TROISIEME PARTIE

Exposé des choix retenus pour le PADD, et des motifs de réglementation

(OAP, délimitation des zones et règlements)

Un Plan Local d'Urbanisme POURQUOI ?

Approuvé en 2000, le Plan d'Occupation des Sols de Gazeran est relativement ancien : son contenu et les dispositions réglementaires ne sont plus adaptés et laissent peu de marges de manœuvres pour remédier aux évolutions peu souhaitables sur la commune. Il est devenu obsolète et pose de plus en plus de difficultés lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.
Or, la loi ne permet plus de le faire évoluer sans le transformer en Plan Local d'Urbanisme. De plus, il devient caduc fin 2015 si un nouveau PLU n'est pas lancé avant cette date et approuvé avant fin 2016.

Aussi, en prescrivant la révision du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme en séance du 29 Mars 2011, la commune souhaite élaborer un nouveau document d'urbanisme pour 4 raisons majeures :

La prise en compte du nouveau cadre législatif et des réflexions supra-communales

De nombreuses évolutions sont à l'œuvre dans le domaine de l'Aménagement des Territoires, de l'Urbanisme et de l'Environnement : l'élaboration de nouveaux documents de planification régionaux et intercommunaux (SDRIF, SCOT), l'entrée en vigueur de nombreuses lois et réformes (Lois grenelles de l'Environnement, Loi ALUR, etc.) impliquent des obligations nouvelles, qui s'imposent à toutes les communes. Le nouveau PLU doit permettre d'intégrer ces nouveaux éléments, en mesurant progressivement leurs implications sur le territoire communal.

La prise en compte des tendances démographiques et sociales et des évolutions urbaines du territoire

Les contextes démographiques, socio-économiques et urbains ont largement évolué depuis 2000 sur la commune : le vieillissement de la population, le desserrement des ménages, le départ des jeunes ménages ou des personnes âgées, … La commune connaît une forte pression urbaine liée au cadre de vie qualité, à la présence de services, de la gare et à la proximité de Rambouillet.
Ces évolutions doivent être limitées et impliquent de faire évoluer le POS, pour maintenir le dynamisme tout en préservant le caractère de village et les atouts de la commune.

L'intégration des projets en cours de réflexion

Les zones urbaines ou à urbaniser doivent faire l'objet de règlementations plus adaptées en vue de favoriser des projets de qualité tout en préservant le caractère villageois, impliquant :

- une plus grande diversification de l'habitat pour développer les possibilités de parcours résidentiels tout au long de la vie des habitants et anticiper les nouvelles obligations légales de diversification du parc social
- le développement de liaisons agréables et sécurisées au sein du village et de circulations douces vers les lieux attractifs du quotidien (écoles, gare, commerces, etc.)
- le renforcement et l'amélioration des services à la population.

L'action en faveur d'une gestion durable et environnementale du territoire

La préservation des atouts du cadre de vie, la protection du patrimoine bâti et naturel doivent être renforcées sur le territoire communal. Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique environnemental en faveur du Développement Durable à l'instar des lois GRENELLE de l'Environnement.
Le P.L.U. doit intégrer des règles adaptées pour la préservation du cadre de vie et la valorisation environnementale du territoire

I – DES BESOINS ET OBJECTIFS AU P.A.D.D. et aux O.A.P.

I.1 – CONSTATS ET ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC + ENJEUX

DEMOGRAPHIE

CONSTATS	BESOINS ET PERSPECTIVES	OBJECTIFS
• Gazeran compte 1 265 habitants en 2012 (RGP INSEE). • Une croissance importante dans les années 80-90 (+2,3%/an), qui s'atténue fortement dans les années 2000 mais tend à progresser à partir de 2008. • Une population qui connaît un vieillissement significatif dû à un « glissement des tranches d'âges » lié à la forte stabilité résidentielle des ménages arrivés dans les années 80 et 90 et au départ de jeunes décohabitants. • Et un effet de « desserrement » des ménages important : la taille des ménages est passée de 3 à 2.6 pers/ménages entre 1990 et 2012. • Des ménages plus aisés que dans le Département, à l'image du canton. Des CSP de cadres et professions intellectuelles supérieures importantes et en augmentation.	• **Prévoir une évolution démographique** assurant une croissance adaptée pour : - renouveler la population, - permettre un certain dynamisme démographique (environ 2%/an) • **Anticiper et enrayer les évolutions et tendances socio-démographiques** liées à la fois au vieillissement de la population et au desserrement des ménages.	**SOUTENIR UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION, AVEC DES RYTHMES SIMILAIRES AUX ANNEES 80-90** **FAVORISER LE RENOUVELLEMENT ET LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE** …pour freiner le vieillissement de la population …pour favoriser l'arrivée de ménages jeunes (jeunes couples avec ou sans enfants), ou modestes (employés, étudiants ou personnes âgées...)

HABITAT

• Une croissance de logements qui se maintient, a environ 6 à 10 logements /an en moyenne • Une certaine pression urbaine qui se traduit par une diminution significative de résidences secondaires et un faible taux de logements vacants. • Un parc de logements relativement orienté vers une offre de grands logements individuels occupés par leurs propriétaires : ils représentent plus de la moitié du parc de résidences principales. • Un parc de logements sociaux quasi-inexistant.	• Un besoin de construction de logements estimé à au moins 20 voire 28 logements/an pour les 10-15 prochaines années (pour parer aux besoins du point mort et permettre une croissance démographique) • Inscrire ce besoin dans le cadre d'une urbanisation endogène, s'appuyant sur le potentiel situé dans les contours urbains existants et en extension dans des sites appropriés. • Une volonté de diversification du parc de logements pour attirer de nouvelles populations (décohabitants, jeunes couples avec ou sans enfants, personnes plus modestes, personnes âgées, etc.)	**MAITRISER et ORGANISER LES CAPACITES D'ACCUEIL DE l'HABITAT** **…EN PRESERVANT LA QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE** **FAVORISER LA MIXITE et LES PARCOURS RESIDENTIELS COMMUNAUX PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ELARGIE en terme de produits**

ACTIVITES ET EMPLOIS

• Une croissance de la population active, liée à celle de la population générale. • … caractérisée par une faible part de chômeurs, et des CSP plutôt élevées • Une commune plutôt résidentielle avec un taux d'emploi de 0,71 emploi/hab. pour 0.68 pour les Yvelines • un tissu commercial et artisanal relativement modeste et fragile, regroupé dans le village, • les commerces et artisans constituent un élément important de la vie locale. Leur préservation, l'évolution de ces entreprises restent privilégiée • Par ailleurs, Gazeran accueille sur son territoire un développement économique important dans le cadre de la ZAC de Bel Air la Forêt, zone d'activités intercommunale de 75 ha. • les espaces agricoles et forestiers ont une haute valeur économique à Gazeran. Parallèlement, il existe un potentiel, en plein développement, des activités de loisirs ruraux et de tourisme (centres équestres, fermes et circuits pédagogiques, etc.)	• Maintenir et développer les emplois sur la commune • Poursuivre le développement et l'accueil d'activités et entreprises dans le cadre du développement intercommunal de la ZAC de bel Air la Forêt • Maintenir l'activité locale en proposant des potentiels d'accueil d'activités à travers : - des démarches en faveur de l'implantation de commerces et des services de proximité pour la vie quotidienne des habitants et l'animation du bourg - le maintien et le développement des activités rurales et agricoles	**ETABLIR UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT – EMPLOI par le développement de petites activités locale s et le développement de la ZAC de Bel air la Forêt** **FAVORISER LA SAUVEGARDE DE L'ACTIVITE DE PROXIMITE (commerces, services, artisanat, entreprises libérales)** **MAINTENIR ET DIVERSIFIER L'ACTIVTE AGRICOLE ET RURALE**

EQUIPEMENTS

La commune dispose d'un niveau d'équipements répondant aux besoins locaux et adapté à sa strate démographique (moins de 1 500 habitants) avec des équipements scolaires, culturels et associatifs, sportifs, socio-médico, regroupés dans le village. De plus, la gare de Gazeran constitue un atout d'attractivité de la commune Toutefois, certains dysfonctionnements existent : - Cas des équipements sportifs et de leur situation au fond d'un lotissement, générant gêne, nuisance et mauvaise accessibilité. - Besoins d'anticipation de croissance des effectifs dans les écoles et équipements périscolaires besoins	• Conforter et adapter les services locaux de proximité pour les habitants • Poursuivre le développement d'une offre de qualité dans les domaines associatifs, culturel, sportifs, de loisirs et touristiques • Améliorer le fonctionnement de certains équipements, sportifs notamment et anticiper les besoins futurs (écoles notamment)	**ADAPTER LES STRUCTURES DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS AUX BESOINS DE PROXIMITE DES HABITANTS** **AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCES AUX EQUIPEMENTS**

CONSTATS | BESOINS ET PERSPECTIVES | OBJECTIFS

MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE, PAYSAGES, ESPACES NATURELS ET MILIEUX PROTEGES

La commune de Gazeran par une présence d'espaces naturels, agricoles et forestiers très importantes (plus de 85% du territoire)

La variété, la richesse et l'intérêt paysager, écologique de ces espaces sont reconnus à différentes échelles. Ainsi, une grande partie du territoire de Gazeran est concernée par des périmètres de protections et de valorisation (sites pittoresques classés ou inscrits, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, et sites NATURA 2000 valant une évaluation environnementale plus poussée, etc.)

La richesse et la cohabitation de types de milieux variés assurent un fort potentiel de biodiversité, associant et juxtaposant les trames Verte (végétale, paysagère, boisement et forêt), Bleue (cours d'eau et zones humides) dans un réseau d'espaces ouverts (au sens non urbanisés) dominants sur le territoire.

- Préserver les massifs forestiers et leurs lisières
- Pérenniser et valoriser les espaces agricoles fonctionnels et pérennes
- Veiller et favoriser la bonne cohabitation des pratiques des agriculteurs et du fonctionnement urbain
- Préserver les parcs, jardins et espaces paysagers, prairies ou espaces boisés, qui participent à la trame verte communale et à la préservation de la biodiversité locale.
- Prendre en compte les enjeux de biodiversité et la richesse faunistique et floristique présente.

PRESERVER LES ESPACES NATURELS, PAYSAGERS ET BOISES QUI FORGENT L'IDENTITE DU TERRITOIRE

PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES ET RURALES DU TERRITOIRE
- **Massifs forestiers**
- **espaces agricoles**
- **milieux paysagers et vallée de la Guéville**
- **prairies et milieux humides ou réseaux de mares**

PRENDRE EN COMPTE LES NOMBREUX ESPACES PROTEGES ET LES MILIEUX A SENSIBILITE ECOLOGIQUE

QUALITE URBAINE ET PATRIMOINE

L'urbanisation s'est installée dans la vallée de la Gueville structurée et encadrée par la RD 906 et la voie ferrée.
Le noyau historique s'est développé entre la RD906 et l'ancien château Fort. Puis, elle a suivi le relief et les principales voies, gagnant progressivement vers le sud avec l'arrivée de la voie ferrée et l'implantation d'une gare à Gazeran.

Les étapes de ce développement ont généré des formes urbaines caractéristiques d'une identité de village, apprécié par ses habitants qui sont attachés :
- au caractère villageois du cœur de village,
- aux perspectives remarquables qui embrassent la vallée la vallée de la Guéville et aux milieux paysagers et boisés qui l'entourent
- à une urbanisation respectueuse du site, et ses qualités architecturales intéressantes, traditionnelles.

Plusieurs hameaux (Batonceau, Guéville, route du Bray et Gâteau) ainsi que des écarts et fermes plus isolées sont également présents sur le territoire.

Enfin, plusieurs sites et bâtiments sont identifiés et protégés au titre des Monuments historiques (église et château de Voisins) ou sites pittoresques (perspective depuis Domaine du château de Rambouillet et parc de Voisins)
D'autres édifices (château de Guéville, fermes, etc.) participent à la qualité du cadre de vie de Gazeran.

- Valoriser les qualités et l'organisation traditionnelles du cœur historique (séquences bâties, chemins, perspectives, formes bâties et patrimoine préservés…)
- Permettre une utilisation des terrains sous-occupés et libres dans les zones urbaines tout en préservant les qualités et l'identité du village de Gazeran
- Des enjeux d'intégration paysagère et urbaine à affirmer pour les futures opérations programmées (Buissonnet, Badelins et ancienne Pépinière site de la Garenne)

PRESERVER LES QUALITES d'organisation urbaine structuré autour des voies historiques et l'IDENTITE villageoise

ASSURER un renouvellement intégré et respectueux des formes urbaines caractéristiques et villageoises de Gazeran

PROTECTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE, RURAL ou ARCHITECTURAL REPERE *(fermes notamment)*

VALORISER et ACCOMPAGNER LES AMENAGEMENTS de l'espace public et des circuits de promenades

CONSTATS	BESOINS ET PERSPECTIVES	OBJECTIFS

CIRCULATIONS ET DESSERTE

Une commune bénéficiant d'une bonne desserte grâce à :

- La traversée de la RD906, axes structurant du Sud Yvelines et la reliant facilement aux pôles urbains voisins (Rambouillet notamment à 3 mn)
- La présence de la gare sur la ligne vers Paris Montparnasse

Mais des usages de transports axés essentiellement et très dépendant de l'automobile engendrant

- des trafics relativement importants sur les grands axes
- des problèmes d'insécurité sur la RD906 et certains axes plus ruraux mais départementaux
- des nuisances, gênes et problèmes de stationnement à l'intérieur du village.

Un réseau de circulations douces intéressant à conforter et compléter

Les liaisons entre les quartiers et vers les différents pôles attractifs de la commune ou extérieur à la commune peuvent s'appuyer sur un réseau de cheminements piétonniers et cyclables bien développé.

- Des trafics qui se renforcent sur les axes structurants de la commune et à maîtriser au gré des perspectives de développement et renouvellement urbain dans le bourg
- Une politique de développement de circulations douces et du stationnement à poursuivre en vue de liaisons entre les différents pôles urbains et équipements de la commune

AMELIORER LA DESSERTE ET DE LA SECURITE SUR LES GRANDS AXES (RD906, route du Bray, etc.)

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE CIRCULATIONS DOUCES OU DE LIAISONS en Transports en commun Et FACILITER certaines liaisons au cœur du village et vers la ZA de Bel Air la Forêt (le long de la voie ferrée)

ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE, RISQUES et ENJEUX DE SANTE PUBLIQUE

EAU : La présence de la Guéville et de la Drouette n'engendrent pas de risques d'inondations particuliers. Toutefois, la qualité de ces milieux reste plutôt médiocre notamment sur la Guéville.

ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS : la commune est équipée en réseaux d'assainissement et accueille la station d'épuration intercommunale sur son territoire. Des captages d'eau sont également présents.
Toutefois, les capacités et modes de fonctionnement de ces installations et ouvrages sont limités et devront faire l'objet de travaux d'extension et de modernisation dans les prochaines années

AIR : les principales sources de pollution sont liées aux infrastructures de transports. Les rejets polluants sont inférieurs aux seuils réglementaires

BRUIT : les voies départementales engendrent des nuisances sonores.

RISQUES NATURELS : à prendre en compte les risques liés à la structure des sols (argiles et anciennes carrières ou cavités souterraines), aux remontées de nappes

RISQUES TECHNOLOGIQUES : principalement liés au passage de canalisations de transports d'électricité et à l'existence de quelques installations classées.

GESTION DES DECHETS : compétence communautaire, assurée parla CART, le SICTOM et ses partenaires.
Mise en place du tri sélectif et prise en compte des plans de gestion applicables (PREDMA, PREDIF, PREDD)

POTENTIELS EN ENERGIE : Solaire et Bois énergie ou biomasse et éventuellement géothermie sont les plus favorables dans le secteur

- Pérenniser et entretenir le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales.
- Renforcer les dispositifs pour l'alimentation en eau potable et moderniser les réseaux d'assainissement
- Informer sur les risques divers existants sur la commune
- Limiter l'urbanisation à vocation résidentielle ou d'équipements dans les secteurs soumis aux nuisances ou prendre les précautions qui s'imposent
- Privilégier l'usage d'énergies renouvelables et les solutions limitant les consommations et rejets dans l'atmosphère

LIMITER ET INFORMER LES HABITANTS ET PETITIONNAIRES SUR LA PORTEE DES RISQUES ET NUISANCES

- **Risques divers**
- **Nuisances sonores,**
- **Captages**
- **Etc.**

MAITRISER LES REJETS DIVERS

- **gestion de l'assainissement et des rejets d'eaux**
- **gestion des déchets**

MAITRISER LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE et contribuer à la réduction des gaz à effets de serre

I.2 – LES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce essentielle du dossier du plan local d'urbanisme :

- il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire.
- Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.
- C'est également un cadre de référence dans le temps car ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une révision du PLU.

Sa formalisation s'appuie

- D'une part, sur les obligations de prise en compte des évolutions juridiques
- D'autres part, sur les enjeux et objectifs identifiés dans les pages précédentes. Il vise également à répondre et à prendre en compte les éléments territoriaux.

■ L'intégration des évolutions du contexte juridique et législatif

Le POS élaboré dans les années 90 ne répond plus aux normes juridiques actuelles. Malgré des évolutions via des procédures, il n'est plus en mesure d'évoluer de manière satisfaisante compte tenu des possbilités procédurales ouvertes par le Code l'Urbanisme.

De plus, avec la loi ALUR adoptée en mars 2014, le POS devient caduc si un nouveau PLU n'est pas prescrit avant fin 2015 et approuvé avant fin 2016.

Le document d'urbanisme doit par ailleurs intégrer et se mettre en conformité ou compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux, schémas, plans et programmes détaillés en partie 2 du présent rapport.

Le document d'urbanisme doit être révisé pour intégrer les dispositions supra-communales dans des délais impartis (généralement 3 ans à compter de leur approbation) – Cf SDRIF, SCOT, SDAGE, etc. exposés ci-avant dans le rapport.

La transformation en PLU permet notamment d'opérer une véritable reformulation des objectifs et des règles de construction en adéquation avec les nouvelles dipositions juridiques et lois applicables aujourd'hui, à l'instar de la loi Engagement pour le Logement, les lois Engagement National pour l'Environnement (ou lois Grenelle 1 et 2), et la loi ALUR, etc.

Les nouvelles réglementations en terme de PLU appuient une dimension environnementale renforcée dans les PLU. Ainsi, un chapitre du PADD est consacré à la prise en compte de la gestion environnementale du territoire et la valorisation du cadre de vie des habitants à travers :
- la prise en compte des risques et nuisances et la limitation de leurs atteintes aux populations
- la maîtrise des rejets et pollutions diverses (eau, air, sols, gaz à effet de serre, etc.)
- les actions face aux enjeux climatiques
- les objectifs de préservation des milieux naturels et de la biodiversité et la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles

Aujourd'hui, à la date du présent PLU, la commune n'est pas soumise aux obligations de réalisation de logements locatifs sociaux conformément à la loi SRU renforcée par la loi DUFLOT, en raison de sa strate démographique actuelle (< 1500 habitants). Toutefois, cette perspective de 1 500 habitants n'est pas exclue dans les années à venir et Gazeran doit anticiper cet obligation en favorisant la réalisation de logements aidés financés par l'Etat dans les futures opérations de constructions.

Les enjeux généraux liés au territoire DE GAZERAN

1. Répondre aux besoins des populations et de diversification de l'Habitat

- **Un objectif de croissance démographique soutenu** minimum de 1.5% /an et pouvant aller jusqu'à 2.3%/ans pour retrouver les rythmes d'évolution des années 80 et 90.

Un objectif minimum de 20 à 26 logements /an *pour répondre aux objectifs*

Cet objectif vient en réponse aux obligations du SCOT de SMESSY qui a adapté à l'échelle de la commune les obligations fortes du SDRIF (21 logt /an)

- **Une diversification résidentielle** vers un panel des logements plus élargi, offrant des typologies, tailles et statut d'occupation plus variés.
- **Un renforcement des possibilités de parcours résidentiel sur la commune** avec notamment la réalisation de logements sociaux ou locatifs aidés pour anticiper les obligations futures (si la commune dépasse le seuil de 1 500 hab. elle sera soumise à la loi SRU /Duflot)
- **Des formes urbaines et typologies d'habitat plus diversifiées et plus économes d'espaces :** l'habitat gazerannais est essentiellement constitué d'habitat individuel avec des densités de l'ordre de 8 à 12 logts/ha. Il s'agit de proposer dans les nouvelles opérations des formes groupées, petits collectifs en complément d'habitat individuel avec des densités de plus de 20 à 25 logts/ha en moyenne.

Un rééquilibrage de la production de logements via des petites opérations intégrées au tissu urbain ou en continuité de celui-ci.

La formulation des OAP sur les secteurs de projets principaux (Buissonnet, Badelins et Garenne ou Ancienne pépinière) va dans ce sens avec l'indication de programme d'habitat à développer.

Par ailleurs, il convient de renforcer les réseaux (eau potable et assainissement) pour mettre en œuvre ces opérations et répondre aux besoins d'infrastructures nécessaires.

2. Préserver l'environnement de qualité et les milieux non urbanisés les plus sensibles ou remarquables

- Préserver les espaces boisés identifiés au SDRIF et au SCOT, par ailleurs protégés à plusieurs titres (Forêt de protection, ENS, ZNIEFF, EBC)

- ***Ils sont préservés et leur protection reconduite dans le PLU*** *(zones naturelles et protection en Espaces Boisés classés + préservation des lisières)*
- ***Ajustements des EBC sur les coteaux ou milieux paysagers en vallée*** *afin de favoriser leur entretien et leur gestion et la limitation des enfrichements préjudiciables à la sauvegarde des paysages ou cônes de vue intéressant*

- Pérenniser et maintenir l'activité agricole

- ***Préservation des espaces agricoles :***
  - *Choix pour le maintien des terres agricoles les plus productives et fonctionnelles autour du village et sur le plateau*
  - *Modération du mitage (limitations de constructions nouvelles, interdiction de construction non agricoles ou non liées à un service d'intérêt collectif)*
  - *Accompagnement des évolutions de bâti existant en zone agricole (identification des corps de fermes identitaires et cadrage des possibilités d'évolution du bâti existant)*

- Valorisation de la trame verte et bleue présente sur le territoire

- ***Les continuités identifiées par le SRCE***

Il s'agit de s'appuyer sur les trames naturelles identifiées par le SRCE et de mettre en place les outils pour préserver,

	valoriser ou restaurer les continuités ou trames de Boisements, et de vallées ou zones humides.
▪ Faire connaître le patrimoine local et préserver l'identité de village	▪ ***Les caractéristiques de Gazeran** et l'identité de village chère aux habitants, aux portes d'une agglomération structurante dans le Sud Yvelines*

3. Développer les emplois et contribuer à l'offre locale de services de proximité

▪ **Renforcer le taux d'emploi de la commune** (0,71similaire à la moyenne départementale), en s'appuyant sur les potentiels économiques locaux.	***Poursuivre l'aménagement de la ZAC de Bel Air la Forêt** en limite de Rambouillet, selon les orientations du SCOT et selon les dispositions de la ZAC créée en 2006 : extension 25 ha et ambitions qualitatives et paysagères fortes.*
▪ **Une stratégie complémentaire pour favoriser les services locaux, commerces de 1ère nécessité et activités de petites tailles au sein des quartiers**	***Actions en faveur du maintien et du développement des activités locales :*** ▪ *Rurales et para-agricoles* ▪ *Touristiques* ▪ *Commerciales en centre bourg, sous formes de petites unités* ▪ *Artisanales et PME/PMI dans le tissu urbain*

4. Réduire la consommation énergétique du territoire

▪ **Réduire les émissions de GES en agissant sur :** - les mobilités (développement des circulations douces et développement des dessertes en transports en commun et politique de développement du stationnement favorisant les parcours piétonniers dans le cœur de village et près de la gare) - la rénovation thermique des bâtiments pour valoriser le potentiel d'utilisation d'énergies renouvelables (formes urbaines plus durables …)	***Objectifs inscrits et dispositions réglementaires diverses en faveur des ces objectifs***
- poursuivre le développement du haut débit	***Inciter au développement des technologies numériques et haut débit dans les zones urbaines en lien avec les opérateurs.***

5. Prendre en compte les risques

Assurer une meilleure gestion de la ressource en Eau (qualités et volumes ou quantités dans les milieux naturels)	• ***en limitant les débits de fuite dans les réseaux publics et en généralisant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols y sont favorables** (fragilité ou sensibilité des sols et sous-sols à prendre en compte : présence d'argiles, périmètres de captages)* • ***en incitant à la gestion sur place des eaux de pluies*** • ***en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées et poursuivant les actions avec les concessionnaires et gestionnaires de réseaux***
Adapter urbanisation et capacités des réseaux d'assainissement	• ***L'urbanisation programmée et la densification sont subordonnées à l'obligation de réaliser les***

et d'eau potable	***réseaux nécessaires*** *pour les besoins futurs, en assainissement et surtout en eau potable*
Maîtriser les volumes et organiser la gestion des déchets	• ***Inciter à des systèmes d'apports volontaires et à l'enfouissement des conteneurs ou bennes.*** • ***Prévoir les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.***
Limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports avec notamment :	• ***des aménagements spécifiques concernant le bruit le long des voies bruyantes*** • ***la prise en compte des phénomènes acoustiques*** *dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions. En outre, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 et à ses futures actualisations, relatif à la classification sonore des infrastructures de transports terrestres, les maîtres d'ouvrages et constructeurs devront respecter les prescriptions constructives liées aux différents niveaux sonores.*
Informer sur les risques de mouvements de terrains ou sensibilités diverses	• ***A travers une politique de prévention, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques ou pédologiques*** *afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations) en fonction des risques et contraintes liées aux sols et sous-sols (argiles, captages, possibilité d'infiltration ou inondations)*

Synthèse et grandes orientations définies dans le PADD

1 Respecter l'environnement forestier et préserver la richesse naturelle du territoire

Préserver les espaces boisés et leurs continuités

Très présents sur Gazeran (près de 45% du territoire), les espaces boisés font l'objet de nombreuses protections à reprendre dans le PLU. Leurs lisières (bande de 50 mètres) doivent faire l'objet d'une protection accrue contre le mitage.

Préserver les espaces agricoles et leur exploitation

La préservation des cultures et pâturages, en limitant notamment l'urbanisation sur le terres les plus viables et sensibles, est primordiale pour le maintien de l'identité agricole et paysagère de Gazeran. Les pratiques des agriculteurs (circulations, exercice des exploitations) doivent être prises en compte ainsi que l'anticipation des nouveaux besoins en termes de diversification de l'activité (agriculture biologique, loisirs, tourismes ruraux) et de reconversion mesurée des bâtiments agricoles.

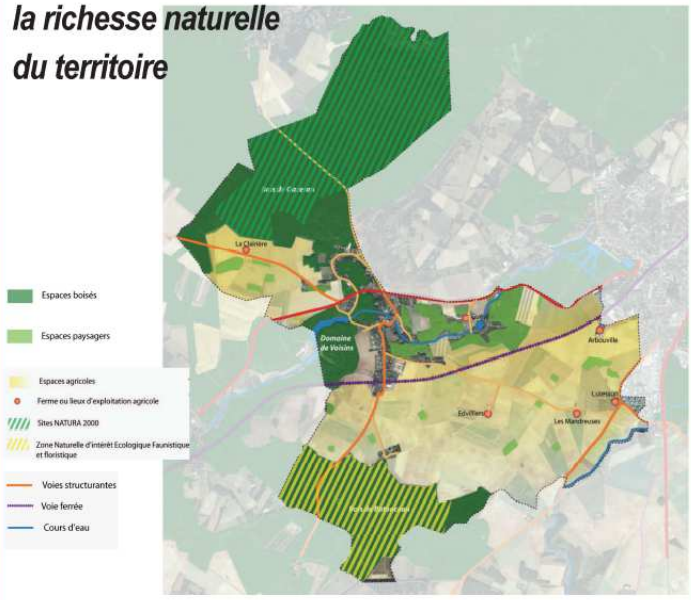
Préserver et valoriser les espaces «paysagers»

Les parcs et domaines ainsi que les vues et perspectives font la richesse du patrimoine paysager de Gazeran. Le PLU doit les prendre en compte et permettre une valorisation de cette richesse notamment en permettant la maîtrise de l'enfrichement et la progression des boisements sur los soctours paysagors.

Maintenir et affirmer les éléments et réseaux de Biodiversité

Le territoire communal abrite des milieux riches et diversifiés propices au développement de la Biodiversité. Une trame «Verte» (espaces boisés, paysagers et agricoles) et une trame «Bleue» (parcours de l'Eau, cours d'eau et fossés) doivent être affirmés et valorisés afin de développer les *continuités écologiques sur le territoire.*

Respecter l'environnement forestier et préserver la richesse naturelle du territoire



JUSTIFICATION DES CHOIX

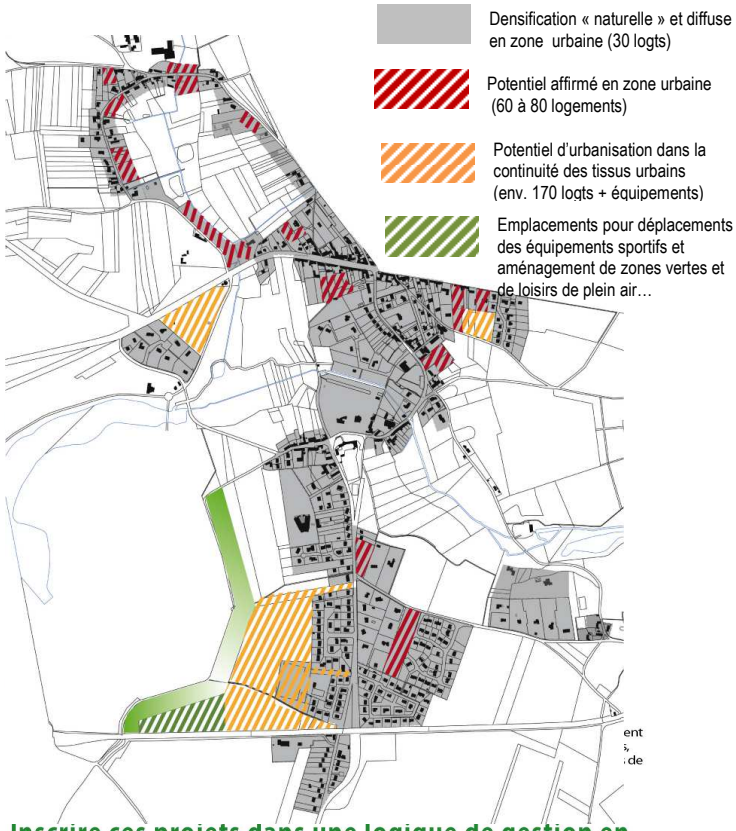
La diversité des milieux ouverts et non urbanisés (agricoles, naturels, boisés et forestiers) façonne la qualité des paysages et de l'environnement ou cadre de vie, tant apprécié par les habitants.
Cette diversité est également la raison d'une richesse écologique et environnementale reconnue à différentes échelles (intercommunale, départementale, régionale voire nationale et internationale) à travers différents périmètres de protection ou de sensibilisation (sites pittoresques, momuments historiques, forêt de protection , NATURA 2000, ZNIEFF, esapces naturesl sensibles, etc.).
Ils sont protégés, préservés et valorisés dans le cadre du PLU.

2 Conforter progressivement la trame urbaine et la place de Gazeran dans le territoire

Quels enjeux pour 2025 -2030 ?

CONSTAT ...	BESOINS
Un fort desserrement des ménages	**Réaliser des logements** pour maintenir le nombre d'habitants actuel et anticiper les obligations légales à conforter le pôle gare **Diversifier** pour répondre aux demandes des ménages
Une population vieillissante et des structures familiales en évolution	**Cibler une offre de logements à destination...** - **des jeunes qui quittent le foyer familial** (location, accession "aidée" et petits logements) - **des jeunes familles qui n'ont pas de grands apports personnels** et des besoins de logements évolutifs - **des personnes âgées** (résidences séniors, foyers logements, EHPAD)
Un parc de logements sociaux inférieur à 5% à renforcer.	**Renforcer l'effort de diversification du parc** en réalisant notamment des logements sociaux pour les jeunes et séniors.

Quels potentiels d'urbanisation ?



Quelles exigences techniques et qualitatives ?

Lier ces projets d'urbanisation au renforcement des équipements t réseaux nécessaires

La réalisation de certaines opérations devra veiller à la mise en oeuvre et au bon fonctionnement :

- des réseaux d'assainissement et d'eau potable
- la réalisation de voies et liaisons avec le centre bourg
- la réalisation ou réserves pour les équipements publics futurs : équipements sportifs, écoles, polarités de services et commerces

Inscrire ces projets dans une logique de gestion environnementale renforcée du territoire

Cette logique s'appuie notamment sur :

- La maîtrise de consommation de l'espace avec des formes urbaines adaptées au contexte de Gazeran
- La gestion de la ressource et des rejets d'eaux en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent ;
- Les questions énergétiques (incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'energies renouvelables...)
- Le développement des circulations douces et la possibilité de desserte en transport en commun.

JUSTIFICATION DES CHOIX

Le potentiel en termes de réalisation de logements, ainsi dégagé dans le PLU, répond aux orientations du SCOT du SMESSY, qui prévoit la réalisation d'environ 21 logements/an soit la réalisation d'au moins 210 logements sur la durée du PLU *(évalué tous les 9 à 10 ans conformément à la loi GRENELLE 2) grâce à :*

- une optimisation et densification des tissus urbains = *potentiel de 90 à 110 logements soit entre 48 et 52% de l'objectif de production de 210 logements. Ces potentiels sont évalués selon des densités d'au moins 20 à 25 logts/ha (soit plus du double des densités moyennes des espaces d'habitat de la commune)*

- des extensions urbaines en continuité du bâti existant sur des zones inscrites de longue date en zone à urbaniser et pour la majorité à proximité de la gare de Gazeran: *potentiel de 170 logements à développer en parallèle de la densification au sein des zones urbaines et surtout après* ***réalisation et extension des réseaux nécessaires en assainissement et eau potable****.*

Ces potentiels ouverts vont au-delà de l'objectif minimal pour prendre en compte la marge d'incertitude de réalisation des opérations programmées (probable ou possible), la commune n'étant pas propriétaires de l'ensemble de ce foncier.

3 Renforcer les dynamiques locales et améliorer les pratiques de déplacements

Poursuivre le développement des activités et de l'emploi

Poursuivre le développement de la ZAC de Bel Air la Forêt

Au cours des dernières années, de nombreuses activités se sont installées et développées à l'Est du territoire, dans le cadre de la ZAC de Bel Air la Forêt. La réglementation de cette zone est intégrée dans le PLU afin de pérenniser la vocation économique et commerciale.

Agir pour le maintien des services et commerces de proximité

Parrallèlement, le PLU vise à favoriser le maintien d'activités de proximité:

- petits commerce du centre village
- activités artisanales ou libérales et petites activités locales présentes au sein du village et des hameaux

Le PLU veillera à prévoir l'évolution des services et équipements au gré des nouveaux besoins des habitants.

Soutenir l'agriculture et le développement des activités

Le PLU favorisera le maintien de l'activité agricole notamment par la maîtrise de l'urbanisation entre espaces urbains et terres agricoles.

Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture

Encourager l'usage des transports en commun et améliorer l'accessibilité et les capacités de la gare

Il doit être développé un maillage complet des transports en commun ainsi que des circulations douces et notamment en développant le lien entre le centre-village et la gare.

Poursuivre le développement des circulations douces et chemins cyclables sécurisés.

Assurer la cohérence entre urbanisation future, circulations et développement des transports en commun

- l'obligation de réalisation de parcs de stationnements en souterrain dans les opérations de plus de 10 logements et/ou de plus de 500m² de surface de plancher
- la possibilité de réalisation d'une voie de liaison le long de la voie ferrée avec Rambouillet
- l'obligation de desserte en transport en commun
- etc...

JUSTIFICATION DES CHOIX

Ces orientations reprennent les dispositions et orientations déclinées dans le SDRIF et surtout dans le SCOT du SMESSY en s'appuyant sur le PADD :
- son axe 1 « développement économique diversifié et durable » en reprenant les orientations du développement économique sur la ZAC de Bel Air la Forêtcréée en 2006, le développement économique cadré en dehors des ZAcom, le maintien et la diversification de l'agriculture
- son axe 2 « Vivre en Sud Yvelines, territoire durable » – accessibilté améliorée et conditions d'une mobilité choisie à travers la confortation du secteur gare de Gazeran, les liaisons vers cette gare et le développement de liaisons douces à l'échelle locale communale.

4 Agir en faveur d'une gestion environnementale du territoire communal

Pour agir face aux changements climatiques

A l'échelle des Quartiers

- Engager une démarche de qualité environnementale dans les futurs projets d'aménagement opérationnel (îlots à bâtir, zones à urbaniser, propriétés communale etc.).
- Préserver, valoriser ou réaliser des traitements qualitatifs paysagers et espaces verts.
- Prendre en compte et valoriser le parcours et le traitement de l'Eau dans les aménagements d'ensemble.

A l'échelle des constructions

- Inciter la construction de bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore,
- Les opérations de construction nouvelle devront répondre à des niveaux de performances énergiques très économes et pourront bénéficier de règles de constructions ou d'aménagement spécifiques pour atteindre ces objectifs.

Pour limiter les rejets et pollutions urbaines

La gestion et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

- en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes fortes de sols.
- en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent.
- en incitant à la récupération des eaux de pluies notamment pour les usages d'arrosage.
- en améliorant et en renforçant les dispositifs de collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.

La gestion des déchets

- faciliter le tri selectif et la collecte des déchets dans une optique d'optimisation du coût environnemental global, prenant en compte à la fois les investisssements pour les infrastructures de stockage et de traitement ainsi que le fonctionnement pour la gestion (collecte, matériel, etc.).

Pour informer sur la portée des risques et nuisances

Limiter l'impact des nuisances sonores liées aux infrastructures routières,

par la prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions à proximité de la RD 906.

Poursuivre la prévention et l'information sur les risques liés à la structure des sols

Les risques liés aux sols et sous-sols sont importants : présence d'argiles sur les coteaux, présence de captages, topographie difficile, etc. Il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques et les inciter à réaliser des études géotechniques

Enfin le PADD fixe des objectifs chiffrés de consommation foncière :

- **Environ 10 ha pour l'habitat** (ne sont pas comptés dans ces surfaces les zones protégées inscrites en zone AU – ex : zone de lisières, EBC ou esp. Paysagers L151.19 du CU qui sont inconstructibles)
- **Environ 35 ha pour l'activité** (extension de la ZAC de Bel Air hors parties aménagées à la date d'approbation du PLU)

JUSTIFICATION DES CHOIX

Ces orientations déclinent les dispositions et orientations émises dans le SDRIF et surtout dans le SCOT du SMESSY en s'appuyant sur le PADD et son axe 3 « valoriser les patrimoines, paysages et ressources naturelles » sur les orientations de preservation des ressources naturelles et de l'adaptation et lutte contre le changement climatique.

Les dispositions du chapitre 7 du DOO du SCOT (préservation des ressources et prévention des risques) y sont bien déclinées dans ces différentes orientations et actions précisées ci-dessus.

I.3 – LES CHOIX EFFECTUES POUR LES OAP

Dans le cadre de la révision du POS et de l'élaboration de son PLU, la commune a défini des secteurs de projets prioritaires et/ou structurants pour l'avenir du village, sur lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies pour contribuer aux objectifs de développement durable et traduire le PADD exposé dans les pages précédentes.
Comme cela est exprimé dans le PADD, ces projets ne pourront être réalisés qu'après assurance de la bonne capacité des réseaux et infrastructures nécessaires.

Les programmes et caractéristiques des opérations sont synthétisées ci-dessous :

Secteur	Superficie	Nombre de logements prévus	Densités
Les Badelins	8.5 ha (hors secteur de lisière)	130 logements Résidences séniors	Au moins 20 logements /ha
La prairie du Buissonnet	Env 1 ha	Environ 20 logements	20 logements /ha
La pépinière	2,1 ha Réduit à 1,7 ha sans la bande de lisière	Environ 20 logements	12 logements /ha

La Prairie du Buissonnet

HISTORIQUE ET CONTEXTE

Situé sur la route de Rambouillet à Epernon au cœur du village de Gazeran, cet espace constitue une dent creuse bénéficiant d'une situation très intéressante :

❶ **Une situation au cœur du bourg** sur un des axes structurants de la commune, la R906

❷ **Le potentiel qu'il représente**, en termes de réalisation de logements ;

❸ **La possibilité de créer des circulations douces et liaisons** entre la RD906, les commerces et le cœur du village (écoles, mairie, salle polyvalente, parc).

D'une superficie de 1 ha, cet espace est en grande partie inscrit en zone à urbaniser et doit faire l'objet d'un aménagement cohérent sur l'ensemble afin d'assurer de bonnes conditions d'accessibilité, de liaisons et d'insertion dans le tissu urbain.

OBJECTIFS

- **Développer une opération résidentielle destinée** à favoriser la mixité des logements et développer une offre axée sur de plus petits logements, des logements en location et des logements sociaux ;
- **Assurer des liens entre le cœur du village (rue de la mairie et rue de la Gare) et la RD306** et développer des liaisons douces entre les lieux d'attraction (commerces, équipements, écoles, et espaces naturels) ;

MISE EN OEUVRE

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme mixte de logements	**Un programme d'habitat varié permettant de :** ▪ contribuer aux besoins de logements sur la commune ; ▪ faciliter le parcours résidentiel sur la commune avec une offre résidentielle diversifiée axée sur le logement pour les jeunes ou ménages plus modestes ; **Une vingtaine de logements composée de :** ▪ au moins 10 % logements locatifs sociaux, ▪ Le reste en habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective) en accession libre ou à prix modérés, ou lots libres	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUG (articles 1 et 2)
Desserte et insertion paysagère **Insertion vis-à-vis des constructions voisines**	**Des espaces urbanisables dans le cadre d'un aménagement cohérent respectueux des ambiances paysagères existantes,** et de la préservation de certains arbres existants. **Une desserte connectée aux voies existantes et des liaisons et**	Orientations d'Aménagement et de Programmation

	espaces de vie à créer. Les accès à l'opération se feront : - par un accès principal aménagé et sécurisé depuis la RD906 - par le chemin de Guéville réaménagé pour assurer une desserte de l'opération. Celui-ci sera toutefois un accès secondaire. Le chemin actuel devra préserver un aspect de chemin dans la partie Est. Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération avec de permettre des liens entre la RD906 et les commerces existants et le centre du village et notamment les équipements publics (écoles, mairie, salle polyvalente, etc.) L'organisation des ensembles d'habitat devra privilégier des espaces internes réservés aux piétons et aux habitants (espaces verts, aires de jeux, placettes). Les espaces de stationnements affectés aux logements pourront être détachés de la construction et regroupés sous formes d'ensembles de 10 à 15 places situés à moins de 75 m de chaque entrée de logements. **Des zones tampons paysagères** seront préservées sur les limites avec les constructions voisines	
Une attention particulière sur les enjeux de développement Durable	**La gestion de la ressource et des rejets d'eaux**, en particulier la gestion et maîtrise des rejets d'eaux pluviales : ▪ en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions…) ▪ en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent ▪ en incitant à la récupération des eaux de pluies **Les questions énergétiques** : Incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables. L**a gestion des déchets et la desserte par les véhicules** de ramassage en limitant les circuits au porte à porte	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUG (articles 3, 4, 11 et 15…)
PHASAGE	La commune est propriétaire d'une partie du foncier. Elle dispose donc d'une bonne maîtrise du site en termes d'aménagement, de programme et de qualité, de phasage.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUG (article 2)

Les Badelins

HISTORIQUE ET CONTEXTE

Parce qu'elle bénéficie de la présence d'une gare et se trouve aux portes de Rambouillet, la commune de Gazeran est identifiée à l'échelle du territoire du Sud Yvelines et de la communauté de communes, comme un territoire privilégié et surtout attendu pour un développement urbain et affirmer le rôle de pôle structurant rambollitain.

A ce titre, le secteur des Badelins constitue un site à enjeux important du devenir du village de Gazeran et du PLU, dans la poursuite des réflexions qui ont conduit à l'inscrire en zone à urbaniser depuis de nombreuses années.
D'une superficie d'une douzaine d'hectares, ce site bénéficie d'une **situation stratégique et intéressante** pour porter le développement du village à long terme et ainsi répondre aux besoins en logements, services et équipements nécessaires. Et ce, pour plusieurs raisons :

- il s'inscrit dans l'épaisseur du tissu urbain développé comme un « village-rue » autour de la rue de la Gare ; il offre ainsi, ***l'opportunité de créer de nouvelles voies et réseaux « soulageant » l'usage unique*** de la rue de la Gare, sur laquelle toutes les circulations et « rejets divers » sont concentrés engendrant des difficultés de fonctionnement et de développement ;
- alors qu'un périmètre élargi englobait les sites intermédiaires entre le cœur du village et la gare, le périmètre de l'OAP porte sur la partie Sud vers la Gare, inscrite en zones 1AU. Toutefois, il doit permettre ***de développer des liens renforcés entre la gare et le cœur de village à long terme*** ;
- inscrit en zone à urbaniser dès le POS de 2000, il concerne ***les terrains les plus opportuns du territoire communal*** pour accueillir une intensification urbaine douce, ***autour des services et équipements communaux*** et ***à proximité immédiate d'un pôle de transports structurant***, tel que le prévoient aujourd'hui les orientations du SDRIF et les dernières lois d'urbanisme et d'environnement qui s'imposent.

Rappels historiques sur sa situation au POS :

Dans le POS de Gazeran, ce secteur figurait en secteur à urbaniser (zone NA) sur une superficie de plus de 13 ha entre la rue des Hauts de Gazeran et la voie ferrée.
Cette zone programmée à l'urbanisation de longue date ***a été réduite de plus de moitié*** *en privilégiant l'urbanisation sur la partie sud au plus près de la Gare de Gazeran et des dessertes en transports appropriées et préconisées par le SCOT et le SDRIF.*
Cette réduction de zone NA ou à urbaniser participe à l'argumentaire de maîtrise de la consommation d'espaces en redonnant des espaces à l'agriculture sur environ 7 ha par rapport à la situation du POS.

OBJECTIFS

Une certaine réponse aux objectifs de modération de consommation foncière :

La modération de consommation foncière et d'étalement urbain est traduite à travers cette OAP, par la réduction des zones à urbaniser par rapport à la situation du POS.
Par ailleurs, le programme envisagé sur ce secteur répond à des principes et orientations de mixité des fonctions urbaines une diversité de l'Habitat, et une optimisation des formes urbaines nouvelles en comparaison des tissus urbains existants sur la commune et aux abords du site (projet = 25 à 35 logts/ha contre 8 à 12 logts /ha sur les tissus résidentiels limitrophes).

L'aménagement des Badelins doit permettre de conforter à long terme la structure du village de Gazeran à proximité de services et de transports renforcés :

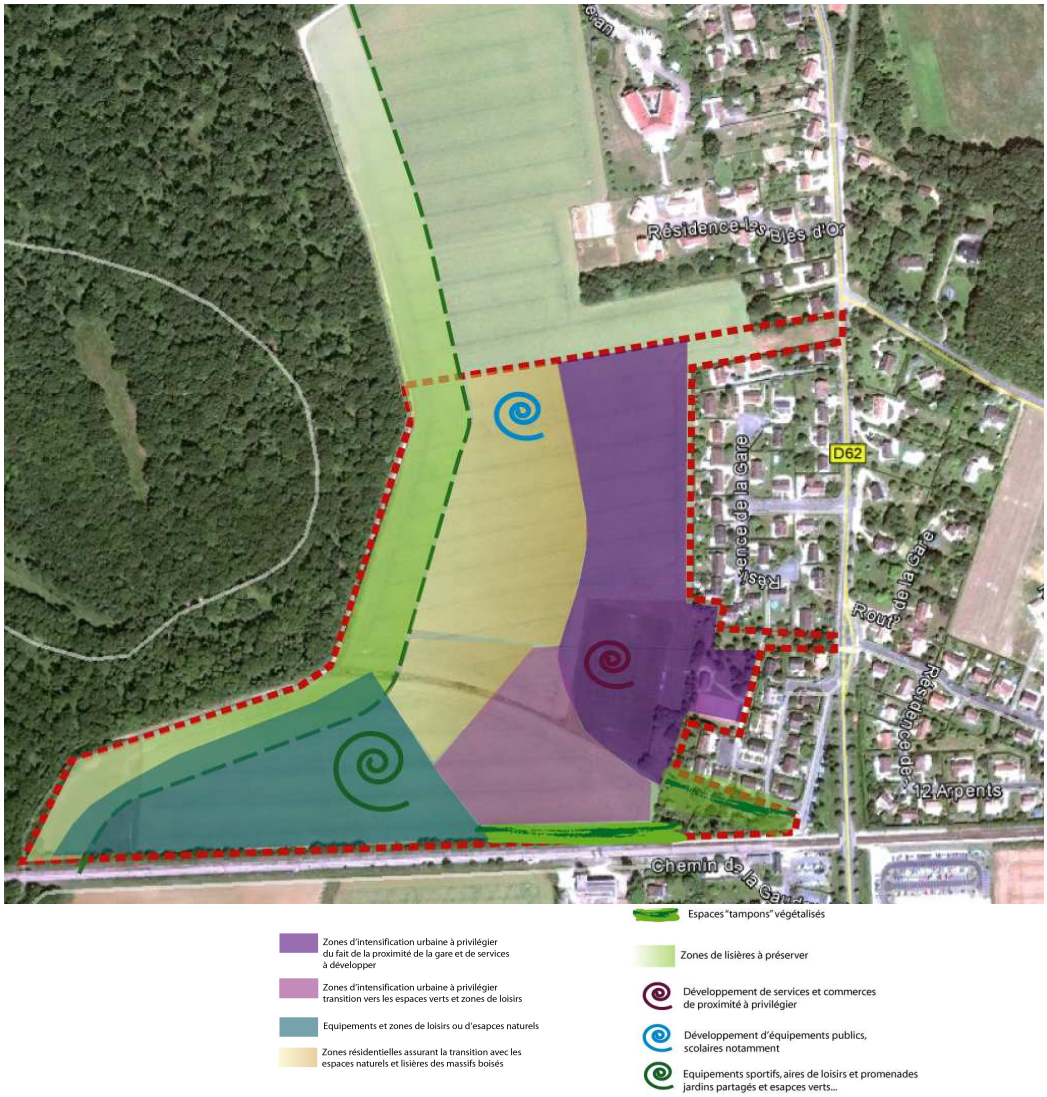
- **La réalisation d'un programme de logements diversifiés**, sur environ 5 ha (hors lisières de massifs boisés), tant dans leur typologie que dans leur financement.
- **L'accueil d'équipements sportifs, d'aires de loisirs et de zones vertes** sur environ 2.5 ha
  L'aménagement inclura également la réalisation (création et/ou déplacement) d'équipements publics et services de proximité destinés aux habitants et usagers du secteur (écoles ou équipements Enfance, équipements sportifs, zones vertes, loisirs de plein-air ou jardins partagés…)

MISE EN OEUVRE

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme mixte de logements	L'ensemble de l'opération pourra recevoir un développement résidentiel composé de : ▪ au moins 30% logements locatifs sociaux, ▪ au moins 25% de terrains à bâtir ou logements individuels en accession libre, ▪ et le reste en habitat mixte (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective, logements individuels) en accession libre ou à prix modérés, et en location. Par ailleurs, le projet doit porter une culture « intergénérationnelle », associant donc la réalisation de résidences dédiées aux personnes âgées et aux jeunes ménages. Leur répartition doit s'inscrire dans les secteurs de localisation préférentielle définis sur le schéma ci-après. Elle contribue à l'harmonie des formes urbaines et gabarits bâtis afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif mais aussi la transition avec les tissus et milieux naturels alentours L'aménagement inclura également la réalisation (création et/ou déplacement) d'équipements publics et services de proximité destinés aux habitants et usagers du secteur. Au sud du site en bordure de la voie ferrée, seront privilégiés et pourront être aménagés : - Equipements de sports et loisirs, aires de loisirs et promenade - Espaces verts ou jardins partagés A proximité de la gare, dans les parties denses, seront prévues : - Des services et/ou équipements de proximité, accompagnés éventuellement de petits commerces Par ailleurs, il sera réservé un emplacement pour des équipements scolaires le cas échéant : ils sont ici localisés au nord du site mais pourraient être situés dans un autre secteur.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUB et 1AUL (articles 1 et 2)
Des éléments à prendre en compte dans l'aménagement	**Les secteurs soumis aux nuisances sonores** une zone de bruit de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée. Cette zone de bruit n'interdit pas les constructions mais induit des exigences en termes d'isolation acoustique des futurs bâtiments. **Des zones de protection de lisières de massifs boisés** Protection des lisières des massifs boisés du Domaine de Voisins, dans une bande de 50 m le long de la lisière : les constructions et aménagements seront limités afin	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUB et 1AUL

	de préserver une zone d'échanges et de développement de la biodiversité. Elle pourra être le support d'espaces verts, de liaisons douces ou éventuellement d'ouvrages hydrauliques naturels. **Des réseaux et équipements à conforter sur la zone et dans le village** L'ensemble de réseaux sont situés sous la rue de la Gare. Ils correspondent aux besoins urbains actuels du village mais seront insuffisants à absorber les besoins issus de l'urbanisation des Badelins : - En matière d'assainissement : insuffisance des collecteurs sous la rue de la Gare, amélioration du fonctionnement des stations de relevage et d'épuration - En matière d'eau potable : insuffisance du réseau sous la rue de la gare - En matière d'autres réseaux : compléments à faire pour la desserte de l'opération En matière d'équipements scolaires et Petite Enfance, les besoins futurs engendrés par l'opération devront être pris en compte. **La nécessité d'un phasage dans le temps pour la réalisation de l'ensemble de l'opération** Cette urbanisation doit prévoir les renforcements d'équipements et de réseaux et de permettre l'intégration progressive des nouveaux habitants.	
Une attention particulière sur les enjeux de développement Durable	**Formes urbaines et performances énergétiques :** Il est demandé de proposer des logements dont les fonctionnements thermique et énergétique sont conformes à la réglementation thermique (RT) en vigueur voire vont au-delà des exigences de la RT. Ainsi, des formes urbaines adaptées et efficaces seront proposées (choix des formes de toitures ou de matériaux plus adaptés) sur les îlots. **Espaces libres et limitation de l'imperméabilisation des sols :** des exigences et coefficients d'imperméabilisation visent à préserver des espaces libres en cœurs d'îlots. **Sur la place de la voiture et la gestion du stationnement résidentiel :** Une partie des places privées seront réalisées en souterrain ou dans le volume d'une construction pour les opérations collectives ou intermédiaires. De plus, dans les programmes de maisons de ville ou autres logements individuels, des solutions de regroupement ou de foisonnement pourront être proposées pour les parkings en surface non intégrées à la parcelle de manière à préserver des espaces « sans voitures » (tenant compte de l'accessibilité PMR et véhicules de sécurité). **Gestion et mode de collecte des déchets :** une recherche des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaires. **Le traitement de la lisière des massifs boisés :** A l'ouest du projet en bordure du domaine de voisin, une bande de 50 m est instituée dans le cadre de la protection des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette lisière est l'occasion de développer : • Un ou plusieurs bassins de rétention paysager des eaux pluviales, • des liaisons douces : sentes piétonnes et/ou cyclistes, parcours de santé, l'ensemble relié à la rue de la gare à travers le nouveau projet. **Des espaces publics structurants :** Les espaces publics occupent une place importante au sein des opérations d'aménagement. Ils doivent être conviviaux et multi-usages. L'objectif est de favoriser les échanges, les rencontres ainsi que l'implication de la population dans le quartier. Un axe central structurant sera créé en parallèle de la rue de la gare afin de ne pas surcharger cette dernière. Une voirie secondaire de faible gabarit prendra naissance sur cet axe. Son usage sera strictement locale, elle desservira le nouveau quartier et permettra aux quartiers riverains de rejoindre les nouveaux équipements.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUB et 1AUL
PHASAGE	La commune n'est pas propriétaire du foncier. Elle a souhaité inscrire des outils favorisant la bonne réalisation de l'opération et son phasage en stipulant que **la réalisation ou le renforcement des réseaux et infrastructures est nécessaires et préalable à l'urbanisation de ce site**	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUB (article 2)

PROGRAMME ET ORGANISATION URBAINE



L'ancienne pépinière

OBJECTIFS

- **Développer une opération résidentielle diversifiée** sur d'anciennes friches d'activités et dont une petite partie est déjà bâtie
- **Assurer une transition paysagère entre les espaces naturels et boisés et la future opération résidentielle** en préservant un aménagement paysager de transition écologique le long de la route de la Garenne et des massifs boisés
- **Valoriser l'entrée ouest du village de Gazeran** par un aménagement urbain de qualité le long de la RD906

MISE EN OEUVRE

DISPOSITIONS	CONTENU	PIECES ET ARTICLES DU PLU
La réalisation d'un programme mixte de logements	le site doit accueillir à minima une vingtaine de logements composée de : ▪ au moins 30% logements locatifs sociaux, ▪ et le reste en terrains à bâtir, logements individuels en accession libre ou habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective) en accession libre ou à prix modérés, et en location	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUG (articles 1 et 2)
Des principes d'aménagement fonction de l'insertion dans	Une bande de 15 à 20 m le long du chemin de la Garenne sera préservée en espaces végétalisés, privatifs ou publics. Ils seront de préférence ouverts ou éventuellement clos avec des dispositifs laissant passer la faune. Par ailleurs, une attention particulière sera portée sur l'aménagement du chamin de la	Orientations d'Aménagement et de Programmation

le site de lisière de forêt	Garenne en vue d'assurer sa bonne praticabilité par les agriculteurs qui l'empruntent régulièrement. Le traitement des franges de l'opération par le végétal devra permettre d'assurer un aménagement de qualité des limites urbaines.	
Des dessertes appropriées	Il s'agit d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en tenant de son environnement et de sa situation : - En bordure de la RD906 - En bordure des espaces boisés Cet aménagement doit notamment permettre de valoriser et caractériser l'entrée dans le village de Gazeran depuis la RD906. Les accès à l'opération se feront obligatoirement par le chemin de la Garenne, qui sera aménagé en conséquence Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération avec de permettre des liens entre la RD906 et les secteurs du village plus au sud	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUG
Une attention particulière sur les enjeux de développement Durable	la gestion de la ressource et des rejets d'eaux, en particulier la gestion et maîtrise des rejets d'eaux pluviales : en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions…) en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent en incitant à la récupération des eaux de pluies les questions énergétiques : Incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables. la gestion des déchets et la desserte par les véhicules de ramassage en limitant les circuits au porte à porte	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUG
PHASAGE	La commune n'est pas propriétaire du foncier. Compte tenu de la cherté du foncier à Gazeran, la commune n'a pas les moyens d'acquérir les parcelles et de supporter les « risques » de l'application du droit de délaissement sur l'ensemble du périmètre couvert. Cependant, elle a souhaité inscrire des outils favorisant une opération d'ensemble diversifiée à travers ces OAP. Par ailleurs, elle souhaite ne pas se fermer la porte à des opportunités foncières en induisant un phasage des opérations : ce secteur doit pouvoir évoluer au gré des mutations dégagées et ainsi cadrées par les OAP et la cohérence d'ensemble du secteur.	Orientations d'Aménagement et de Programmation Règlement de la Zone 1AUG

II – LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

II.1 – GENERALITES

La délimitation des zonages se compose de zones organisées de la manière suivante :

ZONES URBANISEES

Zones UA : Cette zone correspond au tissu le plus ancien de Gazeran situé le long de la route de Rambouillet à Epernon et aux abords de l'Eglise et du Château.
Cette zone se caractérise une parcellaire serré et aux contours irréguliers, supportant des constructions implantées, le plus souvent en continuité et à l'alignement des voies.

Zones UG : Cette zone résidentielle correspond aux tissus urbains constitués dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble à vocation d'habitat.

Zones UH : Cette zone correspond aux quartiers résidentiels en extension du village et du tissu ancien.

Zones UI/UIa : Ces zones correspondent aux zones d'activités économiques présentes sur la commune et inscrites dans la ZAC de Bel Air la Forêt en limite de Rambouillet.
Deux secteurs UI et UIa se distinguent par des règles différentes en termes d'autorisation et d'implantation des installations ou constructions autorisées.
Ces deux zones font partie de la ZAC de Bel Air créée par décision communautaire le 18/06/2006.

Zones UL/UL* : Cette zone regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale, culturelle et cultuelle, de locaux municipaux et les aménagements de loisirs.
L'objectif du règlement est de constituer des zones d'équipements collectifs, en leur donnant les moyens règlementaires de conforter leur présence dans la commune et de répondre aux attentes et aux besoins de la population.
La zone UL* est une zone réservée plus spécifique à la résidence pour personnes âgées.

Zones UR : Cette zone correspond aux quartiers résidentiels, se caractérisant par un tissu relativement diffus. Certains secteurs de UR présentent notamment des atouts et un intérêt paysager à préserver.

ZONES A URBANISER

Zones 1AUB : Cette zone correspond au secteur des Badelins, situé au sud-ouest du village de Gazeran entre la gare et le centre village.
Cette zone constitue un site à enjeux important du devenir du village de Gazeran et du PLU, dans la poursuite des réflexions qui ont conduit à l'inscrire en zone à urbaniser depuis de nombreuses années.
Ce site bénéficie d'une situation stratégique et intéressante pour porter le développement du village à long terme et ainsi répondre aux besoins en logements, services et équipements nécessaires.
Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation future et de porter le développement du village à long terme à travers :

- la réalisation d'un habitat diversifié, répondant aux différents besoins des habitants

et en amenant une mixité concourant au développement du parcours résidentiel sur la commune
- l'accueil de services et équipements de proximité en lien avec les futurs quartiers et la gare de Gazeran
- l'aménagement de liens renforcés entre la gare, le centre village et les différents quartiers
- une attention particulière sur les enjeux de Développement Durable et d'insertion paysagère et environnementale.

Cette urbanisation ne pourra être réalisée qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Secteur des Badelins»

Zones 1AUG: Elles concernent deux zones à urbaniser en centre-village qui font l'objet d'OAP.

Zones 1AUL : Cette zone correspond au secteur des Badelins, situé au sud-ouest du village de Gazeran entre la gare et le centre village.
Elle correspond au secteur à vocation équipements et loisirs du nouveau quartier à développer sur le secteur des Badelins.
Ces aménagements ne pourront être réalisés qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. Il fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Secteur des Badelins »

ZONES NATURELLES

Zones N : Elles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.
Quelques constructions existent au sein de ces zones naturelles : leur existence de longue date est reconnue. Elles pourront être aménagées et pourront évoluer très légèrement (extension très limitée) à condition de ne pas compromettre la préservation et la valorisation de leur environnement naturel.

Zones N*: Les zones N* correspondent aux secteurs bâtis en zone naturelle. Ils sont de taille et de capacité d'urbanisation limitée.

ZONES AGRICOLES

Les zones A englobe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.
Des secteurs bâtis ont été identifiés au titre de l'article L123.3.1 du Code de l'urbanisme afin de permettre leur préservation et leur valorisation à travers des possibilités de reconversion et de développement d'activités parallèles à l'activité agricole en faveur de la découverte et de l'accueil du public au sein des espaces ruraux

II.2 – EVOLUTIONS GENERALES DES ZONES

S'inspirant du zonage du POS en vigueur, le PLU introduit les dispositions liées au contexte territorial, à l'intégration des projets et réflexions sur le territoire et les évolutions liées au contexte juridique (Loi SRU, Loi engagement national pour le logement et Lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT, loi ALUR).

Les évolutions de la règlementation et du zonage visent d'une part :

- **à réorganiser la nomenclature des zonages** dans l'esprit d'une plus grande mixité des formes et fonctions urbaines et d'une urbanisation endogène au sein du tissu urbanisé
- **à simplifier leur contenu en réduisant et réorganisant la vocation des zones** pour une meilleure compréhension et une meilleure lecture du territoire.

Les zones urbaines

DU POS actuel		*… au projet de PLU*	
UA	Tissu ancien de Gazeran	**UA**	Tissu ancien de Gazeran
UAa	activités commerciales et artisanales		
UAb	maison de retraite et constructions nécessaires à son fonctionnement	**UL***	Secteur de la résidence pour personnes âgées
UG	Zones d'habitat isolé ou en bande	**UG**	Zones d'habitat dense
UHa	zone résidentielle avec logement pavillonnaire	**UH**	Zones résidentielle diverses
UHb	zone résidentielle sur des parcelles plus grandes que UHa		
UHc	zone résidentielle sur de grandes parcelles	**UR**	Urbanisation résidentielle diffuse sur terrains à enjeux paysagers
UI	ZAC de Bel Air, partie Arches métropole	**UI**	ZAC de Bel Air, partie Arches métropole
UIa	ZAC de Bel Air, partie dominante de la ZAC	**UIa**	ZAC de Bel Air, partie dominante de la ZAC
UM	Voie ferrée et Activité ferroviaire	**Supprimé**	intégré dans les zones limitrophes

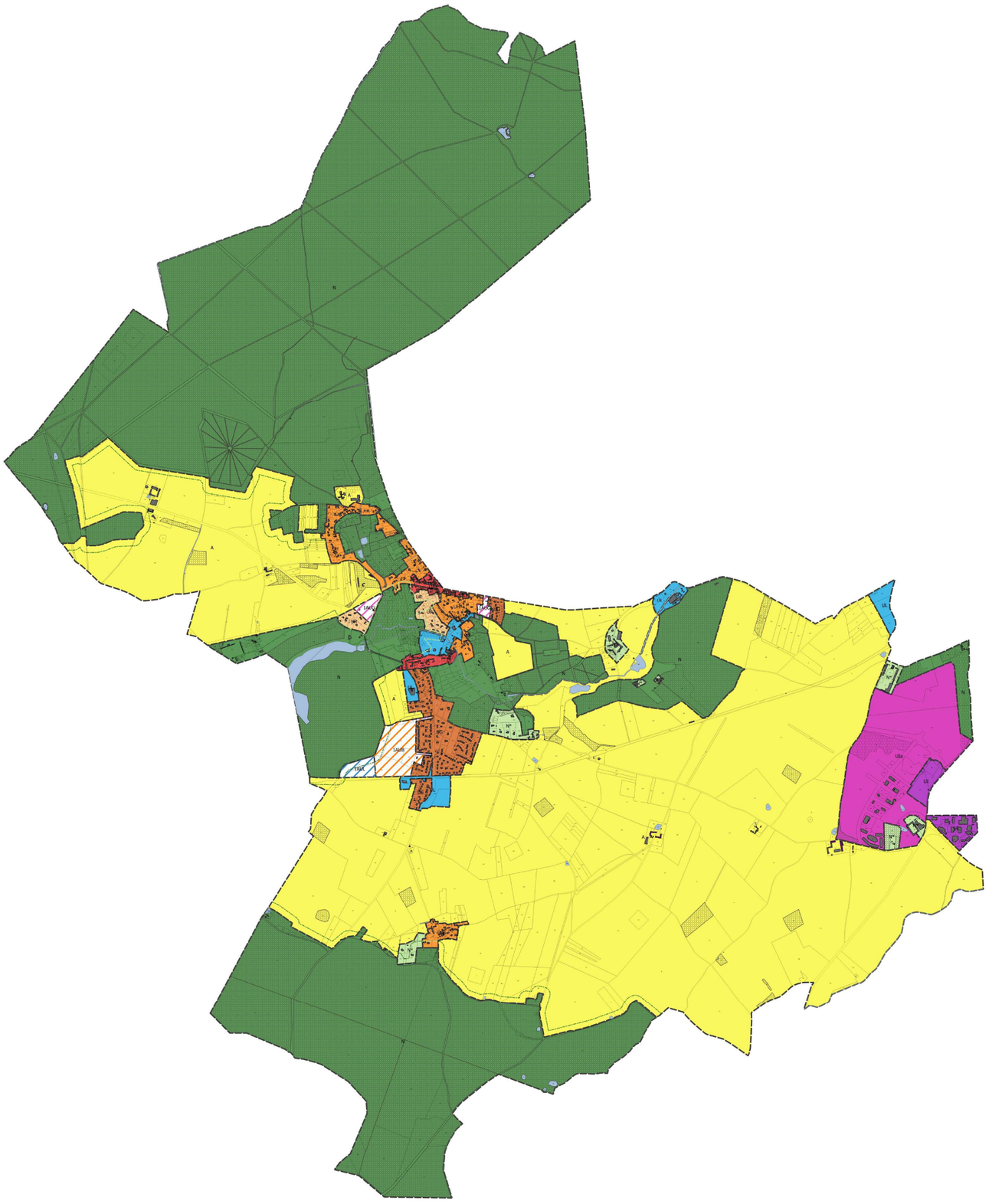
Les zones à urbaniser

DU POS actuel			
1 NA	Opération des 12 Arpents	**UG**	Zones d'habitat dense
2 NA	Les Badelins	**1AUB**	Zones d'urbanisation future soumise à OAP pour partie sud
		A	Pour partie nord des badelins
4 NA	Par de stationnement régional et équipements et activités correspondantes	**UL**	Zone d'équipements collectifs publics ou privés
NA-UHb1	Secteur Le Buissonnet	**1AUG**	Zone à urbaniser avec OAP
NA-UHb2	Secteur Le Pré de la Croix	**Supprimé**	Intégré en zone N
NB	Pour habitat isolé en zone naturelle	**N***	Zones bâties en milieux naturels avec des possibilités d'évolution limitées (SETCAL)
NBa	Habitat sur de grands terrains		

Les zones agricoles et naturelles

DU POS actuel		*… au PLU proposé*	
ND	**Espaces naturels ou paysagers**	**N**	Espaces naturels ou paysagers
NDa	Avec équipement	**UL**	Zone d'équipements collectifs publics ou privés
NDb	Installation relative au centre de rééducation pour enfants handicapés		
NC	**Espaces agricoles**	**A ou N***	Espaces agricoles ou Secteurs de constructibilité limitée en zone naturelle
NCa	Avec de l'habitat		
NCb	Avec activité para-agricole		
NCc	Avec logement autorisé dans les constructions		
NCd	Avec équipements commerciaux liés à l'agriculture		
NCe	Avec bureaux		

Zonage du PLU



Légende

Espaces paysagers identifiés au titre de L-151.19 du CU
Espaces Boisés Classés

Lisières de massifs boisés
Bande de recul de 50 m obligatoire
Lisière en site urbain constitué

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de L-151.11 du CU
Emplacements réservés

N° de l'emplacement réservé	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Accueil équipement public ou scolaire ou périscolaire	1 520 m²	Commune
2	Aménagement de liaisons douces	2370 m²	Commune
3	Aménagement d'accès à la zone à urbaniser	1485 m²	Commune
4	Aménagement d'accès à la zone à urbaniser	2440 m²	Commune

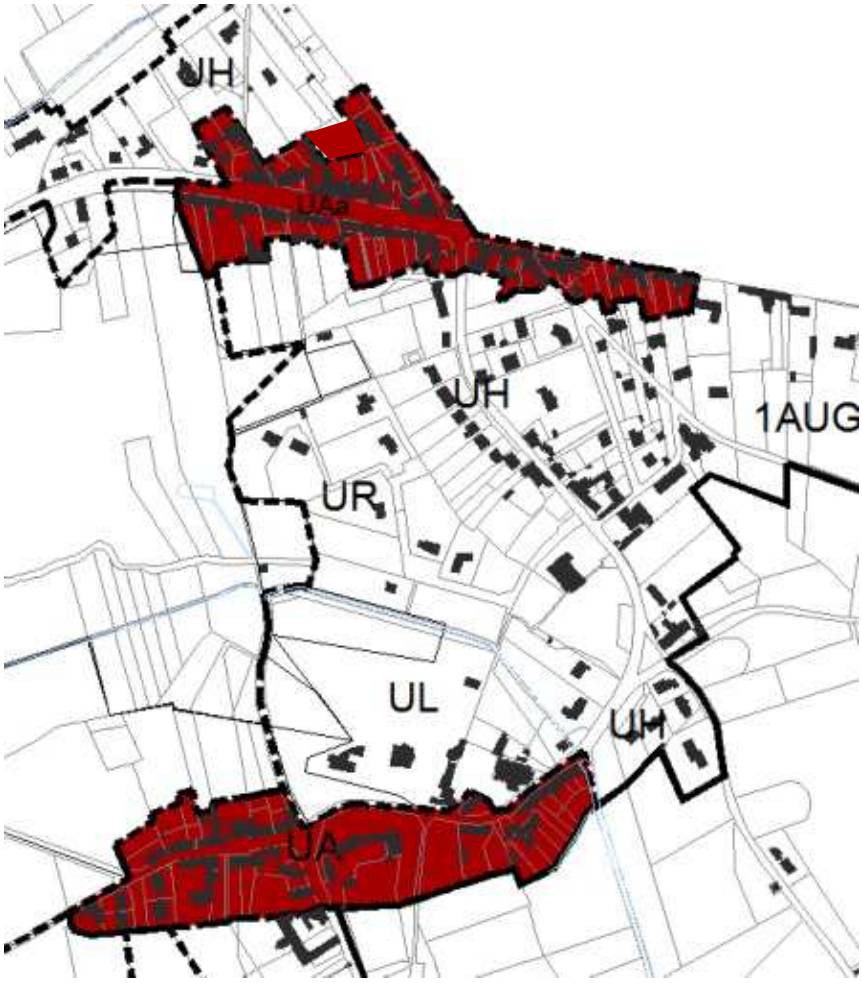
II.3 – DESCRIPTION DETAILLEE PAR ZONES

SUR LE CENTRE VILLAGE – zone UA

Composition générale et vocation

Cette zone correspond au tissu le plus ancien de Gazeran situé le long de la route de Rambouillet à Epernon et aux abords de l'Eglise et du Château.

Cette zone se caractérise une parcellaire serré et aux contours irréguliers, supportant des constructions implantées, le plus souvent en continuité et à l'alignement des voies.



Principales caractéristiques

Cette zone est destinée à accueillir les fonctions traditionnelles de cœur de village à savoir : habitat, commerces, artisanat, petites activités diverses, équipements.

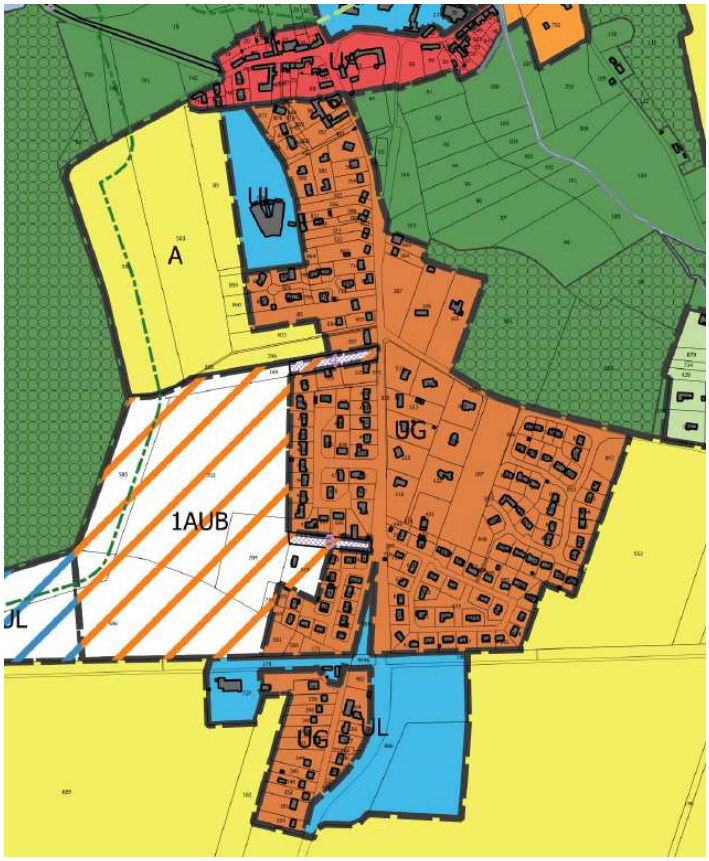
La réglementation favorise des formes urbaines relativement compactes avec des implantations à l'alignement et en limites séparatives.

Les gabarits des constructions sont conformes à l'existant à la morphologie du tissu ancien : hauteurs de R+1+C à R+2+C, emprises au sol relativement importantes (50%).
Enfin, la réalisation des constructions ou leur aménagement privilégient des formes et aspects plutôt traditionnels : toits à pente privilégiés, matériaux anciens, clôtures en pierres et grille, etc. pour respecter les ordonnancements et les morphologies bâties de tissus anciens.

EXTENSIONS RESIDENTIELLES
Zones UG

Composition générale et vocation :

Ces zones (en orange sur la carte) correspondent aux quartiers résidentiels du bourg de Gazeran, situés en extension des zones centrales et anciennes UA. Ces zones résidentielles correspondent aux tissus urbains très homogènes en termes de formes urbaines car constituées dans le cadre de lotissements, de permis groupés ou d'opérations d'ensemble le long de la rue de la Gare ou sur le Buissonnet.



Principales caractéristiques

Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat, et quelques petites activités artisanales ou diverses ou des équipements intégrés dans les quartiers et constituant le complément souhaitable d'une mixité urbaine à dominante résidentielle.

Ces ensembles urbains sont largement constitués et relativement récents (réalisés à partir des années 1970) et appellent peu d'évolutions significatives hormis des extensions ou aménagements de constructions existantes et quelques densifications sur des terrains encore disponibles mais relativement rares.

Les gabarits des constructions respectent l'existant et la morphologie du tissu d'habitat pavillonnaire ou groupé : hauteurs de R+1 ou R+1+C, emprises au sol (30%) permettant des évolutions et constructions ou extensions par rapport à l'existant.
Les implantations aujourd'hui majoritairement réalisées au centre des parcelles sont modifiées pour permettre des constructions en limite séparatives.

Une certaine simplification de ces zones est opérée et vise à promouvoir la densification au sein des tissus urbains existants et de chaque petit quartier. En effet, les dispositions de ces zones visent à :

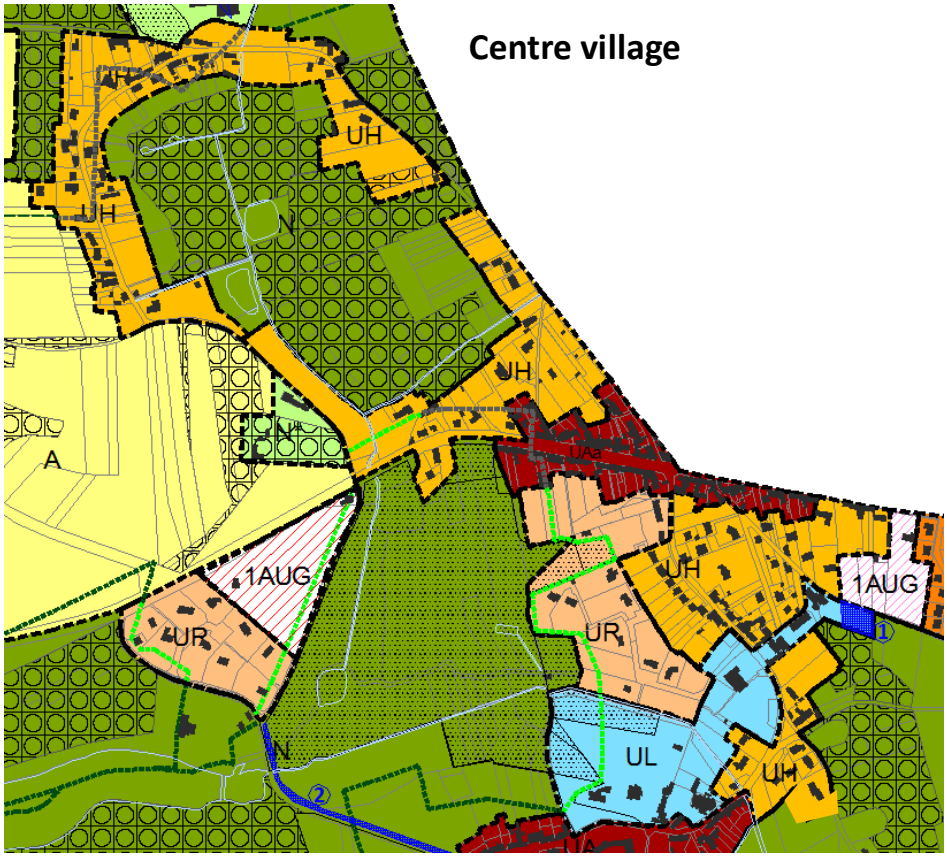
- Préserver le caractère et les ambiances urbaines propres à chaque secteur UG et une certaine homogénéité des formes urbaines et lotissements ou opérations d'ensemble
- Permettre des évolutions du bâti existant (extensions, aménagement de combles, annexes)
- Ne pas compromettre et accompagner une certaine densification de ces zones, par des constructions nouvelles sur les terrains encore disponibles, avec des dispositions plus favorables à la densification maîtrisée.

Zones UH

Composition générale et vocation :

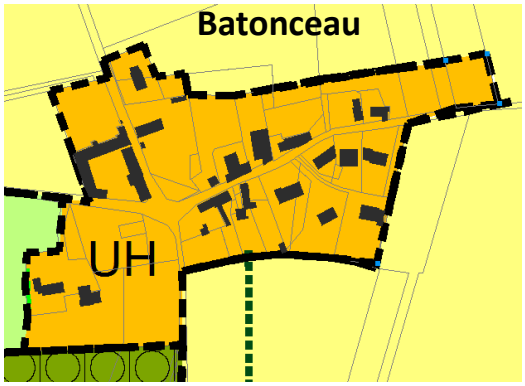
Ces zones (en jaune foncé sur la carte) correspondent aux secteurs d'habitat diversifié, plus ou moins récents.

A la différence des zones UG, les tissus urbains sont plus hétérogènes et se sont constitués progressivement en opérations individuelles, en extension du cœur de bourg ou du hameau de Batonceau.



Principales caractéristiques

Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat, et quelques petites activités artisanales ou diverses intégrées aux logements et des équipements, constituant le complément souhaitable d'une mixité urbaine à dominante résidentielle.



Ces ensembles urbains sont en grande partie construits mais il reste un potentiel de construction et de densification significatif sur des grands terrains ou des parcelles libres.

Les gabarits des constructions sont basés sur la morphologie de tissus d'habitat diversifié : hauteurs de R+1 ou R+1+C, emprises au sol (25% et 35% pour des extensions et aménagements de l'existant) permettant des évolutions par extensions ou constructions en densification par rapport à l'existant.
Les implantations sont diverses et sont ouvertes à des constructions en limites séparatives.
Souvent situées en limites de zones naturelles ou agricoles, une attention particulière est portée à leur insertion dans les paysages par le traitement de leurs franges urbaines et le maintien de superficie d'espaces verts ou végétalisés sur les parcelles.

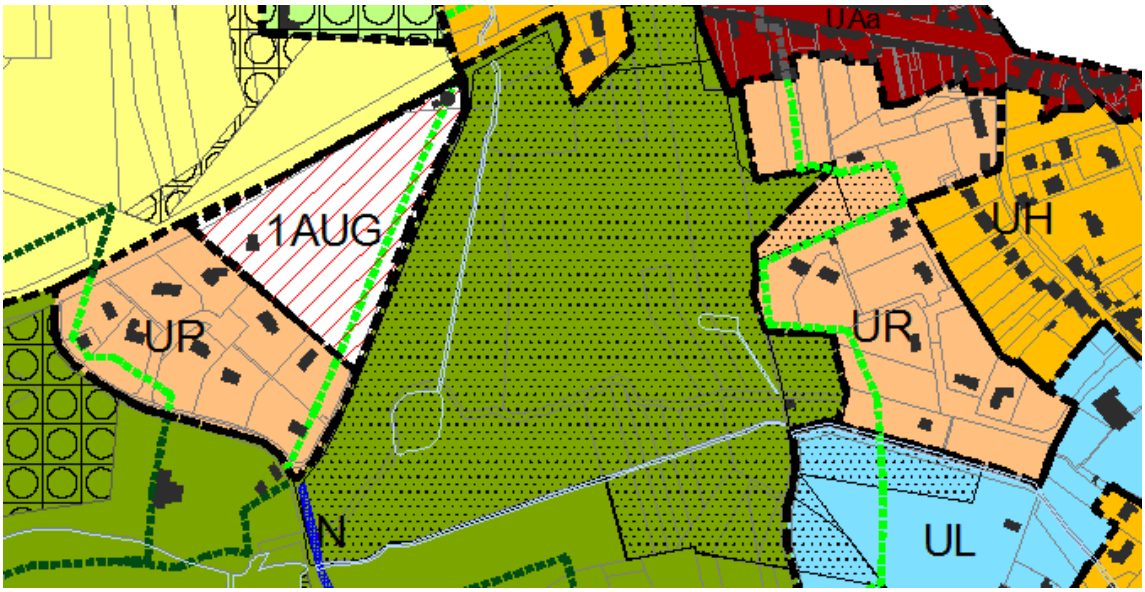
Ces zones ont connu des évolutions de limites à plusieurs endroits en vue de :

- Favoriser une harmonie urbaine le long de la rue du Gâteau tout en maintenant le potentiel de constructions et d'extensions bâties dans le respect des formes urbaines existantes et les paysages agricoles et forestiers qui l'environnement.
- Harmoniser et maîtriser le développement du hameau de Batonceau, situé également dans un environnement de transition entre le plateau agricole et le bois de Batonceau
- Permettre des constructions nouvelles avec des dispositions de constructions favorisant une urbanisation endogène.

Zones UR

Composition générale et vocation

Les zones UR (en saumon sur la carte) correspondent à des secteurs résidentiels, se caractérisant par un tissu relativement diffus réalisés dans sur de grandes parcelles arborées et paysagées. Ces sites présentent des atouts et un intérêt paysager à remarquable à préserver en limite du Domaine protégé de Voisins ou dans la vallée de la Guéville.



Principales caractéristiques

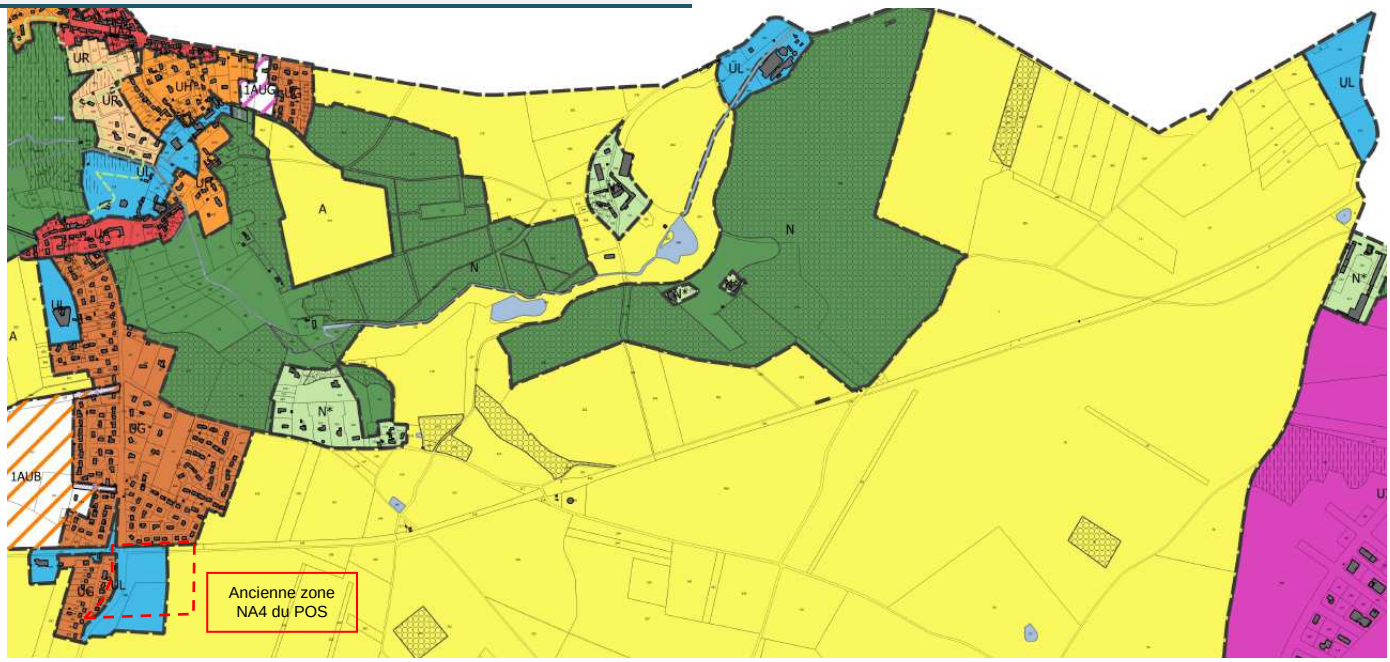
Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat, et quelques petites activités diverses intégrées aux logements et des équipements, constituant le complément souhaitable d'une mixité urbaine à dominante résidentielle.

Ces ensembles urbains sont largement construits : le potentiel de parcelles libres est quasi-inexistant (une opération récente a été réalisée dans la zone UR à l'Est et ne figure pas encore sur le cadastre). La constitution de ces sites en grandes parcelles peut amener une certaine densification par division de terrains. Toutefois, les sensibilités paysagères et écologiques et la présence de boisements et domaines protégés et les abords de la Guéville sont à valoriser et préserver et sont donc peu enclines à une densification importante.

Les gabarits des constructions sont basés sur la morphologie de tissus d'habitat diffus respectueux d'un environnement arboré très présent : hauteurs de R+1 ou R+1+C, emprises au sol (10 à 15%) permettant des évolutions par extensions ou constructions possibles mais limitées.
Situées en limites de zones naturelles intéressantes et sensibles, une attention particulière est portée à leur insertion dans les paysages par le respect de surfaces d'espaces verts ou végétalisés sur les parcelles.

ZONES d'EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS
Zones UL /UL*

Composition générale et vocation



ZONE UL

Les zones UL (en bleu sur la carte) englobe les espaces destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Au nombre de 3, ces zones concernent :

- Le cœur du village entre le parc du coeur de village, le Castel, l'Eglise, la salle polyvalente, la mairie et les écoles.
  Il s'agit d'un ensemble public quasi continu au cœur du village assurant les liens entre les quartiers Nord autour de la rue de la mairie et les quartiers sud le long de l'avenue de la gare.
- Le secteur de la gare et de son parking, ainsi que les emprises RFF/EDF à l'ouest de la rue de la gare.
- La station d'épuration en limite de Rambouillet et de la RD906.
- le parking en limite de Rambouillet

La ZONE UL*

Il s'agit du secteur spécifique à la maison de retraite et aux services médicalisés ou unités d'hébergement de santé spécifique.

Caractéristiques principales

Cette zone a été créée à l'occasion du PLU pour réserver ces espaces à des aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif avec des règles relativement souples.

Bien que les équipements publics ou d'intérêt collectif soient autorisés dans l'ensemble des zones urbaines, ce zonage spécifique permet de conforter l'armature et l'organisation du bourg à terme, autour d'espaces à vocation publique, de services collectifs pour les habitants et les usagers des établissements privés concernés (Castel et maison de retraite).
Au vu des perspectives d'évolution du bourg et du développement programmé dans le cadre du SCOT sur Gazeran, le maintien de ces espaces en secteurs d'équipements permet d'adapter et développer les équipements communaux ou supra-communaux selon les besoins actuels et surtout futurs des habitants.

Dans le secteur spécifique UL*, il s'agit d'émettre les dispositions réglementaires adaptées à l'établissement existant et à ses évolutions programmées (unité Alzheimer, extension des structures, etc.)

On notera que l'ancienne zone UM du POS correspondant aux emprises de la voie ferrée et terrains associés à l'activité ferroviaire a été supprimée : les emprises concernées sont intégrées :

- Dans les zones UL à destination d'équipements publics ou collectifs au niveau de la gare
- Dans les zones naturelles ou agricoles dans lesquelles les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif sont autorisés.

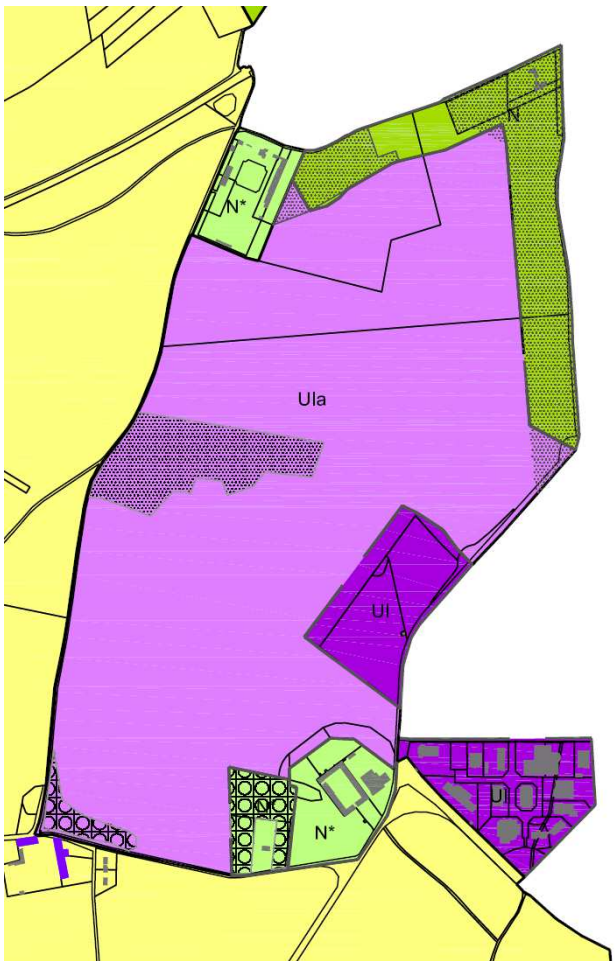
Par ailleurs, l'ancienne zone NA4 du POS couvrant l'emprise du Parking de la gare au sud de la voie ferrée a été classée en UL réservée aux équipements et ouvrages publics. Toutefois, son emprise est passée de 4,45 ha à 2,44 ha, induisant une réduction de la consommation foncière de 2,01 ha en reclassant la partie Est en zone A (agricole) (cf carte plus haut).

ZONES ECONOMIQUES

Zones UI/UIa

Composition générale et vocation :

Ces zones correspondent aux zones d'activités et secteurs à vocation économique structurants à l'échelle intercommunale en limite de l'agglomération rambolitaine.
Elles concernent l'ensemble formé par la ZA de Bel Air (entièrement urbanisée) et la ZAC de Bel Air la Forêt en cours de réalisation.



Caractéristiques principales

Ces zones répondent à l'objectif majeur du SCOT du SMESSY de développement économique : il s'agit de poursuivre le développement et la réalisation de la zone économique la plus importante à l'échelle du territoire de la CART et du Sud Yvelines.

La zone UI englobe la partie gazeranaise de la ZA de Bel Air, aujourd'hui largement urbanisée et constituée, ainsi qu'une partie de la ZAC de Bel Air la Forêt dédiée aux activités structurées à l'une des entrées de la ZAC.

La zone UIa couvre la majorité de la ZAC de Bel Air la Forêt et se différencie par l'accueil d'activités plus diversifiées et différentes en termes d'implantation et d'insertion urbaine ou paysagère.

Les dispositions réglementaires reprennent en les adaptant au nouveau contexte juridique applicable, celles du POS de Gazeran et de la ZAC de Bel Air la Forêt.
Cette zone est dédiée à l'accueil de nouvelles entreprises en évitant le déplacement d'activités endogènes à la CA Rambouillet Territoires, maître d'ouvrage de la ZAC.

Créée en 2006, cette ZAC est reprise dans le PLU et intégré dans son périmètre global. Environ 2/3 de la zone est aujourd'hui aménagé et une partie commercialisée et construite. La partie Nord (environ 1/3) sera aménagée dans un phasage défini dans le cadre du dossier de ZAC et des avancées de la commercialisation des terrains.

ZONES A URBANISER

Ces zones connaissent des évolutions importantes par rapport à la situation des zones d'urbanisation nouvelle du POS pour plusieurs raisons différentes :

- Opérations réalisées : secteur des 12 arpents (1NA) et aménagements des abords et du parking de la gare (4NA)
- Opérations d'urbanisation future confirmées mais dont les contours sont réduits et actualisés : secteur des Badelins réduit de moitié (2NA) et secteur de la gare (4NA) réduit
- Opérations confirmées : sur le secteur du Buissonnet (NA-UHb1)
- Opérations supprimées : le pré de la Croix (NA-UHb2) et retour en zone Naturelle
- Extensions à vocation d'aménagements légers de sports et loisirs de plein air, de promenades ou de jardins partagés (zone 1AUL créée au sud des Badelins). Cette zone permet notamment le déplacement des équipements sportifs communaux afin d'optimiser une densification au plus près de la gare.

Les évolutions spécifiques à chacune d'entre elles peuvent être résumées à travers le schéma d'évolution suivant :

Les zones à urbaniser

DU POS actuel		*… Au PLU proposé*		*Bilan zones à urbaniser*
1 NA	Opération des 12 Arpents	UG	Zones d'habitat dense – Opération réalisée et intégrée dans la zone urbaine UG	/
2 NA	Secteur des Badelins allant de la rue du cimetière au Nord à la voie ferrée au Sud	1AUB	Zones d'urbanisation future soumise à OAP sur la partie sud	/
		A	Pérennisation de la fonction agricole sur la partie Nord – classement en zone A	**- 8,4 ha**
4 NA	Parc de stationnement régional et équipements et activités correspondantes	UL	Zone d'équipements collectifs publics ou privés. Le parking a été réalisé et la zone d'équipement est réduite	/
		A	Pérennisation de la fonction agricole sur une grande partie de l'ancienne zone 4NA	**- 2,01 ha**
NA-UHb1	Secteur Le Buissonnet	1AUG	Zone à urbaniser avec OAP	/
NA-UHb2	Secteur Le Pré de la Croix	N	Supprimée et intégré en zone N	/
NC	Zone agricole en limite de la voie ferrée au sud des Badelins	1AUL	Zone d'aménagement d'aires de loisirs et de sports et vocation de loisirs de plein air	**+ 3,1 ha**
NC	Ancienne pépinière le long de la Rd 906	1AUG	Zone à urbaniser avec OAP	**+ 2,05 ha**
		Bilan des évolutions des zones à urbaniser		**- 5,36 ha**

Ainsi, 5,26 ha de zones à urbaniser inscrites dans le POS de Gazeran ont été déclassées et pérennisés pour l'agriculture par un classement en zone A.

Ces évolutions établissent un bilan positif en terme de réduction de la consommation des espaces à long terme via la révision du PLU.

ZONES A URBANISER
Zones 1AUB et 1AUL

Composition générale et vocation :

LA ZONE 1AUB

Cette zone correspond au secteur des Badelins, situé au sud-ouest du village de Gazeran entre la gare et le centre village.
Cette zone constitue un site à enjeux important du devenir du village de Gazeran et du PLU, dans la poursuite des réflexions qui ont conduit à l'inscrire en zone à urbaniser depuis de nombreuses années.
Ce site bénéficie d'une **situation stratégique et intéressante** pour porter le développement du village à long terme et ainsi répondre aux besoins en logements, services et équipements nécessaires.
Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation future et de porter le développement du village à long terme à travers:

- la réalisation d'un habitat diversifié, répondant aux différents besoins des habitants et en amenant une mixité concourant au développement du parcours résidentiel sur la commune
- l'accueil de services et équipements de proximité en lien avec les futurs quartiers et la gare de Gazeran
- l'aménagement de liens renforcés entre la gare, le centre village et les différents quartiers
- une attention particulière sur les enjeux de Développement Durable et d'insertion paysagère et environnementale.

Cette urbanisation ne pourra être réalisée qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. Elle **fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Secteur des Badelins»**

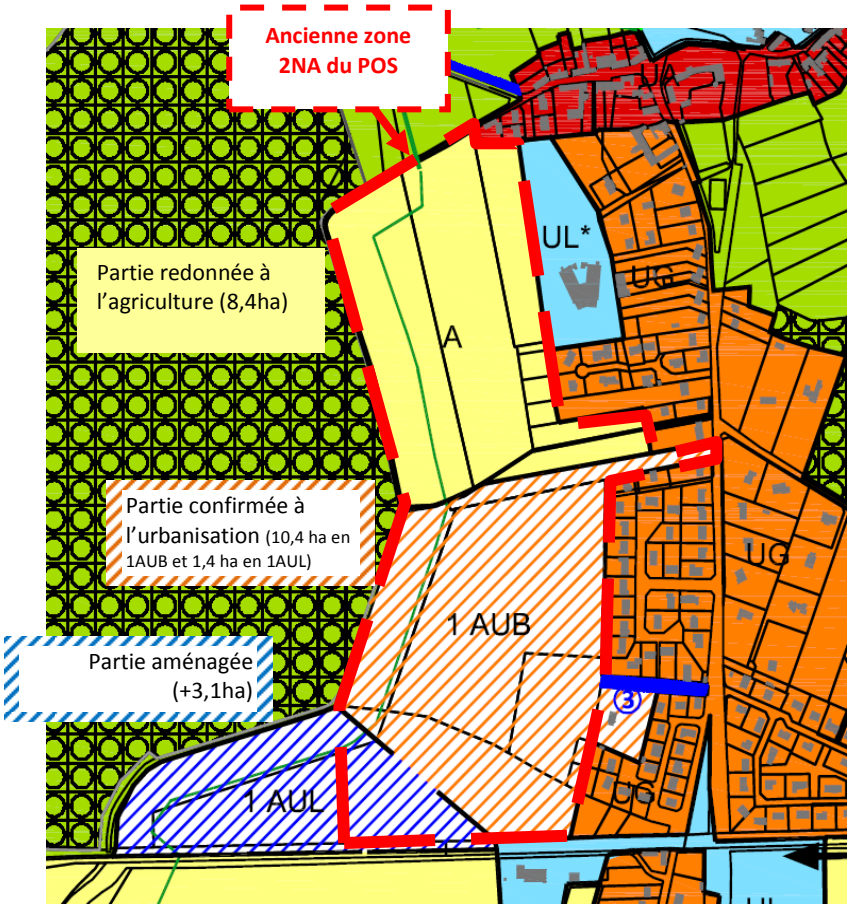
LA ZONE 1AUL

Cette zone correspond au secteur des Badelins, situé au sud-ouest du village de Gazeran entre la gare et le centre village.
Elle correspond au secteur à vocation équipements et loisirs du nouveau quartier à développer sur le secteur des Badelins.
Ces aménagements ne pourront être réalisés qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. Il **fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU « Secteur des Badelins».**

Evolutions de zones et objectifs

Les évolutions des zones à urbaniser sur le secteur des Badelins.

- réduisent le bilan global de consommation foncière possible des espaces agricoles en redessinant les contours des zones à urbaniser
- réorganisent les contours du projet urbain pour le concentrer l'urbanisation sur la partie sud aux abords de la gare et dégager la partie nord plus exploitable et fonctionnelle pour l'agriculture
- proposent le déplacement des terrains de sports actuels le long de la voie ferrée pour :
  - les éloigner des zones habitées et réduire les nuisances occasionnées sur les zones urbaines existantes
  - les inscrire dans une zone enclavée pour l'agriculture et les insérer dans la zone de transition avec des espaces naturels protégés (Domaine de Voisins, zones boisées et lisières de massifs boisés)



Même si ces zones sont inscrites parmi les îlots PAC de 2013, elles ne sont plus la propriété d'un agriculteur depuis 2014. Une autorisation d'exploitation précaire a été consentie par le propriétaire actuel en attendant l'urbanisation du site.

ZONES A URBANISER
Zones 1AUG

Composition générale et vocation :

Deux zones 1AUG sont créées dans le PLU :

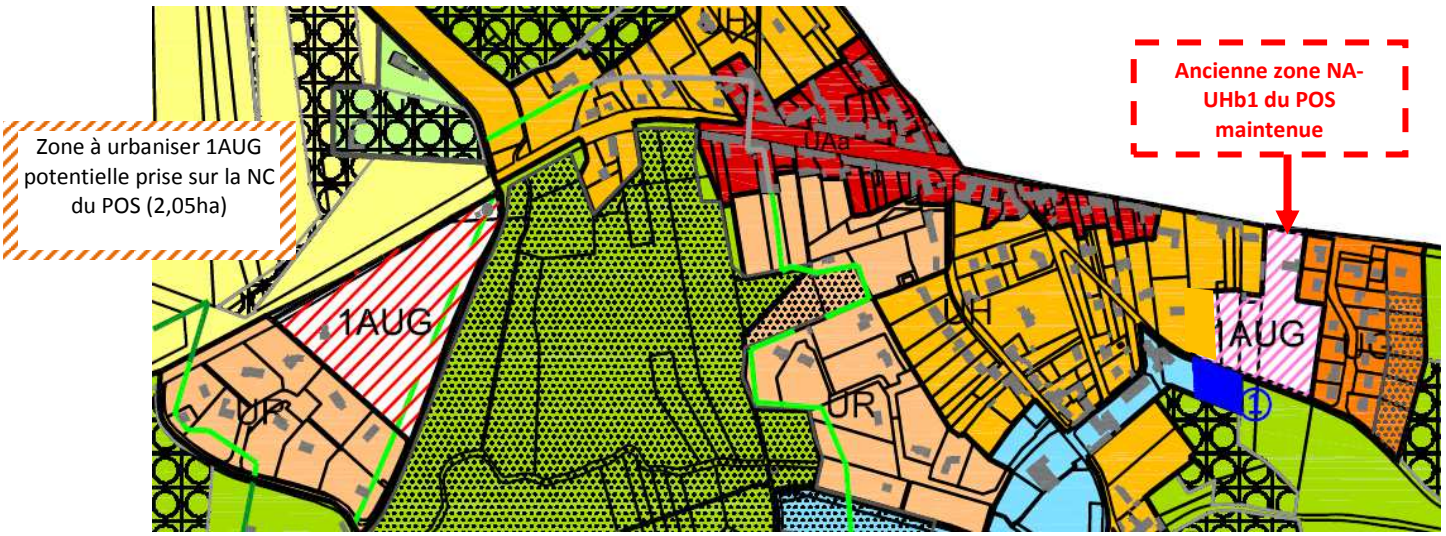
- Sur le secteur du Buissonnet, en reprenant une zone à urbaniser inscrite dans le POS (NA-UHb1.
- Sur le secteur de l'ancienne pépinière, dont l'activité est terminée et dont le site contraint par l'urbanisation environnante et les infrastructures ne permet pas facilement de développer une activité ou une reconversion agricole.

Ces urbanisations ne pourront être réalisées qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés (eau potable et assainissement suffisants + raccordements sécurisés sur la RD906). Elles font l'objet **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Prairie du Buissonnet» et « Ancienne pépinière »**

Evolutions de zonages et objectifs

Les évolutions des zones à urbaniser 1AUG s'appuient :

- **Sur le Buissonnet :** un ancienne zone NA-UHb1 au POS, dont les contours sont modifiés pour assurer une meilleure cohérence de l'aménagement des sites non construits et l'organisation des densités et accès au site.
- **Sur le site de l'ancienne pépinière :** anciennement classé en NC, cette zone est légèrement bâtie et l'activité de pépinière a cessé. Sa situation dans un cadre de qualité et sa proximité du Bourg et des lieux de desserte principaux du village en font un site adapté pour accueillir une urbanisation nouvelle. Celle-ci devra toutefois tenir compte du caractère paysager et de la sensibilité des milieux naturels dans l'environnement immédiat du site mais aussi diversité et compacité des nouvelles constructions, conformément aux OAP définies sur le site.



ZONES NATURELLES
Zones N et N*

■ Les principes de réglementation des zones N, issus du nouveau contexte législatif

LES GRANDS PRINCIPES des zones N « Des zones à protéger »
Il s'agit de zones à protéger en raison : - de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - de l'existence d'une exploitation forestière ; - de leur caractère d'espaces naturels. SEULES PEUVENT ETRE AUTORISEES : - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,

MAIS, pour les constructions existantes …		
Possibilités de changements de destination		Le PLU peut les autoriser MAIS : ▪ Ils doivent être identifiés sur le document graphique ▪ Cela n'autorise pas les constructions nouvelles ni les extensions ▪ Ils sont soumis à l'avis conforme de commissions (CDPENAF et CDPNS)
Possibilités d'aménagements		**Pour toutes constructions existantes**, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cet aménagement s'entend **sans extension** (dans les volumes existants) et **sans changements de destination**.
Possibilités d'extension restreintes		Seules des extensions de bât à usage d'habitation sont admises si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

DE PLUS, A TITRE EXCEPTIONNEL
des secteurs (STECAL) ou zones N* peuvent faire l'objet d'une délimitation sur des tailles et capacités d'accueil limitées dans lesquelles sont autorisés des constructions à usage et volumes déterminés et limités :

Ce qui est admis en dehors des usages et fonctions agricoles ou forestières : Les constructions nouvelles, aménagements et extensions … Mais elles doivent être cadrées en termes de hauteur, implantation, et densité

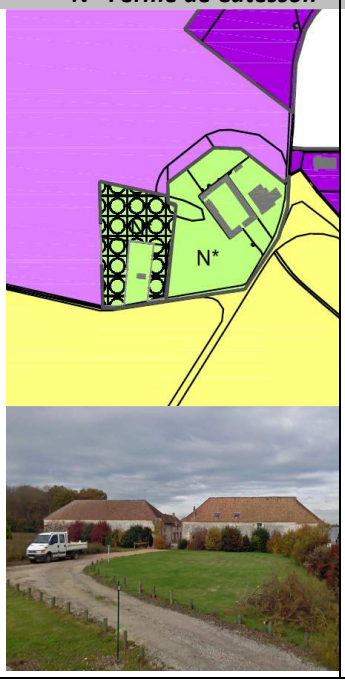
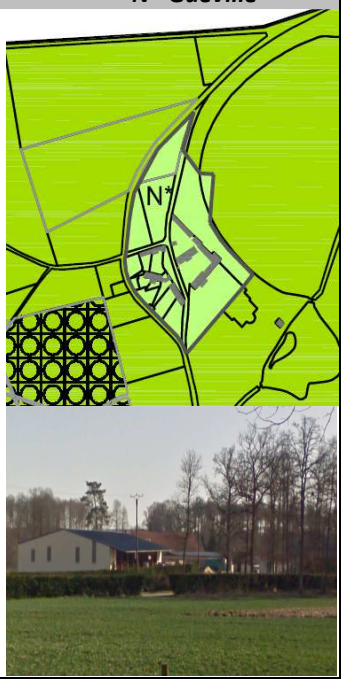
■ Composition générale et vocation :

LA ZONE N
Elles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.
Elles concernant les massifs boisés au Nord (Massif de Rambouillet et forêt de Protection) et au Sud (Bois de Batonceau), le Domaine de Voisins (parc protégé), les espaces paysagers de la vallée de la Guéville.

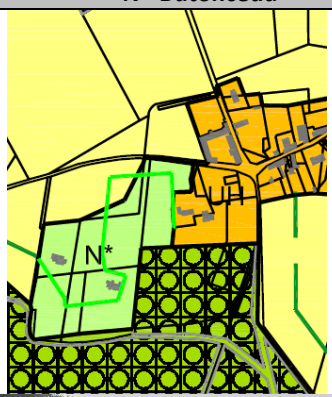
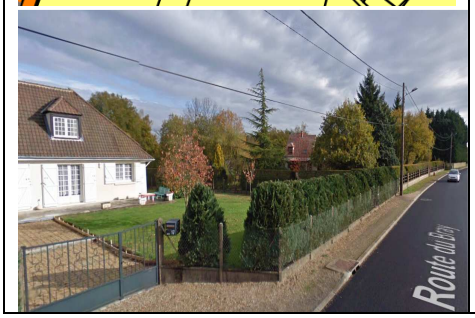
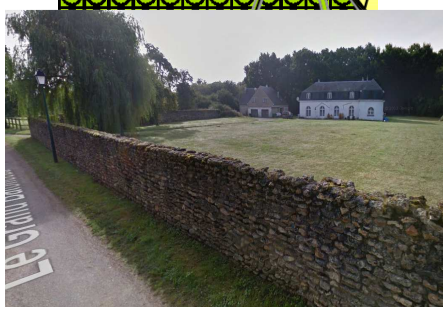
LES ZONES N*
Elles concernent 11 sites accueillant des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et présentés page suivante.
Ces zones sont de tailles limitées (entre 1 et 5ha maximum) et englobent :
- Les 4 ensembles de fermes (Arbouville, Cutesson, Guéville)
- Les sites résidentiels peu bâtis issus des anciennes zones « NB » du POS (route du Bray et Batonceau)

Les possibilités d'évolution de ces sites sont limitées à des constructions et extensions n'excédant pas 15% de la superficie des terrains.

Les 4 ensembles de fermes existants sur la commune

N Fermes d'Arbouville*	*N* Ferme de Cutesson*	*N* Guéville*
		

Les sites résidentiels existants

N Route du Bray*	*N* Batonceau*
	
	

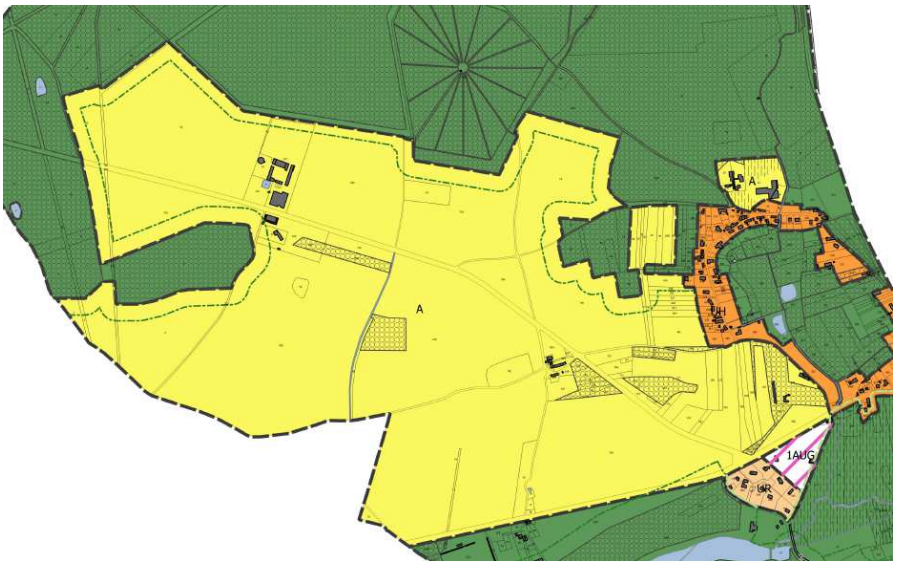
ZONES AGRICOLES

Zones A

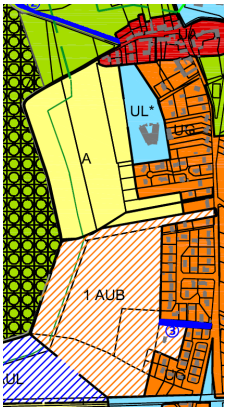
Composition générale et vocation :

La zone A englobe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.
Elles concernent 3 secteurs :

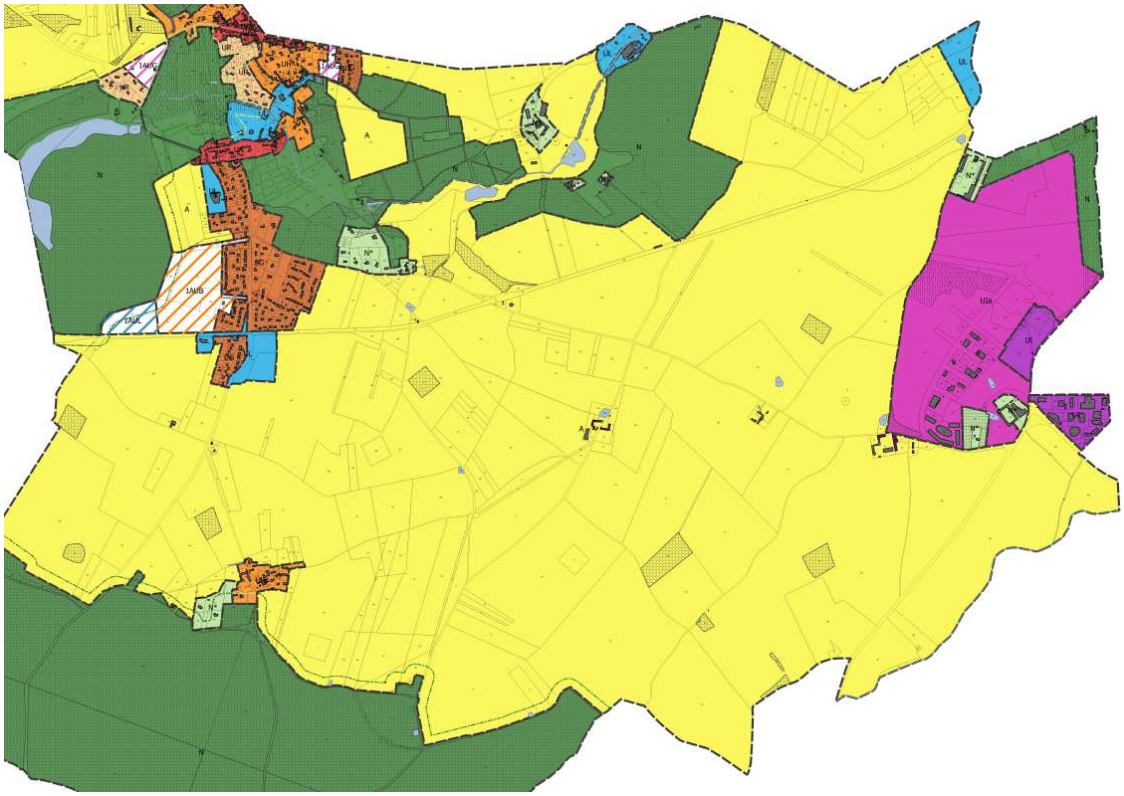
- ***la partie Nord-Ouest autour du Puits Fondu***



- ***la partie Nord du site des Badelins***



- **Le plateau agricole au Sud au-delà de la voie ferrée et les espaces cultivés à l'Est du Bourg**



Dispositions particulières

Dans le PLU, sont repérés les corps de fermes à préserver ou valoriser (L151.11 du Code de l'urbanisme) :

- Les Mandreuses
- La ferme d'Edvilliers

Ceux-ci pourront évoluer dans les volumes existants vers d'autres destinations et des activités complémentaires à l'exercice de l'agriculture : « tourisme vert et rural », vente de produits locaux, services de découverte du monde rural, activités artisanales, bureaux et entrepôts, par exemple.

II.4 – BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Les évolutions des zonages agricoles, naturels et forestiers du POS au PLU

Le calcul des différentes surfaces de zonages permet d'évaluer les évolutions pérennes ou non qui sont affichées dans le document d'urbanisme sur le devenir du territoire : la réduction ou l'extension des zonages à vocation agricole, naturelle ou des protections d'espaces boisés fait ressortir les grandes tendances de préservation ou de consommation de ces espaces.

De cette analyse sur Gazeran, il se dégage :

- La volonté de conforter les espaces naturels et de renforcer les espaces boisés et milieux paysagers intéressants avec l'augmentation des surfaces classées en zones naturelles.
- L'obligation de conforter les zones urbaines pour répondre aux objectifs de développement des logements dans un secteur adapté à proximité de Rambouillet et de la gare de Gazeran. Cette obligation découle de documents supra-communaux tels que le SDRIF et le SCOT du SMESSY.
- la préservation des milieux agricoles. La baisse affichée dans le tableau correspond, pour 40 ha (soit 77% de la baisse des surfaces classées en NC au POS) à un classement en zone naturelle au PLU plus appropriée pour la mise en valeur de ces espaces. La classement en zone N n'exclut pas l'exploitation agricole.

ANCIEN POS

Zones Urbaines U	*Surfaces (en ha)*	*Pourcentage du territoire communal*
	54,46 ha	*2,12%*
Zones urbanisation diffuse NB		
	9,36 ha	*0.37%*
Zone à urbaniser NA		
	112,23 ha	*4.35%*
Zones Agricoles NC		
	1116, 97 ha	*43.36%*
Zones Naturelles ND		
	1283,18 ha	*49.8%*
TOTAL	*2 576,70 ha*	*100%*

NOUVEAU PLU

Zones Urbaines	*Surfaces (en ha)*	*Pourcentage du territoire communal*
	96,54 ha	*3,75%*
Zone à urbaniser		
	93,1 ha	*3,61%*
Zones Agricoles		
	1 064,77 ha	*41,32%*
Zones Naturelles		
	1 322,56	*51,32%*
TOTAL	*2 576,70 ha*	

III – EXPLICATIONS DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL

III.1 – GENERALITES

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal. Les évolutions générales et communes à plusieurs zones, par rapport au POS, sont signalées dans les encarts grisés.

■ Dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zones.

Dans le cadre de la révision du POS pour élaboration du PLU, ces dispositions sont largement actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, secteurs à risques, lexique, etc.)

De plus certaines dispositions ont été ajoutées. Elles concernent :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments, venant préciser les dispositions de l'article L111.3 du Code de l'urbanisme ;
- dispositions relatives aux clôtures, permis de démolir, déclarations préalables sur les divisions foncières,
- et autres rappels généraux

■ Articles 1 et 2 - Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le règlement de PLU (articles 1 et 2) précise **les interdictions** d'occuper le sol et mentionne **les autorisations uniquement soumises à des conditions particulières**. Ainsi, ce qui n'est pas mentionné dans ces articles est autorisé de fait.

La rédaction de ces deux articles est fondée sur 9 catégories d'affectations des sols énoncées à l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme :

1. L'habitat,
2. les bureaux et services,
3. les activités commerciales,
4. les activités artisanales,
5. les activités hôtelières,
6. l'industrie,
7. les entrepôts,
8. les activités agricoles et/ou forestières,
9. les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

Le tableau suivant synthétise les possibilités générales des différentes zones définies dans le PLU :

● **autorisé** ☆ **autorisé sous conditions particulières** **interdits**

	Habitat	Bureaux services	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Equipement	Agricole Forestier
Les zones urbaines									
UA	●	●	☆ si < 300m² de SDP	☆ si < 300m² de SDP	☆ si < 300m² de SDP		☆ si lié aux activités existantes	●	
UL	☆ si lié à l'act							●	
UL*	☆ si lié à l'act							●	
UG	●	●	☆ si < 300m² de SDP	☆ si < 300m² de SDP	☆ si < 300m² de SDP			●	
UH	●	●	☆ si < 300m² de SDP	☆ si < 300m² de SDP	☆ si < 300m² de SDP			●	
UR	●	●	☆ si < 300m² de SDP	☆ si < 300m² de SDP	☆ si < 300m² de SDP			●	
UI	☆ si lié à présence de personnel (<100 m² de SDP)	●	●	●	●	●	☆ si complément d'activités autorisées	●	
UIa	☆ si lié à présence de personnel (<100 m² de SDP)	●	●	●	●	●	☆ si complément d'activités autorisées	●	
Les zones à urbaniser									
1AUB	● en respectant les OAP	● en respectant les OAP	● en respectant les OAP	● en respectant les OAP	● en respectant les OAP			●	
1AUL								●	
1AUG	● en respectant les OAP	● en respectant les OAP	● en respectant les OAP	☆ rattachée à un logement et compatible avec envt résidentiel				●	
Les zones naturelles et agricoles									
N	☆ extension limitée et amngt de constructions existantes							☆ ouvrage ou infrastructure	●
N*	☆ emprise au sol limitée	☆ emprise au sol limitée	☆ emprise au sol limitée	☆ emprise au sol limitée	☆ emprise au sol limitée			●	●
A	☆ si lié et à proximité de l'act							● ouvrage ou infrastructure	●

Autres occupations diverses du sol réglementées (interdites ou restreintes) :

- Dépôts à l'air libre,
- Affouillements et exhaussements,
- Carrières et décharges,
- Aménagement de terrains de camping et de caravaning
- Habitations légères de loisirs ou maisons mobiles

Conditions particulières diverses à prévoir :

Zones protégées (site classé, site inscrit, Espace boisé classé, etc.)
Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement des sols argileux »
Zone d'isolement acoustique autour des voies bruyantes
Zone des protections de captage
Zones humides potentielles
Zones de cavités souterraines
Zones de lisières de massifs boisés structurants
Constructions comportant plus de 3 logements avec conditions de réalisation de logements aidés

■ Articles 3 et 4 - Les conditions de desserte : accès, voies et réseaux

Par les voies et accès

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière globalement semblable pour l'ensemble des zones.
Les règles visent deux éléments essentiels à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic. Afin de préciser ces notions, des largeurs de voies minimales (3.50m) sont fixées et définies selon le nombre de constructions desservies (3.5 m minimum, puis 5 m puis 8 m dans les zones résidentielles en dehors de la zone UA et des zones naturelles ou agricoles)
Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Par les réseaux

Cet article rappelle les règlementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.
Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).
Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.
Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doivent être limités, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).
Enfin, il règlemente également les réseaux divers (télécommunications, électricité, gaz, antennes paraboliques, etc.)

Evolutions du POS au PLU

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application et de faciliter son application. Les règles sont quasi-identiques

Des orientations d'aménagement viennent compléter ces dispositions sur les zones concernées.

Cet article connaît des évolutions formelles de rédaction. Il peut renvoyer aux règlements d'assainissement applicables.

■ Article 5 - Les tailles minimales de parcelles constructibles

La loi ALUR a supprimé ces possibilités depuis le 26 mars 2014 et aucune construction ne peut être conditionnée par la taille du terrain d'assiette. Cet article est donc non réglementé dans l'ensemble des zones du PLU opposable.

Evolutions du POS au PLU

Elle est donc supprimée dans toutes les zones du PLU.

■ Articles 6 : Les règles d'implantation des constructions

Il s'agit d'un article obligatoire. Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.
Traditionnellement, les règlements du centre ancien (zones UA) permettent de s'implanter à l'alignement ou en retrait. Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante, privilégiant des reculs plus ou moins importants de la voie.
Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte

Evolutions du POS au PLU

Ces articles ont été totalement reformulés pour présenter clairement :
- les modalités d'application et de calcul,
- la règle générale
- des dispositions particulières sur certains cas

Des évolutions ont été apportées.

pas les normes de retrait imposés, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, pour ou terrains bordés de plusieurs voies et autres cas spécifiques selon les zones.

Compte tenu de leur spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante III.2 qui expose les évolutions des règles du PLU.

Articles 7 : Les règles d'implantation des constructions

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantations respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaine densification dans les sites appropriés (zones centrales notamment).
Dans les zones urbaines en général (UA, UG, UH), la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives. En zone UR, des reculs sont préconisés pour respecter une trame urbaine diffuse assurant la transition vers les espaces naturels

Chaque article est assorti d'une définition et de modalités de la règle et comporte un certain nombre de dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, des annexes, etc.

Evolutions du POS au PLU

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leur spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante III.2 qui expose les évolutions des règles du PLU par zones

Les dispositions particulières différentes de la règle générale ont été ajoutées et complétées sur l'ensemble des zones

Articles 8 : Les règles d'implantation des constructions

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain. Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairement pour les bâtiments. Les règles de recul s'apprécient différemment selon les formes urbaines souhaitées notamment dans les opérations d'ensemble et opérations envisagées sur les secteurs à projets (zones 1AU)
Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, bâtiments annexes.

Evolutions du POS au PLU

Les dispositions particulières différentes de la règle générale sont ajoutées pour reprendre un certain nombre cas et de demandes qui n'ont pu aboutir par application de l'ancien POS

Articles 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Elle est réglementée dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions. Elle concerne la globalité des constructions.

Evolutions du POS au PLU

Des évolutions ont été apportées pour intégrer les évolutions du contexte juridique (suppression des tailles minimales de parcelles constructibles, suppression des COS) et prendre en compte la volonté d'une densification tout en maintenant des espaces verts et perméables (voir article 13).

Articles 10 – Les hauteurs de bâti

La hauteur des constructions constitue également un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. D'une manière générale, il est souhaité de préserver un « vélum » de 10 m sur la commune, à l'exception de quelques zones

Evolutions du POS au PLU

Ces règles connaissent peu d'évolutions générales.

spécifiques (UA, UL et UL*, UI)

Enfin, des dispositions particulières sont prévues et détaillées pour certaines zones dans la présentation par zone.

Les évolutions particulières à chaque zone sont énoncées dans la suite du document.)

Articles 11 – Aspect extérieur des constructions

Evolutions du POS au PLU

Préserver l'identité remarquable et renforcer la cohésion urbaine du bourg constitue un axe du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines du PLU sont prévues. Elles concernent notamment les toitures, les matériaux, les clôtures, les dispositifs privilégiant le développement durable et l'éco-construction.
Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, toits terrasses, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.).
Des dispositions en faveur de Développement Durable dans la construction pourront être autorisées si elles respectent l'harmonie des paysages et de l'environnement urbain.
Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées en vue de limiter les hauteurs de clôtures, de prévoir les aspects autorisés ou interdits.

Les règles sont généralement adaptées sur les thèmes des matériaux réglementés, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.

Articles 12 - Les règles de stationnement

Evolutions du POS au PLU

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.
Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement ou d'activités.
En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.
Enfin, des normes pour le stationnement des deux-roues, figurent dans toutes les zones urbaines et à urbaniser afin de prévoir dans des constructions de + de 6 logements, un local ou emplacement pour les deux-roues.

Ajustement des normes aux besoins des constructions selon leurs affectations : afin de faciliter les instructions de permis, les besoins sont exprimés en tranche de m² de surface de plancher et plafonnée par unité de logement, afin d'éviter des exigences excessives dans des ensembles collectifs ou opérations d'ensemble.

Par ailleurs, un paragraphe sur les modalités d'application des calculs a été ajouté afin de faciliter l'application de la réalisation de stationnements.

Articles 13 – Espaces libres et plantations

Evolutions du POS au PLU

Dans les zones urbaines, les dispositions de l'article 13 visent trois objectifs complémentaires :

- Le premier a pour but de maintenir les espaces verts et les plantations dans le tissu urbain. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.
- Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en

Cet article a été totalement remanié pour intégrer :

- Incitations en faveur du développement durable en imposant des surfaces d'espaces

imposant le maintien de secteurs de pleine terre ou peu imperméables qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle quand les sols le permettent. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

- le troisième vise l'intégration des franges urbaines dans les paysages et la végétalisation des zones de transition entre les zones bâties et les espaces agricoles ou boisés.

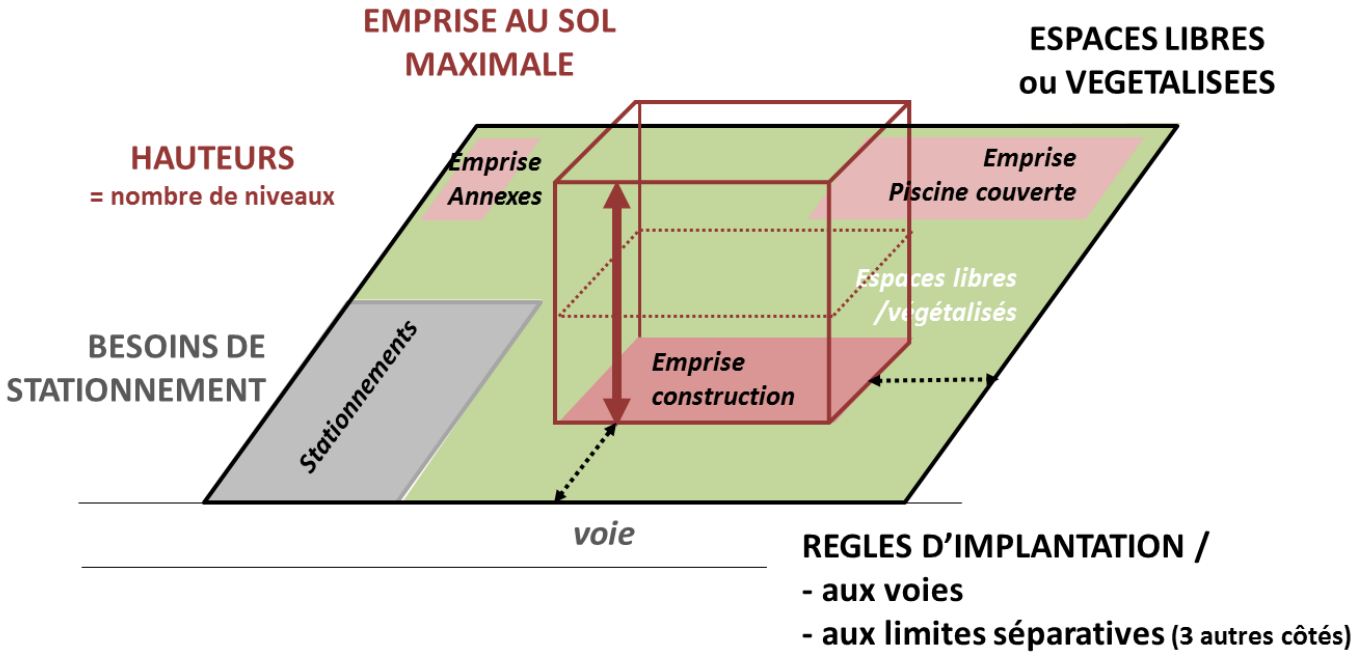
végétalisés à considérer selon leur nature et leur pouvoir infiltrant ou percolateur (cf lexique du règlement).

- aménagements et traitements des lisières ou des franges urbaines, etc.

■ Articles 14 – Coefficient d'occupation des sols (dans le POS) – SUPPRIME

Les dispositions de l'article 14 (coefficient d'occupation des sols) en vigueur dans le POS visaient à encadrer les droits à construire. Ils permettaient une urbanisation endogène avec des valeurs compatibles avec les densités de logements à l'hectare et offraient un gradient dégressif dans la trame urbaine du bourg à partir des zones centrales les plus denses vers les zones périphériques plus diffuses.
Ils n'étaient pas réglementés dans les zones naturelles et agricoles, conformément au Code de l'Urbanisme.

La loi ALUR a supprimé l'application de ces COS. Les densités de constructions sont alors régies par les d'autres articles résumés dans le schéma suivant :



D'UNE MANIERE GENERALE :

La nouvelle réglementation de la constructibilité des terrains visent donc à organiser la combinaison de ces règles. Et, les dispositions suivantes ont été adaptées afin d'assurer la diversité et le respect des caractéristiques des quartiers présents à Gazeran :

- les articles 6, 7 et 8 – implantations des constructions par rapport aux voies, limites séparatives et entre constructions sur un même terrain.

Ces règles ont été adaptées pour reprendre les formes urbaines dominantes et caractéristiques de chacune des zones, tout en permettant une certaine évolution naturelle au sein des zones bâties.

- articles 9 - emprises au sol

L'ensemble des emprises au sol sont réglementées en se basant sur les anciens COS et en les traduisant en emprise au sol. Cela induit de fait des possibilités de densification au sein des tissus urbains.

- articles 10 – hauteurs maximales des constructions

  Les hauteurs de constructions sont maintenues avec les gabarits communs dans le village (10 à 12 m)

- articles 13 - espaces libres et plantations

  Il y est introduit un coefficient d'espaces végétalisées minimal à respecter sur les parcelles. Le calcul des surfaces végétalisées peut être pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

  - Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux.
  - Coefficient 0,5 : espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale, toitures végétalisées, cheminements piétonniers ou espaces de stationnement traités en surfaces perméables.

PLUS LOCALEMENT,

Des secteurs « sensibles », peu adaptés à recevoir une importante densification ont été identifiés et examinés plus finement afin de cadrer l'organisation de l'urbanisation potentielle de manière à prendre en compte cette « sensibilité » :

- Secteurs paysagers (lisières de bois, secteurs à forts impacts paysagers, secteurs très arborés ou boisés non concernés par des EBC, etc.)

Articles 15 –Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales – AJOUTE DANS LE PLU

Introduits par la loi Grenelle 2 de l'Environnement, les dispositions de l'article 15 visent à favoriser et encadrer la réalisation de constructions ou aménagements plus environnementaux. Il est précisé que les obligations en matière de règlementation et de performances thermiques. Au 1er janvier 2013, l'ensemble des constructions nouvelles doivent respecter la RT2012 et respecter les normes thermiques « Bâtiments basse consommation ». Il s'agit d'un grand pas dans la réduction des consommations énergétiques et l'utilisation des énergies renouvelables puisque cette norme impose entre autres de respecter de consommations variant entre 50 et 65 Kwh/m²/an selon les situations, alors que la plupart des constructions de logements réalisées dans les années 90 et 2000 sont sur des bases avoisinants les 100 Kwh/m²/an. Après quelques temps d'application de cette nouvelle norme et sans attendre une modification du PLU, la commune pourra faire le choix de favoriser des performances plus importantes via des outils incitatifs par simples délibération en vertu de l'article L128.1 du Code de l'urbanisme.

Articles 16 – Obligations en matière de desserte par des infrastructures et réseaux de communications électroniques et numériques – AJOUTE DANS LE PLU

Egalement introduits par la loi Grenelle 2 de l'environnement, les dispositions de l'article 16 règlementent la desserte et l'équipement en réseaux numériques et de communications électroniques.
Conformément au PADD, il s'agit de favoriser le développement du haut débit sur le territoire, notamment pour le développement économique et l'accès aux différents services à la population.
Ainsi, les actions à favoriser relèvent du développement des infrastructures de réseaux dans les opérations d'aménagement structurantes (pôles gare, zones d'activités, etc.), en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit.

III.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONES

Les zones UA

Composition générale et vocation :

Cette zone correspond au tissu le plus ancien de Gazeran situé le long de la route de Rambouillet à Epernon et aux abords de l'Eglise et du Château. Cette zone se caractérise une parcellaire serré et aux contours irréguliers, supportant des constructions implantées, le plus souvent en continuité et à l'alignement des voies.

La règlementation proposée :

Cette zone est destinée à accueillir les fonctions traditionnelles de cœur de village à savoir : habitat, commerces, artisanat, petites activités diverses, équipements.

La réglementation favorise des formes urbaines relativement compactes avec des implantations à l'alignement et en limites séparatives.

Les gabarits des constructions sont conformes à l'existant à la morphologie du tissu ancien : hauteurs de R+1+C à R+2+C, emprises au sol relativement importantes (35% à 50% pour extensions de constructions existantes).

Enfin, la réalisation des constructions ou leur aménagement privilégient des formes et aspects plutôt traditionnels : toits à pente privilégiés, matériaux anciens, clôtures en pierres et grille, etc. pour respecter les ordonnancements et les morphologies bâties de tissus anciens.

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement des voies sur tout ou partie de l'alignement, - soit en retrait sur la totalité du linéaire de façade, avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sera assurée par une clôture conformément à l'article UA11. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** **Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti. ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait
Implantation /limites séparatives	**En UA** ▪ **Dans une profondeur maximale de 30 m par rapport à l'alignement,** les constructions peuvent être implantées : - Sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies - en retrait avec un recul d'au moins : o 6 m en cas d'ouvertures créant des vues *(cf lexique)* o 2.50 m dans le cas contraire ▪ **Au-delà de cette distance de 30 m,** les constructions seront obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 m. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

	Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus : ▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. ▪ La création d'ouvertures créant des vues *(cf lexique)* sur un bâti existant ne pourra être réalisée à moins de 2,50 m d'une limite séparative. ▪ Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. ▪ Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. ▪ Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude. ▪ Le long des cours d'eau, les constructions et clôtures ne pourront être implantées à moins de 4 m du bord de rivière.
Implantation /autres construct° sur même propriété	Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : - 6 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues *(cf lexique)* - 2,50 m dans le cas contraire. **DISPOSITIONS PARTICULIERES** **Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :** ▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures principales ; ▪ lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. ▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. ▪ En cas de servitudes de cours communes existantes à la date d'approbation du PLU
Emprise au sol	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 35% de la superficie du terrain. Toutefois, des aménagements et extensions des constructions existantes seront admis dans la limite d'une emprise au sol globale de 50%
Hauteurs	La hauteur des constructions ne peut excéder **12 m** au faîtage. **DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS** - Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés. - Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
Stationnement	**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :** • **Pour les constructions à usage d'habitation :** - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec 1 maximum de 3 pl /logement - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement. De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations de 5 logements et

	plus. ▪ **Pour les activités :** 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. ▪ **Hôtel :** 1 place de stationnement pour 2 chambres. • **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :** ▪ Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum. ▪ dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée. Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.
Espaces verts	▪ **Le traitement des plantations existantes.** Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres. ▪ **Espaces libres et plantations** Au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les zones UG

Composition générale et vocation :

Cette zone résidentielle correspond aux tissus urbains constitués dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble à vocation d'habitat.

La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Les constructions à usage principal doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti. ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait
Implantation /limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées ▪ sur au moins 1 limite séparative ▪ en retrait des limites Les retraits seront : ▪ minimum de 8m s'il y a des vues, ▪ et au moins 4 m dans le cas contraires **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti. ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. ▪
Implantation /autres construct° sur même propriété	Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : ▪ **8 m** pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures principales ▪ **4 m** dans le cas contraire. **DISPOSITIONS PARTICULIERES** **Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :**

	▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ; ▪ lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. ▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. ▪ Dans le respect de servitudes de cours communes existantes avant l'approbation du PLU
Emprise au sol	**1. REGLE GENERALE :** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 35% de la superficie du terrain. Toutefois, des aménagements et extensions des constructions existantes seront admis dans la limite d'une emprise au sol globale de 50% **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés. ▪ Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
Hauteurs	La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **10 m** maximum (faîtage ou acrotère). **DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS** - Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés. - Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage. - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
Stationnement	**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :** • **Pour les constructions à usage d'habitation :** - 2 places par logement - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d' 1 place par logement. De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations de 5 logements et plus. ▪ **Pour les activités :** 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. ▪ **Hôtel :** 1 place de stationnement pour 2 chambres. • **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :** ▪ Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum. ▪ dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est

	requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée. Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.
Espaces libres, Plantations et Espaces verts	▪ **Le traitement des plantations existantes.** Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres. ▪ **Espaces libres et plantations** Au moins 60% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement). Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m^2 de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les zones UH

Composition générale et vocation :

Cette zone correspond aux quartiers résidentiels en extension du village et du tissu ancien.

La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m. Dans la zone UH, le long de la route du Gâteau, les constructions pourront être implantées à l'alignement. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** **Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti. ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait
Implantation /limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées ▪ sur au moins 1 limite séparative ▪ en retrait des limites Les retraits seront : ▪ minimum de 8m s'il y a des vues, ▪ et au moins 4 m dans le cas contraires **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti. ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait . ▪ Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
Implantation /autres construct° sur même propriété	Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : ▪ **8 m** pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures principales ▪ **4 m** dans le cas contraire.

	DISPOSITIONS PARTICULIERES ▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ; ▪ lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. ▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. ▪ Dans le respect de servitudes de cours communes existantes avant l'approbation du PLU
Emprise au sol	**1. REGLE GENERALE :** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 25% de la superficie du terrain. Toutefois, des aménagements et extensions des constructions existantes seront admis dans la limite d'une emprise au sol globale de 35% **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés. ▪ Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
Hauteurs	La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **10 m** maximum (faîtage ou acrotère). Au hameau du Gâteau, la hauteur maximale est de 9 m. **DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS** - Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés. - Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage. - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
Stationnement	**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :** • **Pour les constructions à usage d'habitation :** - 1 place par 50m² de surface de plancher - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d' 1 place par logement. De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations de 5 logements et plus. ▪ **Pour les activités :** 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. ▪ **Hôtel :** 1 place de stationnement pour 2 chambres. • **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :** ▪ Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum. ▪ dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

	Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée. Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées le code de l'urbanisme.
Espaces verts	▪ **<u>Le traitement des plantations existantes.</u>** Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres. ▪ **<u>Espaces libres et plantations</u>** Au moins 65% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement). Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m^2 de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

La zone UR

■ Composition générale et vocation :

Cette zone correspond aux quartiers résidentiels, se caractérisant par un tissu relativement diffus. Certains secteurs de UR présentent notamment des atouts et un intérêt paysager à préserver.

■ La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** **Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti. ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait
Implantation /limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées ▪ en retrait des limites avec : o un minimum de 8m s'il y a des vues, o et au moins 4 m dans le cas contraires **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Dans le cas où une parcelle voisine supporte un bâtiment construit sur la limite séparative, la nouvelle construction pourra être établie à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant pré-cité, avec une latitude de plus ou moins 1 m, dans le but d'assurer une cohérence de l'ordonnancement bâti. ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait . ▪ Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. ▪ Le long des cours d'eau , les constructions et clôtures seront implantées à au moins 5 m du bord de rivière.
Implantation /autres construct° sur même propriété	Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : ▪ **8 m** pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures principales ▪ **4 m** dans le cas contraire.

	DISPOSITIONS PARTICULIERES ▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ; ▪ lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. ▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. ▪ Dans le respect de servitudes de cours communes existantes avant l'approbation du PLU
Emprise au sol	**1. REGLE GENERALE :** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 15% de la superficie du terrain. Toutefois, des aménagements et extensions des constructions existantes seront admis dans la limite d'une emprise au sol globale de 30% **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation dans le prolongement des murs existants sont autorisés. ▪ Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
Hauteurs	La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **10 m** maximum (faîtage ou acrotère). **DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS** - Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés. - Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage. - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
Stationnement	**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :** • **Pour les constructions à usage d'habitation :** - 1 place par 50m² de surface de plancher - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'1 place par logement. De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations de 5 logements et plus. ▪ **Pour les activités :** 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. ▪ **Hôtel :** 1 place de stationnement pour 2 chambres. • **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :** ▪ Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum. ▪ dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de

	stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée. Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.
Espaces verts	▪ **<u>Le traitement des plantations existantes.</u>** Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres. ▪ **<u>Espaces libres et plantations</u>** Au moins 65% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés (cf définition dans le lexique du présent règlement). Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m^2 de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les zones UI et UIa

Composition générale et vocation :

Ces zones correspondent aux zones d'activités économiques présentes sur la commune et inscrites dans la ZAC de Bel Air la Forêt en limite de Rambouillet.
Deux secteurs UI et UIa se distinguent par des règles différentes en termes d'autorisation et d'implantation des installations ou constructions autorisées.

Ces deux zones font partie de la ZAC de Bel Air créée par décision communautaire le 18/06/2006.

La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m. Sauf pour les bâtiments aux façades courbes, les implantations des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain. Lorsque la voie est courbe, les bâtiments seront soit parallèles à la corde de cette courbe soit perpendiculaires aux limites séparatives du lot aboutissant à la voie d'accès. **4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :** Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale : ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait .
Implantation /limites séparatives	**En UIa** ▪ **Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :** Les constructions pourront être implantées sur une limite et une seule limite séparative ou à une distance égale ou supérieure à 5 mètres des limites aboutissant aux voies. ▪ **Pour les limites de fond de parcelles n'aboutissant pas aux voies :** Une distance égale ou supérieure à 5 mètres sera conservée. **En UI :** ▪ **Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :** Les constructions seront implantées à une distance égale ou supérieure à 5 mètres des limites aboutissant aux voies. ▪ **Pour les limites de fond de parcelles n'aboutissant pas aux voies :** Une distance égale ou supérieure à 10 mètres sera conservée. **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :** Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus : ▪ Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. ▪ Les bâtiments annexes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
Implantation /autres	Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :

construct° sur même propriété	▪ **5 m** en UI ▪ **6 m** UIa. ▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
Emprise au sol	**<u>En UIa :</u>** L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 45 % de la superficie de l'îlot de la propriété. **<u>En UI :</u>** L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de la propriété.
Hauteurs	En UIa , la hauteur des constructions ne peut excéder 13.50 m au faîtage. En UI , la hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage. **<u>CAS DES BATIMENTS RESPECTANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUES</u>** En UIa, des possibilités de majoration de la hauteur de 15% maximum sont valables sur des constructions qui respectent des critères énergétiques plus performants que les normes imposées par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Stationnement	▪ ***Pour les constructions à usage d'habitation :*** 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée ▪ ***Autres occupations du sol :*** ***En UIa,*** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. ***En UI :*** <u>Pour les constructions à usage de services, laboratoires, bureaux</u> (y compris les bâtiments publics) : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher de l'immeuble. <u>Pour les établissements industriels et artisanaux</u> : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher de l'établissement, de la surface de vente.
Espaces verts	Les arbres à planter devront avoir au moins 1,00 mètre à 1,50 mètres de hauteur. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. Une bande de 5 m de large, libre de toute construction, préserve la lisière des espaces boisés classés. Sur chaque parcelle, **15%** de la superficie du lot sera réservée aux espaces verts et plantés à raison d'un arbre pour **100 m²** de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **100 m²** de terrain. Les espaces paysagers identifiés au plan graphique devront être préservés et pourront faire l'objet d'aménagements naturels ou de loisirs de plein air.

Les zones UL et UL*

Composition générale et vocation :

Cette zone regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale, culturelle et cultuelle, de locaux municipaux et les aménagements de loisirs. L'objectif du règlement est de constituer des zones d'équipements collectifs, en leur donnant les moyens règlementaires de conforter leur présence dans la commune et de répondre aux attentes et aux besoins de la population.

La zone UL* est une zone réservée plus spécifique à la résidence pour personnes âgées.

La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** **Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait
Implantation /limites séparatives	Les constructions peuvent être implantées ▪ en limites séparatives ▪ ou en retrait d'au moins 2,50m **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. ▪ Le long des cours d'eau , les constructions et clôtures seront implantées à au moins 5 m du bord de rivière.
Implantation /autres construct° sur même propriété	▪ NON REGLEMENTE
Emprise au sol	▪ NON REGLEMENTE
Hauteurs	La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **12 m** maximum (faîtage ou acrotère). **DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS** - Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés. - Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.

Stationnement	**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :** • **Pour les constructions à usage d'habitation :** - 1 place par 50m² de surface de plancher • **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :** ▪ dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due. Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée. Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.
Espaces verts	Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain. Les espaces paysagers identifiés au plan graphique devront être préservés et pourront faire l'objet d'aménagements naturels ou de loisirs de plein air.

La zone 1AUB

Composition générale et vocation :

Cette zone correspond au secteur des Badelins, situé au sud-ouest du village de Gazeran entre la gare et le centre village.
Cette zone constitue un site à enjeux important du devenir du village de Gazeran et du PLU, dans la poursuite des réflexions qui ont conduit à l'inscrire en zone à urbaniser depuis de nombreuses années.
Ce site bénéficie d'une **situation stratégique et intéressante** pour porter le développement du village à long terme et ainsi répondre aux besoins en logements, services et équipements nécessaires.
Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation future et de porter le développement du village à long terme à travers:

- la réalisation d'un habitat diversifié, répondant aux différents besoins des habitants et en amenant une mixité concourant au développement du parcours résidentiel sur la commune
- l'accueil de services et équipements de proximité en lien avec les futurs quartiers et la gare de Gazeran
- l'aménagement de liens renforcés entre la gare, le centre village et les différents quartiers
- une attention particulière sur les enjeux de Développement Durable et d'insertion paysagère et environnementale.

Cette urbanisation ne pourra être réalisée qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. Elle **fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Secteur des Badelins»**

La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées : • Soit à l'alignement, sur tout ou partie du linéaire de façade bâtie (dans ce cas la ou les parties décrochées pourront être à moins de 5m de l'alignement) • Soit avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées. Ces règles s'appliquent : • par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette globale d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division, • par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager. **<u>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</u>** **Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :** ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ▪ Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher (hors garages) ne pourront pas être implantées à moins de 5 m de l'alignement de la voie.
Implantation /limites séparatives	Pour les terrains d'une largeur au droit de la façade de la construction inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait d'une ou des limites. Pour les terrains d'une largeur supérieure à 13 mètres, les constructions nouvelles ne pourront être implantées

	que sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celle-ci. En cas de retraits : - Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. - Les ouvertures créant des vues doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative en rez-de-chaussée et à au moins 8 mètres à l'étage. La mesure est effectuée perpendiculairement à l'ouverture considérée. - La largeur de la construction principale lorsqu'elle vient en limite séparative ne peut excéder 10 mètres au droit de cette limite. Ces règles s'appliquent : • par rapport aux limites périmètrales du terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division, • par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager. **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. ▪ Les bâtiments annexes tels que les abris de jardin, garages non accolés de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative (la hauteur en limite est alors limitée à 2.5m) ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2. ▪ Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives. ▪ Les terrasses, accessibles à l'étage, créant une vue directe situées à moins de 6 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues. ▪
Implantation /autres construct° sur même propriété	Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : - 8 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues *(cf lexique)* - 4 m dans le cas contraire. **DISPOSITIONS PARTICULIERES** ▪ lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. ▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. ▪ Dans le respect de servitudes de cours communes existantes avant l'approbation du PLU
Emprise au sol	▪ 40 % de la superficie du terrain
Hauteurs	La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **10 m** maximum (faîtage ou acrotère). **DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS** - Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage. - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
Stationnement	**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :** • **Pour les constructions à usage d'habitation :** - 1 place par 50m² de surface de plancher - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d' 1 place par logement. De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations de 5 logements et plus. ▪ **Pour les activités :** 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

	▪ **Hôtel :** 1 place de stationnement pour 2 chambres. • **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :** ▪ Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum. ▪ dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée. Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.
Espaces verts	▪ **Le traitement des plantations existantes.** Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres. ▪ **Espaces libres et plantations** Les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

La zone 1AUG

Composition générale et vocation :

Deux zones 1AUG sont créées dans le PLU :

- Sur le secteur du Buissonnet, en reprenant une zone à urbaniser inscrite dans le POS (NA-UHb1.
- Sur le secteur de l'ancienne pépinière, dont l'activité est terminée et dont le site contraint par l'urbanisation environnante et les infrastructures ne permet pas facilement de développer une activité ou une reconversion agricole.

Ces urbanisations ne pourront être réalisées qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés (eau potable et assainissement suffisants + raccordements sécurisés sur la RD906). Elles font l'objet **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Prairie du Buissonnet» et « Ancienne pépinière »**

La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées : • Soit à l'alignement, sur tout ou partie du linéaire de façade bâtie (dans ce cas la ou les parties décrochées pourront être à moins de 5m de l'alignement) • Soit avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées. Ces règles s'appliquent : • par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette globale d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division, • par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** **Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :** ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ▪ Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher (hors garages) ne pourront pas être implantées à moins de 5 m de l'alignement de la voie.
Implantation /limites séparatives	Pour les terrains d'une largeur au droit de la façade de la construction inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait d'une ou des limites. Pour les terrains d'une largeur supérieure à 13 mètres, les constructions nouvelles ne pourront être implantées que sur une des deux limites séparatives ou en retrait de celle-ci. En cas de retraits : - Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives si elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. - Les ouvertures créant des vues doivent être implantées à au moins 4 mètres de la limite séparative en rez-de-chaussée et à au moins 8 mètres à l'étage. La mesure est effectuée perpendiculairement à l'ouverture considérée. - La largeur de la construction principale lorsqu'elle vient en limite séparative ne peut excéder 10 mètres au droit de cette limite. Ces règles s'appliquent : • par rapport aux limites périmètrales du terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un

	permis de construire valant division, • par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager. **3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. ▪ Les bâtiments annexes tels que les abris de jardin, garages non accolés de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative (la hauteur en limite est alors limitée à 2.5m) ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2. ▪ Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives. ▪ Les terrasses, accessibles à l'étage, créant une vue directe situées à moins de 6 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues. ▪
Implantation /autres construct° sur même propriété	Sauf dispositions particulières, les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : - 8 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures constituant des vues *(cf lexique)* - 4 m dans le cas contraire. **DISPOSITIONS PARTICULIERES** ▪ lorsqu'il s'agit de constructions annexes, dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 m. ▪ lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs. ▪ Dans le respect de servitudes de cours communes existantes avant l'approbation du PLU
Emprise au sol	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles est limitée à 35% de la superficie du terrain. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes : ▪ Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
Hauteurs	La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **10 m** maximum (faîtage ou acrotère). **DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS** - Dans le cas de constructions annexes (constructions non destinées à l'usage principal d'habitation, d'activité ou d'équipement, non accolées à la construction principale) de moins de 20 m² de surface de plancher, leur hauteur est limitée à 3,50 m maximum au faîtage. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 m maximum au faîtage. - les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
Stationnement	**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :** • **Pour les constructions à usage d'habitation :** - 1 place par 50m² de surface de plancher - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d' 1 place par logement. De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations de 5 logements et plus. ▪ **Pour les activités :** 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. ▪ **Hôtel :** 1 place de stationnement pour 2 chambres. • **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

	▪ Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum. ▪ dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée. Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.
Espaces verts	▪ **Le traitement des plantations existantes.** Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres. ▪ **Espaces libres et plantations** Les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

La zone 1AUL

Composition générale et vocation :

Cette zone correspond au secteur des Badelins, situé au sud-ouest du village de Gazeran entre la gare et le centre village.
Elle correspond au secteur à vocation équipements et loisirs du nouveau quartier à développer sur le secteur des Badelins.
Ces aménagements ne pourront être réalisés qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés. Il **fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Secteur des Badelins»**

La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** **Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :** ▪ Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7. ▪ Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
Implantation /limites séparatives	Les constructions seront implantées à au moins 2,50 m des limites séparatives
Implantation /autres construct° sur même propriété	▪ NON REGLEMENTE
Emprise au sol	▪ NON REGLEMENTE
Hauteurs	La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à **12 m** maximum (faîtage ou acrotère). **DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS** - les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
Stationnement	**NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.
Espaces verts	▪ **Le traitement des plantations existantes.** Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

	▪ **Espaces libres et plantations** Les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les zones N et N*

■ Composition générale et vocation :

LA ZONE N
Elles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.
Elles concernant les massifs boisés au Nord (Massif de Rambouillet et forêt de Protection) et au Sud (Bois de Batonceau), le Domaine de Voisins (parc protégé), les espaces paysagers de la vallée de la Guéville.

LES ZONES N*
Elles concernent 11 sites accueillant des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et présentés page suivante.
Ces zones sont de tailles limitées (entre 1 et 5ha maximum) et englobent :
- Les 4 ensembles de fermes (Arbouville, Cutesson, Guéville)
- Les sites résidentiels peu bâtis issus des anciennes zones « NB » du POS (route du Bray et Batonceau)

■ La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de : - 10 m de l'alignement des chemins départementaux - 6 m de l'alignement des autres voies **DISPOSITIONS PARTICULIERES** Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale : ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. ▪ Les aménagements destinés à renforcer l'accueil du public et notamment les aires de stationnement, sous réserve de prévoir un aménagement paysager, végétalisé et planté le long des voies. ▪ Le long des cours d'eau, rus et rivières, aucune construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 5 m des berges.
Implantation /limites séparatives	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 **m** limites séparatives **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus : ▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors

	que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures principales (cf lexique). ▪ Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. ▪ En dehors des zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques, le long des cours d'eau, rus et rivières, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 m des berges. ▪ En N*, Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. En N*, Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés par la servitude **<u>Dans les secteurs de lisières, identifiés aux documents graphiques :</u>** Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes : - *respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols* - *maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces* - *préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière***.** ▪ les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole ▪ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales ▪ les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.
Implantation /autres construct° sur même propriété	Non réglementé
Emprise au sol	Non réglementé pour les constructions à usage agricole ou forestier **En N :** L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder : - 20% de la surface de plancher de l'ensemble existant à la date d'approbation du PLU - 50 m² de surface de plancher créée hors aménagement des volumes existants à la date d'approbation du PLU. **En N***, L'emprise au sol des constructions nouvelles et/ou des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.
Hauteurs	La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage, et 13 m pour les constructions nécessaires à l'activité agricole. **<u>DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS</u>** - Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés. - les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
Stationnement	le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. En N*, : ▪ ***Pour les constructions à usage d'habitation :*** 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée ▪ ***Pour les activités :*** 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors-œuvre nette. ▪ ***Autres occupations du sol :*** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue **<u>MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</u>** Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de

	stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de nouvel équipement. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.
Espaces verts	▪ Les espaces boisés classés. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme. ▪ Le traitement des plantations existantes. Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres. **En N*,** au moins 70% de la superficie du terrain sera traité en espaces verts. De plus, le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 150 m² de terrain. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans ce calcul. ▪ le traitement des franges bâties Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones urbaines ou à urbaniser, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire. ▪ Plantations Les aires de stationnement de plus 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² (50m² en N*) de terrain affecté au stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant un écran.

Les zones A

Composition générale et vocation :

La zone A englobe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.
Des secteurs bâtis ont été identifiés au titre de l'article L151.11 du Code de l'urbanisme afin de permettre leur préservation et leur valorisation à travers des possibilités de reconversion et de développement d'activités parallèles à l'activité agricole en faveur de la découverte et de l'accueil du public au sein des espaces ruraux

La règlementation proposée :

Sont décrits dans ce qui suit les dispositions spécifiques à la zone concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 , 12, et 13 :

	Projet de PLU
Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale : - 10 m de l'alignement des voies départementales - 6 m de l'alignement des autres voies **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** **Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :** ▪ Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale. ▪ Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait. ▪ Dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales, sous réserve de respecter l'implantation du bâtiment détruit.
Implantation /limites séparatives	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6m limites séparatives. **DISPOSITIONS PARTICULIERES :** ▪ lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. ▪ Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. ▪ Le long des cours d'eau, les constructions et clôtures ne pourront être implantées à moins de 4 m du bord de rivière.
Implantation /autres construct° sur même propriété	Non réglementé
Emprise au sol	**Pour les constructions à usage d'habitations autorisées sous conditions à l'article A2 :** L'emprise au sol est limitée à 120 m² par unité foncière. **Pour les autres constructions ou installations autorisées :** Non réglementé
Hauteurs	La hauteur des constructions ne peut excéder **13 m** au faîtage. **DISPOSITIONS PARTICULIERES SELON LA NATURE DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS**

	- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'aménagement des volumes existants sont autorisés. - les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ne sont pas soumis à la règle générale sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 15 m.
Stationnement	• **Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 pl/50 m² de surface de plancher, • **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :** ▪ dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP), une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue **MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT** Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.
Espaces verts	**1. LES ESPACES BOISES CLASSES.** Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme. **2. LE TRAITEMENT DES PLANTATIONS EXISTANTES.** Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés sur le terrain. **3. LE TRAITEMENT DES FRANGES BATIES** Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones urbaines ou à urbaniser, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire. **4. PLANTATIONS** Les aires de stationnement de 6 places et plus doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 75 m² de terrain affecté au stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

III.3– DISPOSITIONS DIVERSES

La prise en compte des besoins en logements et diversité de l'Habitat

Orientations	Traduction réglementaire
IMPOSER LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	
Dans les secteurs couverts par les OAP : - secteur des Badelins - secteur de l'ancienne pépinière - secteur de la prairie de Buissonnet	Dans ces opérations, la programmation en logements est établie par les OAP. Elle définit ainsi un nombre de logements et leur composition, avec notamment des obligations de réalisation de logements sociaux.
Possibilité d'imposer des % des logements aidés ou à loyer modéré dans les opérations d'ensemble	Dans les opérations comportant entre 3 et 10 logements : au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social ou à loyer modéré. Dans les opérations comportant au moins 11 logements : au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social ou à loyer modéré Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier inférieur. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Il existe de nombreuses contraintes et facteurs de risques ou de nuisances sur le territoire communal.
En fonction de leur portée, il convient de distinguer :
- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindre importance qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts matériels aux constructions.

Les différentes mesures d'intégration dans le nouveau PLU sont résumées dans le tableau suivant :

Types de contraintes		Prise en compte dans le PLU
Risques naturels		
▪ **Mouvements de terrains liés à la présence d'argiles**	Toutes zones urbaines où l'aléa est moyen à fort	Les zones concernées par ces aléas sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées par le document d'information « Comment construire en zone argileuse ? ».
▪ **Captages**		Prise en compte et intégration réglementaire des périmètres de protection des captages d'eau
▪ **Prise en compte des zones humides**	Vallée de la Guéville et réseaux de mares	Prise en compte des orientations du SDAGE pour la préservation des milieux humides et abords des cours d'eau. Prise en compte des préconisations de l'évaluation environnementale (en cours)
▪ **Cavités souterraines**		Informations et recommandations dans les secteurs concernés
Types de contraintes		**Prise en compte dans le PLU**
Risques technologiques ou industriels et nuisances		
▪ **Servitudes diverses**		Prise en compte des effets de ces servitudes et limitation de l'installation de populations dans les secteurs concernés
▪ **Nuisances sonores**	Le long des voies routières et ferrées identifiées dans le plan des annexes	▪ Les zones soumises au Bruit des infrastructures terrestres sont identifiées en *Annexes diverses* du PLU. Dans ces zones, le règlement renvoie aux dispositions de la loi sur le Bruit et des arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1995 en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation ou d'enseignement.

La prise en compte des enjeux de Développement Durable

Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique depuis la loi SRU (Solidarités et renouvellement urbain) et l'approbation du POS, à l'instar des lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT 1 et 2 et de la loi ALUR. Elles visent notamment à renforcer la prise en compte de l'Environnement et de la préservation des ressources, des trames Verte (naturelle) et Bleue (milieux humides). Il s'agit donc de favoriser des pratiques et une gestion environnementale du territoire, comme indiqué au PADD.

Ainsi, en s'appuyant sur ces nouveaux éléments, le PADD affiche des orientations que l'ensemble du dossier de Plan local d'Urbanisme doit intégrer par des règles plus adaptées pour :

- *Agir face aux changements climatiques (limitation des circulations automobiles, réduction des consommations d'énergies, etc.)*
- *Réduire l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace*
- *Limiter les rejets et pollutions urbaines (eaux usées et pluviales, déchets, gaz à effet de serre, etc.)*
- *Limiter et informer sur la portée des risques, nuisances et pollutions concernant le territoire.*

Orientations		Traduction réglementaire
PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE		
▪ **Préserver les éléments de végétation supports naturels au sein des zones urbaines**	Dans les zones urbaines	▪ **Préserver et renforcer la protection des espaces naturels** (espaces de lisières de massifs boisés) ▪ **Maintenir un équilibre entre espaces bâtis et esp. verts dans les zones urbaines** avec : - le paysagement des espaces libres (ratios imposés de l'ordre de 20 à 40 %) ▪ **Limitation de l'imperméabilisation des sols et de l'impact de réalisation des places de stationnement :** elles doivent être réalisées : - Soit en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, - en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.
AGIR FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES		
▪ **En développant les usages de déplacements, alternatifs à la voiture**	sur l'ensemble du territoire	▪ **Accompagner et favoriser l'usage des transports en commun dans un cadre intercommunal :** Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture doit être encouragé dans les déplacements locaux en liaison avec la gare en liaison avec les politiques régionales, départementales, et intercommunales (CART et communes voisines) ▪ **Poursuivre le développement des circulations douces** pour créer des continuités et de développer un maillage complet de circulations douces fonctionnelles « du quotidien ». Ce maillage doit ainsi limiter l'usage de la voiture dans les déplacements de proximité dans le village, et pour rejoindre les lieux attractifs tels que la gare, les écoles, les commerces. Par ailleurs, l'utilisation des cycles sera encouragée par des aménagements ponctuels pour les deux-roues (stationnements).
AGIR FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES		
▪ **Inciter à l'économie d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables**	Règle sur l'ensemble du territoire	▪ **Obligation de réaliser les nouvelles constructions en respectant les normes énergétiques et thermiques de la RT 2012 –** (bâtiments basse consommation) dans l'attente de l'entrée en vigueur des nouveaux labels de performances énergétiques ▪ **Introduction des nouveaux articles 15** « *obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales* » ▪ **Autoriser le développement d'énergies renouvelables en assurant leur intégration dans l'environnement territorial :** - L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. - Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. ▪ **Autoriser des formes urbaines favorisant la performance énergétique :** - Les toitures terrasses seront autorisées sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif, sur des constructions respectant à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique ou à condition d'être végétalisées.

LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES		
▪ **Accompagner les évolutions du tissu**		▪ **En autorisant une densification au sein des zones urbanisées ou en extension limitée des zones résidentielles du bourg :** - suppression taille minimale de parcelles, pas d'emprise au sol, COS ajustés et supérieurs à ceux du POS et possibilités de majoration dans certains cas. ▪ **En cadrant par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les évolutions et projets de constructions sur certains ensembles** de taille significative et de situation intéressante pour une densification/valorisation.
▪ **réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**		▪ **En prévoyant des densités de logements à l'hectare plus importantes** dans les «secteurs à projets» et potentiels restant sur les zones urbanisées de la commune pour une valorisation/densification : entre 20 et 30 logements /ha sur les projets d'ensemble identifiés (soumis à OAP), contre des densités de 10 logts/ha aujourd'hui dans le tissu existant.
MAITRISER LES RESSOURCES ET GERER LES REJETS DIVERS		
▪ **Inciter à la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales**	Articles 4 Articles 12 Articles 13	▪ **Gestion des eaux pluviales** : - réduction du débit de fuite en sortie d'opérations et de constructions - Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation. ▪ **Demande de réalisation de places de stationnement extérieures dans des matériaux infiltrants** afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;
▪ **gestion des déchets**	Article 4	**Etudes des possibilités d'introduire des dispositions sur les collectes de déchets (a voir avec le syndicat et la CART) :** ▪ dans les opérations d'ensemble significatives nouvelles, les containers et points d'apports volontaires devront être enterrés. ▪ les emplacements –fermés ou non- destinés au stockage des OM et à la mise en place du tri sélectif seront imposés dans les opérations de constructions.

Les emplacements réservés

L'élaboration du PLU a permis la mise à jour des emplacements réservés.

Suppression des emplacements réservés existants dans le POS :

1 – parc urbain
2 - Terrain de sports
3 - Accès et liaison des équipements scolaires
4 - Cimetière
5- Equipements sportifs scolaires
6- Dispositif d'assainissement
7- Stockage Eau potable
8 - Dispositif d'assainissement

Création de nouveaux :

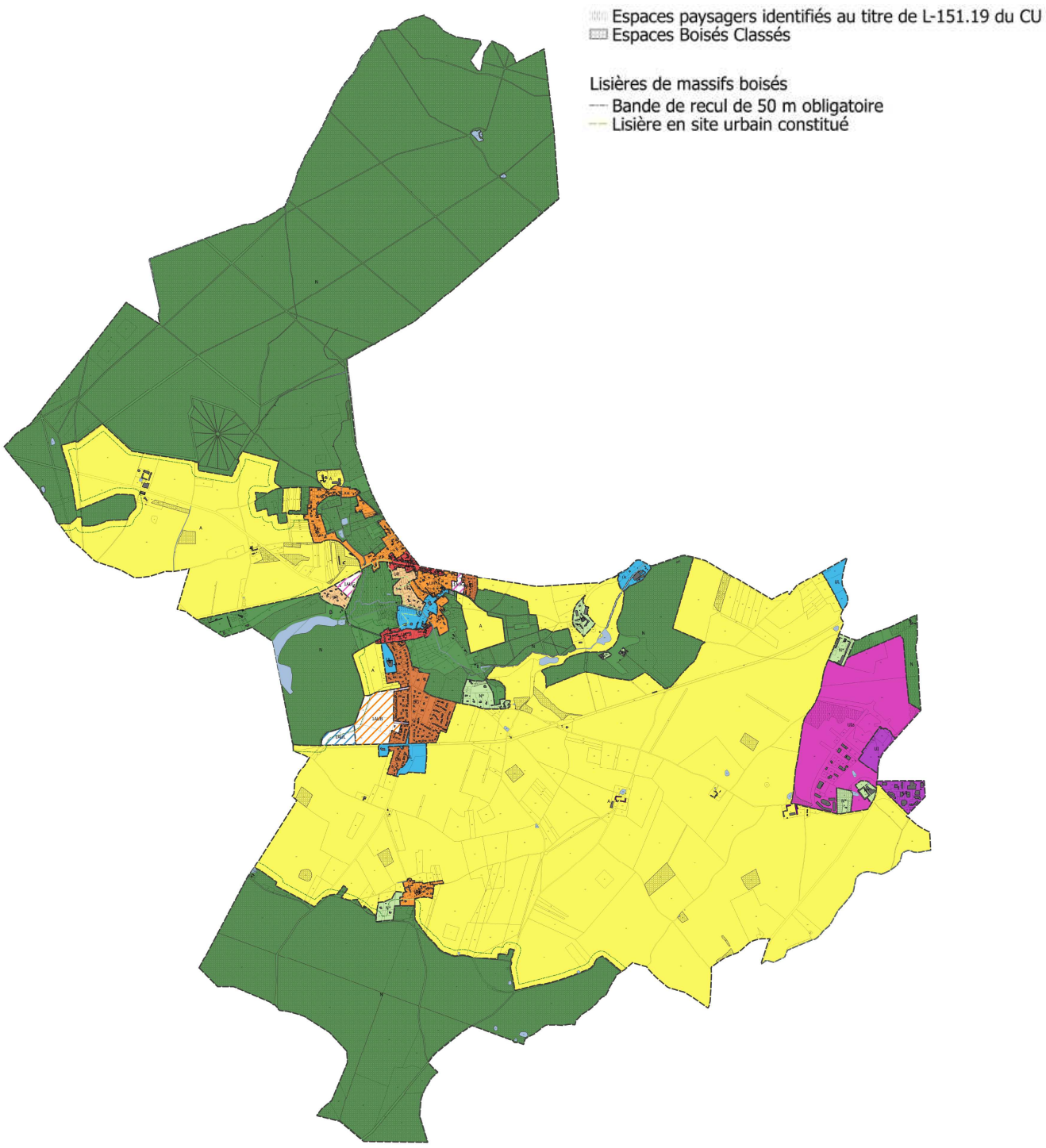
1 – Accueil équipement scolaire ou péri-scolaire
2 - Chemin /circulations douces entre cimetière et route du Moulin
3 – Accès opération des Badelins
4 – Accès opération des Badelins depuis rue de la Gare

De plus, un principe de liaisons au sud de la voie ferrée entre gare et route du Bray a été indiqué.

Les espaces boisés classés

Le PLU reprend l'ensemble des protections en espaces boisés classés inscrites au POS, soit environ 540 hectares.
Il s'agit des massifs boisés identifiés par le SDRIF et des bois à conserver. Ils concernent :

- le Bois de Gazeran
- les espaces de la forêt de protection
- le Bois de Batonceau
- des remises boisées dans les espaces agricoles
- les espaces boisés dans la vallée de la Guéville
- Le Parc du Domaine de Voisins



Les lisières des massifs boisés structurants

Dans les zones de lisières identifiées aux documents graphiques, le long de la plupart des massifs boisés présents sur le territoire communal, des restrictions fortes sont apportées, conformément aux dispositions édictées par le SDRIF et le SCOT et doivent être transcrites dans les PLU.

Ainsi dans les sites Identifiés EN TIRETE VERT FONCE aux documents graphiques :
Aucune construction nouvelle ne peut être implantée. Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
- maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
- préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.

✓ les installations et aménagements seulement et seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole
✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre depuis moins de 10 ans, dans le respect des dispositions générales
✓ L'aménagement de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU
✓ les aménagements destinés au stationnement, nécessaires pour l'accueil du public dans le cadre des activités de découverte et de loisirs de plein air du site.

Ces restrictions ne s'appliquent toutefois pas dans les SITES URBAINS CONSTITUES, c'est-à-dire les ensembles urbanisés présentant une certaine importance (groupe de constructions) et une certaine densité (constructions éloignés de moins de 15 m). Ainsi le règlement prévoit que :

- **<u>Dans les secteurs de lisières identifiés EN TIRETE VERT CLAIR :</u>**

  Dans ces sites identifiés comme « sites urbains constitués », les projets de constructions nouvelles ou d'extensions sont possibles à la condition :
  - *de ne pas compromettre les caractéristiques hydro-morphologiques des sols*
  - *de maintenir des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces*
  - *de préserver certains arbres existants et leur zone de développement, ou à défaut de compenser par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière*.

Voir carte des lisières en page 76 du présent rapport.

QUATRIEME PARTIE

Incidences notables du plan sur l'Environnement et exposé des mesures pour les éviter, réduire ou compenser

I – ANALYSE DES INCIDENCES du PADD

Le PADD est organisé en 4 axes :

- ***Respecter l'environnement forestier et préserver la richesse naturelle du territoire***
- ***Conforter progressivement la trame urbaine et la place de Gazeran dans son contexte intercommunal***
- ***Renforcer les dynamiques locales et améliorer les pratiques de déplacements***
- ***Lutter contre les changements climatiques et limiter la consommation d'espaces***

Pour permettre une identification aisée des thématiques abordées par les incidences du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (positives ou négatives), une ou plusieurs couleurs ont été associées aux orientations en fonction de la thématique traitée :

Cadre socio-économique ;

Environnement, paysage et biodiversité ;

Organisation et gestion du territoire.

1. Respecter l'environnement forestier et préserver la richesse naturelle du territoire

- ***Préserver les espaces boisés et leurs continuités***
- ***Préserver les espaces agricoles et lieux d'exploitation***
- ***Protéger et valoriser les espaces « paysagers »***
- ***Maintenir et affirmer les éléments et réseaux de Biodiversité***

Incidences

Préservation des espaces boisés et de leurs continuités	**Effet positif**

Très présents (65% du territoire), ils font l'objet de nombreuses protections intégrées dans le PLU.
De plus, leurs lisières (bande de 50m) font l'objet d'une protection renforcée contre leur mitage.

Impacts sur les espaces agricoles et lieux d'exploitation	**Effet positif et négatif**

Le PADD prévoit de préserver les cultures et pâtures et de limiter l'urbanisation sur les terres les plus viables
Par ailleurs, il intègre la prise en compte des pratiques des agriculteurs (circulations et exercice des exploitations) suite à une concertation avec ces exploitants. Ainsi, il permet d'anticiper les nouveaux besoins en termes de diversification de l'activité (agriculture biologique, vente à la ferme, loisirs et tourisme ruraux) et de reconversion mesurée des bâtiments agricoles.

Toutefois, certains espaces agricoles sont concernés par des zones d'urbanisation future (1AUB, 1AUL, 1AUG) . Toutefois, ils ne sont plus propriétés d'exploitants agricoles. La révision du PLU a permis par ailleurs de réduire les surfaces destinées à être urbanisées d'environ 8ha.

Protéger et valoriser les espaces « paysagers »	Effet positif

Le PADD inscrit la valorisation des parcs et domaines présents ainsi que les vues et perspectives identifiées au titre du patrimoine.
Il prévoit de plus de maîtriser l'enfrichement et la progression de boisements sur les secteurs paysagers afin d'en préserver l'ouverture paysagère notamment dans la vallée de la Guéville.

Maintien et affirmation des éléments et réseaux de Biodiversité	Effet positif

L'identification cartographique des milieux naturels d'intérêt et des connexions biologiques majeures (trame verte et bleue) permet d'établir leur traduction réglementaire dans le plan de zonage. Des outils comme le zonage N, les espaces paysagers ou les espaces boisés classés, permettront d'assurer la préservation de ces milieux naturels. Le PLU s'engage ainsi dans la démarche de mise en valeur de son patrimoine naturel, garant, aux côtés des espaces agricoles, du caractère écologique et paysager de ce territoire. La commune participe en outre, par cette orientation, à la préservation des continuités écologiques définies à l'échelle régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France).

Mesures

La traduction règlementaire des différents éléments naturels et paysagers assurera la prise en compte du paysage dans l'évolution du territoire.
Réduction des surfaces à urbaniser par rapport à celles inscrites dans le POS sur le site des Badelins

2. Conforter progressivement la trame urbaine et la place de Gazeran dans son contexte intercommunal

- ***Assurer un renouvellement démographique progressif maîtrisé***
- ***Diversifier le parc de logements et améliorer les conditions***
- ***Prévoir le potentiel d'urbanisation envisageable***
- ***Lier ces projets d'urbanisation au renforcement des équipements et réseaux nécessaires***
- ***Inscrire ces projets dans une logique de gestion environnementale renforcée du territoire***

Incidences

Hausse de la consommation foncière sur le territoire :	Effet négatif

La poursuite de l'aménagement en termes d'accueil de population (habitat, équipements) sur le territoire de Gazeran va nécessairement participer à la nouvelle consommation foncière sur la commune, avec l'urbanisation des secteurs 1AUB, 1AUL, et certains sites 1AUG ainsi que des extensions de zones UH ponctuelles.
Toutefois, elles sont nécessaires pour répondre aux objectifs socio-démographiques, économiques et résidentiels prévus par le SCOT du SMESSY, en raison de la situation de Gazeran aux portes de Rambouillet et de la présence de la gare.

Densification au sein des zones urbaines	Effet positif

Le PADD implique l'urbanisation des secteurs bâtis en priorité. Les dispositions réglementaires qui en découlent par rapport à celles existantes dans le POS, renforcent largement les possibilités de densification du fait de la suppression des tailles minimales de parcelles constructibles, de la suppression du COS, de l'intégration d'emprise au sol importantes et d'adaptations des règles de prospects favorables à une densification. Les possibilités ouvertes par le Plu en terme de densités de logements à l'hectare sont largement augmentées dans les tissus urbains.

Renforcement de la mixité sociale et géographique sur le territoire communal :	Effet positif

Le PADD explique que la programmation de logements à venir vise à réaliser des logements diversifiés, permettant d'assurer une offre diversifiée et de répondre aux besoins en logement et à un meilleur parcours résidentiel sur la commune

Préservation des populations vis-à-vis des risques identifiés sur le territoire :	Effet positif

Le PADD prévoit la prise en compte des risques et nuisances majeurs identifiés sur le territoire de Gazeran (nuisances sonores, instabilité des sols, captages, etc.). Des prescriptions réglementaires spécifiques mettront ainsi en exergue les dispositions particulières ou recommandations à prendre en compte dans la réalisation des futurs projets et pour les populations déjà présentes.
Par ailleurs, les choix d'urbanisation future privilégient les zones les moins impactées, dans le respect prioritaire de la préservation des espaces naturels et milieux protégés.
La connaissance des risques du territoire, notamment en termes d'information du public, favorise une prise en compte circonstanciée dans les aménagements futurs et une limitation de l'exposition des populations vis-à-vis de ces risques et nuisances.

Réduction des risques vis-à-vis de la population :	Effet positif

La prise en compte des réseaux à renforcer et le renforcement des dispositions en faveur de la gestion des eaux pluviales, des circulations douces permet de réduire les risques et nuisances vis-à-vis des populations gazerannaises actuelles et futures.
En effet, il est bien affirmé dans le PADD que les opérations futures sont possibles si les différents réseaux sont renforcées (eau potable, assainissement notamment) et les objectifs en faveur d'une prise en compte du développement durable sont atteints (cf OAP et PADD)

Mesures
- Densification foncière de l'entité urbanisée.
- Réduction des zones à urbaniser sur les Badelins
- Renforcement de l'information sur les risques et nuisances dans le PLU

3. Renforcer les dynamiques locales et améliorer les pratiques de déplacements

- ***Poursuivre le développement des activités et de l'emploi***
- ***Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture***

Incidences

Développement des activités et de l'emploi sur le territoire	Effet positif

Le PADD affirme 3 moyens de renforcer l'activité économique et les emplois sur le territoire :
- Poursuivre le développement de la ZAC de Bel Air
- Agir pour le maintien des services et commerces de proximité
- Soutenir l'agriculture et le développement des activités rurales

Ces moyens vont dans le sens d'un rapprochement habitat/emploi.
Le développement de la ZAC de Bel AIR est le moyen le plus impactant sur l'environnement : inscrit dans le cadre d'une ZAC créée en 2006, cette opération a fait l'objet d'une étude d'impact et les mesures compensatoires ont été déclinées de manière réglementaire.

Développement de liaisons et modes de déplacements favorables aux modes doux et à la limitation de l'usage de la voiture :	Effet positif

Le PADD prévoit de :
- Encourager l'usage des transports en commun et améliorer l'accessibilité et les capacités de la gare
- Assurer la cohérence entre urbanisation future, circulations et développement des transports,

En ce sens, il agit en faveur de mobilité douces et transports alternatifs à l'usage de la voiture particulière

Mesures
- Obligation de réalisation de parcs de stationnements en souterrain ou intégrés dans les constructions dans les opérations de plus de 10 logements et/ou plus 500 m² de surface de plancher)
- Création de liaisons douces sécurisées.
- Possibilité de réalisation d'une voie de liaison le long de la voie ferrée avec Rambouillet
- Obligation de desserte en transports en commun

4. Lutter contre les changements climatiques et limiter la consommation d'espaces

- ***Agir contre les changements climatiques***
- ***Limiter l'étalement urbain***

Incidences

	Agir contre les changements climatiques	**Effet positif**

Mesures

Accompagner et favoriser l'usage des transports en commun dans un cadre intercommunal
Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture doit être encouragé dans les déplacements locaux en liaison avec la gare.

Poursuivre le développement des circulations douces
Il s'agit de développer des continuités et de développer un maillage complet de circulations douces fonctionnelles « du quotidien ». Ce maillage doit ainsi limiter l'usage de voiture dans les déplacements de proximité dans le village, entre les quartiers, et pour rejoindre les lieux attractifs tels que la gare, les écoles, les équipements sportifs et les commerces.

La commune entend inciter à travers le PLU, à l'économie d'énergies et l'emploi d'énergies propres et renouvelables, par des règles de constructions ou d'aménagement spécifiques et adaptées dans ces cas.

Favoriser le développement du Haut Débit sur le territoire, notamment pour les activités économiques et l'accès aux différents services à la population en lien avec l'intercommunalité

	Contenir l'étalement urbain	**Effet positif et négatif**

Mesures

- En autorisant une densification au sein des zones urbanisées ou en extension limitée des zones résidentielles du bourg :
  Suppression taille minimales de parcelles, augmentation des COS et emprises au sol, ajustements des hauteurs maximales, possibilités de majoration dans certains cas.

- En cadrant par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les évolutions et projets de constructions sur certains ensembles de taille significative et de situations intéressantes pour une densification/valorisation :
  - Perce-Neige ou Prairie du Buissonnet
  - Ancienne pépinière
  - La zone 1AUB/1AUL (ex zone NA du POS réduite de moitié)

II – ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES VOUES L'URBANISATION ET AUX AMENAGEMENTS DIVERS

1. Les zones destinées à l'urbanisation dans le PLU

Zone 1AUG de la pépinière	
Zonage et règlement d'urbanisme concernés	1AUG
Occupation du sol Enjeu écologique	Le secteur de la pépinière est caractérisé par des milieux entretenus (ancienne pépinière) et des espaces en cours d'enfrichement (développement du cortège des espèces herbacées opportunistes puis celui des fourrés qui tendent à fermer le milieu). Aucune espèce végétale patrimoniale n'a pu être observée sur le site (propriété privée fermée). Les friches et les jardins horticoles sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique (présence de plantes à fleurs, zone refuge). Les fourrés et les secteurs arborés qui bordent le site constituent également des milieux favorables à l'avifaune, notamment aux passereaux comme zone d'alimentation et/ou site de nidification. Les espèces observées sont toutes communes et commensales de l'homme. De par sa localisation aux abords de la RD906, le secteur n'apparaît pas favorable aux grands mammifères mais est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris. ***A noter : ce site ne s'inscrit au contact d'aucun site Natura 2000.***
Incidence du projet de PLU	Modification / Artificialisation de l'occupation du sol Evolution du paysage local en entrée de ville, mais maintien d'un caractère arboré Dérangement de la faune locale et commune, mais possibilités de report de la faune sur les secteurs naturels avoisinants très nombreux Absence d'interférence avec les objectifs de préservation et de restauration du SRCE et du site NATURA 2000 Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales
Mesures de préservation et de mise en valeur	Une OAP a été élaboré pour cadrer les possibilités d'évolutions sur le site. Voir ci-après Le règlement du PLU prévoit par ailleurs : - Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). - Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle - Le respect des plantations existantes et des aménagements paysagers le long du chemin à l'Est et des bords de forêts - les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers
Incidence résiduelle	Modérée

ETAT ACTUEL DU SITE

Les principes d'aménagement

■ **Assurer un aménagement d'ensemble cohérent pour réussir une insertion dans l'environnement urbain**

Il s'agit d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en tenant de son environnement et de sa situation :

- En bordure de la RD906
- En bordure des espaces boisés

Cet aménagement doit notamment permettre de valoriser et caractériser l'entrée dans le village de Gazeran depuis la RD906.

■ **Préserver des espaces verts de transition aux abords des lisières de forêt**

Une bande de 15 à 20 m le long du chemin de la garenne sera préservée en espaces végétalisés, privatifs ou publics.
Ils seront de préférence ouverts ou éventuellement clos avec des dispositifs laissant passer la faune.

■ **Une desserte connectée aux voies existantes et des liaisons et espaces de vie à créer :**

Les accès à l'opération se feront obligatoirement par le chemin de la Garenne, qui sera aménagé en conséquence
Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération avec de permettre des liens entre la RD906 et les secteurs du village plus au sud

■ **Des principes de Développement Durable à respecter :**

- la gestion de la ressource et des rejets d'eaux, en particulier la gestion et maîtrise des rejets d'eaux pluviales :
  - en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...)
  - en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent
  - en incitant à la récupération des eaux de pluies
- les questions énergétiques : Incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables.
- la gestion des déchets et la desserte par les véhicules de ramassage en limitant les circuits au porte à porte

Les principes d'aménagement

Accès principal et traitement sécurisé sur la RD906

Principes de desserte et accès automobiles de l'opération sécurisé sur la RD906

Principes de liaisons douces à favoriser

Zones tampons paysagées à préserver ou aménager

Zone 1AUG de la prairie du Buissonnet	
Zonage et règlement d'urbanisme concernés	1AUG
Occupation du sol et Enjeu écologique	Le secteur de la Parie du Buissonnet est constitué par des fonds de jardins et prairies limitrophes des zones boisées et paysagères de la vallée de la Guéville. Il est caractérisé par la proximité de milieux urbains qui constituent des milieux communs sans enjeu sur le territoire communal : prairie pâturée par certains ovins domestiques, friche herbacée dans les zones clôturées bâtiment et espaces entretenus au Nord. Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été observée sur le site. Les espèces observées sont toutes communes et commensales de l'homme. De par la présence de clôtures autour des parcelles, le secteur n'est pas favorable aux grands mammifères mais est probablement fréquenté par des micromammifères tels que campagnols, mulots et souris. ***A noter : ce site ne s'inscrit au contact d'aucun site Natura 2000.***
Incidence du projet de PLU	Modification / Artificialisation de l'occupation du sol Evolution modérée du paysage local Dérangement de la faune locale et commune, avec possibilité de report de la faune sur les secteurs avoisinants Absence d'interférence avec les objectifs de préservation et de restauration du SRCE Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales
Mesures de préservation et de mise en valeur	Une OAP a été élaboré pour cadrer les possibilités d'évolutions sur le site. Voir ci-après Le règlement du PLU prévoit par ailleurs : - Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). - Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle - Le respect des plantations existantes et des aménagements paysagers le long du chemin à l'Est et des bords de forêts les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers, notamment sur les franges de l'opération Les accès véhicules seront limités au Sud en contact avec les espaces naturels (chemin de la Guéville)
Incidence résiduelle	Faible

2. PRAIRIE DU BUISSONNET » : ZONE 1AUG

■ Les principes d'aménagement

■ **Assurer une cohérence d'ensemble de l'aménagement pour réussir une insertion dans l'environnement urbain**

Il s'agit d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en vue de la réalisation de logements diversifiés en tenant compte de l'environnement urbain.

L'implantation des futurs bâtiments devra s'insérer par rapport aux constructions voisines en ménageant des espaces tampons sur les limites du site (plantations, espaces verts, espaces libres) et en assurant une orientation des constructions limitant les rapports de co-visibilité directe sur les jardins ou constructions.

■ **Des espaces urbanisables dans le cadre d'un aménagement cohérent respectueux des ambiances paysagères existantes,** et de la préservation de certains arbres existants.

■ **Une desserte connectée aux voies existantes et des liaisons et espaces de vie à créer :**

Les accès à l'opération se feront :
- par **un accès principal aménagé et sécurisé** depuis la RD906
- **par le chemin de Guéville réaménagé pour** assurer une desserte de l'opération. Celui-ci sera toutefois un accès secondaire. Le chemin actuel devra préserver un aspect de chemin dans la partie Est.

Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération avec de permettre des liens entre la RD906 et les commerces existants et le centre du village et notamment les équipements publics (écoles, mairie, salle polyvalente, etc.)

L'organisation des ensembles d'habitat devra privilégier des espaces internes réservés aux piétons et aux habitants (espaces verts, aires de jeux, placettes). Les espaces de stationnements affectés aux logements pourront être détachés de la construction et regroupés sous formes d'ensembles de 10 à 15 places situés à moins de 75 m de chaque entrée de logements.

■ **Des principes de Développement Durable à respecter :**
- la gestion de la ressource et des rejets d'eaux, en particulier la gestion et maîtrise des rejets d'eaux pluviales :
  - en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions…)
  - en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent
  - en incitant à la récupération des eaux de pluies
- les questions énergétiques : Incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables.
- la gestion des déchets et la desserte par les véhicules de ramassage en limitant les circuits au porte à porte

Les principes d'aménagement

Accès principal et traitement sécurisé sur la RD906

Principes de desserte et accès automobiles de l'opération sécurisé sur la RD906

Principes de liaisons douces à favoriser

Zones tampons paysagées à préserver ou aménager

2. PRAIRIE DU BUISSONNET » : ZONE 1AUG

■ Le contexte

Situé sur la route de Rambouillet à Epernon au cœur du village de Gazeran, cet espace constitue une dent creuse bénéficiant d'une situation très intéressante:

❶ **Une situation au cœur du bourg** sur un des axes structurants de la commune, la R906

❷ **Le potentiel qu'il représente**, en terme de réalisation de logements ;

❸ **La possibilité de créer des circulations douces et liaisons** entre la RD 906, les commerces et le cœur du village (écoles, mairie, salle polyvalente, parc).

D'une superficie de 13 550 m², cet espace est en grande partie inscrit en zone à urbaniser et doit faire l'objet d'un aménagement cohérent sur l'ensemble afin d'assurer de bonnes conditions d'accessibilité, de liaisons et d'insertion dans le tissu urbain.

ETAT ACTUEL DU SITE

■ Les objectifs

■ **Développer une opération résidentielle destinée** à favoriser la mixité des logements et développer une offre axée sur de plus petits logements, des logements en location et des logements sociaux ;

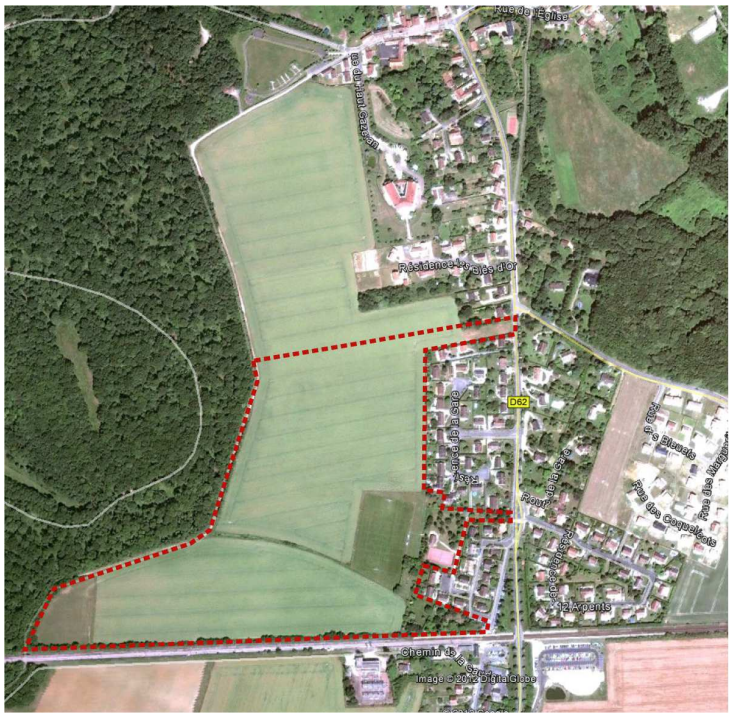
■ **Assurer des liens entre le cœur du village (rue de la mairie et rue de la Gare) et la RD306** et développer des liaisons douces entre les lieux d'attraction (commerces, équipements, écoles, et espaces naturels) ;

■ Le programme

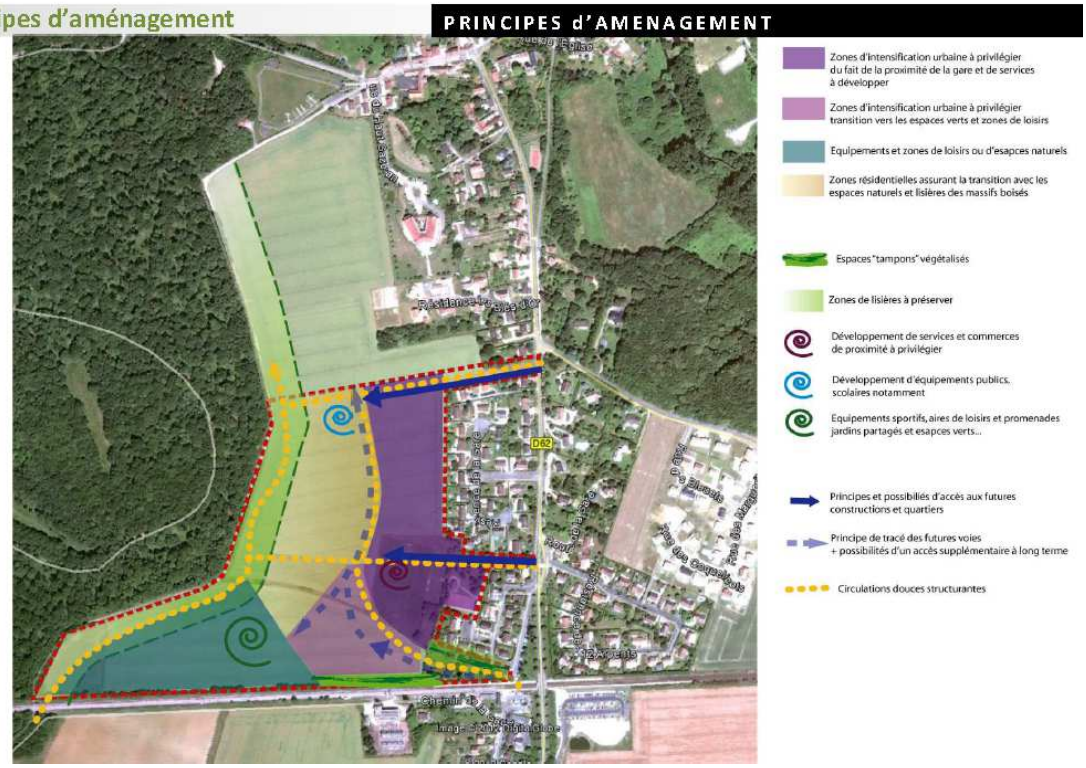
La réalisation d'un programme de logements diversifiés, tant dans leur typologie que dans leur financement. Ce programme varié permettra de :
- contribuer aux besoins de logements sur la commune ;
- faciliter le parcours résidentiel sur la commune avec une offre résidentielle diversifiée axée sur le logement pour les jeunes ou ménages plus modestes ;

En effet, le site doit accueillir à minima une vingtaine de logements composée de :
- au moins 10% de logements locatifs sociaux,
- Le reste en habitat dense ou groupé (logements intermédiaires, maisons de bourg, villa collective) en accession libre ou à prix modérés, ou lots libres

Zone des Badelins	
Zonage et règlement d'urbanisme concernés	1AUB et 1AUL
Occupation du sol et Enjeu écologique	Le secteur des Badelins est un grand secteur utilisé pour des cultures. Il n'est plus propriété d'agriculteurs et est utilisé dans le cadre d'un accord provisoire par un exploitant agricole qui prendra fin lors de l'urbanisation de la zone. Les espèces animales fréquentant le secteur sont caractéristiques des espaces agricoles, et donc peu variés. Les fourrés et bosquets d'arbres situés à proximité constituent des milieux favorables à l'avifaune, notamment aux passereaux comme zone d'alimentation et/ou site de nidification. Les espèces observées sont toutes communes et commensales de l'homme. De par sa localisation, le secteur n'apparaît pas favorable aux grands mammifères mais est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris. ***A noter : ce site ne s'inscrit au contact d'aucun site Natura 2000.***
Incidence du projet de PLU	Modification / Artificialisation de l'occupation du sol Evolution certaine du paysage local Dérangement de la faune locale et commune, avec possibilité de report de la faune sur les secteurs avoisinants Absence d'interférence avec les objectifs de préservation et de restauration du SRCE Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales
Mesures de préservation et de mise en valeur	Une OAP a été élaboré pour cadrer les possibilités d'évolutions sur le site. Voir ci-après. Elle prévoit notamment : - La préservation de la lisière de 50 m autour des massifs boisés alentours - Le respect de principes de développement durable - Un gradient de densification urbaine assurant la transition vers les espaces naturels et agricoles - Le maintien de zone de loisirs peu bâtis sur la zone 1AUL Règlement prévoyant notamment : - Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). - Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle et des solutions de retenue des eaux seront intégrées dans l'aménagement d'ensemble - la totalité des surfaces libres doit être obligatoirement traitée espace végétalisé (pelouse, arbustes, buissons…). - il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 75m² d'unité foncière. Toute tranche de 75 m² entamée est due. Toutefois, la répartition de ces plantations sur le terrain est libre.
Incidence résiduelle	Faible



Les principes d'aménagement



■ Les principes environnementaux, paysagers à privilégier

❑ Une attention particulière sur les enjeux de Développement Durable appliqués à l'aménagement et à la construction :

- **Formes urbaines et performances énergétiques :** Il est demandé de proposer des logements dont les fonctionnements thermique et énergétique sont conformes à la réglementation thermique (RT) en vigueur voire vont au-delà des exigences de la RT. Ainsi, des formes urbaines adaptées et efficaces seront proposées (choix des formes de toitures ou de matériaux plus adaptés) sur les îlots.
- **Espaces libres et limitation de l'imperméabilisation des sols :** des exigences et coefficients d'imperméabilisation visent à préserver des espaces libres en cœurs d'îlots.
- **Sur la place de la voiture et la gestion du stationnement résidentiel :** Une partie des places privées seront réalisées en souterrain ou dans le volume d'une construction pour les opérations collectives ou intermédiaires. De plus, dans les programmes de maisons de ville ou autres logements individuels, des solutions de regroupement ou de foisonnement pourront être proposées pour les parkings en surface non intégrées à la parcelle de manière à préserver des espaces « sans voitures » (tenant compte des compte de l'accessibilité PMR et véhicules de sécurité).
- **Gestion et mode de collecte des déchets :** une recherche des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaires.

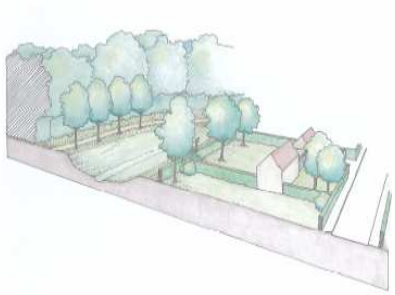
❑ Traitements paysagers et insertion dans son environnement

Le traitement de la lisière des massifs boisés :

A l'ouest du projet en bordure du domaine de voisin, une bande de 50 m est instituée dans le cadre de la protection des massifs boisés de plus de 100 ha.

Cette lisière est l'occasion de développer :

- Un ou plusieurs bassins de rétention paysager des eaux pluviales,
- des liaisons douces : sentes piétonnes et/ou cyclistes, parcours de santé, l'ensemble relié à la rue de la gare à travers le nouveau projet.



Des espaces publics structurants :

Les espaces publics occupent une place importante au sein des opérations d'aménagement. Ils doivent être conviviaux et multi-usages. L'objectif est de favoriser les échanges, les rencontres ainsi que l'implication de la population dans le quartier.

Un axe central structurant sera créé en parallèle de la rue de la gare afin de ne pas surcharger cette dernière.

Une voirie secondaire de faible gabarit prendra naissance sur cet axe. Son usage sera strictement locale, elle desservira le nouveau quartier et permettra aux quartiers riverains de rejoindre les nouveaux équipements.

2. Autres sites

Les 4 emplacements réservés prévus au projet de PLU sont occupés par les habitats suivants :

ER N°	Vocations	Milieux concernés	Superficie
1	Equipement scolaire ou périscolaire	Cultures et boisements	1 520 m²
2	Chemin /circulations douces entre cimetière et route du Moulin	Espace urbanisé résidentiel (CCB : 86.1) Espaces en friches	2 370 m²
3	Accès opération des Badelins depuis rue de la Gare	Espace urbanisé résidentiel (CCB : 86.1) Fonds de jardin (CCB : 85.3)	1 485 m²
4	Accès opération des Badelins depuis rue de la Gare	Espace urbanisé résidentiel (CCB : 86.1) Fonds de jardin (CCB : 85.3)	2 440 m²

Ces emplacements réservés ne présentent pas de sensibilité particulière concernant la flore et la faune (aucune espèce patrimoniale n'y a été observée). Les habitats identifiés, majoritairement influencés par la présence de l'homme, sont communs à très communs à l'échelle locale. L'aménagement de ces emplacements réservés n'entraîne donc aucune incidence sur les composantes naturalistes du territoire.

A noter : ces secteurs ne s'inscrivent pas au contact d'aucun site Natura 2000.

III – ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

1. Le milieu physique

Qualité de l'air et climat

Incidences

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'aménagement de nouvelles zones d'habitat et d'activités.

Ainsi, le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, risque de dégrader la qualité de l'air.

L'installation de certaines nouvelles activités pouvant émettre de rejets atmosphériques et/ou olfactifs ne peut, par ailleurs, pas être exclue. Les activités économiques, potentiellement génératrices de nuisances, ne sont toutefois autorisées sur la commune. Celles qui sont susceptibles d'engendrer le plus de circulations et d'émissions polluantes sont situées au sein de la zone UI et UIa à l'extrémité Est de la commune en limite de Rambouillet

Incidences sur NATURA 2000 :

Peu d'incidences sur le site NATURA 2000.

Les seuils de pollution engendrés restent minimes au regard des niveaux de qualité de l'air. Ils n'engendrent de pollutions et d'effets sur le climat, susceptibles d'avoir des effets sur le site NATURA 2000

Mesures

Différentes mesures vont par ailleurs participer à la lutte contre le changement climatique et sont, à ce titre positives (cf. ci-après).

En effet, plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des consommations énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de ce PLU :

- maîtrise de la lutte contre l'étalement urbain (urbanisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine existante ou dans le prolongement immédiat des espaces urbains) ayant pour effet de réduire les distances de déplacements, et d'encourager les déplacements non motorisés (usage de la gare et des circulations douces à développer notamment vers la ZA de Bel Air) ;
- densification du tissu urbain ;
- protection des espaces naturels et agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux et préservation d'espaces verts et plantations au sein des zones urbaines ;
- préservation et développement des circulations douces (liaisons cycles/piétons) ;
- valorisation des énergies renouvelables et réduction des consommations énergétiques, notamment en termes d'écoconstruction (OAP, règlement d'urbanisme) et d'autorisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La lutte contre le changement climatique est donc prise en compte dans le PLU au travers de différentes orientations vis-à-vis des économies d'énergie.

Topographie

Incidences

A l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLU, la topographie peut être ponctuellement marquée, mais elle reste globalement peu notable à l'échelle de l'ensemble du territoire. Par conséquent, cette thématique ne sera pas impactée significativement par les projets d'urbanisation envisagés et par le projet de PLU.

Incidences sur NATURA 2000 :

Aucune d'incidence sur le site NATURA 2000.

Mesures

Les mesures relèvent d'une adaptation optimale des projets au terrain concerné.
Les affouillements et exhaussements de sol seront uniquement autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés à des travaux de constructions autorisés.

Hydrologie

Incidences

En l'absence de mesures, les incidences du PLU et des projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives, tant en termes quantitatifs que qualitatifs : l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport " anticipé " des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).
Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier. Un apport supplémentaire et important d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel.
Les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales dans le village méritent des modernisations et travaux d'aménagement en raison de leur état dégradé. Ils ne pourront pas recevoir les débits supplémentaires liées aux futures imperméabilisations prévues dans le PLU.

La qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées. La Guéville présente des niveaux de qualité relativement médiocre à améliorer.

Au vu de la situation des différents projets, les cours d'eau les plus particulièrement susceptibles d'être concernés sont la Guéville. En revanche, les réseaux de mares sont épargnés

Incidences sur NATURA 2000 :

Peu d'incidences sur le site NATURA 2000.
Les réseaux hydrauliques présents dans les sites NATURA 2000 sont essentiellement constitués de réseaux de mares de la forêt de Rambouillet et ne sont pas liés au cours de la Guéville.
De plus, les projets urbains sont assez éloignés de ces sites et leurs écoulements vont en direction du Sud (vallée de la Guéville) et non vers le Nord et le site Natura 2000.

Mesures

La protection de la trame bleue représentée par la Guéville et la Drouette est un enjeu fort du PLU. Le maintien de ces milieux naturels, constitués par des cours d'eau, des ripisylves et des prairies plus ou moins hygrophiles notamment, constitue une mesure forte favorable à la protection du réseau hydrographique d'une part, et à la qualité des eaux d'autre part.

L'orientation du PADD en faveur de la protection de la ressource en eau visant à protéger ces cours d'eau des risques de pollutions.
En outre, la préservation et la valorisation des éléments de la Trame bleue identifiée sur la commune permettent d'assurer la fonctionnalité des continuités écologiques sur le territoire communal.

En matière d'assainissement, le règlement du PLU spécifie, dans les dispositions communes à toutes les zones pour l'article 4 relatif aux conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, que « toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement» et que « les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. ».

A propos de la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU stipule, dans les dispositions communes à toutes les zones, que «Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). ».
Concernant la gestion des eaux usées, le règlement du PLU énonce, dans les dispositions communes à toutes les zones, que le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

Par ailleurs, le PADD, les OAP et le règlement imposent pour les zones d'urbanisation future la mise en adéquation des réseaux avec les besoins des futures constructions. Celle-ci est une condition impérative pour réaliser les urbanisations.

Ressource en eau potable

Incidences

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable, qui provient des captages locaux.

L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de l'urbanisation existante ou dans sa continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs urbanisés est desservi par le réseau d'eau potable.
Mais les extensions inscrites dans le PLU ne le sont pas et exigent que le réseau soit renforcé avant toute ouverture à l'urbanisation.

Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux de surface et souterraines.

Les risques actuels de contamination par une pollution de type accidentel eu égard aux aménagements envisagés sur le territoire de Gazeran sont très limités : les périmètres de captage existants sont protégés et l'urbanisation et les aménagements y sont proscrits ou très contraints.

Incidences sur NATURA 2000 :
Pas d'incidences sur le site NATURA 2000.

Mesures

Les mesures réglementaires communes consistent à imposer un raccordement au réseau public d'eau potable existant à toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. En outre, tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Par ailleurs, le PADD, les OAP et le règlement imposent pour les zones d'urbanisation future la mise en adéquation des réseaux avec les besoins des futures constructions. Celle-ci est une condition impérative pour réaliser les urbanisations.

2. Le milieu naturel

Incidences

Les incidences négatives du PLU sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les zones vouées à être aménagées. Parmi ses grandes orientations, le PADD affiche la volonté communale de préserver le cadre de vie, la biodiversité et les milieux naturels en préservant les espaces et paysages agricoles, en maintenant la protection des massifs boisés, en assurant des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité identifiés ainsi qu'en valorisant la trame verte au sein des zones bâties.
A l'échelle du territoire, les incidences positives sont donc liées au fait que le PLU affiche une volonté forte d'assurer la protection des boisements existants, des milieux paysagers des vallées et notamment celle de la Guéville ; ce sont donc les continuités écologiques du territoire qui sont privilégiées sur la commune. Dans cette optique de préservation du patrimoine naturel, les entités boisées support de la trame verte communal sont classés en zones N, et pour la plupart sont désignés comme espaces boisés classés. De même les espaces agricoles au sud du territoire communal sont classés en zone A, leur conférant une protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements montre des effets modérés sur les milieux naturels dans la mesure où sont respectées les préconisations émises dans le cadre des OAP ainsi que dans la présente évaluation environnementale.
En effet, des mesures réductrices ont été intégrées aux orientations d'aménagement visant en particulier à mettre en œuvre des mesures d'insertion paysagère favorisant dans le même temps la biodiversité ordinaire.

Par ailleurs la lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques. De même, la préservation de l'agriculture constitue une mesure permettant de protéger certains espaces naturels « ordinaires » et corridors écologiques, notamment dans l'objectif de l'intégration des espaces agricoles à la trame verte et bleue du territoire de Gazeran.

Incidences sur NATURA 2000 :
Le site NATURA 2000 est protégé contre une altération et des aménagements totalement proscrits. L'inscription en zone naturelle doublée d'espaces boisés classés assure son maintien et ses fonctionnalités

Mesures

Au niveau du plan de zonage, les zones faisant l'objet d'un intérêt particulier du milieu naturel sont préservées par l'instauration d'un classement en zone N (zone naturelle) ou A (zone agricole) et de réglementations restrictives encadrant l'occupation des sols.
Par ailleurs, la plupart des boisements présents ont été inscrits en espaces boisés classés (EBC) pour assurer leur protection. Ces boisements offrent des potentiels d'exploitation et constituent des réservoirs de biodiversité ; ils assurent d'autre part une fonction paysagère qui participe à la variété et à la qualité des paysages de la commune.
Il est à rappeler que les espèces végétales utilisées pour les aménagements paysagers des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation devront essentiellement être composées d'essences similaires à celles se développant dans les milieux naturels de la commune.

La préservation des lisières des massifs boisés a été renforcée dans le PLU.
Le PLU intègre des dispositions favorables au maintien de la biodiversité du territoire veillant à la protection des milieux naturels, des zones humides et des corridors écologiques.

3. Le paysage et le patrimoine

Paysage

Incidences

L'analyse réalisée à l'échelle du territoire de la commune révèle des composantes paysagères illustrant la richesse des paysages de Gazeran : perspectives et vues intéressantes sur les espaces naturels, abords de la Guéville et de ses affluents, parcs et jardins, vastes espaces boisés …différentes entités paysagères s'offrent ainsi de toute part aux habitants et aux visiteurs de ce territoire. De fait, le jeu de la topographie et de la végétation constitue une donnée importante à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de ce territoire. La qualité des paysages pourrait être altérée par une mauvaise réglementation permettant la construction de bâtiments sur des sites inadaptés.

L'aménagement de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ne sera, dans l'ensemble, pas problématique d'un point de vue paysager dans la mesure où ils s'intègreront en continuité d'un tissu urbain d'ores et déjà existant. Il s'agira alors de modifications localisées du paysage urbain, et non de vastes paysages naturels. Par ailleurs, la mise en œuvre d'OAP intégrant des prescriptions paysagères sur certains des secteurs voués à une urbanisation future favorisera l'intégration de ces nouveaux espaces urbanisés (notamment sur la Pépinière)

Incidences sur NATURA 2000 :
Pas d'incidences paysagères sur le site NATURA 2000.
Aucun aménagement n'est prévu dans le site NATURA 2000 ou à ses abords

Mesures

La commune, consciente de la richesse de son patrimoine en termes de diversité paysagère et de patrimoine, affiche à travers les orientations du PADD sa volonté de prendre en compte la préservation du paysage dans la gestion de son territoire. Comme le rappelle ce PADD, les objectifs majeurs en termes de paysage se traduisent par la nécessité de :

- Préserver les espaces et paysages agricoles,
- Maintenir la protection des massifs boisés,

- Valoriser les espaces paysagers et prairie
- Préserver et valoriser les parcs et grands domaines.

Les objectifs du PADD propres à la préservation des milieux naturels, vus plus haut, concourent également à la préservation des paysages de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation énoncent également un certain nombre de préconisations d'ordre paysagères : attention particulière à apporter sur le traitement des franges des opérations, espaces naturels et paysagers à préserver le long des massifs boisés ou des quartiers limitrophes, plantations au sein des nouveaux quartiers, etc. L'accent porté à la qualité paysagère sur les zones ouvertes à l'urbanisation contribuera au maintien de l'identité paysagère de la commune.

Le règlement intègre en outre un certain de nombre de prescriptions visant l'intégration paysagère des nouveaux aménagements : éléments de conception, matériaux, prescriptions paysagères, traitement des espaces publics, traitement des espaces privés, toitures, façades, teintes, clôtures…sont abordés sous l'angle de la bonne insertion urbaine et paysagère des aménagements. L'intérêt porté à ces nombreuses thématiques illustre l'engagement du PLU dans sa volonté de préservation de son paysage. En tout état de cause, les aménagements paysagers seront conformes aux prescriptions énoncées dans le règlement d'urbanisme propre à chaque zone d'urbanisation.

Patrimoine culturel

Incidences

La valorisation du cadre de vie de la commune, notamment par la préservation de l'identité architecturale locale, constitue un des enjeux du PLU. Les mesures de préservation des perspectives abords de monuments historiques et caractère traditionnel du cœur de village et respect de l'esprit villageois de la commune sont des préoccupations locales fortes qui ont trouvé une traduction au sein du règlement (articles 11 et 13).

Incidences sur NATURA 2000 :
Pas d'incidences paysagères sur le site NATURA 2000.
Aucun aménagement n'est prévu dans le site NATURA 2000 ou à ses abords

Mesures

Des dispositions générales, appliquées à l'ensemble des zones, définissent des règles portant sur l'aspect extérieur des constructions et contribuant au maintien de l'identité architecturale de la commune : respect des volumétries, des matériaux de couverture et de façade, des types d'ouverture, des clôtures…

D'une manière plus globale, les nouvelles opérations de constructions, individuelles ou groupées, devront respecter un mode d'implantation du bâti qui préserve l'identité locale.

4. L'agriculture

Incidences

Les espaces à vocation agricole de la commune se répartissent globalement en partie sud et l'Ouest du territoire.

Du fait de l'étendue de ces espaces agricoles à l'échelle de l'ensemble du territoire de Gazeran, les incidences du projet de PLU sur l'activité agricole sont jugées non significatives. En effet, l'ouverture de secteurs voués à l'urbanisation sur des espaces à vocation agricole reste modérée eu égard aux terres agricoles préservées.
Par ailleurs, il convient de signaler que l'ouverture à l'urbanisation impactant des terres agricoles concernent des parcelles qui ne sont plus propriétés d'agriculteurs. Elles ont un usage provisoire en attendant la mise en aménagement.

Incidences sur NATURA 2000 :
Pas d'incidences agricoles sur le site NATURA 2000.
Il concerne des milieux boisés ou clairières au cœur du massif de Rambouillet. L'exercice de l'agriculture n'a aucun impact sur le site

Mesures

Conformément aux orientations définies dans le PADD, dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection s'est traduit par l'adoption de règles de constructibilité adaptées à l'agriculture. Afin de satisfaire à cet objectif, le PLU met en place une zone agricole (zone A) qui couvre les terres exploitées ainsi que les sièges d'exploitation actifs et qui vise à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces.

Le classement des terres en zone A engendre un principe d'inconstructibilité pour les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole.

5. Les pollutions, les risques et nuisances

Sols pollués

Incidences

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences. Les mesures et les limites mises en œuvre dans le PLU doivent permettre d'atteindre cet objectif.

La base de données BASOL, attestant de la présence de sols pollués, sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Energie n'identifie aucun élément sur le territoire de la commune.
En revanche, quelques sites BASIAS sont identifiés sur le territoire communal de Gazeran. Pour rappel, les données nationales BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) correspondent à un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de cet inventaire étant le recensement de tous les sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'Environnement.
En outre, si de nouveaux projets étaient susceptibles de générer des pollutions de sols, ces derniers seraient soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et devraient de fait se conformer aux obligations et dispositions réglementaires associées.

Incidences sur NATURA 2000 :
Peu d'incidences sur le site NATURA 2000.

Mesures

Afin de ne pas générer de pollution du sol, certaines activités (industries, entrepôts), les dépôts de toute nature, ainsi que les ouvertures et exploitations de carrières, sont interdits dans les zones urbaines à vocation d'habitat.

Risques naturels

Incidences

Concernant les risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux, l'aléa est considéré comme faible à moyen sur la majeure partie du territoire. Des recommandations sont proposées en annexe 5 du règlement de PLU : celles-ci recommandent notamment la nécessité de préciser la nature du sol, de réaliser des fondations appropriées, mais également de consolider les murs porteurs et de désolidariser les bâtiments accolés. La mise en œuvre de ces diverses recommandations tend vers une réduction de la vulnérabilité des constructions actuelles et futures sur le territoire gazerannais.

Le territoire communal est également sujet au risque de remontée de nappes ; en effet, au niveau des vallées et de leurs abords (secteurs de nappe affleurante, secteur de sensibilité moyenne à forte), le territoire de Gazeran présente globalement une sensibilité marquée vis-à-vis de cette problématique. Les nouveaux aménagements envisagés dans le cadre du PLU devront prendre en compte cette problématique au même titre que la question du retrait-gonflement des argiles. De fait, il sera recommandé de procéder à des reconnaissances de sol dans la zone de sensibilité concernée, afin de redéfinir le degré du risque à intégrer.

Concernant le risque sismique, le territoire de la commune est situé en zone d'aléa très faible. Par conséquent, l'urbanisation du territoire ne nécessite pas des règles parasismiques particulières pour les constructions.

Incidences sur NATURA 2000 :
Pas d'incidences sur le site NATURA 2000.

Mesures

La constructibilité de ces espaces est limitée par les dispositions des différentes zones directement concernées.
Les recommandations proposées en annexe du règlement ont quant à elle pour objectif d'informer les acquéreurs et de permettre d'anticiper la survenue des autres aléas sur le territoire (retrait-gonflement des argiles, remontées de nappes) par une prise en compte adaptée dans les modalités de construction.

Risques industriels et technologiques

Incidences

Le développement des zones à urbaniser à vocation économique est potentiellement générateur de risques pour les populations riveraines en fonction de la nature des activités des entreprises qui s'y implanteront (risques industriels, augmentation des risques liés aux Transports de Matières Dangereuses par voie routière).
Ce développement concerne principalement la ZA de Bel AIr, à proximité duquel peut donc être accrue l'exposition des populations riveraines aux risques technologiques, en fonction de la nature des activités des entreprises qui s'y implanteront.

Toutefois, cette zone est située à l'écart des zones réisdentielles et du village de Gazeran et s'inscrit dans la continuité des zones économiques de rambouillet. Leur imapct est donc relativement limité.

Ainsi, la population susceptible d'être exposée à ces risques ne sera pas en hausse par rapport à la situation actuelle.

Incidences sur NATURA 2000 :
Peu d'incidences sur le site NATURA 2000.

Mesures

Les mesures envisagées pour la prévention des risques industriels et technologiques concernent notamment, comme vu précédemment, l'aménagement de franges en bordures des zones à urbaniser, par la plantation de bandes paysagères le long des voies soumises à un risque de transport de matières dangereuses, permettant, de fait, l'éloignement des futures populations vis-à-vis de ce risque.

Il est par ailleurs à noter que le règlement des zones urbaines et à urbaniser interdit les constructions d'établissements industriels, entrepôts, activités susceptibles de présenter des nuisances ou un risque pour l'environnement résidentiel.

Nuisances sonores

Incidences

Malgré la volonté affichée dans le PADD de réduire la part de l'automobile dans les transports en favorisant les modes doux, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera nécessairement génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentours.
L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat les plus proches des zones à urbaniser sera généralement modérée dans la mesure où les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont de surface limitée, et situés au contact des zones bâties existantes.
Le développement des activités économiques de la commune se concentre sur les secteurs d'ores et déjà dédiés à cette vocation (zones UI et UIa au plan de zonage du PLU), limitant de fait les nuisances sonores potentielles pour les habitants.

Différentes infrastructures routières génératrices de nuisances sonores sont présentes sur le territoire communal (RD906, voie ferrée, etc.), comme précisé aux dispositions générales du règlement du PLU. Certains secteurs d'ouverture à l'urbanisation s'inscrivent dans les zones affectées par le bruit de ces infrastructures routières. Toutefois, les zones d'aménagement futures soumises à des OAP feront l'objet d'une transition adaptée avec l'environnement existant, par l'aménagement de franges paysagères, limitant de fait l'exposition immédiate des nouvelles populations aux nuisances sonores significatives notamment liées au classement sonore des voies.

Incidences sur NATURA 2000 :
Peu d'incidences sur le site NATURA 2000.

Mesures

En dehors de la zone UI ou UIa, les activités économiques nouvelles susceptibles d'engendrer des nuisances (établissements industriels) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone sont interdites sur le territoire communal.

Dans le cadre des orientations d'aménagement ainsi que dans son règlement, le PLU prévoit la création de cheminements doux sécurisés, favorisant de fait la limitation des transports motorisés bruyants.

Le règlement du PLU énonce également, à l'article 2 que les aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances comprenant notamment :

- L'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.
  « Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement) ».

6. Assainissement et déchets

Assainissement des eaux usées

Incidences

L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux d'effluents à traiter au niveau de la station d'épuration. Cette nouvelle charge nominale sera traitée par la station de la CCPFY, dont la capacité de traitement est réduite à l'heure actuelle.

Incidences sur NATURA 2000 :
Peu d'incidences sur le site NATURA 2000.
Les seuils de pollution engendrés restent minimes au regard de l'ambiance actuelle

Mesures

Le règlement des différentes zones précise que « toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement locaux » et que « Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément ».

Assainissement des eaux pluviales

Incidences

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation va nécessairement concourir à l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur le territoire du fait de l'imperméabilisation des sols.

Incidences sur NATURA 2000 :
Peu d'incidences sur le site NATURA 2000. Voir partie sur l'hydrologie

Mesures

Le règlement du PLU de Villebon-sur-Yvette met en évidence pour les différentes zones le fait que « *Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)* » et que « *toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement*».

A ce sujet, s*i l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures). Ce volume de*

rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1 litres/s/ha.»

Gestion des déchets

Incidences

L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (activités, commerces, bureaux, artisanat) sur le territoire de Gazeran sera génératrice de déchets induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter.
La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.

Incidences sur NATURA 2000 :
Aucun impact sur le site NATURA 2000

Mesures

En tout état de cause, l'organisation de la collecte des déchets sera adaptée afin de tenir compte des apports et besoins sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation en fonction de leurs spécificités.

7. Santé humaine

Cette partie de l'évaluation environnementale porte sur l'évaluation des effets du projet sur la santé humaine.

De façon générique, sont étudiées les causes potentielles (bruit, pollution atmosphérique, pollution des eaux, etc.) d'altération sanitaire et les précautions particulières pour y remédier. Dans ces conditions, on renverra aux paragraphes précédents où les éléments de base ont déjà été fournis (Pollution des eaux, Bruit, Pollution atmosphérique, etc.).

CINQUIEME PARTIE

Indicateurs de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du PLU

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 6 à 9 ans au plus tard après son approbation.
Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU. Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarché évaluative du PLU. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoir le Code de l'Urbanisme.
Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés et affinés en fonction des besoins.

THEMES	*INDICATEURS DE SUIVI*	*Unité de définition*	*Structures ressources*
POPULATION	Evolution de la démographie depuis l'approbation du PLU	▪ Nombre d'habitants 1 272 hab	Commune, INSEE
HABITAT	- Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet - Typologie des logements réalisés en termes de financement et de forme (individuel, intermédiaire, collectif, en accession, location…) - % de logements sociaux sur la commune	▪ Nombre de logements réalisés ▪ % de logements par typologies sur les logements neufs ▪ % de logements sociaux	Commune - INSEE Fichier des permis de construire – SITADEL Fichier préfecture
CONSOMMATION DES ESPACES	Analyse cartographique des enveloppes urbaines sur photographies aériennes (comparaison à deux périodes données de la tache urbaine)	▪ Hectares ou m²	Commune
PROTECTION DES SITES PROTEGES	Analyse de l'évolution des périmètres de protection Suivi de l'état des milieux	▪ Superficie des espaces protégés ▪ Diversification et état des lieux à travers les actions programmées dans les DOCOB et autres documents de gestion ▪ Surfaces humides impactées	Conseil Général DRIEE ABF Commune Gazeran
ESPACE AGRICOLE, NATUREL et FORESTIER	Evolution de la surface agricole communale et du nombre d'exploitants sur le territoire	▪ SAU ▪ Nombre d'exploitations ▪ Diversification ▪ Maintien biodiversité ▪ M2 de surfaces naturelles et forestières	AGRESTE Chambre de l'agriculture ONF, CRPF Gazeran
DEPLACEMENTS	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations Mise en place de dispositifs de circulations moins polluants	▪ Nbre de véhicules par jour ▪ Evolution nbre accidents ▪ Evolution trafics et fréquentation des TC ▪ Nombre de Km de circulations douces développées	Conseil général STIF CART Commune Associations
ASSAINISSEMENT ET QUALITE DES EAUX	Suivi de la consommation en eau et de la qualité de l'eau Evolution de l'organisation de l'assainissement du territoire	. m^3/an/habitant	Agence de l'Eau Syndicats intercommunaux CART Commune

RISQUES ET NUISANCES	Nombre de permis de construire dans les zones à risque, de retrait-gonflement des argiles, dans les zones affectées par le bruit…	▪ Nombre de logements ou installations d'activités	Commune
DECHETS	Evolution de la production de déchets par an et par habitant	▪ Tonnes par ménage	SICTOM /SITREVA CART

SIXIEME PARTIE

Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du PLU sur l'Environnement

VI.1 – GENERALITES – NOTIONS D'EFFET OU D'IMPACT DU PROJET

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés.

L'établissement du volet environnemental dans la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gazeran a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux incidences environnementales du projet et d'indiquer les mesures correctives à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage, afin d'en assurer une intégration optimale.

On comprend donc que l'estimation des effets du projet (« impacts ») occupe une certaine place dans ce document.

La démarche adoptée est la suivante :

⇨ une analyse de l'état « actuel » de l'environnement : elle s'effectue de façon thématique, pour chacun des domaines de l'environnement (portant sur le cadre physique, le cadre biologique, le cadre humain et socio-économique) et son évolution tendancielle par rapport au scénario « fil de l'eau » qui correspond notamment aux dispositions du document d'urbanisme avant révision ;

⇨ une description du projet (PADD) et du plan de zonage définissant les différentes zones d'ouverture à l'urbanisation et des secteurs concernés par des aménagements divers, afin d'en apprécier les conséquences sur l'environnement, domaine par domaine et de justifier, vis-à-vis de critères environnementaux, les raisons de son choix, apparaissant comme le meilleur compromis entre les impératifs techniques, les contraintes financières et l'intégration environnementale ;

C'est non seulement l'environnement au sens habituel (environnement naturel, nuisances, pollutions, etc.) qui est pris en compte, mais aussi la santé, les impacts sur le changement climatique et le patrimoine culturel.

⇨ une indication des impacts du projet sur l'environnement, qui apparaît comme une analyse thématique des incidences prévisionnelles liées au projet. Il s'agit là, autant que faire se peut, d'apprécier la différence d'évolution afférant à :

- la dynamique « naturelle » du domaine environnemental concerné en l'absence de réalisation du projet d'une part,
- la dynamique nouvelle créée par la mise en œuvre du projet, vis-à-vis de ce thème de l'environnement.
- Les conséquences de cette différence d'évolution sont à considérer comme les impacts du projet sur le thème environnemental concerné et plus particulièrement sur Natura 2000.

⇨ dans le cas des impacts, une série de propositions ou « mesures correctives ou compensatoires » visent à optimiser ou améliorer l'insertion du projet dans son contexte environnemental et limiter de ce fait les impacts bruts (c'est-à-dire avant application des mesures compensatoires du projet sur l'environnement).

VI.2 – ESTIMATION DES IMPACTS ET DIFFICULTES RENCONTREES

L'estimation des impacts sous-entend :

⇨ de disposer de moyens permettant de qualifier, voire de quantifier, l'environnement (thème par thème a priori),

⇨ de savoir gérer, de façon prédictive, des évolutions thématiques environnementales.

Le premier point, pour sa partie qualitative est du domaine de la réalité : l'environnement est aujourd'hui appréciable vis-à-vis de ses diverses composantes, avec des niveaux de finesse satisfaisants, et de façon objective (existence de méthodes descriptives).

La partie quantitative n'est de façon générale appréciée que dans les domaines s'y prêtant, plutôt orientés dans les thèmes de cadre physique ou bien de l'environnement humain et socio-économique (hydraulique, bruit...) ; d'autres (tel l'environnement paysager par exemple) font appel à certaines appréciations subjectives, dont la quantification ne peut être aisément envisagée.

Le second point soulève souvent également des difficultés liées au fait que certaines sciences, complexes, telles les sciences biologiques et écologiques, ne sont que modérément (voire pas) prédictives.

Ces considérations montrent la difficulté d'apprécier, de façon générale et unique l'évaluation des incidences du projet d'urbanisation communal sur l'environnement ; l'agrégation des impacts (addition des effets sur des thèmes distincts de l'environnement) reste donc du domaine de la vue de l'esprit, à ce jour, dans la mesure où elle supposerait de façon objective :

⇨ de pouvoir quantifier chaque impact thématique (dans tous les domaines de l'environnement), ce qui n'est pas le cas,

⇨ de savoir pondérer l'importance relative des différents thèmes environnementaux les uns par rapport aux autres, ce qui n'est pas le cas non plus.

Enfin, le document de planification renvoie, selon le principe de subsidiarité, aux éventuelles études ultérieures que devront satisfaire un certain nombre de projets prévus dans le cadre de ce PLU ; études devant faire l'objet, dans certains cas, d'une autorisation administrative.

VI.3 – CAS DU PLU DE GAZERAN

Dans le cadre de ce dossier, la méthode utilisée a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences sur l'environnement de la planification de l'urbanisation du territoire communal.

La flore et la faune ont fait l'objet d'une description issue des données bibliographiques mais également des résultats des prospections de terrain.

Ces diverses informations ont été gérées par des spécialistes qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études d'incidences de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique…).

Les différents impacts ont été établis par thèmes sur l'ensemble du territoire communal, à partir de l'expérience des chargés d'études.

La constitution du PLU de Gazeran , tel qu'arrêté, a fait l'objet d'une démarche itérative de propositions de projet de territoire d'une part, de l'analyse des impacts sur l'environnement envisagés, d'un réajustement du projet de territoire aboutissant à un document final représentant un consensus entre le projet politique, la prise en compte de l'environnement mais aussi prise en

compte des aspects sociaux et économiques que revêt un tel programme de planification du territoire sur une échéance d'environ 10 ans.

Ainsi, la démarche s'est concrétisée tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme par des points d'étapes et de validation avec les différentes administrations concernées ainsi que par une concertation régulière avec la population (exposition, réunions publiques).

SEPTIEME PARTIE

Résumé non technique

DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET ENJEUX

Population , démographie

- Gazeran compte 1 272 habitants en 2013 (RGP INSEE).
- Une croissance importante dans les années 80-90 (+2,3%/an), qui s'atténue fortement dans les années 2000 mais tend à progresser à partir de 2008.
- Une population qui connaît un vieillissement significatif dû à un « glissement des tranches d'âges » lié à la forte stabilité résidentielle des ménages arrivés dans les années 80 et 90 et au départ de jeunes décohabitants.
- Et un effet de « desserrement » des ménages important : la taille des ménages est passée de 3 à 2.6 pers/ménages entre 1990 et 2013.
- Des ménages plus aisés que dans le Département, à l'image du canton. Des CSP de cadres et professions intellectuelles supérieures importantes et en augmentation.

Habitat et parc de logements

- Une croissance de logements qui se maintient, a environ 6 à 10 logements /an en moyenne
- Une certaine pression urbaine qui se traduit par une diminution significative de résidences secondaires et un faible taux de logements vacants.
- Un parc de logements relativement orienté vers une offre de grands logements individuels occupés par leurs propriétaires : ils représentent plus de la moitié du parc de résidences principales.
- Un parc de logements sociaux quasi-inexistant.

Equipements et services à la population

La commune dispose d'un niveau d'équipements répondant aux besoins locaux et adapté à sa strate démographique (moins de 1 500 habitants) avec des équipements scolaires, culturels et associatifs, sportifs, socio-médico, regroupés dans le village.

De plus, la gare de Gazeran constitue un atout d'attractivité de la commune

Toutefois, certains dysfonctionnements existent :

- Cas des équipements sportifs et de leur situation au fond d'un lotissement, générant gêne, nuisance et mauvaise accessibilité.
- Besoins d'anticipation de croissance des effectifs dans les écoles et équipements péri-scolaires besoins

Activités et emplois

- Une croissance de la population active, liée à celle de la population générale.
- … caractérisée par une faible part de chômeurs, et des CSP plutôt élevées
- Une commune plutôt résidentielle avec un taux d'emploi de 0,71 emploi/hab pour 0.68 pour les Yvelines
- un tissu commercial et artisanal relativement modeste et fragile, regroupé dans le village,
- les commerces et artisans constituent un élément important de la vie locale. Leur préservation, l'évolution de ces entreprises restent privilégiée
- Par ailleurs, Gazeran accueille sur son territoire un développement économique important dans le cadre de la ZAC de Bel Air la Forêt, zone d'activités intercommunale de 75 ha.
- les espaces agricoles et forestiers ont une haute valeur économique à Gazeran. Parallèlement, il existe un potentiel, en plein développement, des activités de loisirs ruraux et de tourisme (centres équestres, fermes et circuits pédagogiques, etc.)

Circulations et déplacements

Une commune bénéficiant d'une bonne desserte grâce à :

- La traversée de la RD906, axes structurant du Sud Yvelines et la reliant facilement aux pôles urbains voisins (Rambouillet notamment à 3 mn)
- La présence de la gare sur la ligne vers Paris Montparnasse

Mais des usages de transports axés essentiellement et très dépendant de l'automobile engendrant

- des trafics relativement importants sur les grands axes
- des problèmes d'insécurité sur la RD906 et certains axes plus ruraux mais départementaux
- des nuisances, gênes et problèmes de stationnement à l'intérieur du village.

Un réseau de circulations douces intéressant à conforter et compléter
Les liaisons entre les quartiers et vers les différents pôles attractifs de la commune ou extéreur à la commune peuvent s'appuyer sur un réseau de cheminements piétonniers et cyclables bien développé.

Cadre de vie : environnement naturel, urbain et paysager

La commune de Gazeran par une présence d'espaces naturels, agricoles et forestiers très importantes (plus de 85% du territoire)

La variété, la richesse et l'intérêt paysager, écologique de ces espaces sont reconnus à différentes échelles. Ainsi, une grande partie du territoire de Gazeran est concernée par des périmètres de protections et de valorisation (sites pittoresques classés ou inscrits, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, et sites NATURA 2000 valant une évaluation environnementale plus poussée, etc.)

La richesse et la cohabitation de types de milieux variés assurent un fort potentiel de biodiversité, associant et juxtaposant les trames Verte (végétale, paysagère, boisement et forêt), Bleue (cours d'eau et zones humides) dans un réseau d'espaces ouverts (au sens non urbanisés) dominants sur le territoire.

L'urbanisation s'est installée dans la vallée de la Gueville structurée et encadrée par la RD 906 et la voie ferrée.
Le noyau historique s'est développé entre la RD906 et l'ancien château Fort. Puis, elle a suivi le relief et les principales voies, gagnant progressivement vers le sud avec l'arrivée de la voie ferrée et l'implantation d'une gare à Gazeran.

Les étapes de ce développement ont généré des formes urbaines caractéristiques d'une identité de village, apprécié par ses habitants qui sont attachés :

- au caractère villageois du cœur de village,
- aux perspectives remarquables qui embrassent la vallée la vallée de la Guéville et aux milieux paysagers et boisés qui l'entourent
- à une urbanisation respectueuse du site, et ses qualités architecturales intéressantes, traditionnelles.

Plusieurs hameaux (Batonceau, Guéville, route du Bray et Gâteau) ainsi que des écarts et fermes plus isolées sont également présents sur le territoire.

Enfin, plusieurs sites et bâtiments sont identifiés et protégés au titre des Monuments historiques (église et château de Voisins) ou sites pittoresques (perspective depuis Domaine du château de Rambouillet et parc de Voisins)
D'autres édifices (château de Guéville, fermes, etc.) participent à la qualité du cadre de vie de Gazeran.

Environnement, Santé et gestion durable du territoire

EAU : La présence de la Guéville et de la Drouette n'engendrent pas de risques d'inondations particuliers. Toutefois, la qualité de ces milieux reste plutôt médiocre notamment sur la Guéville.

ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS : la commune est équipée en réseaux d'assainissement et accueille la station d'épuration intercommunale sur son territoire. Des captages d'eau sont également présents.
Toutefois, les capacités et modes de fonctionnement de ces installations et ouvrages sont limités et devront faire l'objet de travaux d'extension et de modernisation dans les prochaines années

AIR : les principales sources de pollution sont liées aux infrastructures de transports. Les rejets polluants sont inférieurs aux seuils réglementaires

BRUIT : les voies départementales engendrent des nuisances sonores.

RISQUES NATURELS : à prendre en compte les risques liés à la structure des sols (argiles et anciennes carrières), aux remontées de nappes

RISQUES TECHNOLOGIQUES : principalement liés au passage de canalisations de transports d'électricité et à l'existence de quelques installations classées.

GESTION DES DECHETS : compétence communautaire, assurée par la CART, le SICTOM et ses partenaires.
Mise en place du tri sélectif et prise en compte des plans de gestion applicables (PREDMA, PREDIF, PREDD)

POTENTIELS EN ENERGIE : Solaire et Bois énergie ou biomasse et éventuellement géothermie sont les plus favorables dans le secteur

ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, SCHEMAS, PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU doit assurer la compatibilité te la prise en compte des plans, schémas, programmes qui s'appliquent sur le territoire :

- Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé en décembre 2013
- Schéma de cohérence territoriale du SMESSY
- Le plan de déplacements urbains d'Ile de France
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie
- Le schéma régional de cohérence écologique
- Le schéma Régional Climat Air Energie
- Le plan régional pour la Qualité de L'Air
- Le schéma Régional Climat Air Energie

Enfin, plusieurs servitudes concernent le site (servitudes aéronautiques, et transmissions radioélectriques, etc.) et sont prise en compte dans le projet.

EXPOSE DES CHOIX RETENUS ET MOTIFS du PADD et de la réglementation

1. Répondre aux besoins des populations et de diversification de l'Habitat

- **Un objectif de croissance démographique soutenu** minimum de 1.5% /an et pouvant aller jusqu'à 2.3%/ans pour retrouver les rythmes d'évolution des années 80 et 90.

Un objectif minimum de 20 à 28 logements /an *pour répondre aux objectifs*

Cet objectif vient en réponse aux obligations du SCOT de SMESSY qui a adapté à l'échelle de la commune les obligations fortes du SDRIF (21 logt /an)

- **Une diversification résidentielle** vers un panel des logements plus élargi, offrant des typologies, tailles et statut d'occupation plus variés.
- **Un renforcement des possibilités de parcours résidentiel sur la commune** avec notamment la réalisation de logements sociaux ou locatifs aidés pour anticiper les obligations futures (si la commune dépasse le seuil de 1 500 hab. elle sera soumise à la loi SRU /Duflot)
- **Des formes urbaines et typologies d'habitat plus diversifiées et plus économes d'espaces :** l'habitat gazerannais est essentiellement constitué d'habitat individuel avec des densités de l'ordre de 8 à 12 logts/ha. Il s'agit de proposer dans les nouvelles opérations des formes groupées, petits collectifs en complément d'habitat individuel avec des densités de plus de 20 à 25 logts/ha en moyenne.

Un rééquilibrage de la production de logements via des petites opérations intégrées au tissu urbain ou en continuité de celui-ci.

La formulation des OAP sur les secteurs de projets principaux (Buissonnet, Badelins et Garenne ou Ancienne pépinière) va dans ce sens avec l'indication de programme d'habitat à développer

2. Préserver l'environnement de qualité et les milieux non urbanisés les plus sensibles ou remarquables

- Préserver les espaces boisés identifiés au SDRIF et au SCOT, par ailleurs protégés à plusieurs titres (Forêt de protection, ENS, ZNIEFF, EBC)

- ***Ils sont préservés et leur protection reconduite dans le PLU*** *(zones naturelles et protection en Espaces Boisés classés + préservation des lisières)*

- ***Ajustements des EBC sur les coteaux ou milieux paysagers en vallée*** *afin de favoriser leur entretien et leur gestion et la limitation des enfrichements préjudiciables à la sauvegarde des paysages ou cônes de vue intéressant*

▪ Pérenniser et maintenir l'activité agricole	▪ ***Préservation des espaces agricoles :*** - *Choix pour le maintien des terres agricoles les plus productives et fonctionnelles autour du village et sur le plateau* - *Modération du mitage (limitations de constructions nouvelles, interdiction de construction non agricoles ou non liées à un service d'intérêt collectif)* - *Accompagnement des évolutions de bâti existant en zone agricole (identification des corps de fermes identitaires et cadrage des possibilités d'évolution du bâti existant)*
▪ Valorisation de la trame verte et bleue présente sur le territoire	▪ ***Les continuités identifiées par le SRCE*** *Il s'agit de s'appuyer sur les trames naturelles identifiées par le SRCE et de mettre en place les outils pour préserver, valoriser ou restaurer les continuités ou trames de Boisements, et de vallées ou zones humides.*
▪ Faire connaître le patrimoine local et préserver l'identité de village	▪ ***Les caractéristiques de Gazeran*** *et l'identité de village chère aux habitants, aux portes d'une agglomération structurante dans le Sud Yvelines*

3. Développer les emplois et contribuer à l'offre locale de services de proximité

▪ **Renforcer le taux d'emploi de la commune** (0,71 similaire à la moyenne départementale), en s'appuyant sur les potentiels économiques locaux.	***Poursuivre l'aménagement de la ZAC de Bel Air*** *en limite de Rambouillet, selon les orientations du SCOT : extension 25 ha et ambitions qualitatives et paysagères fortes*
▪ **Une stratégie complémentaire pour favoriser les services locaux, commerces de 1ère nécessité et activités de petites tailles au sein des quartiers**	***Actions en faveur du maintien et du développement des activités locales :*** ▪ *Rurales et para-agricoles* ▪ *Touristiques* ▪ *Commerciales en centre bourg, sous formes de petites unités* ▪ *Artisanales et PME/PMI dans le tissu urbain*

4. Réduire la consommation énergétique du territoire

▪ **Réduire les émissions de GES en agissant sur :** - les mobilités (développement des circulations douces et développement des dessertes en transports en commun et politique de développement du stationnement favorisant les parcours piétonniers dans le cœur de village et près de la gare) - inciter à la rénovation thermique des bâtiments et valoriser le potentiel d'utilisation d'énergies renouvelables (formes urbaines plus durables …)	***Objectifs inscrits et dispositions réglementaires diverses en faveur de ces objectifs***
- poursuivre le développement du haut débit	***Inciter au développement des technologies numériques et haut débit dans les zones urbaines en lien avec les opérateurs.***

5. Prendre en compte les risques

Assurer une meilleure gestion de la ressource en Eau (qualités et volumes ou quantités dans les milieux naturels)	• ***en limitant les débits de fuite dans les réseaux publics et en généralisant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols y sont favorables*** *(fragilité ou sensibilité des sols et sous-sols à prendre en compte : présence d'argiles, périmètres de captages)*
Adapter urbanisation et capacités des réseaux d'assainissement et d'eau potable	• ***en incitant à la gestion sur place des eaux de pluies*** • ***en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées et poursuivant les actions avec les concessionnaires et gestionnaires de réseaux*** • ***L'urbanisation programmée et la densification sont subordonnées à l'obligation de réaliser les réseaux nécessaires*** *pour les besoins futurs, en assainissement et surtout en eau potable*
Maîtriser les volumes et organiser la gestion des déchets	• ***Inciter à des systèmes d'apports volontaires et à l'enfouissement des conteneurs ou bennes.*** • ***Prévoir les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.***
Limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports avec notamment :	• ***des aménagements spécifiques concernant le bruit le long des voies bruyantes*** • ***la prise en compte des phénomènes acoustiques*** *dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions. En outre, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 et à ses futures actualisations, relatif à la classification sonore des infrastructures de transports terrestres, les maîtres d'ouvrages et constructeurs devront respecter les prescriptions constructives liées aux différents niveaux sonores.*
Informer sur les risques de mouvements de terrains ou sensibilités diverses	• ***A travers une politique de prévention, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques ou pédologiques*** *afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations) en fonction des risques et contraintes liées aux sols et sous-sols (argiles, captages, possibilité d'infiltration ou inondations)*

INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER

Impacts positifs sans compensation :

De manière générale, le projet de PLU présente un impact positif sur les thématiques suivantes :

- La préservation des paysages et des milieux naturels variés existants sur le territoire ;
- La préservation des trames vertes et bleues du territoire
- Une certaine densification du village assurant une plus grande diversité des fonctions et de l'habitat
- la création d'emplois avec la poursuite de la ZA de Bel Air et le développement d'activités de proximité dans le village
- le projet est conforme aux documents d'urbanisme, schémas, plans programmes applicables sur le secteur.
- la création, valorisation, sécurisation des circulations douces à travers le village et l'amélioration des accès à la gare permettront de garantir les continuités et perméabilités.
- la gestion des eaux pluviales renforcées et le conditionnement des zones à urbaniser à la réalisation de l'ensemble des réseaux et desserte nécessaires.
- Un renforcement de la prise en compte des risques, nuisances, pollutions et d'une meilleure information à la population

Impacts à compenser :

En revanche, le projet de PLU a un impact non négligeable sur les thématiques suivantes :

- La gestion des eaux pluviales dans la densification, de manière à limiter leurs rejets complets dans les réseaux publics d'assainissement. Ils impliquent la mise en place de solutions et dispositifs d'élimination ou de gestion sur places (noues, bassins, toitures végétalisées…).
- De consommation d'espaces agricoles, car même si un certain nombre d'ha sont préservés et redonnés de manière pérenne à l'agriculture (Nord du site des Badelins), d'autres sont appelés à être urbanisés.
  Des mesures d'accompagnement et compensatoires sont donnés à travers les OAP qui cadrent et organisent les futures urbanisations.
- la maîtrise des consommations énergétiques et développement d'énergies renouvelables à détailler dans le cadre des projets par îlots
- les pollutions, les nuisances et la santé humaine : isolation phonique des constructions nouvelles à destination des logements ou d'enseignement et d'accueil du public, le long des axes bruyants

La mise en œuvre du PLU a de faibles incidences sur les sites NATURA 2000, qui sont préservés et protégés contre tout aménagement et toute urbanisation à leurs abords.

MODALITES DE SUIVI ET D'EVLUATION

L'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme a été confiée à un groupement de bureaux d'études spécialisés ; elle s'est déroulée de façon itérative tout au long de l'élaboration du projet et a contribué à éclairer les choix faits par la commune. Elle a ensuite comporté une phase d'évaluation globale du plan local d'urbanisme, en particulier au regard des incidences notables du plan sur l'environnement.
La mise en œuvre du plan local d'urbanisme fera elle aussi l'objet d'une évaluation.
Les critères proposés doivent permettre de situer les réalisations au regard des principaux objectifs énoncés en termes de production de logements, de locaux d'activité, de part du renouvellement urbain, de consommation de terres, de fréquentation des transports en commun, d'émissions de gaz à effet de serre...
et en particulier de suivre les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.
Le PLU fera l'objet d'une évaluation neuf ans (globalement) après son approbation.