

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 11 décembre 2020

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

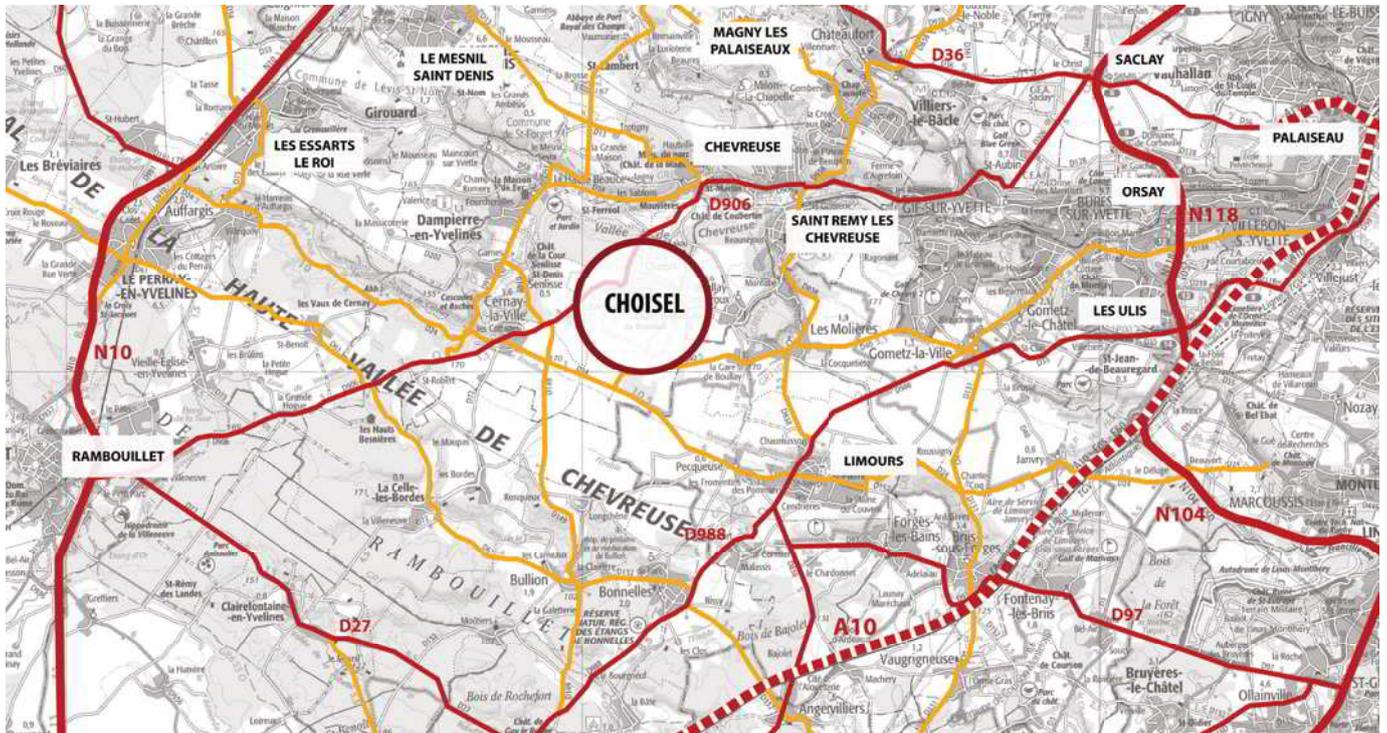
1. METHODE UTILISEE.....	172
2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	173
2.1 INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LA GÉOLOGIE.....	173
2.2 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS.....	174
2.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE.....	176
2.4 INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU.....	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

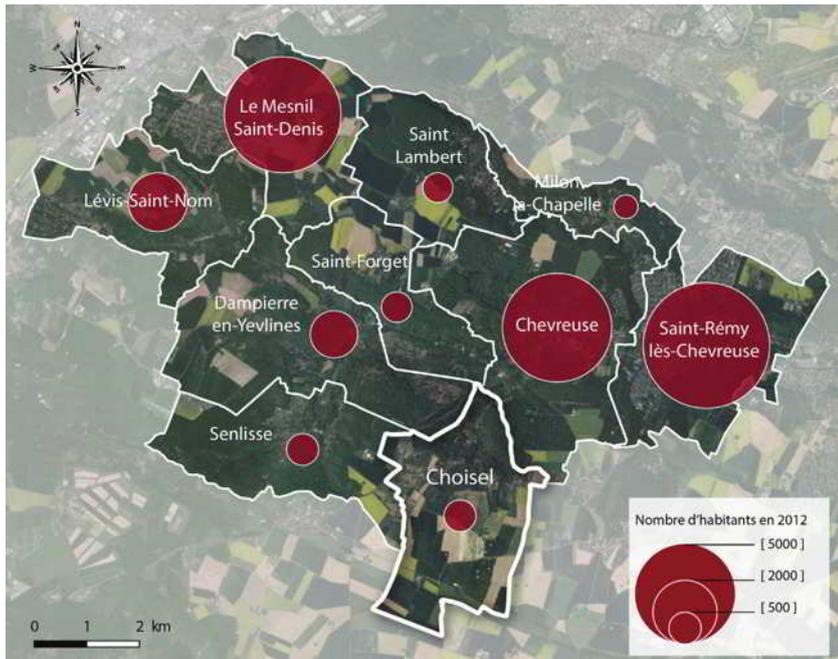
Le POS de Choisel, approuvé le 8 novembre 1979, est révisé afin de le mettre en compatibilité avec la loi SRU, la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (2011), le SDRIF et la loi ALUR. Les objectifs poursuivis par la commune et décrits dans la délibération de prescription 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.

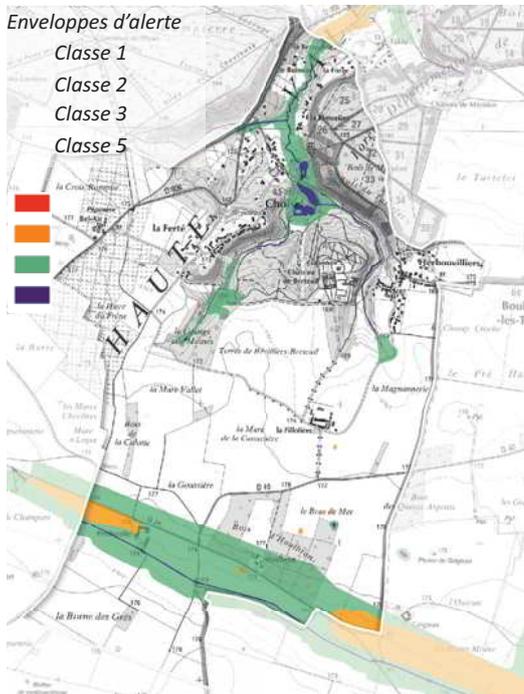
Le PLU devra par ailleurs être compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 arrêté le 20 décembre 2015 et le SAGE Orge-Yvette, révisé et approuvé le 2 juillet 2014.

Un réseau hydrographique à l'origine des différentes entités paysagères

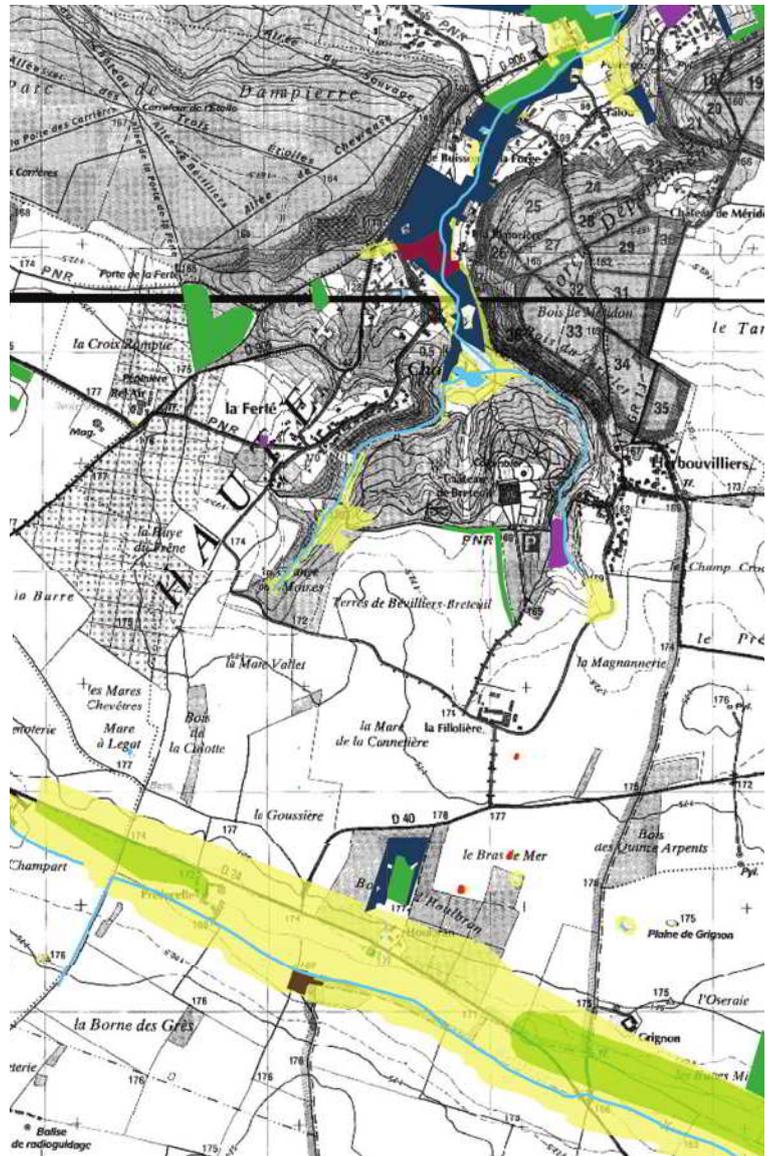
La commune de Choisel, qui est localisée sur le plateau entaillé par les affluents de l'Yvette, est caractérisée par un relief marqué et un réseau hydrographique dense à l'origine de la diversité des paysages. Le réseau hydrographique, composé des cours d'eau d'Ecosse Bouton, d'Herbouvilliers et de la 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.



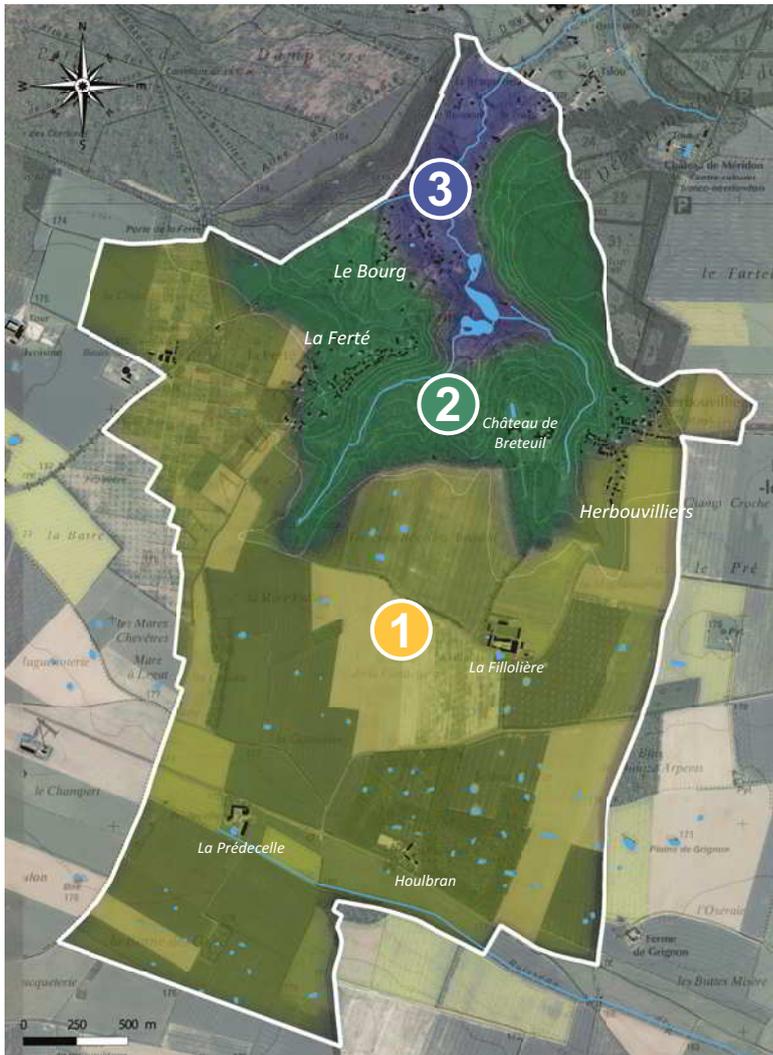
- Enveloppes d'alerte potentiellement humides à Choisel - Source : DRIEE Ile-de-France, Carmen -



- 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**

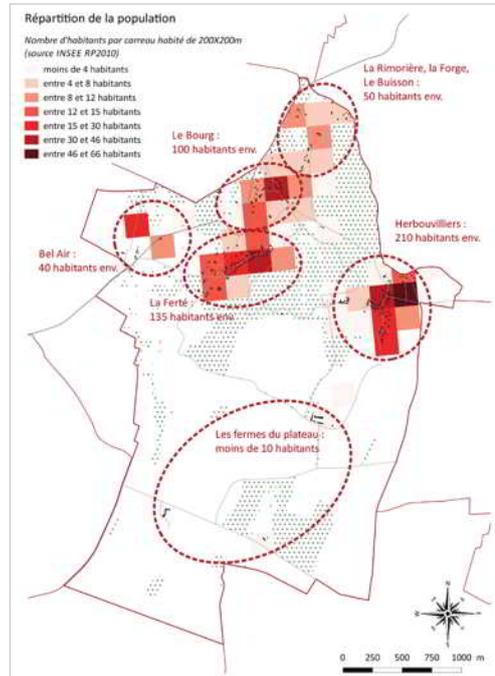
Le bourg de Choisel s'est développé dans le vallon humide de l'Ecosse Bouton. Ce vallon auparavant pâturé connaît depuis le siècle dernier un important phénomène d'enfrichement, fermant les paysages.

Les espaces naturels répertoriés

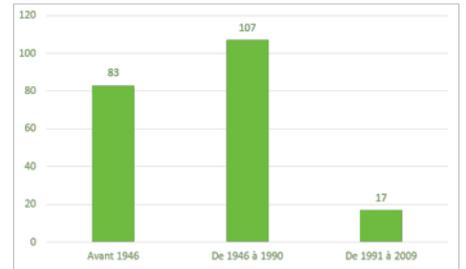
Le territoire présente des qualités paysagères et environnementales fortes qui se traduisent par un nombre important d'espaces classés et inscrits mais également de sites inventoriés :

- 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'Herbouvilliers.



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'Herbouvilliers 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.

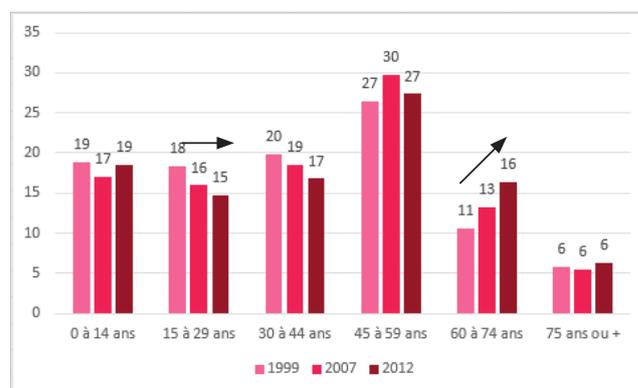
Un commune attractive sous influence métropolitaine

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.

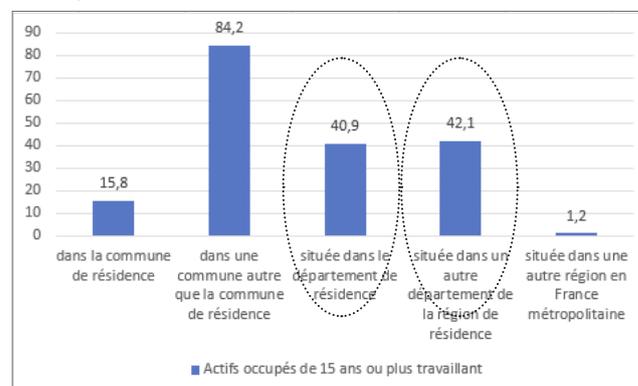


538 habitants
en 2012 à Choiseil

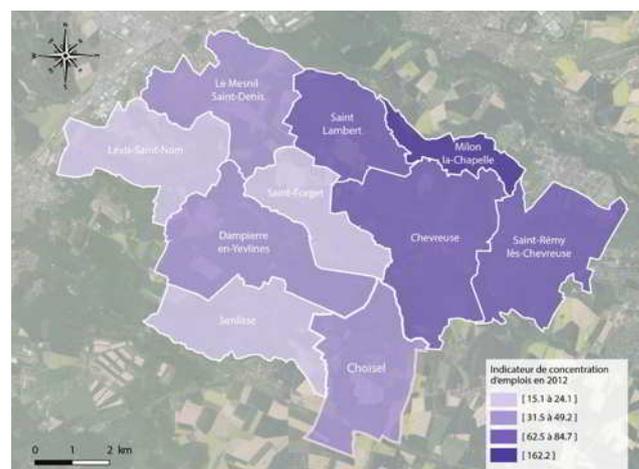
2,61
PERSONNES PAR
MENAGE



- 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.

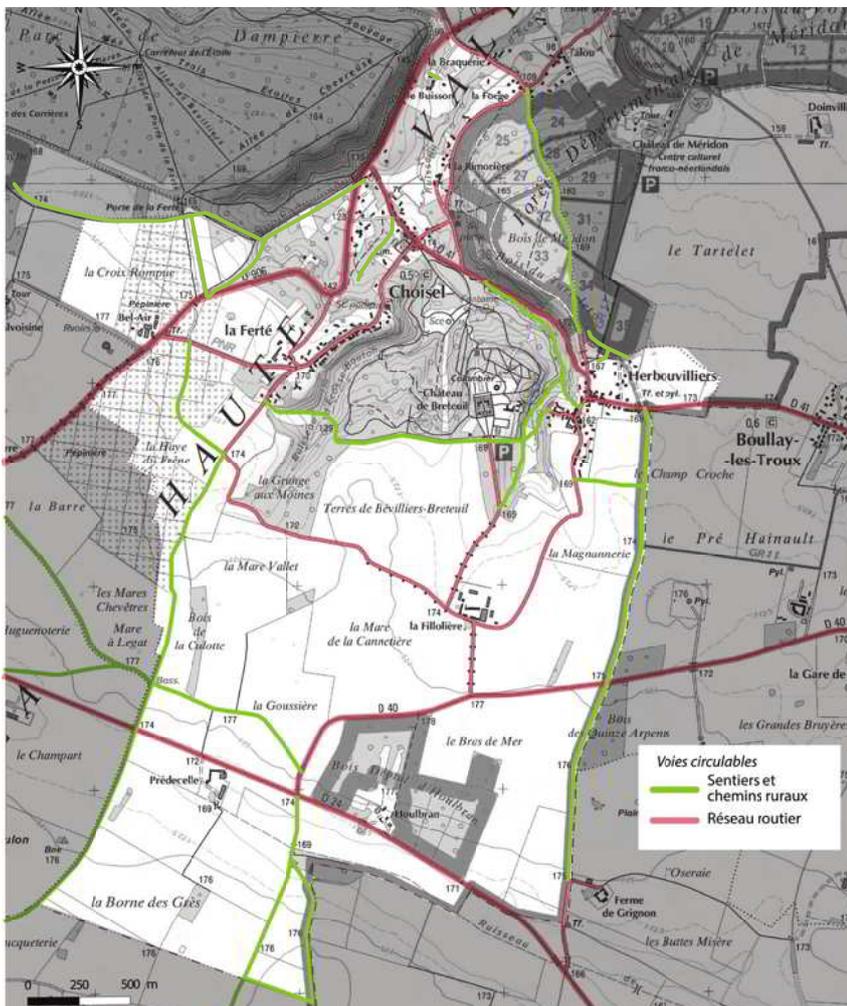
Bien que Choisel n'accueille aucun équipement scolaire, un accueil périscolaire est organisé dans l'espace Ingrid Bergman.

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.

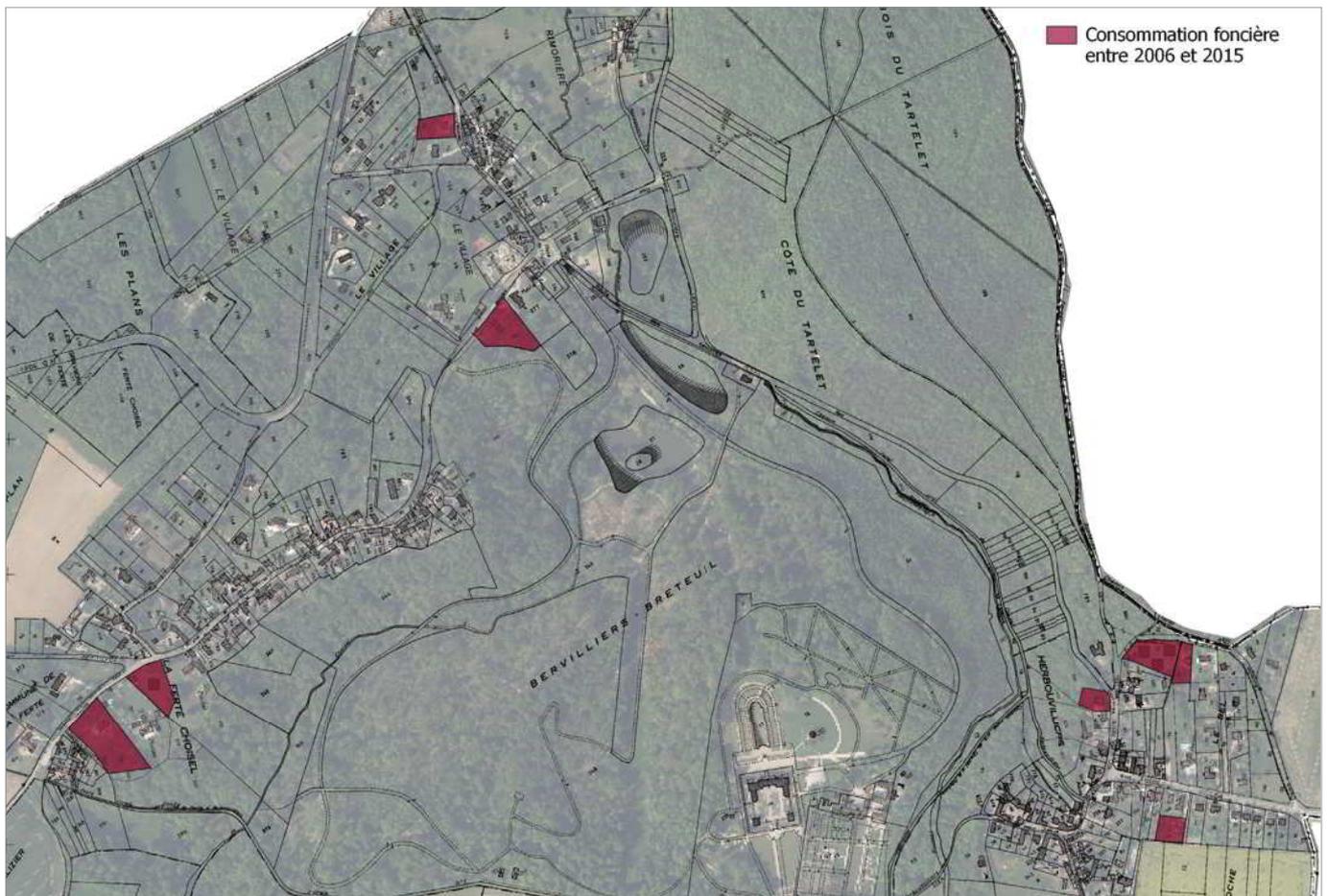
3. RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS À CRÉER

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



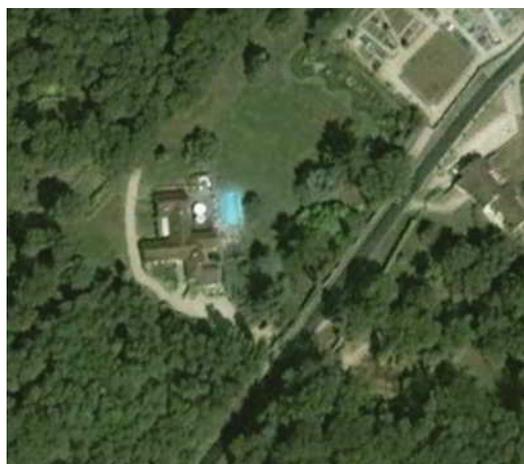
- > Surface : 1400 m²
- > Nb de logement : 1



- > 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.

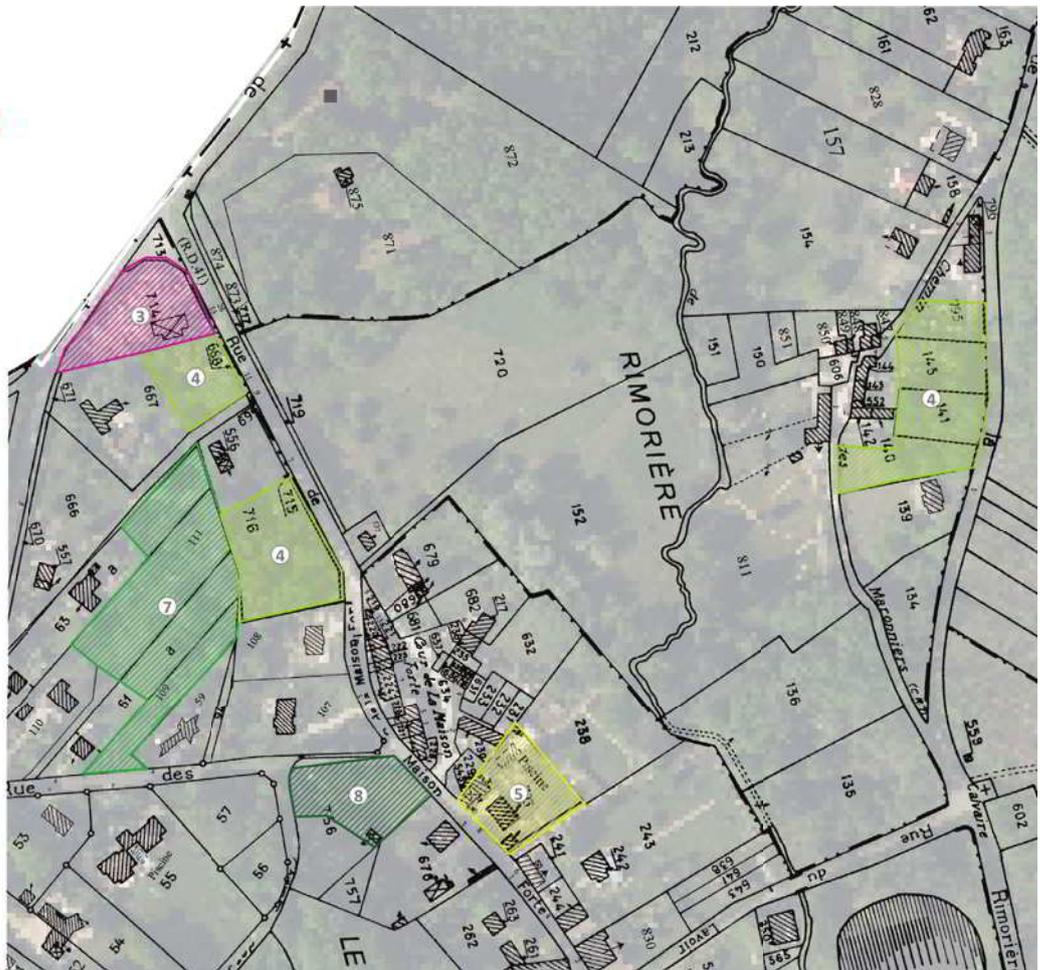
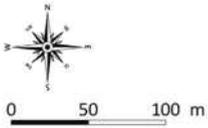
A ce titre, il avait été identifié dans un premier temps des potentiels en micro-division et d'autres inscrits sur des terrains publics. Il a été fait le choix de ne pas les comptabiliser en tant que potentiels. En effet, sur les terrains communaux du bourg, la collectivité a pour objectif de les requalifier. 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

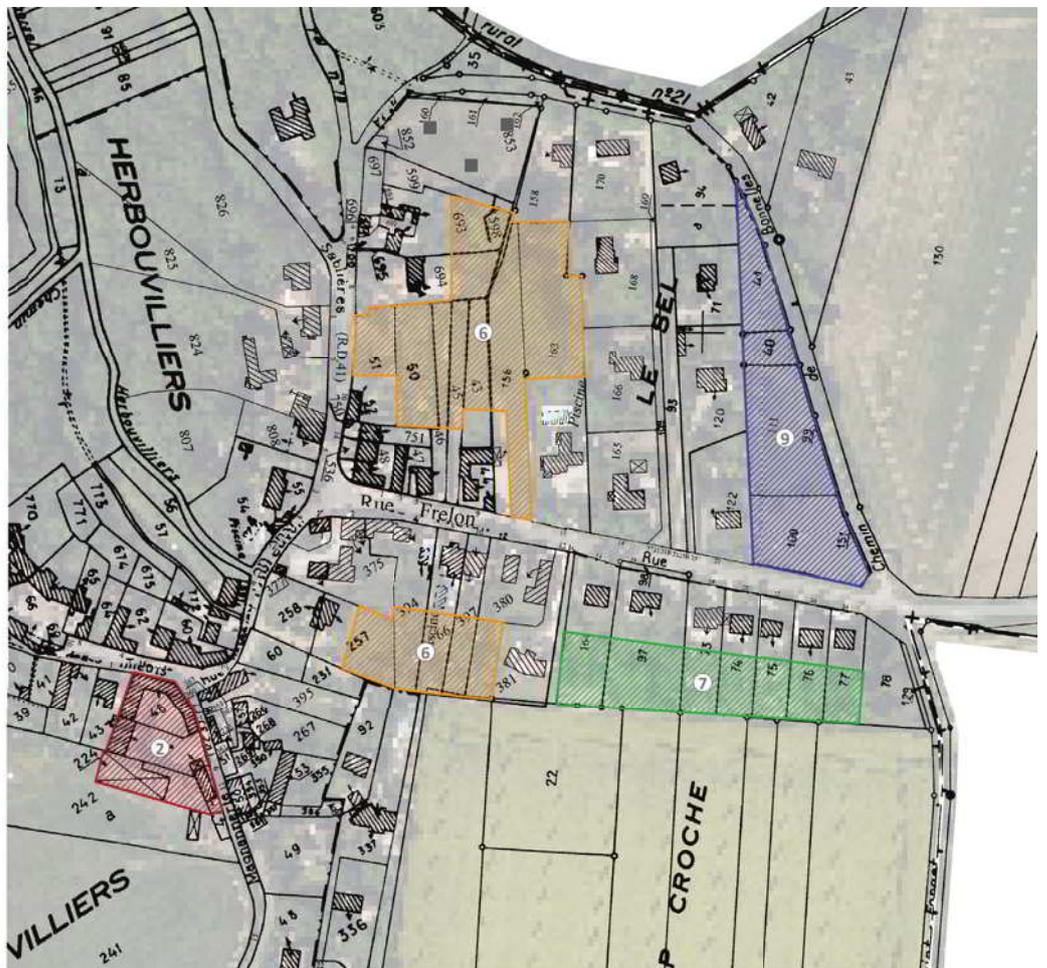
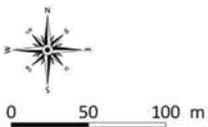


- Potentiels fonciers identifiés dans le bourg et à la Rimorière - Source : Cittanova -

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/ 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 : Cittanova -

PLU DE CHOISEL
ETUDE DE CAPACITE DE
DENSIFICATION ET DE MUTATION
DES ESPACES BATIS

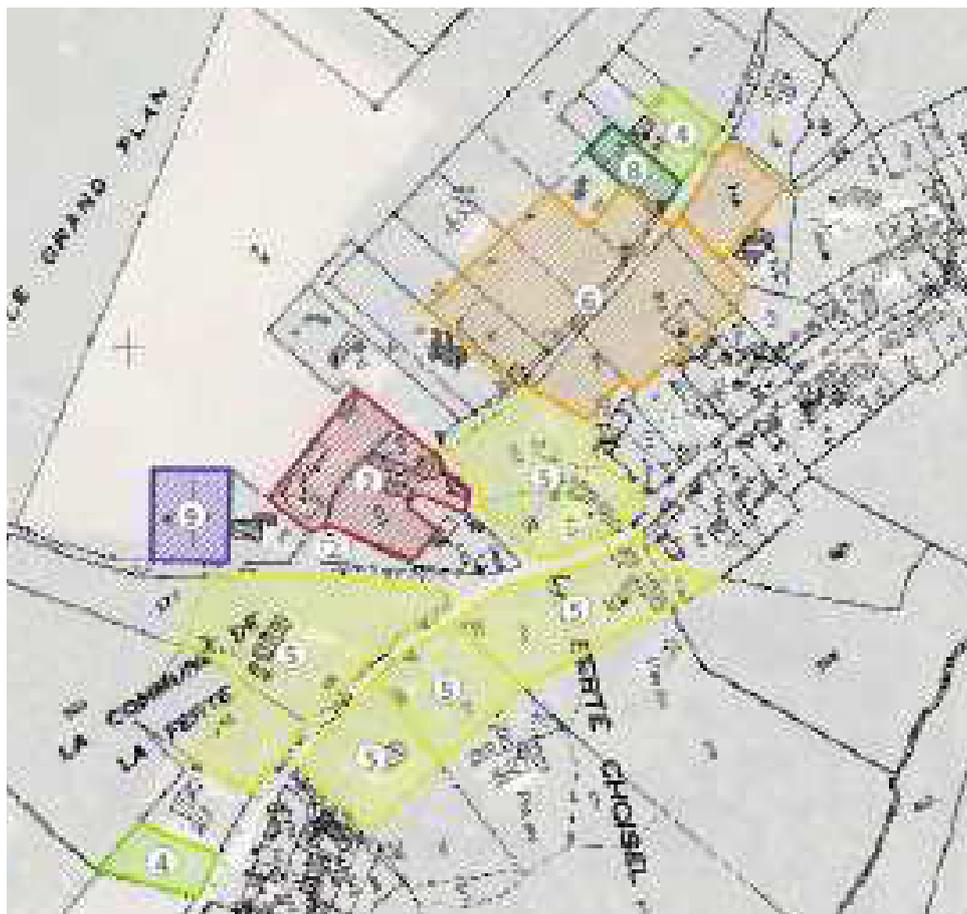
- La Ferté -

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 -

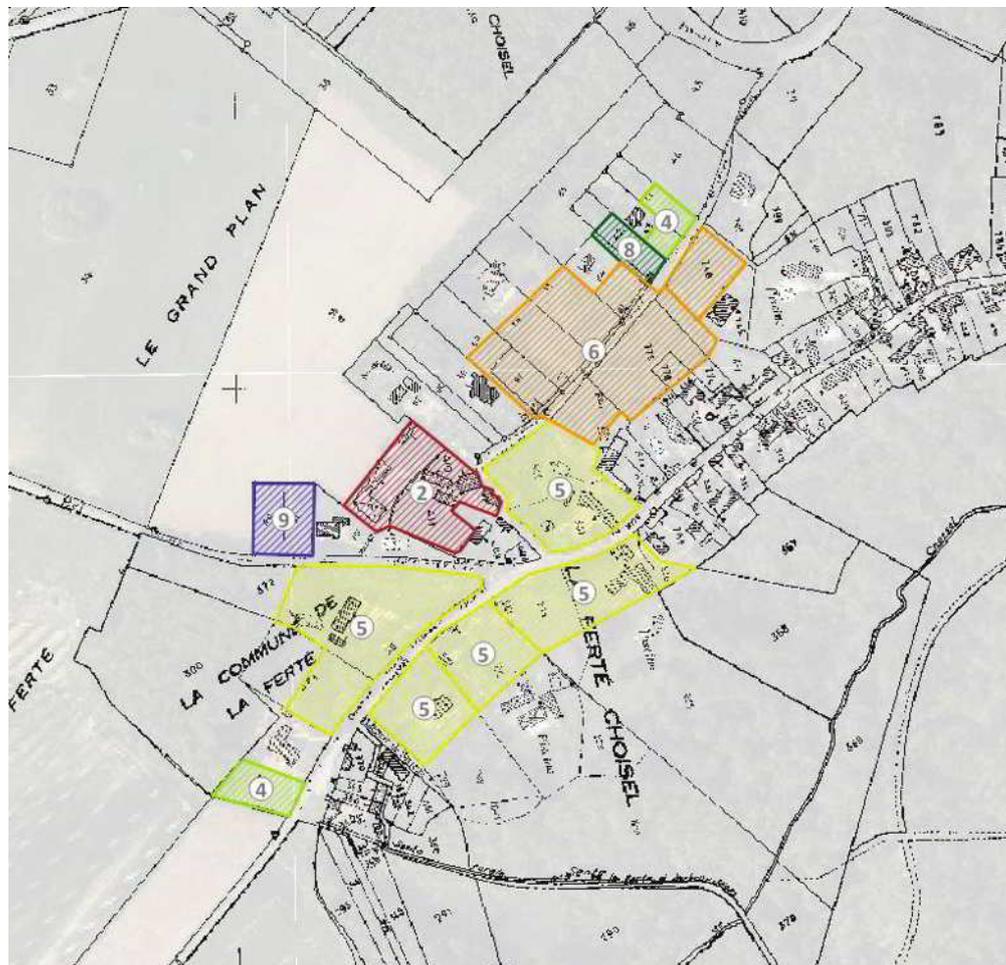
PLU DE CHOISEL
ETUDE DE CAPACITE DE
DENSIFICATION ET DE MUTATION
DES ESPACES BATIS

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 Herbouvilliers



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 BÂTIES



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 différents 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 était 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

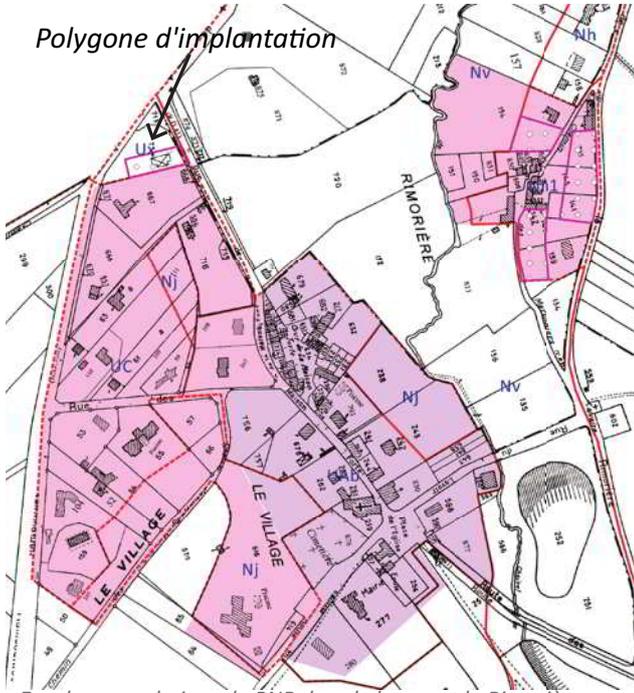
LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER	
<p>Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier en limitant à 5% l'extension des espaces urbanisés de la commune à horizon 2030.</p>	<p>Tous les secteurs 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>Limitier 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

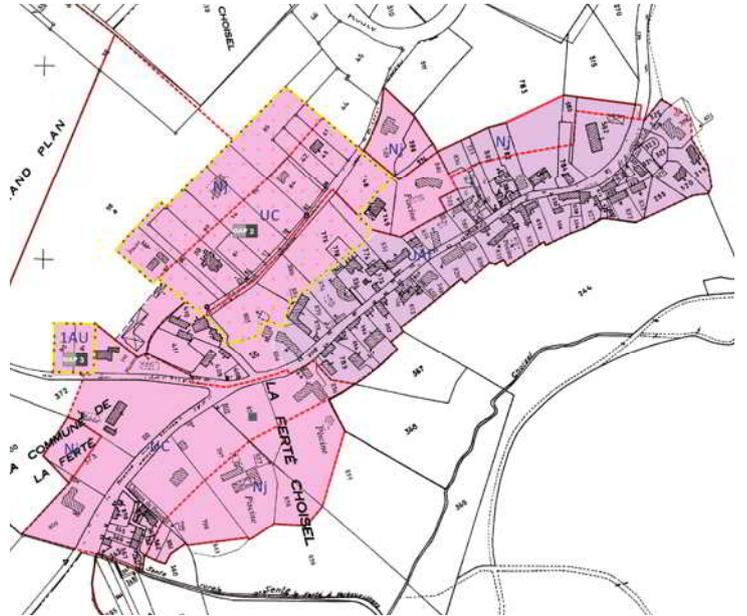
Le plan de parc identifie les enveloppes urbaines et précise les secteurs préférentiels de densification.

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.

Polygone d'implantation



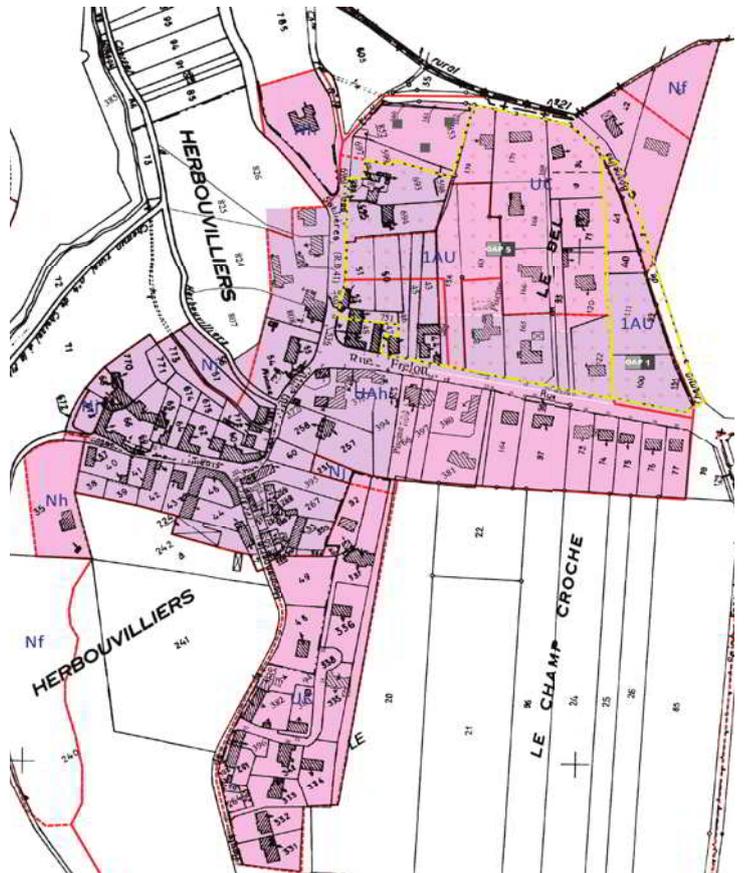
- Enveloppes urbaines du PNR dans le bourg et la Rimorière -



- 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.

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.	> 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,
Favoriser un développement endogène d'Herbouvilliers contribuant à la qualification paysagère de ses franges et de l'entrée de la rue Frelon.	> UAh pour le hameau d'Herbouvilliers (classement en 1AU de la frange est du hameau). 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. Accompagner l'évolution des sites en mutation sur le territoire communal.	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. 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. 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 <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'Herbouilliers).</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 L151-7 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.

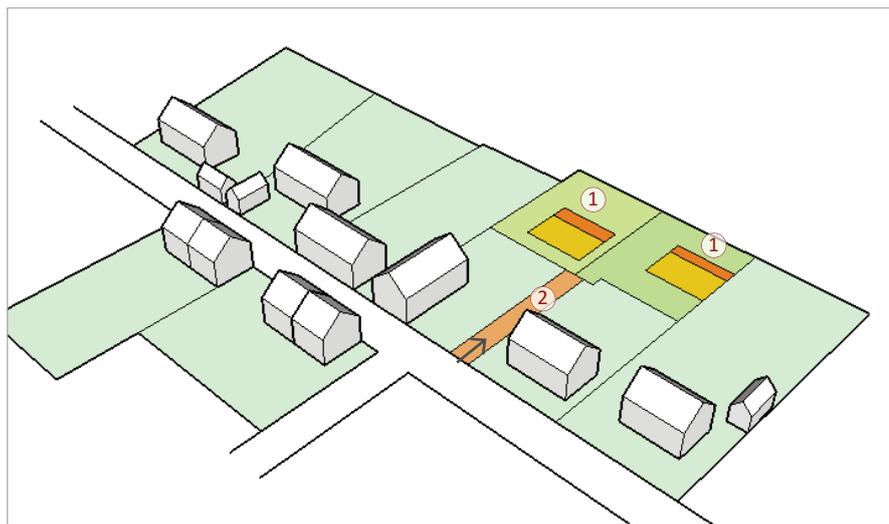
L'OAP Cadre «division parcellaire» concerne tous les secteurs inscrits en zone urbaine UA et UC ainsi que les secteurs de taille et de capacité limitées Nh1.

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%.



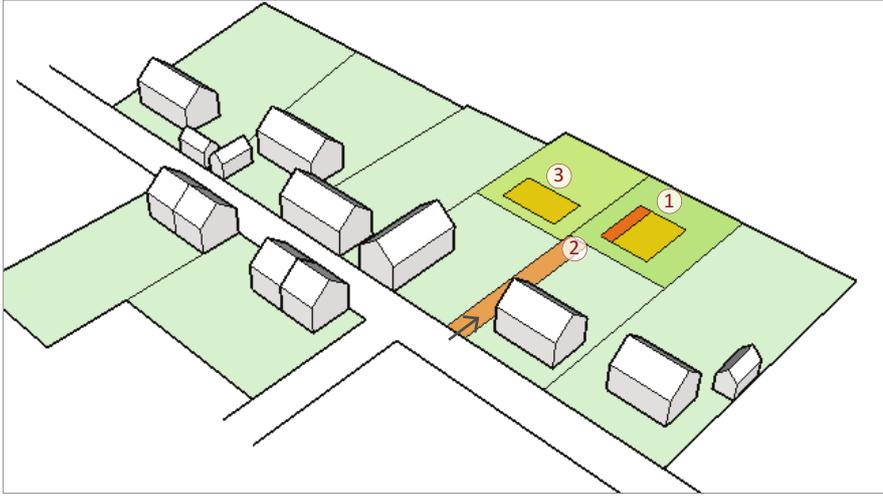
① Divisions parcellaires simultanées : les deux propriétaires des parcelles concomitantes s'accordent pour créer un accès mutualisé aux deux parcelles divisées.

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.

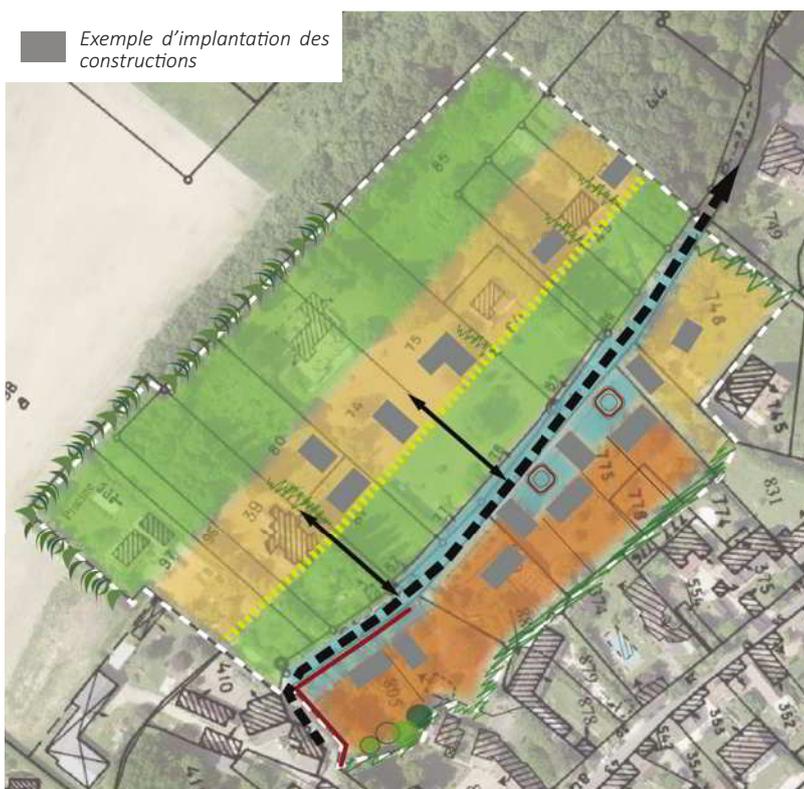
Le site concerné est localisé en frange du hameau de La Ferté, dans un secteur situé entre le tissu historique dense de la route de la Grange aux Moines et l'habitat diffus du chemin des Ruettes. Ce site est composé de fonds de jardins et de dents creuses.

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.

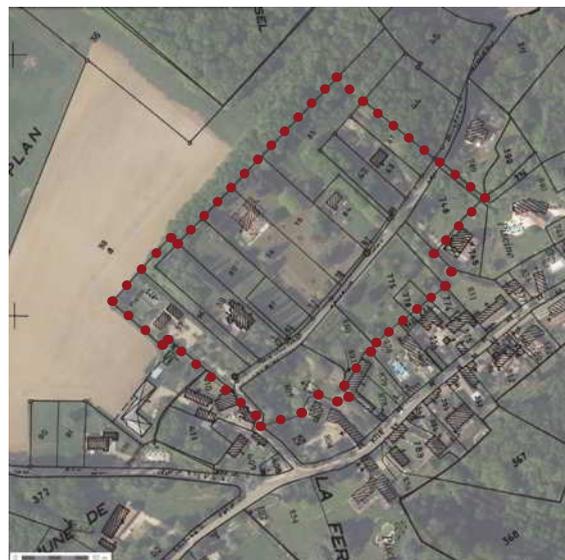
C'est un secteur ayant un potentiel en densification intéressant, du fait notamment de son inscription en zone urbaine, justifiant la mise en oeuvre d'orientations d'aménagement et de programmation.

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 su site devra être préservé, il témoigne du passé rural du territoire.

Échéancier prévisionnel : 



■ 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

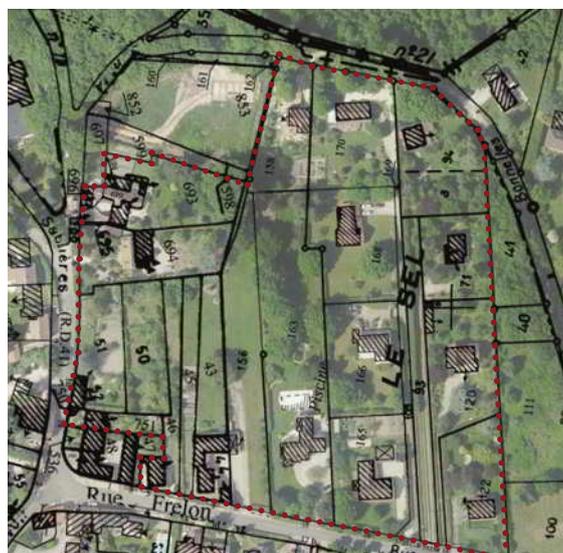
Phasage : 2 phases autonomes

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 :

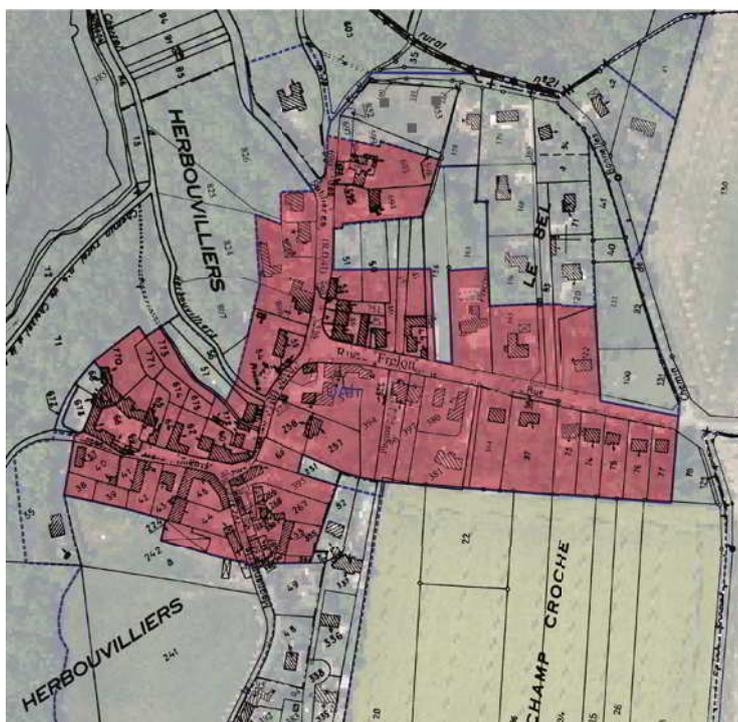
- **UAb** : tissu historique du bourg
- **Uaf** : tissu historique de La Ferté
- **UAh** : tissu historique d'Herbouvilliers

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.

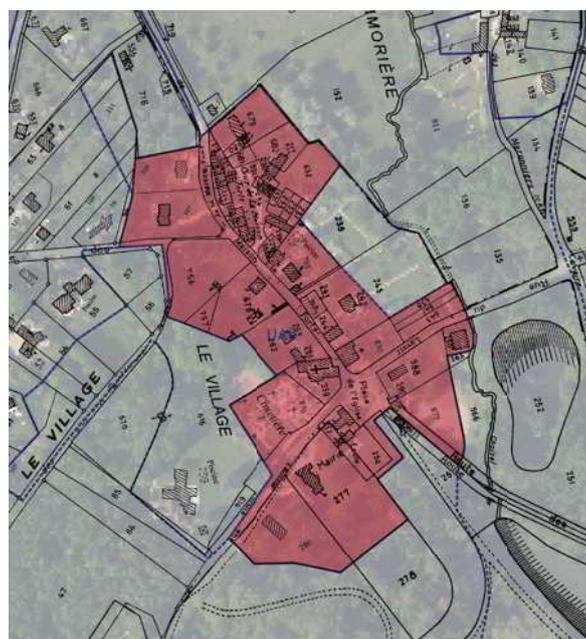
La création de trois secteurs se justifie par les différences typologiques des tissus composant ces noyaux historiques. Le noyau historique du bourg est caractérisé par la présence de l'ensemble de la Maison Forte, présentant un alignement à la voie et aux limites séparatives, ainsi que par la présence 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.

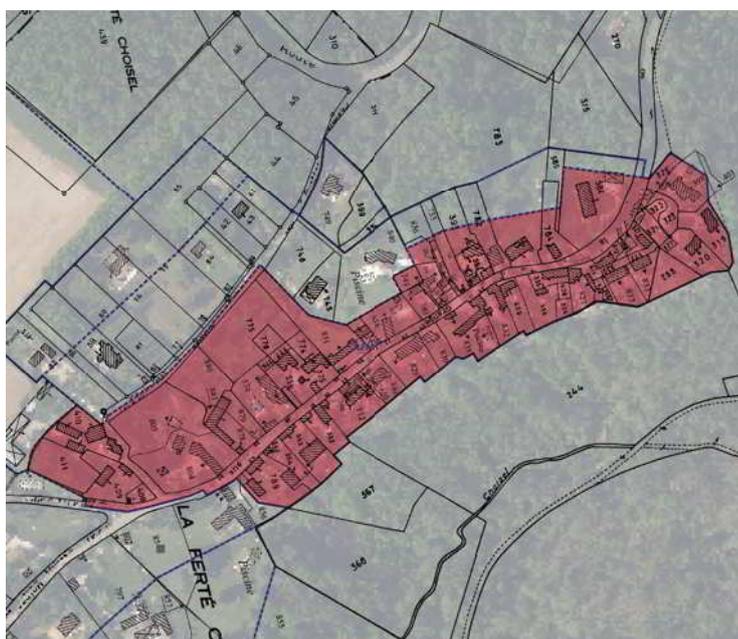
Le secteur UAh intègre le tissu historique dense caractérisé par un alignement aux voies mais également le tissu plus récent le long de la rue Frelon afin que celui-ci puisse bénéficier d'une densification, en continuité des deux secteurs de projets encadrés par l'OAP 1 et l'OAP 5.



- Zone UA d'Herbouvilliers -



- Zone UAb du bourg -



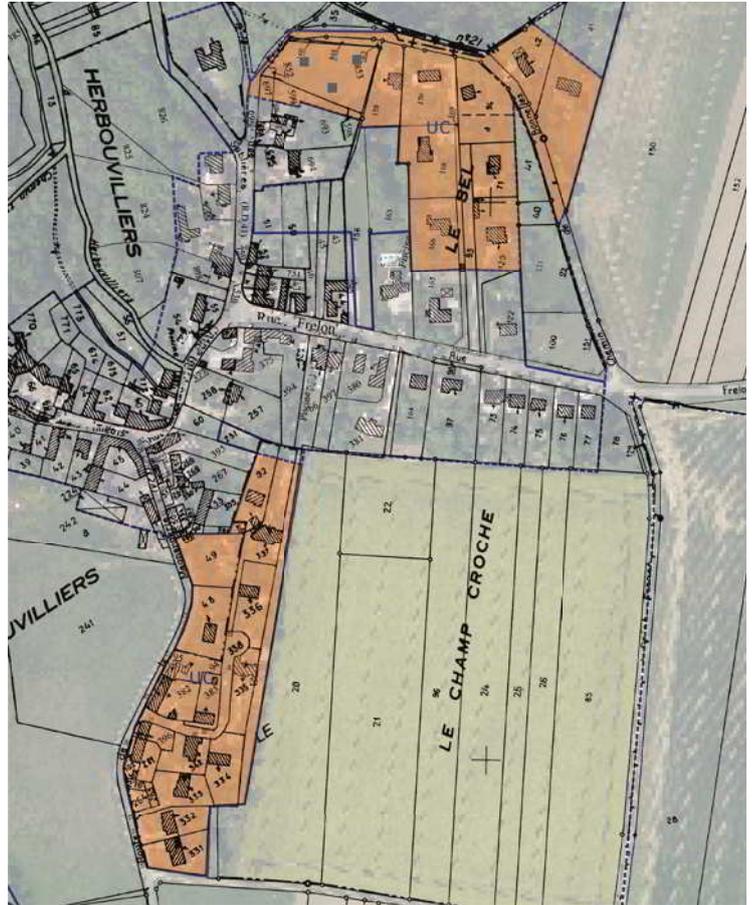
- Zone UAb de La Ferté -

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.

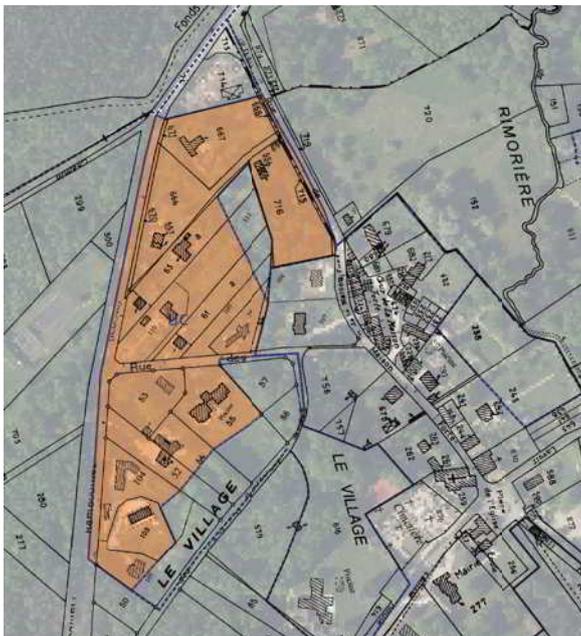
La zone UC du bourg intègre des parcelles faiblement bâties de type pavillonnaire et de type villa développées de part et d'autre de la rue des Sources et le long de la RD906 ainsi qu'en entrée nord du bourg. Les habitations sont principalement implantées en milieu de parcelle.

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.

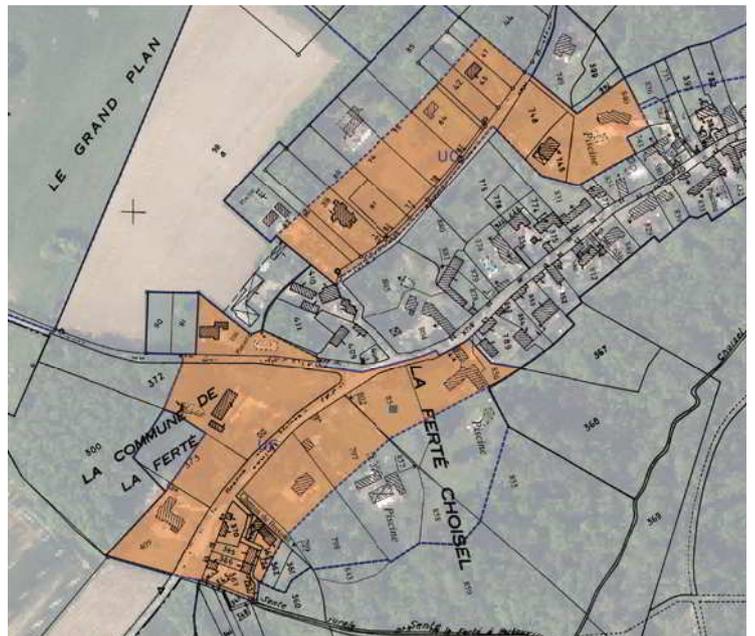
La zone UC d'Herbouvilliers s'étend au nord du hameau, le long du chemin de Bonnelles et de la route des Sablières. C'est un tissu diffus en frange d'espace boisé. Le tissu développé le long de la route de la Magnanerie, composé majoritairement de maisons pavillonnaires, a été classé en zone UC car, 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.

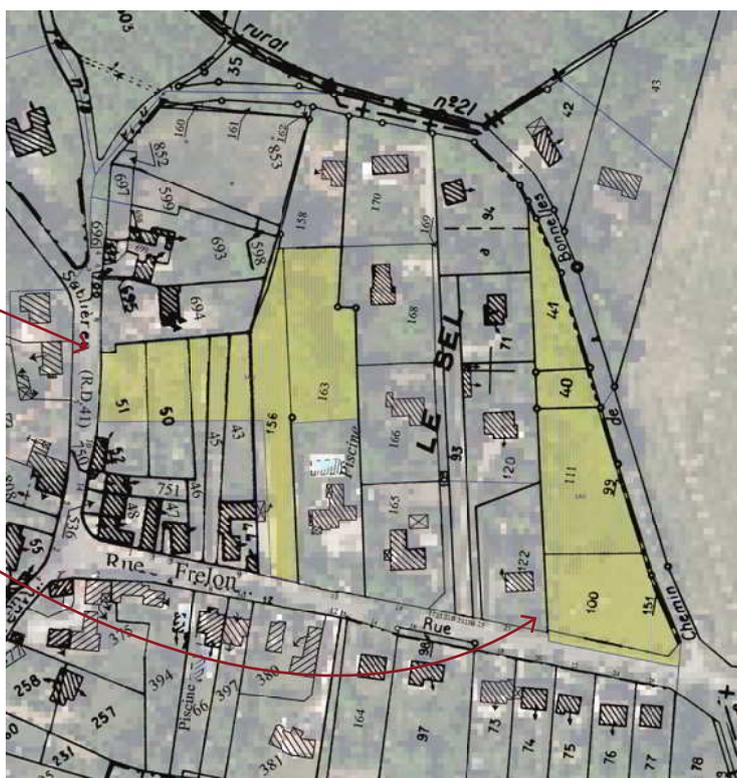
Deux secteurs 1AU ont été délimités à Herbouvilliers, le long de la rue Robert Frelon, encadrés par les OAP secteur 1 et 5.

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.

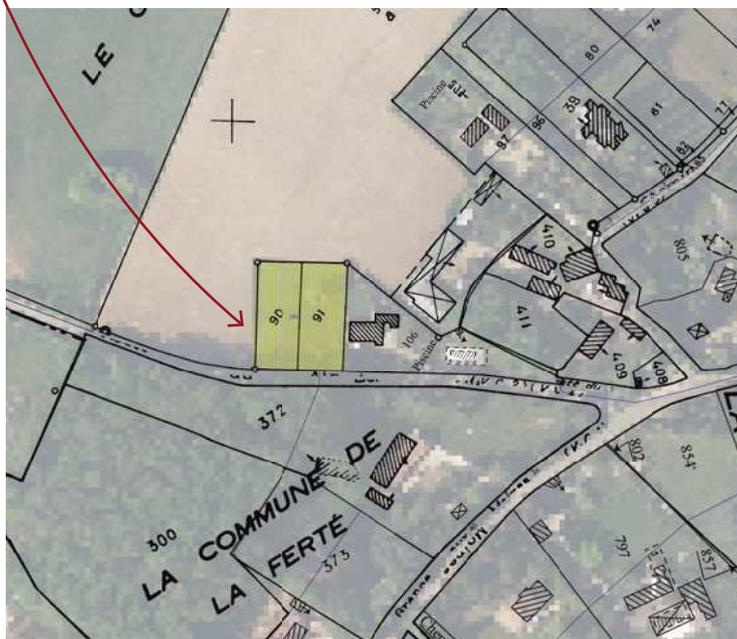
Un secteur 1AU composé de parcelles non bâties et non cultivées en frange du hameau a été délimité.

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

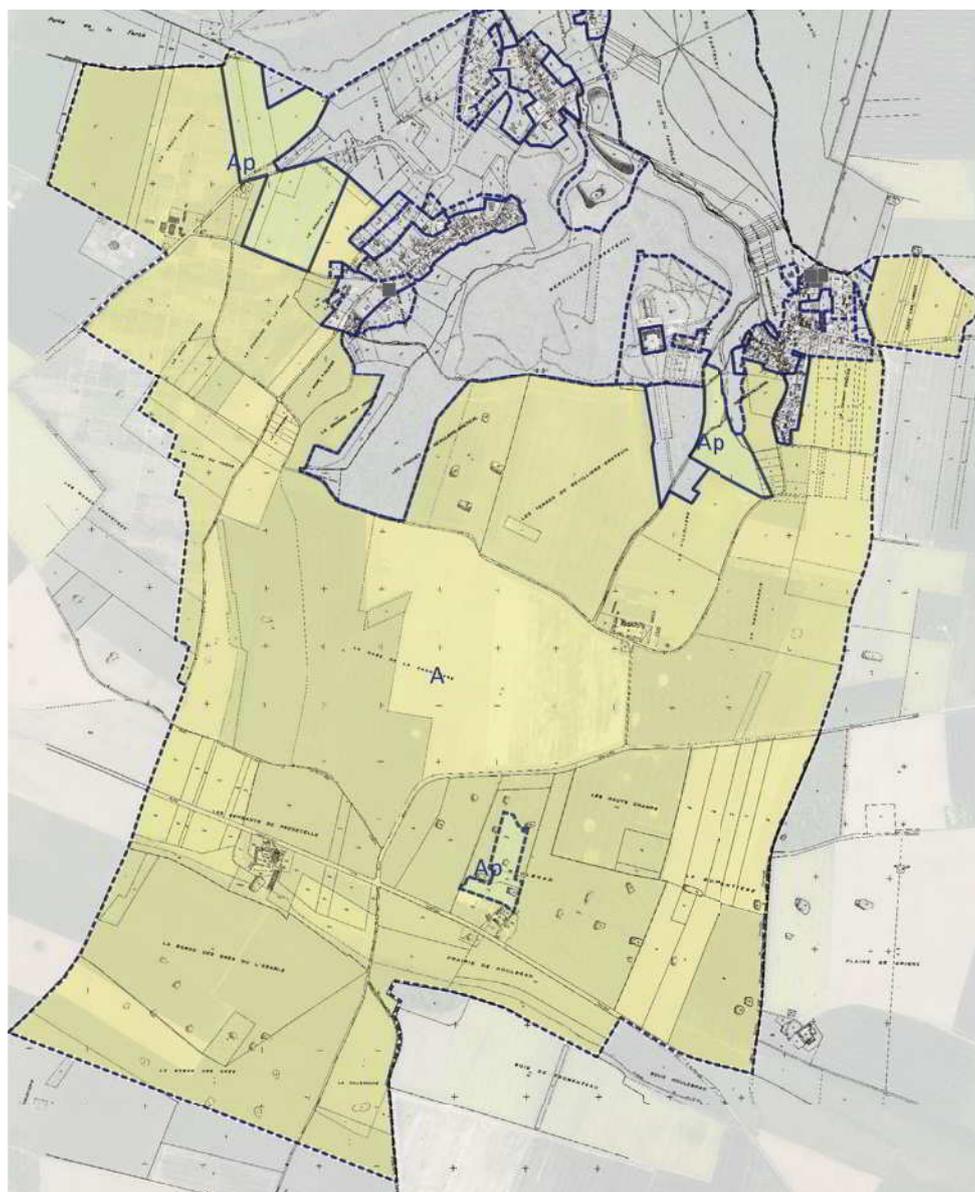
Zone 1AU	1,43 ha
-----------------	---------

1.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension de habitations existantes.

Ont été classées en zone A des terres agricoles non concernées par l'urbanisation ainsi que des habitations isolées. Dans la zone agricole sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Sont également autorisés l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol de 30% et dans la limite de 30 m², ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.



- Zone agricole -

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».

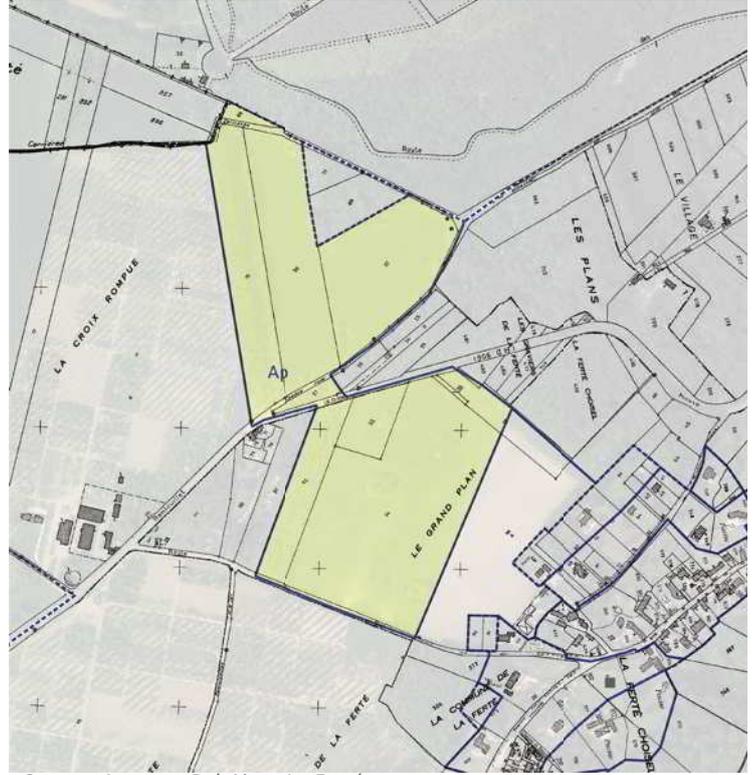
Trois secteurs Ap ont été délimités :

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.

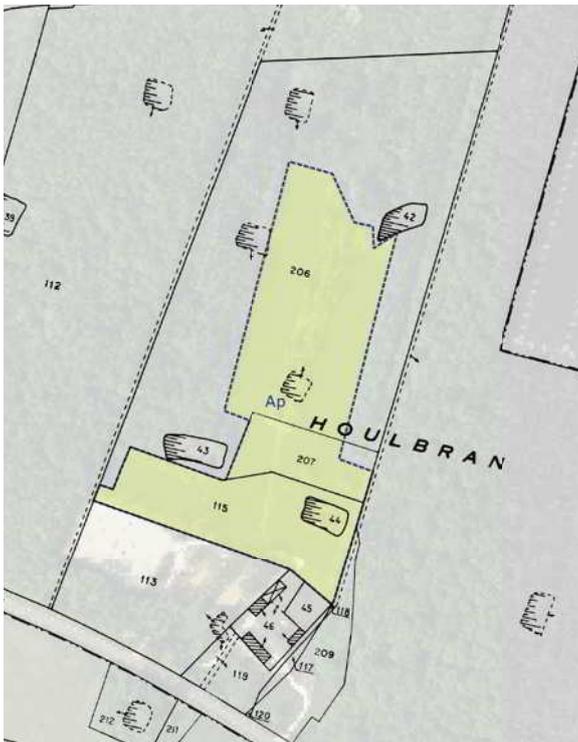
La prairie de Houlbran, clairière ouverte au sein du Bois, identifié par le SAGE en tant que prairie humide. La délimitation de ce secteur Ap s'appuie sur le périmètre de la prairie humide identifiée par le SAGE Orge-Yvette ainsi que sur des observations aériennes.

Récapitulatif des zones

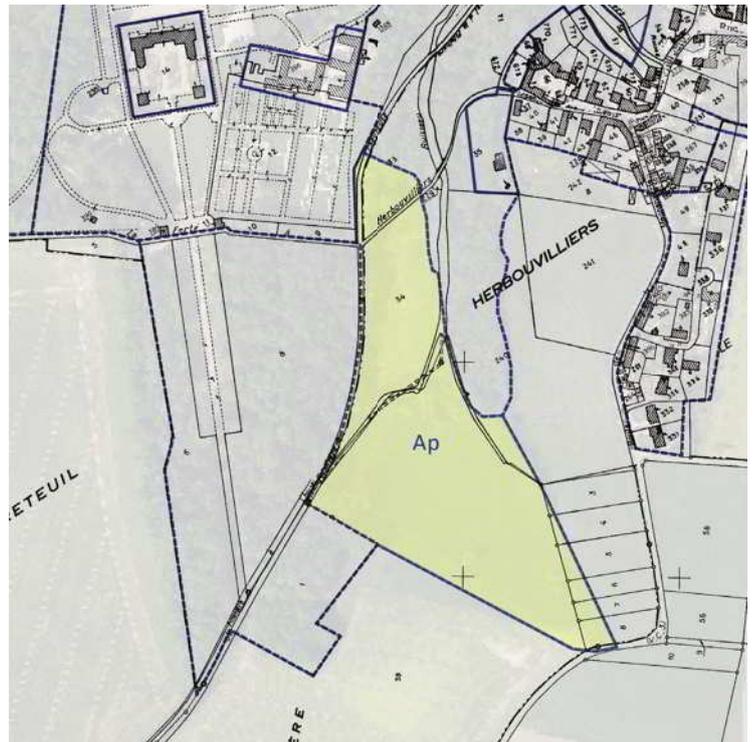
Zone A	635,90 ha
<i>dont Ap</i>	25,52 ha



- Secteur Ap entre Bel-Air et La Ferté -



- Secteur Ap dans le Bois de Houlbran -



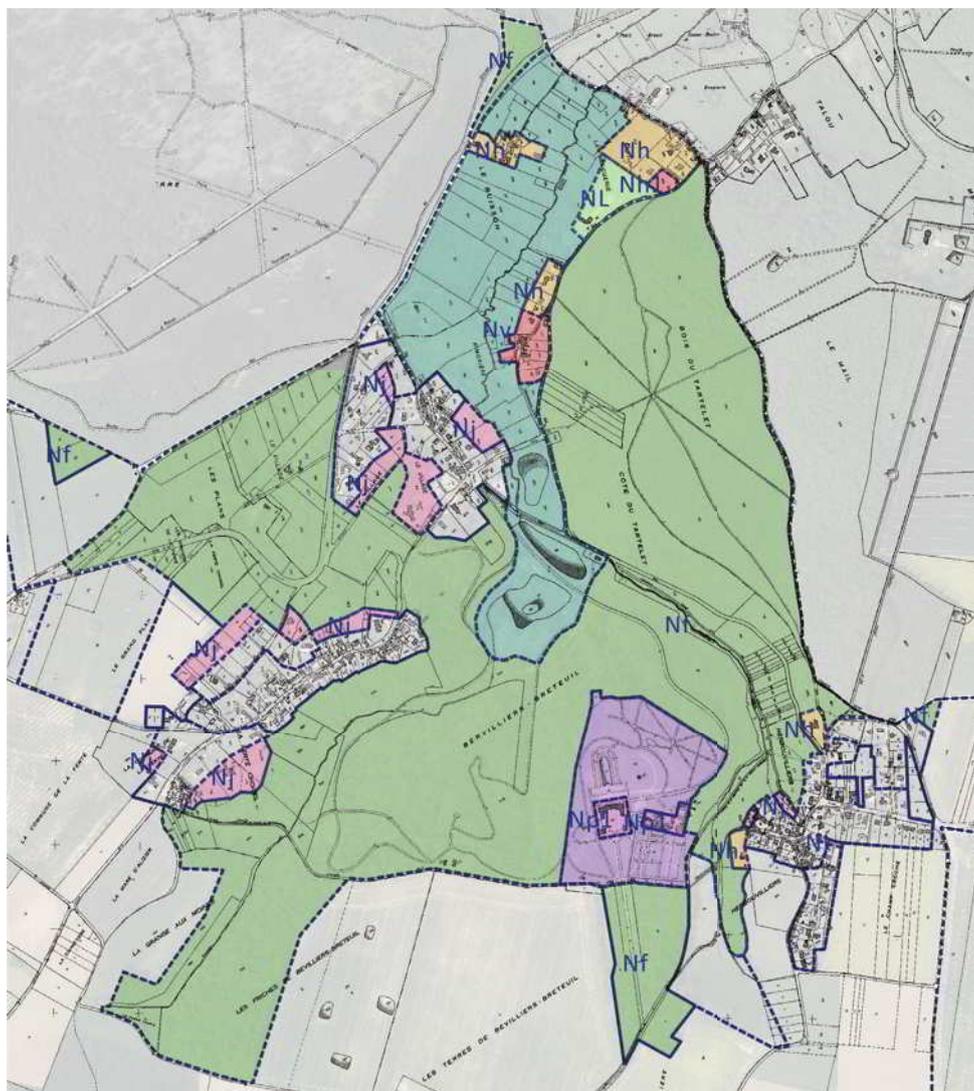
- Secteur Ap entre le domaine de Breteuil et Herbouvilliers -

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.

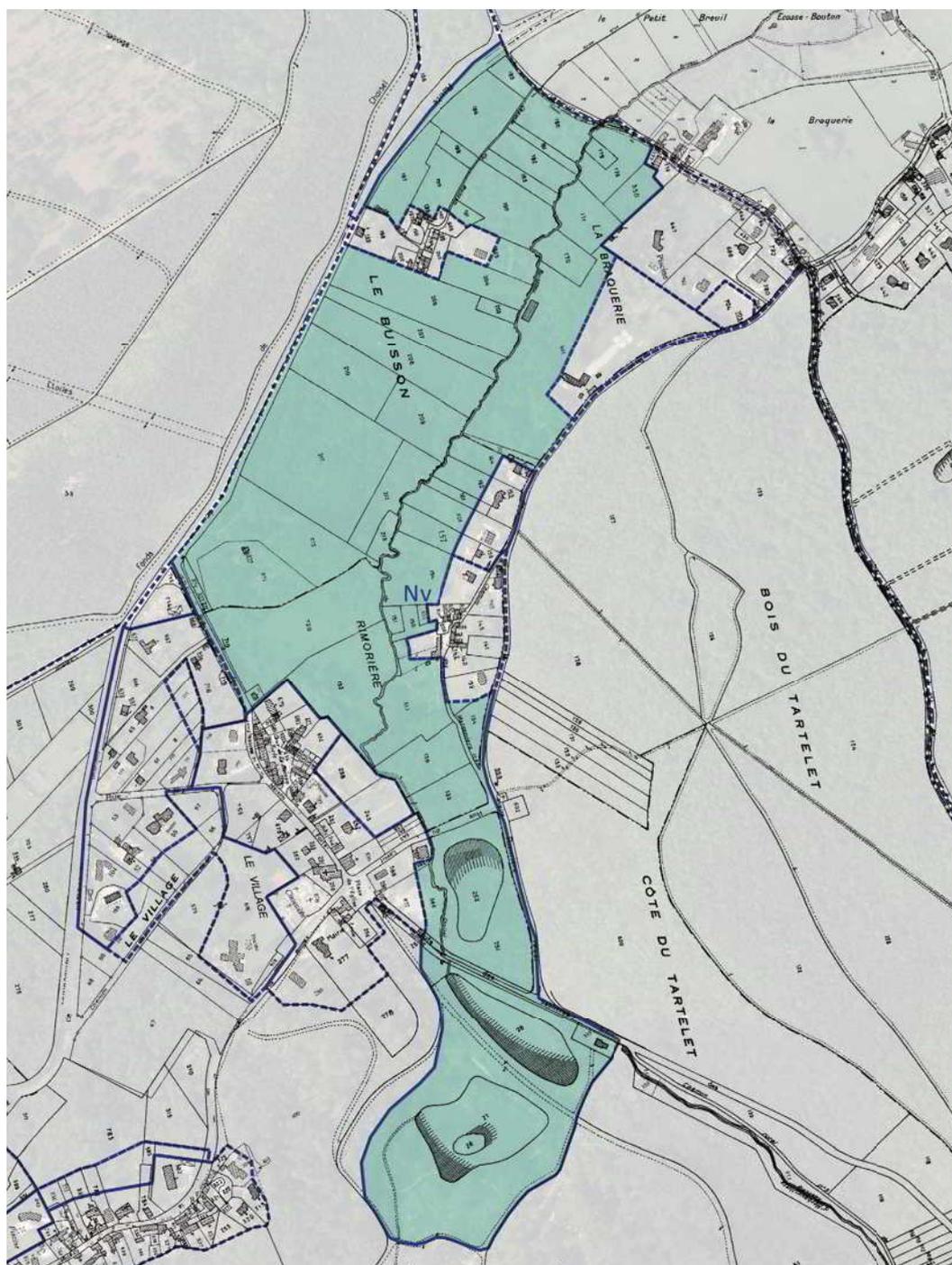


Dans l'ensemble de la zone N, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes sont autorisés.

- 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.

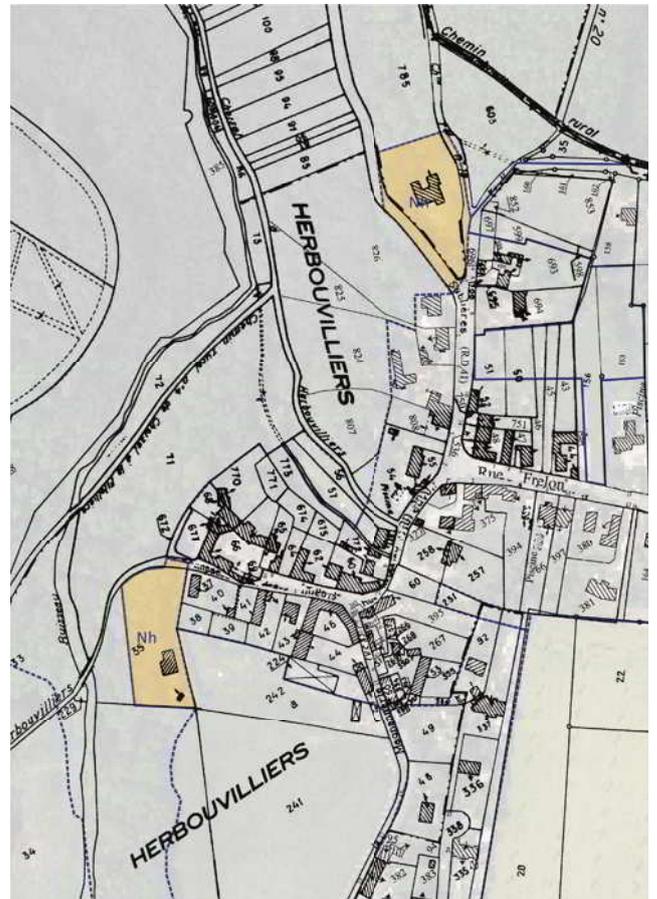
Plusieurs secteurs ont été classés en Nh :

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.

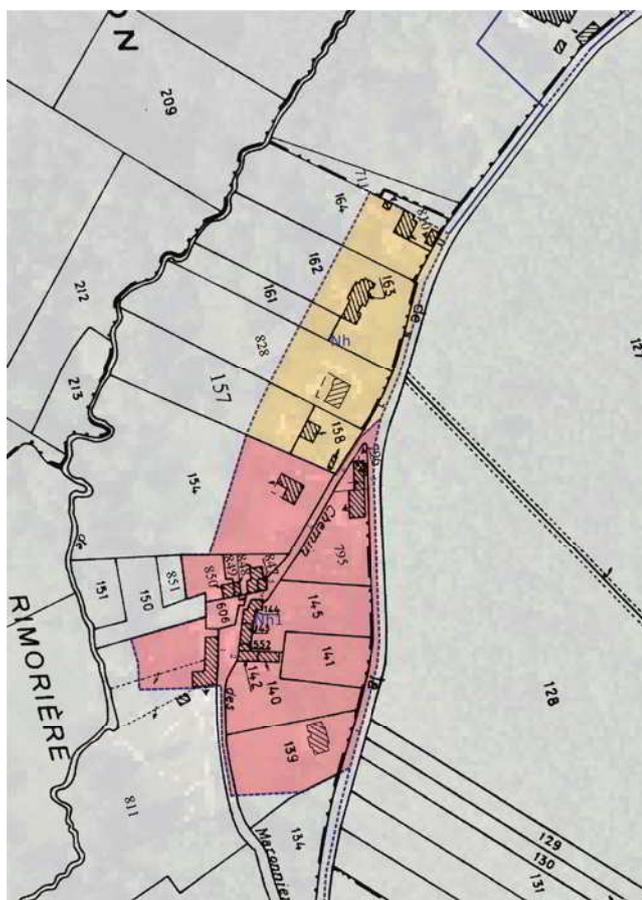
Le noyau historique de La Rimorière a été classé en zone Nh1, en conformité avec l'enveloppe urbaine du PNR.

Le périmètre du secteur Nh1 a été délimité en prenant en compte la délimitation des zones humides identifiées par le SAGE.

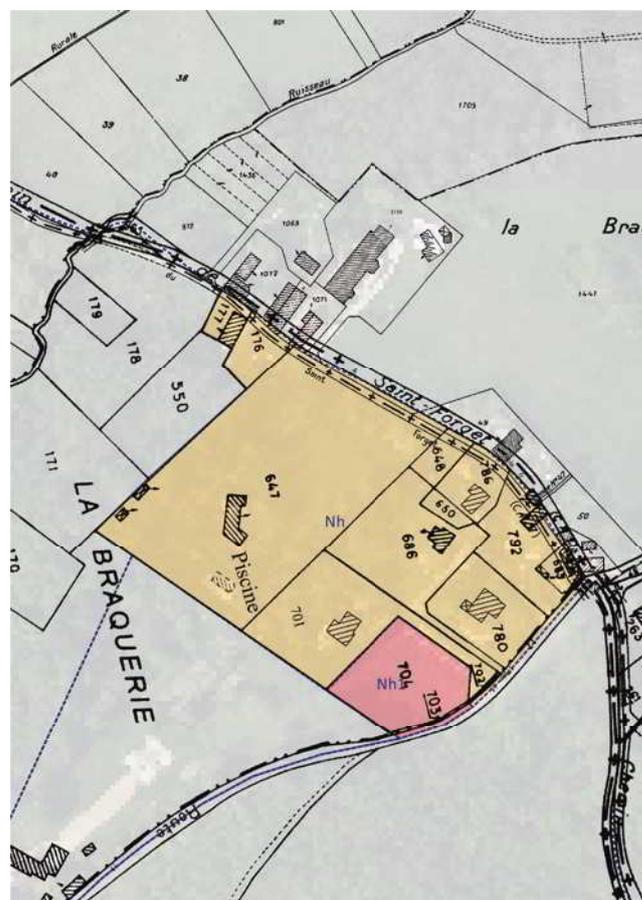
Les parcelles au nord du noyau historique le long de la route de la Rimorière ont été inscrites en zone Nh. Elles ne sont pas comprises dans l'enveloppe urbaine du PNR.

L'écart historique de La Forge a été classé en zone Nh. Son emprise a été légèrement étendue par rapport à celle du POS afin d'intégrer l'ensemble parcelles bâties longeant le chemin de Saint-Forget. Néanmoins, aucune nouvelle habitation ne pourra être créée dans le secteur.

Seule la dent creuse à l'entrée nord de l'écart a été classée en zone Nh1. Son urbanisation permettra d'achever le développement de l'écart. Elle est encadré par l'OAP secteur 4.



- Secteurs Nh et Nh1 à La Rimorière -

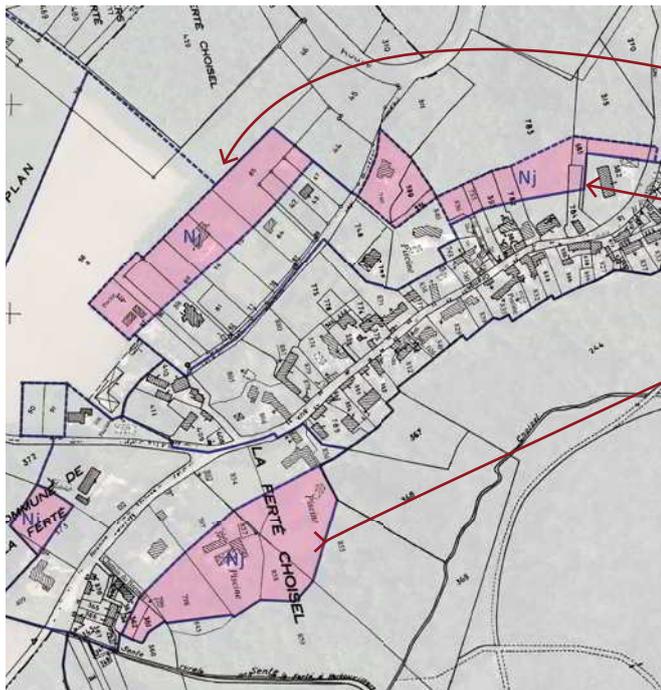


- Secteurs Nh et Nh1 à La Forge -

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.

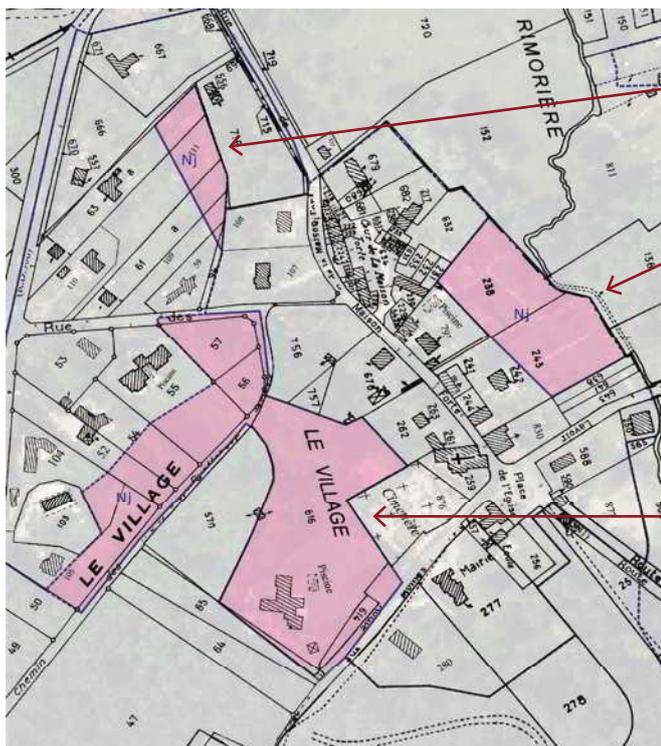


- Secteur Nj à La Ferté -

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.

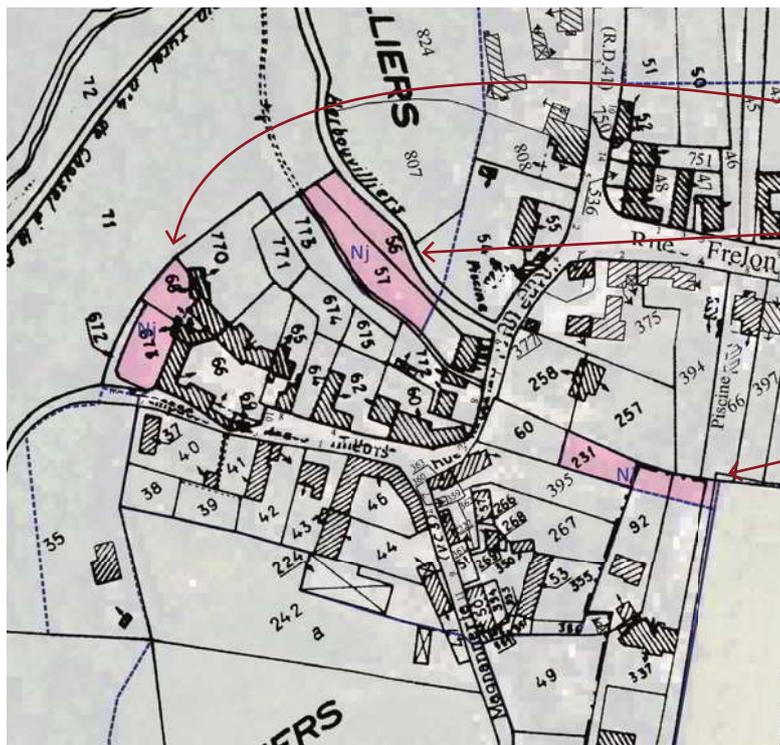


- Secteur Nj dans le bourg -

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 Nl 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 Nl le long de la route de la Rimorière -

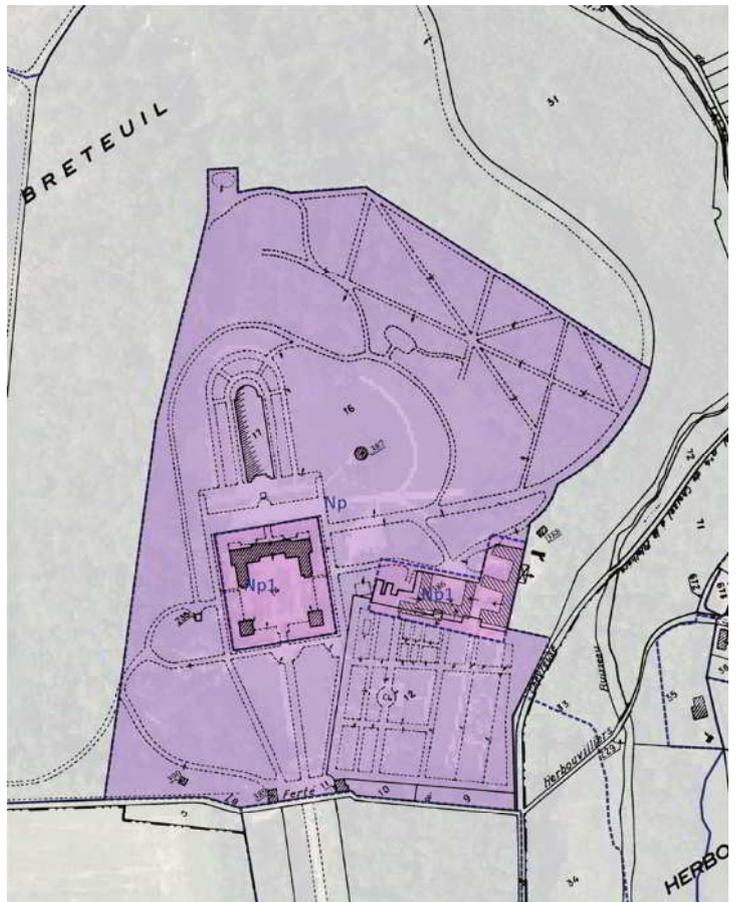
Le secteur Np correspond à l'ensemble patrimonial du château de Breteuil et son parc. Un secteur de taille et de capacité limités **Np1** permet une évolution modérée du bâti au sein du secteur Np.

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 Nl	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 :

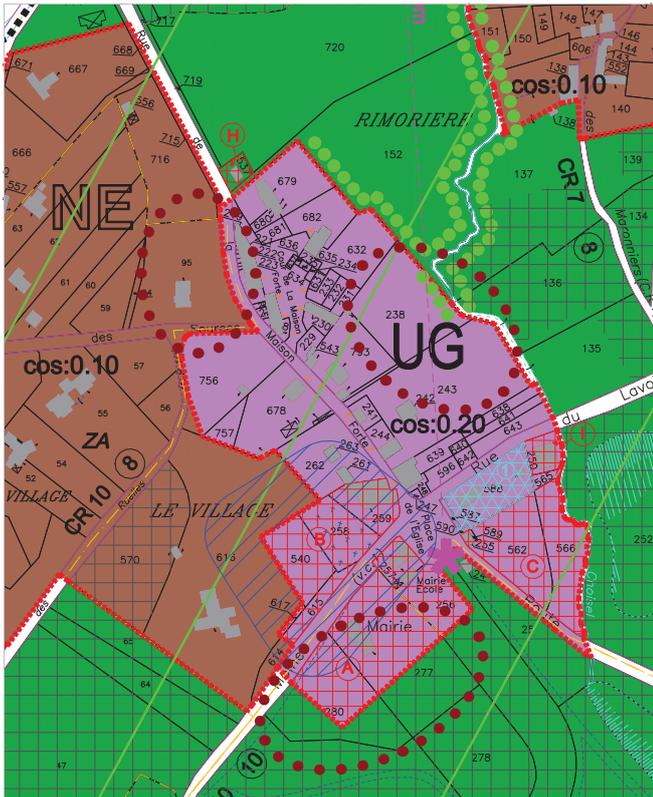
- Une zone urbaine UG correspondant aux centres anciens du Bourg, de La Ferté et d'Herbouwilliers ;
- Une zone NE, zone naturelle non équipée pouvant recevoir une urbanisation diffuse, correspondant aux extensions pavillonnaires récentes d'Herbouwilliers, du bourg et de La Ferté et aux écarts de La Forge et de La Rimorière.

Dans le présent PLU, 3 zones urbaines ont été délimitées :

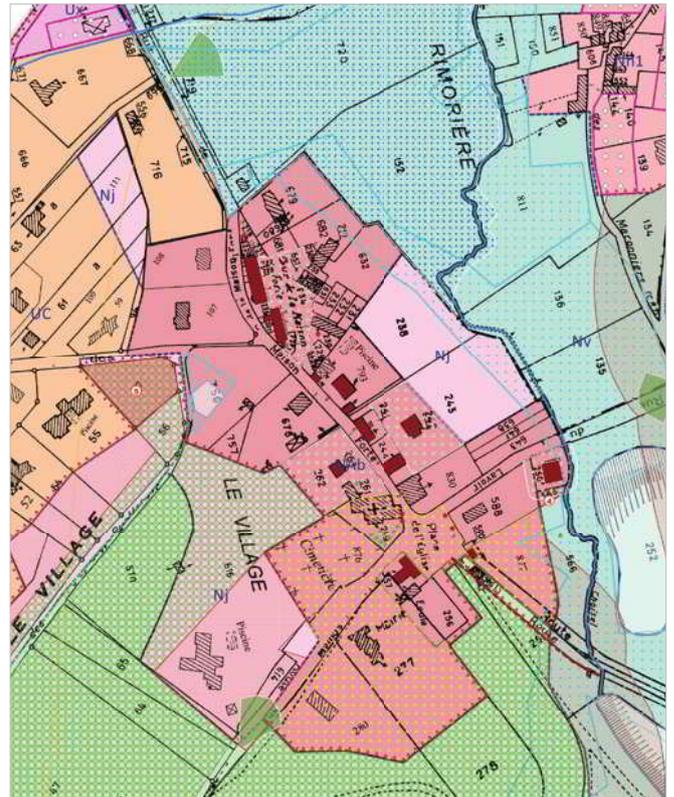
- Une zone urbaine UA, correspondant aux noyaux historique du Bourg, de La Ferté et d'Herbouwilliers ;
- Une zone urbaine UC, correspondant aux extensions diffuses récente principalement composé d'habitat de type pavillonnaire, destinée à faire l'objet d'un renforcement modéré ;
- Une zone urbaine UX, 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.

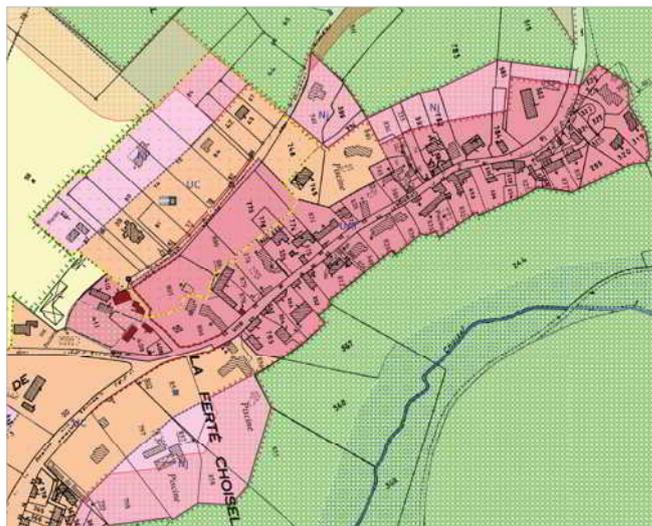
Le secteur UAb a été réduit par rapport au niveau du POS au niveau des deux grandes propriétés de villégiature. Les fonds de jardins ont été classés en zone Nj car sensible d'un point de vue patrimonial mais aussi environnemental car concerné par la présence d'une zone humide en frange du cours d'eau 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 -

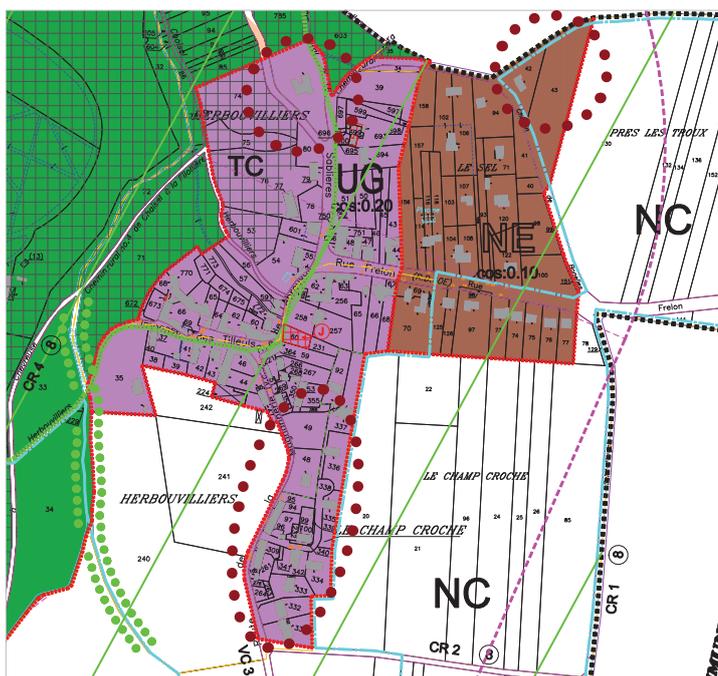


- Zone UAF du PLU à La Ferté - Extrait du PLU -

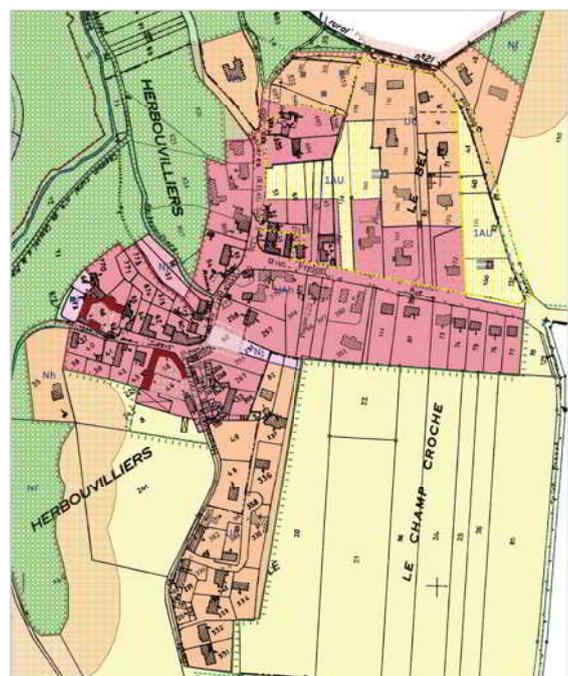
A Herbouvilliers, le secteur UAH a été réduit au sud et étendue à l'est du hameau par rapport au POS. Les habitations pavillonnaires inscrites le long de la rue Robert Frelon ont été intégrés dans la zone UA afin de permettre à ce secteur situé à proximité du site de projet encadré par l'OAP 1, de connaître 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).

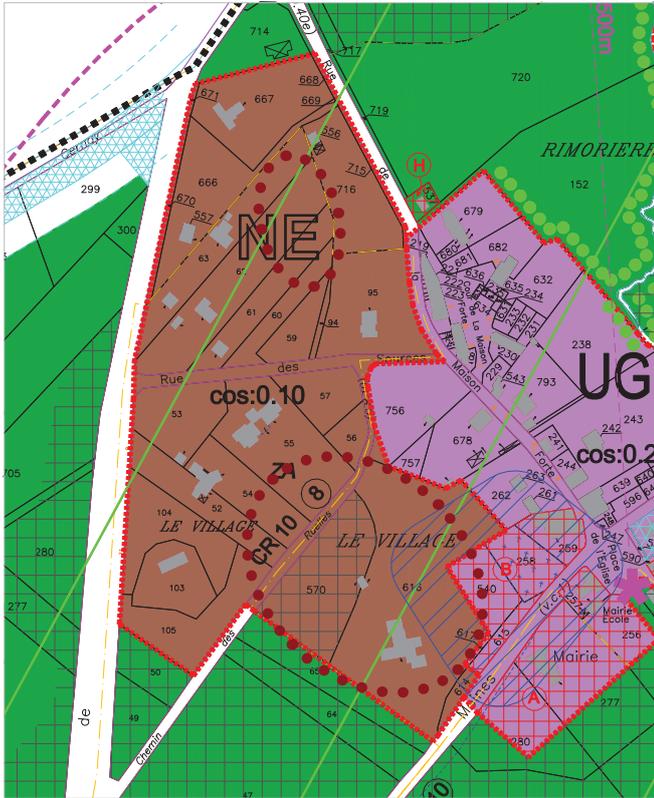


- Zone UG du POS à Herbouvilliers - Extrait du POS -

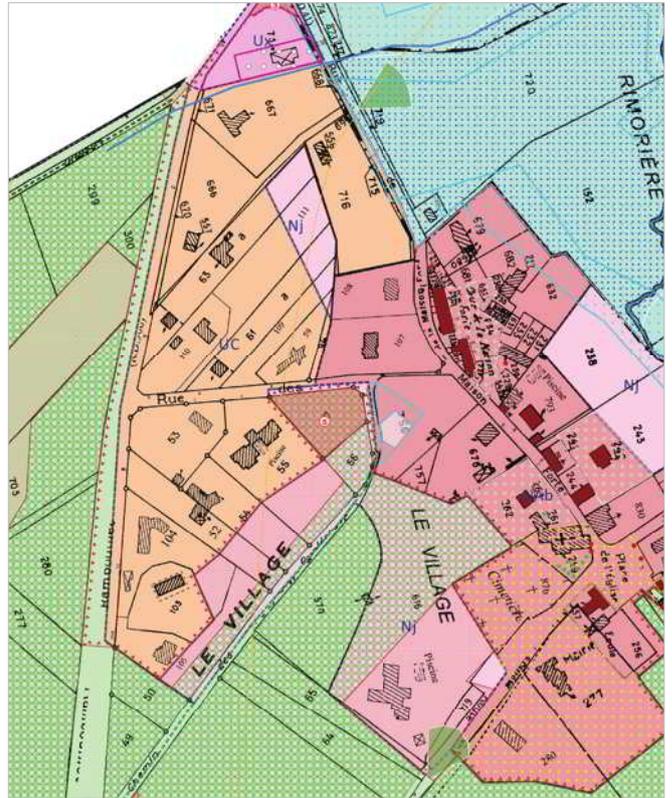


- Zone UAH du PLU à Herbouvilliers - Extrait du PLU -

> Encadrer le développement des secteurs diffus du bourg et des hameaux



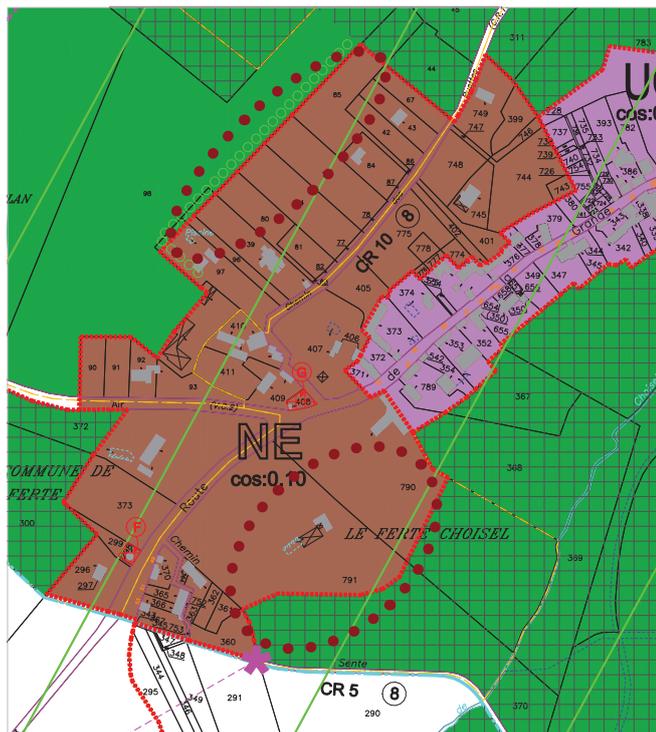
- Zone NE du POS dans le bourg - Extrait du POS -



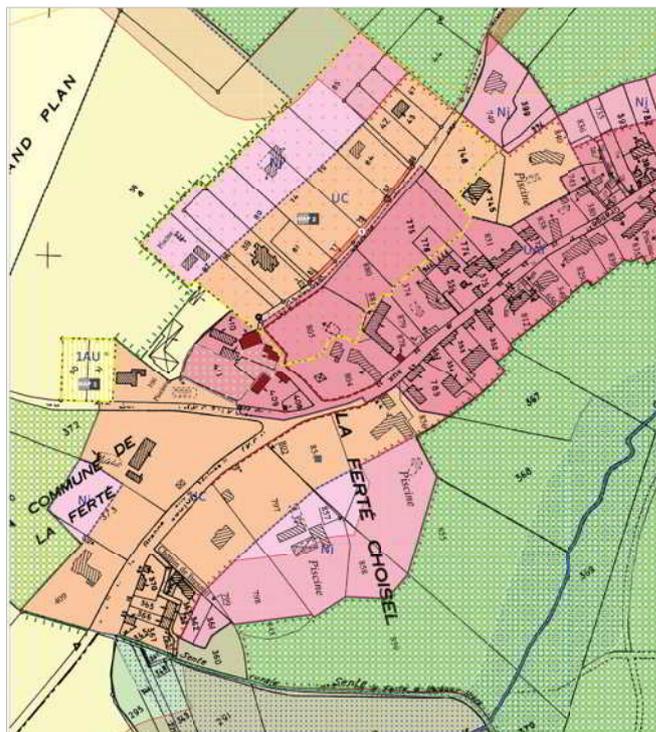
- Zone UC du PLU dans le bourg - Extrait du PLU -

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 coeur 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.

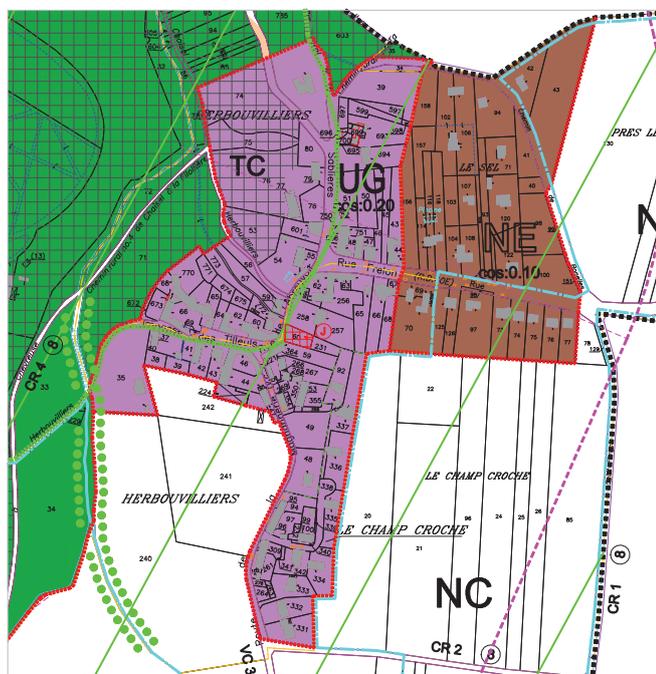


- Zone UG du POS à La Ferté - Extrait du POS -

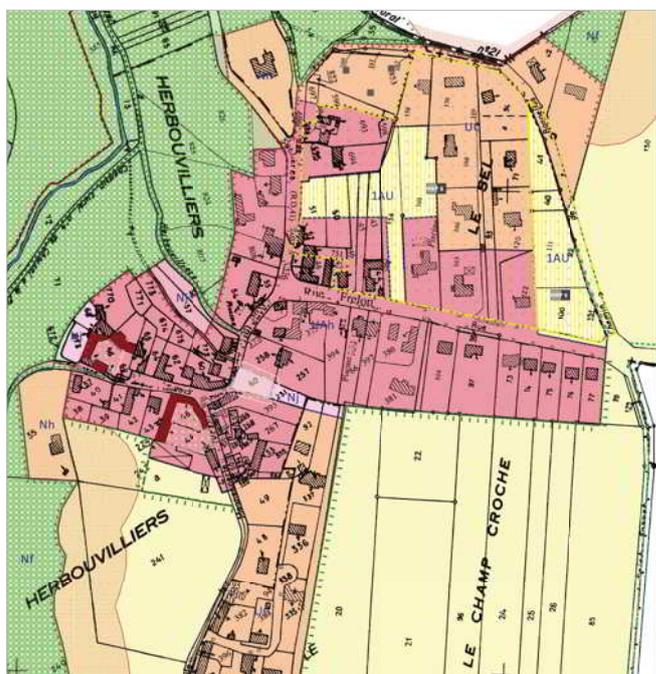


- Zone UC du PLU à La Ferté - Extrait du PLU -

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 -

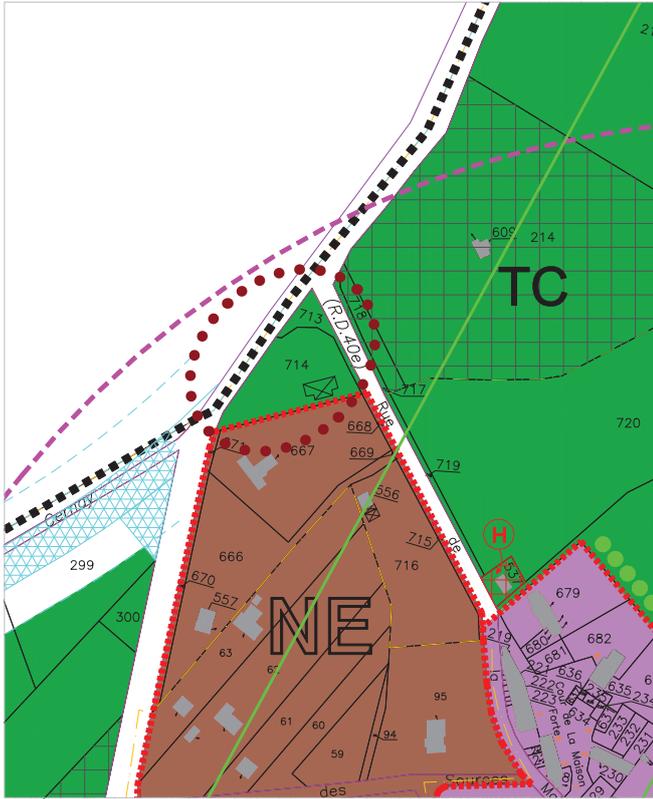


- Zone UC du PLU à Herbouvilliers - Extrait du PLU -

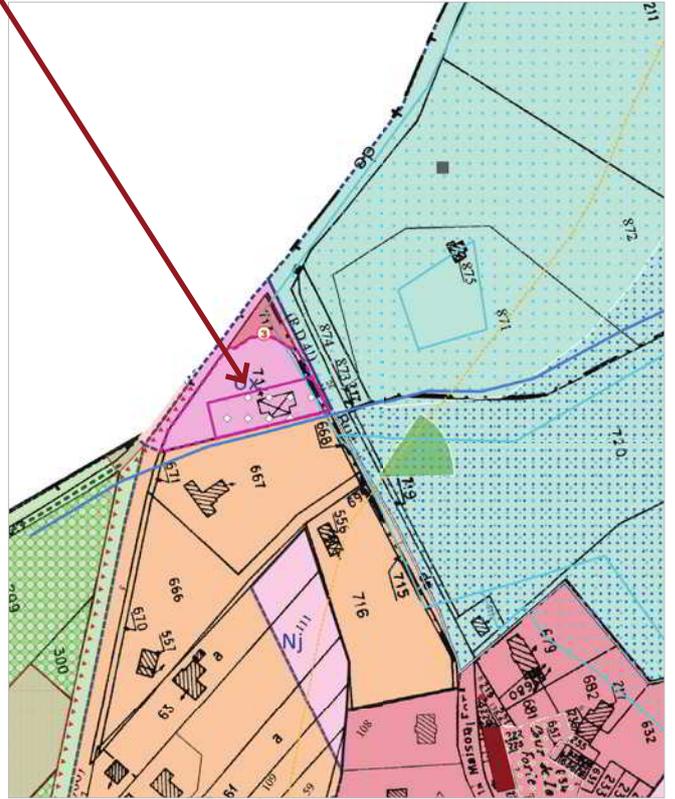
A Herbouvilliers, le périmètre de la zone UC diffère de celle de la zone NE. Comme cela a été évoqué précédemment, le secteur développé le long de la route de la Magnannerie au sud du hameau a été classé en zone UC. Par ailleurs, seule la partie nord-ouest du hameau est désormais inscrite en zone UC. 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.



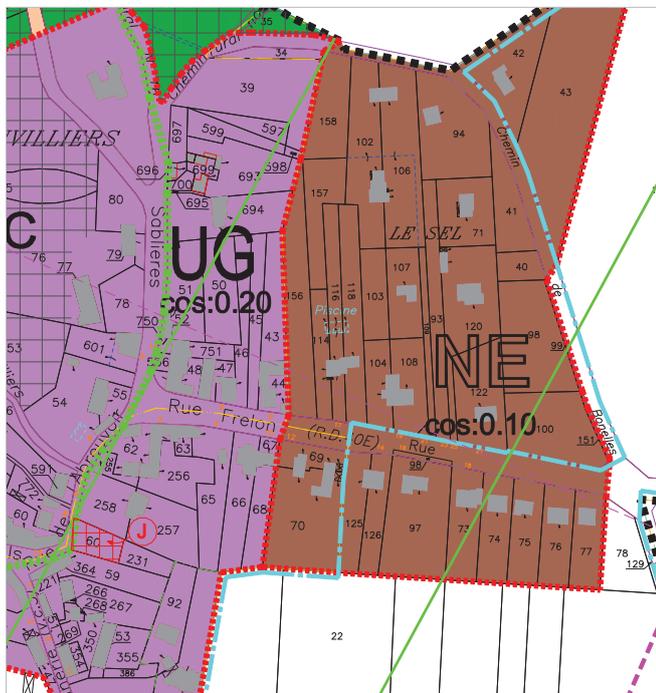
- Zone NE du POS dans le bourg - Extrait du POS -



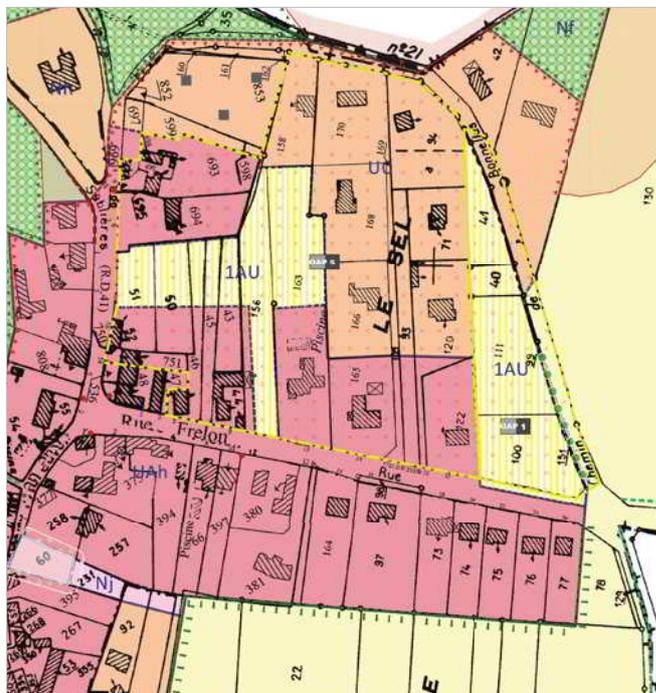
- Zone UC du PLU dans le bourg - Extrait du PLU -

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.

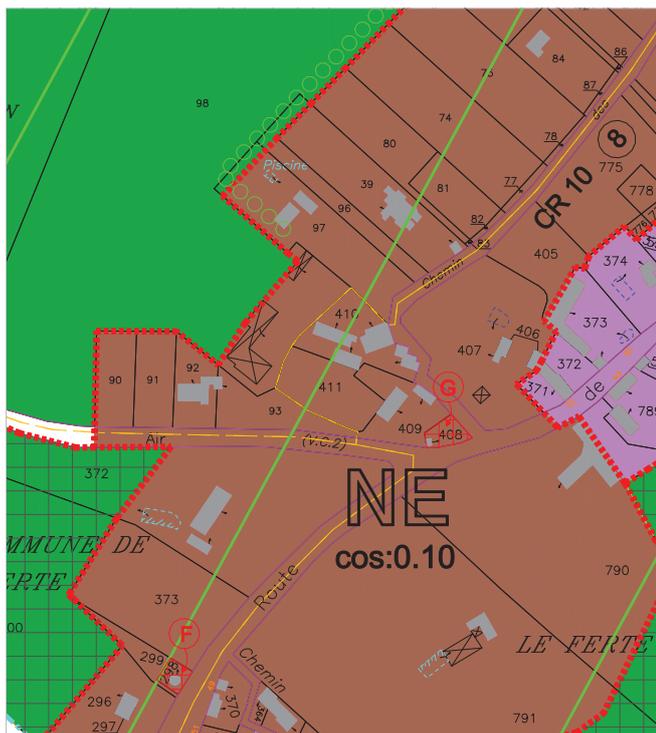


- Zone NE du POS à Herbouvilliers - Extrait du POS -

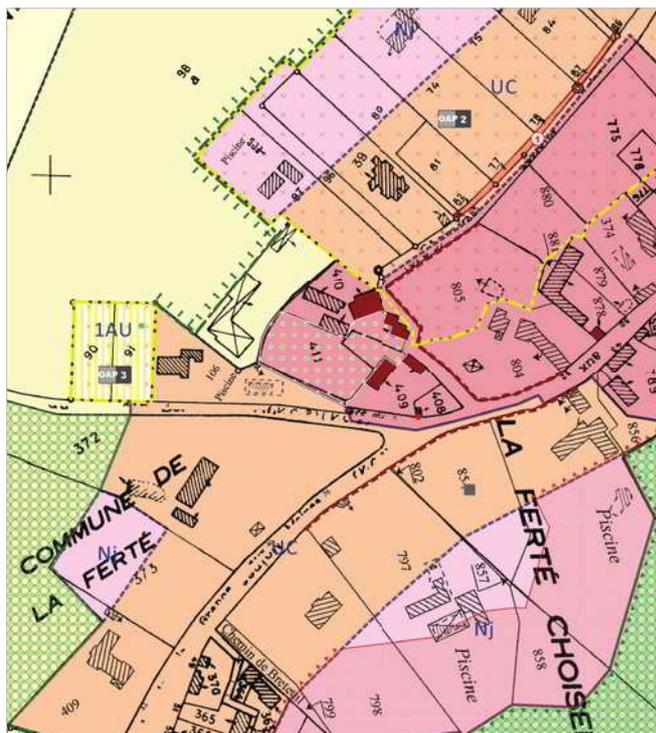


- Zone 1AU du PLU à Herbouvilliers - Extrait du PLU -

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 -

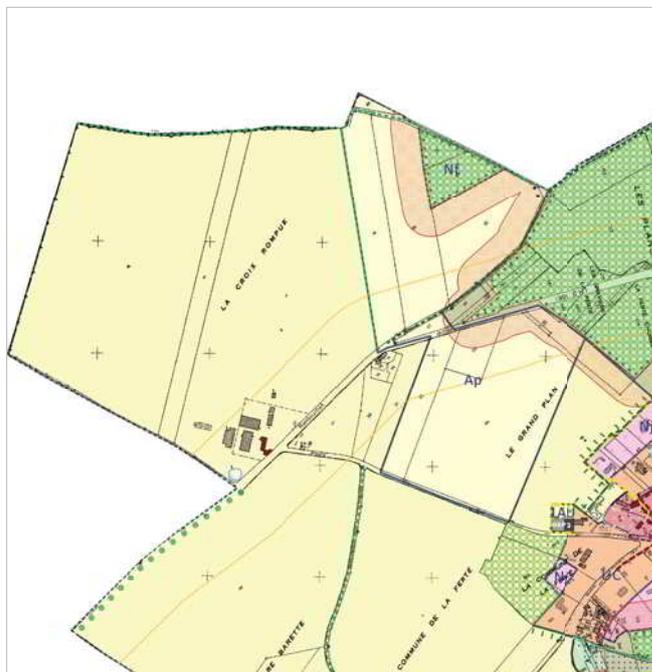
2.3 LA ZONE AGRICOLE

> Préservation des espaces de prairie

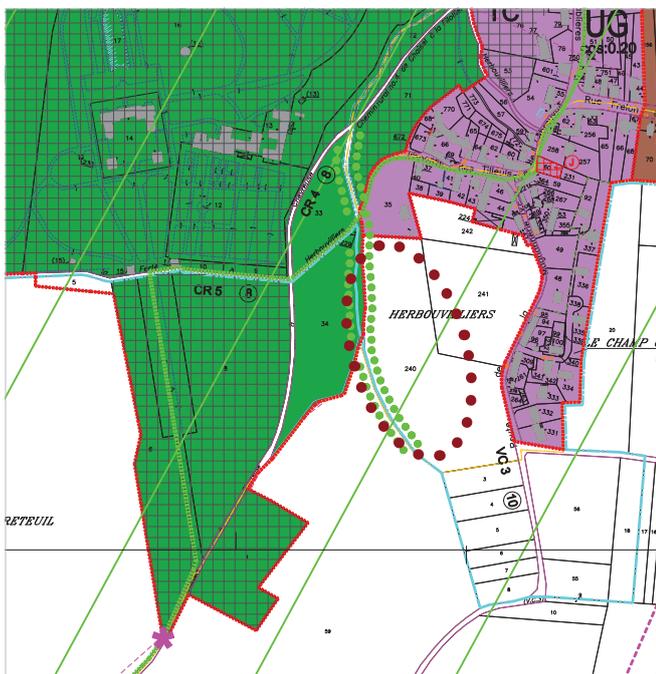
100



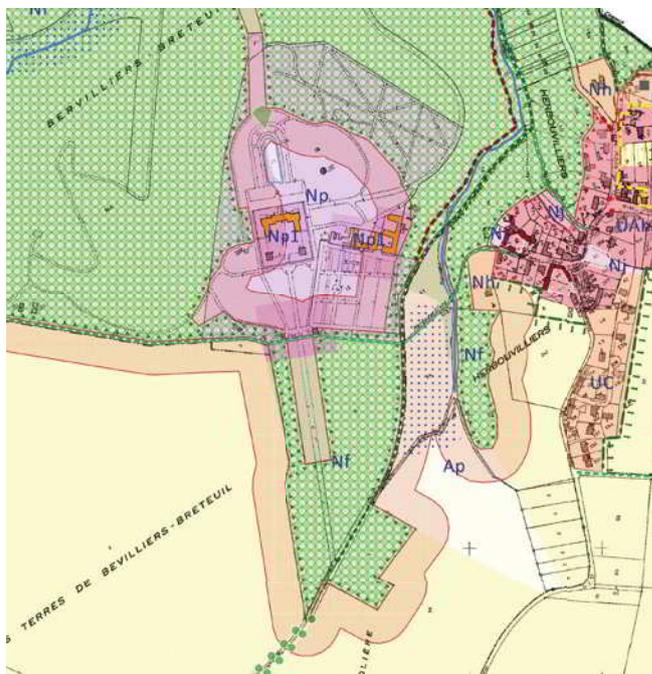
- Zone ND du POS à Bel Air - Extrait du POS -



- 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 -



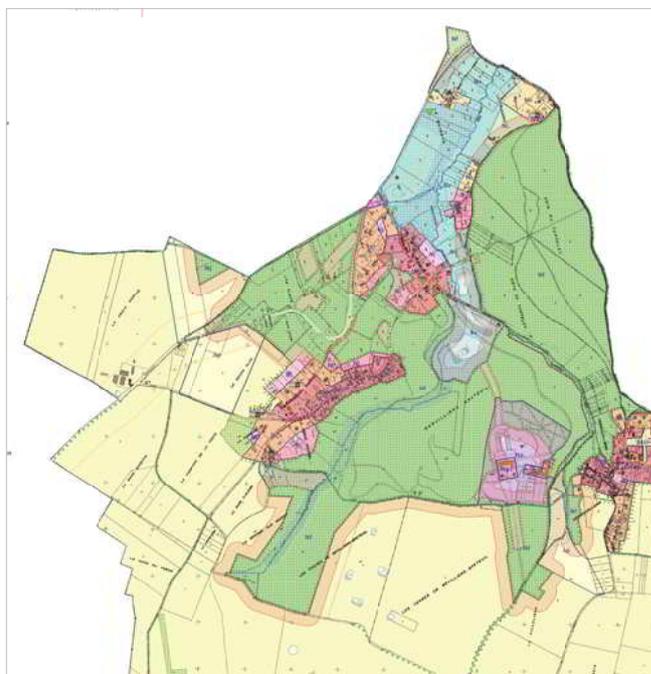
- Zone Ap du PLU à Houlbran - Extrait du PLU -

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 -

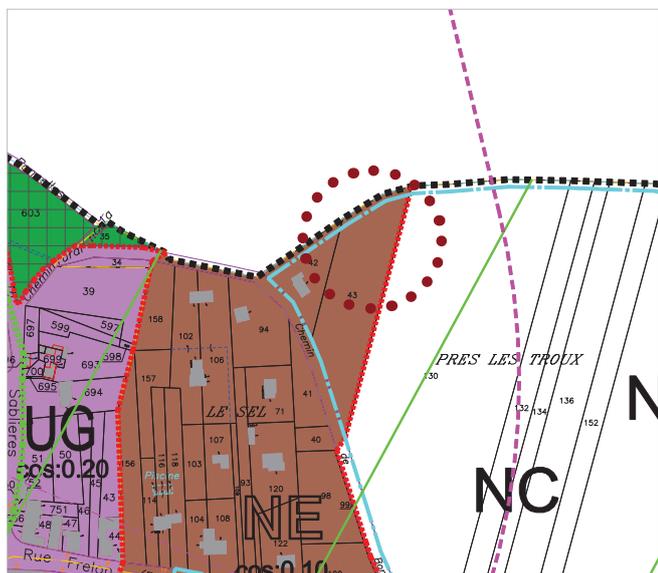


- Zone Nv et Nf du PLU - Extrait du PLU -

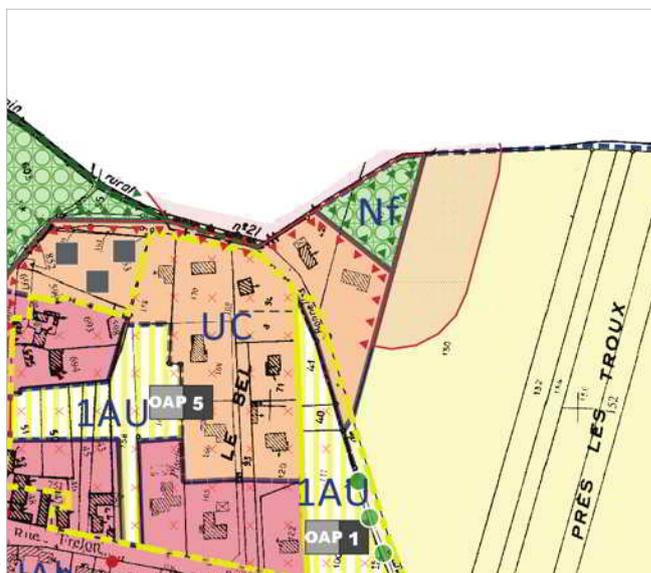
Le PLU s'est attaché à différencier les espaces naturels à dominante boisée, localisés sur le coteau, et les espaces naturels à dominante humide du fond de vallée, touchés par l'enfrichement. Cette distinction permet notamment de lutter contre l'enfrichement des espaces du fond de vallée en autorisant 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 -

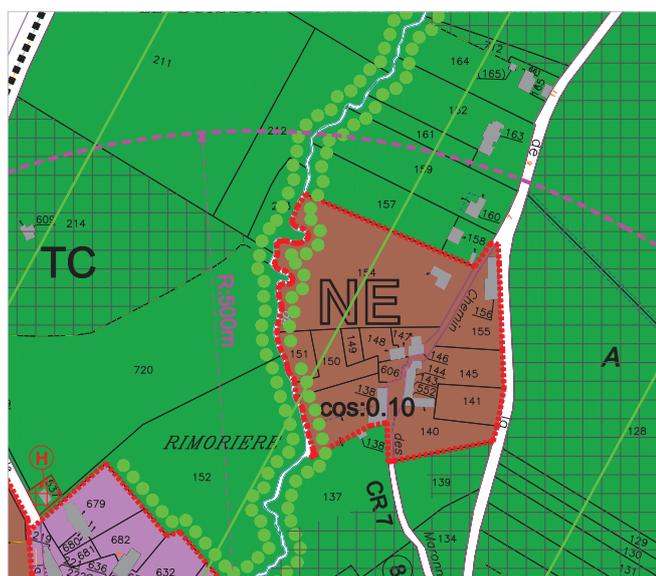


- Zone Nf du PLU à Herbouvilliers - Extrait du PLU -

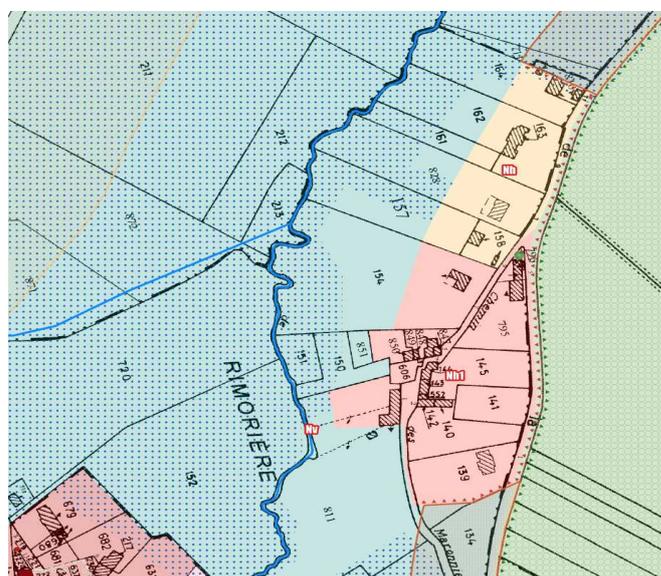
> Limiter l'urbanisation dans les espaces jardinés

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 -

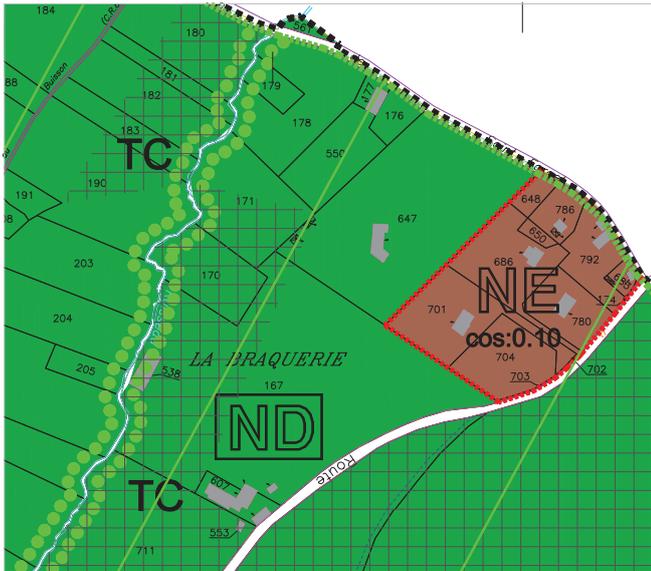


- Zone Nh et Nh1 du PLU à la Rimorière - Extrait du PLU -

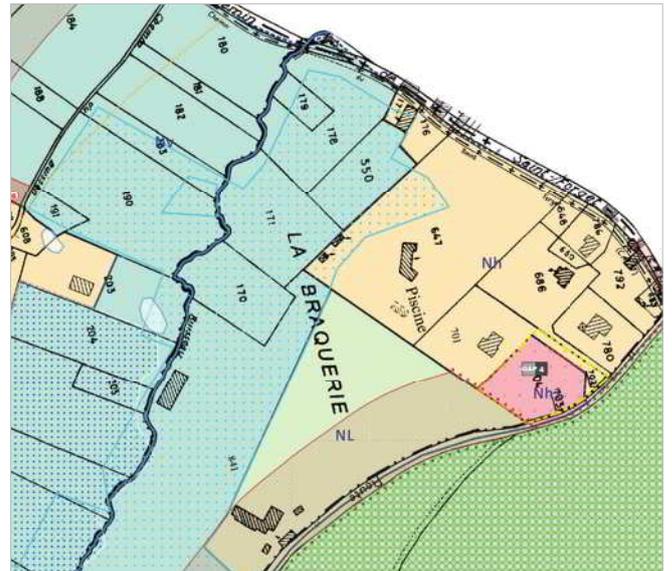
Le noyau historique de la Rimorière était classé en zone NE au POS, autorisant la création de nouvelles habitations sous réserve d'une COS de 0,10, et d'un terrain égal ou supérieur à 3000 m² en cas de division. Certains terrains n'étaient donc pas constructibles.

La zone NE a été basculée en zone Nh1, secteur pouvant faire l'objet d'un renforcement modéré. 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).

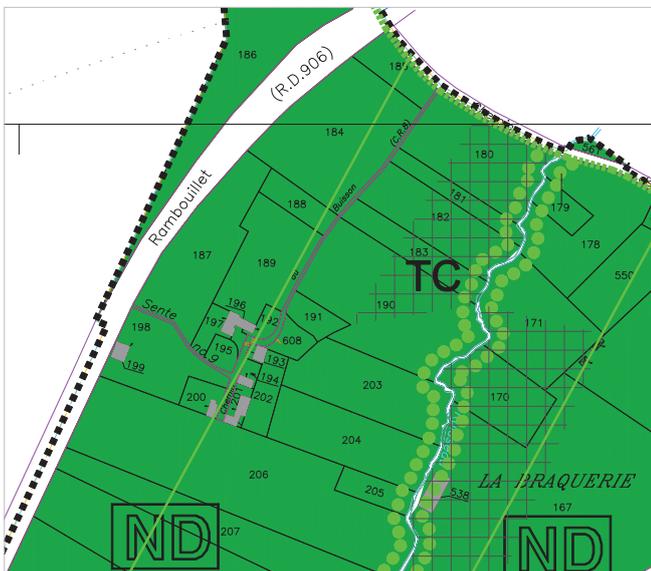


- Zone NE du POS à la Braquerie - Extrait du POS -

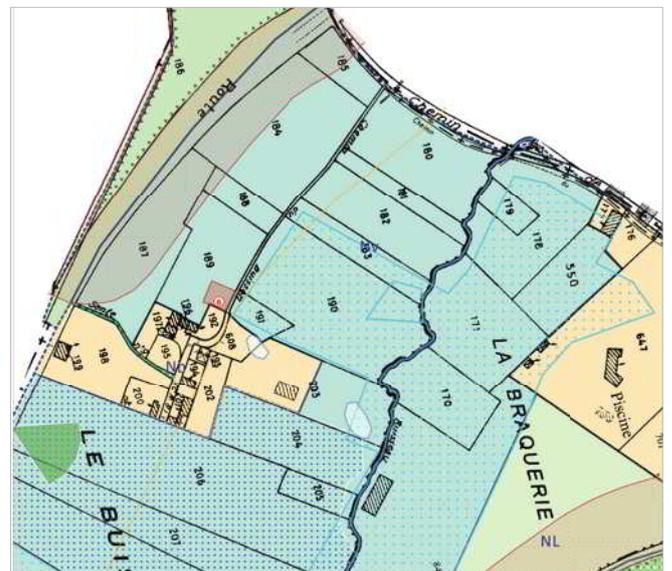


- Zone Nh et Nh1 du PLU à la Braquerie - Extrait du PLU -

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.



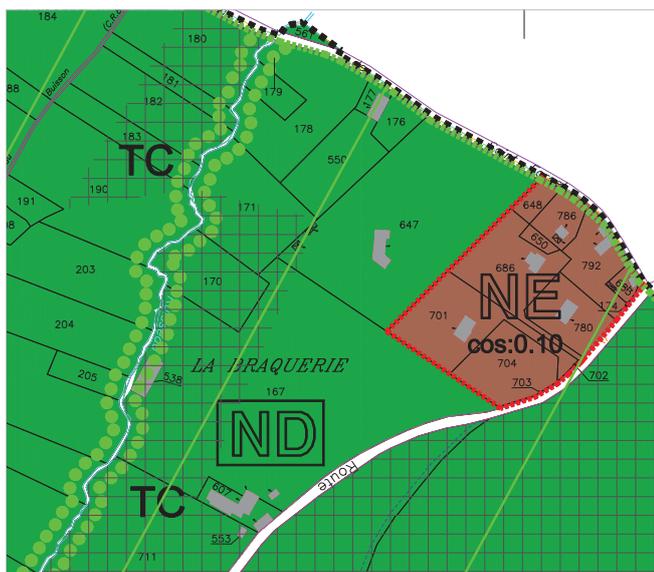
- Zone ND du POS au Buisson - Extrait du POS -



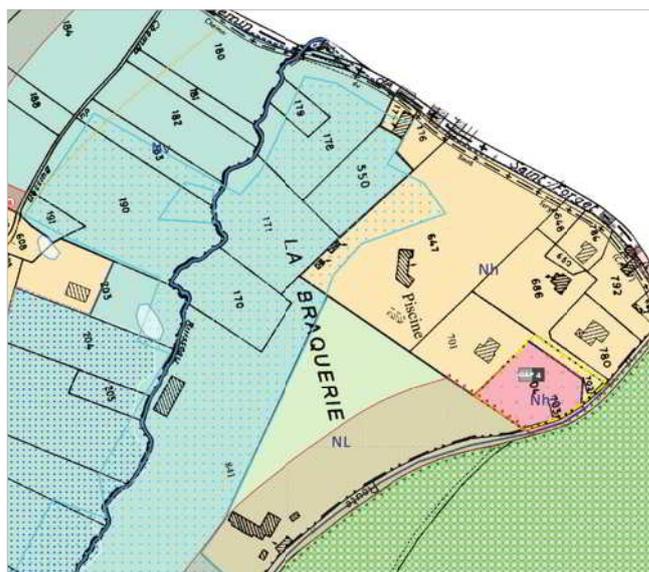
- Zone ND du PLU au Buisson - Extrait du PLU -

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 -

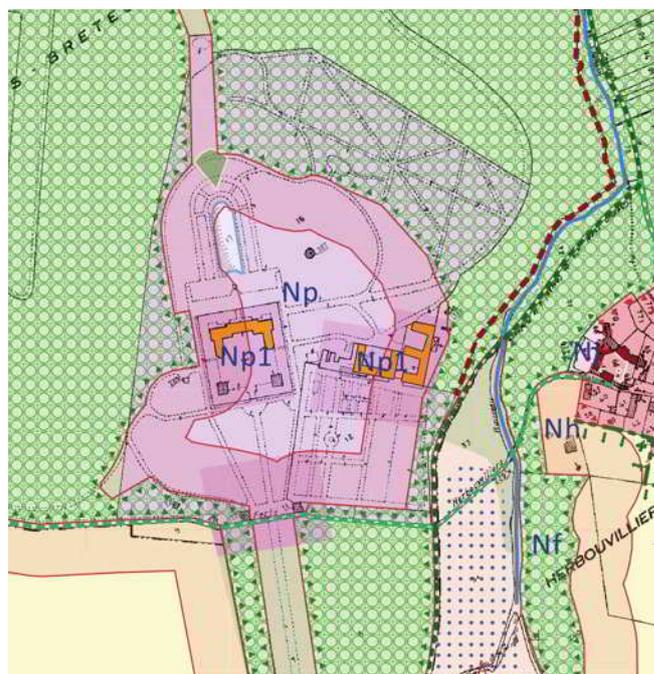
Le domaine de Talou était classé au POS en zone ND. Le projet de PLU prévoit de classer le site de loisirs en zone NI, dédiée à l'activité en place. Sont uniquement autorisés dans la zone les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.

> 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	

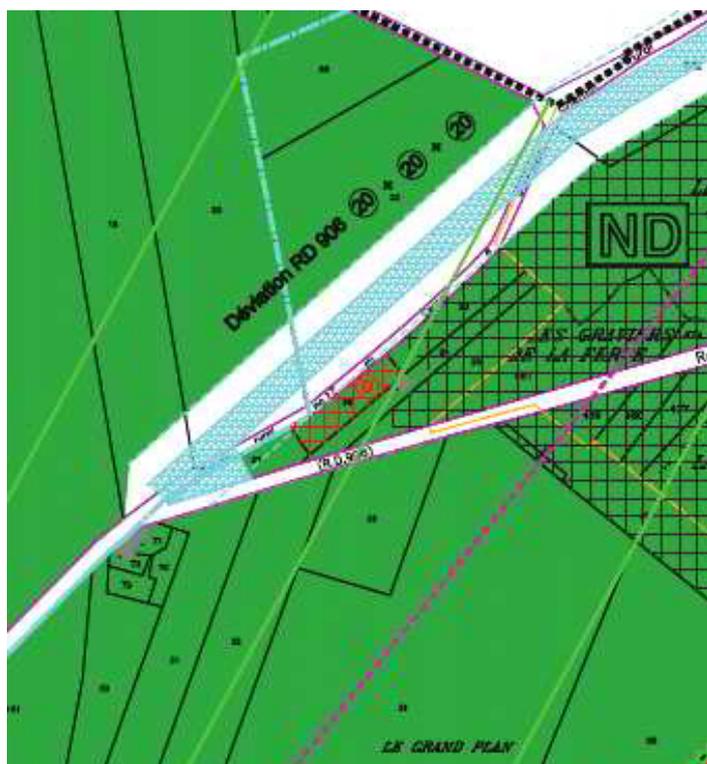
3. LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

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'acquérir un 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.

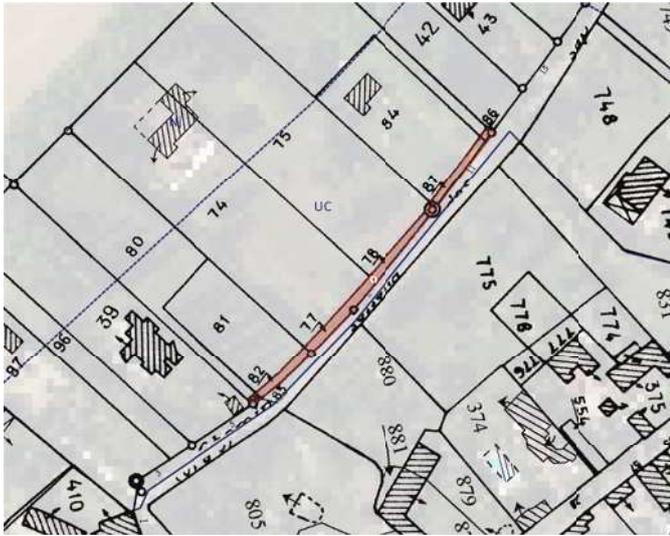
Le POS en vigueur comprenait un emplacement réservé au lieu dit de la Croix-Rompue», d'une superficie de 1773 m², à destination équipement public.



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

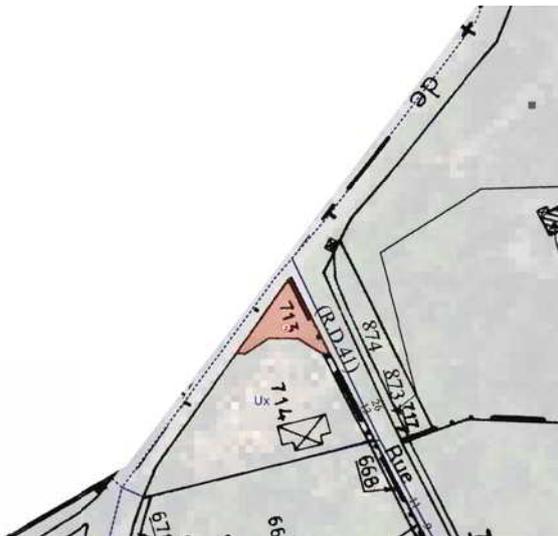
> Localisation des emplacements réservés



- Emplacements n°1 destiné à l'élargissement du Chemin des Ruettes -



- Emplacements n°2 destiné au prolongement du Chemin des Ruettes pour l'aménagement d'une liaison douce entre le bourg et La Ferté -



- Emplacements n°3 destiné à l'agrandissement du carrefour entre la RD906 et la rue de la Maison Forte -- du 18 juin 2019



- Emplacements n°4 destiné à la création d'un passage entre le lavoit et la parking de l'église -

Espace réservé n°5 supprimé par délibération 2019/06/09 du 18 juin 2019



- Emplacements n°6 destiné à la création d'une aire de stationnement à l'écart du Buisson -

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'Herbouvilliers, 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».

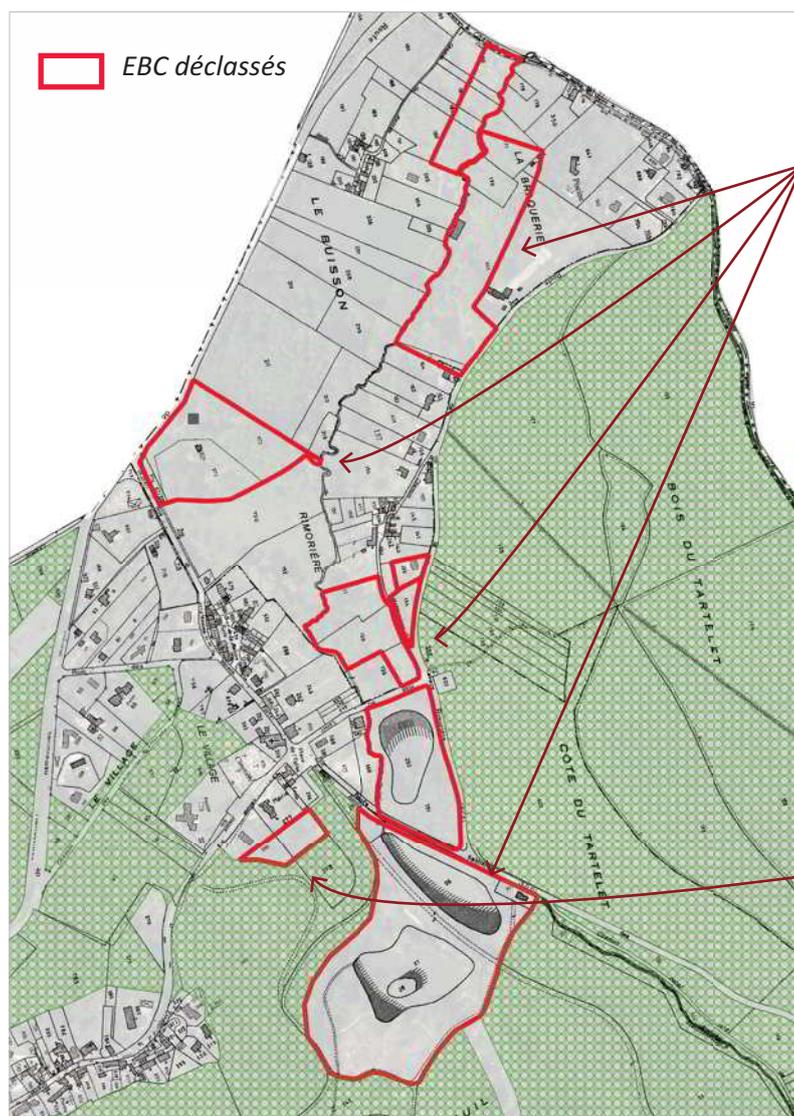
3.3.5. Les Espaces Boisés Classés

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements».

Les EBC du POS ont pour la plupart été conservés au projet de PLU. Néanmoins, la conservation de certains allant à l'encontre du maintien des espaces ouverts, comme cela est prescrit par le PNR, plusieurs n'ont pas été conservés. Au total ce sont 201 ha d'espaces boisés classés qui ont été inscrits au PLU. 9,3 ha d'EBC inscrit au POS ont été déclassés et 3,7 ha d'EBC ont été nouvellement créés.



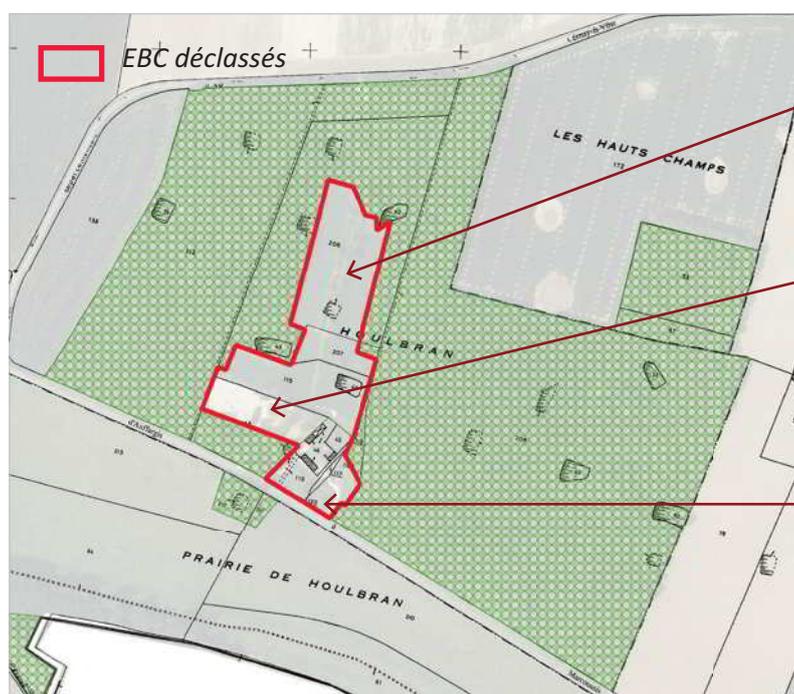
- EBC classés dans l'ensemble de la commune dans le projet de PLU -



- 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.

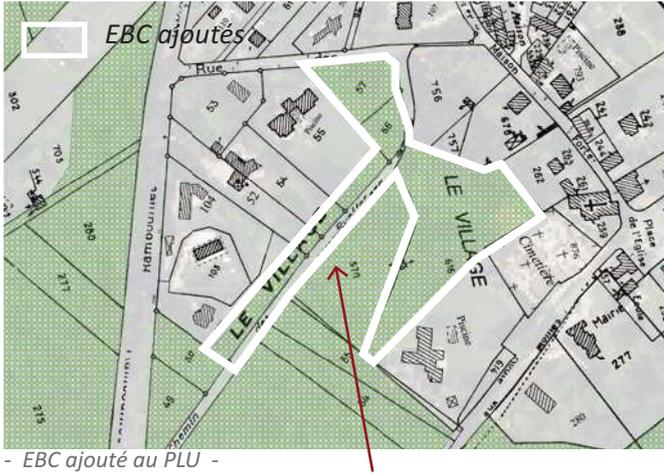


- EBC déclassés dans le Bois de Houlbran -

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.

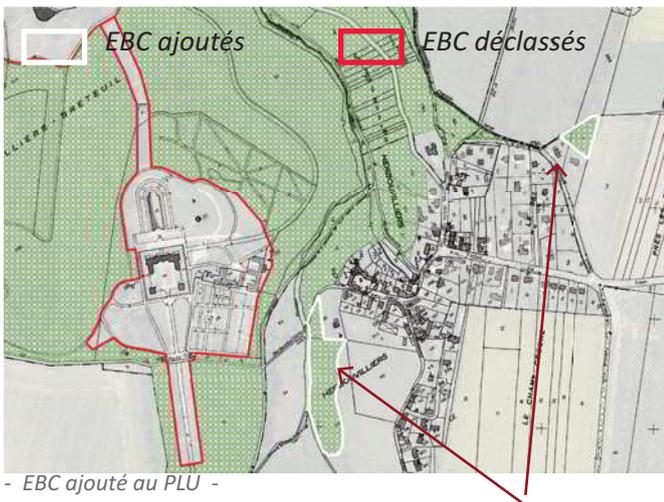


- EBC ajouté au PLU -

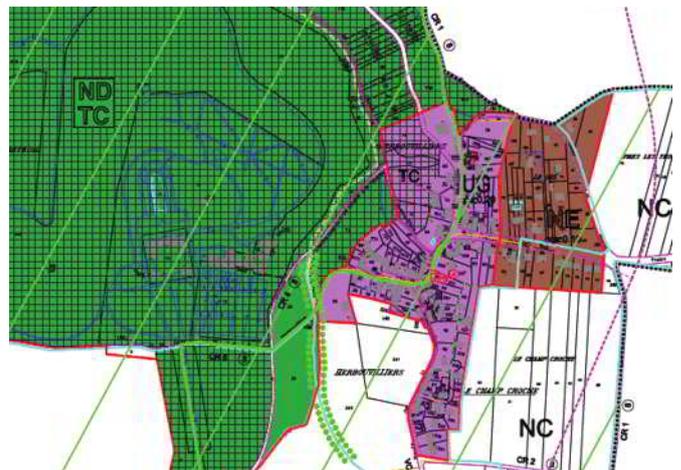


- Extrait du POS -

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.

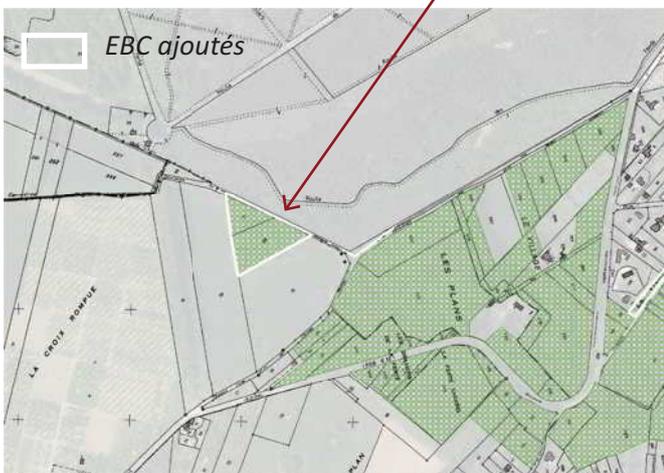


- EBC ajouté au PLU -



- 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.

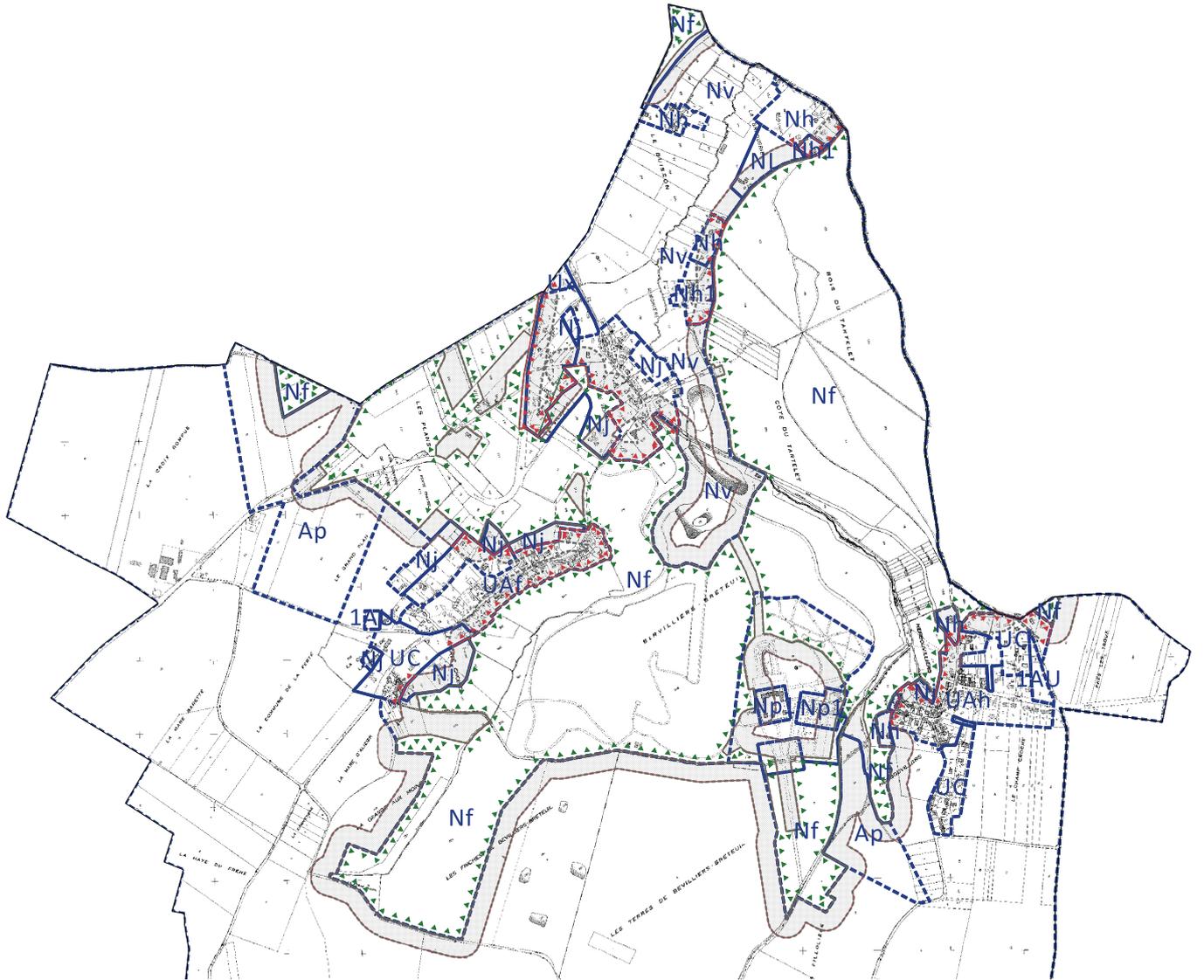
Les secteurs où il est souhaitable de lutter contre les dynamiques d'enfrichement, identifiés notamment par la Charte du Parc et par le Plan de Paysage et de Biodiversité réalisé par le PNR, n'ont pas été inclus dans la délimitation du massif, tels que la vallée de l'Ecosse Bouton et les pourtours du 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.



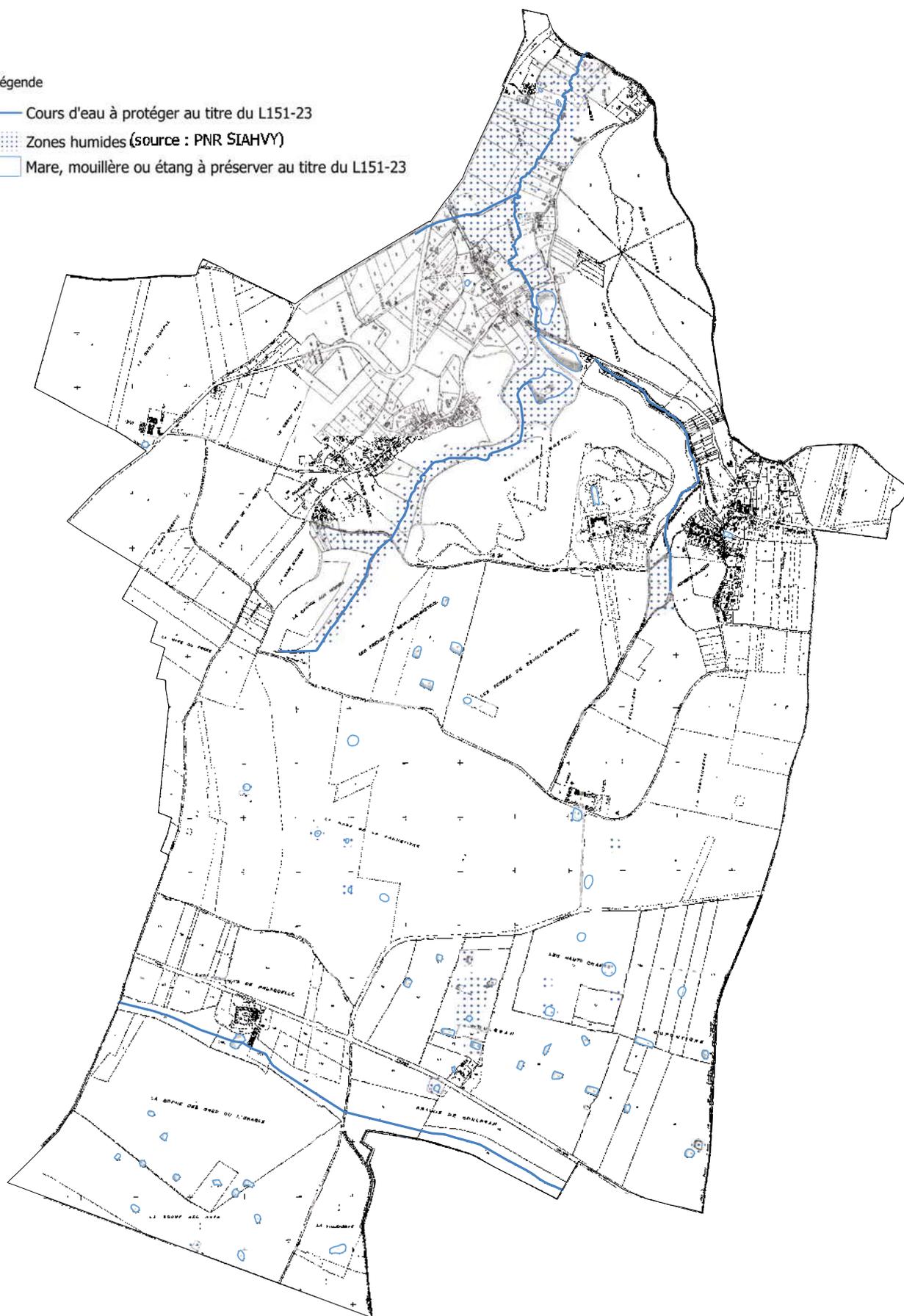
Légende	
	Massif Boisé de plus de 100 ha
	Lisière de la bande de 50 m du massif boisé de plus de 100 ha
	Espace hors Site Urbain Constitué inscrit dans la lisière de 50 m du massif boisé de plus de 100 ha
	Limite du Site Urbain Constitué

- 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 Prédécelle 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."

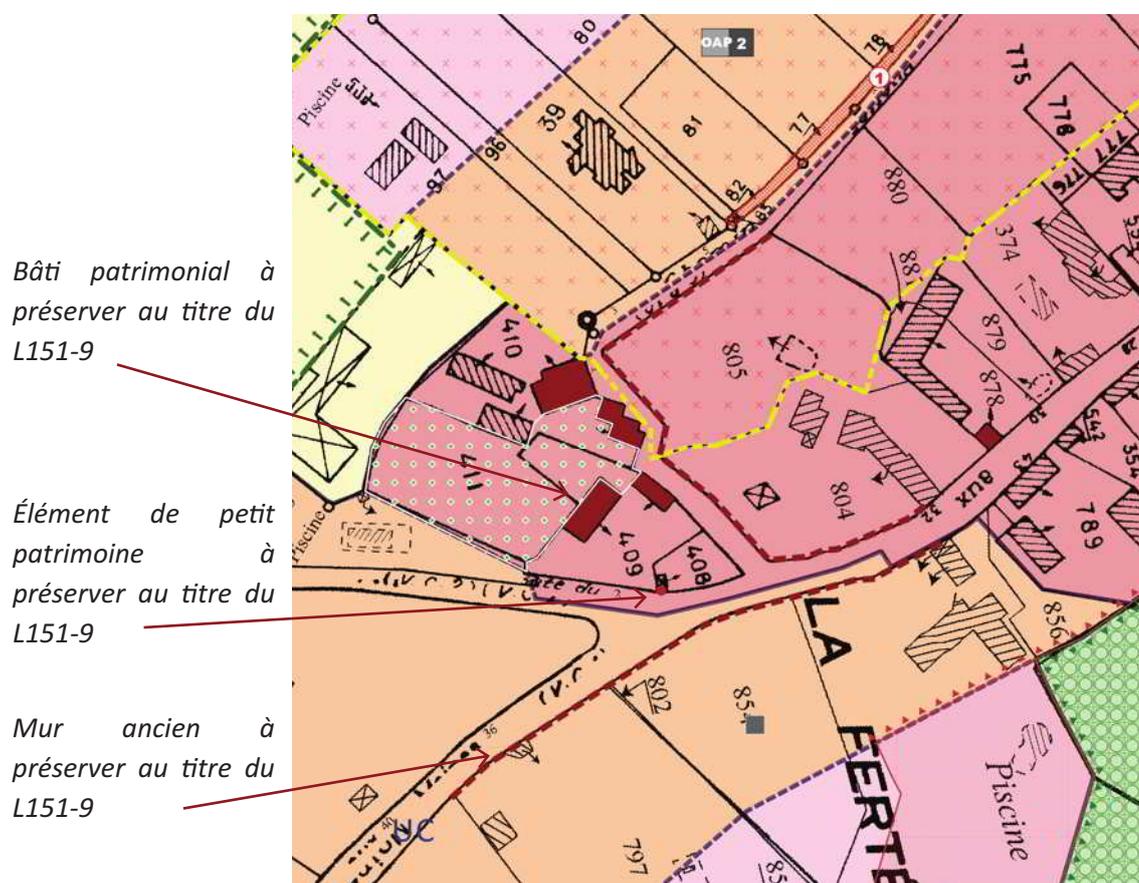
3.6 LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

> 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

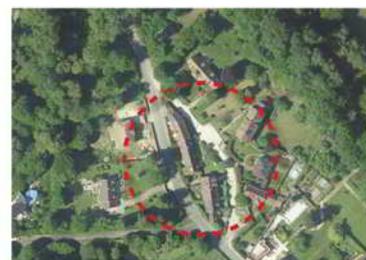
Type de construction :
Ensemble bâti

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

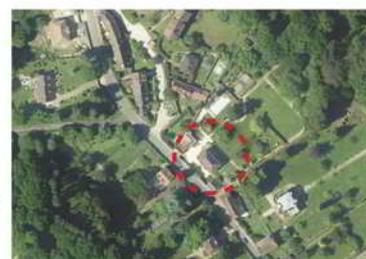
Type de construction :
Maison de villégiature

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 :

Plan au 1/2000^e

Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

	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.

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.

- 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



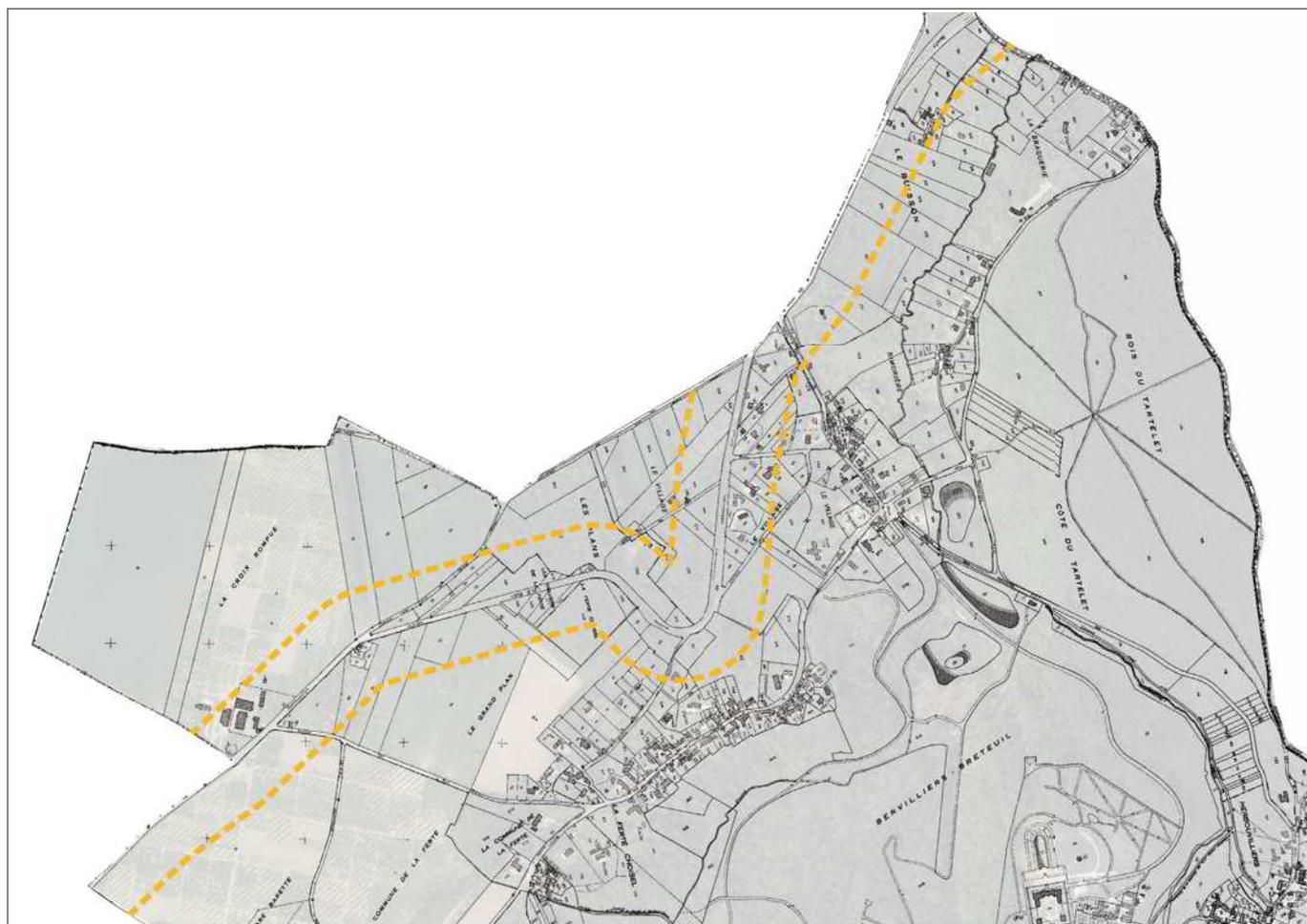
- Localisation des chemins et sentes à préserver, prolonger ou créer au titre du L151-38 -

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 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. 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.

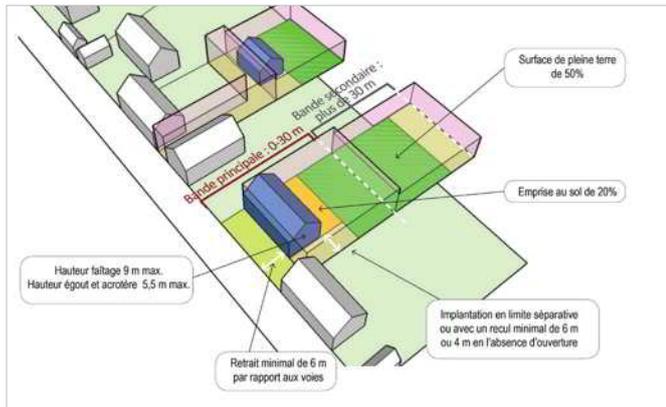
Ce sont désormais 5 grandes destinations de constructions qui nécessitent un suivi par les services instructeurs en cas de changement de destination et 20 sous-destinations. Le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme.

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

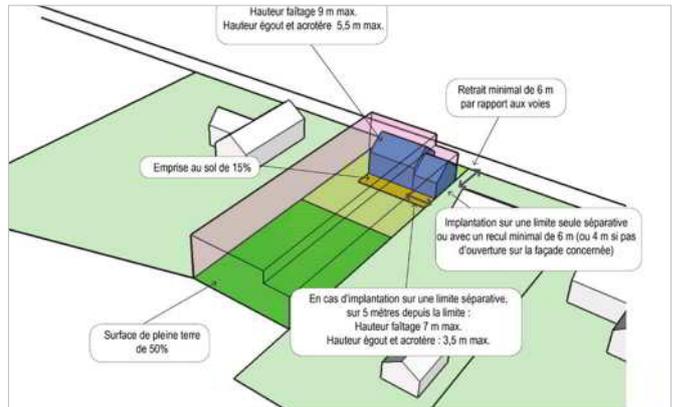
Afin de faciliter la compréhension des règles d'implantation dans les zones destinées à accueillir de l'habitat, des schémas explicatifs ont été intégrés dans le corps du règlement, à titre informatif, à l'article 2.1 des zones UA et UC.

ZONE UA

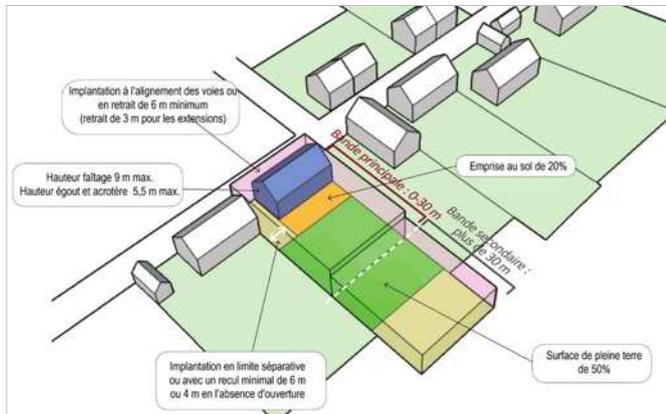


- Schéma explicatif des règles d'implantation dans la bande principale dans les secteurs UA b et UA f -

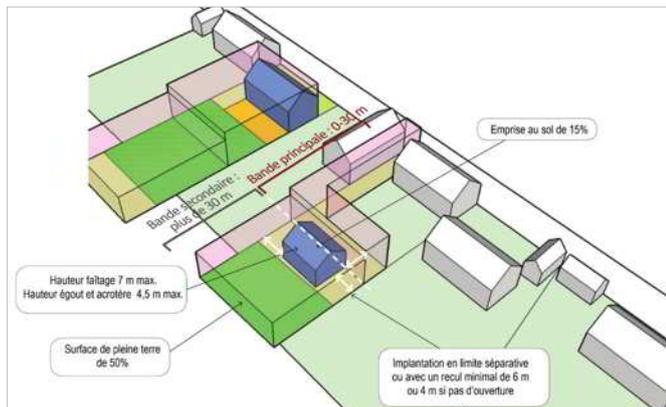
ZONE UC



- 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. ».

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

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.

V Autorisé

V* Autorisé sous condition

V² Autorisé pour changement de destination / extension

X Interdit

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.»

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> <p>» Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ;</p> <p>» Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de constructibilité qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur;</p>	
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 encastrés 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...) 	
<p>Art. 3.1 1 - Accès</p>	
<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
<p>Art. 3.1 2 - Voie de circulation</p>	
<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
<p>Art. 3.1 3 - Collecte des déchets ménagers</p>	
<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.

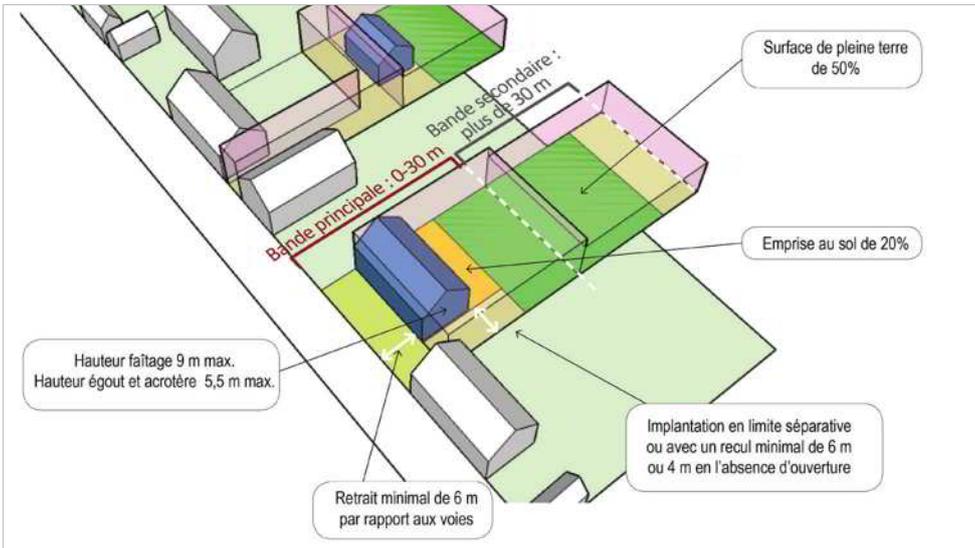
Les règles relatives à chaque zone sont présentées ci-après.

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

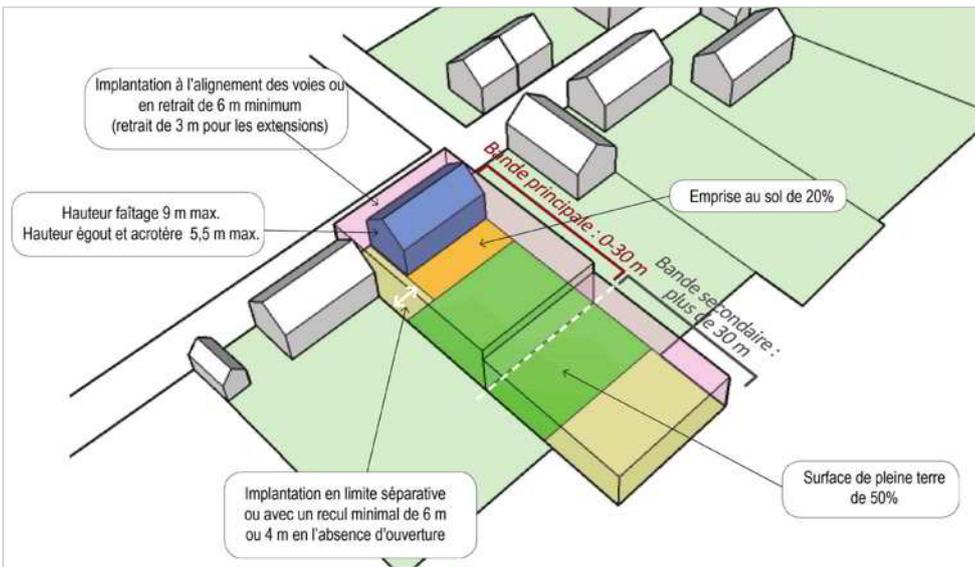
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 1 - Règles de gabarit	
<p>c) Règles de densité</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Pour les parcelles issues de division parcellaire répondant aux prescriptions de l'OAP cadre « Division parcellaire », un bonus d'emprise 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

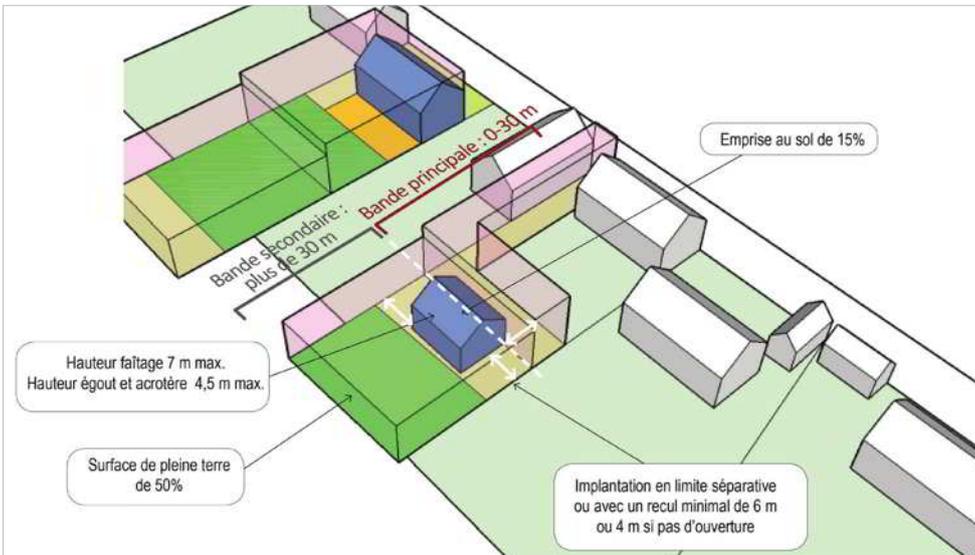
- SCHÉMA EXPLICATIF DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS LA BANDE PRINCIPALE DANS LES SECTEURS UA_b ET UA_f -



-SCHÉMA EXPLICATIF DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS LA BANDE PRINCIPALE DANS LE SECTEUR UA_h -



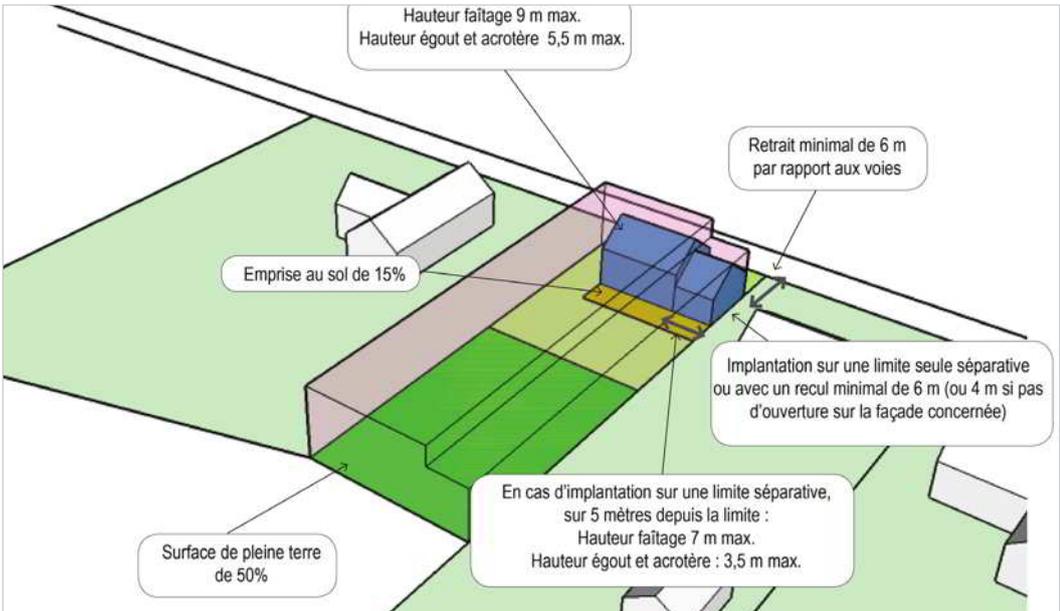
- SCHÉMA EXPLICATIF DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS LA BANDE SECONDAIRE DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA -



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

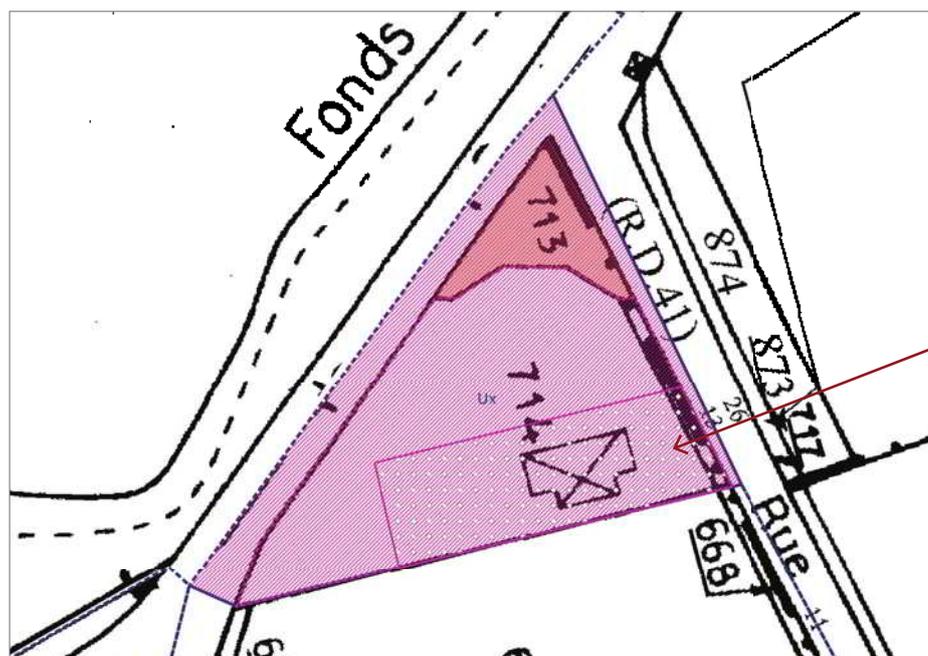
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1 Dispositions alternatives communes à l'ensemble des zones	
<p>"Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas."</p> <p>Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les 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 permisivité 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.</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 faîtage. 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>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
TYPOLOGIE 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 situés 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
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES	L'augmentation de la population implique une hausse de la consommation énergétique.	<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>
LES DÉPLACEMENTS	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.	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.

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>

