allée de poirriers menant à la Fillolière -

Plusieurs plantes aquatiques remarquables ont également été identifiées dont trois sont protégées au niveau national et régional : l'Etoile d'eau, espèce pionnière qui se développe en bordure ou au fond des étendues d'eau non permanentes, la Damasioie étoilée dont la présence caractérise un habitat rare des eaux douces stagnantes, les Dépressions humides à Etoile d'eau. Les deux mouillères situées près du Bois de Houlbran, ajoutées récemment au sein de la ZNIEFF, abritent de grandes stations d'Etoile d'Eau.

ZNIEFF n° 110020269 «Mares et friches humides du Bois d'Houlbran» :

Le Bois d'Houlbran est principalement boisé mais plusieurs habitats y sont imbriqués sur un faible espace : friche thermophile, prairies humides et mésophiles, mares forestières et prairiales.

Ce sont principalement les boisements frais de la chênaie-charmaie qui présentent la plus forte valeur patrimoniale en abritant deux espèces de fougères rares en Ile-de-France : le Polystic à soies et le Dryoptéris écaillé, espèces qui ne se maintiennent habituellement que dans les ravins forestiers. Quelques espèces rares dans la région sont également recensées sur le site comme le Bromme en grappes se trouvant dans la friche mésophile, le Potamot capillaire, et l'Utricraie commune identifiés dans une mare.

Sur le plan faunistique, le site d'Houlbran se révèle d'une grande valeur patrimoniale notamment en raison des peuplements d'amphibiens et d'insectes qu'il abrite. Les mares présentes dans les friches sont colonisées par 7 espèces d'amphibiens dont le Triton crêté et la Rainette verte qui profitent de la végétation aquatique abondante des plans d'eau. Les mares hébergent également des peuplements d'odonates diversifiés dont l'Agriion mignon. Les friches arbustives sont particulièrement propices à la Pie-Grièche Ecorcheur, oiseau insectivore rare et menacé. Le bois constitue par ailleurs un site importante de refuge diurne pour les grands cervidés de plaine et notamment le Cerf élaphe présent tout au long de l'année.



- Le Bois d'Houlbran -

ZNIEFF n° 110020270 «Gîtes à Chiroptère des églises de Choisel et Dampierre-en-Yvelines» :

Le clocher de l'église de Choisel héberge une colonie d'Oreillards gris réunissant une dizaine de femelles. Bien qu'en faible effectif, cette colonie n'en demeure pas moins intéressante puisqu'elle constitue la seule colonie de reproduction connue actuellement de cette espèce rare en Ile-de-France. Ces chauves-souris sont liées à des milieux ouverts contrairement aux Oreillards roux.

ZNIEFF n° 110030056 «Ravin forestier d'Herbouvilliers» :

Le micro-climat frais et humide de ce ravin permet le développement d'un cortège diversifié de fougères dont une est protégée (Polystic à aiguillons) et deux autres sont rares en Ile-de-France (Polystic à soies et Dryoptéris écaillé). Cet habitat des forêts de ravins ou de pentes orientées au nord est rare en région Ile-de-France et constitue un milieu d'intérêt communautaire au titre de la Directive «Habitats».

Le réseau Natura 2000

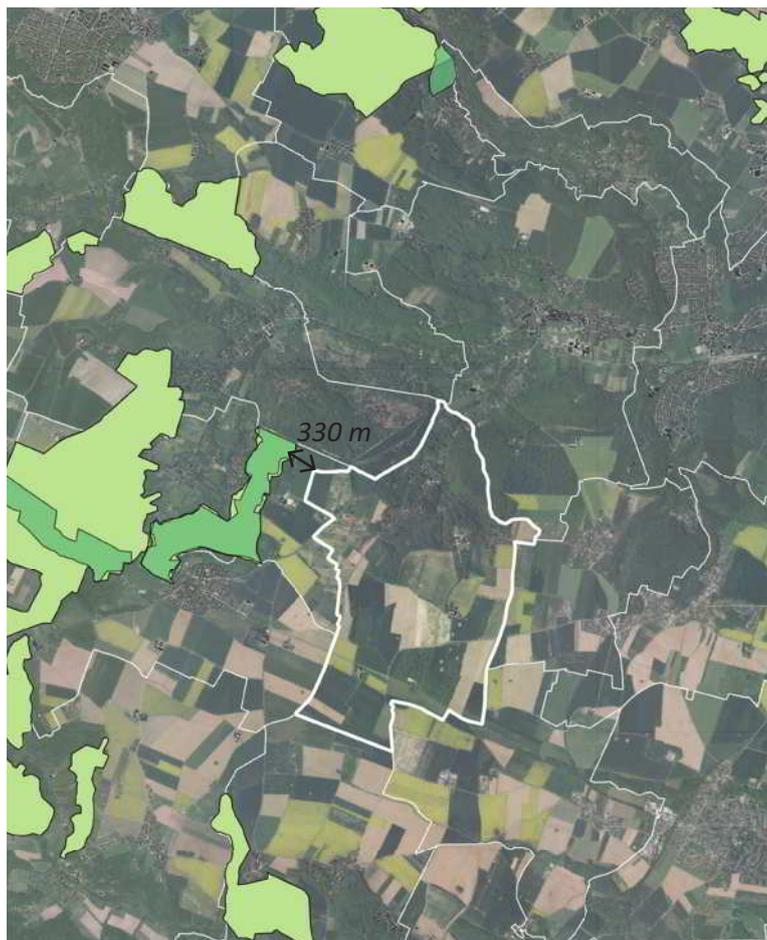
«Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.» (source : ADEME)

Aucun site Natura 2000 n'est inscrit sur la commune de Choisel, que ce soit au titre de la directive «Habitats» qu'au titre de la directive «Oiseaux».

Les premiers sites Natura 2000 se situent à environ 330 mètres :

- > Site d'Intérêt Communautaire FR1100803 «Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline» relatif à la directive «Habitats»

- > Zone de Protection Spéciale FR1112011 «Massif de Rambouillet et zones humides proches» relative à la directive «Oiseaux»



- Distance par rapport aux sites Natura 2000 - Source : INPN -

SIC « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline »

Ce site couvre 792 ha répartis en de nombreux sites sur la partie est du massif de Rambouillet. Sur la commune de Cernay, le périmètre de protection concerne les zones humides des vaux de Cernay ainsi que la pointe Sud du Bois Boisseau. Cette ZSC abrite des milieux humides tourbeux de différentes natures (milieux assez rares à l'échelle nationale) sur lesquels de nombreuses plantes rares et protégées régionalement et/ou nationales ont été recensées. Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillées ce plateau ; sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles. La forêt d'Yveline abrite un ensemble de milieux tourbeux de nature différente, considérés en France comme relictuels et rares à l'étage planitiaire. En outre, une dizaine d'espèces végétales protégées a été recensée.

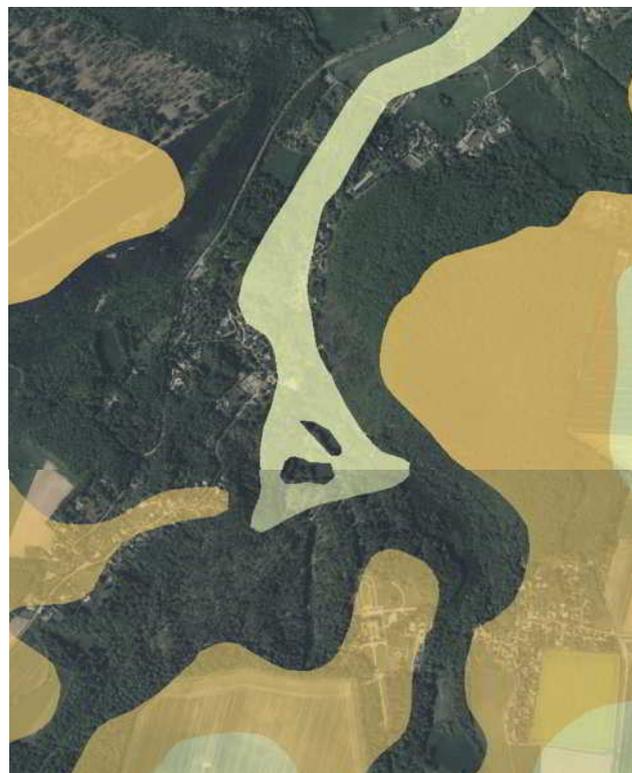
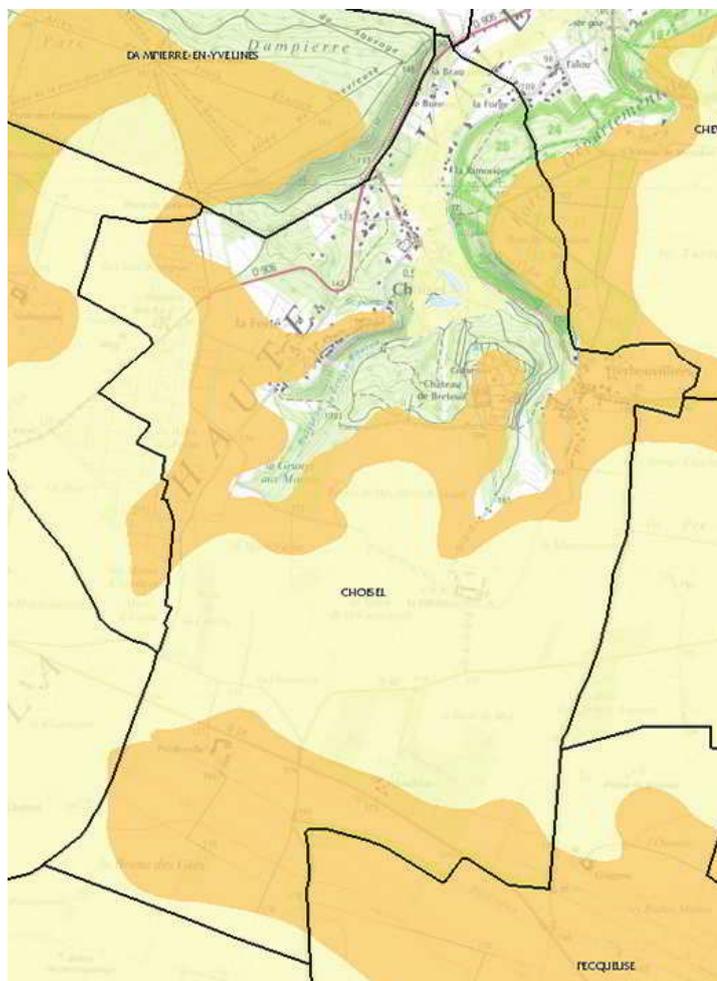
ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches »

Présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique réalisé pour l'alimentation du château de Versailles. Le site est composé à 80% de forêts caducifoliées, 8% de forêts de résineux, 4% de landes, 3% de forêts mixtes, 2% de marais ou tourbières, 2% d'eaux douces intérieures, 1% de prairies.

Le site atteste de la présence de nombreuses zones humides à l'origine des richesses biologiques du site : espèces hivernantes et espèces nicheuses forestières (Pic Mar), espèces fréquentant les clairières et les landes (Engoulement) et espèces paludicoles (Blongios nain). Les zones humides (landes humides et milieux tourbeux) sont sensibles aux perturbations hydrauliques (drainage). La gestion forestière doit permettre de maintenir une diversité de milieux favorables à l'avifaune.

1.5.6. Les risques naturels

Les risques liés au sol



Choisel ne dénombre aucun site pollué recensé par les bases de données BASIAS et BASOL ni d'installation classée pour la protection de l'environnement.

En revanche, la commune est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles dont l'aléa varie de faible à moyen. Le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles fragilise les fondations et la stabilité des constructions. Les implantations historiques des hameaux de La Ferté, d'Herbouvilliers et du château de Breteuil sont inscrites en secteur d'aléa moyen. Le bourg de Choisel n'est pas touché par cet aléa.

Les risques liés à l'eau

Choisel est cité par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux et valant PPRI. Néanmoins, la carte annexée à cet arrêté n'identifie aucune zone inondable sur la commune.

En revanche, lors de l'épisode d'intempéries ayant eu lieu fin mai 2016, des inondations ont été observées sur la commune :

- 4 inondations légères de caves (Impasse des Tilleuls, Chemin de Bonnelles, Le Buisson et Rue des Sources)
- 1 inondation de sous-sol avec rampe pour voiture (Rue Frelon)
- 1 inondation de maison (Le Buisson)

Un paysage en mouvement

Au cours du XX^{ème} siècle, Choisel a connue des mutations paysagères profondes, entraînant la disparition d'un paysage nourricier morcelé au profit d'un paysage pour partie renaturalisé par l'enfrichement et d'autre part réorienté vers un usage de loisirs (jardins).

Ces mutations s'inscrivent dans un mouvement de l'industrialisation de l'agriculture et dans un rapport sociétal à l'environnement qui connaît depuis quelques années de fortes évolutions (développement durable, circuit court, «retour au local»...).

A travers le PLU ce sont les mutations que pourraient engendrer ces nouveaux rapports au territoire qu'il faudra essayer d'anticiper.

Par ailleurs, la commune est soumise à un risque de retrait-gonflement des argiles et certains secteurs de la commune ont été touchés par des inondations lors des intempéries ayant eu lieu fin mai 2016. Ces risques devront être pris en compte dans le règlement graphique et écrit.





2. UN PATRIMOINE REMARQUABLE ET DISCRET

2.1. UN PATRIMOINE REMARQUABLE ET DISCRET

Choisel est une commune d'origine médiévale marquée par un patrimoine riche, qui se découvre au hasard des déambulations dans la commune. L'origine de ce patrimoine communal est varié : il est issue de la vie publique et religieuse, du passé agricole et rural de la commune, de la période de développement de la villégiature et de la présence du réseau hydrographique.

Patrimoine de la vie publique et religieuse



- Eglise Saint-Jean-Baptiste -

Patrimoine agricole



- Ferme de la Fillolière -

Patrimoine de la vie rurale



- Maisons rurale à Herbouvilliers -

Patrimoine de villegiature

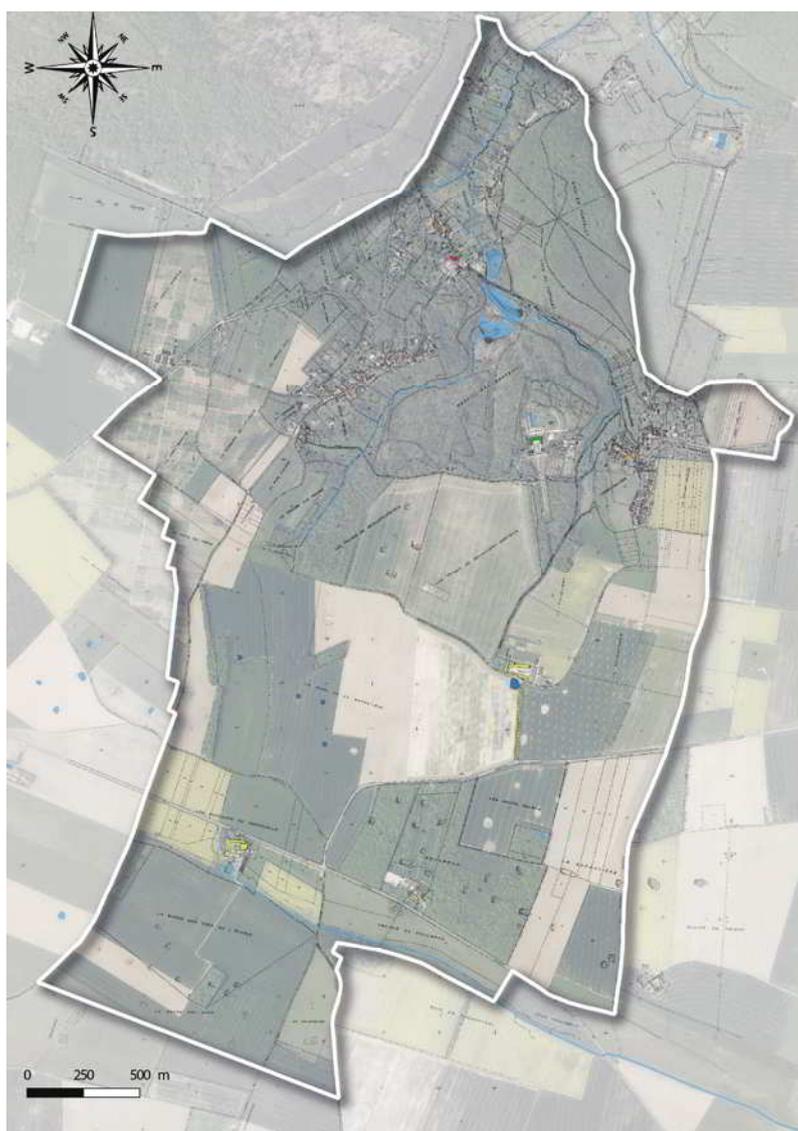


- Château de Breteuil -

Patrimoine lie a l'eau

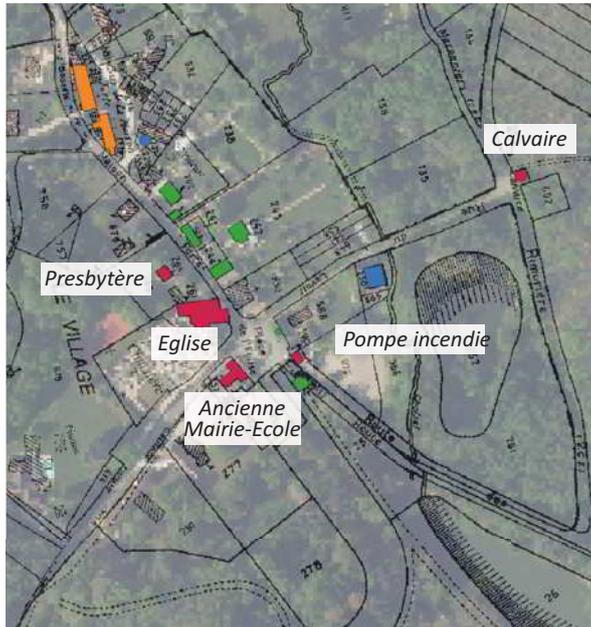


- Fontaine Saint-Paul -



2.1.1. Patrimoine de la vie publique et religieuse

Le patrimoine religieux et administratif est concentré dans le bourg et marque la centralité.



Ancienne Mairie-Ecole, bâtiment cédé par le marquis le Breteuil en 1846



L'Eglise Saint-Jean-Baptiste construite au XIII^{ème} siècle, monument historique inscrit, et son cimetière. Presbytère construit à la fin du XIX^{ème} siècle, architecture classique

La chapelle Saint-Jacques à La Ferté construite au XIII^{ème} siècle est aujourd'hui détruite.



Un calvaire situé au bout de la rue du Lavoir



Ancien local de la pompe à incendie, en usage jusqu'à la Première Guerre Mondiale

2.1.2. Patrimoine agricole

Ponctuant le plateau, trois grandes fermes isolées constituent un patrimoine agricole à préserver.

La ferme de la Fillolière, de Houlbran et de la Prédecelle, sont organisées autour d'une cour et sont déjà apparentes sur les cartographies du XVII^{ème} siècle.



- La ferme de la Fillolière et l'ancienne buverie -



Composées de granges et de bâtiments d'habitations, les fermes présentent des moellons de meulières.

La ferme de la Fillolière est composée d'une buverie, étable dédiée au boeuf.



- La ferme de la Prédecelle -



- La ferme de la Prédecelle et les arbres fruitiers -



- La ferme de Houlbran inscrite dans le Bois -

La ferme de la Prédecelle a été totalement reconstruite au XIX^{ème} siècle.

Les fermes de Herbouvilliers et de la Ferté présentent un intérêt patrimonial principalement du fait de leurs petits bâtiments annexes.



- La ferme d'Herbouilliers -



- La ferme de la Ferté -



- La ferme d'Herbouilliers -



- La ferme de La Ferté

2.1.3. Patrimoine lié à la vie rurale

Un patrimoine lié à la vie rurale et domestique est fortement présent à Herbouvilliers et La Ferté. Certaines habitations et bâtiments annexes ont conservés leurs formes et proportions d'origine.

Un patrimoine rural intéressant à La Ferté qui est principalement constitué de maisons avec pignon marquant les entrées du hameau ainsi que de nombreuses annexes implantées le long de la voie et ayant peu été remaniées, garant de l'ambiance rurale.

De petites maisons ouvrières dans le cœur d'Herbouvilliers marquant le carrefour de voies qualifient le hameau.

La Maison Forte, constituée de maisons mitoyennes ayant conservées leurs formes originelles, signale l'entrée dans le bourg.



- La Ferté, un patrimoine rural important -



- Un cœur de hameau composé de maisons rurales -



- La Maison Forte, révélateur de l'histoire médiévale de la commune -

2.1.4. Patrimoine lié à la villégiature

Le développement de la villégiature au cours du XIX^{ème} et du XX^{ème} siècle a engendré le développement de grandes propriétés :

Le bourg de Choisel accueille de nombreuses résidences de villégiatures, composées de plusieurs annexes implantées le long de la voie.

L'entrée sud de La Ferté est marquée par la présence de murs délimitant les grandes propriétés du hameau.

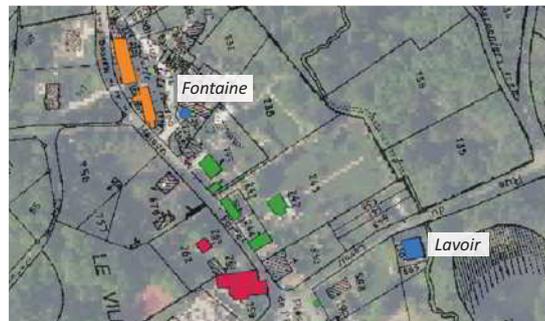
D'anciennes bornes directionnelles Michelin sont dispersées dans la commune. Elles permettaient l'orientation sur le territoire à l'époque du développement de l'automobile. Le château de Breuteil, construit au XVII^{ème} siècle est un monument historique classé, ayant subi des transformations au XIX^{ème} siècle.



2.1.5. Patrimoine lié à l'eau

La commune dénombre un patrimoine lié à l'eau important ayant parfois été réhabilité et mis en valeur. Ces éléments de patrimoine parfois discrets participent au caractère rural de la commune.

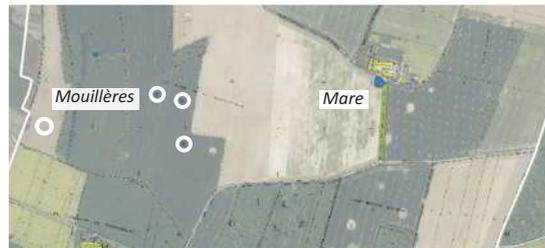
La fontaine de la Maison Forte et l'abreuvoir d'Herbouvilliers constituent des reliquats du passé agricole de ces noyaux historiques. Le lavoir, datant du XIX^{ème} siècle et bâti sous la forme d'un patio, est un élément de patrimoine remarquable.



La fontaine Saint-Paul, localisé le long du ru d'Herbouvilliers, date également du XIX^{ème} siècle.



Le plateau est marqué par la présence des mouillères, ponctuellement en eau. La mare de la Fillolière, entourée de poiriers, participe à la qualité paysagère du site.



2.2.2. Les monuments historiques

Choisel présente deux monuments historiques :

- le Château de Breteuil, monument classé depuis 29 octobre 1961,
- l'Église Saint-Jean-Baptiste, monument inscrit depuis le 8 mars 1982.



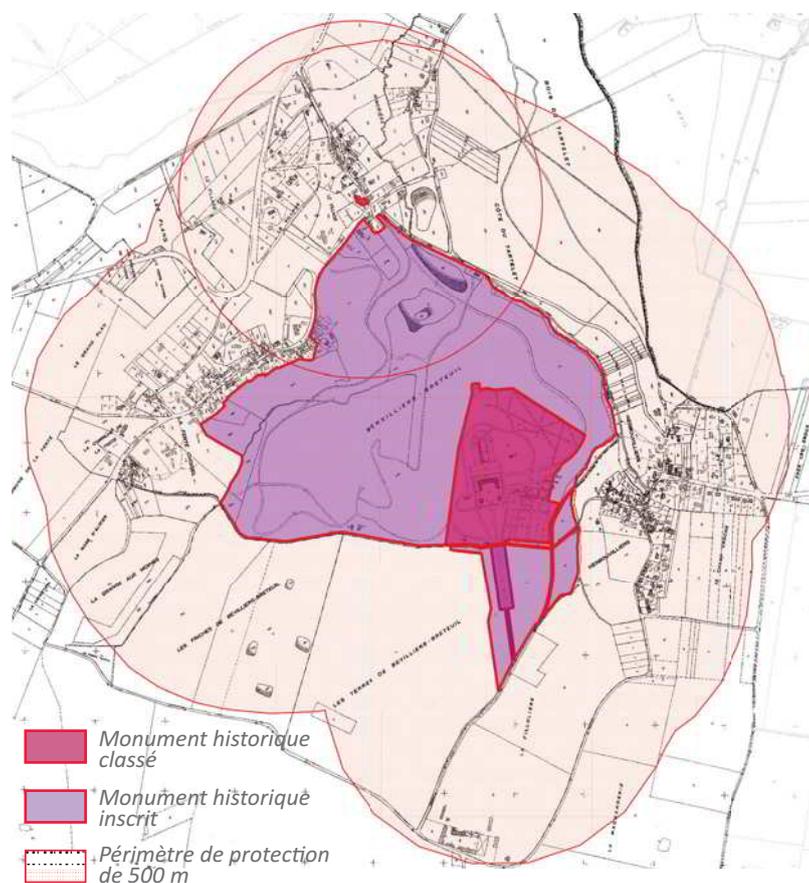
- L'Église Saint-Jean-Baptiste monument historique inscrit -



- Le château de Breteuil, monument classé -

Le Château de Breteuil a été édifié à l'emplacement d'une forteresse médiévale à la fin du XVI^{ème} siècle et au début du XVII^{ème} siècle, dans le style Henri IV. En 1712, les terres et le château entrant dans le patrimoine des Breteuil, de nombreux agrandissements et embellissements sont réalisés. Un jardin à la française est alors créé. Vers 1900 a lieu la réfection des jardins par Henri et Achille Duchêne ainsi que la constructions de deux ailes en retour d'équerre. Le parc, attesté dès le 17^e siècle, connu de nombreuses modifications. Au nord-est du château se trouve le jardin à la française avec miroir 'eau, parterres et tonnelle. Le tracé du jardin respecte une perspective axiale vers les parc à l'anglaise, aux essences d'arbres variées. Plus au sud se trouve une orangerie du 19^e siècle ainsi qu'une ferme et des dépendances. L'ensemble du parc avec les étangs et les bois compte 75ha.

L'église Saint-Jean-Baptiste a été construite au début du XIII^{ème} siècle. Plusieurs travaux ont lieu au cours du XVII^{ème} siècle : création des voûtes du coeur, agrandissement du coeur...



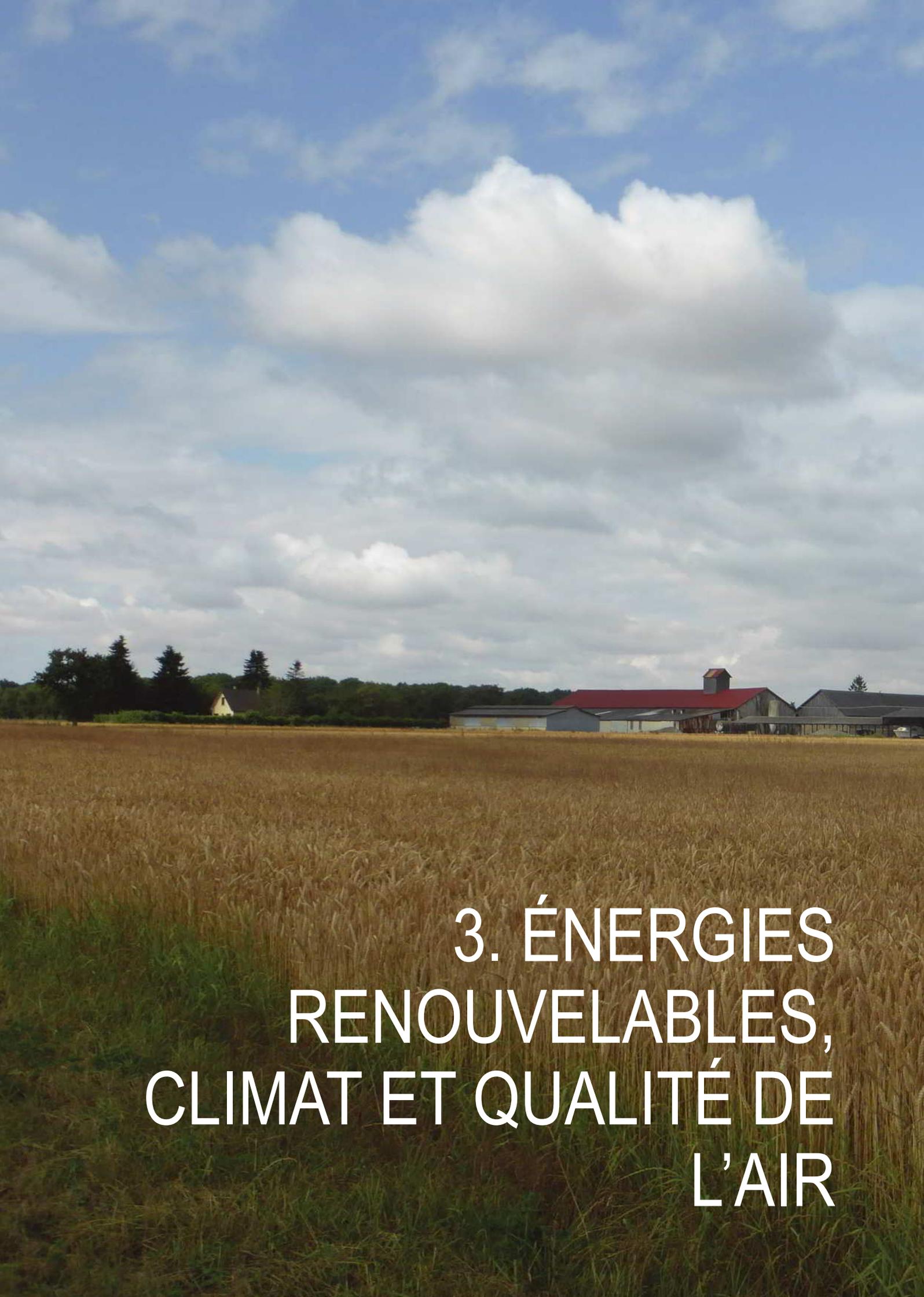
- Périmètre de protection des monuments historiques et domaine du château de Breteuil inscrit monument historique -

Des éléments naturels participent à la qualité patrimoniale de la commune : arbres isolés, allée de poiriers...

Un petit patrimoine riche se découvre de manière parfois inattendue au cours des déambulations dans la commune.

Le patrimoine parfois mis en scène.





3. ÉNERGIES
RENOUVELABLES,
CLIMAT ET QUALITÉ DE
L'AIR

Concernant la thématique du climat et de la qualité de l'air, plusieurs documents supra-communaux existent et définissent des objectifs en matière de lutte contre le changement climatique.

Prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est un document stratégique et prospectif dont la finalité est de définir les objectifs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques. Il associe l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, le développement de modes alternatifs de transport, les principes d'aménagement et d'urbanisme et l'évolution des outils industriels et des pratiques agricoles...

Les travaux d'élaboration du SRCAE d'Île-de-France est le fruit de 3 années de travail et définit aux horizons 2020 et 2050 les orientations :

- de réduction des émissions de gaz à effet de serre
- d'atteinte d'objectifs quantitatifs de développement de la production d'énergie renouvelable
- de réduction de la pollution atmosphérique
- de mise en place d'orientations visant à adapter les territoires aux effets du changement climatique.

Le SRCAE s'articule avec les démarches existantes ou en projets et nourri de nombreux documents supra-communaux directement ou indirectement liés aux préoccupations énergétiques, climatiques et de pollution de l'air.

- Le SRCAE se substitue au Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA adopté en novembre 2009) à compter de son approbation.
- Le PRC, Plan Régional pour le climat d'Île-de-France.
- Le PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île de France.
- Le PREDMA : Plan Régional d'élimination des déchets.
- Le PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère.

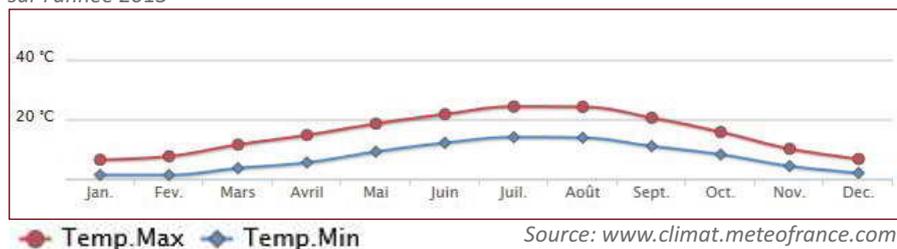
3.1. LE CLIMAT

Le climat des Yvelines est un climat humide orageux en été avec des hivers modérés. C'est un climat de type tempéré océanique, légèrement altéré par des apparitions sporadiques d'influences continentales.

En particulier, les hauteurs de précipitations de fin de printemps et de l'été sont rehaussées par des orages plus fréquents qu'en climat océanique franc.

La température moyenne annuelle est de 10,7°C. La moyenne des précipitations annuelles est de 695 millimètres.

- Moyenne des températures mensuelles maximales et minimales via la station de Trappes sur l'année 2013 -



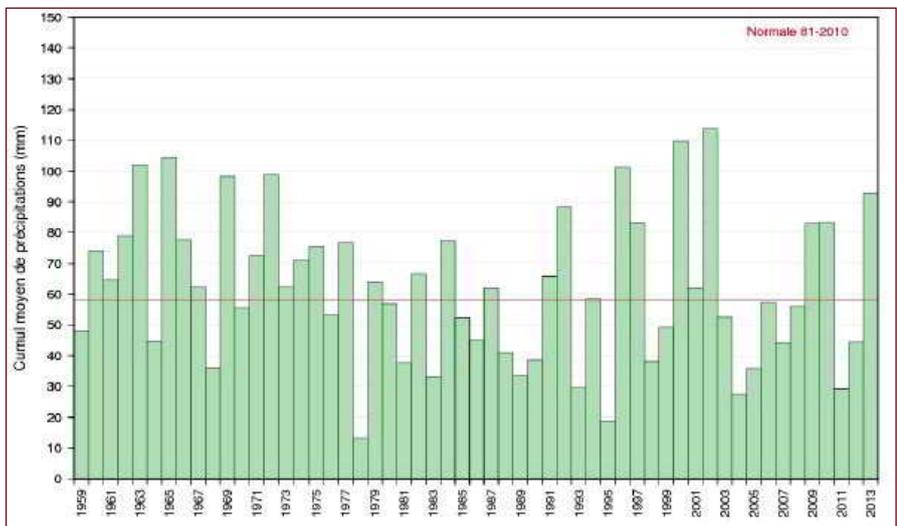
La station référence pour la commune de Choisel au sein des données publiques de Météo France est celle de Trappes et constitue la base de références sur les données suivantes.

Les caractéristiques du climat tempéré océanique se retrouvent sur les bilans des températures et temps d'ensoleillement sur l'année 2013.

- Période d'ensoleillement via la station de Trappes sur l'année 2013 -



La moyenne annuelle (entre 1959 et 2013) des précipitations est de 92 mm pour une normale de 56 mm. A noter que le mois de novembre 2013 est le plus arrosé depuis 1959. L'Yvelines est un département largement exposé aux précipitations.



- Cumul mensuel de précipitations depuis 1959 - Source: www.climat.meteofrance.com -

L'année 2014 est l'année la plus chaude depuis 1900. Elle se caractérise par des températures supérieures aux normales saisonnières sur l'ensemble de l'année, à l'exception des mois estivaux qui ont été frais, nuageux et pluvieux.

3.2. LA QUALITÉ DE L'AIR ET POLLUANTS ATMOSPHÉRIQUES

3.2.1. Qualité de l'air

Les données concernant la qualité de l'air se basent sur différents documents produits dans le cadre du PDU et du PRQA d'Île de France par l'intermédiaire d'Airparif et de l'ADEME notamment. La station de référence prise dans l'étude des données est basée à Rambouillet pour la commune de Choisel.



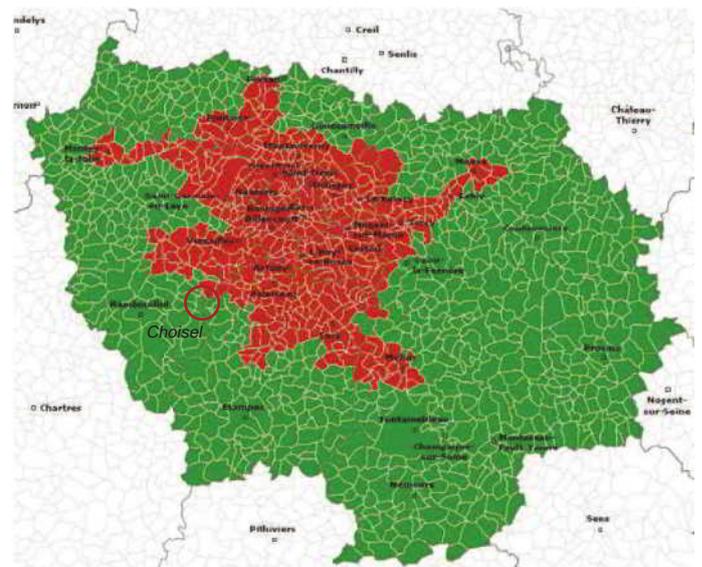
- Implantation des stations de mesure en 2005 en Grande Couronne de l'Île de France -
- Source : AIRPARIF / Evaluation des impacts du PDUIF sur la qualité de l'air et les émissions de GES en 2020 -

Le niveau de pollution sur l'Île-de-France est directement en lien avec la météorologie. L'ozone y est favorisé par l'ensoleillement et la chaleur et par le peu de vent (épisodes anticycloniques des derniers étés).

Le Plan de Protection de l'Atmosphère en Ile-de-France pointe le fait que la population francilienne est potentiellement exposée à des dépassements de valeurs limites ou objectifs de qualité.

Ces dépassements ont conduit à définir en Île-de-France une zone sensible pour la qualité de l'air qui regroupe environ 10.3 millions d'habitants (soit 87% de la population totale de la région sur 24 % du territoire francilien). La commune de Choisel se situe en dehors de la zone sensible définie au PPA et n'est ainsi pas concernée par les différentes mesures prescrites par le Plan.

- Source : DRIEE Ile-de-France - PPA -



- «Zone sensible» pour la qualité de l'air en Ile-de-France -
- Source : DRIEE Ile de France, résumé non technique PPA -

La commune n'est pas considéré comme appartenant à la «zone sensible» pour la qualité de l'air en Ile-de-France.

3.2.2. Polluants atmosphériques et gaz à effet de serre

Les gaz à effet de serre (GES) pris en compte dans ce diagnostic sont le dioxyde de carbone (CO₂), méthane (CH₄) et le protoxyde d'azote (N₂O) qui correspondent à 96% des émissions franciliennes de GES. (source AIRPARIF)

En ce qui concerne les principaux polluants, la qualité de l'air s'améliore sensiblement en Île-de-France, sauf pour les oxydes d'azote (lente amélioration) et pour l'ozone (en augmentation modérée), en fonction des années.

Le rapport sur la qualité de l'air en 2014 en Île-de-France élaboré par Airparif précise que la qualité de l'air quotidienne reste cependant insatisfaisante pour certains polluants. En 2014, les concentrations de particules et de dioxyde d'azote en Ile-de-France restent problématiques, avec des dépassements importants des valeurs limites.

Les niveaux de pollution moyens de 2014 apparaissent légèrement inférieurs à ceux de 2013. Une nette diminution du niveau de particules a été enregistrée.

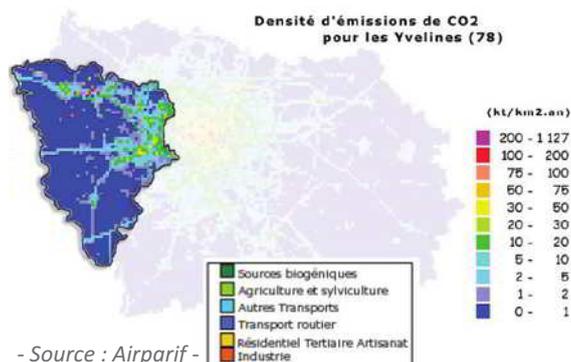
L'année 2014 confirme une légère baisse des niveaux de dioxyde d'azote dans l'agglomération parisienne à proximité du trafic. Les niveaux sont stables en situation éloignée du trafic.

Concernant l'ozone, l'ensemble de l'Île-de-France connaît des dépassements de l'objectif de qualité de l'air pour ce polluant, notamment dans les zones périurbaines et rurales.

	Normes à respecter		Normes à respecter dans la mesure du possible				Tendances	
	Valeur limite		Valeur cible		Objectif de qualité		2000-2014	
	Loin du trafic	Le long du trafic	Loin du trafic	Le long du trafic	Loin du trafic	Le long du trafic	Loin du trafic	Le long du trafic
PM ₁₀	Respectée	Dépassée			Respecté	Dépassé	↘	↘
PM _{2,5}	Respectée	Respectée	Respectée	Dépassée	Dépassé	Dépassé	↘	↘
NO ₂	Dépassée	Dépassée			Dépassé	Dépassé	↘	↘
O ₃			Respectée		Dépassé		→	
Benzène	Respectée	Respectée			Respecté	Dépassé	↘	↘

Normes à respecter selon les polluants problématiques en Ile-de-France
- source : AIRPARIF / Rapport sur la qualité de l'air en 2014 en Île-de-France

Concernant le dioxyde d'azote, la valeur limite a été dépassée en 2014 sur près de 15% du réseau francilien. Compte tenu de la persistance d'une situation dégradée et du dépassement des valeurs limites concernant le dioxyde d'azote, il reste l'enjeu principal en matière de pollution atmosphérique en Île-de-France. Le secteur de Choisel reste peu concerné par le risque de dépassement notamment du fait de son éloignement d'axe de trafic majeur.



- Source : Airparif -

La cartographie de la densité d'émissions de CO₂ des Yvelines révèle une qualité de l'air identifiée comme très bonne sur Choisel (en bleu sur la carte).

Les pollutions sont essentiellement issues du transport routier et des déplacements véhicules.

L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Île-de-France, les particules en suspension peuvent relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.

Selon la base de relevé Airparif sur Rambouillet, la qualité de l'air sur 2008 est évaluée comme bonne.

L'origine des pollutions est évaluée par secteur d'activités et par polluants pour l'année 2010. A l'échelle des Yvelines (comme de la région), les secteurs qui émettent le plus de GES et de CO₂, sont le résidentiel tertiaire et le trafic routier. Pour le méthane, le secteur de traitement des déchets et le secteur de l'énergie, sont les plus gros contributeurs.

Yvelines (78)	GES (kt)	CO ₂ (kt)	CH ₄ (t)	N ₂ O (t)
Extraction, transformation et distribution d'énergie	740	700	1 740	<10
Industrie manufacturière	650	640	20	10
Traitement des déchets	390	360	1 150	20
Résidentiel et tertiaire	2 240	2 190	770	100
Trafic routier	2 100	2 080	170	70
Trafic ferroviaire et fluvial	40	40	<10	<10
Plate-forme aéroportuaire	<10	<10	<10	-
Agriculture	520	330	590	580
Emissions naturelles	-	-	-	-
Chantiers et carrières	50	50	20	<10
Total départemental 78	6 730	6 390	4 460	780

Bilan des émissions des Yvelines par secteur, pour l'année 2010 - Source : airparif -

Les émissions de GES dans les Yvelines par secteurs :

- Résidentiel tertiaire : 33%
- Trafic routier : 31%
- Extraction, transformation en énergie : 11%

Le chauffage des logements et locaux sont les principales émissions de GES concernant le résidentiel tertiaire et la consommation de carburant des véhicules la principale émission pour le trafic routier. Le bilan des émissions de polluants atmosphériques et de GES dans les Yvelines pour l'année 2010 effectué par AIRPARIF montre une diminution totale des émissions entre 2000 et 2010 avec des disparités sur les secteur émetteurs de GES.

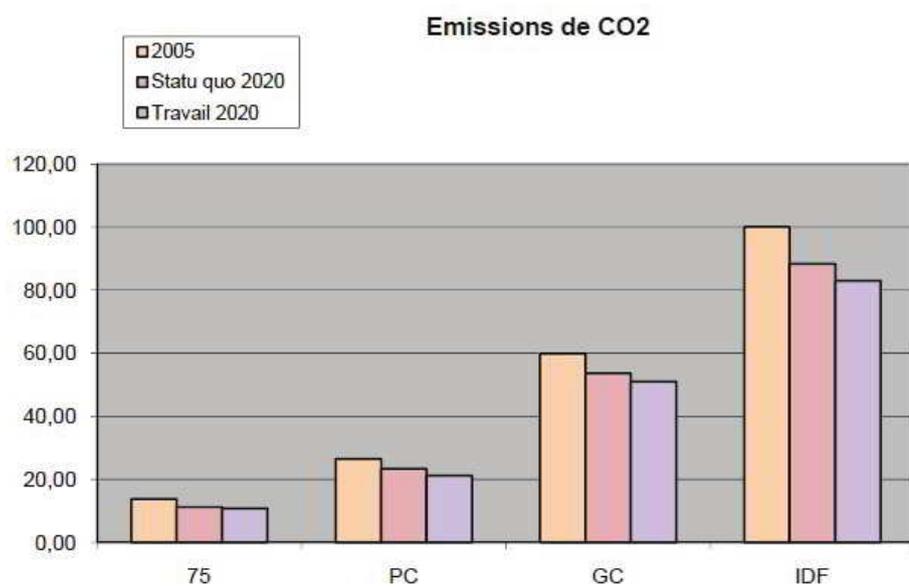
- -13% pour le secteur résidentiel / tertiaire sur 10 ans,
- -3% pour le trafic routier sur la même période.

Les Yvelines sont considérées comme un département modéré en termes de contribution aux émissions régionales de particules, d'oxyde d'azote, de composés organiques volatils (COV), dioxyde de soufre et de monoxyde de carbone. En revanche, sa contribution aux émissions de composés organiques est un peu plus élevée.

Par sa position en frange de plusieurs massifs forestiers, la commune bénéficie d'une qualité de l'air favorable. L'absence d'activité polluante conséquente (type industrielle) et un trafic modéré sur la commune permet une émission de GES faible. Le secteur le plus émetteur étant probablement le secteur résidentiel-tertiaire.

L'évaluation des impacts du PDUIF sur la qualité de l'air en 2020 élaboré par Airparif, permet d'estimer les émissions de gaz à effet de serre (GES) par le trafic routier sur la base des émissions du seul CO₂. En effet, comme le mentionne l'étude, ces émissions «représentent 99% des émissions de GES liées au trafic routier». Les données de l'étude ont été basées sur une méthodologie COPERT4.

Ce diagramme présente l'évolution des émissions de CO₂ liées au trafic routier entre 2005 et (avec une projection selon la méthode COPERT4) 2020 selon deux scénarii (*statu quo* : évolution sur la base que l'on connaît aujourd'hui et *de travail* : intégrant les orientations du PDUIF).



Evolution des émissions de CO₂ liées au trafic routier entre 2005 et 2020

- source : AIRPARIF / Evaluation des impacts du PDUIF sur la qualité de l'air et les émissions de GES en 2020

Sous le scénario *statu quo* : les émissions de CO₂ diminuent globalement sur l'ensemble de la France, de presque 12% relativement aux émissions de CO₂ en 2005 ; l'évolution technologique du parc roulant s'additionne à ou contrebalance l'évolution locale du trafic. Cette diminution globale se décline sur Paris, la Petite Couronne et la Grande Couronne.

Sous le scénario de travail, les émissions de CO₂ diminuent globalement sur l'ensemble de la France, de l'ordre de 17 % (par comparaison avec 2005). Cette diminution globale se décline également sur tous les secteurs présentés notamment la Grande Couronne dans laquelle s'insère Choisel (-15%).

Par rapport au scénario du *statu quo*, le scénario de travail se traduit par un gain de 6% sur les émissions de CO₂ liées au trafic routier (et de l'ordre de 5% sur la Grande Couronne), soit 630 kilotonnes de CO₂ par an pour l'Île-de-France.

3.3. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables (EnR) sont : l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, le bois-énergie, l'énergie éolienne, la géothermie et le biogaz. Ces énergies concourent à la protection de l'environnement car elles produisent peu de déchets et engendrent peu d'émissions polluantes en particulier les gaz à effet de serre.

Les Yvelines disposent d'un certain potentiel de ressources mobilisables pour le bois-énergie.

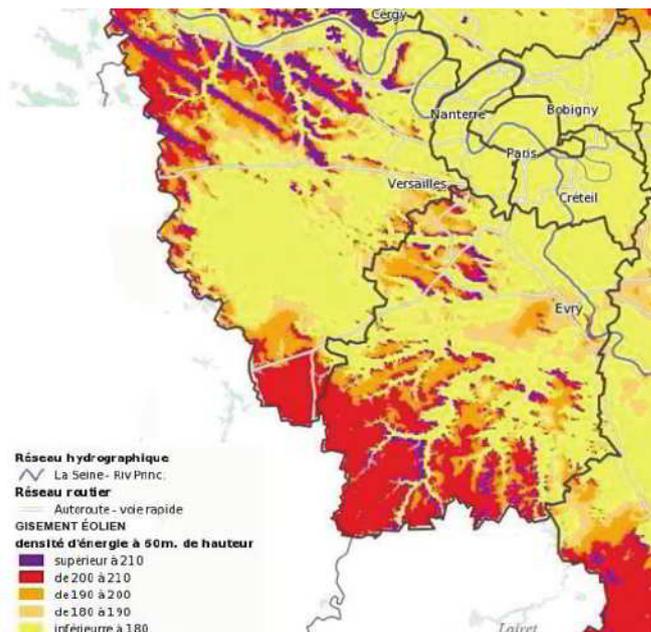
Énergie éolienne

Concernant l'énergie éolienne, suite à la loi ENE du 12 juillet 2010, la région des Yvelines a prescrit l'élaboration d'un Schéma Régional Eolien (SRE), approuvé par arrêté du Préfet de région le 28 septembre 2012. Il constitue le volet éolien du SRCAE.

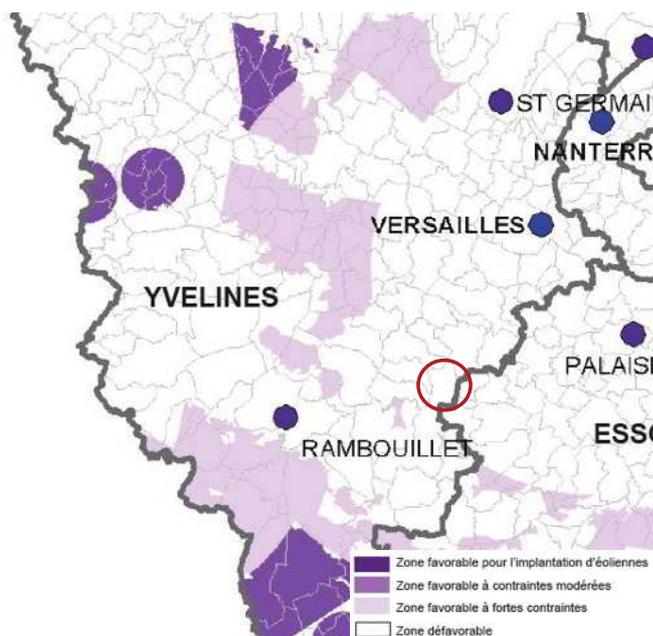
Le SRE a notamment pour objectif d'identifier les zones géographiques favorables au développement de l'énergie éolienne et fixe un certain nombre de recommandations visant à favoriser l'insertion des projets éoliens dans leur environnement.

Le gisement éolien francilien détaillé dans le SRE montre que les plus grosses densités d'énergie à 60 m du sol se situent d'une manière générale sur les plateaux.

La commune de Choisel est située sur une zone dont le potentiel éolien ne permet pas d'envisager l'implantation de parcs éoliens rentables et performants. La commune est jugée comme non favorable à l'implantation d'éolienne.



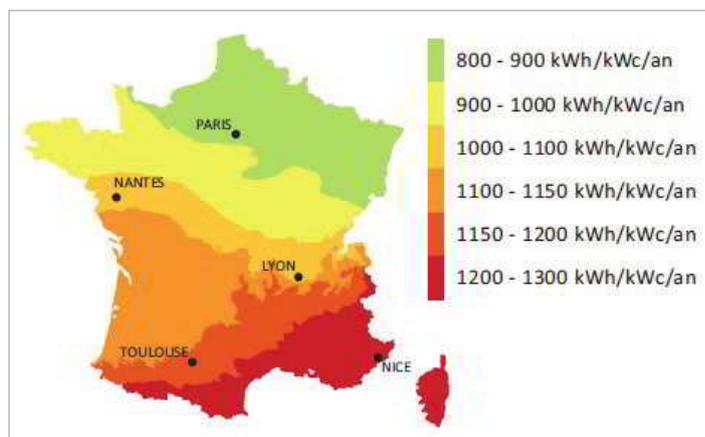
- Carte du gisement éolien régional - Source : Schéma régional éolien d'Ile de France -



- Carte des zones favorables au développement éolien - Source : Schéma régional éolien d'Ile de France

Énergie solaire

Le potentiel solaire en région parisienne semble modéré au regard de la carte ci-contre. A l'échelle européenne, il doit néanmoins être considéré comme important, du moins suffisant pour l'exploitation d'apports solaires individuels.



Carte de potentiel solaire en France

Géothermie

La commune de Choisel ne présente pas de gisement actuellement. Cependant, le potentiel reste intéressant en géothermie de type très basse énergie (pompes à chaleur ou puits canadien) vers les particuliers.

Filière Bois-Energie

Sur la commune de Choisel, en frange du massif de plusieurs massif forestiers, la ressource est importante mais peu exploitée. En effet, certaines communes utilisent cette filière pour le chauffage de certains locaux ou équipements communaux.

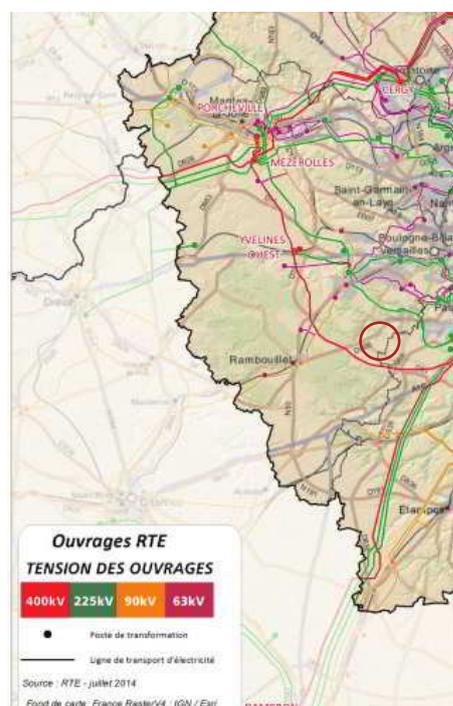
Le Schéma régional de raccordement au réseau électrique des énergies renouvelables (S3REnR)

Le S3REnR d'Ile-de-France a été approuvé le 10 mars 2015. Ce document vise à atteindre les objectifs fixé par le SRCAE en matière de développement des énergies renouvelables à horizon 2020. Le schéma a pour objectif d'assurer la visibilité des capacités d'accueil des énergies renouvelables, d'anticiper les développement de réseaux nécessaires à leur accueil et d'établir une mutualisation des coûts permettant de ne pas faire porter l'ensemble des adaptations des réseaux aux premiers projets énergies renouvelables proposés.

Les grands enjeux permettant de garantir la sécurité et la fiabilité de l'approvisionnement en électricité sont les suivants :

- Raccorder les nouveaux sites de production
- Compenser l'intermittence des énergies renouvelables
- Mutualiser les productions pour réconcilier les diaprétés régionales

A l'échelle de la commune de Choisel, aucun ouvrage n'est prévue.



A photograph of a paved road stretching into the distance, flanked by lush green trees and grass. In the background, a house with a grey roof and a pink flower bed are visible. The sky is overcast with grey clouds. The text is overlaid in white, bold, sans-serif font.

4 CAPACITÉ DES
RÉSEAUX, NUISANCES
SONORES ET RISQUES
TECHNOLOGIQUES

4.1. LES RÉSEAUX

4.1.1. L'eau potable

L'eau potable de la commune de Choisel est distribuée par le Syndicat intercommunal des eaux de la région de Cernay-la-Ville (SIERC). L'eau, issue de nappe superficielle, provient essentiellement de l'usine de traitement d'eau de Seine de Morsang-sur-Seine pour 85% et 15% issue des forages sur la nappe de Champigny et de l'Yprésien, ressource stratégique en cas de pollution de la Seine. L'eau produite par l'usine de Morsang est refoulée sur le réservoir d'équilibre situé à Linas. Une interconnexion est aussi réalisée avec les usines de Viry-Chatillon et d'Aubergenville.

Cette eau est distribuée jusqu'au robinet via un ensemble de réseaux de distribution, de réservoirs et de postes de refoulement. Trois réservoirs sont présents sur les communes de Cernay-la-Ville, Boullay-les-Troux et Senlisse. Trois stations de pompage sont présentes à Boullay-les-Troux, Les Mollières et Senlisse. Aucun réservoir ni station de pompage n'est situé sur la commune de Choisel.

Le SIERC a pour mission l'approvisionnement, le transport et la distribution de l'eau potable, ainsi que la défense incendie. Le syndicat a confié la gestion du réseau à la Société Lyonnaise des Eaux, par un contrat d'affermage.

La qualité de l'eau fait l'objet de contrôles sanitaires réalisés par des laboratoires accrédités par le Ministère de la Santé et mandatés par l'ARS. La surveillance d'exploitation permet de s'assurer du respect des exigences de qualité de l'eau produite et distribuée en vérifiant sa conformité.

Au regard des contrôles sanitaires effectués en 2014, l'eau distribuée sur la commune est jugée conforme aux limites et références de qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

En 2014, la commune de Choisel compte 245 branchements. 27 753 m³ d'eau ont été facturés.

4.1.2. L'assainissement des eaux usées

L'assainissement collectif

La gestion de l'assainissement non collectif est géré par le SIAVHY, syndicat intercommunal également en compétent pour l'aménagement, l'entretien, l'équipement et la gestion de l'Yvette et de ses affluents.

La commune de Choisel a transféré sa compétence de collecte des eaux usées et « assainissement collectif » au SIAVHY. Le transport des eaux usées est également assuré par le SIAVHY. Le traitement des eaux usées est majoritairement assuré par le SIAAP (station d'épuration de Valenton : 3 600 000 EH avec une charge maximale en entrée de 2 628 883 EH).

Le SIAVHY a délégué l'exploitation de son service de l'assainissement collectif sur l'ensemble de son territoire à la Lyonnaise des Eaux.

Choisel comprend 218 abonnés assujettis à l'assainissement collectifs, ce qui représente un taux de raccordement de 92%.

Le SIAVHY est propriétaire de 4 stations d'épuration et en assure la gestion :

- STEP de Gometz-la-Ville depuis le 1er janvier 2010 : mise en service en 1972, la STEP est de type boues activées. Sa capacité nominale est de 1000 eq.hab. En 2014, sa charge maximale en entrée est de 557 eq.hab. En 2014, la STEP est conforme en équipement et en performance.
- STEP de Boullay-les-Troux depuis le 1er juillet 2011 : mise en service en 1977, la STEP est de type boues activées. Sa capacité nominale est de 1000 eq.hab. En 2014, sa charge maximale en entrée est de 332 eq.hab. Cette même année, la station est jugée conforme en équipement et en performance.
- STEP de Dampierre-en-Yvelines depuis sa mise en service en octobre 2012 : la STEP est de type boues activées. Sa capacité nominale est de 2000 eq.hab. En 2014, sa charge maximale en entrée est de 1010 eq.hab. Cette même année, la station est jugée conforme en équipement et en performance.
- STEP de Cernay-la-Ville depuis le 1er janvier 2013. Mise en service en 1986, la STEP est de type boues activées et d'une capacité nominale de 2000 eq.hab. En 2014, sa charge maximale en entrée est de 770 eq.hab. Cette même année, la STEP est conforme en équipement et en performance.

Suite aux contrôles effectués sur les ouvrages et réseaux du SIAVHY, il est noté que les principaux dysfonctionnements des réseaux sur le bassin de l'Yvette sont dus à la présence d'eau claire parasite. Une eau parasite est une eau transitant dans un réseau d'assainissement non conçu pour la recevoir. Les eaux claires parasites peuvent être issue d'infiltration diffuse de la nappe ou il peut s'agir d'intrusions d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. La présence d'eaux claires parasites entraîne notamment des surcharges hydrauliques dans les collecteurs et les postes de relèvement éventuels.

Communes	Secteur	Taux d'ECPP	Surface Active
BOULLAY-LES-TROUX	Réseaux unitaires		
CHOISEL ^a	Bourg	5%	0,39 hectare
	Herbouvilliers	19%	
GOMETZ-LA-VILLE ^b	Hameaux raccordés au réseau intercommunal	25%	0.22 hectare
	Bourg raccordé à la STEP	20%	0.64 hectare
CERNAY LA VILLE	commune	86 m3/j	1 hectare

A Choisel, les eaux claires parasites représentent 5% des eaux collectées dans le bourg et 19% dans le hameau d'Herbouvilliers.

Tableau 5 : Estimation des eaux claires parasites présentes dans les réseaux de collecte

- Estimation des eaux claires parasites présentes dans le réseau de collecte - Source : Rapport annuel 2014 SIAVHY -

L'assainissement non collectif

Choisel a transféré sa compétence d'assainissement non collectif au SIAVHY. En 2014, sur l'ensemble des communes ayant transféré la compétence ANC au SPANC du SIAVHY, les installations d'ANC sont estimées à 550. Parmi ces installations :

- 32% étaient en 2014 conformes à l'arrêté du 7 mars 2012. ces installations sont constituées d'un pré-traitement suivi d'un système de traitement,
- 24% sont considérées comme réglementaires : la filière n'est pas conforme à la réglementation actuelle, mais correspondait aux prescriptions réglementaires lors de sa mise en place et n'engendre pas de risques sanitaires ou environnementaux,
- 62% des installations sont non conformes : pour ces habitations, le système d'assainissement, lorsqu'il existe, est partiel et son fonctionnement aléatoire. La réhabilitation des installations est nécessaire et demandée par le SPANC.

4.1.3. Les déchets

La gestion des déchets est gérée sur la commune par le SICTOM de la Région de Rambouillet.

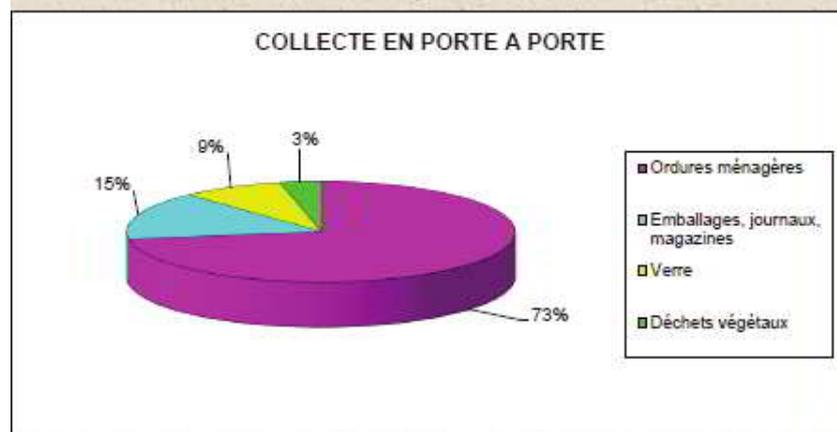
L'organisation de la collecte

La plus grande partie de la collecte est confiée à un prestataire extérieur, et le reste est effectué en régie. La collecte en régie concerne les encombrants et les déchets d'équipements électriques et électroniques (D3N) sur rendez-vous, les mises en place de bennes à la demande, les collectes en redevance spéciale de certaines entreprises et collectivités.

La collecte en porte-à-porte concerne les emballages-journaux-magazines tous les 15 jours, le verre toutes les 6 semaines, les ordures résiduelles toutes les semaines.

➤ Ordures ménagères.....	21 826 tonnes
➤ Emballages.....	4 615 tonnes
➤ Verre.....	2 564 tonnes
➤ Déchets végétaux.....	1 024 tonnes
Soit un total de.....	30 029 tonnes

En 2014, selon le rapport d'activité du syndicat, 21 826 tonnes d'ordures ménagères ont été récoltés, ce qui représente 73% du tonnage récolté en porte-à-porte.

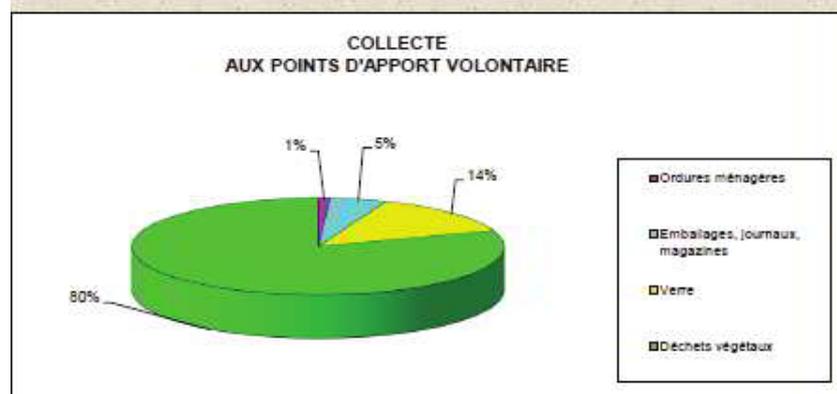


- Tonnage des déchets récolté en porte-à-porte - Source : Rapport annuel 2014 SICTOM -

Des points d'apport volontaire concernant les verre, les emballages-journaux-magazines, les déchets végétaux sont répartis sur le territoire et collectés régulièrement. Cela donne les tonnages avec les proportions suivantes :

➤ Ordures ménagères.....	30 tonnes
➤ Emballages et Journaux magazines.....	142 tonnes
➤ Verre.....	399 tonnes
➤ Déchets végétaux.....	2 333 tonnes
Soit un total de.....	2 904 tonnes

Au total ce sont 2 904 tonnes de déchets qui ont été récoltés sur ces points d'apport volontaire, dont 80% de déchets végétaux.



- Tonnage des déchets récolté en point de collecte - Source : Rapport annuel 2014 SICTOM -

Le SICTOM organise pour les ménages une collecte sur rendez-vous pour les encombrants et une collecte spécifique pour les déchets électriques et électroniques encombrants (D3E). 3795 rendez-vous ont été pris en 2014 pour les encombrants dont 1063 pour les déchets électriques. Ce service en régie collecte au total 2607 tonnes dont 85 tonnes de carton.

EVOLUTION DE LA COLLECTE EN PORTE A PORTE (en tonnes)					
	2010	2011	2012	2013	2014
Ordures ménagères	22 863	22 936	22 614	21 881	21 826
Emballages	4 885	4 959	4 855	4 635	4 615
Verre	2 837	2 837	2 757	2 577	2 564
Déchets végétaux	789	851	909	890	1 024
TOTAL	31 374	31 583	31 135	29 983	30 029

Entre 2010 et 2014 une légère diminution dans le volume de déchets collectés en porte-à-porte a été observé : 31 374 t en 2010 contre 30 029 t en 2014. Cette baisse est à imputer à la diminution du volume d'ordures ménagères. En revanche, le volume de déchets végétaux à lui augmenté sur cette période.

EVOLUTION DE LA COLLECTE EN APPORT VOLONTAIRE (en tonnes)					
	2010	2011	2012	2013	2014
Ordures ménagères	52	48	48	36	30
Emballages	179	170	155	153	142
Verre	338	323	346	361	399
Déchets végétaux	1 569	1 828	1 820	1 885	2 333
TOTAL	2 138	2 369	2 369	2 435	2 904

En ce qui concerne l'évolution de la collecte en apport volontaire, il est observé entre 2010 et 2014 une légère augmentation qui là aussi est principalement due à l'augmentation du volume de déchets végétaux récoltés.

- Évolution du volume collecté en porte-à-porte et en point de collecte -
- Source : Rapport annuel 2014 SICTOM -

L'accroissement des volumes de déchets végétaux est probablement une conséquence de l'interdiction de leur brûlage par décret préfectoral.

4.2. NUISANCES SONORES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES

4.2.1. Les nuisances sonores

Le département des Yvelines est concerné par un projet de Plan de Prévention du Bruit (PPBE).

L'objectif du PPBE est de protéger des nuisances sonores excessives les zones d'habitations, les établissements scolaires ou de santé et de préserver les zones calmes. Une première phase de diagnostic a permis d'identifier les principales zones exposées à des niveaux de bruits élevés.

L'objectif du PPBE des routes départementales est de :

- Privilégier les actions en faveur du développement des transports en commun
- Promouvoir les circulations douces
- Mettre en place des actions de prévention, de maîtrise des trafics et de réduction des vitesses

Ce dernier a défini 3 catégories de cartes de bruit, allant de :

- la carte «a» représentant les zones exposées au bruit sur une moyenne de 24h d'une part et sur une période nocturne d'autre part.
- la carte «b» représentant les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (5 catégories)
- la carte «c» représentant les zones où un dépassement de la valeur limite est constaté sur une moyenne de 24h et sur une période nocturne.

La carte des grandes infrastructures routières des Yvelines met en évidence l'absence de lien avec la commune de Choisel au sein du PPBE. De même, parmi les secteurs potentiellement les plus impactés des Yvelines, la commune n'y figure pas.

Seule la RD906 est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. La voie étant classé en catégorie 3, la largeur du secteur affectée par le bruit est de 100m.



Légende

- réseau routier national
- réseau autoroutier (concédé et non concédé)

- Carte des infrastructures routières principales des Yvelines - Source PPBE des Yvelines -

4.2.2. Risques technologiques et servitudes

SITE POLLUÉ ET SEVESO

Aucun site Basias, Basol ou SEVESO n'est répertorié sur la commune de Choisel.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ANNEXE / APPROFONDISSEMENT PAYSAGER

ARRETE LE

LE 28 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 16 SEPTEMBRE 2019

MODIFIE LE

LE 18 juin 2019

PIECE DU PLU

1.1



Cittànova

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ANNEXE // APPROFONDISSEMENT PAYSAGER

ARRETE LE

LE 28 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 16 SEPTEMBRE 2019

MODIFIE LE

LE 18 juin 2019

PIECE DU PLU

1.1



Cittànova

APPROFONDISSEMENT PAYSAGER

La commune de Choisel, inscrite dans le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, a fait le choix de réaliser un approfondissement paysager dans le cadre du diagnostic territorial du PLU.

Ainsi, le diagnostic territorial de la commune s'est attaché à prendre en compte de manière transversale la question du paysage.

Il sera détaillé dans cette annexe comment le paysage influe sur la perception des entités bâties composant la commune de Choisel.

Au delà du diagnostic, cet approfondissement s'est décliné tout au long de la procédure de PLU grâce à une prise en compte accrue des enjeux paysagers dans la définition du projet d'aménagement et de développement durable, dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le règlement graphique et écrit.

UN COEUR VILLAGEOIS QUI SE REVELE EN DEUX TEMPS

La traversée du bourg de Choisel nécessite de sortir des grands axes de circulation et de traverser préalablement un des écarts ou hameaux de la commune. Les différentes entrées dans le bourg offrent ainsi différents portraits de la commune, permettant d'appréhender les différentes caractéristiques paysagères et urbaines de Choisel.

Les séquences d'entrée ainsi formées illustrent la manière dont l'habitant et les visiteurs découvrent ou redécouvrent le bourg. Quatre séquences permettant d'appréhender les différentes entrées dans le bourg ont été développées :

» De Bel-Air au bourg en passant par La Ferté : L'entrée sud-ouest du bourg nécessite de traverser l'écart de Bel-Air, accueillant la pépinière, ainsi que le hameau de La Ferté, composé de maisons rurales longeant la voie et de maisons rurales. Une transition boisée sépare ce hameau du bourg.

» Du plateau agricole au bourg en passant par Herbouvilliers : L'entrée sud-est du bourg nécessite de traverser le plateau agricole aux horizons dégagés sur des marqueurs visuels extérieurs à la commune et ponctué de fermes comme celle de la Fillolière qui est annoncée par une allée de poiriers. La traversée du hameau d'Herbouvilliers, en limite de coteau, offre une impression de densité engendrée par la présence de petites maisons rurales mitoyennes. Les boisements denses inscrits sur les ravins génèrent une longue rupture entre le hameau et le bourg.

» Du nord de la commune par la RD 906 au bourg : L'entrée nord-ouest du bourg se fait en empruntant la RD906, axe principal de la commune bordé à l'ouest par le domaine de Dampierre et offrant à l'ouest quelques percées visuelles sur la vallée de l'Ecosse Bouton. L'entrée dans le bourg est annoncée par la scierie puis l'ensemble bâti de la Maison Forte. La présence de grandes propriétés bourgeoises le long de la voie offre une impression de faible densité jusqu'à l'église.

» Du nord de la commune au bourg en passant par la Rimorière : L'entrée nord-est de la commune se fait par un axe secondaire reliant St-Rémy à Choisel. L'écart de La Forge marque l'entrée dans la commune, composé d'un habitat lâche. Des boisements se sont développés le long de la voie et jusqu'en fond de vallée, liés à la présence d'un bâti diffus composant les nouvelles extensions de La Rimorière.



SEQUENCE BEL AIR - LA FERTE - LE BOURG

AMBIANCES / OUVERTURES PAYSAGERES



Une entrée par la RD906 mise en scène par une allée de platanes. Voie encadrée par les plantations de la pépinière.



Une lisière peu qualitative entre espaces agricole et urbanisé : visibilité d'essences spécifiques au milieu périurbain et d'habitat de type pavillonnaire.



Un hameau développé le long de la voie : un front composé de bâtis de hauteurs variables. Au loin se distinguent les boisements du vallon.



Une rupture boisée entre La Ferté et le bourg crée une succession de fermeture puis d'ouverture au niveau de la mairie. Le cœur du village ne se révèle qu'au dernier moment.

ESPACES PUBLICS / CIRCULATION



Des habitations longent la RD906, séparées de la voirie par des espaces paysagers



Carrefour entre Route de Bel Air et Route de la Grange aux Moines traité par un espace public aménagé (arrêt de bus, fontaine).



Stationnements sur trottoirs problématiques. Présence de cour ouverte permettant la stationnement. Des trottoirs étroits, parfois inexistants.



Le parc de la mairie représente l'espace public majeur de la commune, espace récréatif et de loisirs occupé par une large population.

RAPPORT DU BÂTI AU PAYSAGE



Implantations bâties historiques en limite de voiries (utilisation de matériaux locaux : pierres à meulière, briques). Un développement plus récent peu intégré dans le paysage.



Des clôtures traitées par de hauts murs ou des haies. Prégnance de grands portails.



Implantations le long de la voie, en léger recul ou autour d'une cour. Des transitions entre espaces publics et espaces privés traitées de manière qualitative par des plantations basses.



La mairie est ouverte sur la rue. L'ancienne école est séparée de la voie par de hauts murs, de même que le cimetière.

PRESENCE VEGETALE



Un secteur marqué par la présence de la pépinière : des essences ordonnancées de manière régulière



Présence de conifères le long de trottoirs.



Forte prégnance de haies denses de thuya mais également de plantes basses le long des trottoirs (plantes grasses, lavande...).



Le parc de la mairie concentre plusieurs espèces au port imposant.



Début / Fin de séquence paysagère

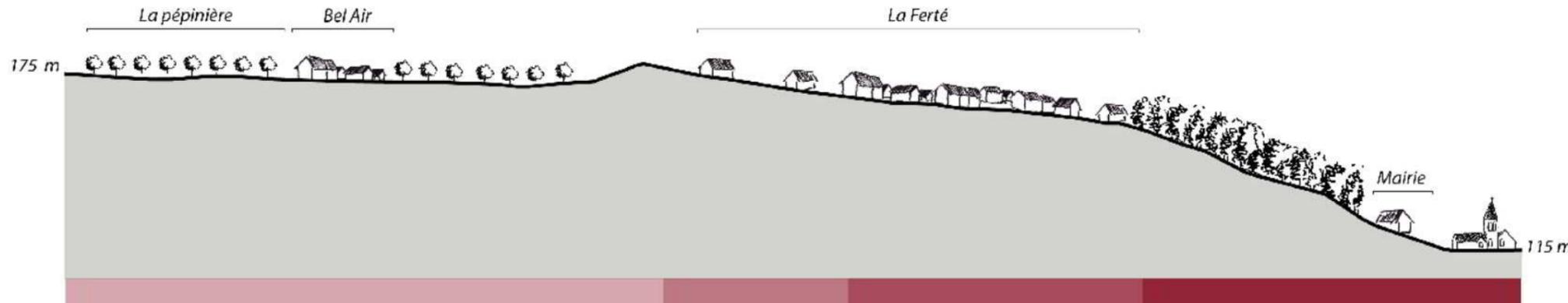
- Transition
- Transition brutale

Cônes de vue et repères visuels

- Ouverture sur repères visuels en dehors de la commune
- Cône de vue
- Repères visuels «malgré eux»

Lisières urbaines

- Lisière boisée
- Végétation périurbaine ou horticole
- Lisière bâtie forte



Une séquence entre le plateau agricole de Cernay et le bourg, traversant le hameau de La Ferté. Une succession d'ambiances agricole, urbaine et boisée, celle-ci jouant le rôle de courte transition séparant La Ferté du bourg.

SEQUENCE HOULBRAN - HERBOUVILLIERS - LE BOURG

AMBIANCES / OUVERTURES PAYSAGERES



Un plateau agricole marqué par de larges ouvertures paysagères et la présence de bois et de bosquets. Un cône de vue jusqu'aux silos de Limours.



Une ouverture visuelle sur les antennes de Boullay. L'entrée Sud de Herbouvilliers est caractérisée par des extensions bâties à l'est et le parc boisé du château à l'ouest.



Fermeture du paysage à la sortie nord de Herbouvilliers : le Bois de Méridon constituant une longue rupture boisée entre Herbouvilliers et le Bourg.



Effet d'ouverture à la sortie du bois engendré par la présence du mur délimitant le domaine du château, présence minérale jouant le rôle de transition vers le bourg.

ESPACES PUBLICS / CIRCULATION



Des routes départementales empruntées par de nombreux cyclistes.



Des transitions entre espaces privés et espaces publics traitées par des murets en pierres ou des végétations basses. Stationnements sur chaussée problématiques.



La fontaine Saint Paul au sein d'une clairière rythmant le trajet entre Herbouvilliers et le bourg.



Un vaste espace ouvert servant de parking dans le cœur de bourg et offrant un espace récréatif et de loisirs pour la commune.

RAPPORT DU BATI AU PAYSAGE



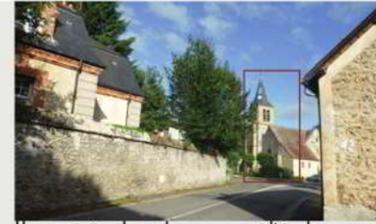
Ferme de la Filloière au cœur du plateau, implantée en limite de voirie. Juxtaposition de bâtiments agricoles et de bâtiments d'habitations.



Forte visibilité depuis le grand paysage d'habitations récentes, notamment du fait de l'absence de végétation.



Un basculement dans les bois. Implantation ancienne le long de la route départementale d'une habitation intégrée au sein des boisements environnants.



Une entrée dans le cœur médiéval marquée par le domaine du château, une perspective sur l'église et un petit patrimoine (pompe à incendie).

PRESENCE VEGETALE



Présence remarquable d'une allée de poiriers mettant en scène l'entrée sud de la commune.



Une urbanisation récente accompagné du développement de plantes ornementales.



Le Bois de Méridon, situé sur le coteau orienté au nord, à forte déclivité, est caractérisé par la prégnance de frênes et d'érables.



Une végétation rivulaire le long de l'Herbouvilliers.



Début / Fin de séquence paysagère

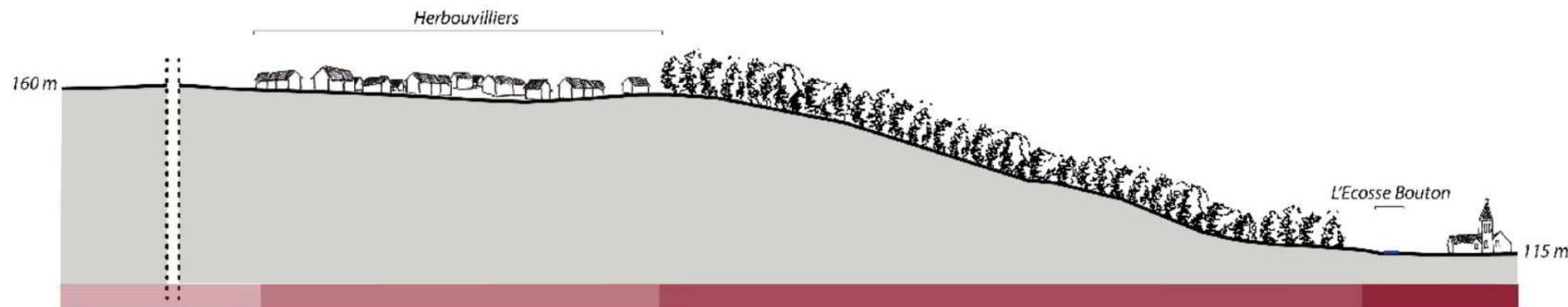
- Transition
- Transition brutale

Lisières urbaines

- Lisière boisée
- Végétation périurbaine ou horticole
- Lisière bâtie forte

Cônes de vue et repères visuels

- Ouverture sur repères visuels en dehors de la commune
- Cône de vue
- Repères visuels «malgré eux»



Une séquence marquée par une ouverture sur le plateau et une fermeture paysagère engendrée par le Bois de Méridon, espace de transition à forte déclivité entre le hameau d'Herbouvilliers et le Bourg.

SEQUENCE RD 906 - LE BOURG

AMBIANCES / OUVERTURES PAYSAGERES



Des boisements marquant l'entrée dans la commune. Présence de percée visuelle vers la vallée de L'Écosse Bouton. Le bourg n'est néanmoins pas perceptible.



Une entrée dans le bourg de Choisel annoncée par la scierie : ouverture visuelle au sud, fermeture engendrée par la végétation au nord.



L'ensemble bâti de la Maison Forte marque l'entrée dans le cœur historique de Choisel du fait de sa configuration atypique. Une séquence moins dense suit celle de la Maison Forte.

ESPACES PUBLICS / CIRCULATION



Présence d'un arrêt de bus au carrefour entre la RD906 et la rue de la Maison Forte.



Une rue-route au caractère incertain, engendrant des excès de vitesse.



Des trottoirs étroits, parfois inexistant, rendent difficile l'accès piéton jusqu'à l'église.

RAPPORT DU BATI AU PAYSAGE



Une habitation isolée, implantée le long de cette route très fréquentée.



Un développement diffus entre la scierie et la Maison Forte. Retrait important des maisons vis-à-vis de la voie et des limites parcellaires boisées.



Un front bâti par une implantation en limite de voie. Un bâti en R+C ou R+1, généralement non continu des deux côtés de la voie.

PRESENCE VEGETALE



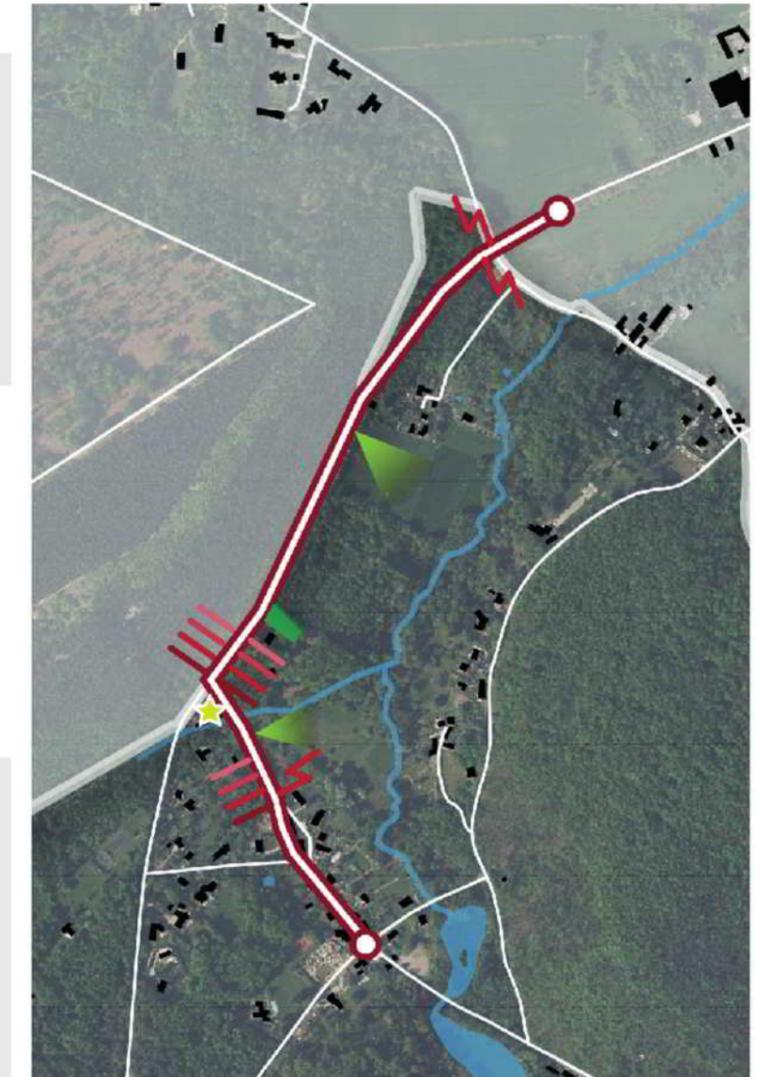
RD906 bordée par le parc de Dampierre à l'ouest composé de résineux denses, et des boisements de feuillus à l'est, entrecoupés d'une prairie.



Un secteur humide composé à la fois d'une végétation caractéristique de ce milieu et partiellement boisée.



Un cœur de bourg présentant des maisons au parc arboré visible depuis la rue.



Début / Fin de séquence paysagère

- Transition
- Transition brutale

Lisières urbaines

- Lisière boisée
- Végétation périurbaine ou horticole
- Lisière bâtie forte

Cônes de vue et repères visuels

- Ouverture sur repères visuels en dehors de la commune
- Cône de vue
- Repères visuels «malgré eux»

Scierie

La Maison Forte

115 m

Une séquence empruntant la RD906, axe majeur de la commune, permettant de relier le bourg de Choisel par l'ouest.

Un habitat diffus entre la scierie et la Maison Forte représentant une transition progressive avec le bourg historique.

SEQUENCE LA FORGE - LE BOURG

AMBIANCES / OUVERTURES PAYSAGERES



Quelques percées sur la vallée de l'Ecosse Bouton mais une vue qui reste fermée du fait de la présence de haies arbustives opaques le long de la route et limitant les parcelles.



Une ambiance boisée marquée par de petites interruptions par le bâti.



Un passage plus naturel juste avant l'entrée dans le bourg. Une perspective sur l'église annonce le bourg.

ESPACES PUBLICS / CIRCULATION



Des espaces de transition entre les limites séparatives et la voirie : un bas côté traité de manière sobre faisant de ce secteur une voie rurale «domestiquée».



Des espaces de parking le long de la route de la Rimorière limitant le stationnement sur la chaussée.



Une entrée de ville marquée par la présence du lavoir autour duquel l'aménagement d'un espace public a été amorcé. Pas de bas-côté praticable permettant de rejoindre la place de l'église.

RAPPORT DU BATI AU PAYSAGE



D'épaisses haies de thuya figurant la délimitation entre l'espace public et privé. Un bâti implanté en limite de voie pour l'habitat rural de La Forge.



Des limites à la voirie généralement traitée par de hautes clôtures ou une végétation haute. Un bâti ancien en bord de voie.



Clôtures opaques engendrées par des haies végétales ou par des murs en pierres. Implantation du bâti en retrait de la limite séparative.

PRESENCE VEGETALE



Le bois de Méridon, situé sur le coteau orienté au nord, à forte déclivité, est caractérisé par la prégnance de frênes et d'érables.



Une végétation haute et dense obstruant les percées visuelles. Un marronnier marque le carrefour entre la route de Rimorière au chemin des Marronniers.



Développement problématique de bambou, plante envahissante et exotique peu adaptée à un bourg ancien.



Début / Fin de séquence paysagère

- ||| Transition
- ⚡ Transition brutale

Lisières urbaines

- Lisière boisée
- Végétation périurbaine ou horticole
- Lisière bâtie forte

Cônes de vue et repères visuels

- ▲ Ouverture sur repères visuels en dehors de la commune
- ▲ Cône de vue
- ★ Repères visuels «malgré eux»



Une entrée nord de Choisel se faisant par une voie étroite et la présence d'écarts historiques au bâti rural caractéristique.

Une séquence marquée par la présence de boisements, offrant brièvement une ouverture paysagère sur la vallée de l'Ecosse Bouton.

UN COEUR VILLAGEOIS QUI SE REVELE EN DEUX TEMPS

L'analyse de ces différentes séquences d'entrées dans le bourg permet de mettre en évidence des variations entre :

- » Des secteurs d'habitat dense et d'autres plus lâches ;*
- » Des secteurs ouverts sur le paysage et d'autres plus fermés en raison de la présence de fronts bâtis ou végétal sur la voie ;*
- » Des secteurs présentant un habitat plus ou moins qualitatif.*

Autant de variations face auxquels le PLU devra se positionner : contraster ou rapprocher ? Ouvrir ou laisser fermer ?

Les ruptures entre les séquences s'illustrent parfois de manière relativement tranchée, en passant d'un milieu bâti dense à un milieu forestier.

Le traitement futur des secteurs de transition seront à interroger, notamment en termes de mobilité et d'accessibilité au bourg.



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATION DU PROJET

ARRETE LE

LE 28 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 16 SEPTEMBRE 2019

MODIFIE LE

LE 18 juin 2019

PIECE DU PLU

1.2

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendrés une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1^{er} janvier 2016, le PADD ayant été débattus en conseil municipal, le conseil municipal de Choisel a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLU sont celles en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Par ailleurs, par décision concernant la procédure d'examen au cas par cas du 23 mai 2016, le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Les articles R 151-1 et R 151-2 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présentation d'un PLU :

Article R 151-1 :

«1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.»

Article R 151-2 :

«Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.»

SOMMAIRE

PARTIE I - ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1. LES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE.....	10
2. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT A HORIZON 2030.....	17
2.1 LES MÉCANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS.....	17
2.1.1. LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT URBAIN	
2.1.2. LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT	
2.1.3. L'ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS	
2.2 HYPOTHÈSES PROSPECTIVES SUR LES 4 PHÉNOMÈNES D'ICI 2030.....	18
2.2.1. ESTIMATION DU RENOUVELLEMENT À HORIZON 2030	
2.2.2. ESTIMATION DU DESSERREMENT DÉMOGRAPHIQUE À HORIZON 2030	
2.2.3. ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION «NATURELLE» DE LA VACANCE À HORIZON 2030	
2.2.4. ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION «NATURELLE» DES RÉSIDENCES SECONDAIRES À HORIZON 2030	
2.3 LES SCÉNARIOS DE CRÉATION DE LOGEMENTS.....	20
2.3.1. LES TROIS SCÉNARIOS	
3. REPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS A CREER.....	21
3.1 CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES.....	21
3.1.1. LA CONSOMMATION À DESTINATION DE L'HABITAT	
3.1.2. LA CONSOMMATION À DESTINATION DES ÉQUIPEMENTS	
3.2 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISÉS.....	24
3.3 LES SITES DE PROJETS ENCADRÉS PAR DES OAP.....	33
3.3.1. LOGEMENTS CRÉÉS VIA LA MOBILISATION DE FRANGES URBAINES	
3.3.2. LOGEMENTS CRÉÉS VIA LES COEURS D'ÎLOTS JARDINÉS	
3.3.3. RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS	

PARTIE II - JUSTIFICATION DU PADD ET DES OAP

1. JUSTIFICATIONS DU PADD ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES...38	38
2. JUSTIFICATIONS DES OAP.....	66
2.1 L'OAP CADRE «DIVISION PARCELLAIRE».....	67
2.2 LES OAP SECTEUR.....	68

PARTIE III - MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

1. LA DENOMINATION ET LA DELIMITATION DES ZONES.....	78
1.1 LES ZONES URBAINES.....	79
1.2 LES ZONES À URBANISER.....	82
1.3 LA ZONE AGRICOLE	83
1.4 LA ZONE NATURELLE.....	85
2. LES EVOLUTIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	93
2.1 LES ZONES URBAINES.....	93
2.2 LES ZONES À URBANISER.....	99
2.3 LA ZONE AGRICOLE	100
2.4 LA ZONE NATURELLE.....	102
2.5 TABLEAU DES SURFACES.....	106
3. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES.....	107
3.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	107
3.2 LES ESPACES PUBLICS OUVERTS À PRÉSERVER.....	109
3.3 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE.....	110
3.3.1. LES CÔNES DE VUE À PRÉSERVER	
3.3.2. LES ARBRES, HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES PROTÉGÉS	
3.3.3. FRANGE PAYSAGÈRE DU PLATEAU À CONFORTER	
3.3.4. LES COURS ET JARDINS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER AU TITRE DU L151-23 ET DU L151-19	
3.3.5. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
3.4 LA PRISE EN COMPTE DU MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100 HA.....	117
3.5 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME BLEUE.....	119
3.6 LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX.....	121
3.7 LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE.....	123
3.8 LES CHEMINS ET SENTES À PRÉSERVER OU CRÉER.....	124
3.9 LES NUISANCES SONORES.....	125
3.10 LES RISQUES NATURELS.....	126

PARTIE IV - JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES

1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT.....	130
1.1 LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION.....	130
1.2 ILLUSTRATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION APPLICABLES.....	132
1.3 INTÉGRER LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE.....	133
1.5 FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE.....	134
1.6 PERMETTRE L'ÉVOLUTION DU BÂTI AGRICOLE.....	134
1.4 LA PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BOURG ET DES HAMEAUX....	134
1.7 LA PROTECTION DES LISIÈRES DES MASSIFS BOISÉS.....	135
2. JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES.....	136
2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.....	136
2.2 LES AUTRES MESURES DU RÈGLEMENT.....	141
2.3 LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	156

PARTIE V - ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

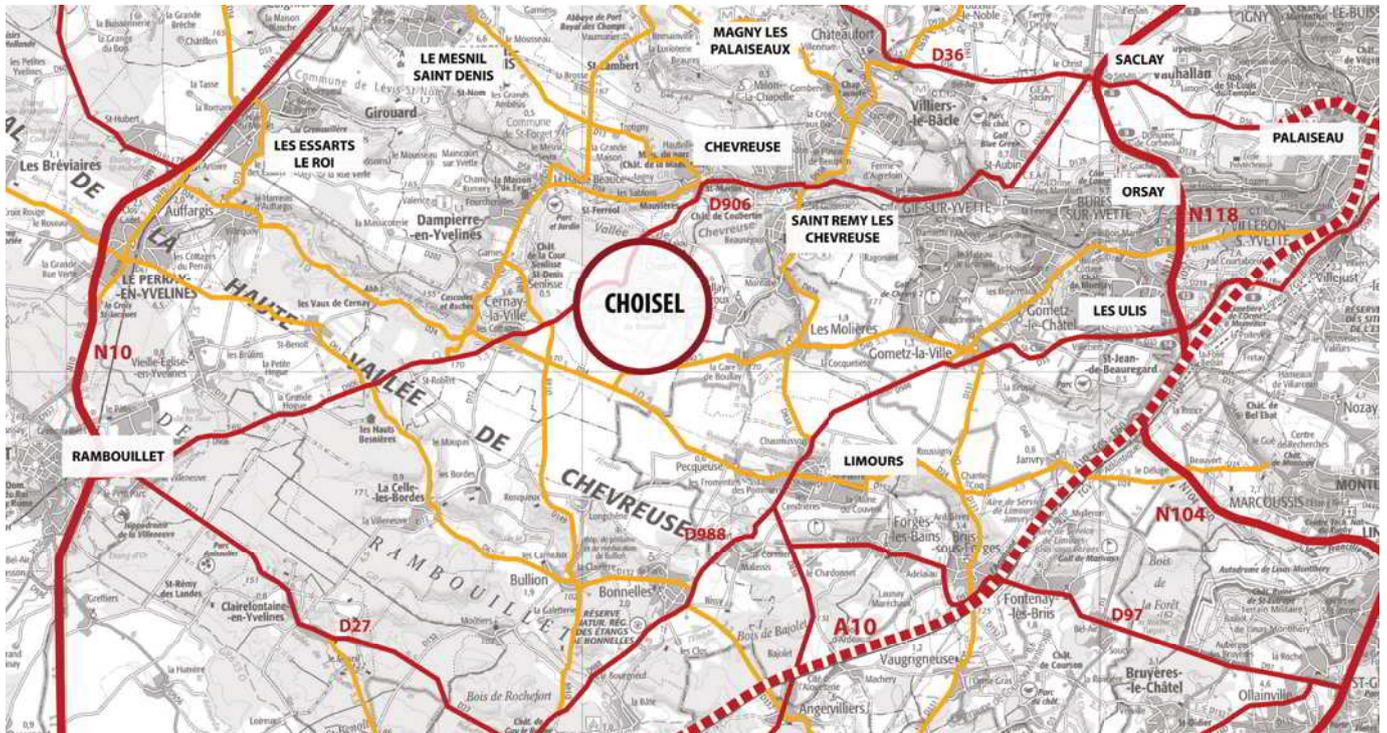
1. METHODE UTILISEE.....	172
2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	173
2.1 INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LA GÉOLOGIE.....	173
2.2 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS.....	174
2.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE.....	176
2.4 INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU.....	178
2.5 INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR.....	179
2.6 INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS.....	180
2.7 RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS.....	180

PARTIE I

ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1. LES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Site et situation



- Le réseau routier - Source : Géoportail

Située à la limite entre le département des Yvelines et de l'Essonne et à la porte de l'agglomération parisienne, la commune de Choisel compte, en 2012, 538 habitants selon l'INSEE. Elle occupe une position stratégique à proximité des grands axes de desserte et des pôles urbains concentrant commerces, services et équipements. La commune se situe à 4 km de Chevreuse, à 15 km de Rambouillet, à 20 km de Saclay, à 25 km de Versailles et de Palaiseau. Malgré cette situation, Choisel bénéficie d'un cadre paysager rural.

Les objectifs de la révision

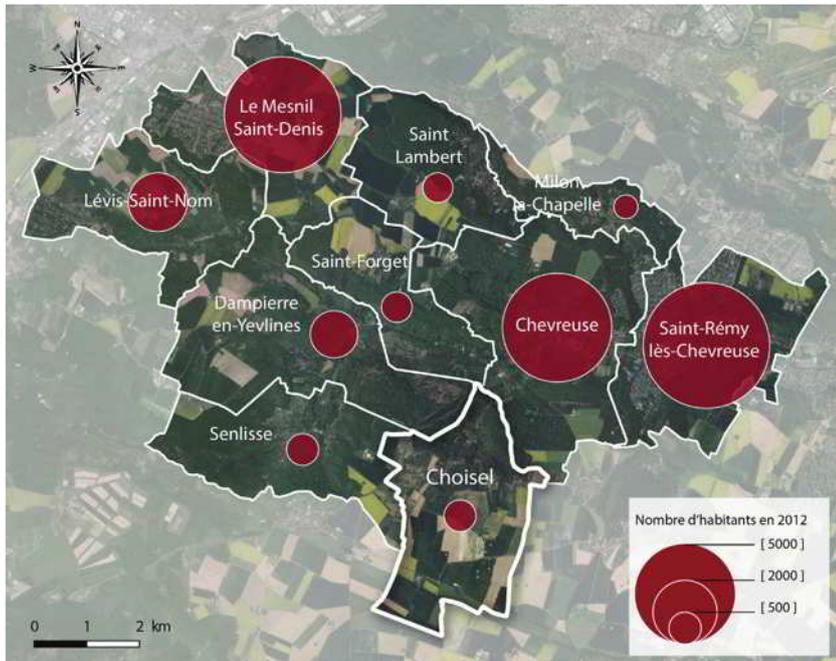
Le POS de Choisel, approuvé le 8 novembre 1979, est révisé afin de le mettre en compatibilité avec la loi SRU, la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (2011), le SDRIF et la loi ALUR. Les objectifs poursuivis par la commune et décrits dans la délibération de prescription du PLU du 23 septembre 2014 sont de :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour l'adapter à l'aménagement actuel de la commune et aux objectifs de développement durable,
- Permettre la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse,
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels, en accord avec les orientations de la Charte du PNR, il s'agira de veiller à la qualité des paysages notamment en entrées de village.

Le contexte supra-communal

La commune de Choisel fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse, qui regroupe 10 communes en 2012, avec une population totale de 25 139 habitants. Saint-Rémy-lès-Chevreuse est la principale commune avec 7 730 habitants.

Choisel est également inscrit dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse dont la Charte a été adoptée par décret du 3 novembre 2011. Le PLU de Choisel devra être compatible avec cette Charte et le Plan de parc.



- Choisel au sein de la communauté de communes - Source : INSEE

Le PNR encadre le développement des entités urbaines et s'assure du maintien des espaces et sites de biodiversité. Le Plan de parc identifie les enveloppes urbaines et précise les secteurs préférentiels de densification. Pour le bourg de Choisel et les hameaux de La Ferté et d'Herbouvilliers, les espaces préférentiels de densification sont également des secteurs historiques pour lesquels une attention paysagère et patrimoniale devra être prise en compte. Sont par ailleurs identifiés les ZIEC (zones d'intérêt écologique à conforter) et les SBR (sites de biodiversité remarquable).

Choisel, situé dans la région Ile-de-France, est concerné par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF). Le SDRIF est juridiquement opposable (loi du 15 juin 2011). Il a été approuvé par décret en conseil d'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013. C'est un document de planification stratégique et prospectif du développement francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030.

En l'absence de SCoT, le PLU devra être compatible avec les orientations de ce schéma directeur. Il répond aux enjeux suivants :

- Promouvoir davantage de solidarité
- Lutter contre l'étalement urbain
- Faire face aux mutations environnementales
- Préparer la transition économique, sociale et solidaire
- Faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement

A l'horizon 2030, le SDRIF autorise une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé. Choisel compte en 2012 51,7 ha d'espaces urbanisés au sens strict (référentiel territorial Ile-de-France 2030, IAU). Il sera donc autorisé une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2,6 ha à horizon 2030. Par ailleurs, la commune étant inscrite dans le PNR, aucune extension ne pourra s'inscrire en dehors des enveloppes urbaines du plan de parc.

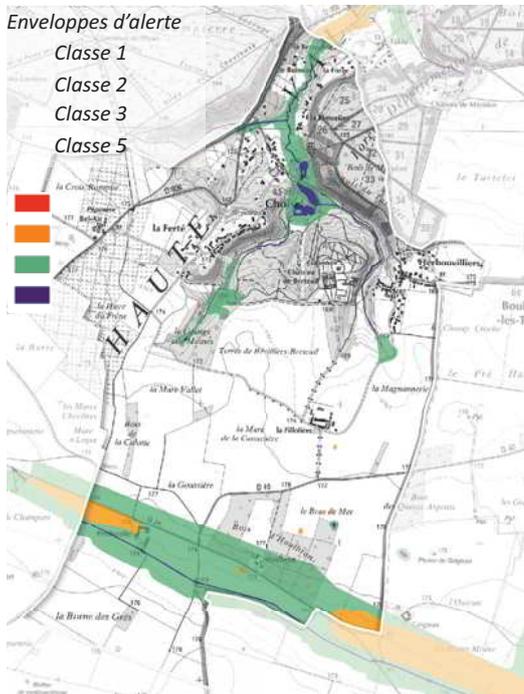
Le PLU devra par ailleurs être compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 arrêté le 20 décembre 2015 et le SAGE Orge-Yvette, révisé et approuvé le 2 juillet 2014.

Un réseau hydrographique à l'origine des différentes entités paysagères

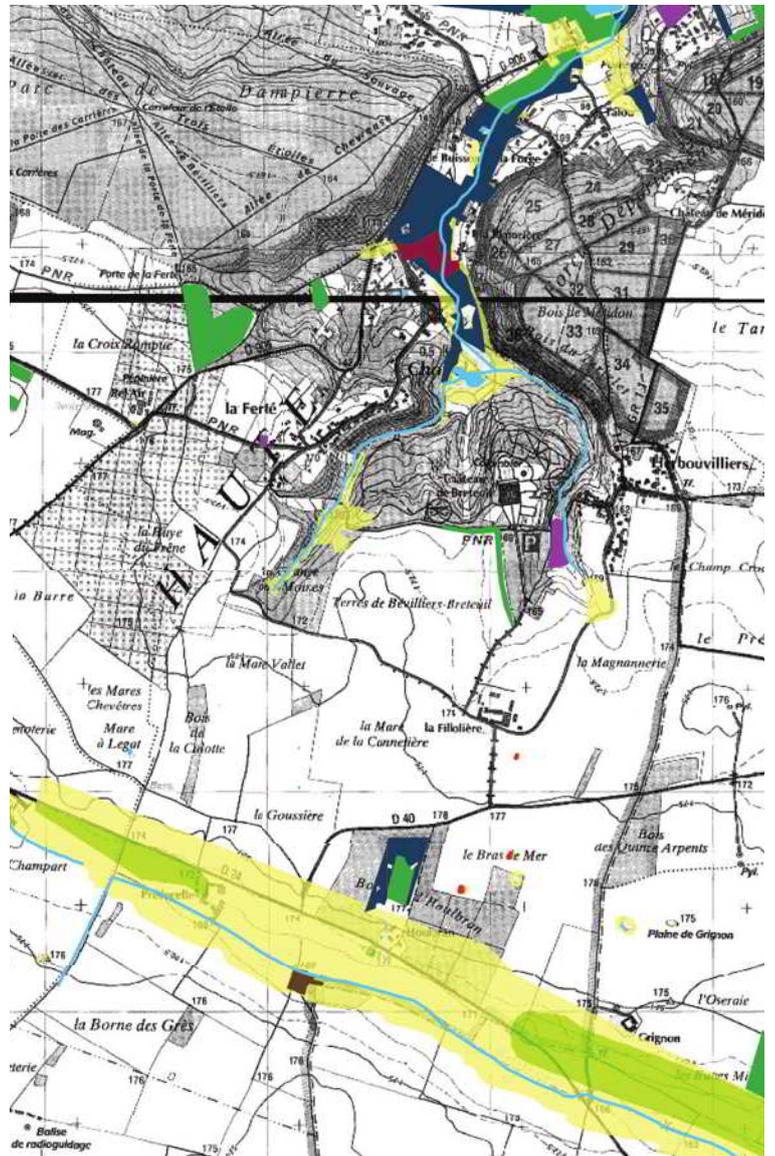
La commune de Choisel, qui est localisée sur le plateau entaillé par les affluents de l'Yvette, est caractérisée par un relief marqué et un réseau hydrographique dense à l'origine de la diversité des paysages. Le réseau hydrographique, composé des cours d'eau d'Ecosse Bouton, d'Herbouvilliers et de la Prédecelle, de nombreuses mouillères et d'étangs, participe fortement à l'identité de chaque entité paysagère. La nature des sols et les variations topographiques entre le nord et le sud de la commune engendrent des formations végétales variées et expliquent l'implantation des différentes entités bâties.

La commune ne présente sur son territoire aucune zone inondable mais est néanmoins citée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant PPRI (la carte annexé à cet arrêt n'identifie aucune zone inondable sur la commune).

Du fait de ce réseau hydrographique, plusieurs zones humides ont été répertoriées sur le territoire par le SAGE Orge-Yvette et le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Le fond de la vallée de l'Ecosse Bouton est principalement boisée par une forêt humide.



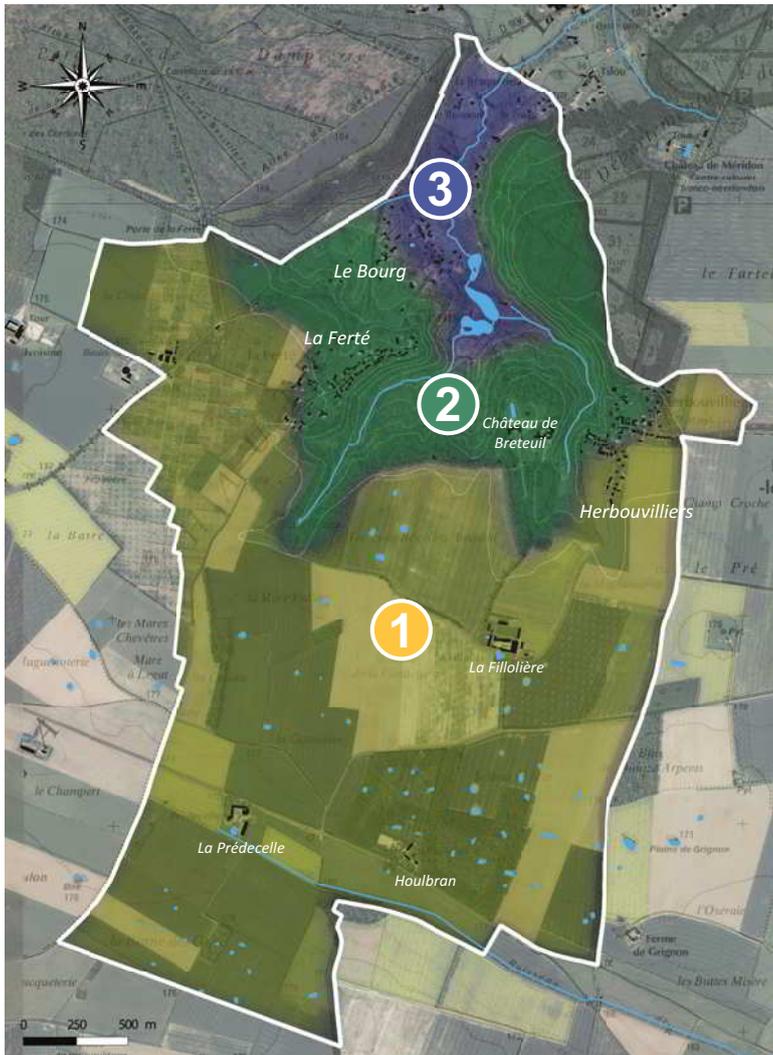
- Enveloppes d'alerte potentiellement humides à Choisel - Source : DRIEE Ile-de-France, Carmen -



- Zones humides connues et probables - Source : PAGD SAGE Orge-Yvette -

- Zones humides**
- Types :
- Forêt humide
 - Magnocaricaie
 - Mouillère
 - Mégaphorbiaie
 - Peupleraie
 - Plan d'eau
 - Roselière
 - Prairie humide
 - Friche humide
 - Autres
- Enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides**
- Zones humides issues d'une photo-interprétation, ou identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté
 - Probabilité importante de zone humide

3 grandes entités paysagères se distinguent :



- Les entités paysagères constitutives de Choisel - Source : Géoportail -

1 **Un plateau agricole**

Le plateau agricole, mis en valeur par de grandes cultures et parsemé de mouillères dont la présence atteste de la qualité des sols, offre de grandes perspectives visuelles du fait de l'absence de dénivelé.

2 **Des versants de vallée boisés et un coteau urbanisé**

A l'interface entre le plateau agricole et les versants boisés, le coteau s'est historiquement urbanisé avec Herbouvilliers, La Ferté et le château de Breteuil. Ces entités bâties s'inscrivent en frange d'espaces boisés remarquables établis le long de cours d'eau.

3 **Un vallon humide et boisé**

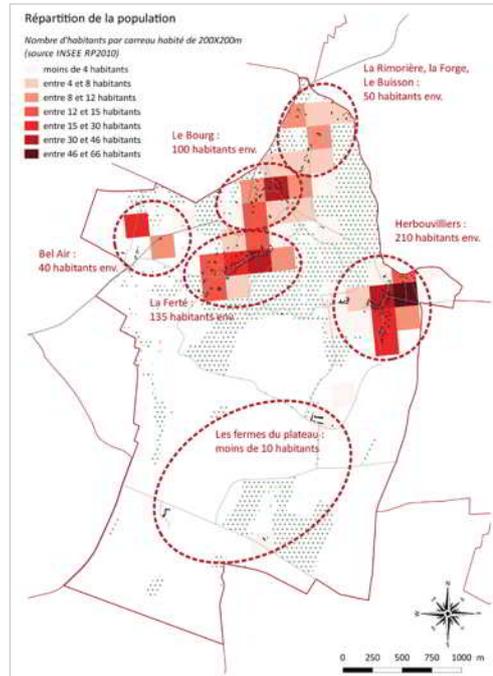
Le bourg de Choisel s'est développé dans le vallon humide de l'Ecosse Bouton. Ce vallon auparavant pâturé connaît depuis le siècle dernier un important phénomène d'enfrichement, fermant les paysages.

Les espaces naturels répertoriés

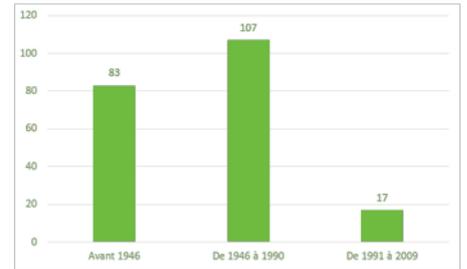
Le territoire présente des qualités paysagères et environnementales fortes qui se traduisent par un nombre important d'espaces classés et inscrits mais également de sites inventoriés :

- Site inscrit de la Vallée de Chevreuse couvrant l'intégralité du territoire à l'exception de l'extrême sud (décret ministériel du 8 novembre 1973)
- Site classé de la Vallée (décret ministériel du 7 juillet 1980)
- SBR 068 «Ravin forestier d'Herbouvilliers»
- SBR 074 «Réseau de mares et mouillères entre Cernay et Bonnelles» :
- SBR 101 «Gîte à Chiroptères de l'Eglise de Choisel»
- ZIEC 125 «Prairies de La Ferté» et ZIEC 127 «Coteau d'Herbouvilliers»
- ZIEC 124 «Zones humides du ru d'Ecosse Bouton» et ZIEC 126 «Vallon de la Grange aux Moines»
- ZNIEFF n° 110001493 «Vallée de l'Yvette amont et ses affluents»
- ZNIEFF n° 110020297 «Réseau de mares et mouillères de plateau entre Cernay-la-Ville et Bonnelles»
- ZNIEFF n° 110020269 «Mares et friches humides du Bois d'Houlbran»
- ZNIEFF n° 110020270 «Gîtes à Chiroptère des églises de Choisel et Dampierre-en-Yvelines» :
- ZNIEFF n° 110030056 «Ravin forestier d'Herbouvilliers» :

La commune de Choisel compte, en 2012, 538 habitants. La population est dispersée dans les différentes entités urbaines de la commune, la majorité étant localisée dans le bourg et les hameaux de La Ferté et d'Herbouvolliers.



Un commune historiquement fragmentée



- Date de construction des résidences principales en 2012 - Source : INSEE RP2012 -

Près de la moitié du parc de logements de la commune date d'avant la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Chaque entité bâtie présente des caractéristiques urbaines et patrimoniales propres.



Le bourg de Choisel s'est développé autour de deux points bâtis : celui de l'église datant du XII^{ème} siècle et celui de la Maison Forte datant du XVII^{ème}. Le développement urbain récent et celui issu de la villégiature sont venus relier ces deux entités.



Le hameau de La Ferté est caractérisé par la présence de maisons rurales implantées le long de la voie. La présence récurrente de murs en pierres à meulière donnent une impression de forte minéralité. Des maisons plus récentes se sont développées dans les dents creuses.



Le coeur du hameau d'Herbouvolliers est marqué par la présence d'un bâti rural dense souvent mitoyen. Des points de densification se sont formés aux carrefour des voies. Le hameau a connu un important développement dans les années 70.



- Évolution du nombre d'habitants de 1968 à 2012 -

Une population familiale mais vieillissante

Choiseil accueille une population familiale, avec une part plus importante de jeune que la moyenne intercommunale. La taille moyenne des ménages, bien qu'étant en diminution depuis les années 70, reste supérieure à la moyenne intercommunale et départementale. La population est néanmoins vieillissante. Cela peut s'expliquer par le vieillissement de la population accueillie dans les années 70 et 80 et par l'accueil de nouveaux ménages en milieu de parcours résidentiel.

Un territoire bénéficiant de la proximité de pôles d'emplois métropolitains

> Un territoire en limite du pôle économique du sud-ouest parisien

Choiseil bénéficie d'une situation stratégique à la porte des pôles d'emplois du plateau de Saclay, de Saint-Quentin-en-Yvelines, de Versailles, de Rambouillet, etc... Elle présente une proportion presque équivalente d'actifs travaillant dans et en dehors du département des Yvelines.

> Une activité économique locale articulée autour de grands établissements

La commune compte 87 emplois pour 254 actifs occupés. L'économie locale s'appuie principalement autour d'établissements locaux emblématiques : la pépinière Thuilleaux et le Château de Breteuil, ce dernier étant un vecteur de notoriété pour la commune.

Une proportion non négligeable d'actifs travaillent à domicile. Cependant, pour que le modèle du télétravail se développe, il nécessiterait une amélioration de la couverture numérique et mobile.

L'indicateur de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs occupés résidant dans la commune.

Un commune attractive sous influence métropolitaine

Choiseil a connu dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle une croissance démographique. Néanmoins, depuis les années 1990, la commune connaît une stagnation de sa population. Un regain d'attractivité est observé au cours de ces 5 dernières années avec l'arrivée de nouveaux ménages.

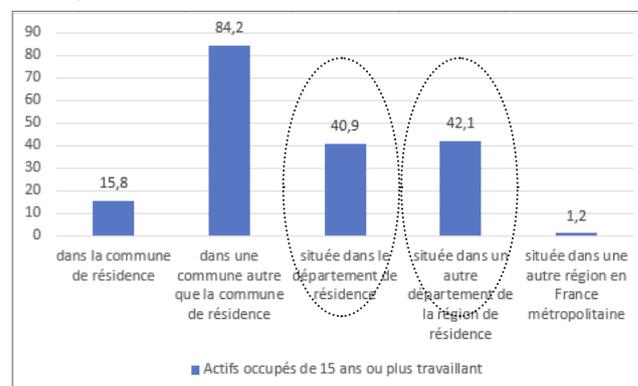


538 habitants
en 2012 à Choiseil

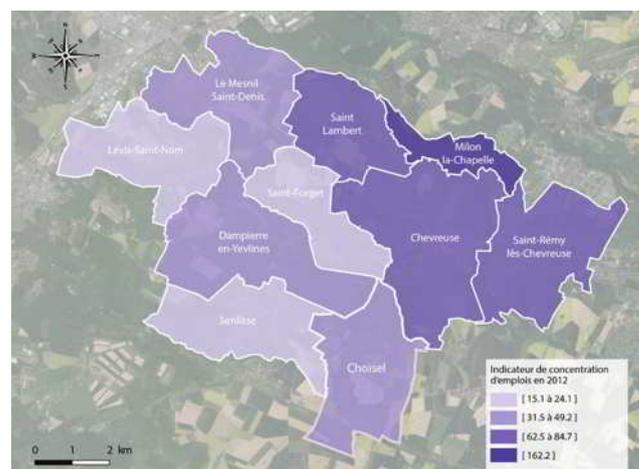
2,61
PERSONNES PAR
MENAGE



- Évolution de la population par tranche d'âge -



- Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi en 2012 -



- Indicateur de concentration d'emplois en 2012 -

Un coeur de village concentrant les équipements dynamisé par une offre associative et culturelle en développement



- Équipements présents sur la commune -

Le bourg de Choisel concentre tous les équipements de la commune : la mairie, l'atelier municipal, la maison des associations et le lavoir.

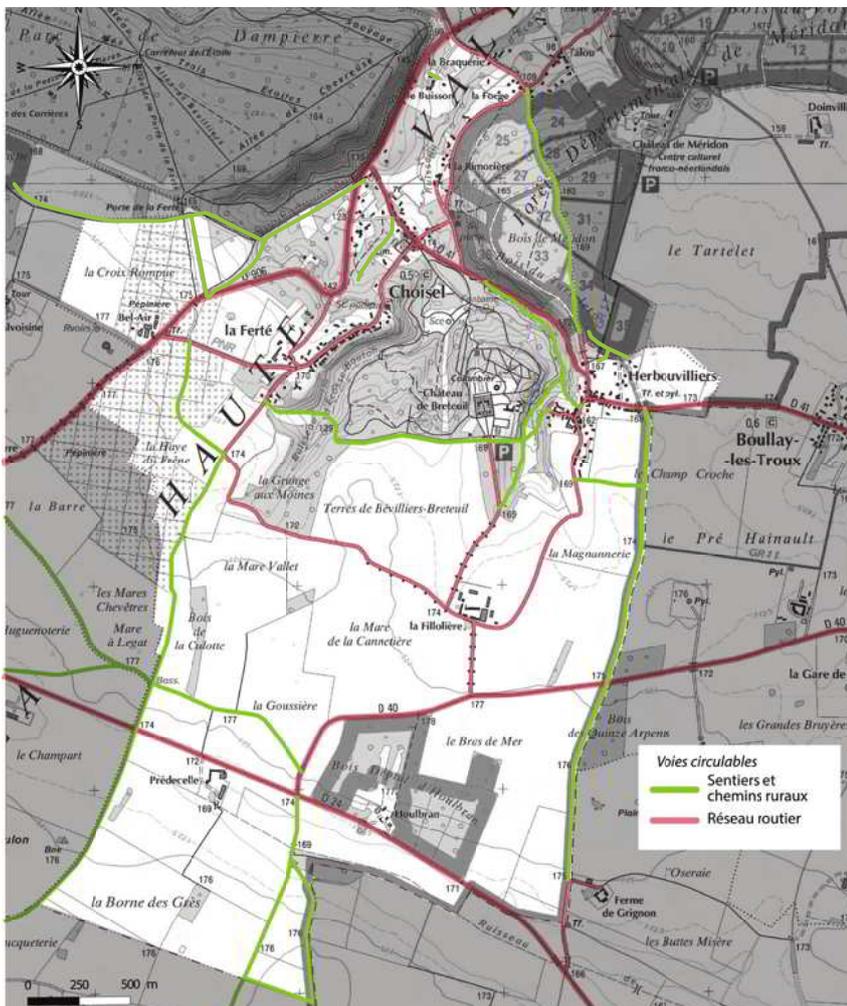
Bien que Choisel n'accueille aucun équipement scolaire, un accueil périscolaire est organisé dans l'espace Ingrid Bergman.

Plusieurs projets sont en réflexion dans le bourg avec réaménagement du parc municipal et de la place de l'église notamment.

Un territoire propice aux mobilités douces

Le réseau viaire de Choisel est composé d'un axe majeur traversant le nord-ouest de la commune, la RD 906. Un réseau de routes secondaires offre des itinéraires bis et permet de relier les différents hameaux et le bourg. Pour accéder au bourg, il est nécessaire de sortir des grands axes départementaux et de traverser un des écarts ou hameaux de la commune.

La commune bénéficie d'un réseau de chemins et sentiers ruraux riche essentiellement piétonniers. Cependant, les liaisons douces entre le bourg et les hameaux ne sont pas toujours sécurisées.



- Chemins et sentiers ruraux présents sur la commune -

2. LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT À HORIZON 2030

2.1 LES MÉCANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS

Il n'y a pas de corrélation directe entre la consommation de logement et l'évolution de la population. Quatre phénomènes participent à la consommation d'une partie du parc de logements nouvellement construit :

- le renouvellement du parc de logements
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires,

L'analyse de ces variables permettra de comprendre comment ces phénomènes ont touchés Choisel durant la dernière décennie afin d'émettre des hypothèses prospectives. Ces quatre variables permettent le calcul du «point mort», c'est à dire le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique intercommunal sur une période donnée.

2.1.1. Le phénomène de renouvellement urbain

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ».

Parfois, le phénomène inverse se produit. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement peut être calculé par la différence entre les logements construits (données SITADEL) et l'évolution réelle du parc de logements (données INSEE).

Entre 2007 et 2012, le parc a perdu 9 logements, passant de 246 en 2007 à 237 logements en 2012 tandis qu'entre 2006 et 2010, 10 logements ont été commencés (SITADEL).

Le renouvellement est négatif (-1). L'augmentation du parc a donc été inférieure au nombre de logements construits. 1 logements a été affecté à un autre usage entre 2007 et 2012.

A l'échelle d'une commune comme Choisel, une approximation statistique peut rapidement fausser les résultats, la conclusion sur le renouvellement est donc à relativiser.

2.1.2. Le phénomène de desserrement

Les évolutions démographiques et sociétales entraînent une baisse de la taille moyenne des ménages, notamment due au vieillissement de la population, à l'augmentation des divorces et des familles monoparentales. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Depuis 1968, la commune observe une diminution de la taille des ménages passant de 3,8 personnes par ménages en 1968 à 2,6 en 2012. Néanmoins, entre 2007 et 2012, le nombre moyen d'occupant par résidence principale est passé de 2,51 en 2007 à 2,60 en 2012.

7 logements ont permis entre 2007 et 2012 d'accueillir une nouvelle population, autre que celle issue du desserrement démographique.

2.1.3. L'évolution des résidences secondaires et des logements vacants

Le parc des résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité...

Entre 2007 et 2012, le parc de résidences secondaires est passé de 23 en 2007 à 15 en 2012.

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins. Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. Cependant, l'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante. L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants. Au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 2007 et 2012, le parc de logements vacants est passé de 6 en 2007 à 24 en 2012.

2.2 HYPOTHÈSES PROSPECTIVES SUR LES 4 PHÉNOMÈNES D'ICI 2030

L'équilibre et l'économie générale du PLU repose sur une articulation entre les logements créés, la population accueillie et le foncier mobilisé pour répondre aux besoins résidentiels.

Pour construire cette articulation, il faut pouvoir estimer quelles influences vont avoir les quatre phénomènes décrits précédemment.

Les évolutions et l'ampleur de cette influence dépendent de tendances socio-économiques qui échappent en partie aux possibilités d'actions des élus.

2.2.1. Estimation du renouvellement à horizon 2030

Le renouvellement du parc étant proche de 0 pour la période 2007-2012, il est proposé de considérer le renouvellement comme nul dans les hypothèses de développement.

2.2.2. Estimation du desserrement démographique à horizon 2030

Les scénarios prospectifs dépendent fortement des hypothèses de desserrement démographiques, la poursuite des tendances actuelles n'est pas toujours l'hypothèse la plus probable.

Deux hypothèses de desserrement sont estimées selon deux tailles de ménages :

- 2,45 personnes/foyer : taux bas estimant une diminution de la taille des ménages (prenant en compte la tendance au vieillissement de la population)

- 2,55 personnes/foyer : taux haut estimant une diminution mesurée de la taille des ménages.

	Desserrement démographique fort	Desserrement démographique modéré
Taille des ménages	2,45	2,55
Desserrement sur 15 ans	4	13

2.2.3. Estimation de l'évolution «naturelle» de la vacance à horizon 2030

La vacance était en hausse entre 2007 et 2012, passant de 6 en 2006 à 24 en 2012 (+18).

Il est proposé de retenir un taux en 2030 de 6% de logements vacants, inférieur à celui observé au taux de 2012, exceptionnellement haut. Il est estimé que la vacance représentera 15 logements vacants.

2.2.4. Estimation de l'évolution «naturelle» des résidences secondaires à horizon 2030

Le nombre de résidences secondaires a baissé de 8 unités, passant de 23 en 2007 à 15 en 2012.

A horizon 2030, il est estimé que le parc de résidences secondaires restera stable.

2.3 LES SCÉNARIOS DE CRÉATION DE LOGEMENTS

2.3.1. Les trois scénarios

	BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER		
	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
	Maintien de la population	Croissance actuelle	Evolution démographique sur la base du PNR
Rythme de logements annuel	0 log/an	1 log/an	1,5 log/an
Besoins en logements induits de 2016 à 2030	0 logements	13 logements	20 logements
Evolution démographique d'après 2 hypothèses de desserrement			
Logements nécessaires au maintien de la population en 2030	Entre -5 et 4 logements		
Population supplémentaire par rapport à 2012	Entre -10 et 13	Entre 23 et 46	Entre 39 et 62
Population à horizon 2030	Entre 528 et 551	Entre 561 et 584	Entre 577 et 600
Taux de variation annuel moyen	Entre -0,10% et 0,13%	Entre 0,23% et 0,46%	Entre 0,39% et 0,61%
Besoins théoriques en foncier			
4 lgts/hectares (consommation 10 dernière années)	Env. 0,0 ha	Env. 3,3 ha	Env. 4,9 ha
10 lgts/hectares (lotissement développés dans les années 80)	Env. 0,0 ha	Env. 1,3 ha	Env. 2,0 ha
20 lgts/hectares (densité du PNR)	Env. 0,0 ha	Env. 0,7 ha	Env. 1,0 ha

En cohérence avec la Charte du Parc, la commune a choisi à travers son PADD un développement correspondant à un accroissement démographique moyen de 0,55% (scénario 3).

Par sa taille, sa situation géographique et son potentiel d'accueil, Choisel n'a pas vocation à accueillir un développement supérieur, à réserver a priori aux villes plus importantes et mieux desservies du Parc. A l'inverse, ses équipements et son positionnement géographique ainsi que son objectif d'une plus grande mixité sociale et générationnelle, justifient de ne pas prévoir une croissance inférieure à 0,55% par an. Cet objectif permettra d'enrayer la faible croissance observée cette dernière décennie mais surtout de pallier au vieillissement de la population en diversifiant l'offre de logements et en ne créant pas de besoins d'équipements supplémentaires.

Suivant le scénario 3, à horizon 2030, le besoin en logements est estimé à 20 unités soit 1,5 logements construit/an, permettant l'accueil d'une cinquantaine d'habitants d'ici 2030.

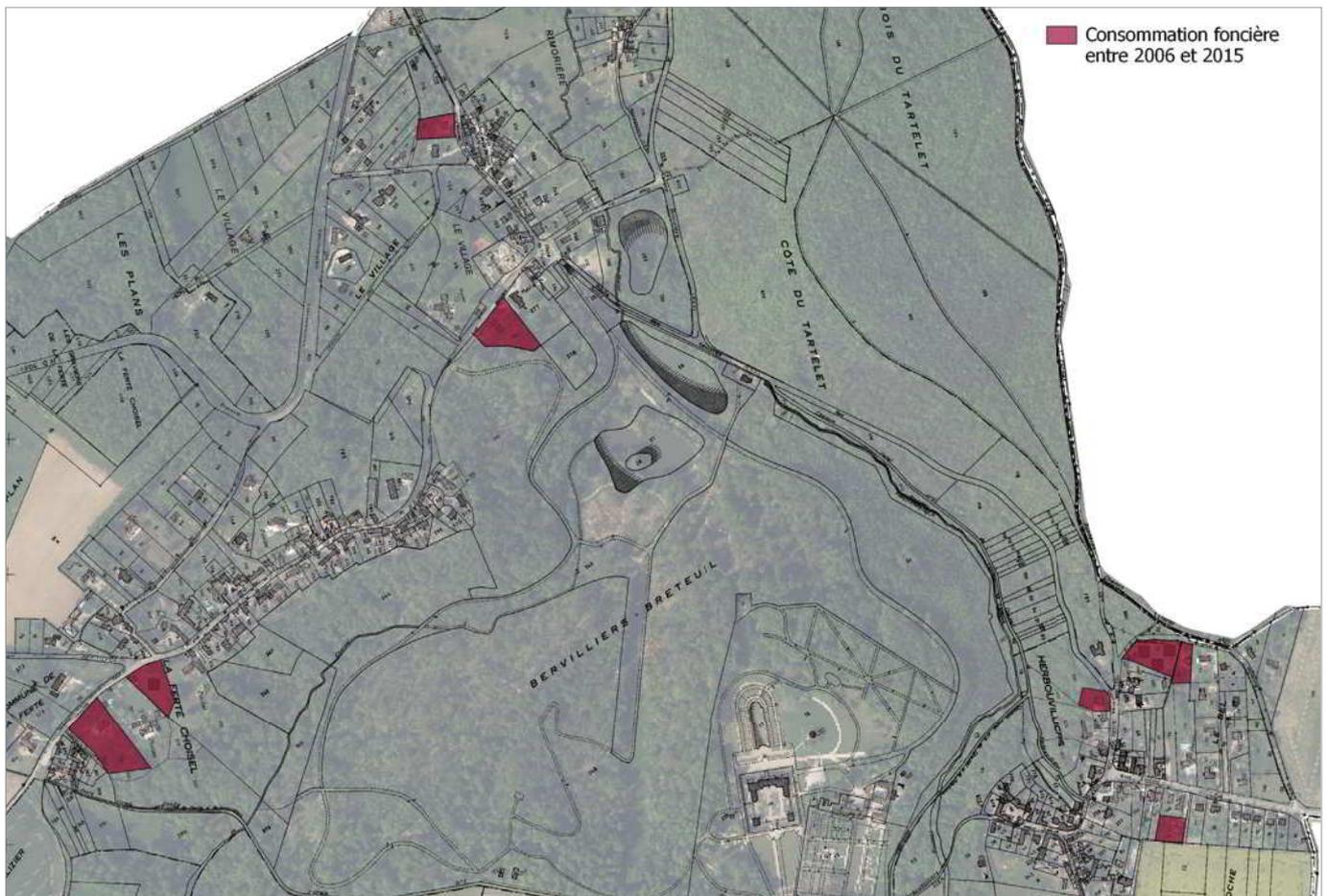
3. RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS À CRÉER

Le rapport de présentation des PLU doivent, depuis la loi ALUR, intégrer une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ainsi qu'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années.

Selon le scénario de développement choisi, une croissance de 0,55% par an nécessiterai la création d'environ 20 logements à horizon 2030, et la mobilisation d'environ 5 ha dans l'hypothèse d'une densité de 15 log/ha. Le potentiel identifié dans le cadre de l'analyse de mutation du tissu des espaces bâtis est supérieur à ce besoin foncier. Néanmoins, l'analyse de capacité de densification montrera que tous les potentiels ne pourront être mobilisés dans le cadre du PLU.

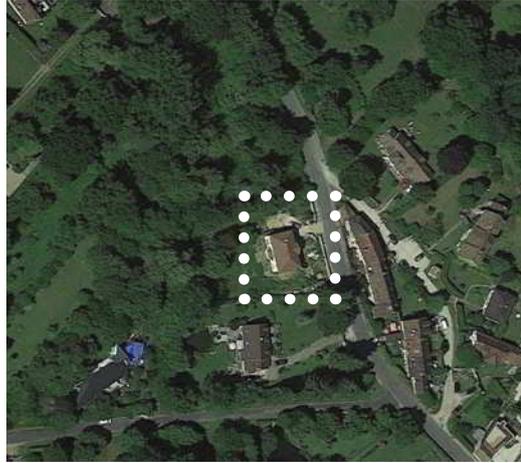
3.1 CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES

L'analyse de la consommation foncière entre 2006 et 2015 s'appuie sur une comparaison de photos aériennes GoogleEarth.



- Foncier consommé entre 2006 et 2015 - Source : GoogleEarth -

3.1.1. La consommation à destination de l'habitat



> Surface : 1700 m²
> Nb de logement : 1



> Surface : 3000 m²
> Nb de logement : 1



> Surface : 6100 m²
> Nb de logement : 1



- > Surface : 4300 m²
- > Nb de logement : 4

- > Surface : 1300 m²
- > Nb de logement : 1



- > Surface : 1400 m²
- > Nb de logement : 1



- > Surface : 4300 m²
- > Nb de logement : 2

Au total, entre 2006 et 2015, ce sont 2,2 ha qui ont été consommés au sein de l'enveloppe urbaine principalement à destination de l'habitat. Cette consommation a permis de créer 11 logements, soit une densité de 5 logement/ha.

3.1.2. La consommation à destination des équipements



> Surface : 4000 m²

> Nature : Atelier municipal

En comptabilisant la consommation liée à l'habitat et aux équipements, ce sont au total 2,4 ha qui ont été consommés entre 2006 et 2015.

3.2 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISÉS

La loi ALUR prévoit que le PLU «analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers»

Cette capacité de densification repose sur plusieurs aspects :

- Caractéristiques morphologiques du terrain : taille, accès, bâti ou non, relief, etc.
- Nature et sensibilité de son environnement : urbain, naturel, risques, vues, etc.
- Les dispositions diverses qui s'y appliquent : document supracommunal, servitude, etc.
- La disponibilité du site pour un projet : propriétaire(s), volonté de vendre, prix de vente, etc.

Elle s'inscrit dans un projet communal, qui détermine les possibilités de faire ou de ne pas faire en fonction des orientations choisies dans le PADD.

Les potentiels fonciers repérés dans un premier temps dans le cadre du diagnostic ont été classés dans 9 catégories, selon leur degré d'inclusion dans le tissu bâti, leur échelle de projet et leur sensibilité environnementale. Ils se fondent sur un repérage de terrain croisé avec une analyse critique du document d'urbanisme actuel :

	Bâti existant	Parcelle bâtie	«Dent creuse» au sein du tissu	Parcelle non bâtie en frange urbaine
Petit potentiel (a priori un logement si résidentiel)	1 / Maison vacante, annexe transformable en logement			
Potentiel intermédiaire (entre 1 et 3 logements si résidentiel)	2 / Ferme ou demeure mutable 3 / Site d'activités mutable	4 / Grande parcelle divisible avec enjeux environnementaux	8 / Parcelle non bâtie avec enjeux environnementaux	9 / Frange urbaine et délaissé agricole
Potentiel important (capacité théorique supérieure à 3 logements)		5 / Grandes propriétés peu bâties 6 / Coeur d'îlot jardiné 7 / Ensemble de fonds de jardins avec enjeux environnementaux		

Les potentiels fonciers repérés dans un premier temps dans le cadre du diagnostic ont fait l'objet d'une actualisation, au regard des souhaits émis par les élus et traduits au travers du PADD et du règlement graphique et écrit.

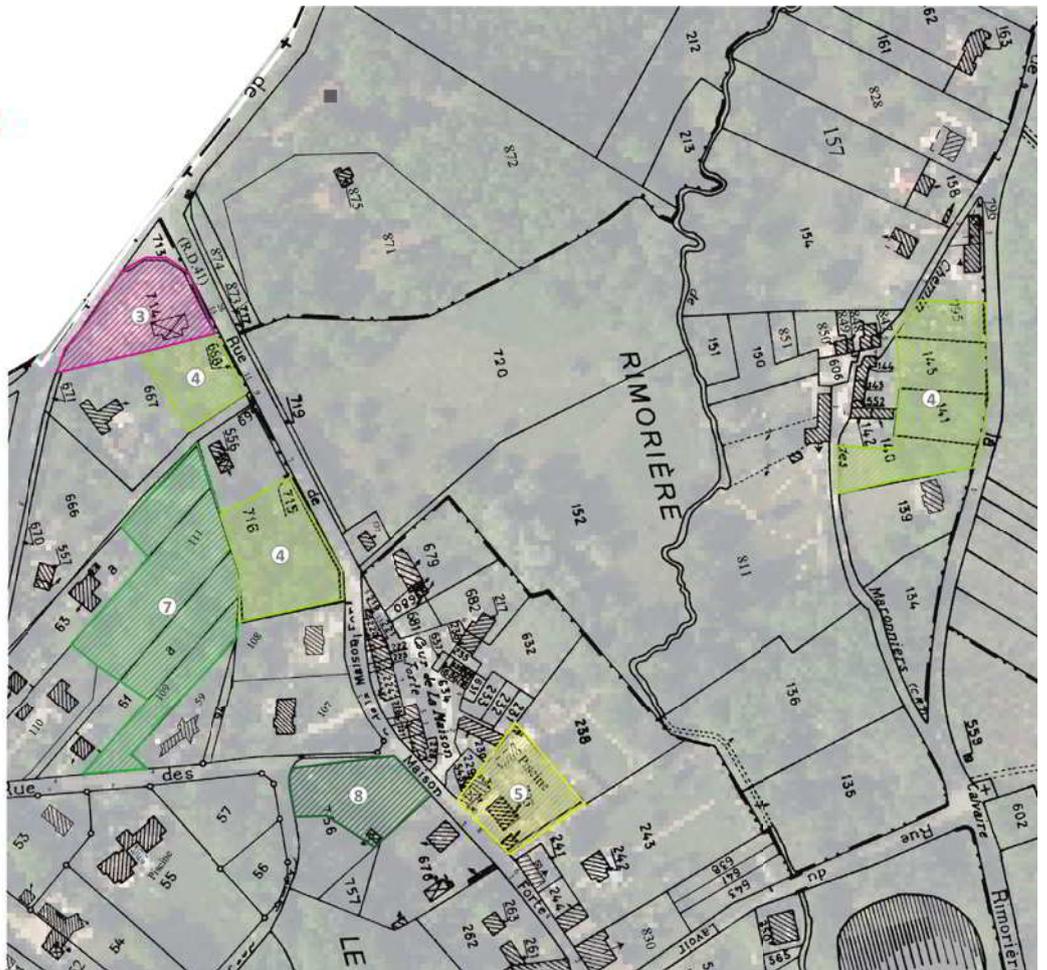
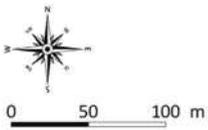
A ce titre, il avait été identifié dans un premier temps des potentiels en micro-division et d'autres inscrits sur des terrains publics. Il a été fait le choix de ne pas les comptabiliser en tant que potentiels. En effet, sur les terrains communaux du bourg, la collectivité a pour objectif de les requalifier. Les potentiels en micro-division, inscrits sur de petits terrains, ont une faible probabilité de mise en oeuvre.

Par ailleurs, seuls les potentiels inscrits au sein des zones pouvant faire l'objet de mutations ont été conservés. Ainsi, plusieurs potentiels localisés sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental ont été supprimés ou réduits.

PLU DE CHOISEL
ETUDE DE CAPACITE DE
DENSIFICATION ET DE MUTATION
DES ESPACES BATIS

Type de potentiel repéré

- 1/ Maison vacante
- 2/ Ferme ou demeure mutable
- 3/ Site d'activités mutable
- 4/ Grande parcelle divisible à enjeux environnementaux
- 5/ Grandes propriétés peu bâties
- 6/ Cœur d'îlot jardiné
- 7/ Ensemble de fonds de jardins à enjeux environnementaux
- 8/ Parcelle non bâtie à enjeux environnementaux
- 9/ Frange urbaine et délaissé agricole

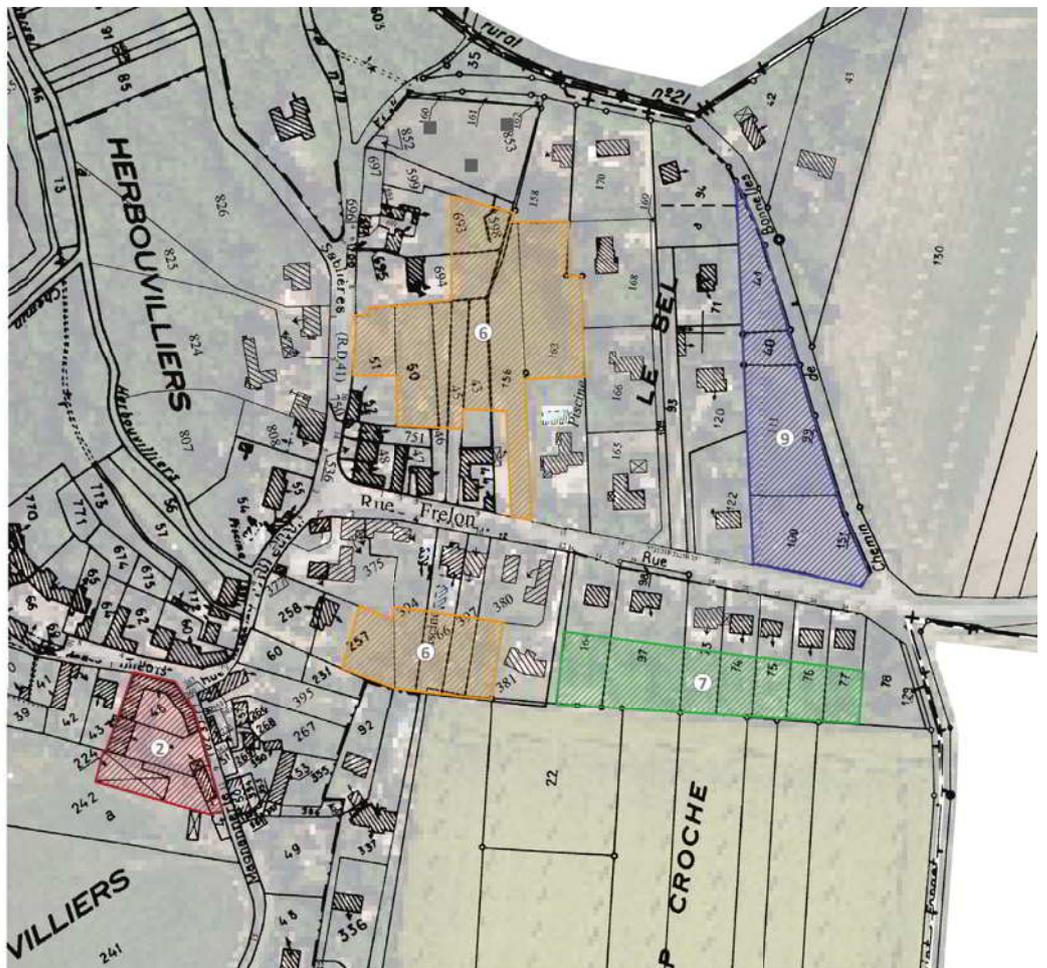
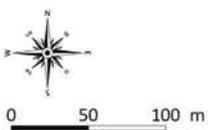


- Potentiels fonciers identifiés dans le bourg et à la Rimorière - Source : Cittänova -

PLU DE CHOISEL
ETUDE DE CAPACITE DE
DENSIFICATION ET DE MUTATION
DES ESPACES BATIS

Type de potentiel repéré

- 1/ Maison vacante
- 2/ Ferme ou demeure mutable
- 3/ Site d'activités mutable
- 4/ Grande parcelle divisible à enjeux environnementaux
- 5/ Grandes propriétés peu bâties
- 6/ Cœur d'îlot jardiné
- 7/ Ensemble de fonds de jardins à enjeux environnementaux
- 8/ Parcelle non bâtie à enjeux environnementaux
- 9/ Frange urbaine et délaissé agricole



- Potentiels fonciers identifiés à Herbouvilliers - Source : Cittänova -

PLU DE CHOISEL
ETUDE DE CAPACITE DE
DENSIFICATION ET DE MUTATION
DES ESPACES BATIS

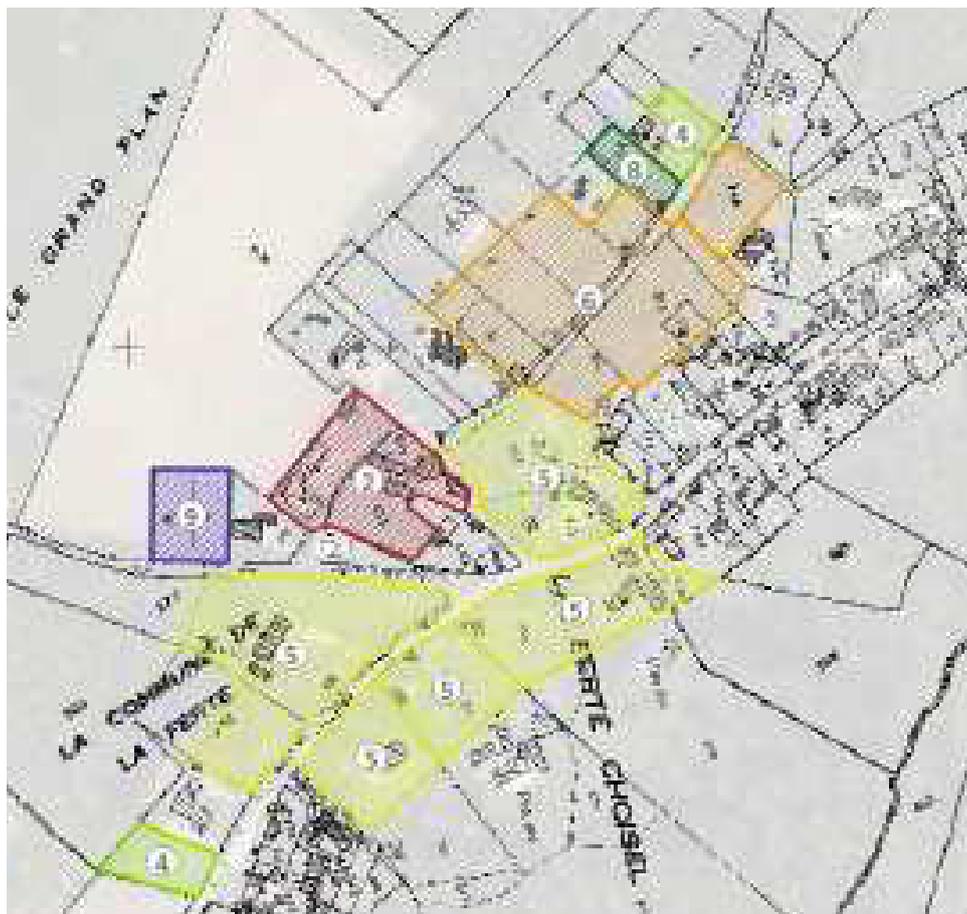
- La Ferté -

Type de potentiel repéré

- 1/ Maison vacante
- 2/ Ferme ou demeure mutable
- 3/ Site d'activités mutable
- 4/ Grande parcelle divisible à enjeux environnementaux
- 5/ Grandes propriétés peu bâties
- 6/ Coeur d'îlot jardiné
- 7/ Ensemble de fonds de jardins à enjeux environnementaux
- 8/ Parcelle non bâtie à enjeux environnementaux
- 9/ Frange urbaine et délaissé agricole



0 50 100 m



- Potentiels fonciers identifiés à La Ferté - Source : Cittanova -

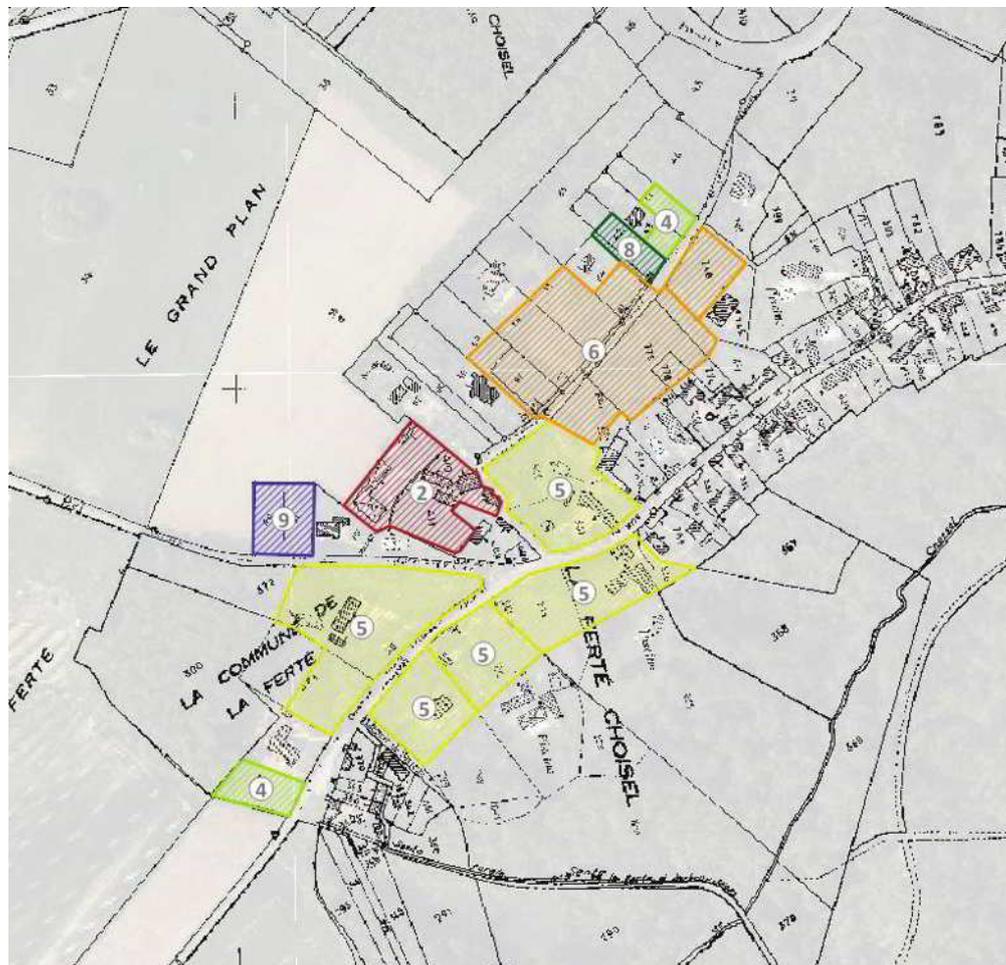
PLU DE CHOISEL
ETUDE DE CAPACITE DE
DENSIFICATION ET DE MUTATION
DES ESPACES BATIS

Type de potentiel repéré

- 1/ Maison vacante
- 2/ Ferme ou demeure mutable
- 3/ Site d'activités mutable
- 4/ Grande parcelle divisible à enjeux environnementaux
- 5/ Grandes propriétés peu bâties
- 6/ Coeur d'îlot jardiné
- 7/ Ensemble de fonds de jardins à enjeux environnementaux
- 8/ Parcelle non bâtie à enjeux environnementaux
- 9/ Frange urbaine et délaissé agricole



0 50 100 m



- Potentiels fonciers identifiés à La Forge et au Buisson - Source : Cittanova -

• 1 / LA MAISON VACANTE



Le Buisson

Nature du site

→ Logement durablement vacant ou bâti/annexe désaffecté pouvant être reconverti en logement ;

→ Vacance structurelle non prise en compte

Conditions de mutation

→ Souvent présence d'un problème empêchant la mutation : indivision, absence d'héritier, forte vétusté, prix de vente trop élevée, bien non mis en vente, etc.;

→ Quelques outils à disposition de la collectivité pour inciter la remise sur le marché

Enjeux urbains et environnementaux

→ Amélioration du cadre urbain grâce à la reprise des biens ;

→ Qualité des rénovations .

nb situation	Surface totale	Potentiel logement bas/haut	
1	2 700 m ²	2	4

• 2 / LA FERME OU DEMEURE MUTABLE



Nature du site

→ Ensemble bâti conséquent pouvant en cas de mutation être transformé en plusieurs logements / lieux d'activités ;

→ Fermes inscrites au sein du tissu bâti

Conditions de mutation

→ Mise en vente par l'occupant de l'ensemble du site

→ Porteurs de projet privé capable de transformer le bien

→ Document d'urbanisme permettant une évolution

Enjeux urbains et environnementaux

→ Gestion des accès et des stationnements en cas de densification forte en dehors de la cour ou sur une seule portion ;

→ Impact patrimonial de la rénovation .

nb situation	Surface totale	Potentiel logement bas/haut	
2	9 500 m ²	5	10



Ferme à Herbouvillers



Ferme à La Ferté

• 3 / SITE D'ACTIVITÉ MUTABLE



La scierie en entrée de village



Le parc du Talou

Nature du site

→ Site accueillant des activités économiques ou publiques donnant des signes de mutation ;

Conditions de mutation

- Mise en vente par l'occupant de l'ensemble du site
- Porteurs de projet privé ou public capable de transformer le bien
- Le PADD identifie ces deux sites économiques

Enjeux urbains et environnementaux

- Isolement ou exposition aux nuisances de la route ;
- Articulation activité / logement / espace naturel

nb situation	surface totale	Potentiel logement bas/haut	
2	4 400 m ²	/	/

• 4 / GRANDE PARCELLE DIVISIBLE À ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Division parcellaire à Herbouvilliers



Des jardins souvent investis dans les espaces concernés

Nature du site

- Partie de parcelles bâties en zone constructible potentiellement détachables pour créer un logement
- Espaces à dominante naturelle, boisés et/ou potentiellement humides

Conditions de mutation

- Volonté d'un propriétaire de se séparer d'une partie de terrain
- Document d'urbanisme permettant une densification sur ces espaces

Enjeux urbains et environnementaux

- Préservation des boisements et des espaces sensibles
- Evolution des secteurs diffus

nb situation	surface totale	potentiel logement bas/haut	
5	6 900 m ²	0	10

5 / GRANDES PROPRIÉTÉS PEU BÂTIÉS



La Ferté



Le Bourg

Nature du site

→ Propriété comprenant un parc de surface importante en zone constructible pouvant en cas de mutation être morcelé en plusieurs parcelles ;

Conditions de mutation

→ Mise en vente par l'occupant de l'ensemble du site ou construction «familiale» sans division

→ Etre en accord avec l'emprise au sol autorisée dans la zone

Enjeux urbains et environnementaux

→ Gestion des accès et des stationnements en cas de densification forte ;

→ Impact patrimonial (bâti, mur) et paysager (arbres, jardins, etc.).

nb situation	Surface totale	Potentiel logement bas/haut	
6	28 000	4	10

6 / COEUR D'ÎLOTS JARDINÉS



Parcelle «verrou» rue des Sablières



Le Chemin des Ruettes, site comparable mais moins enclavé

Nature du site

→ Ensemble de fonds de jardins et de parcelles plus ou moins enclavées dans l'espace urbain,

→ Des parcelles «verrous» permettant des accès au coeur d'îlots

Conditions de mutation

→ Regroupement de tout ou partie des propriétaires autour d'un projet commun à un instant donné (type AFU de projet)

→ Porteurs de projet privé ou public capable de mener l'aménagement

→ Organisation via une OAP de certains potentiels

Enjeux urbains et environnementaux

→ Cohérence des parcelles / logements produits avec le tissu environnant

→ Cohérence de la desserte du coeur d'îlot

nb situation	Surface totale	Potentiel logement bas/haut	
3	25 000 m ²	10	25

• 7 / ENSEMBLE DE FONDS DE JARDINS À ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Parcelle «verrou» rue des Sources



Le Chemin des Ruettes, site comparable mais moins enclavé

Nature du site

→ Ensemble de fonds de jardins et de parcelles plus ou moins enclavées, au sein des zones constructibles du POS mais présentant un caractère naturel.

Conditions de mutation

- Regroupement de tout ou partie des propriétaires autour d'un projet commun
- Inconstructibilité éventuelle par l'application des documents cadres
- Document d'urbanisme permettant une évolution (choix important du PADD)

Enjeux urbains et environnementaux

- Préservation des boisements et des espaces sensibles
- Évolution des secteurs diffus

nb situation	Surface totale	Potentiel logement bas/haut	
2	11 000 m ²	0	15

• 8 / PARCELLE NON BÂTIE À ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Rue des sources



Chemin des Ruettes

Nature du site

→ Parcelles non bâties en zone constructible à dominante naturelle, boisée et/ou potentiellement humides

Conditions de mutation

- Volonté d'un propriétaire de vendre
- Une portion des parcelles peut être rendue inconstructible du fait de la présence de zone humide

Enjeux urbains et environnementaux

- Préservation des boisements et des espaces sensibles
- Évolution des secteurs diffus

nb situation	Surface totale	Potentiel logement bas/haut	
2	3 000	0	3

• 9 / FRANGE URBAINE ET DÉLAISSÉ AGRICOLE



Nature du site

- Parcelles non bâties en frange de l'espace urbanisé, non exploitées par l'agriculture et actuellement en zone constructible ;
- Situation stratégique en entrée de ville.

Conditions de mutation

- Volonté d'un propriétaire de vendre
- Encadrement via une OAP



Entrée d'Herbouvilliers depuis la rue Frelon



Entrée de La Ferté depuis la route de Bel Air

Enjeux urbains et environnementaux

- Qualité de la lisière urbaine ;
- Cohérence/optimisation de l'utilisation de ces espaces.

nb situation	surface totale	potentiel logement bas/haut	
3	10 000	6	20

• UNE CAPACITÉ DE DENSIFICATION IMPORTANTE MAIS À RELATIVISER

La somme des potentiels fonciers repérés conduit à une estimation du nombre de logement possible au sein des enveloppes actuellement constructibles compris entre 25 et 100 logements (très grande densité);

Seul 1 ha parmi les surfaces repérées est assimilable à de la consommation d'espace (frange urbaine et délaissé agricole).

Pour autant, une part importante de ce potentiel repose sur des espaces :

- > dont la disponibilité durant le temps du PLU n'est pas acquise au regard des règles d'implantation et d'emprises au sol du PLU,
- > dont la qualité environnementale fait qu'ils ne sont pas nécessairement propices à la densification
- > qui nécessite un portage ou un investissement par un tiers public ou privé parfois important pour la taille des opérations possibles.

Un des grands enjeux du PLU sera de choisir où la commune souhaite «porter l'effort» dans un souci de pragmatisme, de réponse aux besoins de développement et de préservation de l'environnement

Certains des potentiels identifiés présentent néanmoins un potentiel intéressant, au regard de leur localisation et de leurs caractéristiques. Ils sont détaillés dans la partie suivante.

3.3 LES SITES DE PROJETS ENCADRÉS PAR DES OAP

La création de logements prévue à travers le PLU est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires, reposant sur des démarches de développement à l'intérieur des enveloppes urbaines du PNR :

- Des franges urbaines
- Des coeurs d'îlots jardinés densifiables

Ces secteurs de projets font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation détaillées dans la partie II.

3.3.1. Logements créés via la mobilisation de franges urbaines

Plusieurs sites ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'une urbanisation afin d'accueillir une offre en logements diversifiée en vue d'accueillir de jeunes ménages :

- *La frange urbaine à l'entrée est d'Herbouvilliers (OAP 1)*, inscrite entre la rue Robert Frelon et la chemin de Bonnelles. D'une surface de 5700 m², la réceptivité du site est estimée à entre 10 et 15 logements. Le site représente le seul potentiel foncier de la commune de cette ampleur, soumis à opération d'ensemble et dont l'urbanisation permettra la création d'une offre en logement destinée à de jeunes familles. 25% des logements devront être en accession à la propriété. De petits logements mitoyens devront être proposés.
- *La frange urbaine à l'entrée ouest de La Ferté (OAP 3)*, le long de la route de Bel-Air. D'une surface d'environ 2000 m², la réceptivité du site est estimée à 2-3 logements, sous la forme de longère. Le site est soumis à une opération d'ensemble.
- *La frange urbaine au sud de La Forge (OAP 4)*, le long de la route de la Rimorière. D'une surface d'environ 2400 m², le site est destiné à accueillir 2-3 logements. Le site est soumis à une opération d'ensemble.

Au total, ce sont entre 15 et 20 logements qui sont prévus à court et moyen termes, sur une surface totale de 1 ha.

3.3.2. Logements créés via les coeurs d'îlots jardinés

Plusieurs sites ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain grâce à la densification de coeurs d'îlots jardinés :

- *Le coeur d'îlot de La Ferté*, inscrit de part et d'autre du chemin des Ruettes. La superficie densifiable est d'environ 2 ha (excluant les fonds jardinés inscrits en zone Nj), la réceptivité du site est estimée à environ 15 logements. Le site n'étant pas soumis à une opération d'ensemble, la mobilisation de ce potentiel est dépendant de l'initiative des propriétaires privés. La partie nord du site n'est pas destinée à accueillir de nombreux logements au regard du caractère diffus et sensible d'un point de vue paysager de la frange nord.
- *Le coeur d'îlot d'Herbouvilliers*, entre la route des Sablières et la rue Robert Frelon. D'une surface d'environ 3 ha, la réceptivité du site est estimée à environ 10 logements. Deux phases autonomes permettrait de désenclaver ce coeur d'îlot et de le densifier. Le site n'est pas soumis à opération d'ensemble. Sa densification nécessite une entente entre les nombreux propriétaires fonciers.

Au total, ce sont environ 25 logements qui sont prévus à moyen-long termes, sur une surface totale de 5 ha. Leur faisabilité est néanmoins à pondérer puisqu'elle dépend de l'accord des multiples propriétaires fonciers de ces coeurs d'îlot.

3.3.3. Répartition de l'offre en logements

Le PLU prévoit au total un potentiel compris entre 40 et 45 logements. L'ensemble de ce potentiel est envisagé au sein du tissu urbain existant, par densification sur des parcelles déjà bâties, et sur des parcelles non bâties localisées en frange d'espace urbanisé mais inscrite au sein des enveloppes urbaines du PNR. Ce potentiel est supérieur aux objectifs identifiés par le scénario de développement, à savoir environ 20 logements à horizon 2030 pour atteindre les objectifs démographiques. Cette marge de sécurité permet de compenser d'éventuelles difficultés liées aux secteurs en coeur d'îlot dont la mobilisation nécessite une négociation entre les différentes propriétaires fonciers. Une part significative du potentiel pourrait ainsi ne pas être réalisé durant le temps du PLU. Ce potentiel de 40-45 logements est donc cohérent avec les objectifs de construction du PLU.

SECTEUR DE PROJET	SUPERFICIE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DENSITÉ
OAP 1 Chemin de Bonnelles	0,57 ha	Entre 10 et 15 lgmt	20 log/ha
OAP 2 Chemin des Ruettes	2 ha	Env. 15 lgmt	<i>Densification d'un secteur déjà urbanisé</i>
OAP 3 Entrée Ouest de La Ferté	0,20 ha	2-3 lgmt	15 log/ha
OAP 4 La Forge	0,24 ha	2-3 lgmt	13 log/ha
OAP 5 Coeur d'Herbouvilliers	3 ha	Env. 10 lgmt	<i>Densification d'un secteur déjà urbanisé</i>
TOTAL	Entre 40 et 45 logements		

PARTIE II

JUSTIFICATIONS DU PADD ET DES OAP

1. JUSTIFICATIONS DU PADD ET COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Les choix retenus pour établir le PADD répondent à des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international (protocole de Kyoto), au niveau communautaire (traité de Lisbonne) et national (Grenelle de l'environnement). Ainsi, le PADD, s'appuyant sur l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme vise la protection, la mise en valeur et la remise en état des «espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent».

Le PADD s'inscrit dans une politique de développement durable dont les objectifs sont, selon l'article L 101-2 du code de l'urbanisme :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable.

La prise en compte de ces objectifs de protection établis au niveau international, communautaire et national est complétée par une articulation du PLU avec les documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat.

Les orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et des ateliers avec la population tenus le 1^{er} octobre 2015.

Le PADD s'articule autour de 3 axes transversaux s'attachant à aborder une échelle de plus en plus fine du territoire, le premier axe portant sur le grand paysage et les interactions entretenues entre les différentes entités paysagère, le second sur les caractéristiques de chaque entité paysagère et le troisième déclinant des orientations sur des secteurs de projets ciblés.

AXE 1 / Maintenir et mettre en valeur un environnement remarquable en protégeant un socle nature, agricole et paysager diversifié

Axe 1.1. Entre plateau agricole et vallon boisés, une diversité de paysages à valoriser

Axe 1.2. Aux portes de l'agglomération parisienne, un socle naturel et agricole à ménager

Axe 1.3. Des continuités territoriales, support de liens entre les différentes entités paysagères, à conforter

AXE 2 / Construire un projet territorial en s'inscrivant dans les spécificités architecturales et urbaines des noyaux historiques

Axe 2.1. Organiser le développement de la commune à partir des noyaux historiques du bourg, de La Ferté et d'Herbouwilliers

Axe 2.2. Encadrer les évolutions des espaces bâtis afin de préserver une structure urbaine cohérente

Axe 2.3. Préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales constitutives de l'identité communale

Axe 2.4. Conforter les éléments participant au dynamisme communal

AXE 3 / Amorcer des projets résidentiels, économiques et d'espaces publics ciblés en investissant des sites stratégiques

Axe 3.1. Renforcer et diversifier le parc de logement en permettant le développement de secteurs clés

Axe 3.2. Encadrer les possibilités de mutation ou d'évolution des principaux sites économiques de la commune

Axe 3.3. Requalifier et aménager des lieux publics structurants contribuant à la qualité des espaces urbains de la commune

Sont déclinés dans la partie suivante les enjeux issus du diagnostic justifiant les orientations du PADD, les orientations des documents cadres liées à celles du PADD et la traduction réglementaire et graphique du PADD.

La compatibilité avec les documents cadres est ainsi détaillée dans cette partie.

AXE 1 / MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE EN PROTÉGEANT UN SOCLE NATURE, AGRICOLE ET PAYSAGER DIVERSIFIÉ

AXE 1.1. ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLON BOISÉS, UNE DIVERSITÉ DE PAYSAGES À VALORISER

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
MAINTENIR LE SOCLE AGRICOLE SUPPORT D'UNE ACTIVITÉ PRODUCTRICE MAINTENANT LES PAYSAGES DE PLATEAU	
<p>La commune est inscrite sur le plateau ouvert de Cernay-Limours. Ce plateau céréalier dominé par la grande culture est néanmoins riche en biodiversité, du fait de la présence de bois, haies et arbres fruitiers isolés.</p> <p>De nombreuses mares et mouillères sont dispersées sur le plateau, participant à la richesse écologique du secteur. Certaines sont identifiées en tant que ZNIEFF et Site de Biodiversité Remarquable par la PNR.</p> <p>Outre la céréaliculture, les paysages du plateau sont marqués par la présence de la pépinière, dont l'ordonnement régulier des arbres annonce l'entrée de la commune.</p>	<p>Un des enjeux du Plan Paysage et Biodiversité des Vallées de l'Yvette auquel appartient Choisel est de diversifier les paysages agricoles.</p> <p><i>Orientation du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Réintroduire la présence de l'arbre dans l'espace agricole, vecteur de biodiversité et de qualité paysagère > Maintenir les continuités agricoles sur le plateau > Secteurs clefs prioritaires : les parcelles agricoles enclavées proches des lieux de vie (cible les terres agricoles à proximité de la ferme d'Herbouvilliers). > Faire dialoguer l'espace agricole avec la ville
PROTÉGER LES PRAIRIES EN FRANGE D'ESPACES AGRICOLES ET URBANISÉS	
<p>Malgré une tendance au développement de grandes cultures, des prairies se maintiennent, entre espace boisé et agricole. Ces espaces prairiaux, bien que n'hébergeant pas d'espèces à fort enjeu patrimonial, participent à la biodiversité de la commune. Ces espaces naturels ouverts hébergent de nombreuses espèces végétales constituant des habitats pour un cortège d'espèces animales. Ils participent au maintien d'une trame verte herbacée.</p> <p>Ils jouent un rôle important dans les lisières avec les hameaux de La Ferté et d'Herbouvilliers. Leur maintien en espace ouvert est nécessaire car marquant l'entrée dans le coteaux. Ce sont des types d'espaces menacés par l'enfrichement.</p>	<p>Deux prairies ont été repérées par le plan de parc en tant que Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZIEC 125 «Prairies de La Ferté» • ZIEC 127 «Coteau d'Herbouvilliers» <p><i>Orientation du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des urbains et des producteurs



AXE 1 / MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE EN PROTÉGEANT UN SOCLE NATURE, AGRICOLE ET PAYSAGER DIVERSIFIÉ

AXE 1.1. ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLON BOISÉS, UNE DIVERSITÉ DE PAYSAGES À VALORISER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
MAINTENIR LE SOCLE AGRICOLE SUPPORT D'UNE ACTIVITÉ PRODUCTRICE MAINTENANT LES PAYSAGES DE PLATEAU	
Faciliter l'évolution des activités agricoles en place grâce une gestion fonctionnelle, paysagère et patrimoniale des fermes existantes.	En zone A sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition : > <i>qu'elles correspondent au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimum d'Assujettissement</i> > <i>qu'elles soient implantées à proximité de bâtiments agricoles existants et sur l'exploitation : à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inf. à 4 m.</i> > <i>que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.</i>
Préserver les espaces agricoles actuellement cultivés.	Les enveloppes urbaines du parc ont été respectées, n'engendrant aucune consommation d'espace aujourd'hui cultivé. Les espaces agricoles ont été classés en zone agricole, autorisant seulement « <i>sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes et la création de locaux annexes</i> ». En zone A, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30% et de 30 m ² par rapport à l'emprise au sol existante.
Préserver les éléments support de biodiversité tels que les mares, mouillères, arbres isolés, remises et haies à travers des dispositions réglementaires adaptées à un espace agricole productif.	Les éléments concourant à la trame verte et bleue ont été identifiés au règlement graphique et sont protégés au titre du L151-23 du CU.
Protéger les espaces naturels remarquables tel que le Bois de Houlbran et le réseau de mouillères identifiées par le PNR.	Le Bois de Houlbran et les autres boisements isolés au sein du plateau ont été classés en Espace Boisé Classé.
Veiller à la qualité des transitions entre espace bâti et espace agricole.	Ces secteurs ont été identifiés au règlement graphique en tant que « <i>frange paysagère du plateau à conforter</i> ». Les espaces situés à moins de 5 m d'une limite identifiée comme tel devront être traités en espace de pleine terre.
PROTÉGER LES PRAIRIES EN FRANGE D'ESPACES AGRICOLES ET URBANISÉS	
Préserver de l'enfrichement et de l'urbanisation les espaces prairiaux en frange d'espaces agricoles et urbanisés. Permettre sur ces secteurs le développement d'une agriculture de proximité.	Les prairies du plateau ont été classées en secteur Ap. Les constructions nouvelles y sont interdites à moins d'être nécessaires à un projet agricole de pérennisation et de mise en valeur de l'intérêt écologique des milieux naturels du secteur.
Favoriser le maintien d'une ceinture jardinée sur les pourtours et à l'intérieur des espaces urbanisés.	Création de la « <i>frange paysagère du plateau à conforter</i> » sur les pourtours des espaces urbanisés en contact avec les espaces agricole. Création d'une zone Nj dédiée aux espaces de jardins sur les pourtours des hameaux et du bourg dans laquelle sont uniquement autorisées les extensions et annexes aux habitations.

PRÉSERVER LES COTEAUX EN TANT QU'ESPACE NATUREL REMARQUABLE

A l'interface entre le plateau agricole et les versants boisés, le coteau s'est historiquement urbanisé avec Herbouvilliers, La Ferté et le château de Breteuil. Ces entités bâties s'inscrivent en frange d'espaces boisés remarquables établis le long de cours d'eau. Les boisements se sont développés de par et d'autre et ces cours d'eau, rendant leur perception parfois peu aisée. Depuis le XIX^{ème} siècle, un phénomène d'enfrichement est observé.

En rebord de vallée se sont implantés les hameaux de La Ferté et d'Herbouvilliers, ainsi que le Château de Breteuil. Situés en frange d'espace agricole et des boisements, les deux hameaux sont composés principalement de maisons rurales et bourgeoises.

SDRIF :

> En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha afin de protéger les lisières des espaces boisés.

Orientations du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :

- > Enrichir et valoriser les paysages et les milieux forestiers
- > Secteurs clés prioritaires : les forêts valorisant le paysage, les forêts d'intérêt historique, les forêts à l'écologie remarquable, les forêts permettant de gérer les risques
- > Préserver les lisières forestières au contact des villes
- > Favoriser les ceintures végétales des hameaux (Ferté)

PROTÉGER LES FONDS DE VALLÉES DE L'ENFRICHEMENT

Auparavant ouvert et pâturé, le vallon humide de l'Ecosse Bouton connaît un important phénomène d'enfrichement, fermant les paysages et les ouvertures visuelles offertes grâce aux variations topographiques. Ce phénomène s'explique en partie par le développement de l'agriculture moderne. Les abords du bourg étaient auparavant occupés par des petites parcelles cultivées et pâturées ainsi que des vergers.

Le cours d'eau de l'Ecosse Bouton et les étangs sont aujourd'hui peu perceptibles depuis l'espace public car bordée par une végétation rivulaire dense. La présence du petit patrimoine tel que le lavoir et la fontaine Saint-Paul révèle néanmoins la présence de l'eau.

Orientations du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :

- > Restaurer des ouvertures d'intérêt écologique et paysager au travers des espaces boisés
- > Maintenir et gérer les espaces ouverts existants
- > Continuités à créer entre les espaces ouverts du domaine de Breteuil et la vallée de l'Ecosse Bouton.
- > Retrouver les paysages de l'eau dans les plaines comme dans les vallées

ENCADRER L'ÉVOLUTION DES ESPACES JARDINÉS, ESPACES DE LOISIRS MAJEURS DE LA COMMUNE

Au cours de ces dernières décennies, la commune a connu des développements urbains engendrant la création de nouvelles lisières entre espaces bâti et espaces agricoles ou boisés.

Les espaces jardinés privés sont aujourd'hui omniprésents et visibles depuis l'espace public par le biais de la végétation périurbaine.

Le traitement des limites séparatives et des entrées de ville est un enjeu majeur.

Orientations du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :

- > Faire dialoguer l'espace agricole avec la ville (frange est d'Herbouvilliers)
- > Favoriser les ceintures végétales des villages et des hameaux (frange ouest de La Ferté)
- > Préserver les lisières forestières au contact des villes

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
PRÉSERVER LES COTEAUX EN TANT QU'ESPACE NATUREL REMARQUABLE	
Protéger les réservoirs de biodiversité et les boisements remarquables identifiés par le PNR (ZNIEFF, ZIEC, SBR...).	Une zone Nf, dédiée aux espaces forestiers du coteau, a été créée. Les boisements remarquables ont été inscrit en EBC. Certains sont également classé en tant que «zone humide d'intérêt majeur» interdisant tout affouillement ou exhaussement.
Préserver les lisières forestières au contact des espaces urbanisés, notamment au niveau d'Herbouvilliers et de La Ferté.	Les lisières forestières ont été protégées grâce au classement en zone Nj des pourtours des hameaux. Les zones urbaines ainsi que les secteurs Nh et Nh1 le long de la route de la Rimorière sont considérés comme des SUC, la bande de 50 m ne s'y applique pas.
Limiter l'enfrichement des espaces boisés participant à la fermeture paysagère des coteaux.	Permettre l'entretien et l'exploitation des boisements en identifiant sur le document graphique les chemins et sentes adaptés à la circulation des camions porte-engins et portes-grumes de fort tonnage à conserver au titre du L151-38.
Veiller à ne pas supprimer d'accès aux massifs boisés en identifiant un réseau de chemins adaptés à la circulation des camions porte-engins et porte-grume de fort tonnage.	
PROTÉGER LES FONDS DE VALLÉES DE L'ENFRICHEMENT	
Maintenir les ouvertures paysagères au sein des espaces jardinés en limitant l'enfrichement.	Les principaux cônes de vue ont été identifiés au règlement graphique au titre du L151-23. A l'intérieur des cônes de vue, les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Une zone Nv dédiée aux espaces naturels de la vallée de l'Ecosse Bouton a été créée dans laquelle sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles afin de permettre l'entretien du vallon par l'agriculture.
Favoriser le maintien des espaces ouverts, notamment les prairies, en fond de vallon.	Le déclassement des EBC autour des étangs du bourg va permettre de limiter l'enfrichement de leurs abords. Par ailleurs, l'article 2.3 de toutes les zones interdit la plantation des haies monospécifiques et envahissantes par exemple de type thuya et bambou.
Rechercher une réappropriation des étangs et de l'Ecosse Bouton en limitant le développement de la végétation rivulaire et en maintenant une porosité visuelle.	
ENCADRER L'ÉVOLUTION DES ESPACES JARDINÉS, ESPACES DE LOISIRS MAJEURS DE LA COMMUNE	
Assurer une frange paysagère lors de construction en limite d'espaces agricoles ou boisés.	Le règlement graphique identifie la «frange paysagère du plateau à conforter» en limite d'espace agricole.
Encadrer et accompagner le traitement des limites séparatives (clôtures et plantations), en particulier lorsqu'elles sont au contact des milieux agricoles ou naturels. Limiter le développement des murs en front de rue.	L'article 2.2 de toutes les zones encadre le traitement des clôtures en limite séparative et le long de la voie. Les clôtures sont limitées à 2 m par rapport au sol. En limite sur la voie publique sont seulement autorisés les murets d'un mètre max par rapport à la rue et les clôtures vivantes. En limites séparatives en contact avec l'espace agricole sont uniquement autorisés les haies arbustives d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR, les clôtures en échelas de châtaigner et les clôtures vivantes. L'entrée de ville est d'Herbouvilliers et l'entrée de ville sud-ouest de La Ferté font l'objet d'une OAP secteur encadrant le traitement paysager de ces entrées.
Favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville à travers un règlement adapté.	
Préserver les arbres remarquables de la commune.	Les arbres remarquables de la commune ont été identifiés au document graphique et protégés au titre du L151-23.

AXE 1.2. AUX PORTES DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE, UN SOCLE NATUREL ET AGRICOLE A MÉNAGER

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER	
<p>Entre 2006 et 2015, 2,4 ha ont été consommés sur la commune, majoritairement à destination d'habitat.</p>	<p>Le SDRIF autorise une extension de l'urbanisation de la superficie de l'espace urbanisé des bourgs, villages et des hameaux, à horizon 2030. Choisel comptant 51,7 ha d'espaces artificialisés construits (<i>Source : IAU Référentiel territorial Ile-de-France 2030</i>), une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 2,6 ha sera autorisée à horizon 2030.</p>
<p>Le bourg et les hameaux et écarts de la communes sont des entités bâti discontinues, séparées par des espaces forestiers.</p>	<p><i>Orientations du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :</i> > Maintenir des coupures d'urbanisation en transversal de la vallée (identifiées entre La Ferté et le bourg et la Rimorrière et le bourg</p>
FAVORISER UN URBANISME PEU CONSOMMATEUR D'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER OPTIMISANT LA GESTION DES RESSOURCES	
<p>Un des enjeux du PLU est de limiter la consommation de foncier tout en permettant un développement endogène favorisant le renouvellement urbain.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i> > Promouvoir un urbanisme endogène, dynamique, sobre et de qualité > Restaurer et préserver la trame verte et paysagère</p>
<p>La commune présente un patrimoine rural de qualité. L'intégration paysagère des constructions contemporaines devra être assurée, de même que le respect des principes de développement durable aujourd'hui prégnants dans un contexte de réchauffement climatique.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i> > Préserver les morphologies urbaines, développer un urbanisme et une architecture innovants et de qualité > Accompagner les collectivités, les particuliers et les entreprises vers la maîtrise de leurs consommations énergétiques.</p>
<p>Bien qu'aucune inondable n'ai été repérée sur la commune au titre du PPRI, la commune a été touchée lors des intempéries de fin mai 2016 par des inondations sur certains secteurs bâtis. L'imperméabilisation des sols conduit à une augmentation du ruissellement. Cela peut provoquer une érosion accélérée des sols, une augmentation du risque d'inondation et de la pollution des sols.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i> > Réduire le risque inondation, le ruissellement et l'érosion des sols par une gestion des eaux de pluie à la parcelle Dispositions du SAGE Orge-Yvette : > Favoriser les mesures alternatives de gestion des eaux pluviales dans le cadre de projets d'aménagement</p>

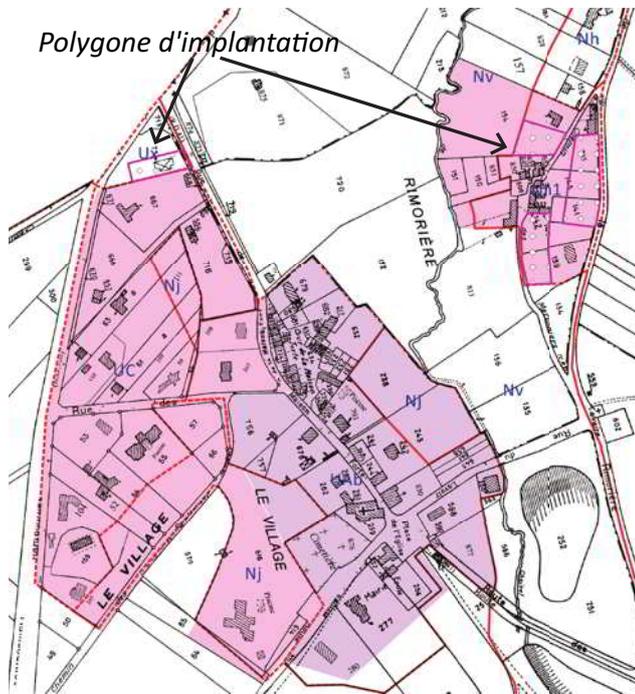
AXE 1.2. AUX PORTES DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE, UN SOCLE NATUREL ET AGRICOLE A MÉNAGER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER	
<p>Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier en limitant à 5% l'extension des espaces urbanisés de la commune à horizon 2030.</p>	<p>Tous les secteurs de projets s'inscrivent dans les enveloppes urbaines du PNR. Seul les secteurs de projet d'Herbouvilliers (OAP 1), de l'entrée ouest de La Ferté (OAP 3) et de La Forge (OAP 5) pourraient être considérés comme étant comme des espaces en extension des espaces urbanisés selon le SDRIF puisqu'ils s'inscrivent sur des délaissés agricoles. Leur surface totale représente seulement 1,0 ha.</p>
<p>Maintenir des coupures d'urbanisation en transversal de la vallée en favorisant des aménagements paysagers.</p>	<p>Les coupures d'urbanisation entre le bourg et La Ferté et le bourg et Herbouvilliers ont été maintenues par le classement en zone Nf des espaces forestiers séparant ces entités bâties.</p>
FAVORISER UN URBANISME PEU CONSOMMATEUR D'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER OPTIMISANT LA GESTION DES RESSOURCES	
<p>Veiller à une utilisation optimisée des espaces de projets tout en préservant des formes cohérentes et des espaces de respiration.</p>	<p>Les secteurs de projets sont tous situés dans les enveloppes urbaines du PNR, ils s'inscrivent dans une logique de renouvellement urbain et de densification des zones urbaines. En effet, l'OAP 5 du coeur d'Herbouvilliers et l'OAP 2 du Chemin des Ruettes, ont pour objectif de densifier des secteurs bâtis aujourd'hui peu denses.</p>
<p>Permettre un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques tout en respectant les caractéristiques de l'environnement bâti.</p>	<p>Toutes les OAP secteur prévoient la création d'espaces publics faisant office d'espace de respiration. Par ailleurs, l'alinéa 4 de l'article 2.2 de toutes les zones précise que les constructions, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. En cas de reconversion d'un bâtiment en plusieurs logements, un niveau de performance énergétique devra être respecté.</p>
<p>Limiter l'imperméabilisation des sols et garantir la gestion des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement.</p>	<p>L'article 2.3 des zones UA, UC, UX, 1AU Nh, Nh1 et Nj prévoient que 50% de la surface des terrains d'assiette soit traité en espace vert de plein terre. L'article 3.2 de toutes les zones demande par ailleurs que soient privilégiées les «<i>techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques</i>».</p>

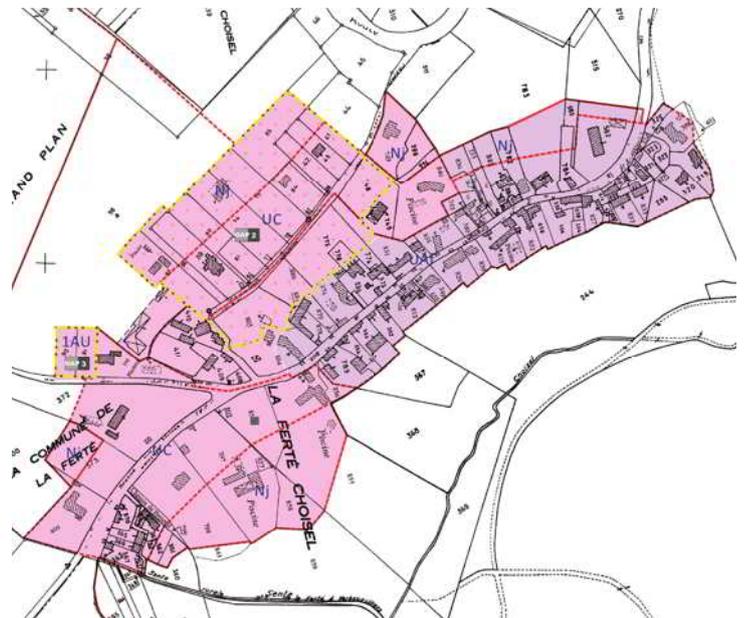
ZOOM SUR LA COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLU PAR RAPPORT AU PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE ET LE SDRIF

Le plan de parc identifie les enveloppes urbaines et précise les secteurs préférentiels de densification.

Pour le bourg de Choisel et les hameaux de La Ferté et d'Herbouvilliers, les espaces préférentiels de densification sont également des secteurs historiques pour lesquels une attention paysagère et patrimoniale devra être prise en compte.



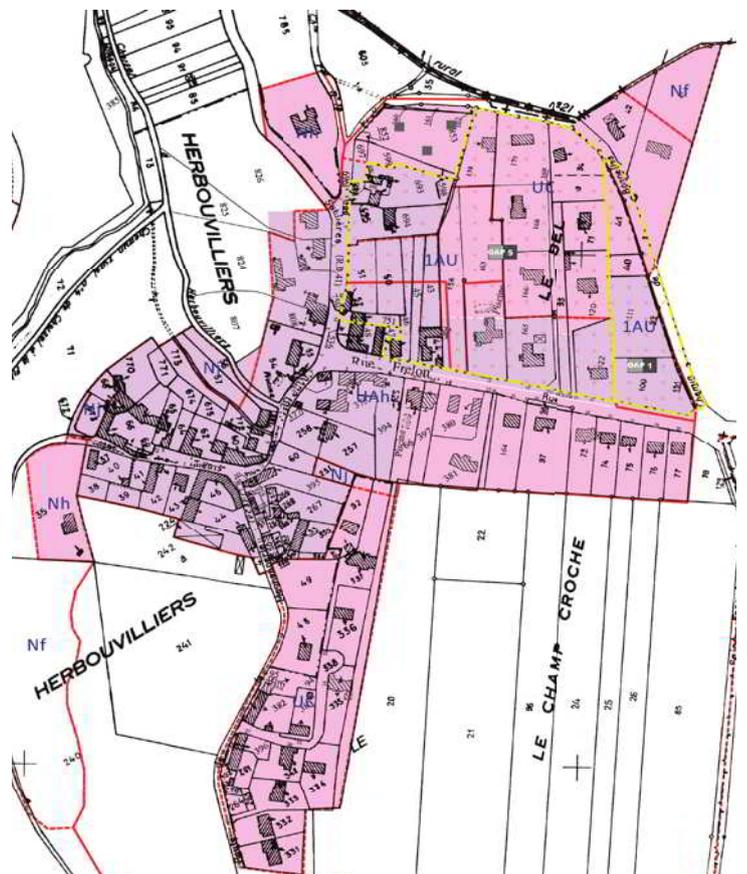
- Enveloppes urbaines du PNR dans le bourg et la Rimorière -



- Enveloppes urbaines du PNR dans La Ferté, le bourg et la Rimorière -



- Enveloppes urbaines du PNR à La Forge -



- Enveloppes urbaines du PNR à Herbouvilliers -

- Espaces préférentiels de densification
- Espaces urbains diffus et/ou sensibles
- Périmètres des zones du PLU

L'ensemble des secteurs de projets sont inscrits au sein des enveloppes urbaines du parc. Le site de projet du Chemin de Bonnelles, bien que localisé en frange d'espace urbanisé, est situé dans un "espace préférentiel de densification" selon le parc. Les sites de projet à l'entrée ouest de La Ferté (classé en zone 1AU et localisé en frange du hameau), et à l'entrée sud de La Forge (inscrit en zone Nh1) sont tout deux considérés comme des espaces urbains diffus et/ou sensibles par le PNR. A ce titre, ils ne feront pas l'objet d'une importante densification. Les OAP secteur prévoient des mesures afin d'assurer l'intégration paysagère de ces trois sites de projets localisés en frange d'espace agricole ou naturel.

L'urbanisation de ces trois sites, bien qu'inscrits au sein des enveloppes urbaines du plan de parc, pourraient être considérée comme une extension d'espace urbanisé au sens du SDRIF. La surface totale de ces trois sites représentent au total 1,0 ha, ce qui est bien inférieur à 2,6 ha autorisé par le SDRIF (extension de 5% des espaces urbanisés).

Les deux sites de projets du Coeur d'Herbouvilliers (OAP 5) et du Chemin de Bonnelles (OAP 1) ont pour objectif de densifier des coeurs d'îlot et sont localisés au sein de zones urbaines. Ils n'engendrent donc pas d'extension d'espace urbanisé.

Le secteur Nh1 à l'écart du bourg autour du chemin des Marroniers et le long de la route de la Rimorière s'inscrit sur des parcelles déjà urbanisées. Il n'engendre donc pas de consommation d'espace à proprement parlé. Les nouvelles constructions devront également s'implanter dans les polygones d'implantation qui ont été définis en cohérence avec le tissu urbain existant.

Seule la zone UX est inscrite en dehors de l'enveloppe urbaine du parc. Il a été fait le choix de classer le site de la scierie en zone urbaine afin de pouvoir bénéficier du droit de préemption ainsi que de la servitude de gel en attente de projet, imposant pendant 5 ans aux nouvelles constructions de s'inscrire dans le cadre d'un d'aménagement global et à recevoir l'approbation de la commune. L'objectif de la commune est de reconverter la scierie, qui n'est plus en activité, en des activités de type tertiaire (vente directe, restauration, hébergement touristique, intermodalité, etc) tout en prenant en compte la sensibilité paysagère du site. A ce titre, le secteur est également soumis à l'article L151-10 du code de l'urbanisme : la reconversion, l'extension et la création de constructions est soumise à la remise en état global de la zone, de la démolition ou de la réhabilitation des bâtiments existants.

L'article 2.1 de la zone précise par ailleurs que les constructions devront s'implanter au sein du polygone d'implantation défini autour des bâtiments existants, afin de limiter l'urbanisation du site.

Le site de la scierie étant déjà urbanisé et le polygone d'implantation limitant l'urbanisation du site, il n'est donc pas considéré comme une extension de l'urbanisation.

AXE 1.3. DES CONTINUITÉS TERRITORIALES, SUPPORT DE LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES, À CONFORTER

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
RECONNECTER LES ESPACES BOISÉS	
<p>Des continuités paysagères et environnementales sont assurées entre les différentes entités paysagères grâce au maintien des boisements, arbres isolés et haies dispersés sur le territoire.</p> <p>La commune compte plusieurs espaces de prairies en frange d'espace agricole, d'espace boisé et d'espace urbanisé, stratégique pour le maintien d'une flore et faune spécifique.</p>	<p><i>Orientations du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Continuité à créer entre espaces ouverts > Maintenir et gérer les espaces ouverts existants > Réintroduire des structure végétales, vecteurs de biodiversité et de qualité paysagère
METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE MARQUANT CHAQUE ENTITÉ PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE	
<p>La commune bénéficie d'une réseau hydrographique riche à l'origine des différentes entités paysagères présente sur le territoire. La préservation des cours d'eau et espaces en eau est un enjeu majeur pour l'identité paysagère territoriale ainsi que pour la trame bleue.</p>	<p><i>Orientations du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Retrouver les paysages de l'eau dans les plaines comme dans les vallées <p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Restaurer et préserver la trame bleue
<p>Le SAGE Orge-Yvette et le PNR identifient plusieurs zones humides d'intérêt majeurs ou non le long des cours d'eau traversant la commune et dispersées sur le plateau (mouillères). Ces zones humides permettent le maintien d'une biodiversité riche.</p>	<p><i>Dispositions du SAGE Orge-Yvette :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme > Contribuer à la définition et à la continuité des trames bleue et verte
<p>Lors du diagnostic, plusieurs éléments de petit patrimoine lié à la présence de l'eau sur le territoire ont été identifiés : lavoir, abreuvoir, fontaine, etc.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Étudier l'identité paysagère du territoire > Préserver les patrimoines bâtis et étudier leur éventuels prolongements contemporains
<p>Certaines zones humides sont localisées à proximité immédiate de secteurs bâtis inscrits dans l'enveloppe urbaine du PNR.</p>	<p><i>Dispositions du SAGE Orge-Yvette :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme

AXE 1.3. DES CONTINUITÉS TERRITORIALES, SUPPORT DE LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES, À CONFORTER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
RECONNECTER LES ESPACES BOISÉS	
<p>Maintenir les continuités entre les espaces ouverts et préserver la trame verte herbacée de la commune.</p>	<p>Une zone Ap dédiée aux espaces de prairies sur le plateau a été créée afin de préserver la trame herbacée.</p>
<p>Favoriser la connectivité de la trame arborée en maintenant les haies et les autres espaces relais tel que le bois de Houlbran et le bois de la Culotte.</p>	<p>Les remises, haies et arbres isolés vecteurs de biodiversité seront maintenus grâce au repérage sur le règlement graphique de ces éléments au titre du L151-23 et au classement pour certains en EBC.</p>
METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE MARQUANT CHAQUE ENTITÉ PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE	
<p>Préserver le cours d'eau de l'Ecosse Bouton, le ru d'Herbouvilliers et celui de la Prédecelle ainsi que leurs abords tout en limitant l'enrichissement.</p>	<p>L'article 2.3 des zones concernées par la présence d'un cour d'eau vise à protéger leurs abords en précisant que les constructions devront observer un recul de 5 m vis-à-vis des cours d'eau.</p>
<p>Mettre en place une protection stricte pour les milieux humides les plus remarquables.</p>	<p>Le document graphique repère «les mares et zones humides d'intérêt majeur» identifiées par le SAGE et le PNR ainsi que les «mares et autres zones humides» identifiées sur la base du SAGE et les «mares, mouillères et étangs» identifiées sur la base du cadastre et par observation aérienne et de terrain.</p> <p>Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 10 m autour des «mares et zones humides d'intérêt majeur».</p>
<p>Mettre en valeur le patrimoine bâti associé tel que le lavoir du bourg, la fontaine Saint-Paul et l'abreuvoir d'Herbouvilliers.</p>	<p>Les éléments de petit patrimoine tel que le lavoir du bourg, la fontaine Saint-Paul, le puit et la pompe de la Maison Forte, le pont de l'Herbouvilliers et de l'Ecosse Bouton à La Forge ont été repérés au titre du L151-19 et font l'objet d'une fiche détaillée. L'abreuvoir d'Herbouvilliers a été repéré au titre du L151-23.</p>
<p>Redéfinir les contours des espaces bâtis pour mieux prendre en compte les zones humides et assurer une transition harmonieuse avec ces milieux sensibles.</p>	<p>Le périmètre de la zone UAb dans le bourg a été réduit par rapport à celui de la zone UG du POS et un secteur Nj a été créé afin de limiter les nouvelles constructions dans les secteurs sensibles identifiés en tant que zone humide.</p> <p>Par ailleurs, à la Rimorière, le périmètre de la zone Nh1 a été réduit par rapport aux enveloppes urbaines du PNR, à proximité de l'Ecosse Bouton.</p>

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC

ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES

MAINTENIR ET FAVORISER LES PERCEPTIONS PROCHES ET LOINTAINES DU PAYSAGE

L'enfrichement de vallée observé depuis le XIX^{ème} siècle participe à obstruer les vues paysagères auparavant présentes depuis le coteau et dans la vallée de l'Ecosse Bouton.

Certaines cônes de vues subsistent néanmoins. Leur maintien devra être assuré.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions est un enjeu majeur du PLU. En effet, en raison de la topographie notamment, les nouvelles constructions peuvent impacter fortement le paysage (couleur d'enduit clair, traitement des clôtures, etc.)

Orientations du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :

- > Continuité à créer entre espaces ouverts
- > Restaurer des ouvertures d'intérêt écologique et paysager au travers des espaces boisés

Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :

- > Préserver les morphologies urbaines, développer un urbanisme et une architecture innovants et de qualité
- > Favoriser l'insertion et la qualité paysagère des bâtiments, des équipements et des jardins et la perméabilité écologique en espaces urbanisés

FACILITER LES DÉPLACEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS URBAINES

Les déplacements piétonniers et cyclistes entre les différentes entités bâties de la commune sont aujourd'hui peu aisés et sécurisés depuis les voies routières.

Le réseau de chemins ruraux de la commune permet cependant de connecter le bourg et les hameaux ainsi que les communes limitrophes.

La majorité des actifs de la commune se rendent sur leur lieu de travail via la voiture individuelle.

Un besoin de stationnement et d'espace de retournement a été identifié dans l'écart du Buisson

La multiplication du stationnement sur la voie et les trottoirs altère parfois la sécurité des déplacements piétons, notamment dans le hameau de La Ferté.

Actions s'appliquant aux communes rurales du PDUIF :

- > Encourager et développer la pratique du covoiturage
- > Pacifier la voirie
- > Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics

Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :

- > Développer et promouvoir les transports alternatifs à la voiture individuelle

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
MAINTENIR ET FAVORISER LES PERCEPTIONS PROCHES ET LOINTAINES DU PAYSAGE	
Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles.	A l'intérieur des cônes de vues identifiés dans la vallée de l'Ecosse Bouton notamment, les aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces.
Préserver et régénérer les vues qualitatives vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux de la commune.	Les EBC présents au POS autour des étangs et dans la vallée de l'Ecosse Bouton ont été supprimés afin de limiter l'enfrichement de la vallée. L'article 2.3 de toutes les zones interdit l'emploi d'essences invasives ainsi que les haies de thuya et de bambou pouvant obstruer les vues.
Réfléchir dans l'aménagement et l'intégration architecturale et paysagère à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit et de couleurs.	L'article 2.2 précise que les constructions ne devront pas porter atteinte aux paysages naturels et urbains, que les constructions doivent s'adapter au relief du terrain, que les volumes doivent être simples, adaptés à la parcelle et respecter l'échelle des constructions environnantes. Les enduits blancs et vifs sont par ailleurs interdits.
FACILITER LES DÉPLACEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS URBAINES	
Permettre les déplacements doux entre le hameau de La Ferté et le bourg par la reconnexion des deux tronçons du Chemin des Ruettes.	Création d'un emplacement réservé n°2 destiné au prolongement du Chemin des Ruettes pour l'aménagement d'une liaison douce entre le bourg et La Ferté.
Mettre en place des itinéraires cyclables et pédestres entre le bourg et les hameaux ainsi qu'avec les communes limitrophes.	Les chemins ruraux ont été identifiés au règlement graphique en tant «chemin et sente à protéger, prolonger ou créer au titre du L151-38».
Mettre en valeur les chemins et sentiers ruraux au sein des boisements et du plateau agricole sans entraver la préservation des espaces naturels.	
Tenter de limiter les déplacements pendulaires par l'aménagement d'une aire de covoiturage.	La Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse prévoit un projet de covoiturage à échelle intercommunale.
Prévoir la réalisation d'un espace de stationnement dans l'écart du Buisson.	Un emplacement réservé a été créé au Buisson afin de créer une aire de retournement et des places de stationnement.
Sécuriser les déplacements dans le bourg et les hameaux en limitant le stationnement de véhicules sur les trottoirs et la voirie.	Afin de limiter le stationnement de véhicules sur la voirie et les trottoirs, l'article 2.4 de toutes les zones prévoit que les « constructions individuelles hors opération d'ensemble, devra être prévu 1 place par tranche de 50 m ² de surface commencée et places au delà». Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, devront être prévues 2 places par logement minimum.

AXE 2 / CONSTRUIRE UN PROJET TERRITORIAL EN S'INSCRIVANT DANS LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES ET URBAINES DES NOYAUX HISTORIQUES

AXE 2.1. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE À PARTIR DES NOYAUX HISTORIQUES DU BOURG, DE LA FERTÉ ET D'HERBOUVILLIERS

52

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
CONFORTER LES TROIS POLARITÉS DE LA COMMUNE EN COHÉRENCE AVEC LEURS SPÉCIFICITÉS	
<p>La population communale est principalement répartie dans le bourg et les hameaux d'Herbouvilliers et de La Ferté.</p> <p>Le bourg joue le rôle de centralité du fait de la présence des services et équipements publics. Les hameaux de La Ferté et d'Herbouvilliers, entités bâties historiques, présentent un potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Promouvoir une urbanisation endogène, dynamique, sobre et de qualité > Développer une démarche innovante de densification des tissus urbains existants.
PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DES AUTRES ESPACES URBANISÉS DE LA COMMUNE MAINTENANT LEUR CARACTÈRE OUVERT ET PAYSAGER	
<p>Plusieurs écarts sont historiquement implantés le long de la route de la Rimorière. Certains sont inscrits dans les enveloppes du PNR tel que le noyau historique de la Rimorière et celui de La Forge.</p> <p>Néanmoins, au regard des règles de taille minimale du POS, certaines dents creuses ne peuvent aujourd'hui pas être urbanisées. Un des enjeux du PLU sera de permettre la densification de ces poches d'urbanisation dans la limite des enveloppes urbaines du PNR.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Maîtriser l'étalement urbain et le cantonner au sein des enveloppes identifiées au Plan de Parc
<p>Le domaine de Talou accueille jusqu'à présent des activités de loisirs.</p>	

AXE 2 / CONSTRUIRE UN PROJET TERRITORIAL EN S'INSCRIVANT DANS LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES ET URBAINES DES NOYAUX HISTORIQUES

AXE 2.1. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE À PARTIR DES NOYAUX HISTORIQUES DU BOURG, DE LA FERTÉ ET D'HERBOUVILLIERS

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
CONFORTER LES TROIS POLARITÉS DE LA COMMUNE EN COHÉRENCE AVEC LEURS SPÉCIFICITÉS	
Confirmer le bourg comme carrefour structurant de la vie locale.	La zone UA correspond aux noyaux historiques du bourg, de La Ferté et d'Herbouvilliers. Elle est ainsi déclinée en trois sous-secteurs :
Permettre un renforcement du hameau de La Ferté qui préserve la cohérence patrimoniale de la rue principale en privilégiant un épaississement autour du chemin des Ruettes.	<ul style="list-style-type: none"> > UAb pour le bourg de Choisel, classement en «espace public ouvert à préserver» des espaces publics entourant les équipements communaux du bourg, > UAf pour le hameau de La Ferté, le long de la route de la Grange aux Moines, > UAh pour le hameau d'Herbouvilliers (classement en 1AU de la frange est du hameau).
Favoriser un développement endogène d'Herbouvilliers contribuant à la qualification paysagère de ses franges et de l'entrée de la rue Frelon.	La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux services, activités et équipements nécessaires au dynamisme de la commune. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.
PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DES AUTRES ESPACES URBANISÉS DE LA COMMUNE MAINTENANT LEUR CARACTÈRE OUVERT ET PAYSAGER	
Éviter le développement de bâtis isolés.	Les secteurs bâtis isolés inscrits en dehors des enveloppes urbaines du PNR ont été classés en zone N, A ou Nh pour les secteurs du Buisson, de La Forge et de l'extension nord de la Rimorière. La zone Nh n'est pas destinée à être renforcée, elle permet uniquement une évolution du bâti existant (augmentation de 50% de l'emprise au sol dans la limite de 50 m ² , 40 m ² supplémentaires sont autorisés pour la création d'annexes).
Permettre un renforcement ciblé le long de la route de la Rimorière, en cohérence avec les enveloppes urbaines définies par le plan de Parc.	<p>Un secteur de taille et de capacité limité Nh1 délimite le noyau historique de l'écart de la Rimorière. Le secteur peut accueillir de nouvelles constructions dans la limite de 15% d'emprise au sol du terrain d'assiette. Ces nouvelles constructions ne pourront être implantées que dans les polygones d'implantation qui ont été délimités le long de la route de la Rimorière et du chemin des Marronniers.</p> <p>Un autre secteur Nh1 a été délimité à l'entrée de l'écart de La Forge, sur une dent creuse qui ne pouvait être urbanisée avec les règles de taille minimale du POS, afin de mener à terme l'urbanisation de l'écart.</p>
Accompagner l'évolution des sites en mutation sur le territoire communal.	Une zone NI, correspondant au domaine de Talou a été créée, elle permet le maintien des activités de loisirs existantes sur le site.

AXE 2.2. ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AFIN DE PRÉSERVER UNE STRUCTURE URBAINE COHÉRENTE

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
PRÉVOIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES	
<p>Choisel est touché par le vieillissement de sa population mais connaît depuis quelques années un renouvellement de celle-ci.</p>	<p><i>Ambition du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Modération de la croissance démographique limitée à +0,55 % par an sur l'ensemble du territoire du parc
<p>Le renouvellement de la population n'a cependant pas renversé la tendance au vieillissement de la population du fait de l'accueil de ménages en milieu de parcours résidentiel.</p> <p>L'accueil de jeunes ménages est un enjeu majeur afin de maintenir la population communale.</p> <p>Le vieillissement de la population demande également d'adapter les productions de logements</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Développer une démarche innovante de densification des tissus urbains existants. > Diversifier l'offre en logements : petit collectif, locatif, social
PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT EN CONFORTANT LE BOURG ET LES HAMEAUX	
<p>Afin de permettre l'accueil de jeunes ménages, il serait nécessaire de produire</p>	<p>Le SDRIF demande que le PLU permette la création d'au moins 25 logements au sein des espaces urbanisés à horizon 2030.</p>
<p>Dans le cadre du diagnostic territorial, un inventaire des potentiels de densification a été réalisé mettant en lumière la présence de différents types de potentiels, dont plusieurs en dents creuses. Certains présentaient des sensibilités paysagères et environnementales peu propice à une densification.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Suivre les potentialité foncières dans les tissus existants à l'échelle communale <hr/> <p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > S'engager pour des aménagements et des constructions respectueux de la biodiversité et du paysage

AXE 2.2. ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AFIN DE PRÉSERVER UNE STRUCTURE URBAINE COHÉRENTE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
PRÉVOIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES	
Maîtriser l'évolution de la population autour de 0,55% de croissance annuelle, en conformité avec le SDRIF et la charte du PNR.	Les élus ont fait le choix d'un scénario de développement prévoyant une croissance de 0,55% par an, nécessitant la création d'environ 20 logements à horizon 2030 et l'accueil d'environ 50 habitants.
Permettre l'installation de jeunes familles sur la commune à travers une offre foncière et immobilière adaptée.	Les faibles emprises au sol dans les zones UA (20% d'emprise au sol dans la bande principale et 15% dans la bande secondaire) et UC (15% d'emprise au sol), vont permettre la création d'une offre de logements diversifiée (petits logements).
Permettre une cohabitation intergénérationnelle en favorisant l'adaptation des logements et des secteurs résidentiels.	<p>Par ailleurs, l'OAP du secteur de projet du Chemin de Bonnelles demande que 25% des logements produits soient produits en accession à la propriété.</p> <p>Dans la zone UA et UC, l'article 1.3 demande que tout programme supérieur à 3 logements ou 250 m² de surface de plancher comprenne 25% de logements sociaux et/ou intermédiaires.</p>
PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT EN CONFORTANT LE BOURG ET LES HAMEAUX	
Viser la création de 1 à 2 logements par an, soit un objectif d'une vingtaine de nouveaux logements à horizon 2030.	Au total, au travers des secteurs de projets faisant l'objet d'une OAP secteur, ce sont entre 40 et 45 logements qui pourraient être créés. Cela est supérieur au besoin issu d'une croissance de 0,55% par an. Cela comptabilise des secteurs dont l'urbanisation n'est pas assurée, et qui ne sont pas soumis à une opération d'ensemble : OAP 2 du Chemin des Ruettes et OAP 5 du Coeur d'Herbouvilliers.
Favoriser la création de nouvelles maisons sur des espaces interstitiels au sein des enveloppes urbaines, en prenant en compte les sensibilités paysagères et environnementales.	Les secteurs préférentiels de densification ont été classés en zone UA. Dans la bande principale de la zone UA (bande de 30 mètres depuis la voie) l'emprise au sol est de 20%, tandis qu'elle a été fixée à 15% dans la bande secondaire afin de limiter l'imperméabilisation des fonds de jardins.
<p>Encadrer la création de nouvelles maisons ou d'extensions sur des parcelles déjà bâties dans les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial.</p> <p>Permettre la création de nouvelles maisons sur des parcelles déjà bâties dans les espaces préférentiels de densification lorsque cela n'entrave pas la qualité patrimoniale et paysagère du site.</p>	<p>Les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial ont été classés en zone Nj comme cela est le cas pour les fonds de jardins des grandes propriétés en entrée sud de La Ferté, et à l'entrée sud du bourg. Seules les extensions et les annexes aux habitations sont autorisées dans la zone Nj. La zone Nj a été créée afin de préserver les espaces jardinés et de préserver de l'urbanisation les secteurs sensibles d'un point de vue environnemental, paysager et patrimonial.</p> <p>Les divisions parcellaires sont encadrées dans le PLU grâce à l'OAP cadre «Division parcellaire». Cette OAP incite à la mutualisation des accès en cas de division parcellaire grâce à une majoration de 5% de l'emprise au sol en cas de mutualisation.</p>

AXE 2.3. PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PATRIMONIALES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ COMMUNALE

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
<p>PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES TISSUS HISTORIQUES ET DU BÂTI ANCIEN TOUT EN VEILLANT AU MAINTIEN DE SON INTÉGRITÉ PATRIMONIALE</p>	
<p>Le bourg et les hameaux présentent des caractéristiques architecturales et urbaines propres, participant à leur identité, représentatives des différentes périodes de développement de la commune. Ainsi, le bourg compte l'ensemble bâti de la Maison Forte, datant du XVIII^{ème} siècle ainsi que de grandes propriétés témoignant du développement de la villégiature à la fin du XIX^{ème} siècle.</p> <p>Le hameau de La Ferté, développé le long de la route de la Grange aux Moines, est caractérisé par une succession d'anciens corps de ferme organisés sur deux rangs.</p> <p>Le hameau d'Herbouvilliers est lui caractérisé par la présence de coeurs bâti dense implantés aux carrefours des voies, composés de petites maisons mitoyennes implantées le long de la voie.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <p>> Soigner les franges urbaines, les entrées et coeurs de villages et les zones pavillonnaires.</p>
<p>Choisel est une commune d'origine médiévale marquée par un patrimoine riche, qui se découvre au hasard des déambulations dans la commune. L'origine de ce patrimoine communal est variée : il est issue de la vie publique et religieuse, du passé agricole et rural de la commune, de la période de développement de la villégiature et de la présence du réseau hydrographique. Ce patrimoine est à préserver.</p> <p>La commune compte deux monuments historiques : l'église Saint-Jean-Baptiste dans le bourg et le domaine et le château de Breteuil.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <p>> Préserver les patrimoines bâtis et étudier leurs éventuels prolongements contemporains</p>
<p>ACCOMPAGNER LES NOUVEAUX USAGES DES BÂTIS ANCIENS TELS QUE LES FERMES, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LEUR DIMENSION PATRIMONIALE</p>	
<p>La commune compte plusieurs fermes historiques implantées sur le plateau agricole. Certains bâtiments composant les corps de fermes sont à préserver au regard de leur caractère patrimonial, d'autres pourraient éventuellement changer de destination.</p>	<p><i>Orientations du Plan Paysage et Biodiversité du PNR :</i></p> <p>> Mettre en valeur le patrimoine des domaines et des grandes fermes</p> <p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <p>> Favoriser la diversification des activités agricoles, les filières courtes, les démarches qualité et environnementales</p>

AXE 2.3. PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PATRIMONIALES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ COMMUNALE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES TISSUS HISTORIQUES ET DU BÂTI ANCIEN TOUT EN VEILLANT AU MAINTIEN DE SON INTÉGRITÉ PATRIMONIALE</p>	
<p>Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural du bourg et des hameaux (volumes, matériaux, modes d'implantation, respect de la charte du PNR...). Préserver le caractère des ensembles bâtis historiques tels que celui de la Maison Forte, du coeur d'Herbouvilliers ou de La Ferté.</p>	<p>Le règlement de la zone UA et de ses secteurs UAb, UAf et UAh prend en compte les caractéristiques architecturales du tissu ancien. Dans la bande principale des secteurs UAb et UAf, les nouvelles constructions devront observer un recul minimal de 6 m vis-à-vis de la voie afin de préserver l'actuel front bâti du bourg et de La Ferté alternant alignement et retrait par rapport à la voie. En revanche, dans le hameau d'Herbouvilliers, présentant une majorité de bâti implanté le long de la voie conférant une impression de densité au hameau, il a été décidé de permettre l'implantation à l'alignement ou en retrait. Dans l'ensemble de la zone, les implantations en limite séparative sont autorisées.</p> <p>L'intervention du le bâti ancien est encadré par des prescriptions inscrites à l'article 2.2 en termes de nature d'enduit, de mise en valeur des éléments architecturaux existants, de préservation des volumes et des ouvertures, etc.</p> <p>Par ailleurs, des mesures ont été prises afin de limiter les ombres portées des nouvelles constructions. L'article 2.2 demande de <i>«limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables»</i>.</p>
<p>Protéger les bâtiments les plus remarquables tout en donnant des usages d'évolution ou de reconversion adaptée.</p>	<p>Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, chacun de ces éléments patrimoniaux sont protégés. Il font par ailleurs l'objet d'une fiche intégrant des préconisations de préservation au chapitre n°7 du titre V.</p>
<p>Veiller au maintien de murs anciens et autres éléments architecturaux patrimoniaux par des dispositions intégrant les besoins d'évolution de l'espace bâti.</p>	
<p>Identifier et préserver les monuments historiques tel que le Château de Breteuil et les éléments de «petit patrimoine» dispersés au sein des tissus urbanisés et agricoles.</p>	
<p>ACCOMPAGNER LES NOUVEAUX USAGES DES BÂTIS ANCIENS TELS QUE LES FERMES, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LEUR DIMENSION PATRIMONIALE</p>	
<p>Permettre la reconversion des bâtiments agricoles inscrits dans les hameaux. Veiller à une reconversion respectueuse du bâti ancien et adaptée aux caractéristiques architecturales et paysagères.</p>	<p>Chaque ferme a fait l'objet d'une fiche figurant au chapitre n°8 du titre V, y sont figurés les bâtiments à préserver au titre du L151-19 ainsi que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers le logement ou l'hébergement hôtelier et touristique au titre du L151-11 du code de l'urbanisme. Des prescriptions en termes de préservation du bâtis et des éléments paysagers y sont précisées.</p>
<p>Préserver les bâtiments agricoles ainsi que les éléments paysagers associés les plus intéressants et accompagner leurs possibles évolutions qu'imposent les mutations technologiques et/ou les techniques agricoles ou d'élevage.</p>	

AXE 2.4. CONFORTER LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT AU DYNAMISME COMMUNAL

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
<p>La commune compte plusieurs artisans au sein du bourg et des hameaux (notamment la ferme d'Herbouvilliers).</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i> > Permettre une installation pérenne et maîtrisée des activités dans les bâtiments existants, les tissus résidentiels, les centres bourgs et les villages</p>
<p>L'offre en hébergement touristique est aujourd'hui réduite sur la commune.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i> > Conforter le développement d'un tourisme et de loisirs durables adaptés à tous les publics</p>
<p>Au regard de la proximité des exploitations agricoles avec les entités bâties ainsi que les grands axes de circulation (RD906), le développement d'une agriculture de proximité serait opportun.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i> > Favoriser la diversification des activités agricoles, les filières courtes, les démarches qualité et environnementales</p>
<p>Choisel connaît une proportion non négligeable de personnes travaillant à domicile, notamment ceux des professions libérales. Le développement du télétravail permettrait de limiter des besoins de déplacements automobile. Cela pourrait également générer des effets économiques induits : le développement des services de proximité, l'actualisation d'une tradition de maisons de «week-end»...</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i> > Améliorer la desserte par les réseaux numériques et développer l'accès aux nouvelles technologies</p>

AXE 2.4. CONFORTER LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT AU DYNAMISME COMMUNAL

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
Permettre l'installation d'artisans sur la commune et favoriser l'implantation au sein du tissu bâti des activités de petite échelle compatibles avec la proximité d'habitations.	Le règlement des zones UA et UC autorise les constructions à usage d'artisanat et de commerce «à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage» (article 1.2).
Permettre le développement de l'offre en hébergement touristique de la commune.	Le règlement des zones UA et UC autorise l'hébergement hôtelier et touristique. Au titre du L151-11, certains bâtiments agricoles composant les corps de fermes du plateau peuvent être reconvertis en hébergement hôtelier et touristique.
Conforter les activités agricoles, notamment en permettant le développement de l'agriculture de proximité.	Le règlement de la zone A n'empêche pas la création de bâtiments de type serre, nécessaires à l'activité maraîchère.
Prendre en compte dans l'aménagement le potentiel à venir des communications numériques en facilitant le télétravail et le travail à domicile.	Le règlement de l'article 3.2 de toutes les zones stipule que «les constructions et aménagements devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques».

AXE 3 / AMORCER DES PROJETS RÉSIDENTIELS, ÉCONOMIQUES ET D'ESPACES PUBLICS CIBLÉS EN INVESTISSANT DES SITES STRATÉGIQUES

AXE 3.1. DÉVELOPPER DE NOUVEAUX POINTS D'INTENSITÉ URBAINE AU COEUR DES HAMEAUX

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
PERMETTRE LA DENSIFICATION DE NOYAUX D'URBANISATION AFIN DE DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENT DIVERSIFIÉE AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES DES HAMEAUX	
<p>Grâce à l'analyse de capacité de densification, deux secteurs stratégiques ont été identifiés à La Ferté et à Herbouvilliers.</p> <ul style="list-style-type: none"> > La Ferté : secteur peu dense composé de fonds de jardins de part et d'autre du chemin des Ruettes pouvant être densifié > Herbouvilliers : dent creuse en frange du hameau, stratégique au regard de sa localisation en entrée de commune 	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Suivre les potentialités foncières dans les tissus existants à l'échelle communale > Développer une démarche innovante de densification des tissus urbains existants
ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DES GRANDES PROPRIÉTÉS	
<p>La commune compte plusieurs secteurs peu denses dans le bourg et le hameau de La Ferté composés de grandes propriétés. Ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir une densification au regard de leur caractère sensible (proximité de zone humide) ou patrimonial (maison de villégiature, propriété d'Ingrid Bergman, etc).</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > S'engager pour des aménagements et des constructions respectueux de la biodiversité et du paysage



AXE 3 / AMORCER DES PROJETS RÉSIDENTIELS, ÉCONOMIQUES ET D'ESPACES PUBLICS CIBLÉS EN INVESTISSANT DES SITES STRATÉGIQUES

AXE 3.1. DÉVELOPPER DE NOUVEAUX POINTS D'INTENSITÉ URBAINE AU COEUR DES HAMEAUX

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
PERMETTRE LA DENSIFICATION DE NOYAUX D'URBANISATION AFIN DE DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENT DIVERSIFIÉE AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES DES HAMEAUX	
Prévoir la création d'une opération de quelques logements en frange du hameau d'Herbouvilliers en intégrant une requalification paysagère de l'entrée de la commune.	L'OAP 1 du chemin de Bonnelles encadre le développement du secteur de projet en entrée du hameau d'Herbouvilliers. Le site est destiné à accueillir entre 10 et 15 logements. Des orientations paysagères visent à assurer la transition avec les espaces agricoles et à qualifier l'entrée de ville. Le site de projet est soumis à une opération d'ensemble.
Permettre la réalisation d'une opération d'ensemble sur un secteur du chemin des Ruettes à proximité de la ferme de La Ferté, en préservant la frange boisée à l'arrière des parcelles.	Le site de projet, inscrit à cheval entre la zone UA et UC du hameau de La Ferté, n'est pas soumis à une opération d'ensemble. Il vise à densifier un secteurs de fonds de jardins et à encadrer l'urbanisation de parcelles peu denses. Il est soumis à l'OAP 2 chemin des Ruettes. Le fonds des parcelles faiblement densifiées au nord ont été classés en zone Nj afin de les préserver.
ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DES GRANDES PROPRIÉTÉS	
Anticiper l'évolution des grandes propriétés en se réservant la possibilité d'une réflexion d'ensemble afin de préserver ces sites et d'assurer le maintien des vues.	Les fonds de jardin des grandes propriétés inscrites à La Ferté et dans le bourg ont été classés en zone Nj. Par ailleurs, les propriétés historiques telles que le presbytère ont été identifiées au règlement graphique en tant que «cours et jardins patrimoniaux à préserver» au titre du L151-19 et du L151-23. L'emprise au sol admise y est limitée à 5% de la surface repérée sur l'unité foncière.

AXE 3.2. ENCADRER LES POSSIBILITÉS DE MUTATION OU D'ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX SITES ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
<p>Le château de Breteuil est le site touristique majeur de la commune, c'est un vecteur de notoriété pour le territoire. Inscrit au coeur de la commune, le domaine de Breteuil a une emprise majeure, s'étendant du bourg à La Ferté et à Herbouvilliers.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Conforter le développement d'un tourisme et de loisirs durables adaptés à tous les publics
<p>L'activité de la scierie n'est pas voué à être pérennisé, l'activité n'étant aujourd'hui pas légale. Elle représente un marqueur visuel fort en entrée de bourg et constitue un point de repère dans la commune. Au regard de sa localisation en entrée du bourg et le long de la RD 906, ce site est stratégique et pourrait accueillir des activités diverses autour d'un projet de «lieu-étape».</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Accompagner le développement d'une économie sociale et solidaire et les services de proximité > Maintenir et développer l'artisanat, le commerce et les services de proximité
<p>La pépinière Thuilleaux marque l'entrée ouest de la commune, du fait de l'ordonnancement des plantations. Les bâtiments d'exploitation et les habitations sont situées stratégiquement le long de la RD 906, bénéficiant d'une forte visibilité.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Contribuer au dynamisme de la filière agricole



AXE 3.2. ENCADRER LES POSSIBILITÉS DE MUTATION OU D'ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX SITES ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Permettre une diversification touristique du domaine de Breteuil tout en s'assurant de la préservation patrimoniale du site.</p>	<p>Le domaine de Breteuil a été classé en secteur Np destiné à l'ensemble patrimonial du château de Breteuil. Un secteur de taille et de capacité limité Np1 a été délimité autour des bâtiments existants. Le règlement du sous-secteur Np1 autorise une évolution limitée du bâti dans la limite de 200 m² d'emprise au sol cumulée. Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 9 m au faîtage.</p> <p>Par ailleurs, la reconversion des bâtiments existants vers les destinations liées au tourisme et aux services est autorisée au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Prévoir la reconversion de la scierie autour d'un projet de «lieu-étape» incluant par exemple une offre de vente directe, de restauration, d'hébergement et d'intermodalité prenant en compte la sensibilité paysagère du site.</p>	<p>Une zone UX dédiée au site de la scierie a été créée. Cette zone est destinée à permettre la reconversion du site de la scierie, participant ainsi à requalifier l'entrée du bourg. L'article 1.1 de la zone interdit les nouvelles constructions à destination industrielle. Les nouvelles constructions devront s'implanter au sein du polygone d'implantation.</p> <p>Le site a été classé en zone urbaine afin de pouvoir bénéficier du droit de préemption et de la servitude de gel en attente de projet : tout projet de construction devra participer à un projet d'aménagement global qui devra obtenir l'aval du conseil municipal.</p> <p>Par ailleurs, au titre de l'article L151-10, la reconversion, l'extension et la création de constructions dédiées à l'hébergement touristique et hôtelier, restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les commerces de détail et l'artisanat, ne sera autorisé que sous condition d'une remise en état du secteur, de la démolition ou de la réhabilitation des bâtiments existants.</p>
<p>Anticiper le devenir de la pépinière Thuilleaux en permettant la reconversion du bâti agricole vers des activités économiques à périmètre constant. Soutenir le développement d'une agriculture de proximité sur le site de la pépinière en privilégiant le maintien d'activités agricoles sur le site.</p>	<p>La vocation agricole de la pépinière a été conservée, elle a été classée en zone A, permettant une diversification économique du site autour de la vente directe ou autre.</p>

AXE 3.3. REQUALIFIER ET AMÉNAGER DES LIEUX PUBLICS STRUCTURANTS CONTRIBUANT À LA QUALITÉ DES ESPACES URBAINS DE LA COMMUNE

ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DES DOCUMENTS CADRES
AMÉNAGER UN PARC MUNICIPAL MULTIFONCTIONNEL AUTOUR DE LA MAIRIE	
<p>Le bourg de Choisel concentre les équipements et services de la commune : mairie, atelier municipal, maison des associations, le lavoir, etc. Depuis peu, des activités de loisirs sont proposées dans la maison des associations, redonnant à Choisel de l'animation, perdue depuis la fermeture du café et de l'auberge au milieu du XX^{ème} siècle.</p> <p>L'ensemble des espaces publics présents autour de la mairie, de l'église et du lavoir pourrait bénéficier d'un réaménagement afin de conforter la centralité.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Favoriser l'insertion et la qualité paysagère des bâtiments, des équipements et des jardins et la perméabilité écologique en espace urbanisés
REDONNER AU CARREFOUR PRINCIPAL DU BOURG UN ASPECT DE PLACE DE VILLAGE	
<p>Il est prévue le réaménagement de la place de l'Eglise.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Favoriser l'insertion et la qualité paysagère des bâtiments, des équipements et des jardins et la perméabilité écologique en espace urbanisés
RETRAVAILLER LES ESPACES PUBLICS DE L'ENTRÉE EST DU BOURG	
<p>Plusieurs perspectives visuelles vers la mairie et l'église seront à préserver de l'enfrichement.</p>	<p><i>Objectifs opérationnels de la Charte du PNR :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Protéger et restaurer les éléments remarquables du paysage

AXE 3.3. REQUALIFIER ET AMÉNAGER DES LIEUX PUBLICS STRUCTURANTS CONTRIBUANT À LA QUALITÉ DES ESPACES URBAINS DE LA COMMUNE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
AMÉNAGER UN PARC MUNICIPAL MULTIFONCTIONNEL AUTOUR DE LA MAIRIE	
Créer des espaces de détente et de loisirs autour de mairie.	Les espaces publics entourant l'église et la mairie ont été inscrits en zone UA du fait de leur caractère historique et central.
Préserver les arbres remarquables du parc de la mairie.	<p>Afin de conserver les arbres aujourd'hui présents dans le parc de la mairie et de conserver le caractère ouvert de ces espaces publics, le secteur a été classé en «espaces publics ouverts à préserver» au titre du L151-23. De ce fait, des prescriptions particulières à ce secteur sont détaillées à l'article 2.3 de la zone UA : <i>«les espaces ont vocation à garder un caractère essentiellement non bâti et majoritairement naturel. Ils pourront néanmoins accueillir des extensions des bâtiments publics existants et d'éventuelles autres constructions publiques de taille limitée. Ils peuvent également accueillir des aménagements et installations d'intérêt public en lien avec la vocation et la valorisation du site (exemple : chemin, banc, terrain sportif, stationnement, kiosque, etc...).</i></p> <p><i>Ces aménagements et constructions devront être conçus pour s'intégrer dans le contexte patrimonial et pour préserver les éléments paysagers les plus intéressants.».</i></p>
Veiller à l'accessibilité du site à tous les publics.	Des places de stationnement à destination des personnes à mobilité réduite ont été créées sur le parking de la mairie.
REDONNER AU CARREFOUR PRINCIPAL DU BOURG UN ASPECT DE PLACE DE VILLAGE	
Retravailler le fonctionnement et l'aspect du croisement en recherchant une cohérence patrimoniale avec les édifices qui l'entourent.	La commune prévoit de réaménager la place de l'église.
Inciter à travers l'aménagement à une conduite pacifiée et à une bonne cohabitation entre les différents usagers.	
RETRAVAILLER LES ESPACES PUBLICS DE L'ENTRÉE EST DU BOURG	
Ouvrir les paysages sur le clocher, le ruisseau, le lavoir et le château de Breteuil.	Le déclassement des EBC autour des étangs du bourg va permettre d'ouvrir les paysages sur les éléments patrimoniaux du bourg. Par ailleurs, des cônes de vue ont été identifiés aux différentes entrées du bourg : à l'entrée sud du bourg le long de la route de la Grange aux Moines et au nord à l'intersection entre la rue du Lavoir et la route de la Rimorière.

2. JUSTIFICATIONS DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

La commune a fait le choix d'appliquer deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- * L'OAP Cadre, s'appliquant aux zones urbaines UA, UC et aux secteurs de taille et de capacité limités Nh1, créée afin de pouvoir encadrer les divisions parcellaires ;
- * Les OAP Secteur dédiées à certaines zones urbaines et Nh1 et aux zones à urbaniser à court terme.

2.1 L'OAP CADRE «DIVISION PARCELLAIRE»



- Longues voies d'accès issues de divisions en drapeau rue Robert Frelon -

Cette OAP cadre a été mise en place afin d'éviter les situations qui ont pu être observées rue Robert Frelon avec une succession de voies d'accès issues de plusieurs divisions parcellaire en drapeau, consommatrices d'espace et peu qualitatives.

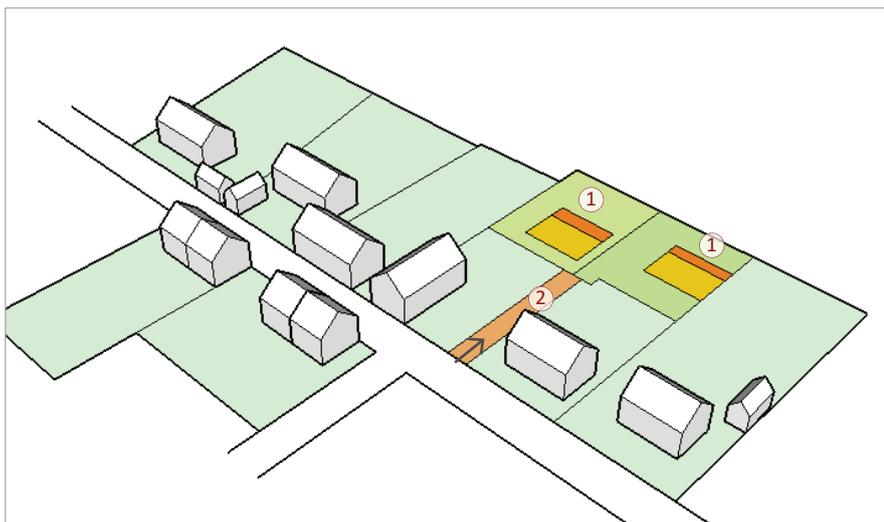
L'OAP Cadre «division parcellaire» concerne tous les secteurs inscrits en zone urbaine UA et UC ainsi que les secteurs de taille et de capacité limitées Nh1.

Elle a pour objectif d'inciter à la mutualisation des accès en cas de divisions parcellaires en second rang sur les terrains voisins.

Une majoration d'emprise au sol sera accordée si en cas de division en second rang, l'accès ou la voie créé donne accès à la fois à la parcelle faisant l'objet d'un projet de construction lié à la division et à au moins un des fonds riverains. Cette possibilité d'accès peut prendre la forme d'une voie ouverte à la circulation, d'un accès aux copropriétés d'une servitude de passage, etc.

Deux cas de figures sont possibles :

- Soit les propriétaires des parcelles concomitantes réalisent leur division parcellaires simultanément et s'accordent pour créer un accès mutualisé. Les deux propriétaires bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 5%.



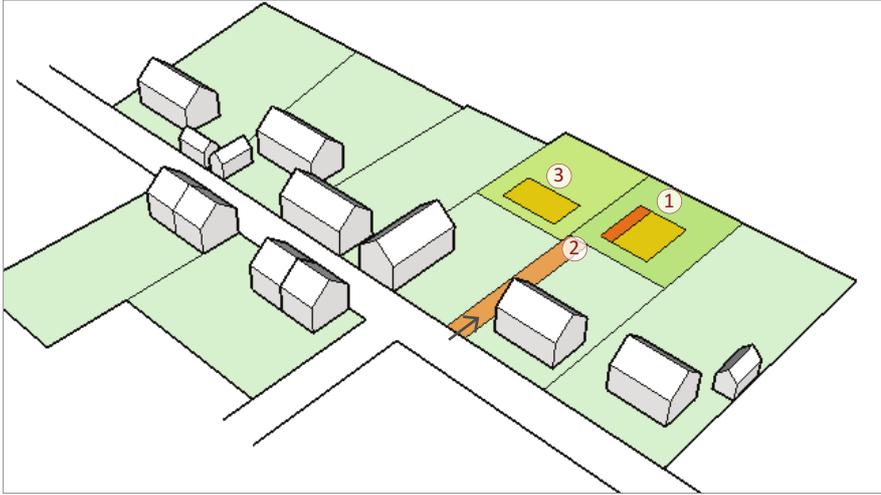
① Divisions parcellaires simultanées : les deux propriétaires des parcelles concomitantes s'accordent pour créer un accès mutualisé aux deux parcelles divisées.

② La voie d'accès commune s'inscrit sur les deux parcelles.

Le bonus d'emprise au sol s'applique aux deux parcelles détachées.

Deux cas de figures sont possibles :

- Soit un propriétaire réalise une division parcellaire en second rang et rend accessible son accès pour une future division sur le fond riverain. Le premier propriétaire bénéficie ainsi d'une majoration d'emprise au sol de 5%.



① Divisions parcellaires au coup par coup : le propriétaire divise sa parcelle et offre un droit de passage sur la voie d'accès créée. La voie d'accès commune s'inscrit sur la parcelle divisée.

② Le bonus d'emprise au sol s'applique au propriétaire offrant un droit de passage.

③ Le second propriétaire utilisant ce droit de passage ne bénéficiera pas de bonus d'emprise au sol.

2.2 LES OAP SECTEUR



Cinq secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- * Secteur 1 : Chemin de Bonnelles : situé à l'entrée est du hameau d'Herbouvilliers
- * Secteur 2 : Chemin des Ruettes : situé au coeur du hameau de La Ferté
- * Secteur 3 : Entrée ouest de La Ferté : situé le long de la route de Bel-Air
- * Secteur 4 : La Forge : situé le long de la route de la Rimorière
- * Secteur 5 : Coeur d'Herbouvilliers

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes plus denses (logements individuels jumelés ou groupé)
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Éléments paysagers existants à préserver

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers à créer

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace
- 

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le hameau
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
 -  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
 -  - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
-  Murs en pierres à meulrières à préserver
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
-  Exemple d'implantation des constructions à privilégier
-  Alignement des constructions à respecter

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
-  Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)

Les implantations des habitations sur les OAP ci-après, ne sont que des exemples, elles ne substituent en aucune façon aux projets réels qui pourraient y être réalisés et qui restent du choix des propriétaires en respect des règles et des orientations qui y sont associées.

Secteur d'OAP 1 : Chemin de Bonnelles

Superficie du site : 5 700 m²

Densité : Environ 20 log/ha

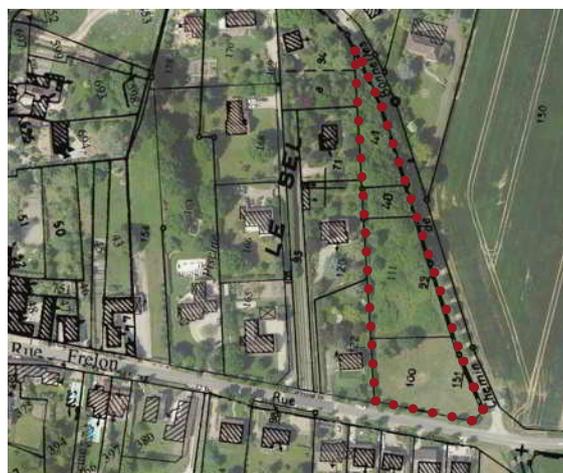
Réceptivité du site : Entre 9 et 12 log.

Le site concerné est localisé à l'entrée est du hameau d'Herbou-villiers. Il est encadré au sud par la rue Robert Frelon, marquée par un développement pavillonnaire datant des années 70-80, et à l'est par le Chemin de Bonnelles, voie publique en impasse. Il devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Le site occupe une situation stratégique en entrée de commune, justifiant la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation. Il s'inscrit en frange de la plaine agricole de Limours. La qualification de cette entrée est un des enjeux de l'opération d'ensemble.

La partie nord du site est aujourd'hui boisée. La frange est bordée par un alignement d'arbres qu'il conviendra de préserver afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le secteur de projet est destinée à accueillir une dizaine de logements. Afin de répondre à des objectifs de diversification du parc de logements, 25% des logements devront être proposés en accession à la propriété.



La partie sud du site de projet est destinée à accueillir une opération de logement plus dense, composée en deux ensembles de maisons mitoyennes ou logements collectifs (environ 6 logements). Le traitement d'un espace public au carrefour entre le chemin de Bonnelles et la rue Frelon participera à qualifier l'entrée de ville. L'orientation des bâtiments, qui devront observer une variation de hauteurs, permettra de limiter l'impact visuel depuis la plaine. Des espaces de stationnement seront prévus.

La partie nord du site de projet, moins dense, sera composée de maisons mitoyennes orientées parallèlement au chemin de Bonnelles (environ 5 logements).

La pointe nord du site devra être un espace de pleine terre permettant de gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération.

L'alignement d'arbres actuellement présents le long du chemin de Bonnelles sera conservé et prolongé le long de l'opération.

Secteur d'OAP 2 : Chemin des Ruettes

Superficie du site densifiable : 2 ha

Densité : 8 log/ha

Réceptivité du site : Env. 15 log.

Le site concerné est localisé en frange du hameau de La Ferté, dans un secteur situé entre le tissu historique dense de la route de la Grange aux Moines et l'habitat diffus du chemin des Ruettes. Ce site est composé de fonds de jardins et de dents creuses.

Il n'est pas soumis à la réalisation d'une opération d'ensemble. Il est dépendant de l'initiative des propriétaires privés. Le secteur d'OAP est destiné à accueillir une quinzaine de logements. Il devra dans la mesure du possible favoriser la mixité sociale.

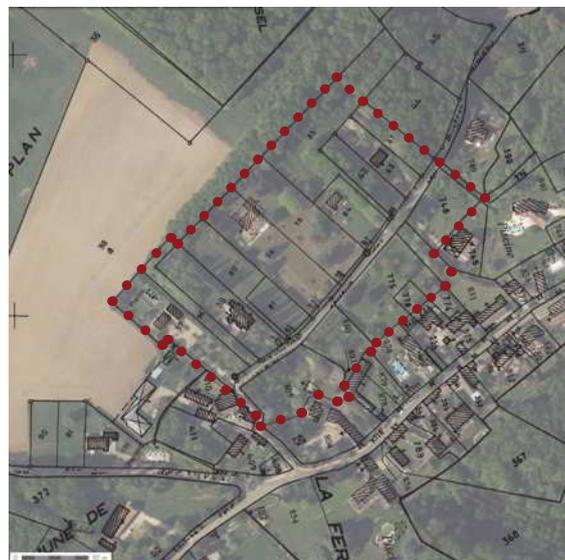
C'est un secteur ayant un potentiel en densification intéressant, du fait notamment de son inscription en zone urbaine, justifiant la mise en oeuvre d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur situé au nord du chemin des Ruettes n'est pas destiné à accueillir une importante densification puisqu'il est repéré par le PNR comme un espace urbain diffus ou sensible. Par ailleurs, La partie nord-est du site présentant un dénivelé, son potentiel de densification sera moindre. Les fonds de jardins au nord, classé en zone Nj devront être conservés en espace jardiné afin d'assurer la transition avec les espaces agricoles et boisés. Les nouvelles constructions individuelles devront s'aligner aux constructions existantes, en retrait de la voie. Cela permet de conserver un potentiel en division à l'avant mobilisable à long terme.

La partie nord pourra accueillir environ 6 logements.



Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



En revanche, la partie sud, inscrite en zone UA dans le règlement graphique, est destinée à être plus fortement densifiée et pourra accueillir un nombre plus important de logements.

Les nouvelles constructions devront s'implanter afin d'aménager de petites cours ouvertes sur le chemin des Ruettes, jouant le rôle d'espace public structurant à l'échelle du site de projet.

La transition paysagère avec les habitations existantes devra être assurée.

Le mur en meulière faisant face à la ferme de La Ferté devra être conservé.

Secteur d'OAP 3 : Entrée ouest de La Ferté

Superficie du site : 2000 m²

Densité : 15 log/ha

Réceptivité du site : 2-3 log.

Le site est localisé à l'entrée ouest de La Ferté, en frange du plateau agricole. Il est bordé au sud par la route du Bel Air. Il est attesté par le PNR que les deux parcelles ne présentent pas de caractère humide avéré mais qu'elles sont caractéristiques des prairies argileuses.

Le site est stratégique du fait de sa situation en entrée de hameau, justifiant la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation. Les traitements paysagers en frange de l'opération devront permettre une qualification de la lisière avec l'espace agricole.

Le secteur de projet est destiné à accueillir entre 2 et 3 logements. Il est inscrit dans l'enveloppe urbaine du plan de parc mais est identifié comme espace urbain diffus ou sensible.

Les constructions, préférentiellement mitoyennes, devront prendre la forme d'une longère. Elles devront être implantées perpendiculairement à la route de Bel-Air afin d'éviter la visibilité des pignons depuis la plaine agricole. Le traitement paysager sur les limites nord et ouest du site du projet ne devront pas être opaques. Des arbres de hauts jets seront implantés devant les maisons afin de créer des ruptures verticales atténuant ainsi la visibilité des constructions depuis le plateau.

Le poirier présent au nord du site devra être préservé, il témoigne du passé rural du territoire.

Échéancier prévisionnel :

0	3	6	9 ans



■ Exemple d'implantation des constructions



Les maisons s'implanteront en retrait de la limite séparative ouest, permettant la création d'un espace public jardiné au sud-ouest du site de projet. Au sein de cet espace public sera créé un aménagement gérant la rétention des eaux pluviales.

Cet espace public jouera également le rôle d'espace de retournement pour les véhicules.

Secteur d'OAP 4 : La Forge

Superficie du site : 2400 m²

Densité : 13 log/ha

Réceptivité du site : 2-3 log.

Le site est localisé à l'extrémité nord de la commune, dans l'écart de La Forge, dans le vallon de l'Ecosse Bouton. Sa localisation, dans un secteur sensible d'un point de vue paysager, justifie la mise en oeuvre d'orientations d'aménagement et de programmation.

Cette dent creuse, inconstructible selon les règles du POS en vigueur, est localisée en frange du domaine de Talou. Elle est encadrée au nord et à l'est par des maisons individuelles.

Le secteur de projet est destiné à accueillir environ 3 logements. Il est inscrit dans l'enveloppe urbaine du plan de parc mais est identifié comme espace urbain diffus ou sensible.

Échéancier prévisionnel :



L'accès sera si possible mutualisé avec la propriété riveraine nord. La limite avec la route de la Rimorière devra être traitée par un filtre paysager afin de ne pas obstruer les vues dans le vallon et sur le coteau.

Exemple d'implantation des constructions



Secteur d'OAP 5 : Le coeur d'Herbouvilliers

Superficie du site : 3 ha

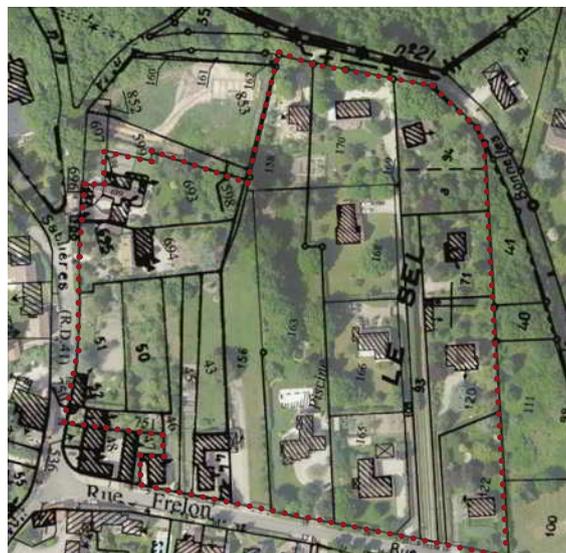
Phasage : 2 phases autonomes

Réceptivité : Env. 10 log.

Le site concerné s'inscrit au coeur du hameau d'Herbouvilliers. Il est composé de fonds de jardins, pour beaucoup enclavés, appartenant à de multiples propriétaires. L'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est d'anticiper l'urbanisation future de ce secteur afin que la mise en oeuvre d'un projet individuel n'entrave pas l'aménagement et la densification du site dans son entier. Ce site n'est pas soumis à la réalisation d'une opération d'ensemble. L'aménagement de ce secteur de projet est tributaire de l'initiative privée.

Deux phases complémentaires présentant une autonomie fonctionnement ont été définies, leur aménagement pourra ne pas être concomitant mais la réalisation de l'une n'entravera pas celle de la seconde.

Deux phases indépendantes fonctionnellement ont été définies. Elle permettent un aménagement autonome d'un secteur ou de l'autre en fonction de l'initiative des propriétaires.



// Secteur 1 //



Ce secteur est dépendant de la mutualisation d'un ou plusieurs accès en drapeau créés dans les années 80. La mutualisation permettra un élargissement de la voie, et la création d'une poche de stationnement à l'entrée de la voie.

Cette nouvelle voie permettra de désenclaver les parcelles au nord et de créer environ 5 maisons en division parcellaire.

// Secteur 2 //



Ce secteur s'appuie sur la création d'une voie nord-sud desservant les fonds de jardin. Une connexion avec la voie créée via le secteur 1 permettra de créer une boucle. Un tronçon de voie est-ouest permettra de désenclaver des fond de parcelle. Pour des raisons de sécurité, cette voie de débouche par sur la route des Sablières mais une voie douce viendra connecter le secteur de projet avec la route des Sablières.

Les nouvelles constructions devront s’implanter de manière à bénéficier de la meilleure orientation vis-à-vis du soleil.

A titre d’exemple, un aménagement est proposé afin d’illustrer ce que pourrait devenir ce coeur d’îlot s’il venait à s’urbaniser suivant les principes de l’OAP.

// Exemple d’aménagement possible de l’ensemble du secteur //



PARTIE III

MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

1. LA DÉNOMINATION ET LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants a été déterminante dans le choix d'urbanisation. La commune a souhaité permettre un développement mesuré du territoire, en facilitant l'accès notamment aux jeunes ménages. Pour cela, un des objectifs du PLU est de diversifier autant que possible le parc de logements tout en préservant les qualités paysagères et patrimoniales du territoire.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire communal.

1.1 LES ZONES URBAINES

La zone UA correspond aux trois noyaux historiques de la commune. Trois secteurs ont été définis car présentant des caractéristiques architecturales et patrimoniales distinctes :

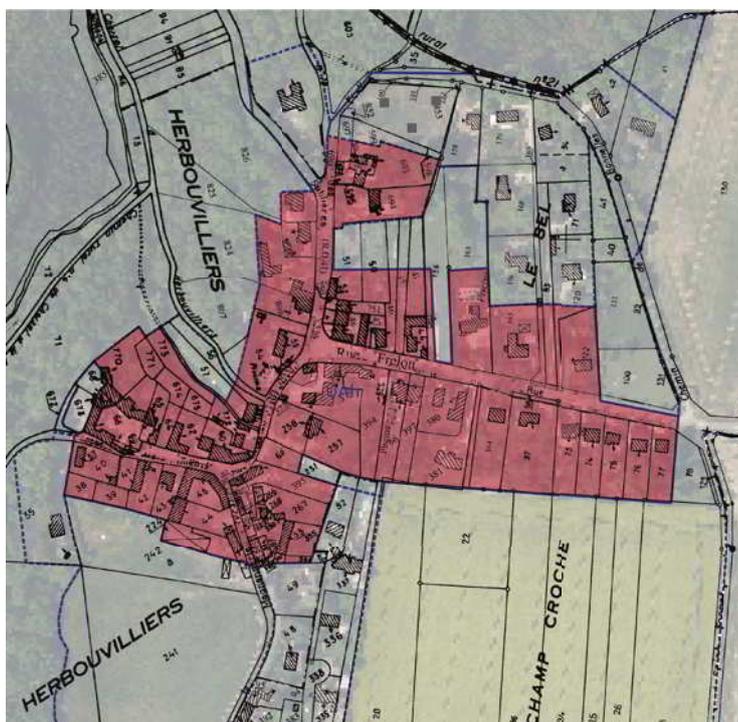
- **UAb** : tissu historique du bourg
- **Uaf** : tissu historique de La Ferté
- **UAh** : tissu historique d'Herbouvilliers

La zone UA est prioritairement destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation. Les règles associées à la zone UA ont pour objectif de permettre l'évolution progressive et diversifiée du bourg et des hameaux tout en préservant leurs caractéristiques architecturales, urbaines et patrimoniales propres.

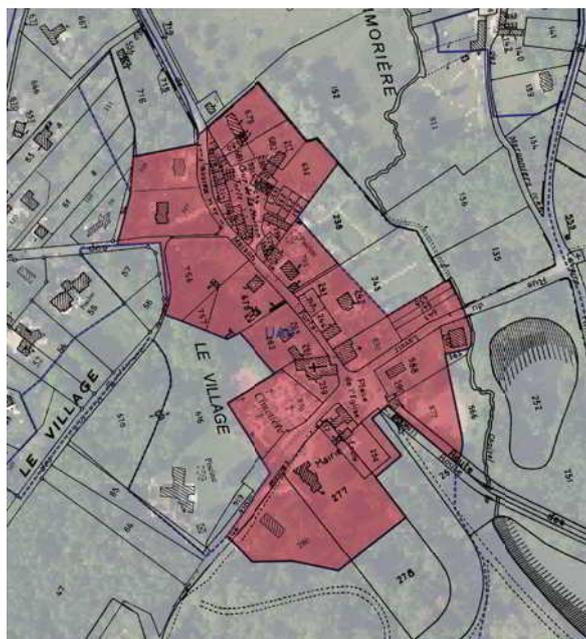
La création de trois secteurs se justifie par les différences typologiques des tissus composant ces noyaux historiques. Le noyau historique du bourg est caractérisé par la présence de l'ensemble de la Maison Forte, présentant un alignement à la voie et aux limites séparatives, ainsi que par la présence de grandes propriétés implantées en retrait des limites.

Le noyau historique de La Ferté est lui caractérisé par un développement du bâti le long de la voie, à l'alignement ou en retrait, en second rang.

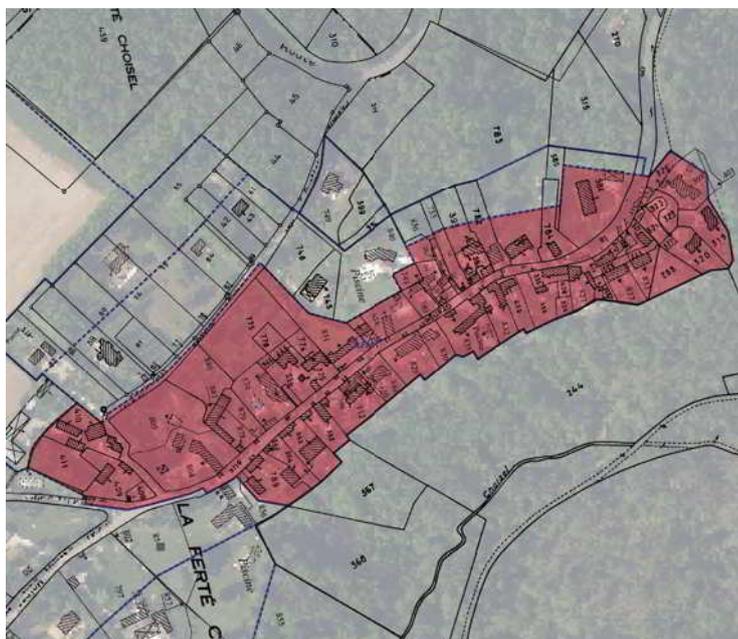
Le secteur UAh intègre le tissu historique dense caractérisé par un alignement aux voies mais également le tissu plus récent le long de la rue Frelon afin que celui-ci puisse bénéficier d'une densification, en continuité des deux secteurs de projets encadrés par l'OAP 1 et l'OAP 5.



- Zone UAh d'Herbouvilliers -



- Zone UAb du bourg -



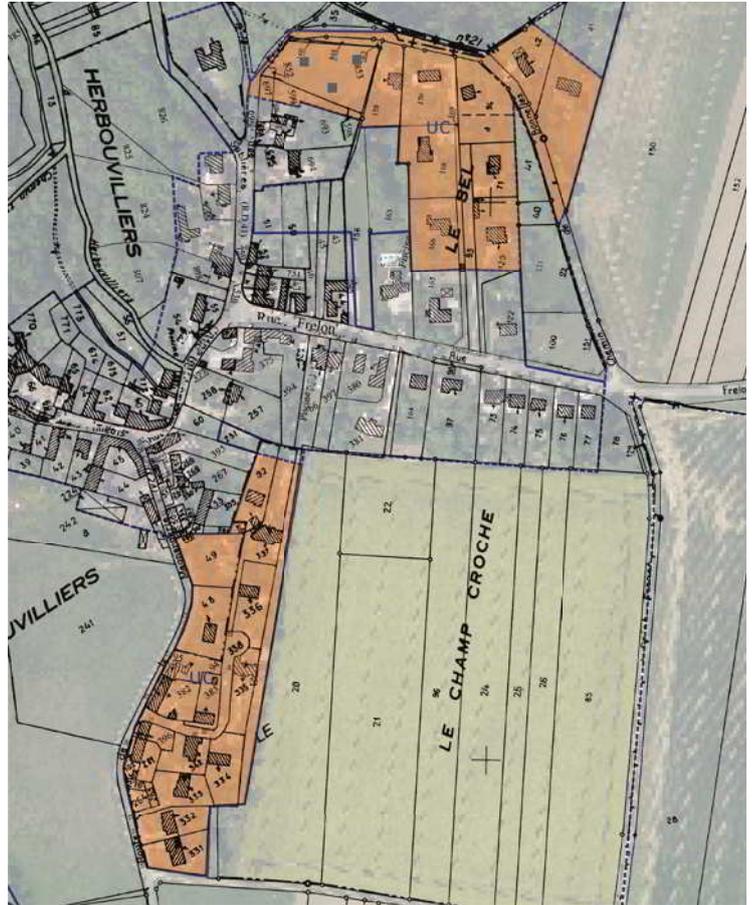
- Zone UAb de La Ferté -

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires de la commune. La zone UC est prioritairement destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation principale. Les règles associées à la zone UC ont pour objectif de permettre un renforcement modéré du tissu bâti afin tout en préservant leurs caractéristiques paysagères.

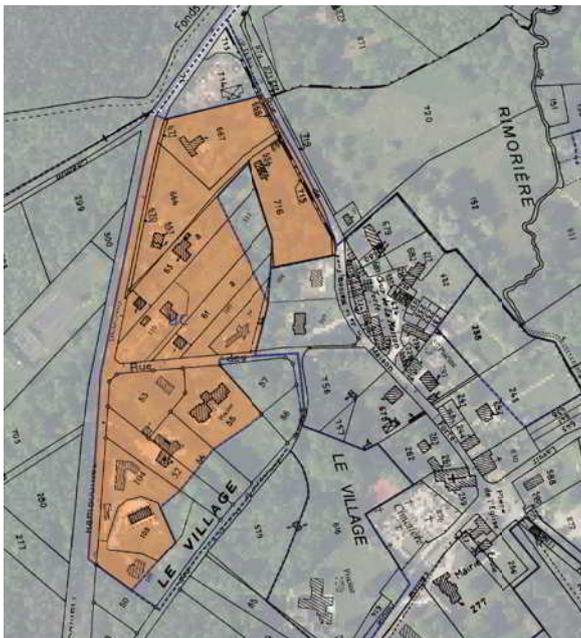
La zone UC du bourg intègre des parcelles faiblement bâties de type pavillonnaire et de type villa développées de part et d'autre de la rue des Sources et le long de la RD906 ainsi qu'en entrée nord du bourg. Les habitations sont principalement implantées en milieu de parcelle.

Le zone UC de La Ferté intègre un tissu diffus composé de grandes propriétés à l'entrée sud du hameau et d'un tissu de type pavillonnaire le long du chemin des Ruettes. Les habitations sont principalement implantées en milieu de parcelle.

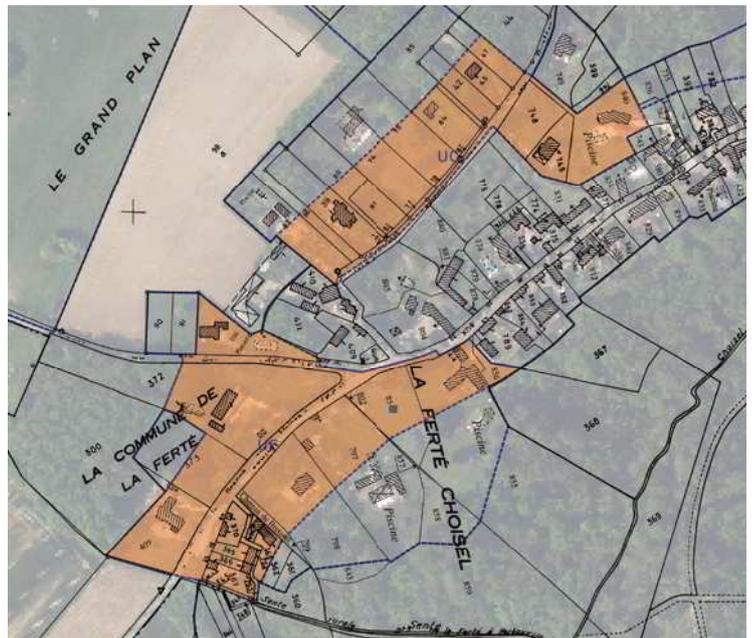
La zone UC d'Herbouvilliers s'étend au nord du hameau, le long du chemin de Bonnelles et de la route des Sablières. C'est un tissu diffus en frange d'espace boisé. Le tissu développé le long de la route de la Magnanerie, composé majoritairement de maisons pavillonnaires, a été classé en zone UC car, au regard de sa situation en frange d'espace agricole, il est destiné à n'être densifié que modérément.



- Zone UC d'Herbouvilliers -



- Zone UC du bourg -



- Zone UC de La Ferté -

La zone UX correspond au site de la scierie, localisée à l'entrée nord du bourg, entre la RD906 et la rue de la Maison Forte. La zone a vocation à permettre une reconversion de l'activité existante vers les activités économiques tertiaires. La zone était classée en zone naturelle au POS. Il a été fait le choix de créer une zone urbaine spécifique au site de la scierie afin de pouvoir bénéficier du droit de préemption urbain, le secteur n'étant pas soumis au droit de préemption au titre des ENS. L'activité de scierie n'est aujourd'hui plus légale.

Par ailleurs, son inscription en zone urbaine permet d'utiliser la servitude de gel en attente de projet au titre de l'article L151-41 qui ne s'applique qu'aux zones urbaines. Cette servitude permettra à la collectivité de s'assurer de la mise en oeuvre d'un projet conforme à l'orientation du PADD : «*prévoir la reconversion de la scierie autour d'un projet de «lieu-étape» incluant par exemple une offre de vente directe, de restauration, d'hébergement et d'intermodalité prenant en compte la sensibilité paysagère du site*». Pour une durée de 5 ans, tout projet sur la zone devra faire l'objet d'un projet d'aménagement global et obtenir l'approbation de la commune.

Afin d'assurer la reconversion du site, le règlement précise que les constructions à destination de l'industrie et d'entrepôt ne sont pas autorisées dans la zone. Seules les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées : l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les bureaux, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les commerces de détail et l'artisanat.

Afin d'assurer la remise en état du site, le règlement précise que la reconversion, l'extension et la création de nouveaux bâtiments est soumise à une remise en état global de la zone ou à une réhabilitation des bâtiments existants au titre de l'article L151-10 du code de l'urbanisme. L'enjeu est de requalifier l'entrée dans le bourg.



- Zone UX à l'entrée nord du bourg -

Récapitulatif des zones	
Zone UA	18,18 ha
Zone UC	13,99 ha
Zone UX	0,33 ha
TOTAL U	32,50 ha

Les zones urbaines sont considérées comme des sites urbains constitués.

1.2 LES ZONES À URBANISER

La zone 1AU correspond à un secteur non urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble visant à s'intégrer dans un contexte bâti récent à dominante pavillonnaire. La zone 1AU est prioritairement destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation principale. Les règles associées à la zone 1AU sont similaires à celles de la zone UC. Elles ont pour objectif d'encadrer le renforcement du tissu bâti. Les secteurs en zone 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui viennent compléter ces règles.

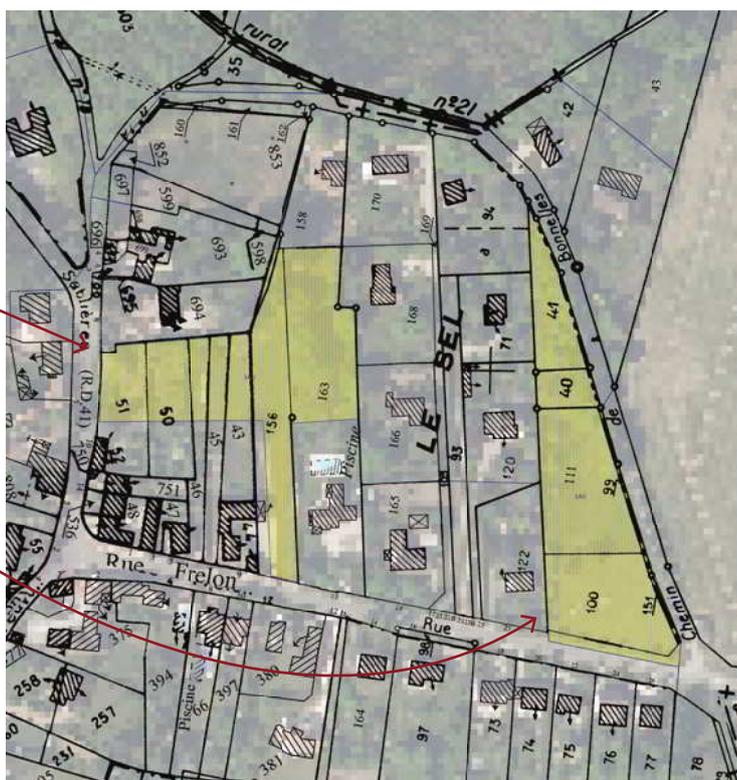
Deux secteurs 1AU ont été délimités à Herbouvilliers, le long de la rue Robert Frelon, encadrés par les OAP secteur 1 et 5.

Le secteur à urbaniser encadré par l'OAP 5 est composé de fonds de parcelles enclavées. Il a été classé en zone à urbaniser à court-moyen termes afin de conditionner l'urbanisation du secteur à la réalisation des équipements nécessaires tel que la voie et les réseaux et ce afin que tous les propriétaires supportent la réalisation de la voirie.

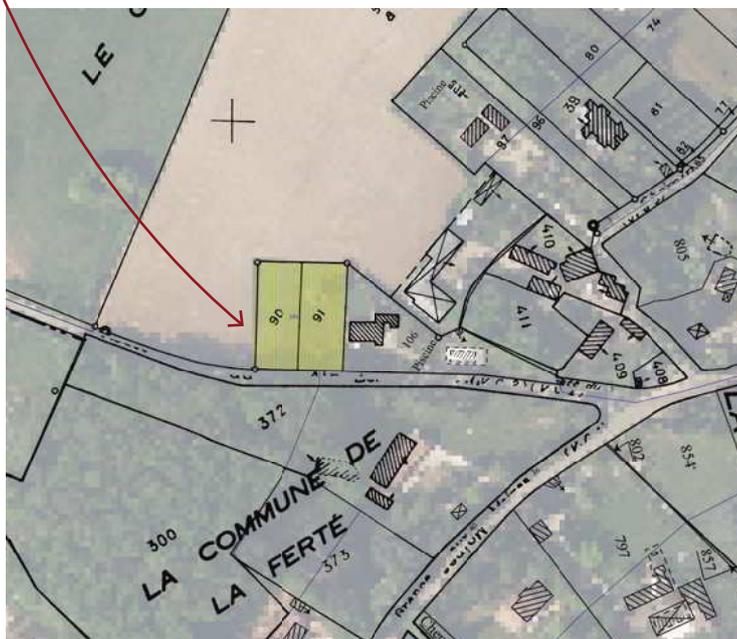
Un secteur 1AU composé de parcelles non bâties et non cultivées en frange du hameau a été délimité.

Un secteur 1AU a été créé à l'entrée ouest de La Ferté, encadré par l'OAP 3.

L'urbanisation des zones à urbaniser permettra en grande partie à répondre aux objectifs en logements définis dans le PADD.



- Zones 1AU à Herbouvilliers -



- Zone 1AU à La Ferté -

Récapitulatif des zones

Zone 1AU	1,43 ha
-----------------	---------

Un secteur Ap destiné aux prairies du plateau a été créé afin de protéger les qualités écologiques et paysagères de ces espaces. Ces espaces ont été identifiés par le PNR en tant que Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC). Au sein du secteur Ap, «les constructions agricoles nouvelles sont interdites à moins d'être nécessaires à un projet agricole de pérennisation et de mise en valeur de l'intérêt écologique des milieux naturels du secteur».

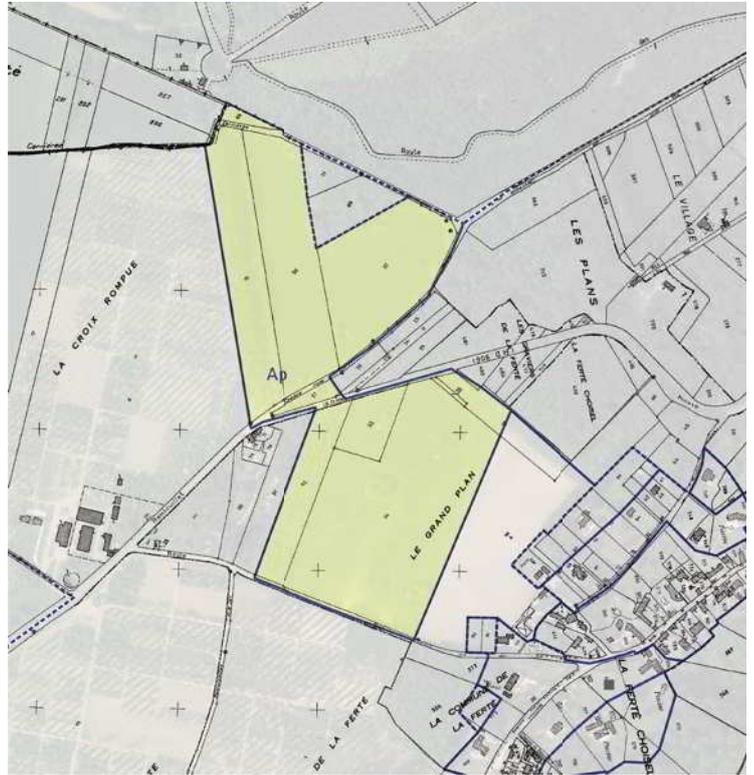
Trois secteurs Ap ont été délimités :

Les prairies de Bel-Air et de La Ferté, bien que n'hébergeant à priori aucune espèce à fort enjeu patrimonial, constituent des espaces naturels ouverts de lisière entre grande culture et coteaux boisés. Elles hébergent de nombreuses espèces végétales qui permettent à de nombreuses espèces animales spécialisées de se maintenir. Le périmètre de ces deux secteurs Ap s'appuie sur celui des ZIEC.

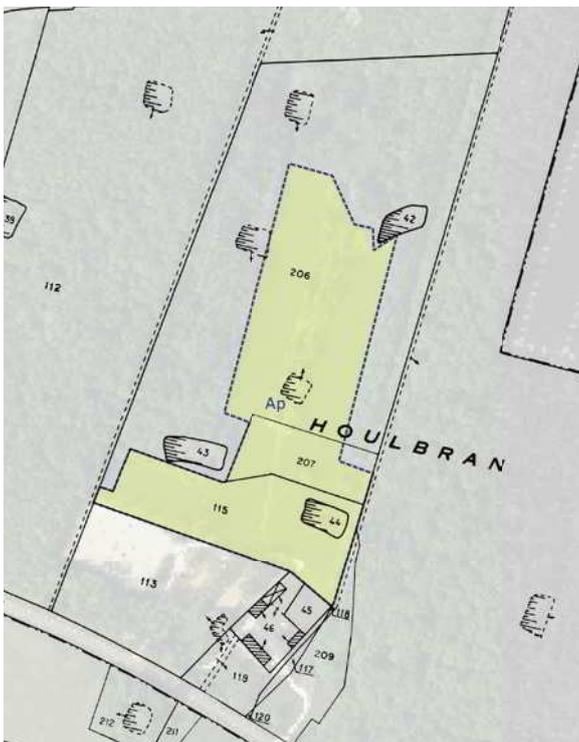
La prairie de Houlbran, clairière ouverte au sein du Bois, identifié par le SAGE en tant que prairie humide. La délimitation de ce secteur Ap s'appuie sur le périmètre de la prairie humide identifiée par le SAGE Orge-Yvette ainsi que sur des observations aériennes.

Récapitulatif des zones

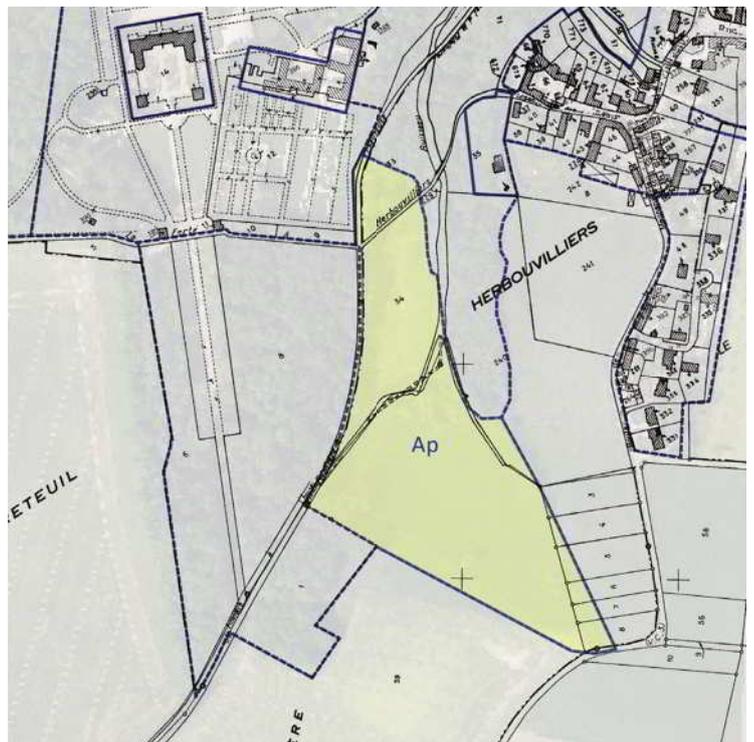
Zone A	635,90 ha
<i>dont Ap</i>	25,52 ha



- Secteur Ap entre Bel-Air et La Ferté -



- Secteur Ap dans le Bois de Houlbran -



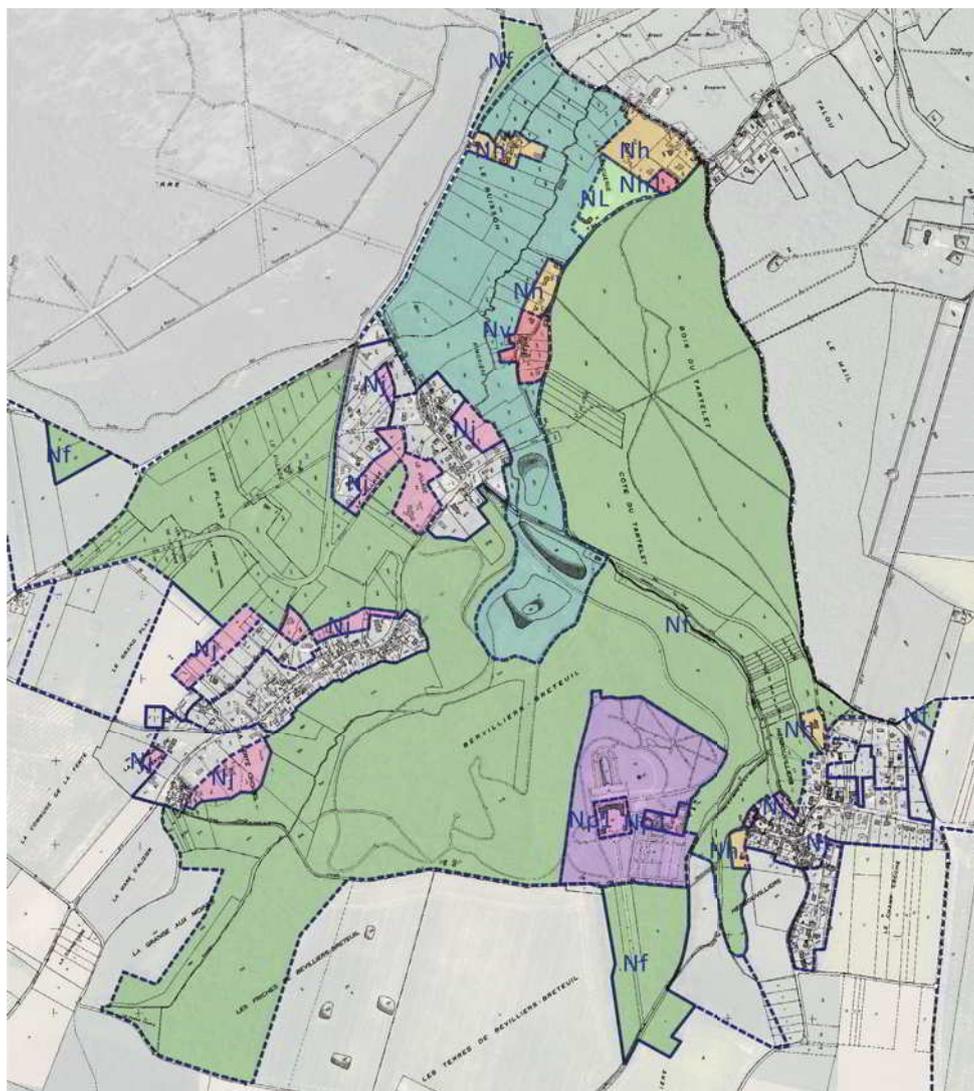
- Secteur Ap entre le domaine de Breteuil et Herbouvilliers -

1.4 LA ZONE NATURELLE

La **zone N** est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est découpée en plusieurs secteurs :

- Un **secteur Nv**, correspondant aux espaces naturels en fond de vallée.
- Un **secteur Nf**, correspondant aux espaces naturels des coteaux.
- Un **secteur Nh** qui correspond aux noyaux anciens des écarts et leurs développements plus récents.
- Un sous-secteur de taille et capacité d'accueil limitées **Nh1**, permettant un renforcement modéré du bâti au sein des enveloppes urbaines.
- Un **secteur Nj** qui correspond à des espaces de jardins et à des constructions situées en retrait de la zone urbanisée
- Un **secteur Ni** qui correspond au site de loisirs du domaine de Talou
- Un **secteur Np** qui correspond à l'ensemble patrimonial du Château de Breteuil et son parc
- Un sous-secteur de taille et capacité d'accueil limitées **Np1** permettant une évolution modérée du bâti au sein du secteur Np.

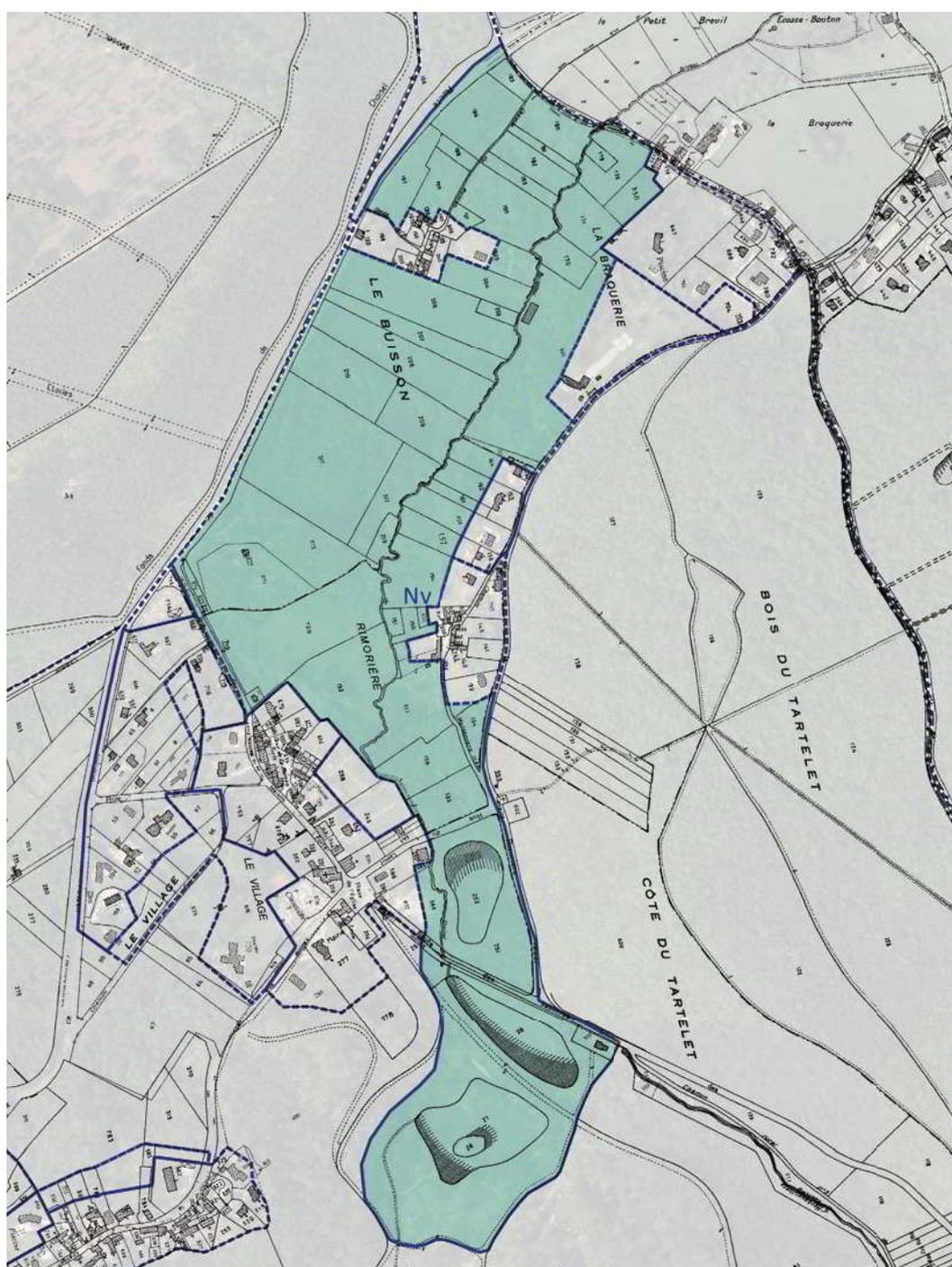


Dans l'ensemble de la zone N, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes sont autorisés.

- Secteurs de la zone naturelle -

Le secteur Nv est destiné aux espaces naturels de fond de vallée de l'Ecosse Bouton et de l'Herbouwilliers. Il est principalement composé de milieux humides (forêt humide, mégaphorbiaie et plan d'eau). Le périmètre de la zone s'appuie en partie sur la délimitation des zones humides identifiées par le SAGE et le PNR. Le secteur intègre les pourtours des étangs du domaine de Breteuil situés à proximité du bourg ont été intégrés dans le secteur Nv afin de limiter le risque d'enfrichement. En effet, dans la zone Nv, sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation forestière mais aussi agricole afin de permettre l'entretien du vallon par l'agriculture.

Dans le secteur Nv, l'extension et l'aménagement des habitations existantes est limitée à une augmentation maximale de l'emprise au sol de 30% dans la limite de 30 m², plus 20 m² d'emprise au sol cumulées pour la création de locaux annexes.



- Secteur Nv à l'échelle de la commune -

Le secteur Nh correspond aux noyaux anciens des écarts et leurs développements plus récents. Contrairement aux habitations inscrites dans la zone A, Nv ou Nf, celles inscrites dans le secteur Nh peuvent bénéficier d'une augmentation maximale de l'emprise au sol de 50% dans la limite de 50 m², plus 40 m² d'emprise au sol cumulée pour les locaux annexes à l'habitation.

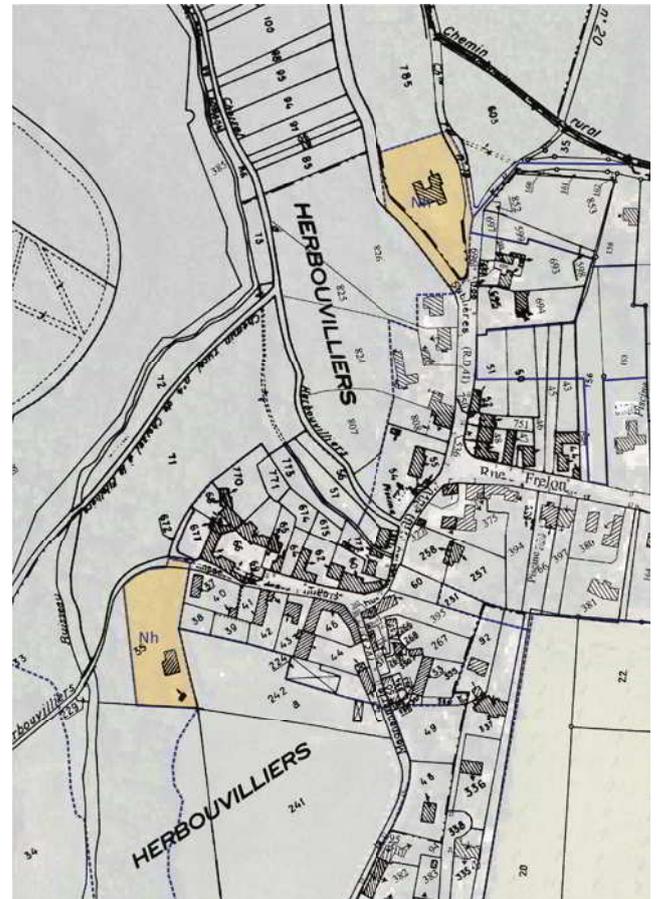
Plusieurs secteurs ont été classés en Nh :

L'écart du Buisson, classé en zone N au POS, a été classé en zone Nh afin de permettre une évolution mesurée des habitations existantes. Aucune nouvelle habitation ne pourra cependant être créée dans le secteur. Sa délimitation se cale sur le parcellaire.

Deux parcelles dans le hameau d'Herbouvilliers ont été classé en secteur Nh. Les habitations existantes sont inscrites sur des terrains boisés. Elles ne sont donc pas destinées à être densifiées. Néanmoins, le classement en zone Nh leur permet une évolution modérée.



- Secteur Nh au Buisson -



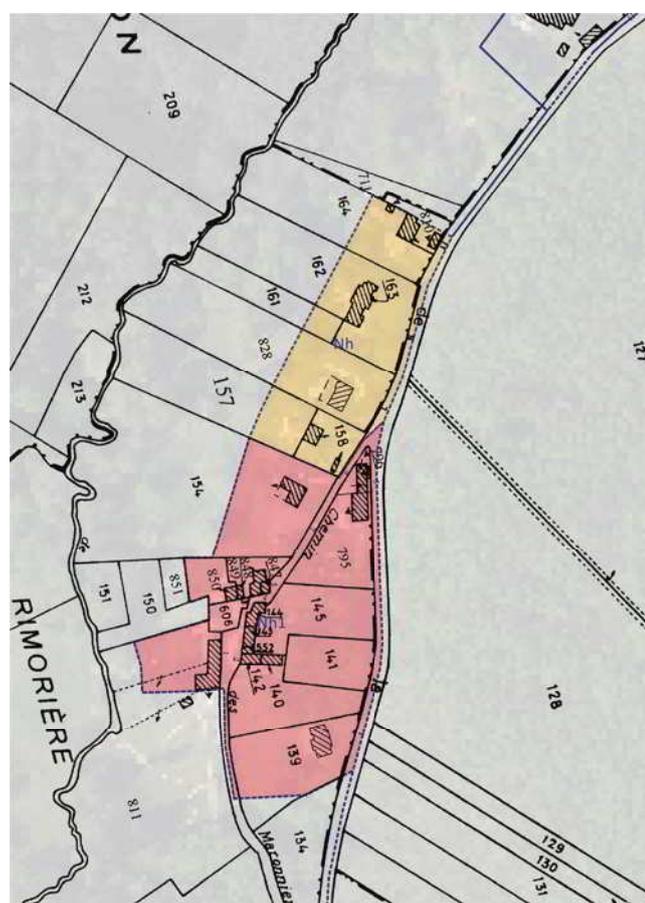
- Secteur Nh à Herbouvilliers -

Dans le **secteur Nh1**, secteur de taille et de capacité limités, les constructions nouvelles sont autorisés. L'emprise au sol est limitée à 15% du terrain d'assiette de la constructions.

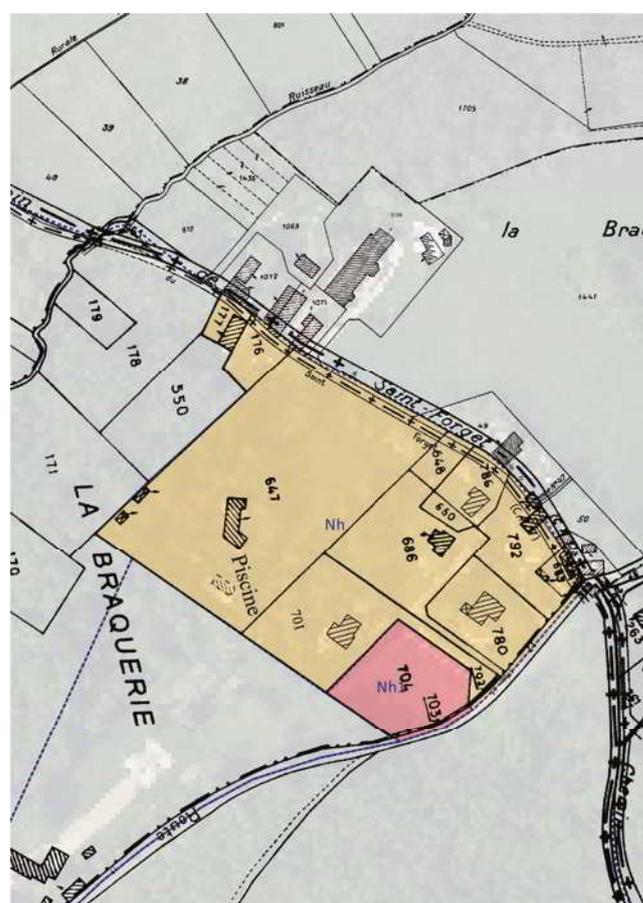
Le noyau historique de La Rimorière a été classé en zone Nh1, en conformité avec l'enveloppe urbaine du PNR.

Le périmètre du secteur Nh1 a été délimité en prenant en compte la délimitation des zones humides identifiées par le SAGE.

Les parcelles au nord du noyau historique le long de la route de la Rimorière ont été inscrites en zone Nh. Elles ne sont pas comprises dans l'enveloppe urbaine du PNR.



- Secteurs Nh et Nh1 à La Rimorière -

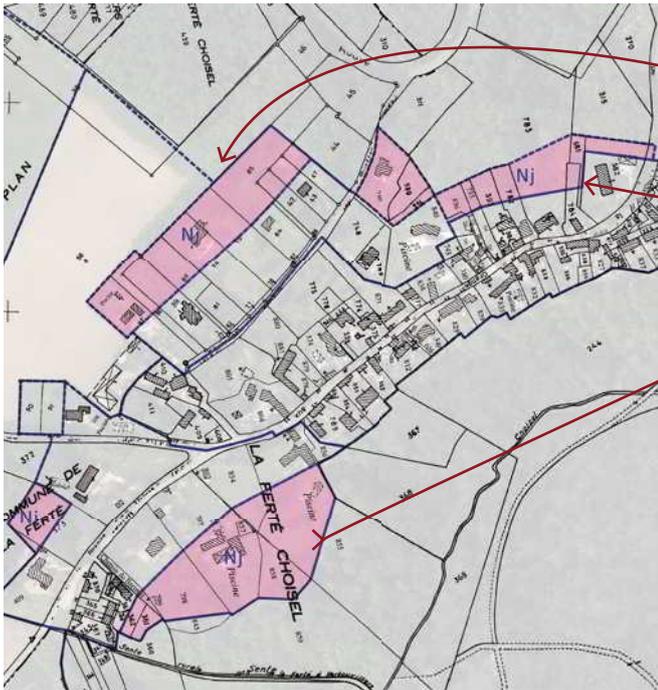


- Secteurs Nh et Nh1 à La Forge -

Les secteurs Nh et Nh1 localisés le long de la route de la Rimorière sont considérés comme des sites urbains constitués.

Le secteur Nj correspond à des espaces de jardins et à des constructions situées en retrait de la zone urbanisée. Contrairement aux habitations inscrites dans la zone A, Nv ou Nf, celles inscrites dans le secteur Nj peuvent bénéficier d'une augmentation maximale de l'emprise au sol de 50% dans la limite de 50 m², plus 40 m² d'emprise au sol cumulée pour les locaux annexes à l'habitation. Le règlement du secteur Nj est identique à celui du secteur Nh. Ils ont néanmoins été différenciés afin de permettre la distinction entre des espaces de fond de jardin et d'autres composant de des écarts.

Ont été classés en zone Nj des secteurs à dominante jardinée présentant un caractère sensible ou paysager dont la densification ne serait pas opportune.

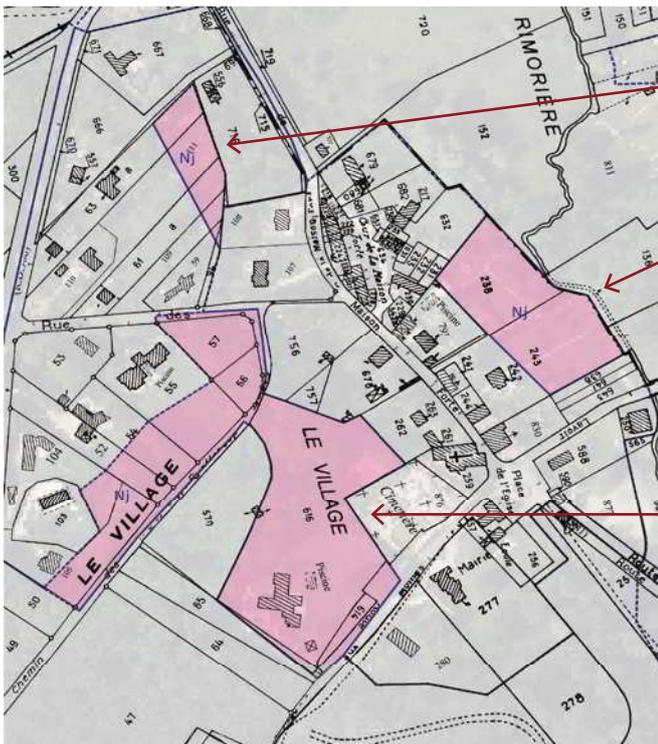


- Secteur Nj à La Ferté -

A La Ferté, les fonds de jardins des propriétés situées le long du chemin des Ruettes ont été classés en zone Nj car limitrophes d'espaces agricoles et boisés.

Les fonds de jardins des grandes propriétés à l'entrée nord du hameau ont également été classés en zone Nj du fait de leur caractère boisé.

Les fonds jardinés des grandes propriétés de l'entrée sud du hameaux ont également été préservés afin de limiter les divisions parcellaires sur des secteurs limitrophes de massifs boisés de plus de 100 ha.

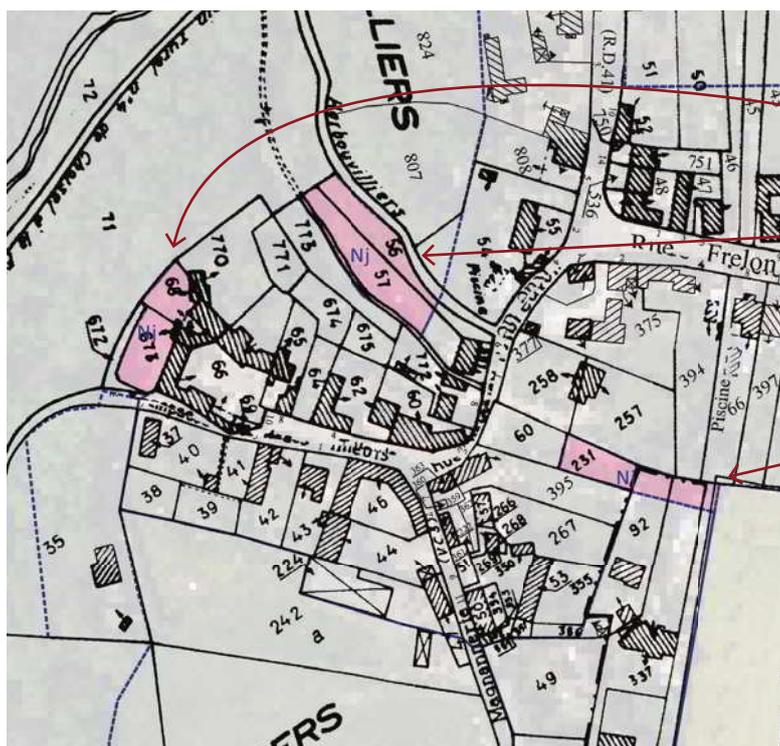


- Secteur Nj dans le bourg -

Dans le bourg, le cœur d'îlot inscrit entre la RD906, la rue des Sources et la rue de la Maison Forte a été classé en zone Nj afin de préserver ce cœur jardiné.

Les fonds de jardins des deux grandes propriétés issue de l'époque du développement de la villégiature faisant face au presbytère ont été classés en zone Nj afin de préserver leur caractéristiques patrimoniales mais aussi en raison de la présence d'une zone humide le long de l'Ecosse Bouton.

Les fonds de jardins donnant sur le chemin des Ruettes ainsi que la propriété en entrée sud du bourg à proximité du cimetière ont été classés en zone Nj afin de préserver ces espaces peu denses et inscrits en limite de massif boisé de plus de 100 ha.



- Secteur Nj à Herbouvilliers -

A Herbouvilliers, le potager inscrit en limite de massif boisé localisé en limite de massif boisé a été inscrit en zone Nj afin de préserver son caractère jardiné.

Les fonds de jardins longeant le chemin rural de Choisel à Herbouvilliers ont également été préservés de nouvelles constructions au regard de leur caractère boisé.

Les espaces jardinés situés à l'arrière de l'abreuvoir ont été préservés. Ces fonds de parcelles classés en zone Nj permettent également de limiter les nouvelles constructions à proximité des canalisations de drainage.

Le secteur NI correspond au site de loisirs du domaine de Talou. Les destinations autorisées correspondent aux activités aujourd'hui en place sur le domaine. Ainsi, l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination est autorisé. Le site n'est pas inscrit dans l'enveloppe urbaine du PNR. La limite nord du secteur s'appuie sur le périmètre de la zone humide identifiée par le SAGE.



- Secteur NI le long de la route de la Rimorière -

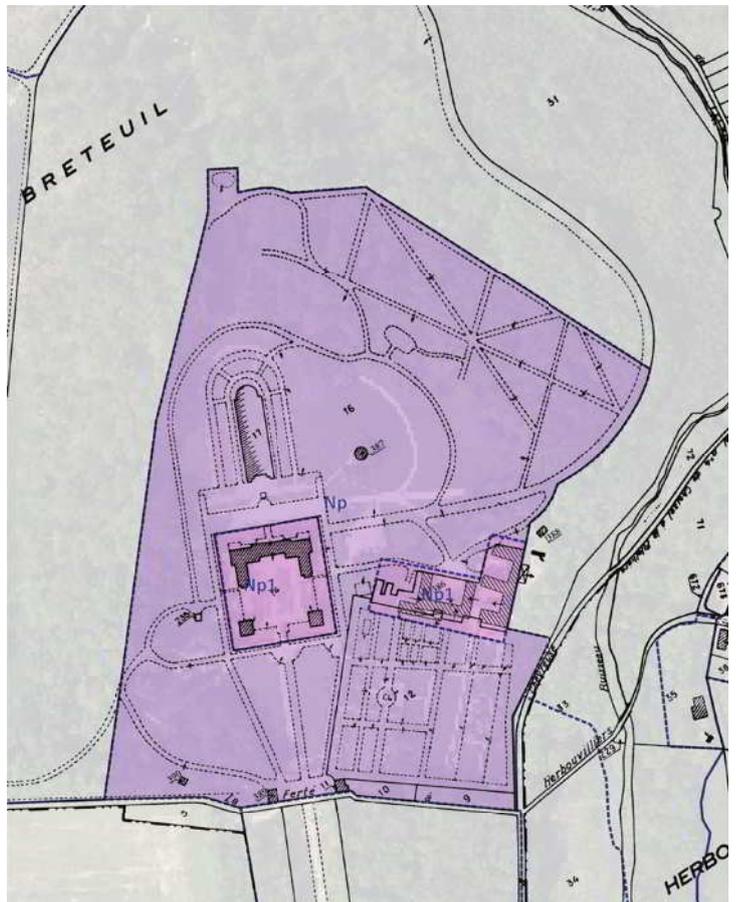
Le secteur Np correspond à l'ensemble patrimonial du château de Breteuil et son parc. Un secteur de taille et de capacité limités **Np1** permet une évolution modérée du bâti au sein du secteur Np.

Le secteur Np a été délimité en s'appuyant sur les limites parcellaires du domaine.

La délimitation des STECAL Np1 s'appuie sur les bâtiments existants en intégrant une marge afin de permettre la création d'extension, de bâtiments annexes ou de nouveaux bâtiments à proximité immédiate des bâtiments existants.

La reconversion des bâtiments repérés vers l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les bureaux, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les salles d'art et de spectacle et les autres équipements recevant du public est autorisée afin de permettre une diversification économique du site patrimonial, en accord avec le PADD

Le règlement du secteur Np1 limite l'emprise au sol à 200 m² cumulée et limite la hauteur des nouvelles constructions à 9 m au faîtage.



- Secteurs Np et Np1 du domaine de Breteuil -

	Récapitulatif des zones
Secteur Nf	165,57 ha
Secteur Nv	33,13 ha
Secteur Nh	4,83 ha
Secteur Nh1	1,66 ha
Secteur Nj	7,57 ha
Secteur NI	1,61 ha
Secteur Np	11,50 ha
Secteur Np1	1,17 ha
TOTAL N	227,03 ha

2. LES ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

2.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à l'ensemble des secteurs déjà urbanisés à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements ou de loisirs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour répondre aux besoins des constructions futures.

Dans le POS approuvé le 8 novembre 1979 et modifié le 24 septembre 2010, ont été recensées :

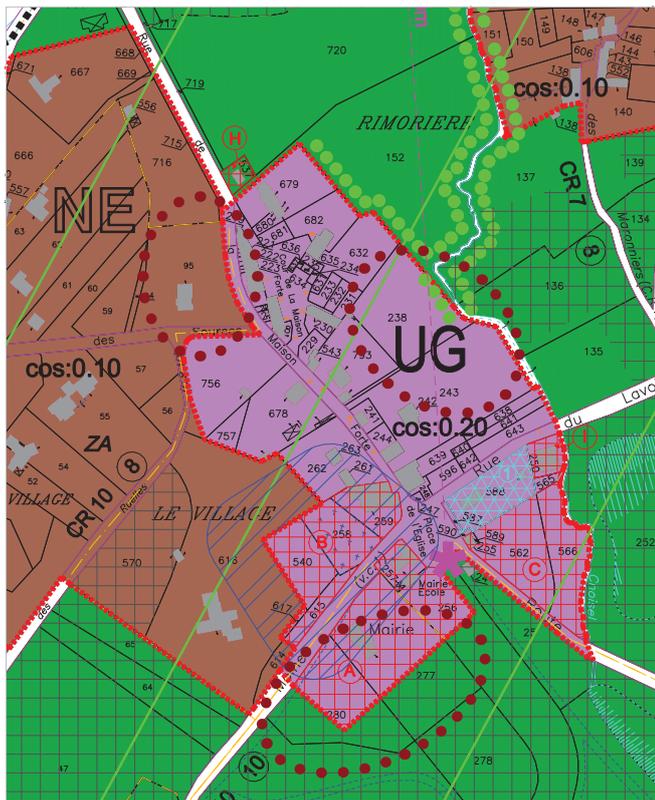
- Une zone urbaine UG correspondant aux centres anciens du Bourg, de La Ferté et d'Herbouwilliers ;
- Une zone NE, zone naturelle non équipée pouvant recevoir une urbanisation diffuse, correspondant aux extensions pavillonnaires récentes d'Herbouwilliers, du bourg et de La Ferté et aux écarts de La Forge et de La Rimorière.

Dans le présent PLU, 3 zones urbaines ont été délimitées :

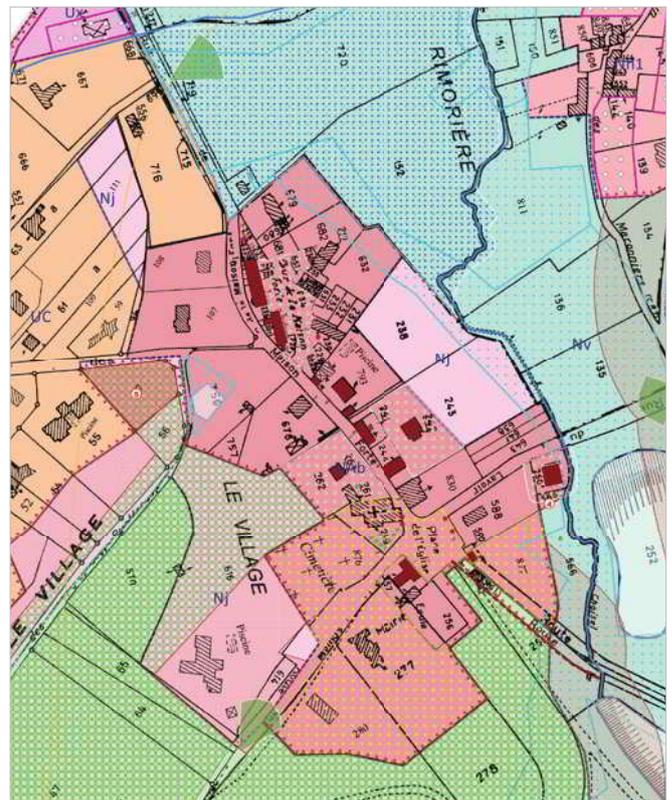
- Une zone urbaine UA, correspondant aux noyaux historique du Bourg, de La Ferté et d'Herbouwilliers ;
- Une zone urbaine UC, correspondant aux extensions diffuses récente principalement composé d'habitat de type pavillonnaire, destinée à faire l'objet d'un renforcement modéré ;
- Une zone urbaine UX, correspondant au site de la scierie dans le bourg, permettant la reconversion de l'activité existante.

> Permettre la densification des noyaux historiques en prenant en compte leurs caractéristiques propres et assurer une cohérence entre le document graphique et la réalité du terrain

Contrairement au POS, le PLU distingue les zones urbaines du bourg, d'Herbouvilliers et de La Ferté par un indice de la zone UA : UAb pour le bourg, UAh pour Herbouvilliers et UAf pour La Ferté. Des règles spécifiques sont affectées à ces secteurs de la zone A afin de mieux s'adapter à la nature du tissu urbain de ces entités bâties (règles d'implantation par rapport à la voie notamment : article 2.1 du règlement de la zone).



- Zone UG du POS dans le bourg - Extrait du POS -



- Zone UAb du PLU dans le bourg - Extrait du PLU -

La délimitation du secteur UAb a légèrement évolué par rapport à la zone UG du POS afin d'avoir une meilleure cohérence entre la réalité du terrain et le document graphique. Le secteur UAb intègre désormais les parcelles bâties faisant face à l'ensemble bâti de la Maison Forte.

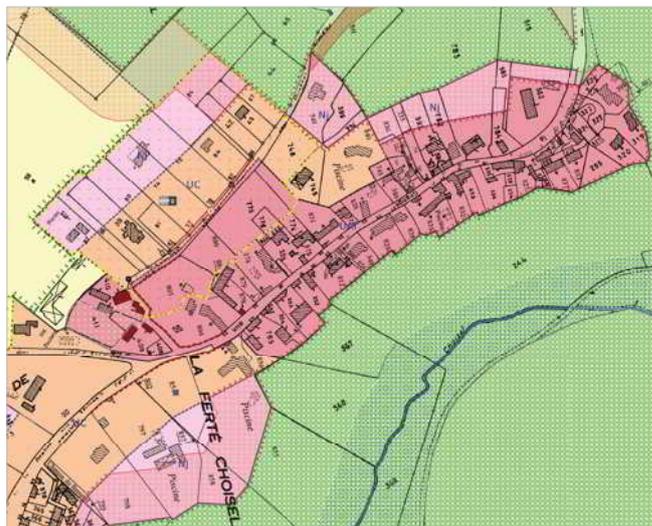
Le secteur UAb a été réduit par rapport au niveau du POS au niveau des deux grandes propriétés de villégiature. Les fonds de jardins ont été classés en zone Nj car sensible d'un point de vue patrimonial mais aussi environnemental car concerné par la présence d'une zone humide en frange du cours d'eau de l'Ecosse Bouton.

L'ensemble des parcelles composant le parc de la mairie a été intégré dans la zone UAb, engendrant le déclassement d'espaces boisés classés et de zone naturelle. Ce déclassement se justifie par le caractère non boisé de ce secteur, seulement quelques arbres étant implantés en fond de parcelles. Par ailleurs, le classement en zone urbaine de ce secteur n'aura pas un impact significatif puisqu'il est par ailleurs identifié en tant « qu'espace public ouvert à préserver ». De ce fait, il est précisé à l'article 2.3 du règlement de la zone UA que cet espace « a vocation à garder un caractère essentiellement non bâti et majoritairement naturel. Ils pourront néanmoins accueillir des extensions des bâtiments publics existants et d'éventuelles autres constructions publiques de taille limitée. Ils peuvent également accueillir des aménagements et installations d'intérêt public en lien avec la vocation et la valorisation du site (exemple : chemin, banc, terrain sportif, stationnement, kiosque, etc...). Ces aménagements et constructions devront être conçus pour s'intégrer dans le contexte patrimonial et pour préserver les éléments paysagers les plus intéressants. » Le secteur est inscrit dans le périmètre de protection de l'église et en site classé, encadrant les éventuels projets sur le site.

Le secteur Uaf a légèrement été étendu par rapport au secteur UG à La Ferté. En effet, le secteur intègre désormais l'ensemble des parcelles dont le bâti donne sur la route de la Grange aux Moines mais présentant également une limite sur le chemin des Ruettes. Ce classement a pour objectif de permettre la densification de ce secteur stratégique de coeur d'îlot (secteur d'OAP 2). Par ailleurs, la ferme de La Ferté a également été basculée en zone UA afin de permettre son évolution et son éventuelle reconversion. Les fonds de jardins boisés au nord du hameau ont été basculés en zone Nj.



- Zone UG du POS à La Ferté - Extrait du POS -

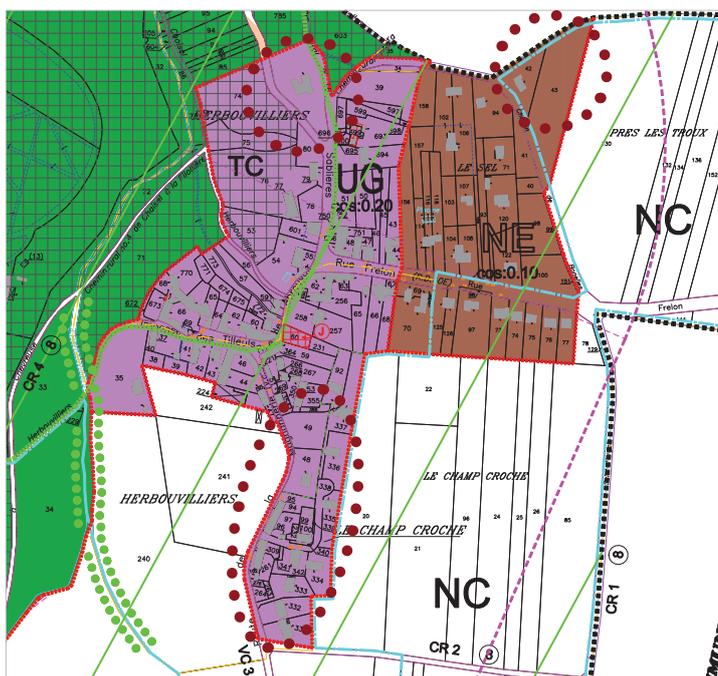


- Zone UAF du PLU à La Ferté - Extrait du PLU -

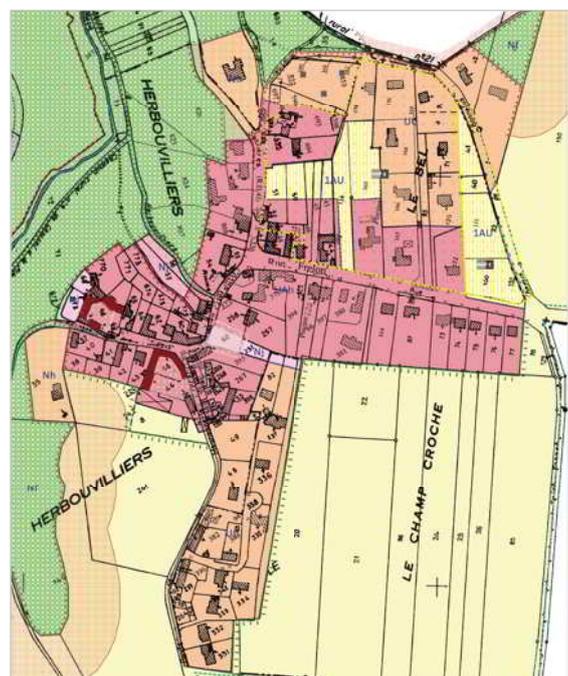
A Herbouvilliers, le secteur UAH a été réduit au sud et étendue à l'est du hameau par rapport au POS. Les habitations pavillonnaires inscrites le long de la rue Robert Frelon ont été intégrés dans la zone UA afin de permettre à ce secteur situé à proximité du site de projet encadré par l'OAP 1, de connaître une densification.

Le secteur sud a été basculé en zone UC, destiné recevoir une densification modérée. Ce classement s'explique par son inscription entre les espaces agricoles, peu propice à une forte densification.

Les secteurs d'habitation diffuse inscrits dans les boisements ont été basculés en zone Nh. D'autres parcelles non urbanisées inscrites dans le massif boisé de plus de 100 ha ont été déclassées en zone Nf (nord-ouest du hameau).

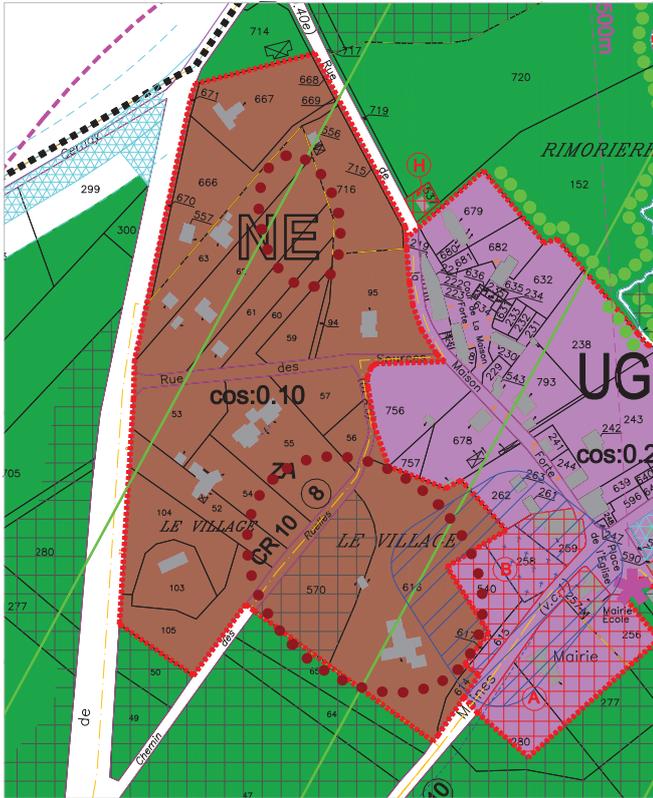


- Zone UG du POS à Herbouvilliers - Extrait du POS -

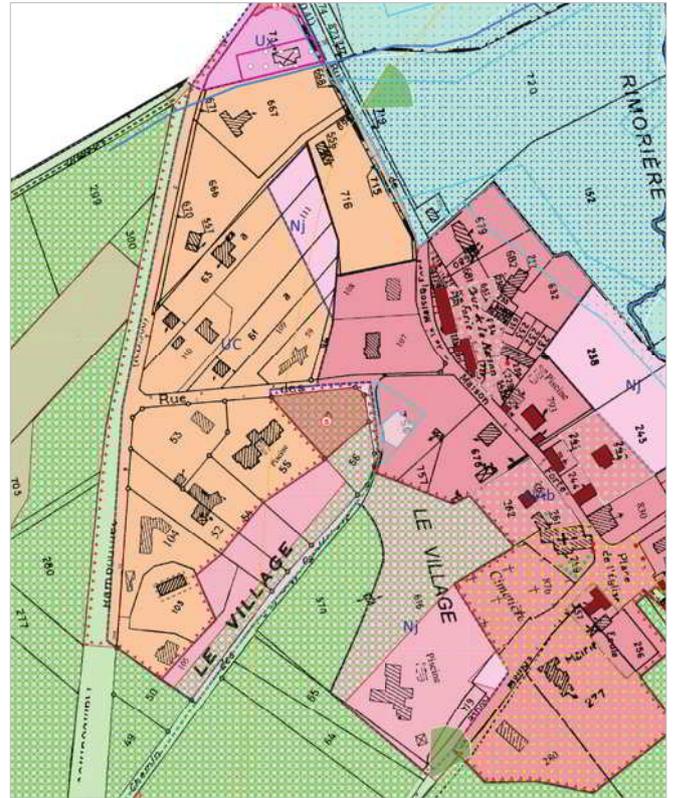


- Zone UAH du PLU à Herbouvilliers - Extrait du PLU -

> Encadrer le développement des secteurs diffus du bourg et des hameaux



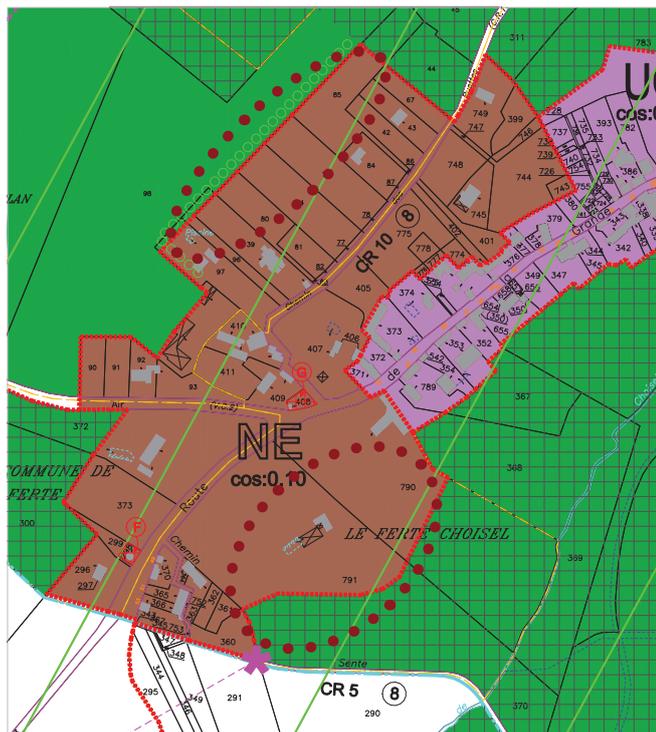
- Zone NE du POS dans le bourg - Extrait du POS -



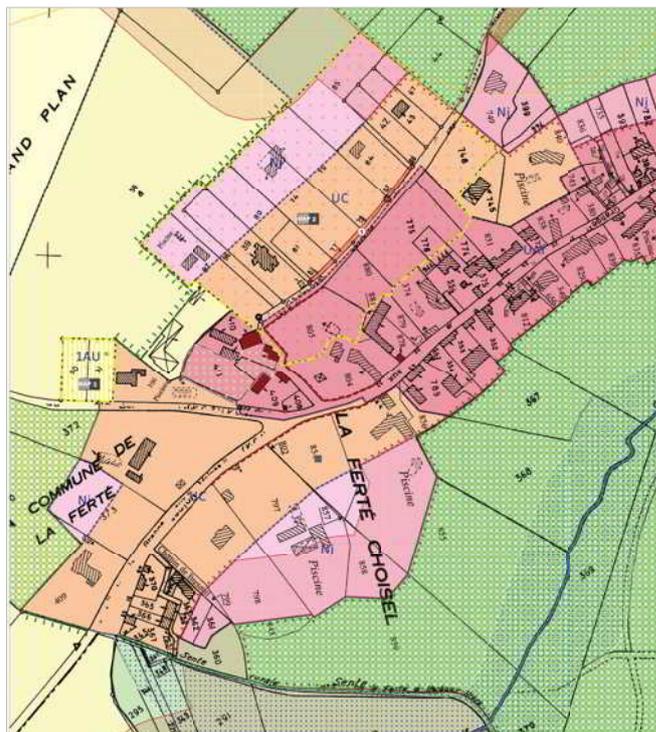
- Zone UC du PLU dans le bourg - Extrait du PLU -

La délimitation de la zone UC, destinée à faire l'objet d'un renforcement et correspondant aux extensions diffuses récente principalement composées d'habitat de type pavillonnaire, a légèrement évolué par rapport à la zone NE du POS. Ont été soustrait de cette zone plusieurs secteurs qui ont été basculés en zone naturelle Nj, espace jardiné ne pouvant accueillir que des extensions aux habitations existantes et des annexes.

Cela concerne notamment le cœur d'îlot inscrit entre la RD906, la rue des Sources et la rue de la Maison Forte et le secteur composé de fonds de jardins et d'une grande propriété situé entre le chemin des Ruettes et la route de la Grange aux Moines qui présente un caractère boisé.

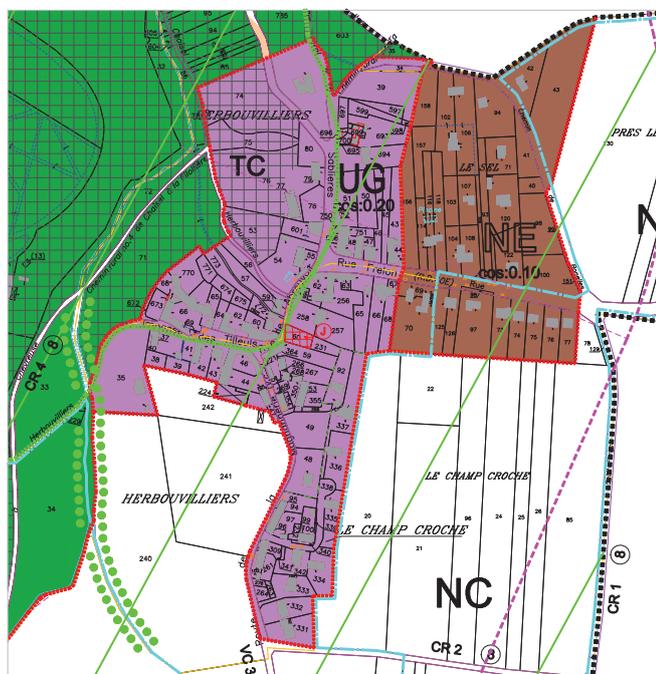


- Zone UG du POS à La Ferté - Extrait du POS -

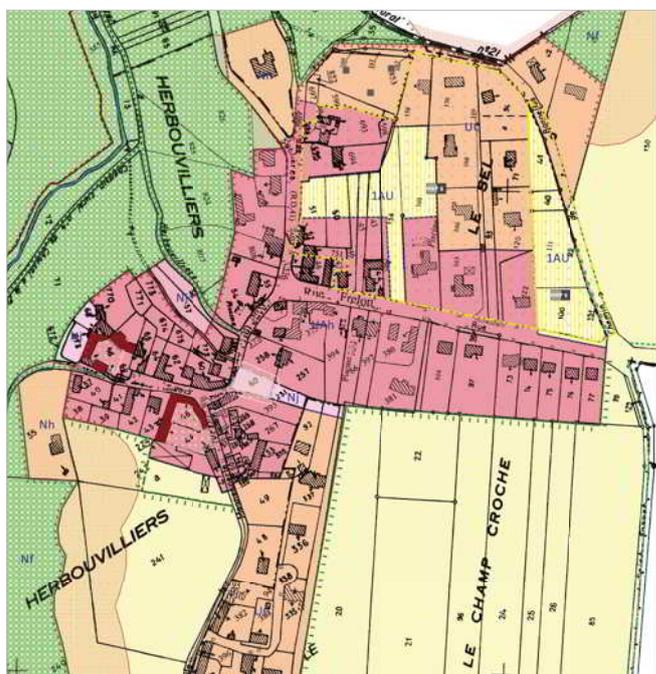


- Zone UC du PLU à La Ferté - Extrait du PLU -

A La Ferté, la zone UC a été réduite par rapport à la zone NE du POS du fait de l'inscription de certains secteurs en zone UA mais également du fait du déclassement d'autres en zone naturelle Nj. Cela concerne les fonds de jardins des grandes propriétés à l'entrée sud de La Ferté, en contact avec le massif boisé, mais aussi le fonds des parcelles du chemin des Ruettes en contact avec les espaces agricoles et le massif boisé.



- Zone UG du POS à Herbouvilliers - Extrait du POS -

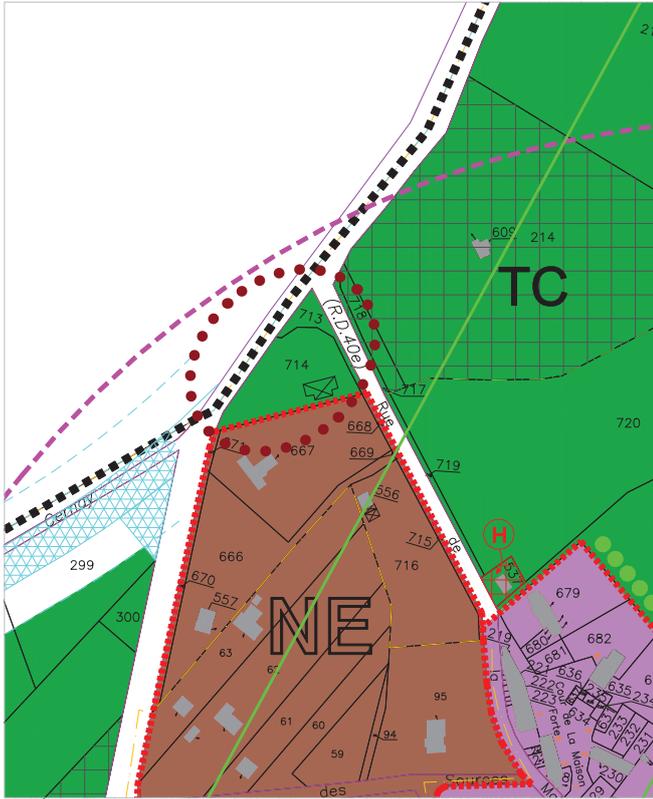


- Zone UC du PLU à Herbouvilliers - Extrait du PLU -

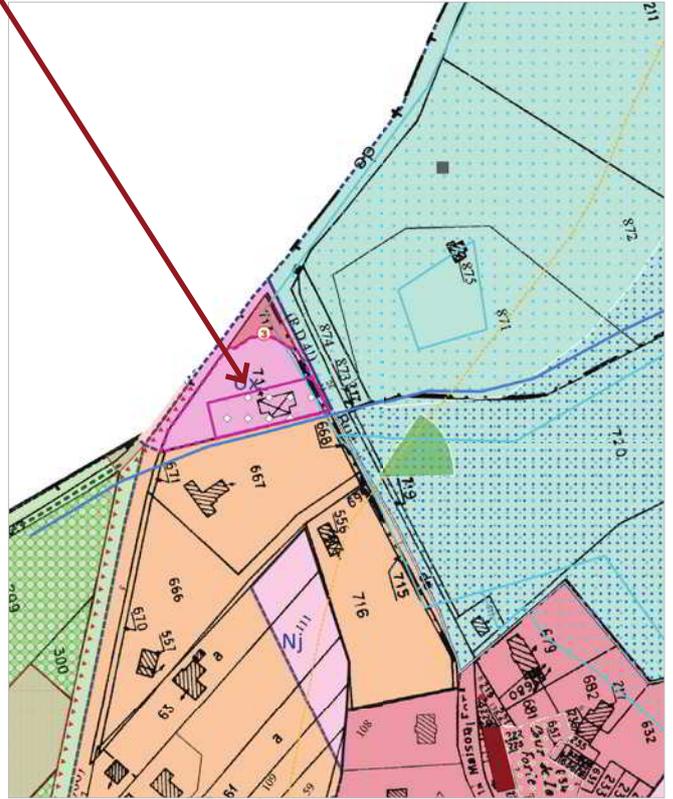
A Herbouvilliers, le périmètre de la zone UC diffère de celle de la zone NE. Comme cela a été évoqué précédemment, le secteur développé le long de la route de la Magnannerie au sud du hameau a été classé en zone UC. Par ailleurs, seule la partie nord-ouest du hameau est désormais inscrite en zone UC. En effet, le cœur d'îlot du tissu pavillonnaire développé le long de la rue Frelon a été inscrit en zone 1AU ainsi que la frange est du hameau.

> Permettre la reconversion de la scierie

Le site de la scierie était classé au POS en zone naturelle ND. Néanmoins, ce secteur ne revêt pas de caractère naturel puisqu'il accueille aujourd'hui une scierie. Il a été fait le choix de basculer ce secteur en zone urbaine UX afin de bénéficier du droit de préemption urbain et de la servitude de gel en attente de projet. Les nouvelles constructions ne pourront s'implanter que dans les polygones d'implantation, à savoir sur la partie sud de la parcelle, à proximité de la constructions actuelle.



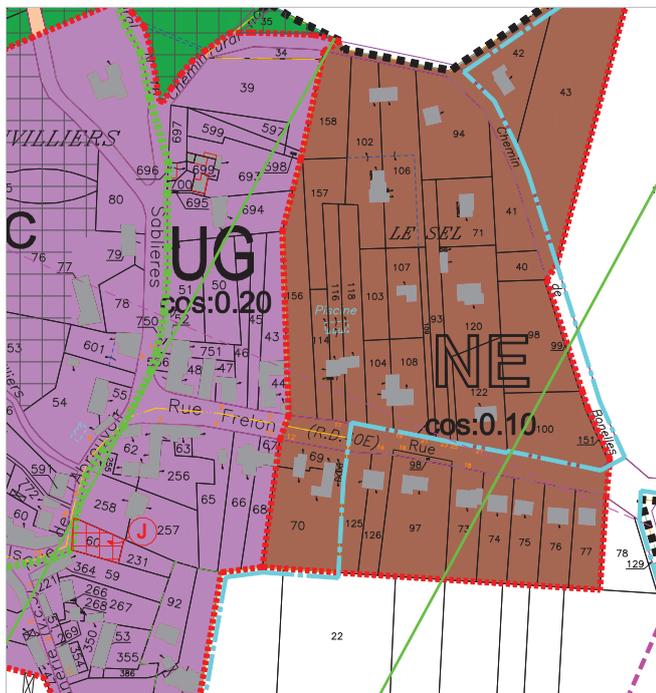
- Zone NE du POS dans le bourg - Extrait du POS -



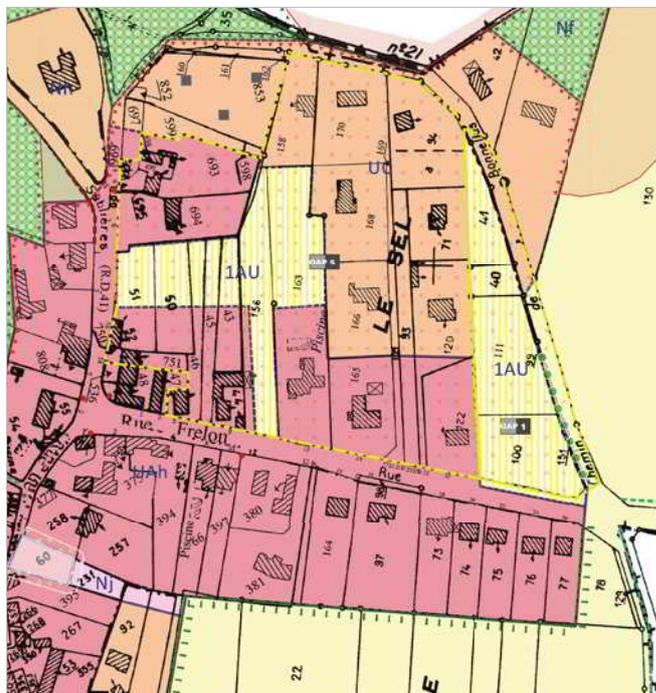
- Zone UC du PLU dans le bourg - Extrait du PLU -

2.2 LES ZONES À URBANISER

Trois secteurs en zone à urbaniser 1AU ont été délimités dans le règlement graphique. Ils étaient auparavant classés en zone NE du POS. Deux sont localisés à Herbouvilliers.

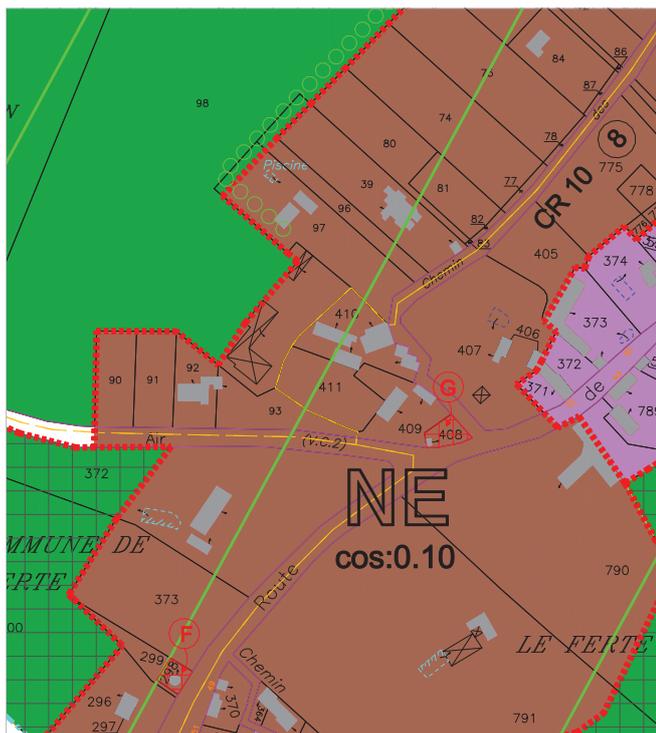


- Zone NE du POS à Herbouvilliers - Extrait du POS -

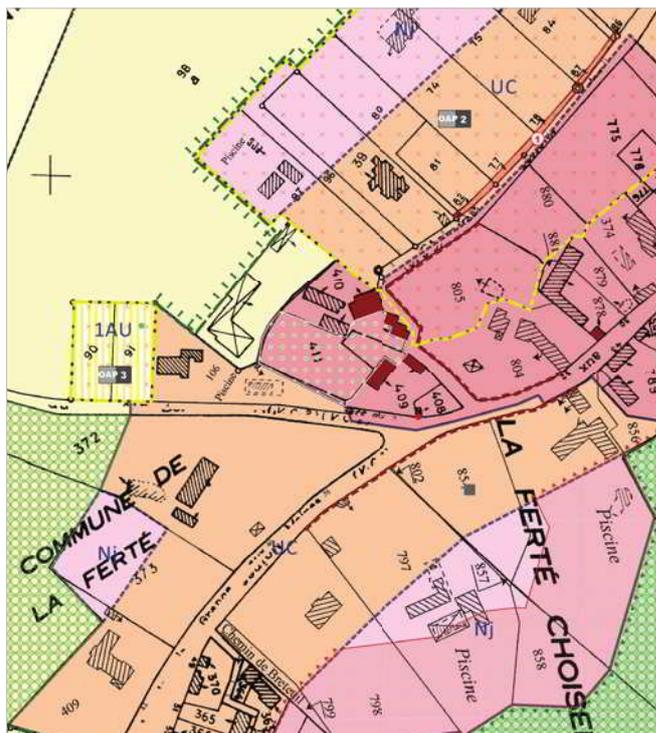


- Zone 1AU du PLU à Herbouvilliers - Extrait du PLU -

La zone à urbaniser en entrée ouest de La Ferté est inscrite dans l'enveloppe urbaine du PNR. Elle était classée en zone NE dans le POS.



- Zone NE du POS à La Ferté - Extrait du POS -



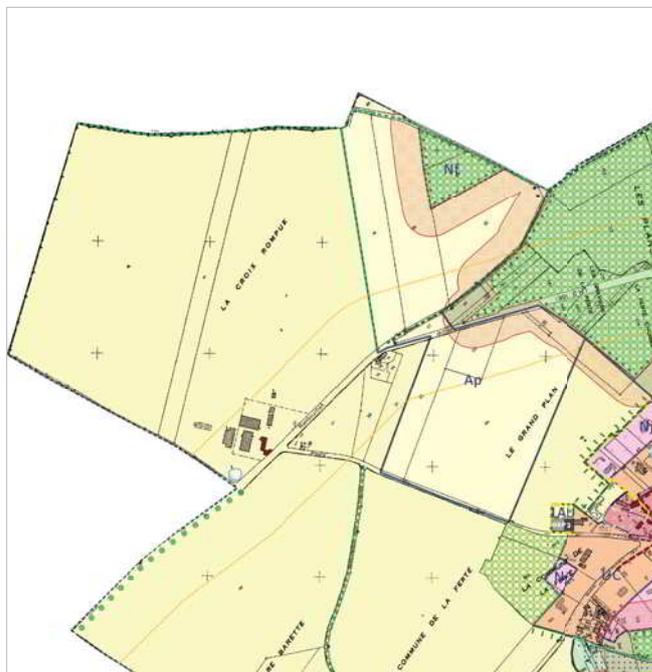
- Zone 1AU du PLU à La Ferté - Extrait du PLU -

2.3 LA ZONE AGRICOLE

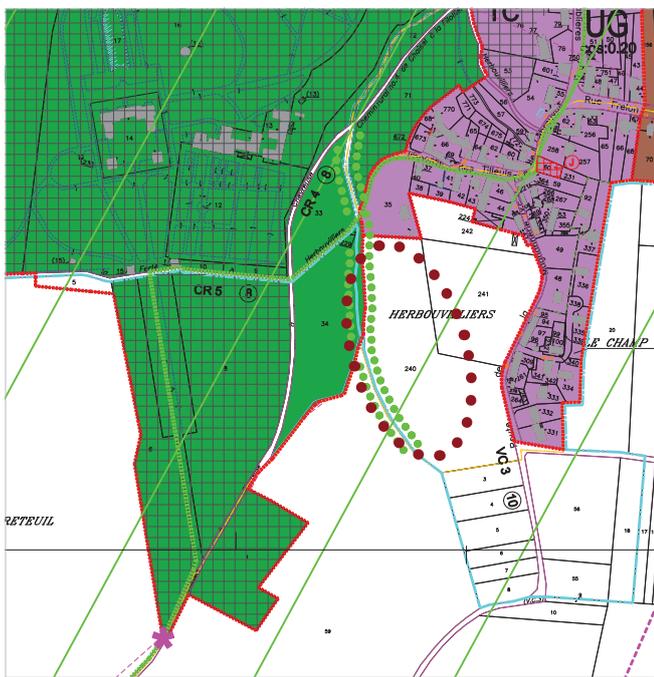
> Préservation des espaces de prairie



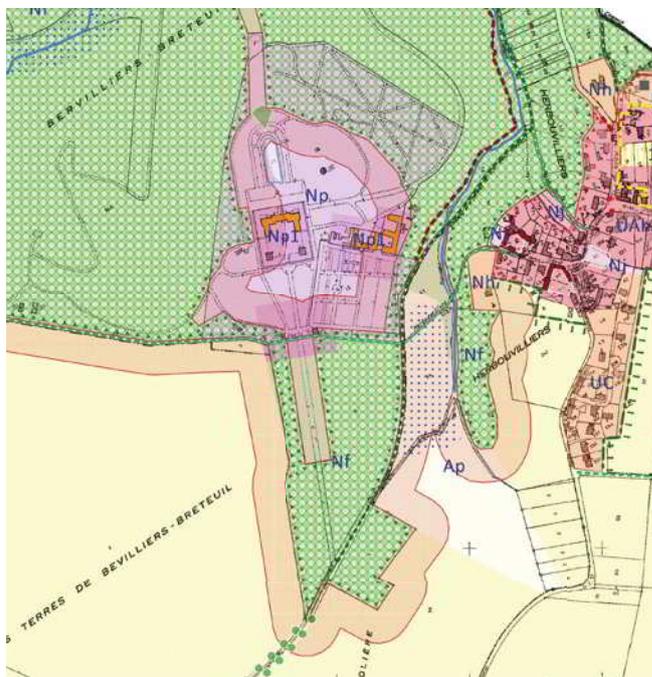
- Zone ND du POS à Bel Air - Extrait du POS -



- Zone Ap du PLU à Bel Air - Extrait du PLU -



- Zone ND du POS à Herbouvilliers - Extrait du POS -



- Zone Ap du PLU à Herbouvilliers - Extrait du PLU -

La pointe ouest de la commune, auparavant inscrite en zone ND a été basculée en zone agricole, en cohérence avec son caractère agricole. Par ailleurs, le secteur de prairie localisée en limite d'espace boisé a été classé en zone Ap, dans laquelle seules les constructions agricoles nécessaires à un projet agricole de pérennisation et de mise en valeur de l'intérêt écologique des milieux naturels sont autorisées.

La prairie localisée entre le domaine de Breteuil et Herbouvilliers, auparavant classé en zone ND et NC, a été classé en zone Ap.

La prairie humide au sein du Bois de Houlbran a été classée en zone Ap. Le Bois de Houlbran ainsi que tous les autres boisements isolés au sein du plateau agricole, qui étaient classés au POS en Espace Boisé Classé, le sont aussi dans le PLU.



- Zone ND du POS à Houlbran- Extrait du POS -



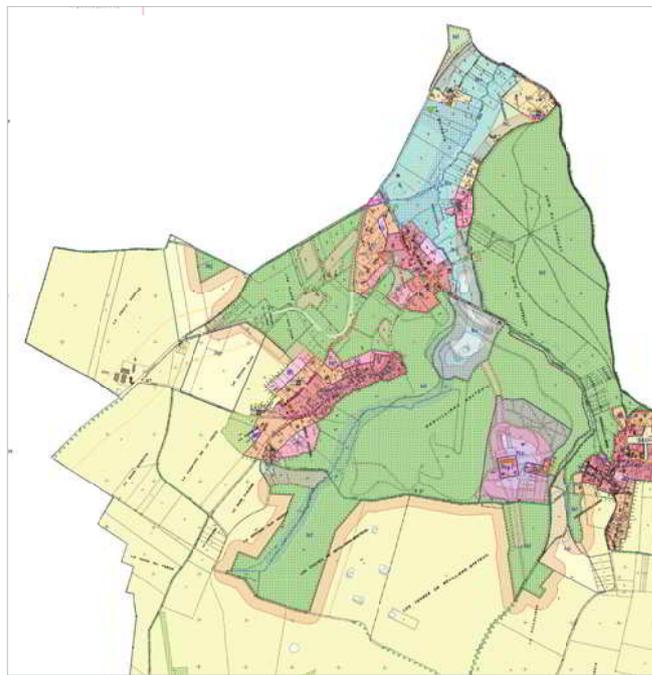
- Zone Ap du PLU à Houlbran - Extrait du PLU -

2.4 LA ZONE NATURELLE

> Différencier les espaces naturels boisés et les espaces naturels du fond de vallée



- Zone ND du POS - Extrait du POS -

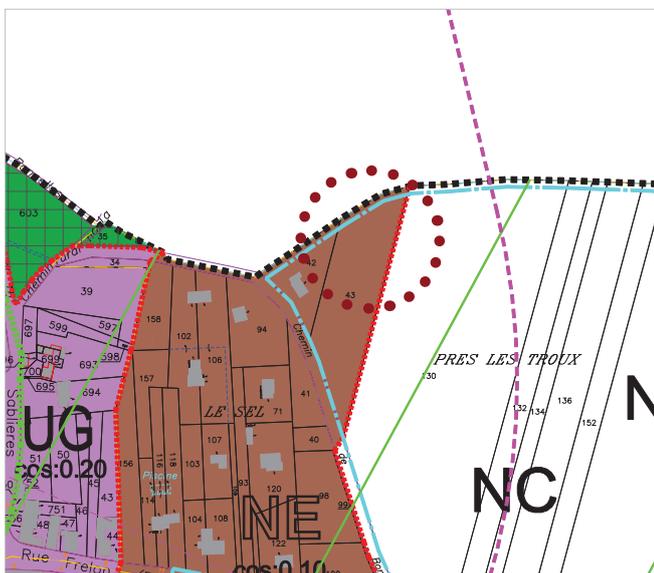


- Zone Nv et Nf du PLU - Extrait du PLU -

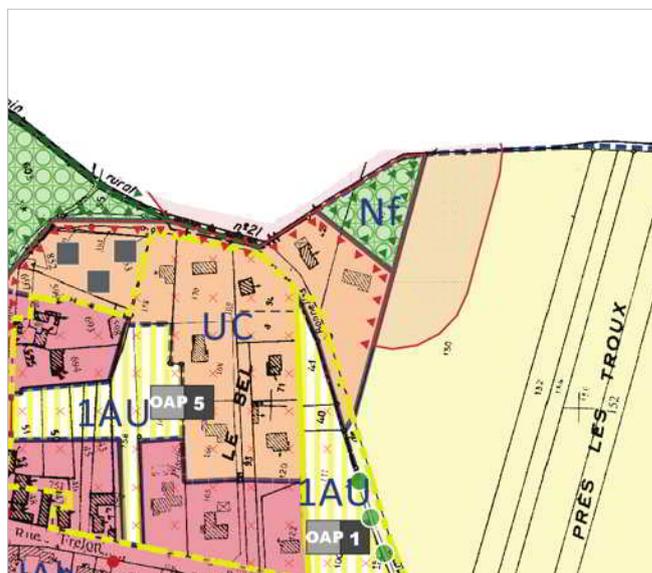
Le PLU s'est attaché à différencier les espaces naturels à dominante boisée, localisés sur le coteau, et les espaces naturels à dominante humide du fond de vallée, touchés par l'enfrichement. Cette distinction permet notamment de lutter contre l'enfrichement des espaces du fond de vallée en autorisant les constructions à usage agricole en zone Nv, afin de permettre l'entretien du vallon par l'agriculture.

> Cohérence entre le règlement graphique et la réalité du terrain

La pointe nord du hameau d'Herbouvilliers, située au dessus du chemin de Bonnelles, était classée en zone urbanisable NE au POS. Elle est désormais classée en zone Nf, en cohérence avec sa nature boisée.



- Zone NE du POS à Herbouvilliers - Extrait du POS -

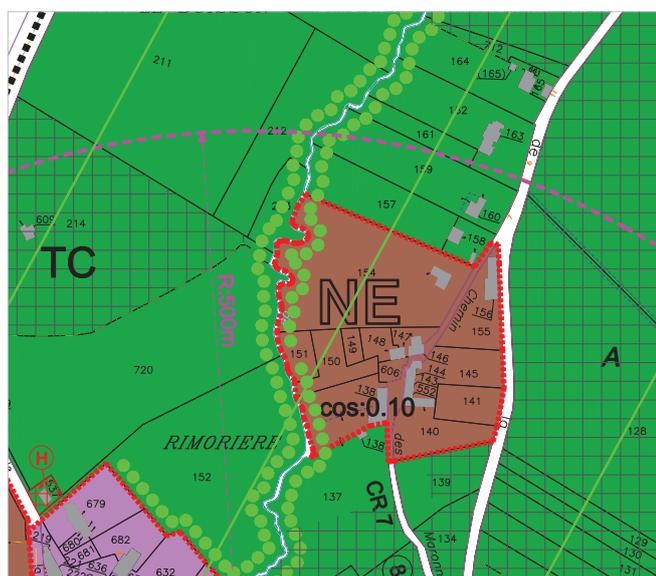


- Zone Nf du PLU à Herbouvilliers - Extrait du PLU -

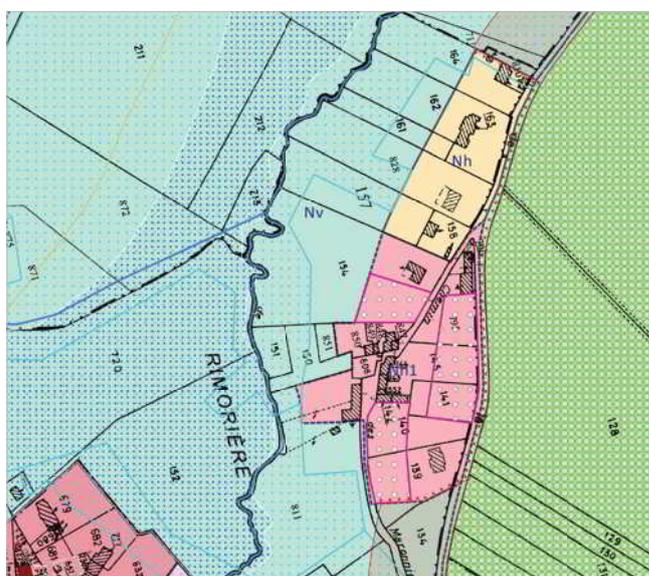
> Limiter l'urbanisation dans les espaces jardinés

Comme cela a été vu en comparant le plan de zonage des hameaux et du bourg du POS et du projet de PLU, plusieurs secteurs de fonds de jardins ont été classés en zone Nj afin de limiter l'urbanisation dans ces secteurs qui ne peuvent accueillir que des extensions aux habitations existantes et des annexes. Ces secteurs étaient classés au POS en zone UG ou NE

> Permettre une évolution mesurée des écarts tout en préservant les espaces naturels le long de la route de la Rimorière



- Zone NE du POS à la Rimorière - Extrait du POS -

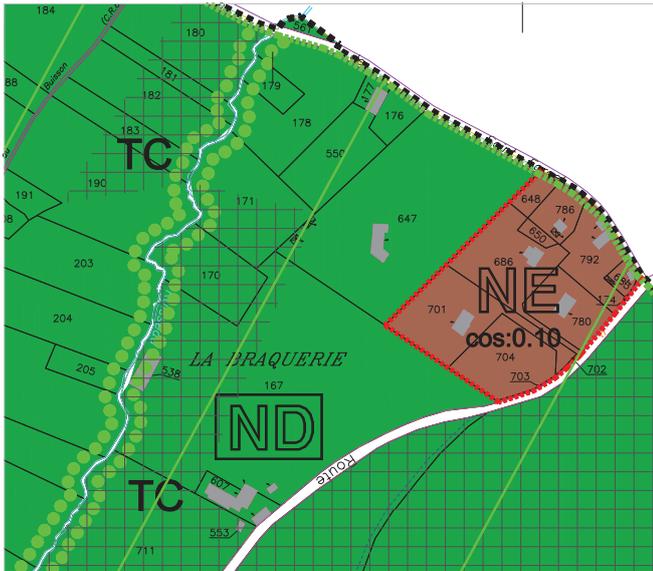


- Zone Nh et Nh1 du PLU à la Rimorière - Extrait du PLU -

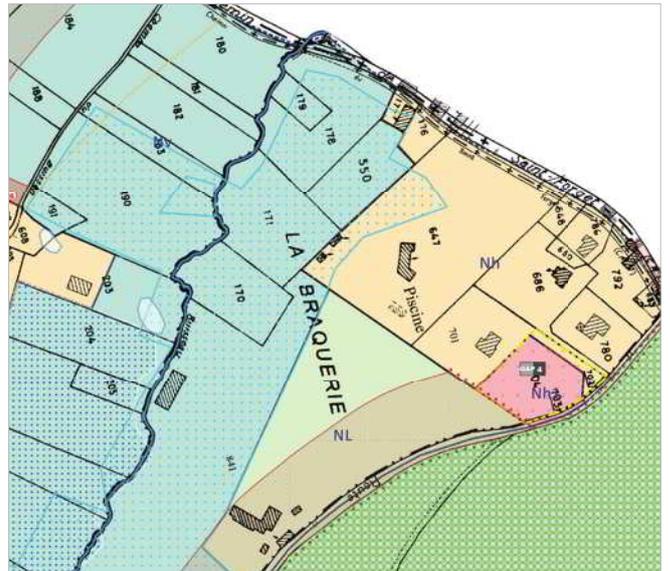
Le noyau historique de la Rimorière était classé en zone NE au POS, autorisant la création de nouvelles habitations sous réserve d'une COS de 0,10, et d'un terrain égal ou supérieur à 3000 m² en cas de division. Certains terrains n'étaient donc pas constructibles.

La zone NE a été basculée en zone Nh1, secteur pouvant faire l'objet d'un renforcement modéré. Les nouvelles constructions devront néanmoins s'implanter dans les polygones d'implantation, à savoir le long de la route de la Rimorière et en continuité du bâti historique. Par rapport à la délimitation de la zone NE, la zone Nh1 n'intègre pas les fonds de parcelles à proximité de la zone humide liée à la présence de l'Ecosse Bouton.

D'autre part, les habitations diffuses inscrites le long de la route de la Rimorière en continuité de l'écart ont été inscrites en zone Nh, leur permettant une évolution mesurée (extensions et annexes uniquement). Elles étaient auparavant classées en zone ND, leur autorisant également une évolution mesurée (25% d'emprise au sol de la construction existante).

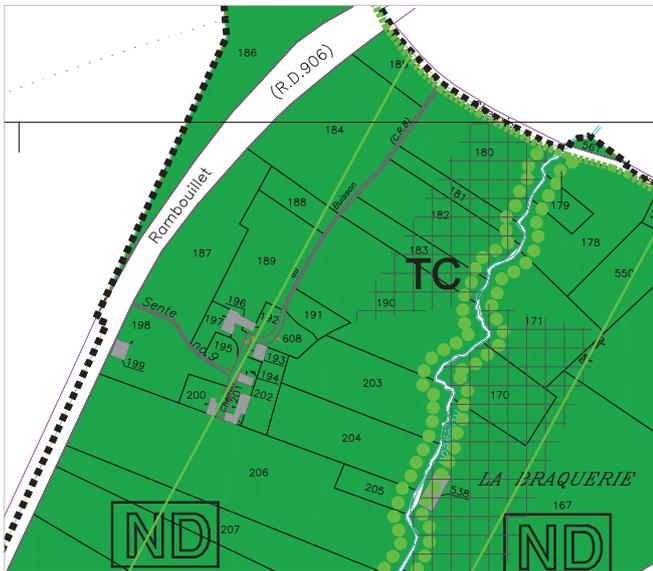


- Zone NE du POS à la Braquerie - Extrait du POS -

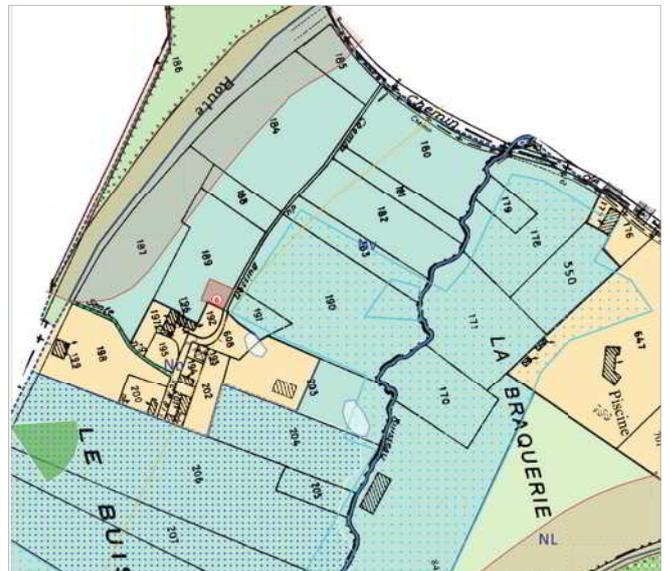


- Zone Nh et Nh1 du PLU à la Braquerie - Extrait du PLU -

L'écart de La Forge, auparavant classé en zone NE, a été inscrit en zone Nh. Son périmètre a été étendue aux habitations présentes le long du chemin de Saint-Forget. Contrairement à la zone NE, le secteur Nh de La Forge ne peut accueillir de nouvelles habitations. Cependant, afin de compléter l'urbanisation de l'écart, un STECAL Nh1 a été créé au sud de l'écart. Cette parcelle n'était pas constructible avec le règlement de la zone NE. Son urbanisation sera encadrée par l'OAP 4.



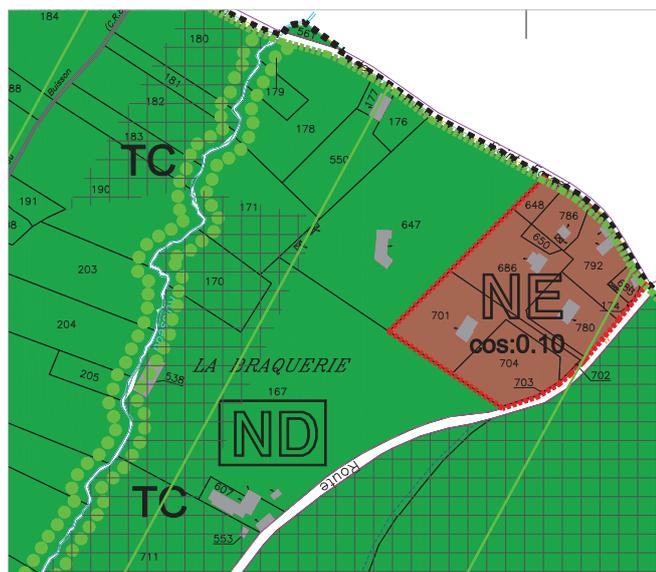
- Zone ND du POS au Buisson - Extrait du POS -



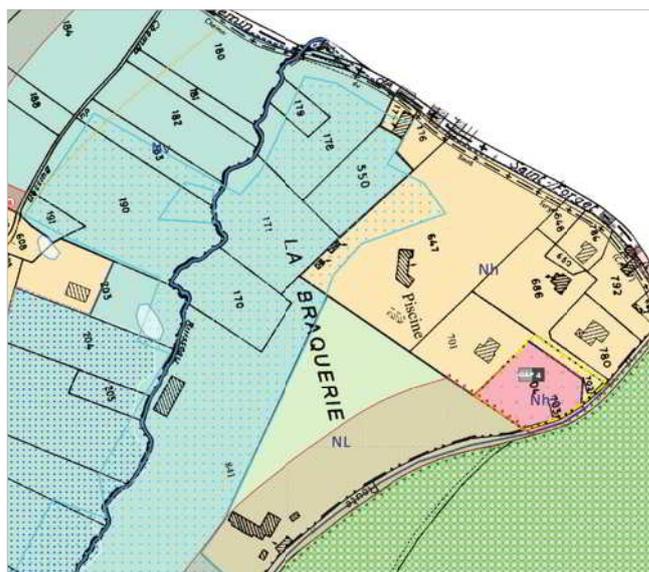
- Zone ND du PLU au Buisson - Extrait du PLU -

L'écart du Buisson a été classé en zone Nh. Les constructions pourront ainsi observer qu'une évolution modérée.

> Le maintien de l'activité du site de loisirs de Talou



- Zone NE du POS à la Braquerie - Extrait du POS -



- Zone Nh et Nh1 du PLU à la Braquerie - Extrait du PLU -

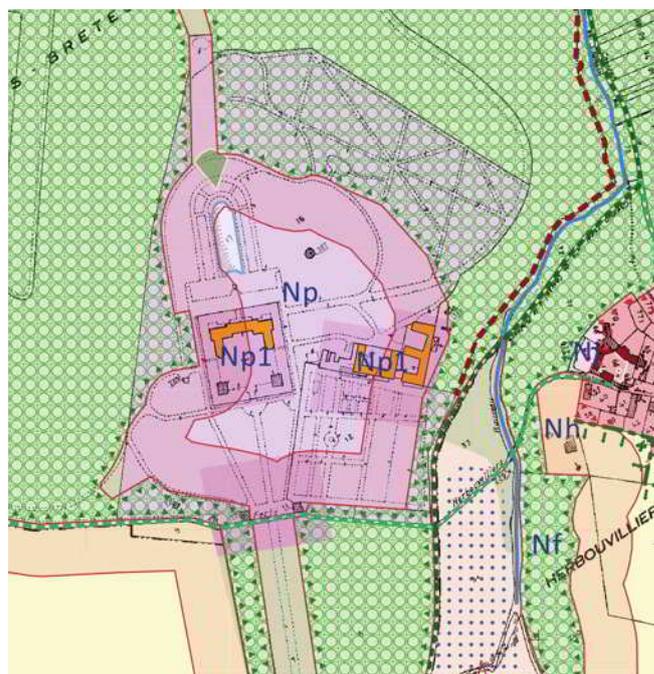
Le domaine de Talou était classé au POS en zone ND. Le projet de PLU prévoit de classer le site de loisirs en zone NI, dédiée à l'activité en place. Sont uniquement autorisés dans la zone les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.

> Permettre une diversification des activités du domaine de Breteuil

Le domaine du château de Breteuil fait l'objet d'un classement spécifique en Np et Np1 afin de permettre une évolution modérée du bâti au sein du secteur Np1. Dans le secteur Np et Np1 sont par ailleurs autorisés les changements de destinations pour les bâtiments repérés au règlement graphique au titre du L151-11 du code de l'urbanisme.



- Zone ND du POS au domaine de Breteuil - Extrait du POS -



- Zone Np du PLU au domaine de Breteuil - Extrait du PLU -

2.5 TABLEAU DES SURFACES

POS	surface (ha)	Projet de PLU	surface (ha)	Différence POS / Projet de PLU
UG	20,13	UA	18,18	-1,95
NE	27,36	UC	13,99	-13,37
		UX	0,33	+0,33
		1AU	1,43	+1,43
Total Zones Urbaines POS	47,49	Total Zones Urbaines Projet de PLU	33,93	-13,56
NC	588,49	A	635,89	+47,40
		<i>dont Ap</i>	25,52	
ND	260,87	Nf	165,56	-62,18
		Nv	33,13	
		Nh et Nh1	6,49	+6,49
		Nj	7,57	+7,57
		Nl	1,61	+1,61
		Np et Np1	12,67	+12,67
Total Zones Naturelles POS	849,38	Total Zones Naturelles Projet de PLU	862,92	+13,56
TOTAUX POS	896,85	TOTAUX PLU	896,85	

3. LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

3.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

A noter que les propriétaires d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquiescer on terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L221-3 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements réservés permettent de prendre les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre du projet de PLU.

Le POS en vigueur comprenait un emplacement réservé au lieu dit de la Croix-Rompue», d'une superficie de 1773 m², à destination équipement public.



Le projet de PLU prévoit 6 emplacements réservés au titre du L151-41.

N°	DESTINATION	SURFACE	DESTINATAIRE
1	Élargissement du Chemin des Ruettes	380 m ²	Commune
2	Prolongement du Chemin des Ruettes pour l'aménagement d'une liaison douce entre le bourg et La Ferté	2490 m ²	Commune
3	Agrandissement du carrefour entre la RD 906 et la rue de la Maison Forte	320 m ²	Commune
4	Création d'un passage entre le lavoir et le parking de l'église	140 m ²	Commune
5	Espace réservé supprimé (délibération 2019/06/09)	-----	-----
6	Création d'un espace de stationnement au Buisson	250 m ²	Commune

3.3 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE

3.3.1. Les cônes de vue à préserver

Plusieurs cônes de vues ont été identifiés dans le règlement graphique au titre du L151-23. Ces cônes de vue ont pour objectif de préserver les dégagements visuels présents sur la commune, notamment sur les éléments patrimoniaux majeurs de la commune tels que l'église mais également sur des espaces ouverts tels que les prairies et zones humides du fond de vallée de l'Ecosse Bouton.

L'article 2.2 des zones concernées précisent qu'à l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 «la transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité».



- Les cônes de vue à préserver au titre du L151-23 dans la vallée de l'Ecosse Bouton -

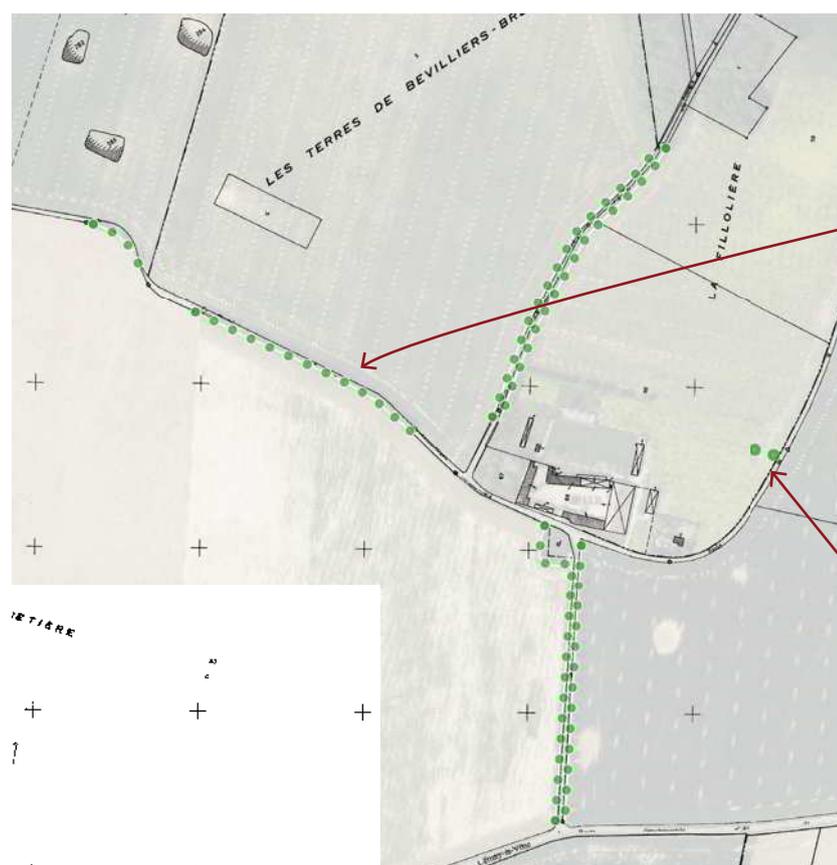
3.3.2. Les arbres, haies et alignement d'arbres protégés

Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies identifiées dans l'état initial de l'environnement car participant à la trame arborée de la commune ont été identifiées au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. A ce titre, l'article 2.3 des zones concernées précise :

«Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées».



- Alignements d'arbres et arbres isolés protégés au titre du L151-23 -



- Haies de charmes dans la plaine agricole -



- Poiriers isolés à proximité de la ferme de la Fillolière -

3.3.3. Frange paysagère du plateau à conforter



- Frange paysagère du plateau à conforter -

Afin d'assurer la qualité des lisières entre espaces urbanisés et espaces agricoles du plateau, des limites parcellaires ont été identifiées en tant que «frange paysagère du plateau à conforter» au règlement graphique.

La lisière avec les espaces agricoles à Herbouvilliers, la frange est à proximité du chemin des Ruettes et la lisière à l'entrée sud du hameau de La Ferté ont été identifiés en tant que tel.

L'article 2.3 des zones UA, UC, A et N précise que : *«l'ensemble de l'espace situé à moins de 5 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau à conforter sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Dans le cas d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² sur l'entité foncière, il devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie tel que définie au chapitre 6 du titre V du présent règlement».*

3.3.4. Les cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23 et du L151-19



- Cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23 et du L151-19 dans le bourg -



- Cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23 et du L151-19 à Herbouvilliers -

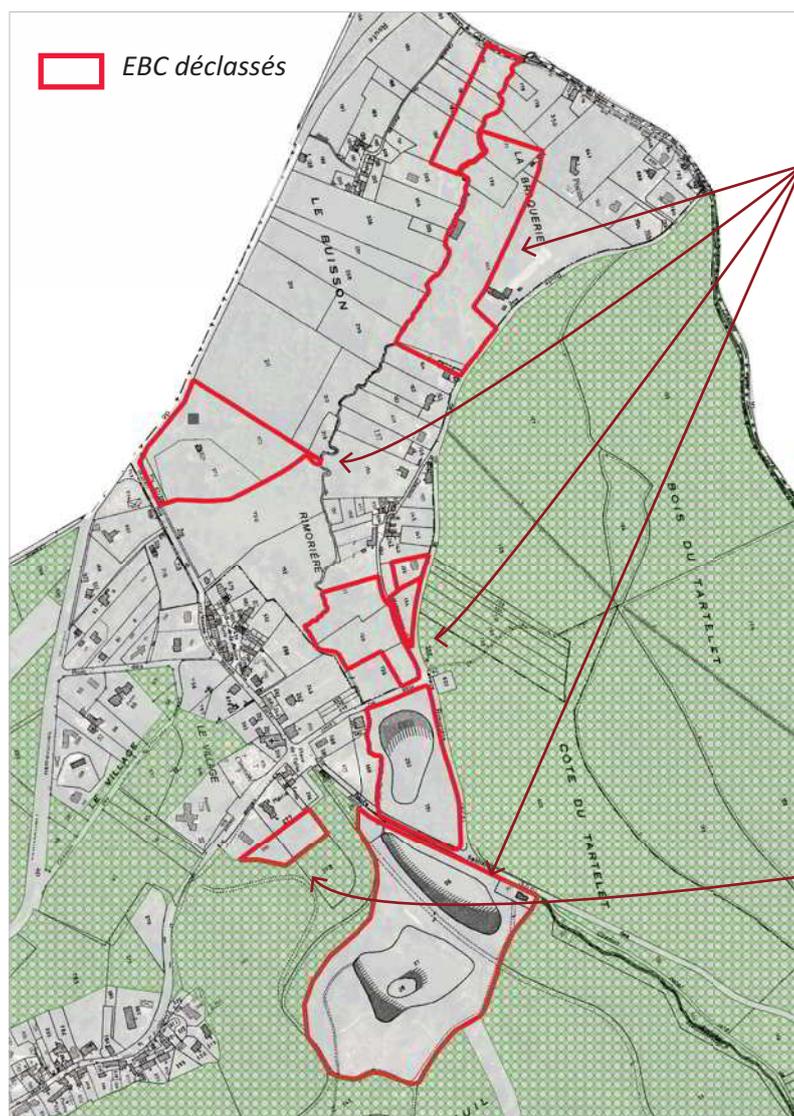
Les cours des ensembles bâtis tel que celui de la Maison Forte et les fermes d'Herbouilliers, de la Fillolière ou de La Ferté ainsi que les jardins de certaines propriétés patrimoniales tel que le presbytère ont été préservées du fait de leur caractère patrimonial et paysager au titre du L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les pourtours du lavoir dans le bourg (périmètre de 10 mètres) et ceux de l'abreuvoir à Herbouvilliers (périmètre de 5 mètres en raison du caractère plus dense du tissu) ont également été préservés à ce titre.

Au sein de ces espaces, il est spécifié à l'article 2.3 que «les constructions situées sur ou à proximité des cours et jardins patrimoniaux à préserver doivent se conformer aux prescriptions de la fiche du bâtiment patrimonial auquel ils sont associés.

L'emprise au sol admissible au sein des cours et jardins patrimoniaux à préserver est limitée à 5 % de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de zone permet une emprise au sol supérieure.

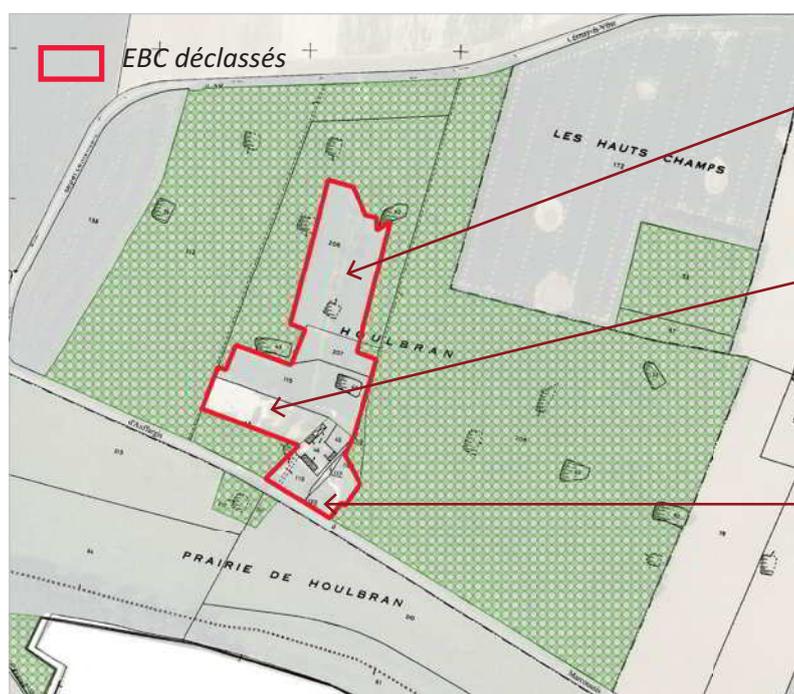
Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier».



- EBC déclassés dans la vallée de l'Ecosse Bouton -

Les EBC présents au POS dans la vallée de l'Ecosse Bouton, autour des étangs du domaine de Breteuil et autour du château ont été déclassés en accord avec le plan biodiversité et paysage du PNR (déclinaison communale).

L'EBC inscrit sur le parc de la mairie a été supprimé au regard du caractère non boisé de ce secteur. Seuls quelques arbres sont présents et ne présentent pas de caractère exceptionnel.

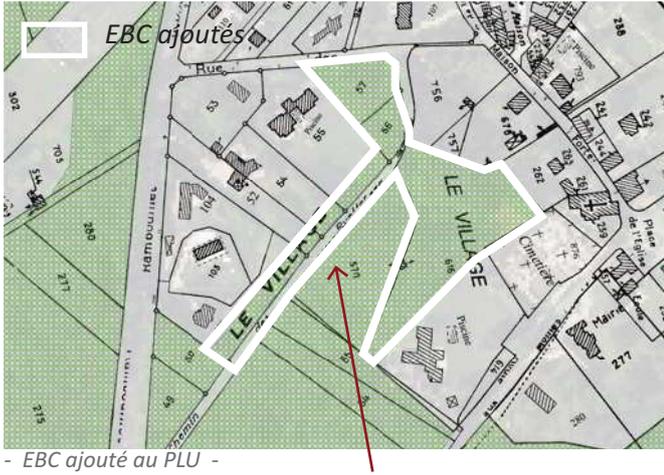


- EBC déclassés dans le Bois de Houlbran -

Le secteur de prairie humide inscrit au sein du Bois de Houlbran a été déclassé, comme préconisé par le PNR (PAC du PNR Milieux naturels et TVB).

D'autre part, le site de la carrière équestre, auparavant en EBC, a également été déclassé, au regard de son caractère non boisé et afin de permettre à l'exploitant de maintenir son activité équestre.

Le pourtour des bâtiments composant le corps de ferme a été déclassé. En revanche, un alignement d'arbres le long de la voie sera à préserver au titre du L151-23 afin de conserver le caractère fermé du Bois.

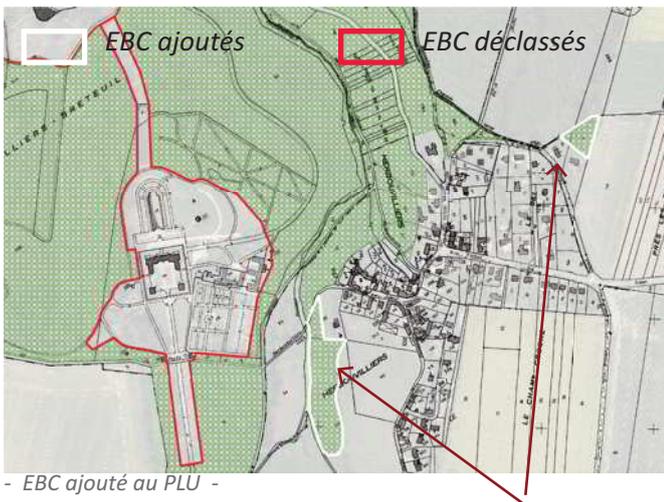


- EBC ajouté au PLU -

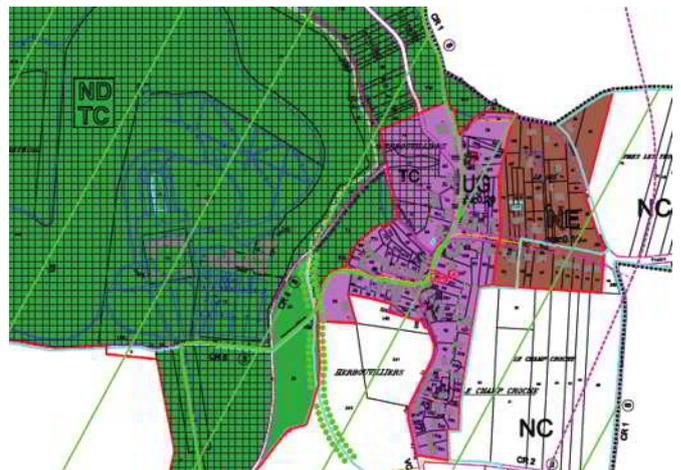


- Extrait du POS -

Un EBC a été créé à l'entrée du chemin des Ruettes et sur la frange ouest du chemin afin de préserver son caractère boisé.

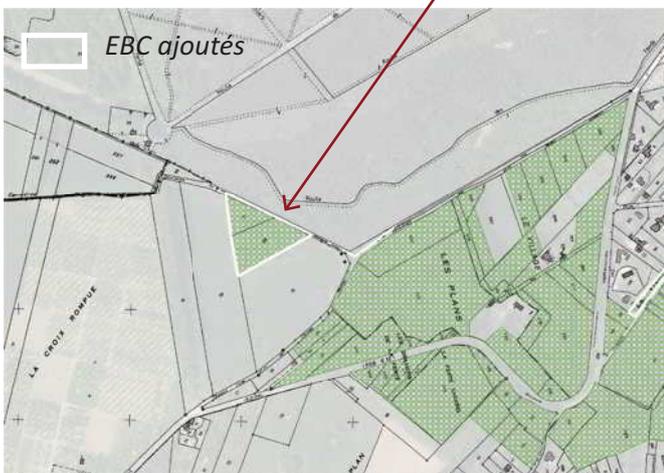


- EBC ajouté au PLU -



- Extrait du POS -

En cohérence avec la réalité du terrain, des boisements inscrits en continuité du massif de plus de 100 ha ont été classés en EBC. Par ailleurs, les pourtours non boisés du château de Breteuil, espaces non boisés, ont été déclassés.



- EBC ajouté au PLU -



- Extrait du POS -

3.4 LA PRISE EN COMPTE DU MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100 HA

Le SDRIF rappelle que *«les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares».*

A Choisel, le PLU traduit cette disposition comme suit.

DÉLIMITATION DU MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100HA ET DE LA BANDE DE 50 MÈTRES DE LA LISIÈRE

La délimitation du massif a été définie à partir des éléments fournis par les services de l'Etat, et a été précisé afin de protéger l'intégrité des grands espaces naturels demandée par le SDRIF, lorsque ceux-ci étaient effectivement boisés. Le massif boisé de plus de 100 ha s'appuie sur le tracé des Espaces Boisés Classés.

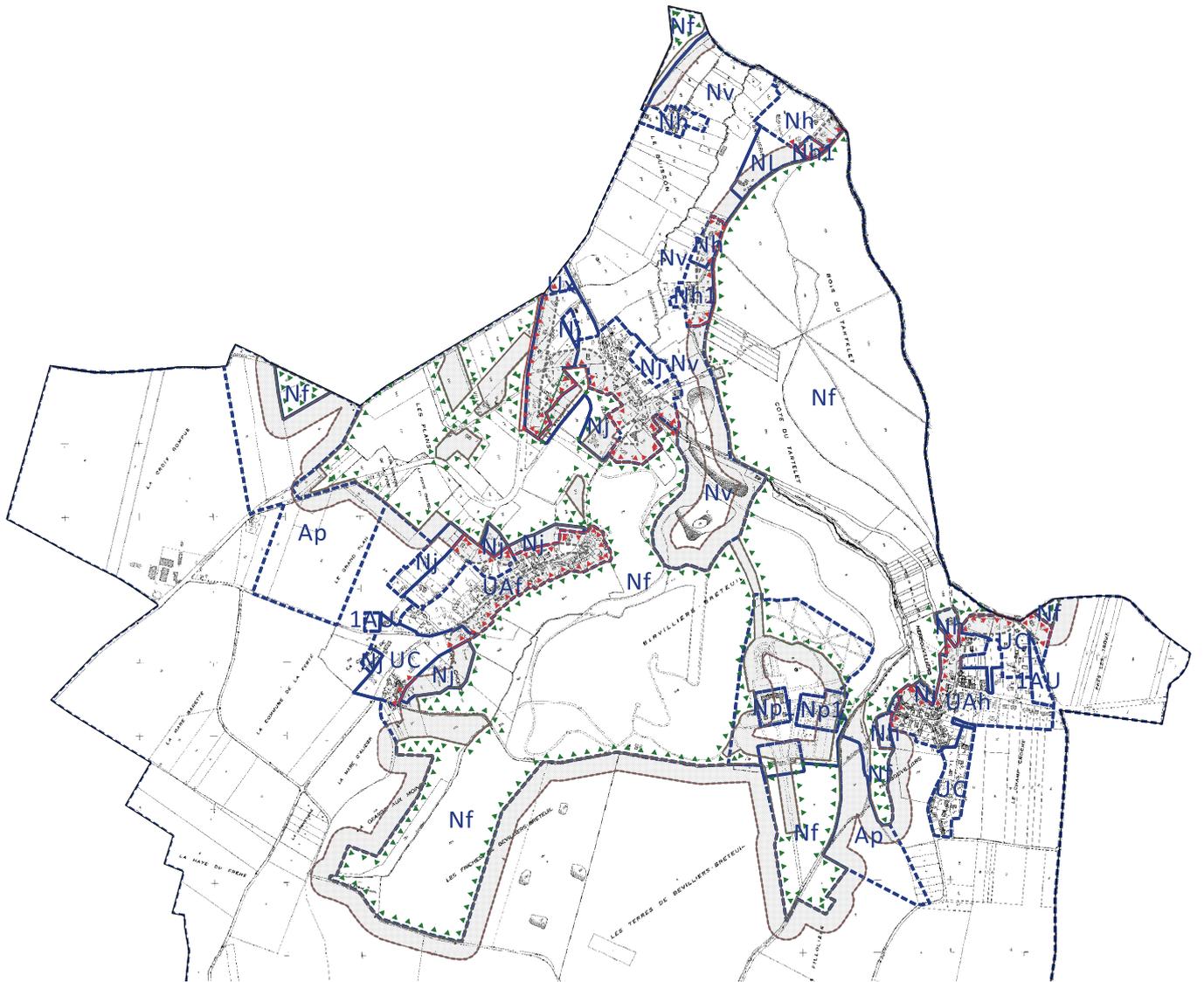
Les secteurs où il est souhaitable de lutter contre les dynamiques d'enfrichement, identifiés notamment par la Charte du Parc et par le Plan de Paysage et de Biodiversité réalisé par le PNR, n'ont pas été inclus dans la délimitation du massif, tels que la vallée de l'Ecosse Bouton et les pourtours du château de Breteuil qui ont fait l'objet d'un déclassement d'EBC. Les routes ont également été exclues.

Le document graphique du règlement figure à titre informatif la limite du massif et la bande de 50 mètres de lisières à préserver.

DÉFINITION DES SITES URBAINS CONSTITUÉS

Le règlement écrit définit comme suit les Sites Urbains Constitués (SUC) :

- Les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) sont considérés comme en dehors des sites urbains constitués. L'interdiction de toute nouvelle urbanisation s'y applique et le règlement n'y autorise que des bâtiments agricoles ou qui ne sont pas constitutifs d'une nouvelle urbanisation (extension mesurée notamment).
- Seuls les secteurs Nh et Nh1 situés le long de la Route de la Rimorière sont considérés comme des sites urbains constitués au regard de leur caractère historique, de leur inscription dans les enveloppes urbaines du PNR et de leur caractère déconnecté du massif de plus de 100 ha, la route de la Rimorière en constituant la rupture. L'interdiction de toute nouvelle urbanisation ne s'y applique pas. Néanmoins, le règlement n'autorise les nouvelles constructions que dans le secteur Nh1.
- Les zones Urbaines (U) sont des zones déjà urbanisées de manière significatives et sont donc considérés comme des sites urbains constitués. L'interdiction de toute nouvelle urbanisation ne s'y applique pas.



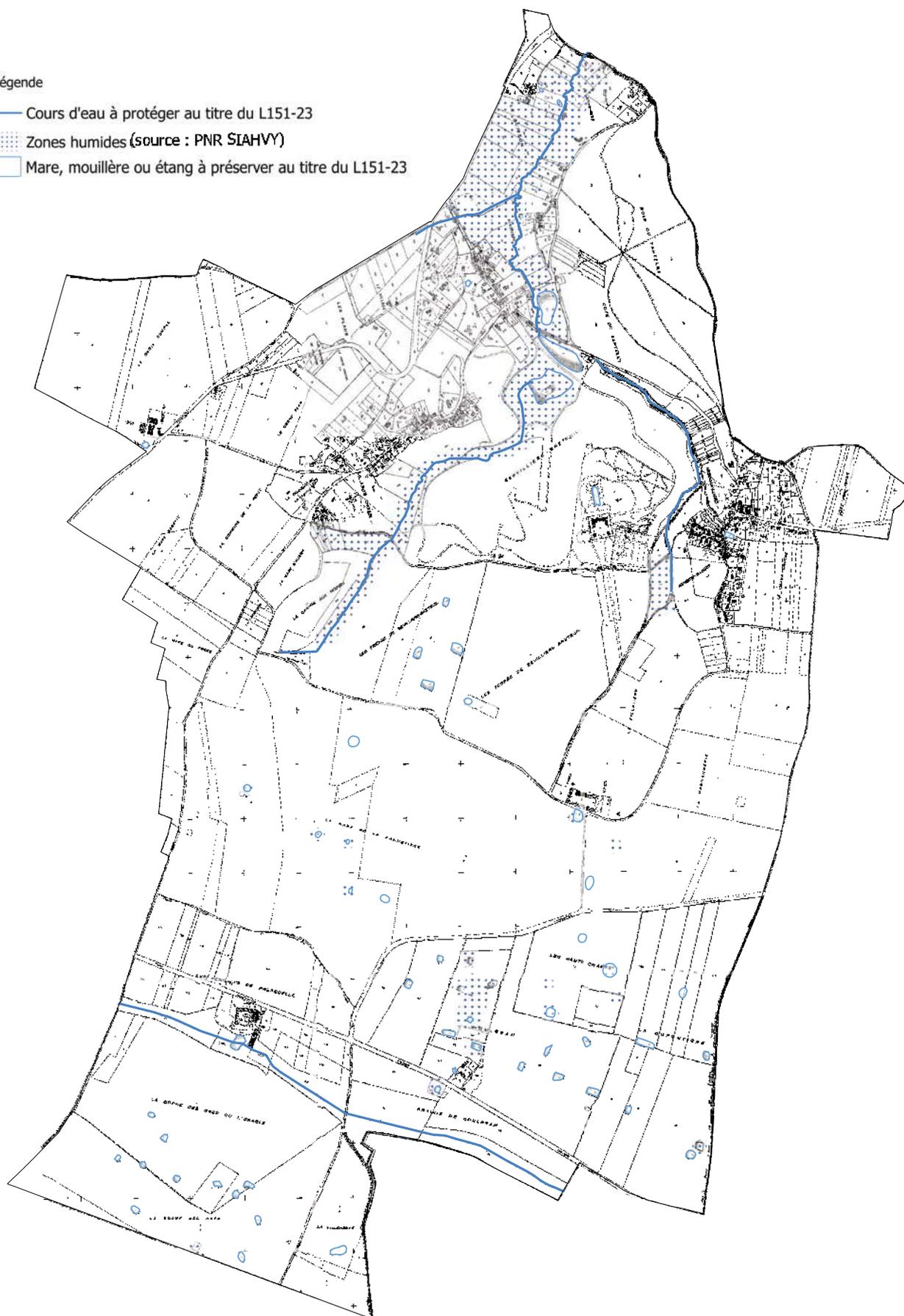
Légende	
	Massif Boisé de plus de 100 ha
	Lisière de la bande de 50 m du massif boisé de plus de 100 ha
	Espace hors Site Urbain Constitué inscrit dans la lisière de 50 m du massif boisé de plus de 100 ha
	Limite du Site Urbain Constitué

- Délimitation du massif de plus de 100 ha et de la bande de 50 m de la lisière du massif boisé -

3.5 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME BLEUE

Légende

- Cours d'eau à protéger au titre du L151-23
- ▨ Zones humides (source : PNR SIAHVY)
- Mare, mouillère ou étang à préserver au titre du L151-23



- Éléments de la trame bleue préservés au règlement graphique au titre du L151-23 -

> Protection des abords des cours d'eau

La commune de Choisel bénéficie d'un réseau hydrographique riche, du fait de la présence de trois cours d'eau : le ruisseau de la Prédecelle traversant d'est en ouest le plateau agricole et prenant sa source sur les terres de la ferme du même nom, le ruisseau d'Herbouvilliers et celui d'Ecosse Bouton. Les abords de ces trois cours d'eau repérés au règlement graphique sont protégés au titre du L151-23. L'article 2.3 des zones concernées précise :

« Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- *Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.*
- *Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.»*

> Protection des mares, mouillères, étangs et zones humides

A partir des données du SAGE Orge-Yvette et du PNR, le règlement graphique identifie les zones humides prioritaires d'intérêt majeur. Ces zones humides sont principalement localisées le long de l'Ecosse Bouton. Certaines mouillères dispersées sur la plateau agricole sont également considérées comme des zones humides prioritaires d'intérêt majeur.

Outre les zones humides prioritaires, le projet de PLU protège également les autres zones humides, elles aussi identifiées par le SAGE Orge-Yvette. Ces zones humides sont des forêts humides, comme cela est le cas dans le fond de vallée de l'Ecosse Bouton, des prairies humides comme cela est le cas dans le bois de Houlbran, de mégaphorbiaies, ou encore de mouillères. D'autres mouillères et plans d'eau qui n'étaient pas identifiées par le SAGE ont été repérées sur le règlement graphique en tant que «mare, mouillère ou étang à préserver au titre du L151-23». Ces zones humides ont été repérées grâce à des observations de terrains, par photo aérienne et grâce au cadastre.

Ces zones humides sont préservées de la manière suivante :

« Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

- *Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides*
- *Les affouillements, exhaussements*
- *La création de plans d'eau artificiels, le pompage*
- *Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement*
- *Le défrichement des landes*
- *L'imperméabilisation des sols*
- *La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone*

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l'espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l'espace urbain constitué, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.

En revanche, sont autorisés :

- *Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales...) sous réserve d'un plan de gestion.*
- *Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..).*

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle."

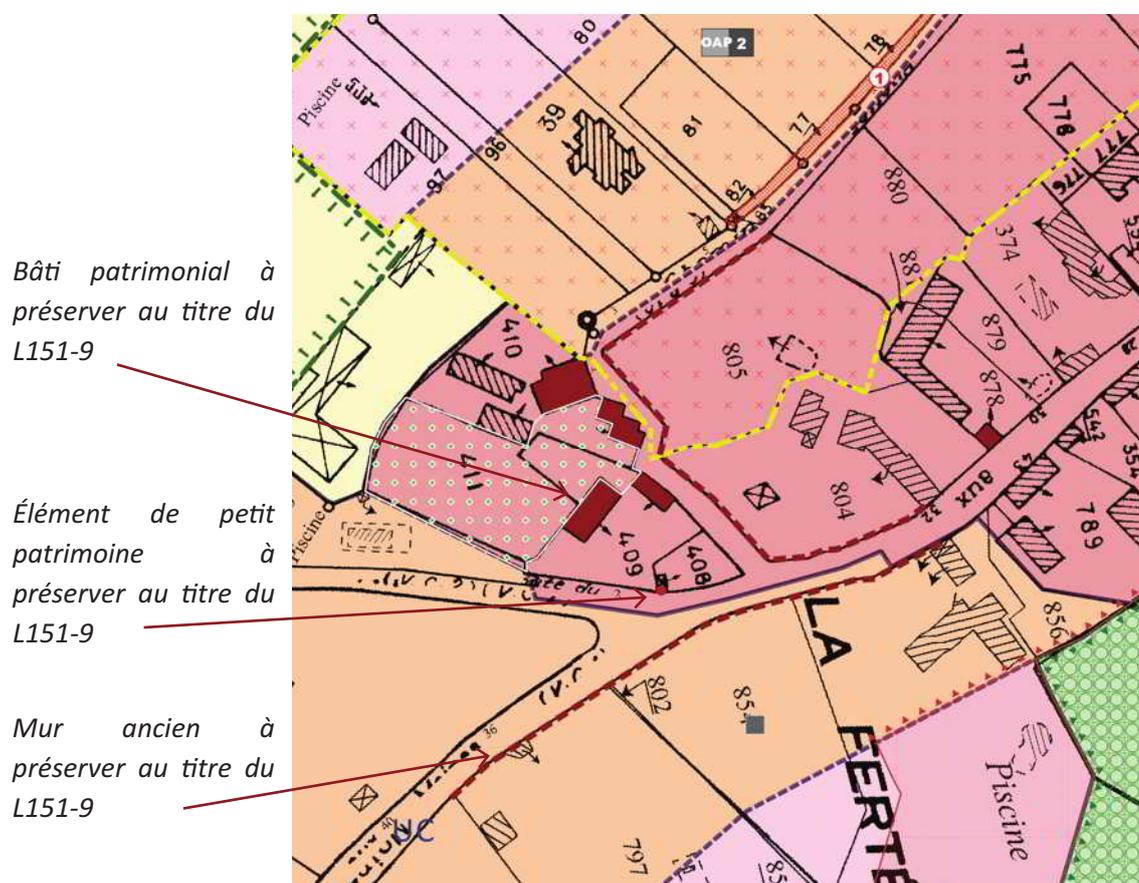
3.6 LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

> Le bâti patrimonial et les éléments de patrimoine à préserver au titre du L151-19

Le document graphique du règlement du PLU fait apparaître le «bâti patrimonial à préserver au titre du L151-19» et les «éléments de petit patrimoine à préserver au titre du L151-19».

> Les murs anciens à préserver au titre du L151-19

Les murs anciens identifiés sont en meulière et présentent un caractère historique.



- Éléments patrimoniaux préservés au règlement graphique au titre du L151-19 -

Les éléments de petit patrimoine et les bâtis patrimoniaux identifiés font chacun l'objet d'une fiche descriptive intégrant des observations et des prescriptions particulières.

Ces fiches sont présentes au Chapitre n°7 du titre V du règlement écrit.

Au total, ce sont 30 bâtiments et éléments de petit patrimoine qui ont été répertoriés. Une fiche relative aux murs anciens et une autre relative aux fontaines à eau ont également été réalisées.

LE BOURG

1 - LA MAISON FORTE

Adresse / Lieu-dit :
Cour de la Maison Forte

Référence parcellaire : A 219 à 228

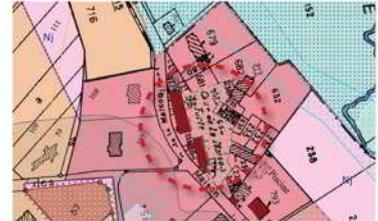
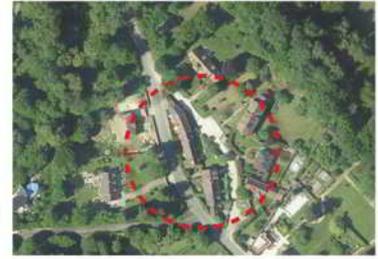
Type de construction :
Ensemble bâti

Origine du repérage :
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :
Ensemble de maisons mitoyennes composant un ancien fief dont la présence est attestée en 1775.

Observations et prescriptions particulières :
Maintien des volumes existants et de la cour



2 - MAISON DE VILLÉGIATURE

Adresse / Lieu-dit :
Rue de la Maison Forte

Référence parcellaire : A 793

Type de construction :
Maison de villégiature

Origine du repérage :
Commune

Critères retenus pour le repérage :

Morphologie représentative d'un type architectural :
grande propriété typique de la période de développement de la villégiature

Observations et prescriptions particulières :
Maintien des annexes implantés le long de la rue de la Maison Forte



- Fiche patrimoine présente au chapitre n°7 du titre V du règlement écrit -

3.7 LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

L'article L151-11 du code de l'urbanisme que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

> Bâtiment au sein de la zone agricole pouvant changer de destination

A Choisel, plusieurs bâtiments composant les corps des fermes du plateau agricole ont été identifiés au règlement graphique comme bâtiment pouvant changer de destination.

Le règlement de la zone A précise que le changement de destination peut s'effectuer vers les destinations autorisées dans les fiches associées au chapitre 8 du titre V du règlement et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment.

En effet, les fermes du plateau et du hameau d'Herbouvilliers et de La Ferté font chacune l'objet d'une fiche descriptive, s'appuyant sur celles du PNR, précisant les changements de destination autorisées et les préconisations en termes de préservation patrimoniales.

Les bâtiments composant les fermes du hameau d'Herbouvilliers et de La Ferté pourront changer de destinations vers celles autorisées dans la zone dans laquelle elles s'inscrivent.

Certains bâtiments des fermes de la Fillolière et de la Prédecelle ont été identifiés au titre du L151-11 comme pouvant changer de destination vers le logement et une activité de type gîte. Certains de ces bâtiments identifiés sont déjà occupés en tant que logement de tiers. Les bâtiments pouvant changer vers une activité de gîte ont une faible emprise et leur reconversion n'engendrera pas une menace pour le milieu agricole.

3 - Ferme de la Fillolière

Description des lieux (source PNR)

L'existence de la ferme est attestée dès le XVII^{ème} siècle.

Les bâtiments s'organisent autour d'une cour irrégulière, au nord de laquelle ont été ajoutées dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle de nouvelles constructions. Le logis (A) est situé dans une aile latérale, construction composée vraisemblablement de meulière et recouverte d'enduit. Un soubassement en meulière est visible. Le couvrement est complexe et habillé d'ardoises.

Les différents bâtiments agricoles ont une nature hétérogène résultant de différentes phases de construction. La meulière est principalement utilisée dans les constructions anciennes. On y trouve également de la brique pour l'encadrement des baies. La cour est ceinte de différents bâtiments parmi lesquels on compte une ancienne étable ou écurie ayant conservée des voutains de brique (C1), une ancienne bouverie (C11) dont les sols ont été conservés. Les bâtiments mitoyen à la bouverie (C12) pourraient avoir accueilli le logement du fermier et le fournil.

DOCUMENTS ICONOGRAPHIQUES :

Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

L'exploitation agricole est aujourd'hui encore en activité. Certains bâtiments repérés pourraient être reconvertis en logement ou en gîte compatibles avec les activités installées et avec l'intérêt patrimonial et architectural de la ferme.

	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis	-	Préservation de la toiture habillée d'ardoises.
2 - Ancienne bouverie	-	Pas de nouvelles ouvertures. Maintien des volumes existants. Préservation des traces de four à pain.
3- Grange et remise	-	Possibilité de baies reprenant les portes charretières. Maintien des volumes. Conservation des voutains en brique.
4- Logement	Gîte, Logement	Maintien des volumes existants.
5 - Granges	-	Préservation de la charpente en châtaigner.
6 - Cour	-	Maintien de la cour : non divisible
7 - Mur	-	Maintien du mur.
8 - Puit et pont à bascule	-	Maintien du puit, du pont à bascule et du mécanisme devant la ferme.
9 - Mare	-	Entretien de la mare pour le service de secours incendie.

- Fiche ferme présente au chapitre n°8 du titre V du règlement écrit -

> Bâtiment au sein de la zone naturelle pouvant changer de destination

Les bâtiments du château de Breteuil ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement du secteur Np1, dans lesquels sont inscrits ces bâtiments, précise que la reconversion des bâtiments repérés vers les destinations et sous destinations suivantes sont autorisés : hébergement hôtelier et touristique, restauration, bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public.

Ces changements de destination permettent la diversification économique du site touristique et patrimonial de Breteuil.

3.8 LES CHEMINS ET SENTES À PRÉSERVER OU CRÉER



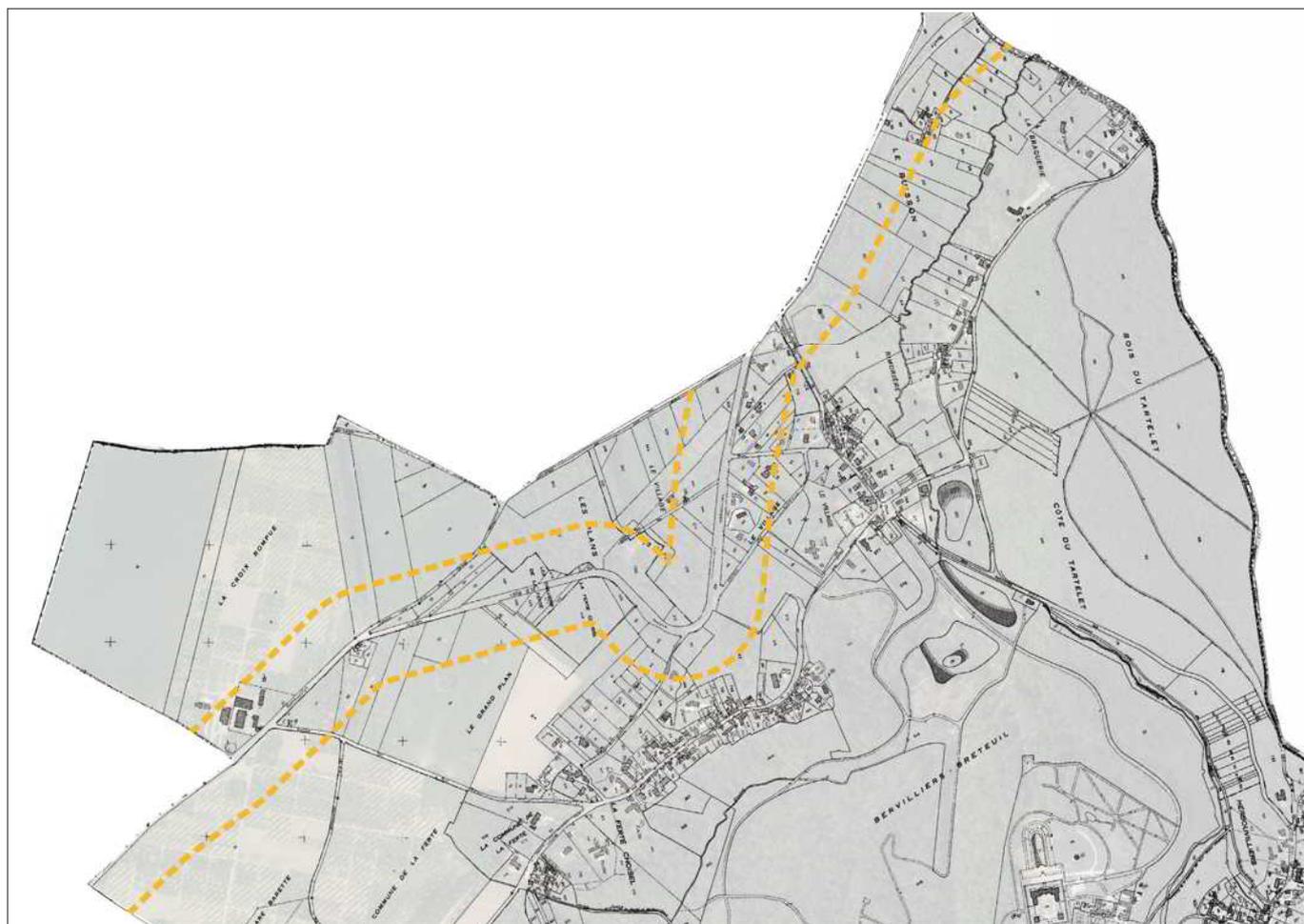
- Localisation des chemins et sentes à préserver, prolonger ou créer au titre du L151-38 -

La commune a choisi d'utiliser l'article L151-38 du code de l'urbanisme pour faire figurer sur le document graphique deux tracés de chemins et sentes. Le premier vise à identifier les «chemins et sentes à conserver, prolonger ou créer au titre du L151-38». A ce titre les chemins ruraux permettant de relier les différentes entités bâties et de découvrir le territoire ont été répertoriées.

Afin de permettre l'entretien des boisements, les chemins ruraux pouvant supporter les camion porte-engins et porte-grumes de fort tonnage ont été identifiés.

3.9 LES NUISANCES SONORES

La commune de Chosel est traversée par la RD906. Selon l'arrêté du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, la voie est classée en catégorie 3. Une bande de protection liée au bruit de 100 m de part et d'autre de la voie est représentée au règlement graphique.



- Périmètre de nuisance sonores le long de la RD906 -

3.10 LES RISQUES NATURELS

Choisel est concerné par l'arrêté du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux. Cependant, la carte annexée à cet arrêté n'identifie aucune zone inondable sur la commune.

En revanche, lors de l'épisode d'intempéries ayant eu lieu fin mai 2016, des inondations ont été observées sur la commune :

- 4 inondations légères de caves (Impasse des Tilleuls, Chemin de Bonnelles, Le Buisson et Rue des Sources)
- 1 inondation de sous-sol avec rampe pour voiture (Rue Frelon)
- 1 inondation de maison (Le Buisson)

A ce titre l'article 1.1 et 1.2 de l'ensemble des zones précise : *Sont autorisées " les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation."*

Par ailleurs, la commune est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles dont l'aléa varie de faible à moyen. Le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles fragilise les fondations et la stabilité des constructions. Les implantations historiques des hameaux de La Ferté, d'Herbouvilliers et du château de Breteuil sont inscrites en secteur d'aléa moyen. Le bourg de Choisel n'est pas touché par cet aléa. L'aléa est détaillé dans l'état initial de l'environnement. Le chapitre 9 du titre V du règlement détaille les recommandations pour les constructions sur un sol sensible à cet aléa.

PARTIE IV

JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES

1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le projet du territoire de la commune de Choisel, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en oeuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire et à l'échelle de la parcelle.

Le règlement écrit a été rédigé pour répondre aux objectifs suivants décrits ci-après.

1.1 LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1^{er} janvier 2016, le PADD ayant été débattu en conseil municipal, le conseil municipal de Choisel a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement. La délibération du 29 mars 2016 relative à l'application des dispositifs issus de la recodification du code de l'urbanisme va dans ce sens.

L'objectif de réforme du code de l'urbanisme est de redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement, de sécuriser certaines pratiques innovantes, d'enrichir la palette d'outils à la dispositions des collectivités et de créer de nouvelles dispositions notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

> La nouvelle architecture du règlement

Le règlement se décomposait auparavant en 16 articles dont seulement 2 étaient obligatoires (article 6 et 7). La loi ALUR supprimait l'utilisation de deux de ces articles (article 5 et 14). Ainsi les caractéristiques des terrains (surface minimale des terrains notamment) et le coefficient d'occupation du sol ne sont plus réglementés.

Les articles sont désormais répartis au sein de trois sections : usages des sols et destinations des constructions, caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et équipements et réseaux.

Le règlement d'une zone est aujourd'hui décomposé en 9 articles.

Un article dédié à la mixité fonctionnelle et sociale a été créé.

> Les destinations des constructions

La définition des destinations a également évolué. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou soumettre à condition certaines destinations de constructions, en fonction de 9 catégories édictées à l'article R-123-9.

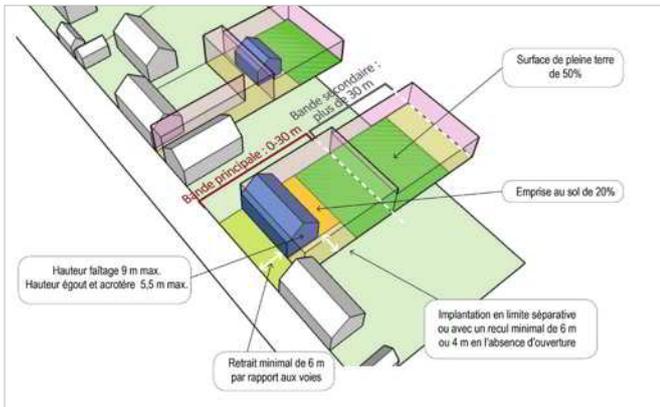
Ce sont désormais 5 grandes destinations de constructions qui nécessitent un suivi par les services instructeurs en cas de changement de destination et 20 sous-destinations. Le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme.

L'article 1.1 du règlement des zones du PLU, définissant les occupations et utilisations du sol interdites a été traduit sous la forme d'un tableau précisant pour chaque destination et sous-destinations si elles sont interdites, autorisées sous conditions définies ultérieurement, ou autorisées sans condition. Il a été fait le choix dans le règlement de Choisel d'associer l'article 1.1 et 1.2 pour plus de clarté.

1.2 ILLUSTRATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION APPLICABLES

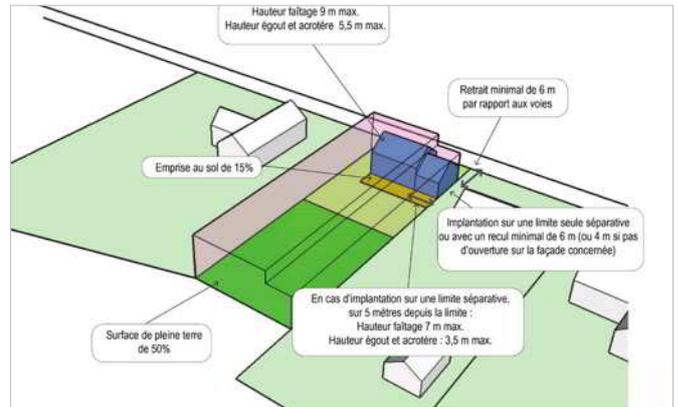
Afin de faciliter la compréhension des règles d'implantation dans les zones destinées à accueillir de l'habitat, des schémas explicatifs ont été intégrés dans le corps du règlement, à titre informatif, à l'article 2.1 des zones UA et UC.

ZONE UA

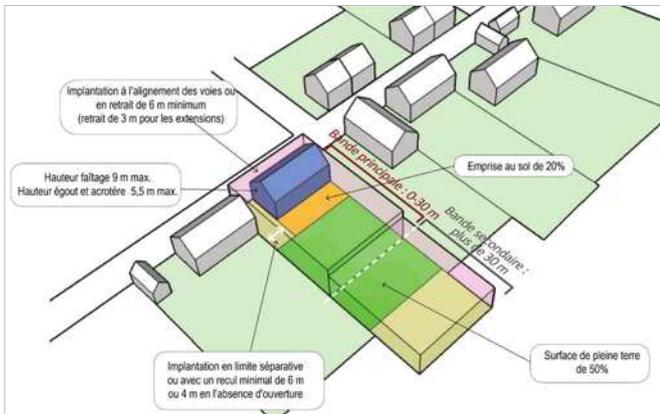


- Schéma explicatif des règles d'implantation dans la bande principale dans les secteurs UA b et UA f -

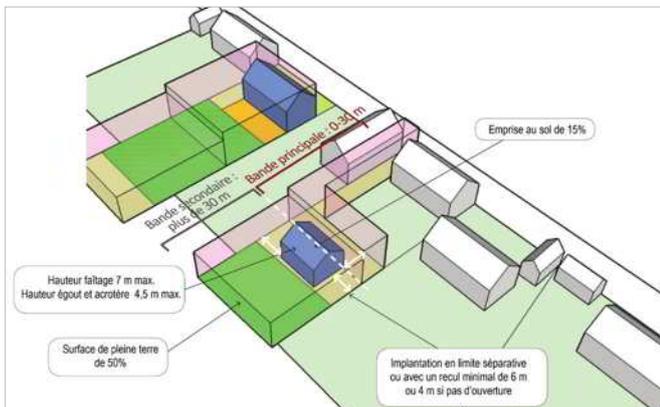
ZONE UC



- Schéma explicatif des règles d'implantation dans la zone UC -



- Schéma explicatif des règles d'implantation dans la bande principale dans le secteur UA h -



- Schéma explicatif des règles d'implantation dans la bande secondaire dans l'ensemble de la zone UA -

1.3 INTÉGRER LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Règles imposées en matière de plantation

A l'article 2.3 du règlement écrit, des obligations sont imposées en matière de plantations comme :

«Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Toute suppression d'arbre de haute tige devra être argumentée et soumise à l'approbation du service environnement communal.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences recommandées par le Parc figurant au chapitre 4 du titre V du présent règlement. La plantation de haies monospécifiques par exemple de type thuya et de bambou est interdite.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 5 du titre V du présent règlement, est interdite».

Règles imposées en matière de protection des éléments et secteurs paysagers et des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre du L151-23.

A l'article 2.3 du règlement écrit des zones concernées, des dispositions relatives aux arbres, haies et alignements d'arbres, aux cours et jardins patrimoniaux à préserver, aux franges paysagères du plateau à conforter, aux mares et zones humides et aux abords des cours d'eau ont été définies.

Règles imposées en matière d'espace de pleine terre

A l'article 2.3 du règlement écrit des zones UA, UC, UX, 1AU, Nh, Nh1 et Nj il est spécifié que les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50% de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre.

Par ailleurs, pour les parcelles identifiées comme en «frange paysagère du plateau à conforter : *«L'ensemble de l'espace situé à moins de 5 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau à conforter sur le document graphique doit être traités comme espace vert de pleine terre.»*

Règles imposées en matière de choix énergétiques et de développement durable

En matière de choix énergétiques, des dispositions particulières sont édictées aux articles 3.2 et 2.2 notamment.

A l'article 3.2, relatif à la desserte par les réseaux :

«Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.»

L'article 2.2 précise que :

«Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.»

A l'article 2.1 des zones UA, UC, A et N, il est autorisé une implantation ou une hauteur différentes à celles permises dans la zone pour *« Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.»*

Règles imposées en matière de gestion des eaux

L'article 3.2 de l'ensemble des zones précise que : *«Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.»*

1.4 LA PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BOURG ET DES HAMEAUX

L'article 2.1 du règlement des zones urbaines a pour objectif principal de préserver les caractéristiques architecturales du bourg et des hameaux d'Herbouvilliers et de La Ferté, et de prendre en compte les enjeux énergétiques et environnementaux introduits par le Grenelle II.

L'interdiction d'emploi de certains matériaux permet de préserver une homogénéité des façades du bâti du bourg et des hameaux.

L'implantation, les volumes et les façades des constructions nouvelles et des extensions permettent d'intégrer les constructions à l'environnement bâti existant. Une référence au Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le PNR est faite dans le règlement.

Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions, notamment d'être végétalisées.

L'intervention sur le bâti ancien est encadré pour éviter toute dégradation ou tout aménagement non adéquat avec l'existant. Le patrimoine remarquable a été identifié au règlement graphique. Des fiches spécifiques sont associées au chapitre n°7 du titre V du règlement, avec des préconisations spécifiques.

Le traitement des clôtures a été réglementé afin de ne pas impacter l'environnement bâti, naturel et paysager du territoire.

1.5 FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Un des enjeux du projet de territoire est de permettre l'accueil de jeunes familles sur la commune, notamment à travers une offre foncière et immobilière adaptée (Axe 2.2 du PADD).

A ce titre, en zones UA et UC, l'article 1.3 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale spécifie que «*pour tout programme de logements supérieur à 3 logements ou 250 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux et/ou à des logements intermédiaires*». Par ailleurs, «*les programmes de logements comportant des logements sociaux bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50 % maximum*».

D'autre part, l'OAP 1 du secteur du Chemin de Bonnelles spécifie que «*25% des logements devront être en accession à la propriété*».

1.6 PERMETTRE L'ÉVOLUTION DU BÂTI AGRICOLE

Certains bâtiments agricoles des corps de ferme du plateau agricole ont été répertoriés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Certains changements de destination sont autorisés. Les destinations autorisées sont spécifiées dans les fiches présentes au chapitre n°8 du titre V du règlement.

1.7 LA PROTECTION DES LISIÈRES DES MASSIFS BOISÉS

L'article 1.1 et 1.2 des zones A et N précise : « A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus ci-après. », «A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sans agrandissement vers le massif ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1. ».

Par ailleurs, dans le secteur Nh1, y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètre des lisières des massifs de plus de 100 ha, qui est considéré comme un site urbain constitué, «les constructions à usage d'habitation au sein des polygones d'implantation définis sur le document graphique et dans les conditions et limites définies à l'article 2.1» sont autorisées.

2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

> Les zones urbaines

	UA	UC	UX
Habitation			
Logement	V	V	V*
Hébergement	V	V	X
Commerce et activité de Service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*
Restauration	V	V	V*
Commerce de Gros	X	X	V*
Activités de services (accueil de clientèle)	V	V	V*
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V*
Cinéma	X	X	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V*
Établissement d'enseignement	V	V	V*
Établissement de santé et d'action sociale	V	V	V*
Salle d'art et de spectacle	V	V	V*
Équipements sportifs	V	V	V*
Autres équipements recevant du public	V	V	V*
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
Activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	V	V	V*
Centre de congrès et des expositions	X	X	X

Dans les zones UA et UC, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions urbaines, tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage. Sont interdites toutes constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté. Les industries et les entrepôts sont interdits dans ces zones pour éviter la dégradation du cadre de vie à dominante résidentielle. Les constructions destinées à l'activité artisanale et au commerce de détail sont autorisées à condition que soient prises «les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage».

Dans la zone UX, zone dédiée à la scierie, l'objectif est de permettre la reconversion de l'activité de scierie vers des activités tertiaires, tout en assurant la remise en état du site. Il est précisé que «la zone fait l'objet d'une servitude de gel en attente de projet au titre de l'article L151-41. Pour une durée de 5 ans maximum, toutes constructions ou installations d'une superficie supérieure à 1 m² pourra être interdite si elle ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement global et si elle n'obtient pas l'approbation du conseil municipal.»

Afin d'assurer la reconversion du site, il est précisé que : «Sous condition d'une remise en état global de la zone, de la démolition ou de la réhabilitation des bâtiments existants au titre de l'article L151-10 : la reconversion, l'extension et la création de constructions au sein du périmètre constructible identifié vers une plusieurs destinations et sous-destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerces de détail et artisanat. Les constructions à destination de logement sont limitées à 1 par unité foncière.»

- V Autorisé
- V* Autorisé sous condition
- V² Autorisé pour changement de destination / extension
- X Interdit

> La zone à urbaniser

	1AU
Habitation	
Logement	✓
Hébergement	✓
Commerce et activité de Service	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	✓
Commerce de Gros	✗
Activités de services (accueil de clientèle)	✓
Hébergement hôtelier et touristique	✓
Cinéma	✗
Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissement d'enseignement	✓
Établissement de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Équipements sportifs	✓
Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
Activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✓
Centre de congrès et des expositions	✗

✓ Autorisé

✓* Autorisé sous condition

✓² Autorisé pour changement de destination / extension

✗ Interdit

Dans la zone 1AU, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions urbaines, tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage. Les règles sont les mêmes que pour les zones UA et UC.

Afin d'assurer la cohérence de l'aménagement des zones 1AU, il est précisé que «*l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Cependant, lorsque cela est prévue par les OAP, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires (voie et réseaux notamment)*».

> La zone agricole

	A
Habitation	
Logement	v^* / v^2
Hébergement	X
Commerce et activité de Service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de Gros	X
Activités de services (accueil de clientèle)	X
Hébergement hôtelier et touristique	v^2
Cinéma	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v^*
Établissement d'enseignement	X
Établissement de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	v^*
Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et des expositions	X

Autorisé

Autorisé sous condition

 v^2

Autorisé pour changement de destination / extension

X

Interdit

Dans l'ensemble de la zone agricole, en raison des évolutions législatives et notamment de la loi ALUR, sont autorisés : «*Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.*»

Il est précisé qu'à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués sont également autorisés «*l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sans agrandissement vers le massif ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.*»

Au sein de la zone A sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes :

- «• *qu'elles correspondent au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimale d'Assujettissement ;*
- *qu'elles soient implantées à proximité de bâtiments agricoles existants et sur l'exploitation ;*
- *que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.*
- *Dans le cas d'un logement de fonction, qu'il soit implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et qu'il soit conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié.*»

Au sein du secteur Ap destinée aux prairies en frange du plateau, «*les constructions agricoles nouvelles sont interdites à moins d'être nécessaires à un projet agricole de pérennisation et de mise en valeur de l'intérêt écologique des milieux naturels du secteur.*»

Afin de permettre l'évolution du bâti agricole, il est également spécifié que sont autorisés «*les changements de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU, vers les destinations autorisées dans la fiche associée au chapitre 8 du titre V du présent règlement, et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment.*»

> Les zones naturelles

	Nv	Nf	Nh/ Nh1/ Nj	Np/ Np1	NI
Habitation					
Logement	v*	v*	v*/v ²	v*	v*
Hébergement	x	x	x	v ²	v*
Commerce et activité de Service					
Artisanat et commerce de détail	x	x	x	v*/v ²	x
Restauration	x	x	x	v*/v ²	v*
Commerce de Gros	x	x	x	x	x
Activités de services (accueil de clientèle)	x	x	x	v*/v ²	x
Hébergement hôtelier et touristique	x	x	x	v*/v ²	x
Cinéma	x	x	x	x	x
Equipement d'intérêt collectif et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	v*/v ²	x
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	v*	v*	v*
Établissement d'enseignement	x	x	x	x	x
Établissement de santé et d'action sociale	x	x	x	x	x
Salle d'art et de spectacle	x	x	x	v*/v ²	x
Équipements sportifs	x	x	x	v*/v ²	v*
Autres équipements recevant du public	x	x	x	v*/v ²	v*
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	v*	x	x	x	x
Exploitation forestière	v*	v*	x	x	x
Activités des secteurs secondaires et tertiaires					
Industrie	x	x	x	x	x
Entrepôt	x	x	x	x	x
Bureau	x	x	x	v*/v ²	x
Centre de congrès et des expositions	x	x	x	v*/v ²	x

V Autorisé

V* Autorisé sous condition

V² Autorisé pour changement de destination / extension

X Interdit

Dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière, l'objectif est de conserver le caractère naturel de la zone en conditionnant toutes les utilisations et occupations du sol.

En raison des évolutions législatives, notamment de la loi ALUR, **dans l'ensemble de la zone N**, sont autorisés :

« 1) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière, culturelle, touristique ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

2) A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sans agrandissement vers le massif ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

3) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte aux à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.»

La zone naturelle et forestière comprend plusieurs secteurs dans lesquelles des destinations particulières sont autorisées. Seuls les secteurs Np1 (Château de Breteuil) et Nh1 (le long de la route de la Rimorière) sont considérés comme des STECAL au regard de leur caractère isolé au sein de la zone agricole ou naturelle.

Dans les secteurs Nv et Nf sont autorisés «les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière, à condition d'être le cas échéant compatibles avec la proximité des habitations existantes. Les changements de destination sont interdits.»

A la différence de la zone Nf, **la zone Nv** autorise les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes : «qu'elles soient nécessaires à un projet agricole de pérennisation et de mise en valeur de l'intérêt écologique des milieux naturels du secteur et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.». Cette disposition permet d'entretenir le vallon de l'Ecosse Bouton par l'agriculture, afin de limiter l'enfrichement.

Dans les secteurs Np et Np1, afin de permettre la diversification touristique du domaine de Breteuil, sont autorisés « Sous réserve d'une parfaite intégration paysagère et architecturale :

- L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens et la reconversion des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 vers les destinations et sous-destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, bureau, activité de services, logement de fonction où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public ;
- Les aménagements et installations liées aux activités existantes autorisées dans la zone.»

Dans le secteur Np1 uniquement, STECAL, sont autorisés : «Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des milieux :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination ;
- Les installations et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité en place (exemple : stationnement, terrain de sport, etc...) ».

Dans le secteur NI, dédié au site de loisirs de Talou sont autorisés uniquement l'aménagement des constructions existantes : « Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des milieux :

- L'aménagement des constructions existantes ;
- Les installations et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité d'accueil et de loisirs.

Dans les secteurs Nh, Nh1 et Nj est autorisé «L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.»

Dans le secteur Nh1 uniquement, STECAL, sont autorisées «Les constructions à usage d'habitation au sein des polygones d'implantation définis sur le document graphique et dans les conditions et limites définies à l'article 2.1» afin de permettre un développement mesuré des dents creuses inscrite dans l'écart de la Rimorière et de La Forge.

2.2 LES AUTRES MESURES DU RÈGLEMENT

> L'article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>L'article 1.3, introduit par la réforme du code de l'urbanisme, n'est pas réglementé pour toutes les zones (UA et UC uniquement). Il permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> » Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ; » Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de constructibilité qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur; 	
Art. 1.3 Mixité sociale et fonctionnelle	
<p>Dans les zones UA et UC uniquement :</p> <p><u>«Dispositions relatives à la mixité sociale :</u></p> <p>Pour tout programme de logements supérieur à 3 logements ou 250 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat)</p> <p>Les programmes de logements comportant des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat) bénéficient d'une majoration d'emprise au sol égale à la proportion du programme affectée à ces catégories de logement, dans la limite de 50 % maximum.»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encourager la mixité sociale et encadrer le développement dans le bourg et les hameaux.

> L'article 2.2. - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>La rédaction de l'article 2.2 répond à plusieurs objectifs majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien du bourg et des hameaux, ▪ Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant, ▪ Encadrer les réhabilitations/rénovations des bâtiments patrimoniaux, ▪ Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables. <p>Il a également été rédigé dans le but de favoriser le dialogue entre le pétitionnaire et le service instructeur des autorisations d'urbanisme.</p>	
Art. 2.2 Dispositions générales	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>«Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.</p> <p>En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.</p> <p>A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 la transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Respecter les codes architecturaux existants ▪ Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant ▪ Préserver les cônes de vues
Art. 2.2 1 - Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions	
<p>"Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement du relief naturel est interdit.</p> <p>Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.</p> <p>Les abris de jardins devront être implantés de manière à limiter la perceptibilité depuis l'espace public.</p> <p>Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural."</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la qualité architecturale et patrimoniale en accord avec les caractéristiques communales ▪ Limiter la perceptibilité des abris de jardins depuis l'espace public ▪ Limiter les ombres portées en cas de constructions limitrophes.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.2 1 - Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>«L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ; • La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ; • Les enduits blancs et vifs sont interdits ; • Les balcons seront d'une largeur maximale de 2 m par rapport à la façade et d'une surface maximale de 15 m². Ils ne pourront être situés à une hauteur de plus de 3 mètres du sol naturel. Ils ne devront pas offrir de vue intrusive sur les parcelles voisines construites ou constructibles. Ils seront prohibés sur la façade donnant sur l'espace public. • Les balcons en saillie sont interdits. • Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite. • Les liners de piscine seront de couleur gris ou sable • Les terrasses ne pourront excéder une hauteur de 60 cm par rapport au sol. <p>Le choix de l'aspect et des teintes employés doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer une cohérence architecturale et une insertion qualitative des constructions nouvelles ▪ Limiter la perceptibilité des nouvelles constructions ▪ Harmoniser les constructions nouvelles avec leur environnement bâti
Art. 2.2 2 - Toitures des constructions nouvelles et des extensions	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>"La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public. S'il existe des baies donnant sur les toits terrasses, leurs hauteurs d'allège devront être supérieures à 1 mètre.</p> <p>La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux.</p> <p>Les tuiles seront en terre cuite plate de type « petit moule » ou d'aspect similaire, de densité comprise entre 60 et 70 unités/m² environ ou inférieur si l'aspect est identique. Le choix des tuiles et de leur couleur devra dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Le recours à l'ardoise sera exceptionnel et devra être justifié.</p> <p>Pour les pentes inférieures à 35°, l'utilisation de revêtements d'apparences variées est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les toitures environnantes.</p> <p>Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80 x 100 cm.</p> <p>Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.</p> <p>Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes."</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoriser les couvertures métalliques si elles s'intègrent dans leur environnement

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.2 2 - Toitures des constructions nouvelles et des extensions	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>«Lorsqu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 50 % de la surface au sol du bâtiment à construire, devront être végétalisées. Pour le calcul, les surfaces des annexes, car-port et bâtiment non destiné à l'habitation sont exclues. • D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale. • La partie extérieure visible des conduits de fumée métallique devra être peinte et la couleur en accord avec celle des tuiles. <p>La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoriser les toitures terrasses mais seulement si elles sont végétalisées ▪ Encadrer la pose des capteurs solaires afin d'assurer leur intégration paysagère
Art. 2.2 Implantations, volumes, façades et toitures des constructions agricoles et forestières	
<p>Il est précisé en zone A et N, pour les constructions agricoles et forestières</p> <p>«Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de préférence, de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.</p> <p>L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.</p> <p>Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies dans la rubrique « Bâtiments agricoles » du Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement. Les teintes sombres seront préférées en lisière de forêt et les teintes claires dans la plaine céréalière.</p> <p>Les abris pour chevaux, dont la surface d'emprise est adapté à la capacité d'accueil justifiée par la superficie du terrain et le cheptel, et autres édicules seront conçus comme des constructions légères et démontables en bois, ouverte sur au moins un côté, sans fondations (pose sur plots), à même la terre sans plancher ni dalle coulée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles en milieu agricole et naturel

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.2 3 - Interventions sur le bâti ancien	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>«Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 7 du titre V du présent règlement.</p> <p>Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.</p> <p>En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.</p> <p>Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.</p> <p>Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1.</p> <p>Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.</p> <p>La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture dans la limite des règles énoncées à l'article 2.1. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encadrer les interventions sur le bâti d'intérêt patrimonial afin d'assurer la préservations des éléments les plus intéressants
Art. 2.2 4 - Performances énergétiques	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>«Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.</p> <p>Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.</p> <p>Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur (exemple du HPE rénovation 2009 : consommation équivalent énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables à l'environnement bâti et paysager existant. ▪ Exiger des rénovations de qualité et éviter des projets importants sans autorisation d'urbanisme.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.2 5 - Clôtures, portail/portillon et porte de garage	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>"Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.</p> <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel au sein de la propriété. • L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. • L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur. • Les finitions blanches sont interdites. • Les portails et portillons doivent être ajourés à plus de 50% de leur surface. Ils ne peuvent dépasser 2 mètres de haut par rapport au niveau du sol. Les portails devront avoir une largeur minimale de 3 mètres. • Les accessoires blancs sont interdits (boîte aux lettres, portails, clôture...). • Les portes de garages ne doivent pas comporter d'éléments vitrés. <p>Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture."</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter la hauteur des clôtures afin de ne pas créer de front minéral ou végétal trop important. ▪ Prendre ne compte les terrains surélevé ▪ Assurer la préservation des murs anciens repérés au règlement graphique

DISPOSITIONS

JUSTIFICATIONS

Art. 2.2 | 5 - Clôtures, portail/portillon et porte de garage

Dans l'ensemble des zones à l'exception des zones A et N :En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au-dessus du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V). La hauteur des végétaux devra respecter la réglementation en vigueur.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.
- En limite de la RD906, seront également autorisés sur l'emprise de la propriété les murs anti-bruit d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ils seront doublés d'une haie vive de hautes tiges côté voirie sur la parcelle afin de ne pas rendre le mur visible depuis la voie publique. (*dans la zone UC et UX uniquement*)

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol, doublé ou non d'une haie arbustive composée au minimum de 3 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), sur une longueur maximale correspondante à la moitié de la longueur mitoyenne totale.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V),
- Haies arbustives composées d'essences recommandées par le PNR doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier non jointifs à claire-voie, brut non vernissé ou aux couleurs préconisées par le PNR.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Panneau de bois ajouré non vernissé
- Aucune clôture.

Pour les limites séparatives concernées par la frange paysagère du plateau repérée sur le document graphique, les clôtures devront se conformer aux prescriptions associées dans l'article suivant."

- Permettre dans le cas de terrain surélevé des murs d'une hauteur supérieure

- Permettre le long de la RD 906, route bruyante classée de catégorie 3, l'aménagement de mur anti-bruit

- En limite séparative, limiter la création de mur plein sur toute la longueur de la limite

- Assurer un traitement paysager des limites communes avec un espace agricole ou naturel

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.2 5 - Clôtures, portail/portillon et porte de garage	
<p>Dans les zones A et N uniquement :</p> <p>Les types de traitements suivants sont autorisés, sous réserve d'être nécessaire et justifiée par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. • Clôture en échelas de châtaignier • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Aucune clôture. • A proximité du bâti ancien, pour assurer une continuité bâtie, sont en plus autorisés les murs pleins réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres, ainsi que les murets réalisés en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. • Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au dessus du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V). La hauteur des végétaux devra respecter la réglementation en vigueur. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encadrer les clôtures en milieu agricole et naturel afin de ne pas compromettre les connectivités écologiques

> L'article 2.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
La rédaction de l'article 2.3 permet le maintien ou la réalisation d'espaces libres et de plantations	
Art. 2.3 1 - Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
<p>Dans les zones UA, UC, UX, 1AU, Nh, Nh1 et Nj :</p> <p>«Les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50 % de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30 m² en deçà des 50 % demandés par la règle générale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement ▪ Participer à la rétention des eaux pluviales ▪ Amoindrir la charge hydrologique dans le réseau d'assainissement
Art. 2.3 2 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>«A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).</p> <p>Toute suppression d'arbre de haute tige devra être argumentée et soumise à l'approbation du service environnement communal.</p> <p>Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences recommandées par le PNR recommandées par le Parc figurant au chapitre 4 du titre V du présent règlement. La plantation de haies monospécifiques par exemple de type thuya et de bambou est interdite.</p> <p>L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 5 du titre V du présent règlement, est interdite.»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter le projet de construction à l'environnement et non l'inverse ▪ Lutter contre les espèces non endogènes peu qualitatives d'un point de vue paysager et environnemental ▪ Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes.
Art. 2.3 3 - Éléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme	
<p><u>Arbres, haies et alignements d'arbres protégés</u></p> <p>«Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence recommandée par le PNR. • La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. <p>Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veiller à préservation des éléments végétaux remarquables participant à la trame verte

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.3 3 - Éléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du CU	
<p><u>Espaces publics ouverts à préserver (dans la zone UA uniquement)</u></p> <p>Ils correspondent aux espaces ouverts associés aux équipements communaux et sont inclus en site classé ou inscrit et dans le périmètre de protection de l'église. Ils ont vocation à garder un caractère essentiellement non bâti et majoritairement naturel. Ils pourront néanmoins accueillir des extensions des bâtiments publics existants et d'éventuelles autres constructions publiques de taille limitée. Ils peuvent également accueillir des aménagements et installations d'intérêt public en lien avec la vocation et la valorisation du site (exemple : chemin, banc, terrain sportif, stationnement, kiosque, etc...).</p> <p>Ces aménagements et constructions devront être conçus pour s'intégrer dans le contexte patrimonial et pour préserver les éléments paysagers les plus intéressants.</p> <p><u>Cours et jardins patrimoniaux à préserver</u></p> <p>Les constructions situées sur ou à proximité des cours et jardins patrimoniaux à préserver doivent se conformer aux prescriptions de la fiche du bâtiment patrimonial auquel ils sont associés.</p> <p>L'emprise au sol admissible au sein des cours et jardins patrimoniaux à préserver est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de zone permet une emprise au sol supérieure.</p> <p>Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.</p> <p><u>Frange paysagère du plateau à conforter</u></p> <p>L'ensemble de l'espace situé à moins de 10 mètres des limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau à conforter sur le document graphique doit être traité comme espace vert de pleine terre. Dans le cas d'une construction ou d'une extension de plus de 15 m² sur l'entité foncière, il devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie tel que définie au chapitre 6 du titre V du présent règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation des espaces publics autour de la mairie et de l'église. ▪ Permettre l'aménagement de ces espaces publics tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et patrimoniale de ces espaces classés en site inscrit ou classé ▪ Préserver les cours des fermes et les jardins patrimoniaux des propriétés de villégiature et du presbytère ainsi que les abords des éléments patrimoniaux que sont le lavoir et l'abreuvoir ▪ Assurer la qualité des lisières entre les espaces agricoles et urbanisés.
Art. 2.3 4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du CU	
<p><u>Mares mouillères, étangs et zones humides</u></p> <p>Les zones humides ainsi que les mares, les mouillères et les étangs sont repérés sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette et du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et sur des observations de terrain et par photographies aériennes.</p> <p>Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides - Les affouillements, exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage - Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement - Le défrichement des landes - L'imperméabilisation des sols - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. <p>Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.</p> <p>Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l'espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l'espace urbain constitué, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protection stricte des zones humides d'intérêt majeur identifiées par le SAGE, le PNR, le SIAVHY et par photo-interprétation. Pour rappel, le projet de PLU doit être compatible avec le SDAGE, le SAGE et le PNR.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>En revanche, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales...) sous réserve d'un plan de gestion. - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.). <p>La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.</p> <p>Protection des abords de cours d'eau</p> <p>Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé. • Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif. 	
Art. 2.3 4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du CU	
<p><u>Protection des abords de cours d'eau</u></p> <p>Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé. • Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protection des abords des cours d'eau

> L'article 2.4. - Stationnement

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>La rédaction de l'article 2.4 répond aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> » Définir les obligations de stationnement » Imposer la création de stationnement privés » Encadrer le stationnement des cycles dès que celui des automobiles l'est. 	
Art. 2.4 Dispositions générales	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement dédiées sur le terrain propre à l'opération, sans être inférieures à une place par tranche de 50m² de surface de plancher commencée (ex : 70m² ☐ 2 places).</p> <p>Elles seront conservées pendant toute l'existence des installations et constructions afférentes.»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.4 1 - Stationnement automobile	
<p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisée est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.</p> <p>Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement (hors logement social) les règles suivantes :</p> <p>Pour les zones UA, UC, 1AU et N uniquement : «Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée (ex : 70 m² > 2 places).</p> <p>Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher plus 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à 2 par logement.» 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer un nombre de places de stationnement suffisant pour les habitations afin de limiter le stationnement sur la voirie ou les trottoirs ▪ Règle adaptée pour les petits logements et les plus grands
Art. 2.4 2 - Stationnement des cycles	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p>"La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher. "</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir la création de stationnement pour les cycles
Art. 2.4 3 - Dispositions particulières	
<p>Dans l'ensemble des zones :</p> <p><u>Interventions sur le bâti existant</u></p> <p>"Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ; • et le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération. <p>Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme."</p> <p><u>Impossibilité de réaliser les places de stationnement</u></p> <p>"En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées. "</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le maintien d'un nombre de places de stationnement suffisant en cas d'intervention sur le bâti existant

> L'article 3.1. -Desserte par les voies publiques ou privées

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>La rédaction de l'article 3.1 répond aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> » Prévoir une voirie suffisante pour desservir les occupations et utilisations admises » Permettre un accès aux voies respectant toutes les mesures de sécurité (services publics...) 	
Art. 3.1 1 - Accès	
<p>Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'un nouvel accès donnant sur un chemin et sente à conserver, prolonger ou créer au titre de l'article 151-38 est interdite.</p> <p>Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.</p> <p>La création d'accès est limitée à un accès supplémentaire par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU sauf lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent le contraire.</p> <p>La création d'un nouvel accès pourra également être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans l'intérêt de la sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. • Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci. • Lorsque la localisation du projet ne permet pas d'assurer la lutte contre l'incendie et l'accès aux moyens de secours. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le non enclavement des terrains ▪ Préserver l'usage «doux» des chemins ruraux et des sentes ▪ Adapter les accès et voies au caractère des zones urbaines, agricoles et naturelles, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté. ▪ Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public
Art. 3.1 2 - Voie de circulation	
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, sans être inférieur à 4 mètres de large.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS. ▪ Assurer une fluidité des flux existants et futurs
Art. 3.1 3 - Collecte des déchets ménagers	
<p>Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la qualité du cadre bâti paysager et favoriser la pratique du tri des déchets.

> **L'article 3.2. - Desserte par les réseaux**

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>L'article 4 permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité).</p>	
<p>Art. 3.2 1 - Conditions de desserte par les réseaux publics</p>	
<p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Dans l'ensemble des zones à l'exception des zones A et N : «Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.»</p> <p>Dans les zones A et N : «Le raccordement est obligatoire en cas de changement d'affectation. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable sous pression, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Ces ouvrages devront être autorisés et déclarés en mairie.»</p> <p><u>Assainissement - Eaux usées</u></p> <p>Dans l'ensemble des zones : «Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.</p> <p>Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.»</p> <p>Dans les zones A et N : «En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.»</p> <p><u>Réseau électrique</u></p> <p>Dans l'ensemble des zones : «Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.</p> <p>Il est recommandé le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation et de la protection des sites et des paysages.»</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux ▪ Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain ▪ Permettre le développement des énergies renouvelables dans un objectif de développement durable, d'économie de la ressource énergétique et du respect du Grenelle de l'environnement

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 3.2 2 - Assainissement - Eaux pluviales	
<p>Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.</p> <p>Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.</p> <p>L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans altérer les terrains voisins.</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères, de piscines et effluents non traités est interdite dans les fossés et les égouts pluviales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se conformer au SDAGE et au SAGE en limitant les rejets dans le milieu naturel
Art. 3.2 3 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	
<p>Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.</p> <p>Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager le réseau à la venue du haut débit

2.3 LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Grâce à la nouvelle architecture du règlement, tous les articles relatifs à la volumétrie et aux implantations des constructions sont regroupés dans un seul et même article, l'article 2.1.

Les règles des deux zones urbaines destinées à accueillir de nouvelles habitations, la zone UA et UC sont illustrées par des schéma explicatifs présentés à titre informatif.

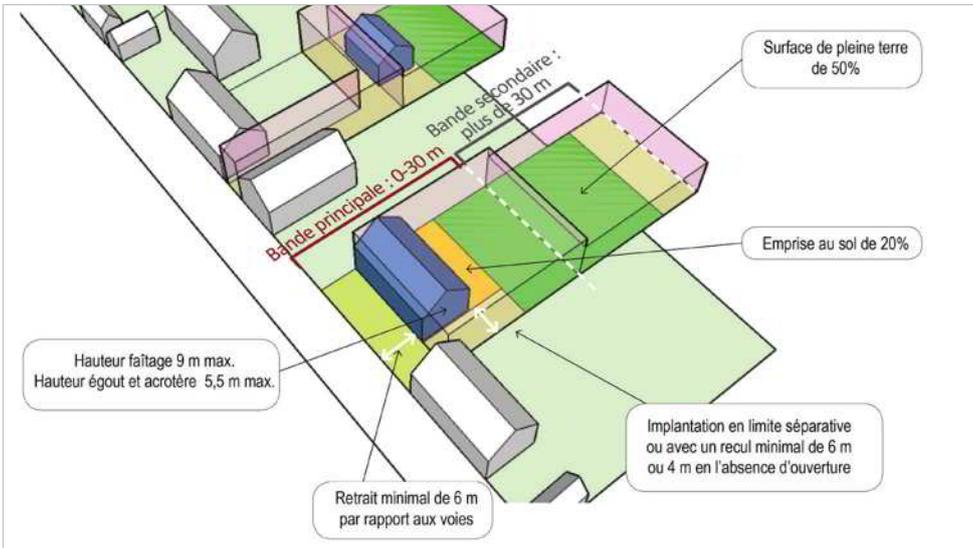
Les règles relatives à chaque zone sont présentées ci-après.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 1 - Règles de gabarit	
<p>a) Principes d'implantation</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit dans une bande d'implantation dite « principale », comprise entre 0 et 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes. • Soit au-delà de 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes dans la bande d'implantation dite « secondaire », <p>Dans le cas des secteurs d'OAP, les voies et emprises publiques créées ou modifiées dans le cadre du projet sont prises en compte pour déterminer la bande d'implantation principale.</p> <p>Les parcelles composant les corps de fermes inscrits en zone UA et faisant l'objet d'une fiche au titre du L151-11 et du L151-19 (Cf chapitre n°8 du titre V) sont considérées comme faisant partie de la bande principale.</p> <p>b) Règles de hauteur</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.</p> <p>Les abris de jardins ne devront pas dépasser une hauteur de plus 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes au faîtage ne devra pas dépasser 5 mètres.</p> <p><u>A l'intérieur de la bande principale</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,5 mètres à l'égout de toiture • 5,5 mètres à l'acrotère des toits terrasses • 9 mètres au faîtage. <p><u>A l'intérieur de la bande secondaire</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4,5 mètres à l'égout de toiture ; • 4,5 mètres à l'acrotère pour les toits terrasses ; • 7 mètres au faîtage. <p>En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale de la partie de la construction inscrite dans la bande comprise entre la limite séparative et 5 mètres sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3,5 mètres à l'égout de toiture ; • 3,5 mètres à l'acrotère des toits terrasses ; • 7 mètres au faîtage. <p><u>Dispositions particulières:</u></p> <p>Une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions). • La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La bande d'implantation principale est destinée à accueillir une plus importante densification, en cohérence avec le tissu bâti existant de la zone. ▪ En cas de reconversion, les fermes d'Herbouvilliers et de La Ferté pourront bénéficier d'une plus importante emprise au sol. ▪ La hauteur à l'égout a été réglementée afin d'éviter la création de façades incohérentes avec le tissu ancien ▪ Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d'habitation reconstruites dans la zone ▪ Permettre la réalisation de bâtiment sur 2 niveaux (R+C ou R+1) ▪ Éviter la présence de bâtis trop imposants dans les fonds de jardins. ▪ Limiter les ombres portées ▪ Assurer une continuité architecturale entre des constructions contiguës ▪ Encadrer la hauteur des constructions en cas de terrains en pente

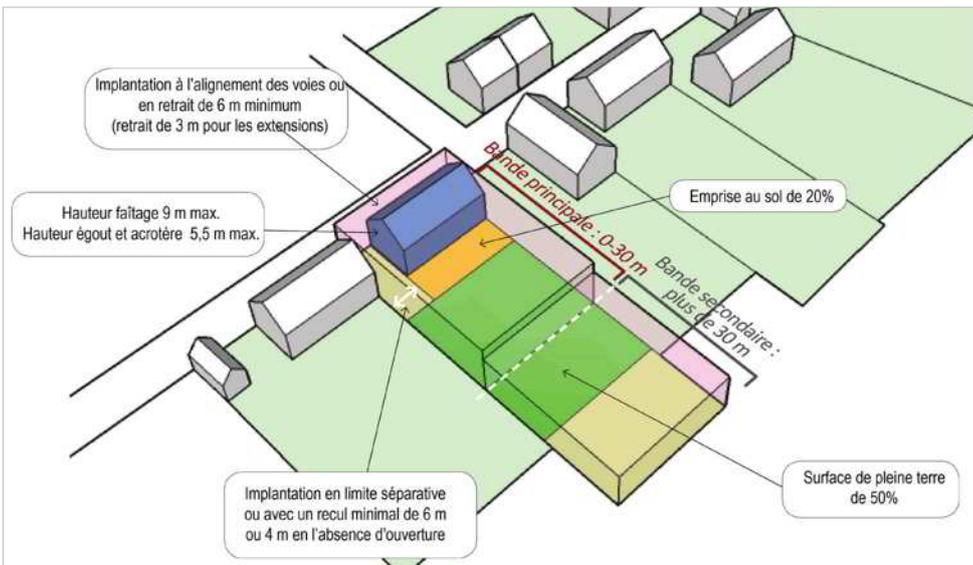
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 1 - Règles de gabarit	
<p>c) Règles de densité</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Pour les parcelles issues de division parcellaire répondant aux prescriptions de l'OAP cadre « Division parcellaire », un bonus d'emprise au sol de 5% est accordé.</p> <p>Lorsque sur une unité foncière bâtie depuis plus de 5 ans, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30 m², il sera autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes une majoration d'emprise au sol de 30 m² maximum. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date de la date d'approbation du PLU.</p> <p>Dans le sous-secteur UAb uniquement, un bonus d'emprise au sol de 5% sera accordé pour les constructions à vocation d'hébergement ou de commerce et de 10% pour la restauration.</p> <p><u>A l'intérieur de la bande principale</u></p> <p>Une emprise au sol supplémentaire égale à 5% de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande principale est utilisable.</p> <p><u>A l'intérieur de la bande secondaire</u></p> <p>L'emprise au sol dans la bande secondaire est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande secondaire (20% avec le bonus relatif à l'OAP cadre "Divisions parcellaires").</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encourager la mutualisation des accès en cas de division parcellaire en second rang. ▪ Assurer aux constructions atteignant déjà le seuil de densité une marge d'évolution ▪ Favoriser l'implantation dans la bande principale en cohérence avec les caractéristique du tissu ancien
Art. 2.1 2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
<p><u>A l'intérieur de la bande principale</u></p> <p>Dans le sous-secteur UAh, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou en observant un retrait de 6 mètres minimum. Les extensions devront observer un retrait minimum de 3 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques.</p> <p>Dans les sous-secteurs UAb et UAf, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une des limites est choisie comme limite de référence ; • les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ; <p>Les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implanter les constructions de manière à respecter la trame urbaine existante ▪ Implantation à l'alignement possible à Herbouvilliers afin de maintenir le caractère dense du hameau et d'assurer des continuités de façade avec l'existant. ▪ Implantation en retrait de la voie dans le bourg et à La Ferté afin de ne pas dénaturer le front bâti existant. ▪ Cette disposition précise l'application de la règle pour les parcelles d'angle notamment.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives	
<p>En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d'au moins 4 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la limite, il sera observé un recul minimal de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures d'une surface inférieure à 0,2 m² situées à moins de 3 mètres du sol.</p> <p>L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérées comme frange paysagère du plateau sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d'au moins 5 mètres.</p> <p><u>A l'intérieur de la bande principale</u></p> <p>Les constructions nouvelles devront s'implanter soit sur une seule limite séparative, soit en observant un retrait.</p> <p>Cependant, pour des parcelles dont la façade est inférieure à 10 mètres, si un porche traversant d'une largeur de 3 mètres minimum est prévu, la construction peut être continue d'une limite séparative à une autre.</p> <p><u>A l'intérieur de la bande secondaire</u></p> <p>Les constructions et annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Le linéaire de façade implanté en limite séparative ne pourra excéder 10 mètres.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Une implantation différente de celles permises dans les précédents alinéas est autorisées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci. • Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines, à condition que celle-ci soit cohérente avec les caractéristiques patrimoniales du secteur ; • Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme). • Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques. Les débords sur la voie publique sont interdits. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ne pas impacter les commodités du voisinage en limitant les vis-à-vis ▪ Protéger les lisières entre espaces agricoles et espaces urbanisés ▪ Maintenir une forte densité dans le tissu ancien en premier rang tout en conservant un accès direct sur la parcelle ▪ Permettre l'urbanisation de parcelles étroites tout en assurant le non enclavement du terrain ▪ Permettre la mitoyenneté tout en la limitant des murs aveugles d'une ampleur disproportionnée sur les fonds riverains ▪ Assurer une continuité architecturale entre des constructions contiguës ▪ Encourager l'amélioration des performances énergétiques
Art. 2.1 4 - Implantation sur une même propriété	
<p>La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée concomitamment sur la même propriété doit être soit jumelé soit au moins égale à 8 mètres en l'absence de vue réciproque. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation ni aux piscines enterrées. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues vers la construction existante, il sera observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de la façade.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les vis-à-vis et les ombres portées

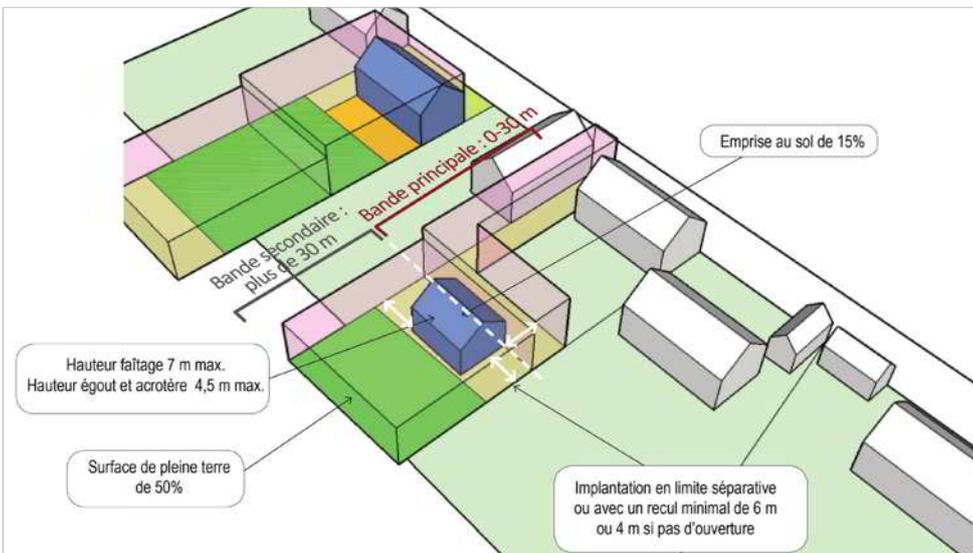
- SCHÉMA EXPLICATIF DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS LA BANDE PRINCIPALE DANS LES SECTEURS UA_b ET UA_f -



-SCHÉMA EXPLICATIF DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS LA BANDE PRINCIPALE DANS LE SECTEUR UA_h -



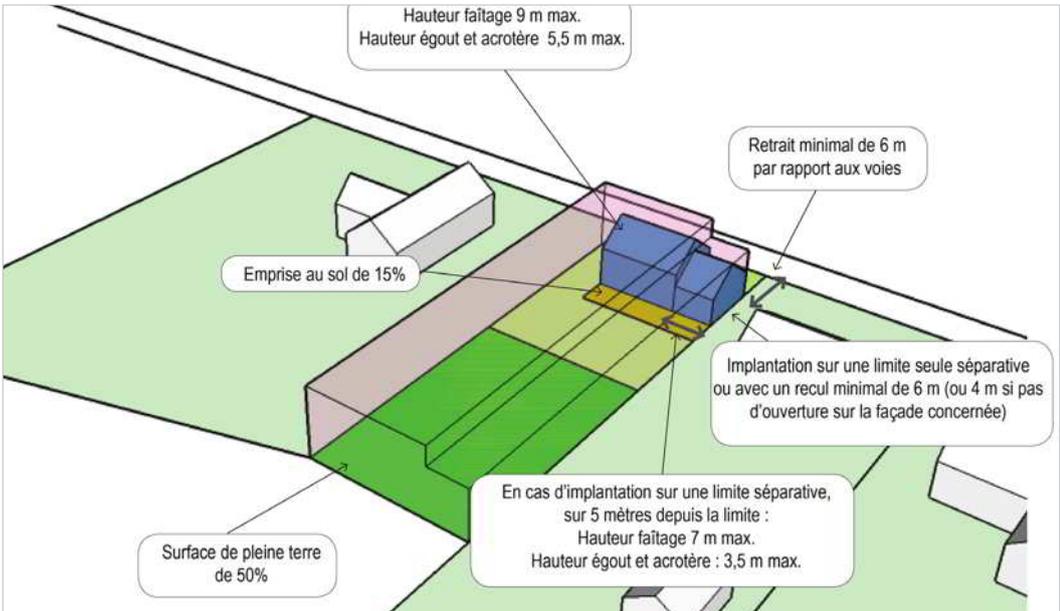
- SCHÉMA EXPLICATIF DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS LA BANDE SECONDAIRE DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA -



DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 1 - Règle générale	
<p><u>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions doivent s’implanter avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Les constructions peuvent s’implanter en retrait par rapport à une limite séparative et sur une seule des limites séparatives.</p> <p>En cas d’implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d’au moins 4 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la limite, il sera observé un recul minimal de 6 mètres mesuré à partir de l’ouverture. Cette règle ne s’applique pas pour les ouvertures d’une surface inférieure à 0,2 m² situées à moins de 3 mètres du sol.</p> <p>L’implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives repérés comme frange paysagère du plateau sur le document graphique. Les constructions devront y observer une marge de reculement d’au moins 5 mètres.</p> <p>La distance d’une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée concomitamment sur la même propriété doit être soit jumelé soit au moins égale à 8 mètres en l’absence de vue réciproque. Cette règle ne s’applique pas aux locaux annexes à l’habitation ni aux piscines enterrées. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures vers la construction existante, il sera observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de la façade.</p> <p><u>Emprise au sol</u></p> <p>L’emprise au sol est limitée à 15% de la surface totale du terrain d’assiette de la construction. Pour les parcelles issues de division parcellaire répondant aux prescriptions de l’OAP cadre « Division parcellaire », cette emprise au sol pourra être majorée de 5%.</p> <p><u>Hauteurs de constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d’exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu’à l’égout de toiture (ou l’acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s’applique en revanche aux autres structures d’initiative privée comme les éoliennes.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,5 mètres à l’égout de toiture ; • 5,5 mètres à acrotère des toits terrasses ; • 9 mètres au faîtage. <p>En cas d’implantation en limite séparative, la hauteur maximale de la partie des constructions inscrite dans la bande comprise entre la limite séparative et 5 mètres sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3,5 mètres à l’égout de toiture • 3,5 mètres à l’acrotère des toits terrasses • 7 mètres au faîtage <p>Les abris de jardins ne devront pas dépasser une hauteur de plus 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes au faîtage ne devra pas dépasser 5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le recul de 6 mètres correspond à l’implantation de la majorité des bâtiments existants dans la zone. Il permet de conserver ce rapport du bâti à la rue. ▪ Préserver les spécificités urbaines de ce tissu lâche. ▪ Permettre la mitoyenneté dans un secteur où elle est aujourd’hui peu présente. ▪ Ne pas impacter les commodités du voisinage en limitant les vis-à-vis ▪ Protéger les lisières entre espaces agricoles et espaces urbanisés ▪ Limiter les vis-à-vis et les ombres portées ▪ Permettre une densification des tissus pavillonnaires et peu denses tout en garantissant le maintien des caractéristiques de ce tissu. ▪ Encourager la mutualisation des accès en cas de division parcellaire en second rang. ▪ Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d’habitation rencontrées dans la zone ▪ Permettre la réalisation de bâtiment sur 2 niveaux (R+C ou R+1) ▪ Limiter les ombres portées

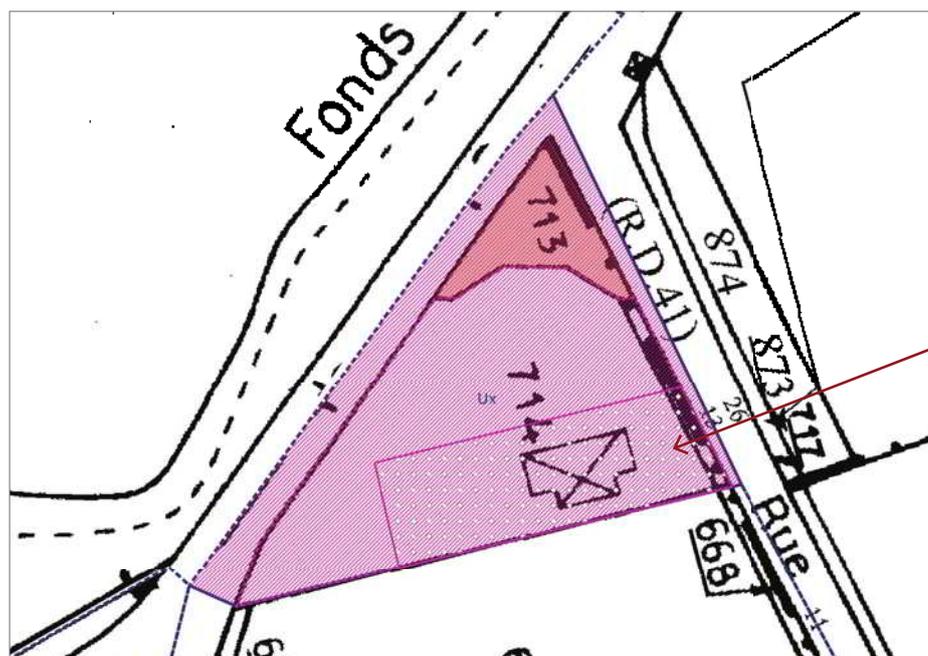
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 Dispositions alternatives communes à l'ensemble des zones	
<p>"Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas."</p> <p>Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Étendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ; Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra notamment être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti. • Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme) • Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques. Les débords sur la voie publique sont interdits. • Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions). • La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus. <p>Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une des limites est choisie comme limite de référence ; • Les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ; <p>Les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique."</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Donner plus de permissivité aux projets d'initiative publique ou nécessitant des rénovations énergétiques ▪ Assurer une continuité architecturale entre des constructions contiguës ▪ Permettre une amélioration des performances énergétiques du bâti ancien ▪ Encadrer la hauteur des constructions en cas de terrain en pente

- SCHÉMA EXPLICATIF DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS LA ZONE UC -



> Zone UX

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 1 - Règle générale	
<p>La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage, 3 mètres pour les abris de jardins et 5 mètres au faîtage pour les annexes.</p> <p>L'emprise au sol est limitée 15 % du terrain d'assiette de la construction.</p> <p>Les constructions doivent être édifiées au sein des polygones définis au document graphique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter la perceptibilité des futures construction dans ce secteur en entrée de bourg et aujourd'hui peu dense ▪ Permettre la réalisation de nouvelles constructions tout en maintenant son caractère paysager ▪ Limiter l'imperméabilisation du sol en contraignant l'emprise dans lesquelles les nouvelles constructions pourront s'implanter
Art. 2.1 2 - Dispositions alternatives	
<p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.</p> <p>Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Donner de la permisivité au projets d'initiative publique



Polygone d'implantation

- Polygone d'implantation au sein du sein UX -

> Zone 1AU

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 1 - Règle générale	
<p>Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).</p> <p>Vis-à-vis des propriétés riveraines de la zone AU et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 4 mètres ou de 6 mètres à partir de la façade dans le cas de constructions présentant des ouvertures vers la limite.</p> <p>Ailleurs au sein de la zone AU, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privées, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.</p> <p>Au sein des secteurs définis par les OAP comme "Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés", la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,5 mètres à l'égout de toiture ; • 5,5 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ; • 9 mètres au faîtage. <p>Dans le reste de la zone 1AU, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres à l'égout de toiture ; • 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ; • 7 mètres au faîtage. <p>Dans tous les cas, lorsque les OAP donnent des orientations relatives aux hauteurs, les constructions concernées devront les mettre en œuvre même si elles conduisent à des hauteurs inférieures à celles autorisées dans la zone.</p> <p>La hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 3 mètres pour les abris de jardin et 5,5 mètres pour les annexes.</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface totale du terrain sur laquelle porte l'aménagement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le respect des OAP ▪ Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines ▪ Limiter les vis-à-vis et les ombres portées ▪ Optimiser les performances énergétiques des constructions ▪ Permettre des hauteurs de constructions plus importantes dans le secteur de projet de Chemin de Bonnelles à Herbouvilliers, destinés à accueillir des logements plus denses en entrée sud d'opération ▪ Des hauteurs moins importantes sur les autres secteurs afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions ▪ Une emprise au sol permettant de répondre aux objectifs en logements du PADD.
Art. 2.1 2 - Dispositions alternatives	
<p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.</p> <p>Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Donner de la permmissivité au projets d'initiative publique

> Zone A

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 1 - Règle générale	
<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 20 mètres des routes départementales, 10 mètres des autres voies publiques et 5 mètres des voies privées dans l'ensemble de la zone A.</p> <p><i>Pour les constructions à usage agricole</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite.</p> <p>Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage</p> <p><i>Pour les constructions à usage d'habitation</i></p> <p>Les constructions et ses annexes peuvent s'implanter en retrait par rapport à une limite séparative et sur une seule des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d'au moins 8 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de l'ouverture. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures d'une surface inférieure à 0,20 m² situées à moins de 3 mètres du sol.</p> <p>L'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30 % et de 30 m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, plus 20 m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière pour la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, à condition qu'ils soient liées et à moins de 20 mètres d'une habitation existante sur la même unité foncière.</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions principales et 5 mètres pour les annexes à l'habitation et les toits terrasses. Les abris de jardins ne devront pas dépasser une hauteur de plus 3 mètres au faîtage.</p> <p>La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée concomitamment sur la même propriété doit être soit jumelé soit au moins égale à 8 mètres en l'absence de vue réciproque. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation ni aux piscines enterrées. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la construction existante, il sera observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de la façade.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir les caractéristiques rurales des exploitations et prendre en compte la présence des réseaux viaires structurants du territoire ▪ Limiter les nuisances potentielles générées par l'activité agricole ▪ Limiter la dispersion du bâti agricole au sein de l'exploitation ▪ Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant ▪ Limiter les vis-à-vis ▪ Permettre l'extension des habitations existantes et la création d'annexes tout en interdisant une urbanisation nouvelle ▪ Limiter la perceptibilité des habitations en milieu agricole ▪ Limiter les vis-à-vis

DISPOSITIONS

JUSTIFICATIONS

Art. 2.1 | 2 - Dispositions alternatives

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ; Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra notamment être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques. Les débords sur la voie publique sont interdits.
- Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).
- La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;

Les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

- Donner plus de permissivité aux projets d'initiative publique ou nécessitant des rénovations énergétiques
- Assurer une continuité architecturale entre des constructions contiguës
- Permettre une amélioration des performances énergétiques du bâti ancien
- Encadrer la hauteur des constructions en cas de terrain en pente

> Zone N

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 1 - Règle générale	
<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres des voies publiques et 3 mètres des voies privées dans l'ensemble de la zone N ;</p> <p><i>Pour les constructions à usage agricole et forestier</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou à 5,5 mètres au faîtage, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.</p> <p>Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage</p> <p><i>Pour les autres constructions</i></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter en retrait par rapport à une limite séparative et sur une seule des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d'au moins 8 mètres. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues vers la limite, il sera également observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de l'ouverture.</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions principales et 5 mètres pour les annexes à l'habitation.</p> <p>La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée concomitamment sur la même propriété doit être soit jumelé soit au moins égale à 8 mètres en l'absence de vue réciproque. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation ni aux piscines enterrées. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures offrant des vues droites vers la construction existante, il sera observé un recul de 12 mètres mesurés à partir de la façade.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nj, Nh, Nh1 et Np1, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30 % et de 30 m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, plus 20 m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière pour la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, à condition qu'ils soient liées et à moins de 20 mètres d'une habitation existante sur la même unité foncière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les nuisances potentielles générées par l'activité agricole ▪ Limiter la dispersion du bâti agricole au sein de l'exploitation ▪ Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant ▪ Limiter les vis-à-vis ▪ Limiter la perceptibilité des habitations en milieu agricole ▪ Limiter les vis-à-vis ▪ Permettre l'extension des habitations existantes et la création d'annexes tout en interdisant une construction nouvelle

> Zone N

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 1 - Règle générale	
<p>Dans les secteurs Nj et Nh, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 50 % et de 50 m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, plus 40 m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière pour la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée, à condition qu'ils soient liés à une habitation existante sur la même unité foncière.</p> <p>Dans le secteur Nh1, l'emprise au sol est limitée 15 % du terrain d'assiette de la construction. Les constructions principales doivent être édifiées au sein des polygones définis au document graphique. Les locaux annexes et les piscines enterrées peuvent être implantées en dehors, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p>Dans le secteur Np1, l'emprise au sol est limitée à 500 m² cumulée. Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de 9 m au faitage. Il sera permis une hauteur supérieure afin d'assurer une intégration architecturale optimale de la construction.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une marge d'évolution plus importante pour les espaces jardinés des zones urbaines (Nj) et des écarts historiques tels que celui du Buisson ou de La Forge ▪ Permettre la construction de nouvelles habitations le long de la route de la Rimorière afin d'achever l'urbanisation de ces écarts historiques. ▪ Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions et la cohérence avec le tissu urbain existant grâce au polygone d'implantation. ▪ Prévoir une marge d'évolution afin d'assurer la diversification des activités touristiques au sein du domaine de Breteuil.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 2 - Dispositions alternatives	
<p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.</p> <p>Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ; Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra notamment être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti. • Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme) • Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques. Les débords sur la voie publique sont interdits. • Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions). • La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus. <p>Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une des limites est choisie comme limite de référence ; • les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ; <p>Les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Donner plus de permissivité aux projets d'initiative publique ou nécessitant des rénovations énergétiques ▪ Assurer une continuité architecturale entre des constructions contiguës ▪ Permettre une amélioration des performances énergétiques du bâti ancien ▪ Encadrer la hauteur des constructions en cas de terrain en pente

PARTIE V

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. MÉTHODE UTILISÉE

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU «*expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement*», «*explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan*» et «*Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement*»

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ces enjeux et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement. Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Ses orientations ont été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

C'est d'abord à travers la méthodologie d'élaboration du document qu'à pu être écarté dans un premier temps les incidences des projets sur l'environnement afin d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de réduction. En effet, c'est par un affichage permanent des objectifs du PADD et la traduction cartographique des enjeux environnementaux (lorsque cela était possible) dans les séances de travail avec les élus que le choix des secteurs de projet s'est «naturellement» porté en priorité sur les espaces les moins impactant.

Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.

Les incidences du PLU sur l'environnement ont été évaluées sur différentes thématiques :

- La topographie et la géologie
- Les paysages et milieux naturels
- Le paysage urbain et le cadre de vie
- La gestion de l'eau
- L'énergie et la qualité de l'air
- La gestion des déchets
- Les risques technologiques et naturels

2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LA GÉOLOGIE

Le socle topographique et géologique est à l'origine des différentes entités paysagères. Le sol plateau agricole, étendue plane générant des dégagements visuels importants, est majoritairement composé de limons. Le coteau boisé, entaillé par l'Ecosse Bouton et l'Herbouvilliers, présente une topographie marquée à l'origine d'une végétation riche et variée. Le sol du coteau et des versants est principalement constitué d'argiles à meulière, de sables et de Grès de Fontainebleau. Cette entité accueille les hameaux d'Herbouvilliers et de La Ferté. Le fonds de vallée est lui principalement composé d'alluvions. La nature du sol explique la présence d'un aléa de retrait-gonflement des argiles, allant de faible à moyen. Les implantations historiques des hameaux de La Ferté, d'Herbouvilliers et du château de Breteuil sont inscrites en secteur d'aléa moyen. Le bourg de Choisel n'est pas touché par cet aléa.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
LA TOPOGRAPHIE	Le PLU n'a pas d'effets notables sur la topographie du territoire communal, les secteurs densifiables et les zones à urbaniser étant localisées sur des secteurs relativement plans, à l'exception du secteur de projet du chemin des Ruettes, dont la partie nord-est est inscrite sur un terrain en pente	L'article 2.2 du règlement écrit des zones UA, UB, UH, 1AU, 1AUZE, N et A indique que « <i>les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit</i> ». L'OAP 2 du secteur du Chemin des Ruettes précise que "la partie nord-est du site présentant un dénivelé, son potentiel de densification sera moindre".
LA GÉOLOGIE	La création d'affouillements, d'exhaussement ou de remblais pourraient perturber la géologie du sol. Néanmoins, le PLU limite les modifications des sols et sous-sol au travers son règlement écrit.	L'article 1.2 du règlement écrit du PLU autorise les affouillements et exhaussements de sol seulement " <i>sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels</i> " et " <i>s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique</i> ". En zone A et N, " <i>Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone</i> ". Par ailleurs, au sein des zones humides " <i>toutes les constructions y sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol.</i> "
L'HYDROGRAPHIE	Plusieurs cours d'eau traversent le territoire (Ecosse Bouton, Herbouvilliers et la Prédecelle). Ils sont potentiellement soumis à des pollutions (rejets des eaux usées dans le milieu récepteur) du fait de l'urbanisation autorisée en densification et en frange d'espace urbanisé et de l'imperméabilisation des sols induit.	Le règlement impose une bande inconstructible au abords des cours d'eau dans l'article 2.3 : « <i>les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol sol devront respecter les zones humides repérées sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.</i> ». Les abords des zones humides identifiées au règlement graphique sont également préservés. Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 10 m pour les mares et zones humides prioritaires d'intérêt majeur et dans un rayon de 5 m pour les autres zones humides. Par ailleurs, la délimitation de secteurs Nj dans le bourg a pour objectif de préserver les abords de l'Ecosse Bouton

2.2 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS

4 principales entités paysagères ont été identifiées lors du diagnostic territorial : le plateau agricole au sein duquel sont dispersées les fermes, des boisements et un réseau de mouillères ; les prairies en frange d'espace agricole et d'espace boisé ; les coteaux boisés en bordure desquels se sont implantés La Ferté et Herbouvilliers ; et le fonds de vallée concerné par un phénomène d'enfrichement. La commune est ainsi riche d'un patrimoine écologique remarquable, notamment du fait de la présence d'un réseau hydrographique se matérialisant sous différentes formes (cours d'eau, forêt humides, prairies humides, mouillères, etc) mais également en raison d'une trame arborée composée de boisements, haies, arbres isolés, etc. A ce titre plusieurs secteurs ont été répertoriés en tant que ZNIEFF (1 ZNIEFF de type II et 4 ZNIEFF de type I). Plusieurs de ces ZNIEFF sont également identifiées par le PNR en tant que ZIEC ou SBR.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
LE PAYSAGE	<p>La densification des secteurs urbanisés et l'urbanisation de secteurs en frange d'espace paysager ainsi que la valorisation de secteur inscrit au sein d'espaces naturels pourraient potentiellement impacter la qualité des paysages présents sur la commune.</p> <p>Néanmoins, la préservation et la mise en valeur des paysages est un enjeu majeur du PLU (Axe 1 du PADD : "<i>Maintenir et mettre en valeur un environnement remarquable en protégeant un socle naturel, agricole et paysager diversifié</i>").</p>	<p>L'article 2.2 de toutes les zones a été écrit afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions : "<i>Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.</i>"</p> <p>Les principaux dégagements visuels ont été préservés en tant que cône de vue au titre du L151-23.</p> <p>Par ailleurs, les OAP secteur tendent à favoriser l'insertion paysagère des opérations lorsqu'elles se trouvent en frange d'espace agricoles par le biais de traitement végétal entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels.</p>
LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS	<p>Les espaces naturels protégés pourraient être menacés dans leur fonctionnement par la construction de bâti au sein de ces espaces. Néanmoins, ils ont tous été inscrits en zone naturelle, en EBC ou identifié en tant que zone humide. A ce titre, le PLU n'a pas d'influences sur ces espaces, il tant à accroître leur protection.</p> <p>Seuls les secteurs Nh1 le long de la route de la Rimorière sont inscrits en ZNIEFF de type 1 "Vallée de l'Yvette amont et ses affluents".</p>	<p>L'urbanisation des secteurs Nh1 situés le long de la route de la Rimorière est encadrée : les nouvelles constructions devront s'implanter dans les polygones d'implantation identifiés au règlement graphique limitant l'urbanisation de ces secteurs. Par ailleurs, le secteur Nh1 de La Forge est encadré par l'OAP secteur 4.</p> <p>Les espaces prairiaux, identifiés en tant que ZIEC et auparavant classé en zone ND ou NC du POS, font l'objet dans le PLU d'un classement spécifique en Ap, les constructions agricoles nouvelles y sont interdites à moins d'être nécessaires à un projet agricole de pérennisation et de mise en valeur de l'intérêt écologique des milieux naturels du secteur.</p> <p>Les SBR et les ZIEC du vallon de la Grange aux Moines, du ravin forestier d'Herbouvilliers et les zones humides du ru d'Ecosse Bouton ont été classés en zone Nv ou Nf, en EBC ou en tant que zone humide prioritaire d'intérêt majeur.</p> <p>Bien que la zone urbaine UA ai été agrandie au niveau du parc de la Mairie en site classé afin d'intégrer l'ensemble des parcelles et qu'un déclassement d'EBC ai été réalisé, il est spécifié grâce à l'inscription de ce secteur en "espace public ouvert à préserver" que le parc devra "<i>garder un caractère essentiellement non bâti</i>" et que les "<i>aménagements et constructions devront être conçus pour s'intégrer dans le contexte patrimonial et pour préserver les éléments paysagers les plus intéressants</i>".</p>

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
LES ESPACES BOISÉS	<p>Les espaces boisés, entité importante sur le territoire commune, pourraient être menacés par le projet de PLU. Les EBC représentent 201 ha.</p> <p>Ce sont au total 9,3 ha d'EBC qui ont été déclassés, principalement autour du château de Breteuil et des étangs localisés à proximité du bourg, dans le fond de vallée de l'Ecosse Bouton et pour la prairie humide du bois de Houlbran.</p> <p>Néanmoins, 3,7 ha de nouveaux EBC ont été créés dans le cadre du PLU. Ces nouveaux EBC sont localisés dans le centre-bourg, entre Breteuil et Herbouvilliers et en frange du plateau agricole.</p>	<p>Les déclassements d'EBC opérés dans le cadre du PLU s'inscrivent dans une logique de lutte contre l'enfrichement et de maintien des espaces ouverts. Ils concernent des secteurs ne présentant pas de boisements remarquables. Ce sont des secteurs stratégiques pour le maintien de continuité de la trame herbacée.</p> <p>Afin de permettre l'entretien des espaces boisés, les chemins et sentes adaptés à la circulation des camions porte-engins et porte grume de fort tonnage ont été identifiés au règlement graphique.</p> <p>Les massifs boisés de plus de 100 ha ont été identifiés sur le document graphique. La délimitation du massif s'appuie sur celle des EBC. Les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ont été protégés au travers du règlement et la bande de protection de 50 m en dehors des sites urbains constitués figure sur le document graphique.</p> <p>L'article 1.1 et 1.2 des zones A et N précise : " A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus ci-après. (...) A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sans agrandissement vers le massif ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1."</p>
L'ESPACE AGRICOLE	<p>Bien que trois secteurs de projets soit inscrits en frange d'espaces agricoles, ils sont tous inscrits au sein des enveloppes urbaines du PNR et du POS. Ces secteurs de projet (OAP 1 du Chemin de Bonnelles à Herbouvilliers en zone 1AU, OAP 3 de l'entrée ouest de La Ferté en zone 1AU et OAP 4 à La Forge en zone Np1) sont localisés sur des délaissés urbains ou des terrains ne pouvant être urbanisés au regard des règles du POS (taille minimale de terrain).</p> <p>Ainsi la fonctionnalité des espaces agricoles n'est pas menacée. Ces espaces ont été protégés.</p>	<p>Le projet de PLU permet de préserver les terres agricole par le biais d'une densification du tissu urbain existant limitant au maximum la consommation d'espace et de leur classement en zone agricole A et Ap. Grâce à la création de la zone Ap, la protection des espaces de prairies est accrue.</p> <p>Les outils mis en place dans le cadre du PLU pour permettre le changement de destination de certains bâtiments composant les corps de fermes du plateau ont été choisis de manière à ne pas entraver les activités agricoles en place.</p>
LES ZONES HUMIDES	<p>La commune est concernée par la présence de nombreuses zones humides qu'il est tenu de préserver. Un des enjeux majeur du PLU est de préserver ces zones humides.</p>	<p>Le règlement graphique identifie trois types de zones humides : les "zones humides prioritaires" d'intérêt majeur identifiées par le SAGE et le PNR, les "autres mares et zones humides" identifiées par le SAGE et les "mares, mouillères ou étangs" qui ont été identifiés par la commune. L'identification de ces trois types de zones humides permet une protection complète de ces milieux. La majorité des mouillères du plateau agricole ont ainsi été identifiées.</p> <p>Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 10 m pour les mares et zones humides prioritaires d'intérêt majeur et dans un rayon de 5 m pour les autres zones humides.</p>

2.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE

La commune bénéficie d'un cadre patrimonial et paysager riche participant à l'attractivité de la commune. Choisel est une commune d'origine médiévale marquée par un patrimoine riche, qui se découvre au hasard des déambulations dans la commune. L'origine de ce patrimoine communal est varié : il est issue de la vie publique et religieuse, du passé agricole et rural de la commune, de la période de développement de la villégiature et de la présence du réseau hydrographique.

Un des enjeux majeurs du PLU est de trouver un équilibre entre le maintien du cadre de vie de qualité de la commune et un développement urbain et démographique modéré permettant l'accueil d'une population intergénérationnelle.

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
TYPLOGIE URBAINE LOCALE	<p>Le projet de PLU, par la densification des espaces urbanisés et l'urbanisation en frange de certains secteurs de projet, pourrait engendrer une dégradation de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie par une mauvaise intégration des projets bâtis notamment.</p> <p>Néanmoins, un des objectifs majeur du PADD est de " préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales constitutives de l'identité communale" (Axe 2.3).</p>	<p>Les articles 2.1 et 2.2 du règlement de chaque zone sont adaptés au bâti et aux formes urbaines existantes. En ce sens, il a été fait le choix de différencier les règles affectées aux zones UAb, UAf et UAh afin d'assurer d'intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de la trame bâtie.</p> <p>A titre d'exemple, le hameau d'Herbouvilliers présentant un bâti dense, en limite de voie et de limite séparative, l'article 2.1 de ce secteur autorise les implantations à l'alignement de la voie et des limites séparative ou en retrait. En revanche, dans les secteur UAf et UAb, il a été fait le choix de demander une implantation en retrait de la voie afin d'assurer le maintien du front bâti existant. Par ailleurs, en zone UA, il a été définie une "bande principale" et une "bande secondaire" afin de favoriser les nouvelles constructions en premier rang (emprise au sol plus importante).</p> <p>Par ailleurs, l'article 2.2 de l'ensemble des zones précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>"Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé".</i> - <i>"Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de préférence, de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche".</i> <p>D'autre part, le PLU s'emploie à préserver le patrimoine bâti remarquable et les éléments de petit patrimoine. Un inventaire a été réalisé et est reporté au règlement graphique. Ces éléments sont préservés au titre du L151-19 et font l'objet d'une fiche descriptive au chapitre 7 du titre V du règlement.</p>

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
SECTEURS DE PROJET	<p>Le projet de PLU va générer l'urbanisation de secteur non bâti ou peu denses modifiant le cadre de vie urbain.</p> <p>Cependant, les OAP encadre l'aménagement de ces secteurs, limitant les impacts sur le cadre de vie.</p>	<p>Les secteurs de projets sont encadrés par des OAP secteur. L'OAP 1 du chemin de Bonnelles prévoit la création d'un espace public en entrée d'opération visant à qualifier l'entrée de ville. Il est également demandé que soit conservé et prolongé l'alignement d'arbres présent le long du chemin. Afin de minimiser la visibilité des nouvelles constructions depuis le plateau agricole, il est demandé que les constructions observent des variations de hauteurs. Les constructions les plus denses localisées au sud du secteur seront implantés perpendiculairement au chemin afin de limiter l'impact visuel depuis le plateau.</p> <p>L'OAP 2 du chemin des Ruettes prévoit une densification importante au sud, secteur en contact avec le bâti dense implanté le long de la route de la Grange aux Moines. En revanche, le secteur situé à l'ouest du chemin, aujourd'hui peu urbanisés accueillera une faible densification en raison du dénivelé et de sa situation en frange d'espace boisé et agricole. Les transitions paysagères avec le bâti existant devra être harmonieux afin de limiter les ombres portées notamment.</p> <p>L'OAP 3 du secteur en entrée ouest de La Ferté prévoit que les constructions s'implantent perpendiculaire à la voie afin de limiter la visibilité des pignons depuis la route de Bel Air. Il est également prescrit la plantation d'arbres de haut jet devant les constructions afin de créer des ruptures verticales depuis le plateau. Il est également demandé que soit réalisé une transition végétale entre espaces urbanisés et agricoles.</p> <p>L'OAP 4 du secteur de La Forge demande que les constructions s'implantent autour d'une cour commune. Le traitement des limites sur la voie et les limites séparatives ne devra pas être opaque afin de conserver les vues sur le fond de vallée.</p> <p>Le secteur d'OAP 5 du coeur d'Herbouvilliers est soumis à l'initiative privée. L'OAP encadre sa densification.</p> <p>D'autre part, une OAP Cadre "Division parcellaire" a été créée afin de favoriser la mutualisation des accès en cas de division en second rang. Un bonus d'emprise au sol de 5% est accordé en cas de mutualisation d'accès. Cette mesure va permettre de limiter la multiplication des accès en cas de division comme cela a pu être observé rue Robert Frelon.</p>
DÉPLACEMENTS ET NUISANCES SONORES	<p>Les projets prévus dans le cadre du PLU ont des incidences limitées en termes de nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic routier.</p>	<p>Le règlement graphique figure les secteurs situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres affectés par le bruit (RD906) où les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique.</p> <p>Un des enjeux du PLU est de favoriser le développement des modes doux. A ce titre, tous les chemins ruraux et sentes ont été identifiés au règlement graphique au titre du L151-38 et seront ainsi préservés. L'emplacement réservé n°2, destiné au prologement du chemin des Ruettes, permettra de créer une liaison douce entre le bourg et La Ferté.</p> <p>Afin de limiter le stationnement sur la voirie et le trottoir, problématique identifiée à Herbouvilliers et La Ferté notamment, il est demandé : "pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée (ex : 70 m² > 2 places)". Par ailleurs, un emplacement réservé destiné à la création de places de stationnement a été créé au Buisson.</p>

2.4 INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
GESTION DE L'EAU	L'urbanisation nouvelle prévue dans le cadre du PLU peut avoir des incidences sur la qualité de l'eau (pollution des eaux de ruissellement, augmentation des rejets des eaux usées,...)	Plusieurs dispositions ont été prises dans les différentes pièces du PLU pour limiter les impacts de cette nouvelle urbanisation sur la qualité des eaux. L'article 3.2 de l'ensemble des zones précise : " L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement." Pour préserver la qualité des eaux de l'Ecosse Bouton et de l'Herbouvilliers, leurs abords ont été protégés à l'article 2.3 " <i>les constructions et aménagement conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le règlement graphique</i> ".
SURFACES IMPERMÉABILISÉES	L'urbanisation mesurée prévue dans le cadre du PLU implique l'implantation de nouvelles constructions dans les hameaux d'Herbouvilliers et de La Ferté notamment. Cela engendrera une légère augmentation des surfaces imperméabilisées, notamment en frange d'Herbouvilliers, les autres secteurs étant réduit ou inscrits au sein de la trame bâtie.	L'article 2.3 des zones UA, UC, UX, 1AU, Nh, Nh1 et Nj limitent l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surface devant être traité en espace vert de pleine terre (50%). L'OAP 1 du chemin de Bonnelles prévoit au nord du secteur de projet un espace dédié à gérer le ruissellement à l'échelle de l'opération. L'OAP 3 de l'entrée ouest de La Ferté demande également qu'un espace paysager destiné à la rétention des eaux pluviales soit réalisé.
EAU POTABLE	L'accueil d'une nouvelle population, entre 40 et 60 nouveaux habitants à horizon 2030, implique une augmentation des besoins en eau potable plus importants.	Le développement choisi par la commune est en accord avec les capacités actuelles.
ASSAINISSEMENT	Le développement de l'urbanisation entraînera une augmentation des rejets d'eaux usées, nécessitant une capacité de traitement suffisante. L'ensemble des secteurs de projets (classés en zone 1AU et Nh1) sont desservis par l'assainissement collectif.	Le traitement des eaux usées est majoritairement assuré par le SIAAP, en charge de la station d'épuration de Valenton (3 600 000 EH avec une charge maximale en entrée de 2 628 883 EH en 2014). Les hypothèses de développement prévoient entre 40 et 60 habitants supplémentaires à horizon 2030. En zone A, non desservie par l'assainissement collectif et dans laquelle certains bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination, il est précisé : en l'absence de réseau d'assainissement collectif " <i>toutes les eaux usées doivent être dirigées sur les dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères, de piscines et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite</i> ".

2.5 INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
<p>ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES</p>	<p>L'augmentation de la population implique une hausse de la consommation énergétique.</p>	<p>Le PLU encourage l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelables chez les particuliers à condition que ceux-ci intègrent à l'environnement bâti, paysager et naturel existant. L'article 3.2 du règlement écrit indique qu'il "est recommandé le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation et de la protection des sites et des paysages".</p> <p>Par ailleurs, l'article 2.2 met en lien utilisation des énergies renouvelables et préservation du patrimoine bâti et paysager. Ainsi, "la pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes, devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture."</p> <p>Un nouvel article du PLU introduit par la nouvelle architecture du règlement intègre des mesures visant les performances énergétiques et environnementales : " Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement. Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements. Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur (exemple du HPE rénovation 2009 : consommation équivalent énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude)".</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent également déroger à certaines règles d'implantation pour permettre l'amélioration des performances énergétiques du bâti.</p>
<p>LES DÉPLACEMENTS</p>	<p>L'accueil d'une nouvelle population prévue dans le cadre du PLU entraîne également une augmentation des déplacements, engendrant des gaz à effet de serre.</p>	<p>Le PADD prévoit l'aménagement d'une aire de covoiturage. Sa création relève de la communauté de communes. Le PLU encourage également le développement des mobilités douces par l'amélioration des liaisons piétonnes entre les différentes entités urbaines. L'ensemble des chemins ruraux sont protégés et identifiés au règlement graphique au titre du L151-38. L'emplacement réservé n°2 est destiné à créer une liaison piétonne entre le bourg et La Ferté en prolongeant le chemin des Ruettes. Ces dispositions ont pour but d'inciter les déplacements doux entre le bourg et les hameaux et ainsi de réduire les déplacements motorisés sur de courtes distances.</p>

2.6 INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
GESTION DES DÉCHETS	Les secteurs de projets sont tous inscrits dans le tissu urbain existant ou en frange. Ce développement n'engendre pas une modification des tournées de ramassage.	La gestion adaptée des déchets participe à la préservation des ressources naturelles. L'article 3.1 du règlement indique que " <i>les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</i> "

2.7 RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

	INCIDENCES POTENTIELLES	MESURES PRISES POUR EVITER RÉDUIRE OU COMPENSER LES ÉVENTUELLES INCIDENCES NÉGATIVES
RISQUE INONDATION	Aucune zone inondable n'est répertoriée sur la commune. Néanmoins, lors des intempéries ayant eu lieu fin mai 2016 en Ile-de-France, plusieurs inondations de caves notamment ont été observés.	Afin de limiter les risques d'inondation pour les constructions en sous-sol le règlement précise dans toutes les zones que les caves, garages et autres constructions en sous-sol sont autorisés sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.
RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	La commune est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles allant de faible à moyen, concernant principalement le hameau d'Herbouvilliers et de La Ferté.	L'aléa est détaillé dans l'état initial de l'environnement. Le chapitre 9 du titre V du règlement détaille les recommandations pour les constructions sur un sol sensible à cet aléa.

PARTIE VI

INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Le code de l'urbanisme impose désormais à la commune de suivre et d'évaluer l'application du Plan Local d'Urbanisme. Il rappelle, conformément à l'article L153-27 que «neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. ».

Les indicateurs de suivi ont été élaborés afin de permettre à la commune d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLU.

AXE 1 / MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE EN PROTÉGEANT UN SOCLE NATURE, AGRICOLE ET PAYSAGER DIVERSIFIÉ

AXE 1.1. ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLON BOISÉS, UNE DIVERSITÉ DE PAYSAGES À VALORISER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
MAINTENIR LE SOCLE AGRICOLE SUPPORT D'UNE ACTIVITÉ PRODUCTRICE MAINTENANT LES PAYSAGES DE PLATEAU	
Faciliter l'évolution des activités agricoles en place grâce une gestion fonctionnelle, paysagère et patrimoniale des fermes existantes.	<i>Indicateur : Nombre de bâtiments agricoles créés</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Préserver les espaces agricoles actuellement cultivés.	<i>Indicateur : Suivre l'évolution de la surface agricole cultivée</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : 3 ans</i>
Préserver les éléments support de biodiversité tels que les mares, mouillères, arbres isolés, remises et haies à travers des dispositions réglementaires adaptées à un espace agricole productif.	<i>Indicateur : S'assurer de leur maintien (inventaire bi-annuel)</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan bi-annuel</i>
Protéger les espaces naturels remarquables tel que le Bois de Houlbran et le réseau de mouillères identifiées par le PNR.	<i>Indicateur : Évolution des boisements / Nombre de mares créées</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : 3 ans</i>
Veiller à la qualité des transitions entre espace bâti et espace agricole.	<i>Indicateur : Suivre l'évolution des lisières avec les espaces agricoles</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
PROTÉGER LES PRAIRIES EN FRANGE D'ESPACES AGRICOLES ET URBANISÉS	
Préserver de l'enfrichement et de l'urbanisation les espaces prairiaux en frange d'espaces agricoles et urbanisés.	<i>Indicateur : Nombre de permis dans les secteurs Ap</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Permettre sur ces secteurs le développement d'une agriculture de proximité.	<i>Indicateur : Nombre de permis destinés au maraîchage ou vente directe</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Favoriser le maintien d'une ceinture jardinée sur les pourtours et à l'intérieur des espaces urbanisés.	<i>Indicateur : Respect du règlement (espace de pleine terre)</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
PRÉSERVER LES COTEAUX EN TANT QU'ESPACE NATUREL REMARQUABLE	
Protéger les réservoirs de biodiversité et les boisements remarquables identifiés par le PNR (ZNIEFF, ZIEC, SBR...).	<i>Indicateur : Évolution des boisements</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Préserver les lisières forestières au contact des espaces urbanisés, notamment au niveau d'Herbouvilliers et de La Ferté.	<i>Indicateur : Evolution des modes d'occupation du sol des espaces de lisières</i> <i>Producteur : Etat / Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Limiter l'enfrichement des espaces boisés participant à la fermeture paysagère des coteaux.	<i>Indicateur : Évolution de la surface des boisements</i> <i>Producteur : Etat / Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Veiller à ne pas supprimer d'accès aux massifs boisés en identifiant un réseau de chemins adaptés à la circulation des camions porte-engins et porte-grume de fort tonnage.	<i>Indicateur : Entretien des chemins identifiés</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
PROTÉGER LES FONDS DE VALLÉES DE L'ENFRICHEMENT	
Maintenir les ouvertures paysagères au sein des espaces jardinés en limitant l'enfrichement.	<i>Indicateur : Évolution des boisements</i> <i>Producteur : Etat / Commune / PNR</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Favoriser le maintien des espaces ouverts, notamment les prairies, en fond de vallon.	<i>Indicateur : Exploitation des terrains du fond de vallée</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Rechercher une réappropriation des étangs et de l'Ecosse Bouton en limitant le développement de la végétation rivulaire et en maintenant une porosité visuelle.	<i>Indicateur : Évolution des abords des étangs et des cours d'eau</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
ENCADRER L'ÉVOLUTION DES ESPACES JARDINÉS, ESPACES DE LOISIRS MAJEURS DE LA COMMUNE	
Assurer une frange paysagère lors de construction en limite d'espaces agricoles ou boisés.	<i>Indicateur : Réalisation des prescriptions des OAP</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Encadrer et accompagner le traitement des limites séparatives (clôtures et plantations), en particulier lorsqu'elles sont au contact des milieux agricoles ou naturels. Limiter le développement des murs en front de rue.	<i>Indicateur : Suivre l'évolution du traitement des limites</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville à travers un règlement adapté.	<i>Indicateur : Réalisation des prescriptions des OAP</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Préserver les arbres remarquables de la commune.	<i>Indicateur : Maintien des arbres (nombre d'arbres abattus ou endommagés)</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>

AXE 1.2. AUX PORTES DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE, UN SOCLE NATUREL ET AGRICOLE A MÉNAGER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER	
<p>Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier en limitant à 5% l'extension des espaces urbanisés de la commune à horizon 2030.</p>	<p><i>Indicateur : Aménagement des secteurs de projet en frange d'espace urbanisé</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : 3 ans</i></p>
<p>Maintenir des coupures d'urbanisation en transversal de la vallée en favorisant des aménagements paysagers.</p>	<p><i>Indicateur : Évolution des espaces boisés entre les entités bâties</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : 3 ans</i></p>
FAVORISER UN URBANISME PEU CONSOMMATEUR D'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER OPTIMISANT LA GESTION DES RESSOURCES	
<p>Veiller à une utilisation optimisée des espaces de projets tout en préservant des formes cohérentes et des espaces de respiration.</p>	<p><i>Indicateur : Réalisation des aménagements prévus</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i></p>
<p>Permettre un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques tout en respectant les caractéristiques de l'environnement bâti.</p>	<p><i>Indicateur : Nombre de permis posés pour l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i></p>
<p>Limiter l'imperméabilisation des sols et garantir la gestion des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement.</p>	<p><i>Indicateur : S'assurer du maintien des espaces verts de pleine terre</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i></p>

AXE 1.3. DES CONTINUITÉS TERRITORIALES, SUPPORT DE LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES, À CONFORTER

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
RECONNECTER LES ESPACES BOISÉS	
Maintenir les continuités entre les espaces ouverts et préserver la trame verte herbacée de la commune.	<i>Indicateur : Évolution des espaces boisés</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Favoriser la connectivité de la trame arborée en maintenant les haies et les autres espaces relais tel que le bois de Houlbran et le bois de la Culotte.	<i>Indicateur : Maintien des éléments paysagers repérés</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : 3 ans</i>
METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE MARQUANT CHAQUE ENTITÉ PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE	
Préserver le cours d'eau de l'Ecosse Bouton, le ru d'Herbouvilliers et celui de la Prédecelle ainsi que leurs abords tout en limitant l'enrichissement.	<i>Indicateur : Évolution des abords des cours d'eau</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Mettre en place une protection stricte pour les milieux humides les plus remarquables.	<i>Indicateur : Taux de restauration des zones humides dégradées</i> <i>Producteur : PNR / SAGE</i> <i>Périodicité : 3 ans</i>
Mettre en valeur le patrimoine bâti associé tel que le lavoir du bourg, la fontaine Saint-Paul et l'abreuvoir d'Herbouvilliers.	<i>Indicateur : Réalisation de travaux d'entretien</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Redéfinir les contours des espaces bâtis pour mieux prendre en compte les zones humides et assurer une transition harmonieuse avec ces milieux sensibles.	<i>Indicateur : Nombre de permis à proximité de zones humides</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
MAINTENIR ET FAVORISER LES PERCEPTIONS PROCHES ET LOINTAINES DU PAYSAGE	
Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles.	<i>Indicateur : Maintien des cônes de vue et évolution des boisements</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : 3 ans</i>
Préserver et régénérer les vues qualitatives vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux de la commune.	<i>Indicateur : Nombres de permis apportant des solutions innovantes en termes d'insertion paysagères</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Réfléchir dans l'aménagement et l'intégration architecturale et paysagère à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit et de couleurs.	<i>Indicateur : Nombres de permis apportant des solutions innovantes en termes d'insertion paysagères</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
FACILITER LES DÉPLACEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS URBAINES	
Permettre les déplacements doux entre le hameau de La Ferté et le bourg par la reconnexion des deux tronçons du Chemin des Ruettes.	<i>Indicateur : Réalisation de l'aménagement</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Mettre en place des itinéraires cyclables et pédestres entre le bourg et les hameaux ainsi qu'avec les communes limitrophes.	
Mettre en valeur les chemins et sentiers ruraux au sein des boisements et du plateau agricole sans entraver la préservation des espaces naturels.	<i>Indicateur : Nombre de chemins réhabilités ou créés</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : 3 ans</i>
Tenter de limiter les déplacements pendulaires par l'aménagement d'une aire de covoiturage.	<i>Indicateur : Réalisation de l'aménagement</i> <i>Producteur : Commune / Conseil Départemental</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>
Prévoir la réalisation d'un espace de stationnement dans l'écart du Buisson.	<i>Indicateur : Acquisition de l'ER destiné à l'aire de stationnement</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>
Sécuriser les déplacements dans le bourg et les hameaux en limitant le stationnement de véhicules sur les trottoirs et la voirie.	<i>Indicateur : Maintien des stationnement sur la voie et les trottoirs</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : 3 ans</i>

AXE 2 / CONSTRUIRE UN PROJET TERRITORIAL EN S'INSCRIVANT DANS LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES ET URBAINES DES NOYAUX HISTORIQUES

AXE 2.1. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE À PARTIR DES NOYAUX HISTORIQUES DU BOURG, DE LA FERTÉ ET D'HERBOUVILLIERS

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
CONFORTER LES TROIS POLARITÉS DE LA COMMUNE EN COHÉRENCE AVEC LEURS SPÉCIFICITÉS	
Confirmer le bourg comme carrefour structurant de la vie locale.	<i>Indicateur : Réalisation des aménagements visant à qualifier le centre-bourg</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Permettre un renforcement du hameau de La Ferté qui préserve la cohérence patrimoniale de la rue principale en privilégiant un épaissement autour du Chemin des Ruettes.	<i>Indicateur : Nombre de permis dans le secteur de projet</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Favoriser un développement endogène d'Herbouvilliers contribuant à la qualification paysagère de ses franges et de l'entrée de la rue Frelon.	<i>Indicateur : Réalisation de l'aménagement</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DES AUTRES ESPACES URBANISÉS DE LA COMMUNE MAINTENANT LEUR CARACTÈRE OUVERT ET PAYSAGER	
Éviter le développement de bâtis isolés.	<i>Indicateur : Nombre de permis en zone A et N</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Permettre un renforcement ciblé le long de la route de la Rimorière, en cohérence avec les enveloppes urbaines définies par le plan de Parc.	<i>Indicateur : Nombre de permis dans les secteur Nh1</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Accompagner l'évolution des sites en mutation sur le territoire communal.	<i>Indicateur : Evolution du site de Talou</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>

AXE 2.2. ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AFIN DE PRÉSERVER UNE STRUCTURE URBAINE COHÉRENTE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
PRÉVOIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES	
Maîtriser l'évolution de la population autour de 0,55% de croissance annuelle, en conformité avec le SDRIF et la charte du PNR.	<i>Indicateur : Nombre de nouveaux habitants par an Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Permettre l'installation de jeunes familles sur la commune à travers une offre foncière et immobilière adaptée.	<i>Indicateur : Nombre de logements sociaux/intermédiaire/acquisition à la propriété créés par an Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Permettre une cohabitation intergénérationnelle en favorisant l'adaptation des logements et des secteurs résidentiels.	<i>Indicateur : Nombre de logements créés sur une propriété déjà bâtie, sans division Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT EN CONFORTANT LE BOURG ET LES HAMEAUX	
Viser la création de 1 à 2 logements par an, soit un objectif d'une vingtaine de nouveaux logements à horizon 2030.	<i>Indicateur : Nombre de logements créés par an Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Favoriser la création de nouvelles maisons sur des espaces interstitiels au sein des enveloppes urbaines, en prenant en compte les sensibilités paysagères et environnementales.	<i>Indicateur : Nombre de logements créés sur des dents creuses Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Encadrer la création de nouvelles maisons ou d'extensions sur des parcelles déjà bâties dans les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial.	<i>Indicateur : Nombre de projets réalisés issus de divisions parcellaires Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Permettre la création de nouvelles maisons sur des parcelles déjà bâties dans les espaces préférentiels de densification lorsque cela n'entrave pas la qualité patrimoniale et paysagère du site.	<i>Indicateur : Nombre de logements créés au sein des espaces préférentiels de densification du PNR Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>

AXE 2.3. PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PATRIMONIALES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ COMMUNALE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
<p>PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES TISSUS HISTORIQUES ET DU BÂTI ANCIEN TOUT EN VEILLANT AU MAINTIEN DE SON INTÉGRITÉ PATRIMONIALE</p>	
<p>Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural du bourg et des hameaux (volumes, matériaux, modes d'implantation, respect de la charte du PNR...). Préserver le caractère des ensembles bâtis historiques tels que celui de la Maison Forte, du coeur d'Herbouvilliers ou de La Ferté.</p>	<p><i>Indicateur : Évolution des bâtiments repérés au titre du L151-19</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i></p>
<p>Protéger les bâtiments les plus remarquables tout en donnant des usages d'évolution ou de reconversion adaptée.</p>	
<p>Veiller au maintien de murs anciens et autres éléments architecturaux patrimoniaux par des dispositions intégrant les besoins d'évolution de l'espace bâti.</p>	<p><i>Indicateur : Maintien des éléments patrimoniaux repérés au titre du L151-19</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i></p>
<p>Identifier et préserver les monuments historiques tel que le Château de Breteuil et les éléments de «petit patrimoine» dispersés au sein des tissus urbanisés et agricoles.</p>	
<p>ACCOMPAGNER LES NOUVEAUX USAGES DES BÂTIS ANCIENS TELS QUE LES FERMES, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LEUR DIMENSION PATRIMONIALE</p>	
<p>Permettre la reconversion des bâtiments agricoles inscrits dans les hameaux. Veiller à une reconversion respectueuse du bâti ancien et adaptée aux caractéristiques architecturales et paysagères.</p>	<p><i>Indicateur : Nombre de permis délivré pour la restauration des fermes des hameaux</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i></p>
<p>Préserver les bâtiments agricoles ainsi que les éléments paysagers associés les plus intéressants et accompagner leurs possibles évolutions qu'imposent les mutations technologiques et/ou les techniques agricoles ou d'élevage.</p>	<p><i>Indicateur : Nombre de permis délivré pour la reconversion du bâti agricole des fermes du plateau</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i></p>

AXE 2.4. CONFORTER LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT AU DYNAMISME COMMUNAL

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
Permettre l'installation d'artisans sur la commune et favoriser l'implantation au sein du tissu bâti des activités de petite échelle compatibles avec la proximité d'habitations.	<i>Indicateur : Nombre d'artisans implantés sur la commune</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Permettre le développement de l'offre en hébergement touristique de la commune.	<i>Indicateur : Nombre de permis destinés aux hébergements hôteliers et touristiques</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Conforter les activités agricoles, notamment en permettant le développement de l'agriculture de proximité.	<i>Indicateur : Installation d'un local de vente directe, développement du maraîchage</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Prendre en compte dans l'aménagement le potentiel à venir des communications numériques en facilitant le télétravail et le travail à domicile.	<i>Indicateur : Raccordement au réseau haut débit</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>

AXE 3 / AMORCER DES PROJETS RÉSIDENTIELS, ÉCONOMIQUES ET D'ESPACES PUBLICS CIBLÉS EN INVESTISSANT DES SITES STRATÉGIQUES

AXE 3.1. DÉVELOPPER DE NOUVEAUX POINTS D'INTENSITÉ URBAINE AU COEUR DES HAMEAUX

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
PERMETTRE LA DENSIFICATION DE NOYAUX D'URBANISATION AFIN DE DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENT DIVERSIFIÉE AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES DES HAMEAUX	
Prévoir la création d'une opération de quelques logements en frange du hameau d'Herbouvilliers en intégrant une requalification paysagère de l'entrée de la commune.	<i>Indicateur : Réalisation de l'aménagement Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Permettre la réalisation d'une opération d'ensemble sur un secteur du chemin des Ruettes à proximité de la ferme de La Ferté, en préservant la frange boisée à l'arrière des parcelles.	<i>Indicateur : Réalisation de l'aménagement Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DES GRANDES PROPRIÉTÉS	
Anticiper l'évolution des grandes propriétés en se réservant la possibilité d'une réflexion d'ensemble afin de préserver ces sites et d'assurer le maintien des vues.	<i>Indicateur : Maintien des grandes propriétés du bourg et de La Ferté Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>

AXE 3.2. ENCADRER LES POSSIBILITÉS DE MUTATION OU D'ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX SITES ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Permettre une diversification touristique du domaine de Breteuil tout en s'assurant de la préservation patrimoniale du site.	<i>Indicateur : Nombre de permis de construire destinés à la diversification économique Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Prévoir la reconversion de la scierie autour d'un projet de «lieu-étape» incluant par exemple une offre de vente directe, de restauration, d'hébergement et d'intermodalité prenant en compte la sensibilité paysagère du site.	<i>Indicateur : Réalisation de l'aménagement Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Anticiper le devenir de la pépinière Thuilleaux en permettant la reconversion du bâti agricole vers des activités économiques à périmètre constant. Soutenir le développement d'une agriculture de proximité sur le site de la pépinière en privilégiant le maintien d'activités agricoles sur le site.	<i>Indicateur : Nombre de permis destinés aux activités agricoles Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>

AXE 3.3. REQUALIFIER ET AMÉNAGER DES LIEUX PUBLICS STRUCTURANTS CONTRIBUANT À LA QUALITÉ DES ESPACES URBAINS DE LA COMMUNE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	INDICATEURS POSSIBLES
AMÉNAGER UN PARC MUNICIPAL MULTIFONCTIONNEL AUTOUR DE LA MAIRIE	
Créer des espaces de détente et de loisirs autour de mairie.	<i>Indicateur : Réalisation de l'aménagement Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Préserver les arbres remarquables du parc de la mairie.	<i>Indicateur : Maintien des arbres repérés du parc de la mairie Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Veiller à l'accessibilité du site à tous les publics.	<i>Indicateur : Réalisation d'aménagements adaptés au PMR Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
REDONNER AU CARREFOUR PRINCIPAL DU BOURG UN ASPECT DE PLACE DE VILLAGE	
Retravailler le fonctionnement et l'aspect du croisement en recherchant une cohérence patrimoniale avec les édifices qui l'entourent.	<i>Indicateur : Réalisation de l'aménagement Producteur : Commune Périodicité : Bilan annuel</i>
Inciter à travers l'aménagement à une conduite pacifiée et à une bonne cohabitation entre les différents usagers.	
RETRAVAILLER LES ESPACES PUBLICS DE L'ENTRÉE EST DU BOURG	
Ouvrir les paysages sur le clocher, le ruisseau, le lavoir et le château de Breteuil.	<i>Indicateur : Réalisation de défrichement Producteur : Commune / PNR Périodicité : Bilan annuel</i>

