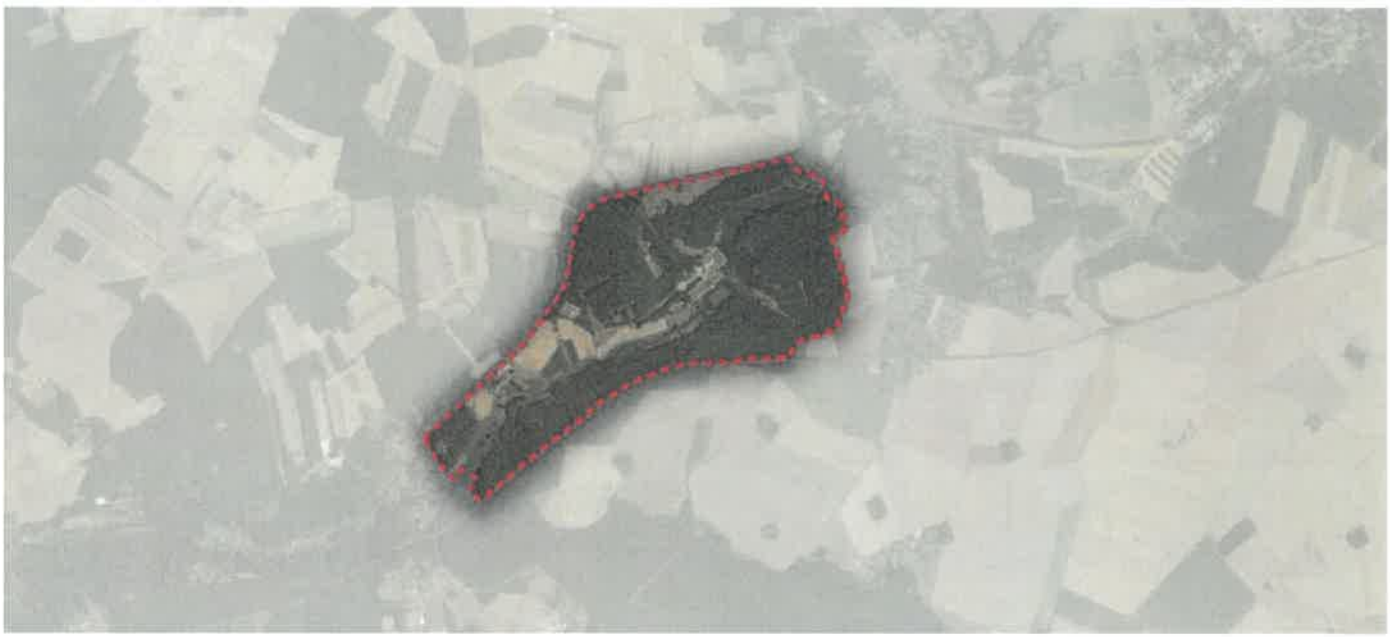
Département des Yvelines

Commune de Gazeran

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité du PLU - Domaine de Voisins



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mars 2017

Mise en compatibilité approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

Département des Yvelines

Commune de Gazeran

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mars 2017

Mise en compatibilité approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

Table des matières

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 2
II. OBJET ET SITUATION DU PROJET 4
III. PLAN ET CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET 5
A. LE CHATEAU ET SES ABORDS 6
B. LES COMMUNS 7
C. L'ORANGERIE 7
D. LA FERME DU ROSSAY 8
E. LA FERME DE L'ESSART ET LA MAISON DU POTAGER 8
F. AUTRES ESPACES (MAISONS DANS LA PENTE / LONGERES) 9
IV. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET 10
A. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 10
B. POPULATION ACTIVE 10
C. MOBILITES PROFESSIONNELLES DES ACTIFS 12
D. LES EMPLOIS OFFERTS SUR LE TERRITOIRE 14
E. L'ACTIVITE AGRICOLE 15
V. MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET 17
A. L'ECONOMIE : RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL 17
B. LE PATRIMOINE : REDONNER SES LETTRES DE NOBLESSE AU DOMAINE 18
C. FOCUS SUR LA NECESSITE DE RESTAURATION DU CHATEAU ET DES JARDINS HISTORIQUES 19
D. ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE 23
VI. ANALYSE DU SECTEUR DU PROJET SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL 25
VII. PRINCIPALES INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 32

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Déclaration de projet au titre du Code de l'urbanisme

Article L. 300-6 du Code de l'urbanisme : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général :
1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;
2° De la réalisation d'un programme de construction ;
3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;
4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;
5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°. [...]»

Article L. 153-54 du Code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L. 153-55 du Code de l'Urbanisme : « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.
Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L. 153-57 du Code de l'Urbanisme : « A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :
1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Article L. 153-58 du Code de l'Urbanisme : « La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

Procédures communes et coordonnées d'évaluations environnementales

Article L. 122-13 du Code de l'environnement : « Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L. 122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L. 122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées.

La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique.

La procédure d'évaluation environnementale est dite coordonnée lorsque le maître d'ouvrage d'un projet prévu par un plan ou programme, au titre duquel la procédure de participation du public et la consultation des autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 ont été réalisées dans les conditions prévues au premier alinéa, est dispensé de demander un nouvel avis de l'autorité environnementale et de conduire une nouvelle procédure de participation du public. »

Article L122-14 du Code de l'environnement : « Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.
Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique. »

II. OBJET ET SITUATION DU PROJET

Le domaine de Voisins s'étend sur environ 230 hectares répartis sur les communes de Saint Hilarion (partie Sud-Ouest du domaine) et Gazeran (partie Nord-Est du domaine), à 5 kilomètres à l'Est de la commune de Rambouillet. Il est structuré autour du château de Voisins, classé monument historique, mais le site est essentiellement couvert par des bois et des espaces agricoles. On retrouve également un bâti plus diffus sur l'ensemble du domaine avec deux anciennes fermes, la ferme de l'Essart au Nord et la ferme du Rossay à l'Ouest du château. À proximité du château se trouvent les communs au Sud-Est et l'orangerie à l'Ouest. Une laverie existe enfin au Nord-Est du site, visible sur le plan de situation ci-dessous.



Source : Annotation GINGER BURGEAP sur fond de plan Geoportail

Actuellement, les activités présentes sur le domaine de Voisins sont essentiellement orientées vers la pratique de la chasse. Jusqu'en 2023, une partie des cultures étaient destinées à l'alimentation pour les élevages des oiseaux. Ces élevages ont produit, en 2023, 44 000 gibiers à plumes destinés aux activités de chasses organisées sur le domaine par le propriétaire.

III. PLAN ET CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Le domaine de Voisins fait l'objet d'un projet visant l'implantation d'un complexe hôtelier incluant la rénovation complète du château. Il repose sur une mise en valeur du patrimoine historique et paysager du domaine de Voisins. Le plan ci-dessous indique les différents espaces qui seront réaménagés dans le cadre du projet.

Plan de masse du Projet / *Source : SCI 5QMA, Novembre 2025*

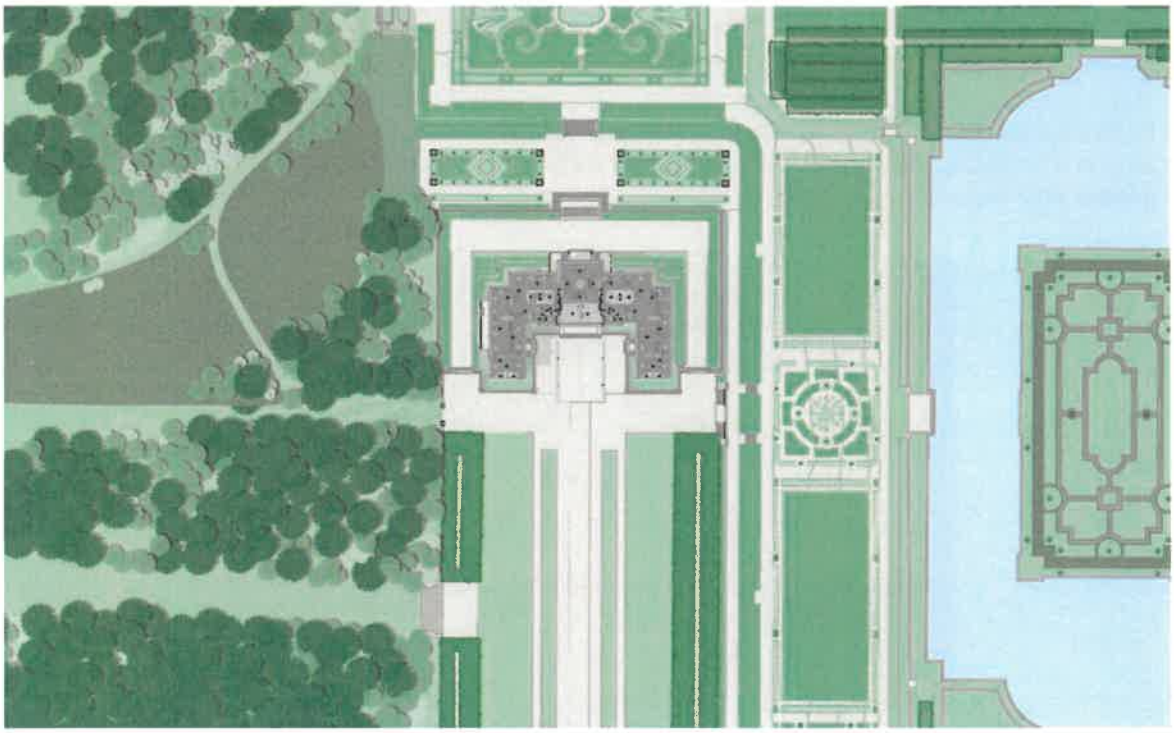


Les pages qui suivent détaillent le projet selon les espaces concernés.

A. LE CHATEAU ET SES ABORDS

Le projet prévoit une rénovation intégrale du château et de ses jardins dans le but de redonner à l'édifice son aspect historique. Le château est marqué ponctuellement par des traces d'usures, notamment pour les structures en bois et métalliques, du fait d'une trop grande exposition à l'humidité. A terme, le projet prévoit d'intégrer au château 29 unités d'hébergement de tailles diverses, ainsi que des espaces de restauration.





Le Château et ses abords- Novembre 2025 - GRAFTON – AZA

B. LES COMMUNS

A proximité du château, le projet prévoit également l'implantation de 29 unités d'hébergement, ainsi qu'une d'une offre de restauration et d'une boutique dans les anciens « communs » (bâtiments originellement destinés à accueillir les services liés à la vie du château et à héberger le personnel). Ici aussi, un projet de restauration des bâtiments est établi pour préserver et mettre en valeur leur identité historique comme l'illustre le dessin ci-dessous.



Perspective du projet – Novembre 2025 - GRAFTON – AZA

C. L'ORANGERIE

L'orangerie se trouve immédiatement au Nord-Ouest du château. Elle se compose actuellement d'un bâtiment de taille modeste visible sur l'arrière-plan du dessin ci-dessous.

Le projet a pour ambition d'étendre ce site sur environ 150 mètres et d'y créer 32 suites, dont la moitié au sein d'un nouveau bâtiment à l'emplacement de l'ancienne orangerie, et l'autre moitié le long d'une grande allée menant à cet édifice. Ce site accueillera également une activité de spa.



Perspective – Novembre 2025 - GRAFTON – AZA

D. LA FERME DU ROSSAY

Elle se situe au Sud-Ouest du château. Le projet prévoit d'y implanter un espace de réception ainsi que les fonctions suivantes :

- Locaux pour de l'événementiel
- Locaux liés à l'activité chasse
- Locaux liés à l'activité golf



Perspective sur la ferme du Rossay – Novembre 2025 - GRAFTON – AZA

E. LA FERME DE L'ESSART ET LA MAISON DU POTAGER

Au Nord du domaine, le projet prévoit l'implantation, sur le site de la ferme de l'Essart, de la zone de services. Il s'agit du « back office », destiné à l'accueil des services liés à l'activité hôtelière et au repos des employés (hébergement temporaire du personnel).



Perspective sur la ferme de l'Essart et la maison du potager – Novembre 2025 - GRAFTON – AZA

F. AUTRES ESPACES (MAISONS DANS LA PENTE / LONGERES)

D'autres emplacements sur le site du domaine de Voisin vont être dédiés à l'hôtellerie. Le projet prévoit la construction de 4 maisons en pentes et 6 longères visibles ci-dessous. Elles sont destinées à accueillir des familles ou des groupes pour de courts séjours.

Maisons dans la pente



GRAFTON – AZA - Novembre 2025

Les Longères – « le coteau du GR »



GRAFTON – AZA - Novembre 2025

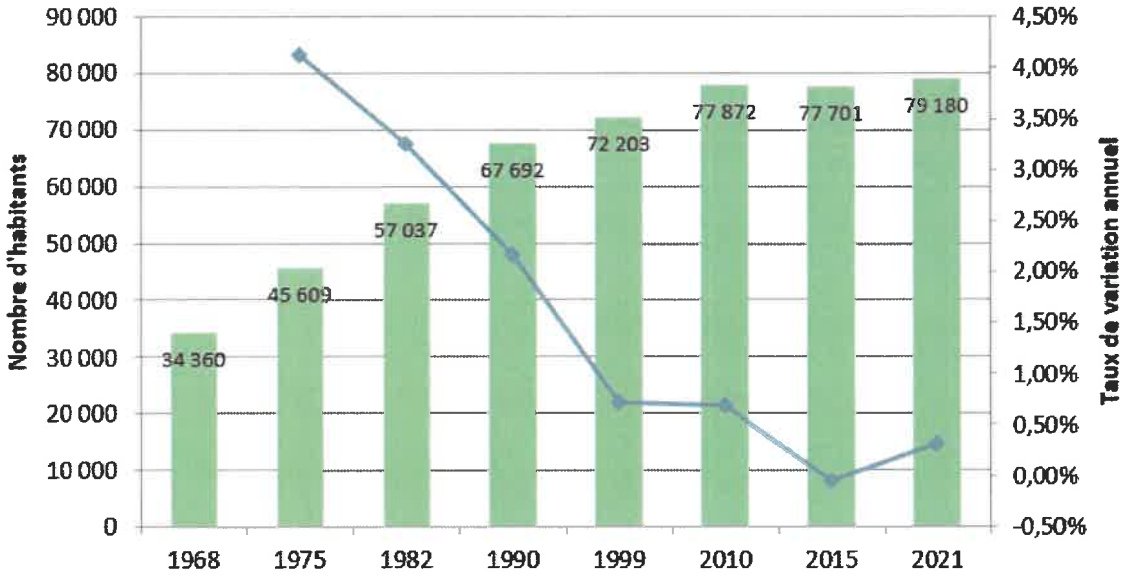
IV. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

A. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La communauté d'agglomération de Rambouillet Territoire est un territoire dynamique et en forte croissance démographique de 1968 à 2010. En 2021, les communes de Saint-Hilarion et Gazeran comptent respectivement 977 et 1288 habitants, soit 1,2 % et 1,6 % de la population du territoire.

L'intercommunalité Rambouillet Territoires compte quant à elle 79 180 habitants. Depuis 2015, le territoire connaît une croissance modérée de sa population après avoir observé un léger déclin démographique entre 2010 et 2015.

Évolution de la population de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires entre 1968 et 2021



Source : Insee RP2021

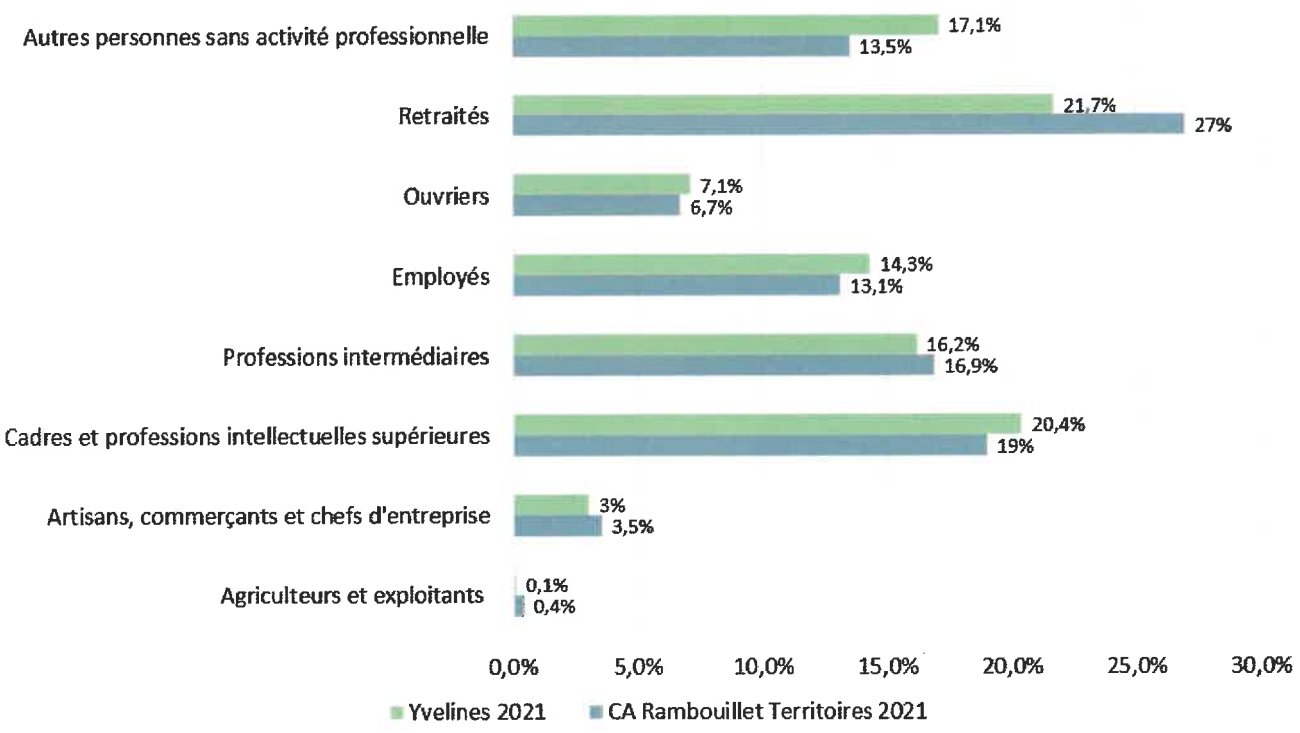
B. POPULATION ACTIVE

Comme le montrent les tableaux de la page suivante, la CA Rambouillet Territoires (CART) est un espace dans lequel les retraités sont très nettement surreprésentés. C'est également un territoire qui compte légèrement plus d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise et professions intermédiaires que la moyenne départementale. La CART est enfin moins touchée par le chômage que l'ensemble des Yvelines (7,8% pour la CA contre 9,7% pour les Yvelines).

	CA Rambouillet Territoires	Yvelines
	2010	2010
Agriculteurs et exploitants	0,4%	0,1%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3,3%	2,7%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	16,7%	18,2%
Professions intermédiaires	18,2%	17,1%
Employés	14,9%	15,9%
Ouvriers	8,2%	8,3%
Retraités	23,3%	21%
Autres personnes sans activité professionnelle	14,9%	16,7%

	CA Rambouillet Territoires	Yvelines
	2021	2021
Agriculteurs et exploitants	0,4%	0,1%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3,5%	3%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	19%	20,4%
Professions intermédiaires	16,9%	16,2%
Employés	13,1%	14,3%
Ouvriers	6,7%	7,1%
Retraités	27%	21,7%
Autres personnes sans activité professionnelle	13,5%	17,1%

Comparaison des populations actives des Yvelines et de Rambouillet Territoires en 2021



D'après les classifications de l'INSEE, les catégories socio-professionnelles liées à la filière de l'hôtellerie sont principalement les suivantes :

- Employés (Groupe de professions 56A : Employés / Employées de cafés, restaurants et hôtels)
- Professions intermédiaires (Groupe de professions 46G : Responsables (non cadres) de la gestion et des services de l'hôtellerie-restauration)
- Cadres et professions intellectuelles supérieures (Groupe de professions 37F : Cadres de l'hôtellerie et de la restauration)

Les trois catégories socio-professionnelles listées ci-avant sont relativement bien représentées sur le territoire de la CART avec, pour les employés, une part de 13,1 % de la population active (14,3% pour le département), pour les professions intermédiaires une part de 16,9% (16,2% pour le département) et pour les cadres et professions intellectuelles supérieures, une part de 19% (20,4% pour le département).

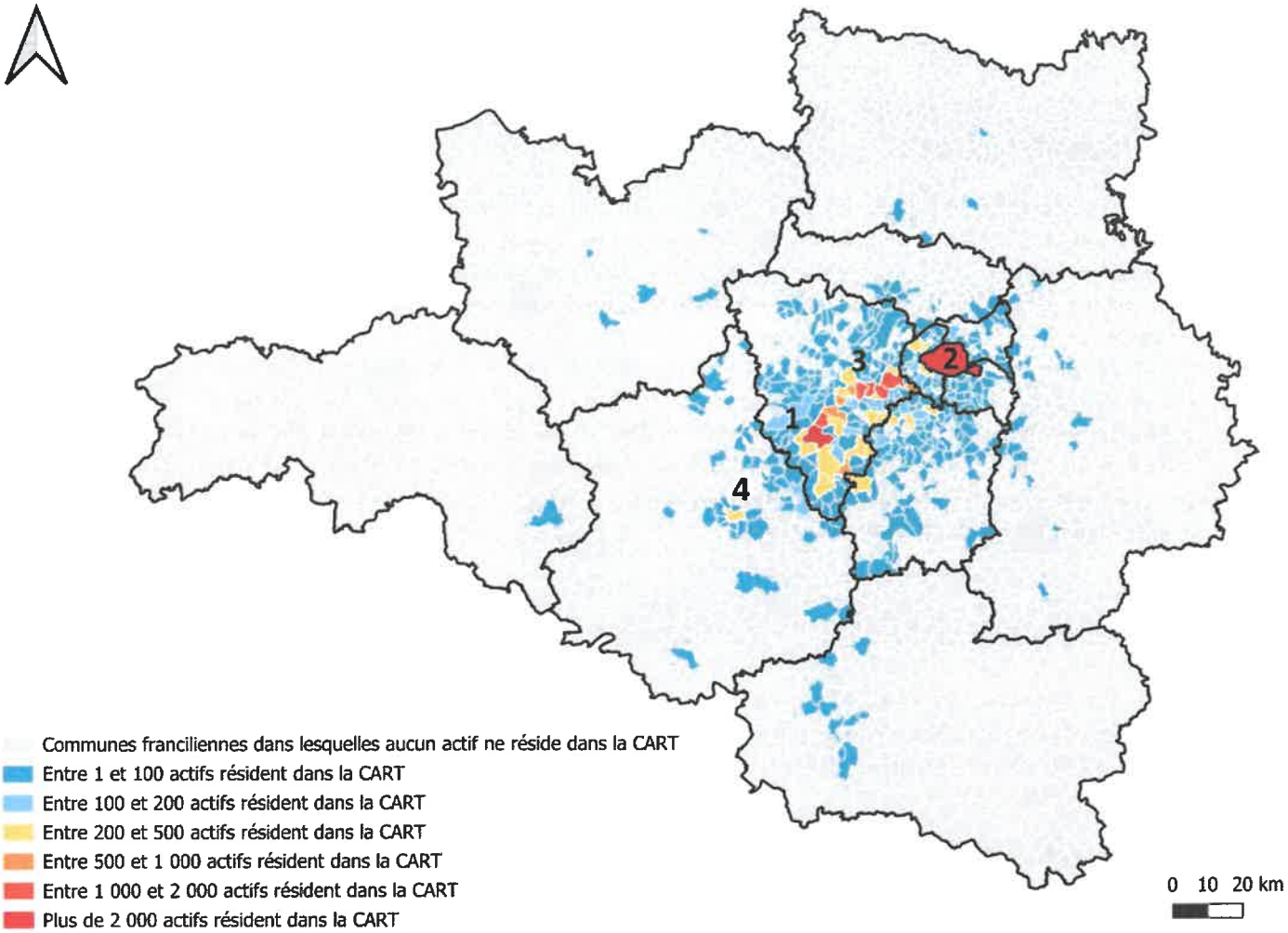
On peut donc en conclure qu'il existe une bonne adéquation entre les catégories socio-professionnelles présentes au sein de l'agglomération et les emplois qui seront offerts au sein du domaine de Voisins. Cela laisse présager qu'une partie des emplois offerts au sein du domaine pourront bénéficier à la population locale, engendrant ainsi une dynamique économique positive et la réduction des distances domicile-travail.

C. MOBILITES PROFESSIONNELLES DES ACTIFS

La communauté d'agglomération Rambouillet Territoires connaît un important déficit en termes d'emplois. En 2021, elle compte 24 839 emplois au lieu de travail pour 38 242 actifs résidents sur le territoire (65 emplois pour 100 actifs). De fait, une part importante des actifs y résidant travaillent en dehors du territoire.

La carte de la page suivante, qui repose sur les mesures de mobilités professionnelles réalisées par l'Insee en 2021, illustre les principales communes de destination pour les actifs résidant au sein de la CA de Rambouillet Territoire. Trois pôles ressortent nettement : Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines (et par extension Versailles) et enfin les communes de Rambouillet et du Perray en Yvelines qui forment le cœur économique du territoire.

Lieux de travail des actifs résidant dans la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires (CART) en 2021

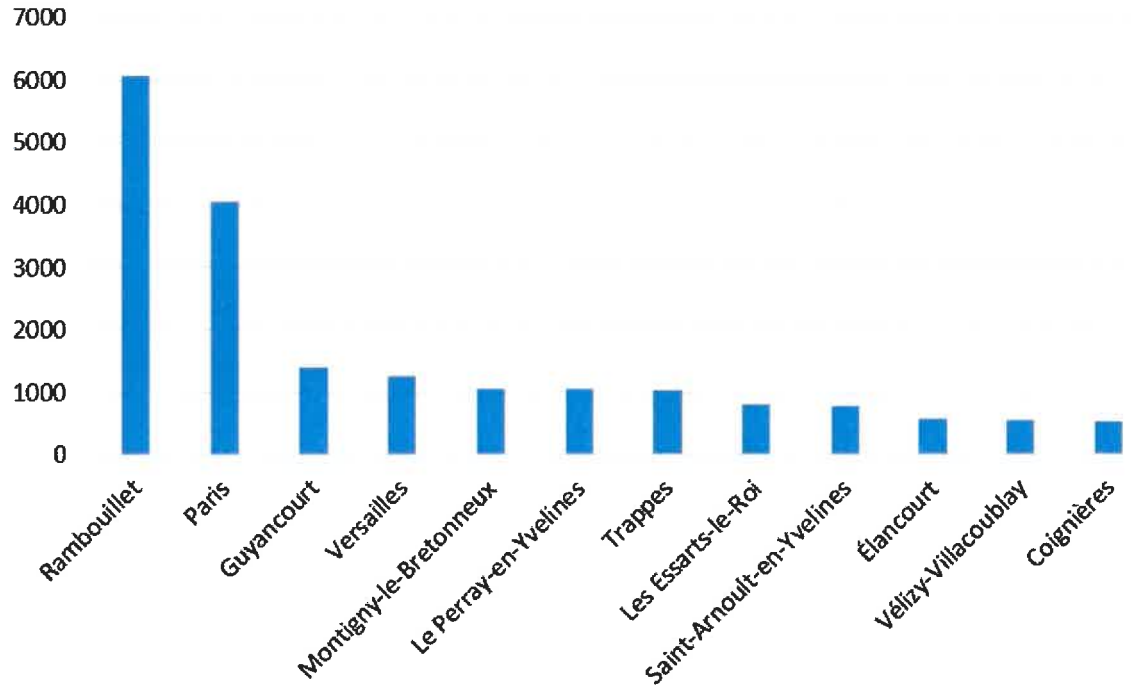


Source : MobPro Insee 2021

La carte ci-avant, basée sur les données de l'Insee et recensant les mobilités professionnelles, permet de distinguer 4 pôles d'emplois qui concentrent les actifs résidant sur le territoire de la CART. 6 082 actifs résidant dans la CART viennent travailler sur la commune de Rambouillet (1), représentée en rouge, en 2021. Ce chiffre est de 4 050 pour Paris (2). Les communes de Trappes, Montigny-le-Bretonneux, Guyancourt et Versailles (3), citées d'Ouest en Est et représentées en orange foncé, forment un pôle qui compte 4 716 actifs résidant sur le territoire de la CART. Enfin, nous pouvons observer que la commune de Chartres (4) attire également quelques actifs résidant sur le territoire de la CART, au nombre de 262 en 2021.

Le graphique ci-dessous vient étayer la précédente carte en illustrant le poids de Paris et Rambouillet qui se détachent nettement des autres communes en tant que bassin d'emploi. Enfin, précisons que les 12 communes nommées dans le graphique ci-dessous représentent 52,6 % des destinations des actifs résidants dans la CA de Rambouillet Territoires et que les 47,4 % restants sont répartis dans 450 autres communes.

Communes où viennent travailler plus de 500 actifs résidant sur le territoire de la CART en 2021



Source : MobPro Insee 2021

D. LES EMPLOIS OFFERTS SUR LE TERRITOIRE

La Communauté d'Agglomération compte **24 834 emplois en 2021** (source INSEE 2024) contre **25 948 emplois au 1er janvier 2010** soit **une baisse de 1114 emplois en 11 ans.** On peut observer sur les deux tableaux ci-dessous les évolutions pour les communes de Saint-Hilarion, Gazeran, la CA de Rambouillet Territoire et le département des Yvelines.

	Gazeran		Saint-Hilarion	
	2010	2021	2010	2021
Nombre d'emplois dans la zone	319	798	92	129
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	581	563	422	481
Indicateur de concentration d'emploi	**55**	**141,8**	**21,9**	**26,8**

	CART		Yvelines	
	2010	2021	2010	2021
Nombre d'emplois dans la zone	25 948	24 838	542 537	529 932
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	36 012	35 905	641 043	659 485
Indicateur de concentration d'emploi	**72,1**	**69,2**	**84,6**	**81,6**

Source : Insee RP2021

On constate, à l'aide tableau ci-dessous, que la CA Rambouillet Territoire compte beaucoup moins d'emplois de cadres que la moyenne départementale (-10,5 pts). À l'inverse, pour toutes les autres CSP, la CART compte proportionnellement davantage d'emplois que les Yvelines. C'est notamment le cas pour les emplois d'ouvriers et d'employés avec respectivement +3,3 pts et +4 pts.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2021

	CART	Yvelines
Agriculteurs exploitants	0,8 %	0,2 %
Artisans, commerçants, chefs entreprise	7,8 %	5,6 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	19 %	29,5 %
Professions intermédiaires	27,1 %	26,8 %
Employés	27,6 %	24,3 %
Ouvriers	17,7 %	13,7 %

Source : Insee RP2021

La répartition des emplois selon les secteurs économiques permet aussi de mesurer le poids du commerce sur le territoire de la CART, poids qui reste légèrement inférieur à la moyenne du département. À l'inverse, les secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale sont plus importants (+5,2 pts par rapport au chiffre de Yvelines). Enfin, notons que la CART est moins industrialisée que le reste de département (-3,9 pts) et connait une importante diminution du poids du secteur industriel entre 2010 et 2021 (- 4,8 pts).

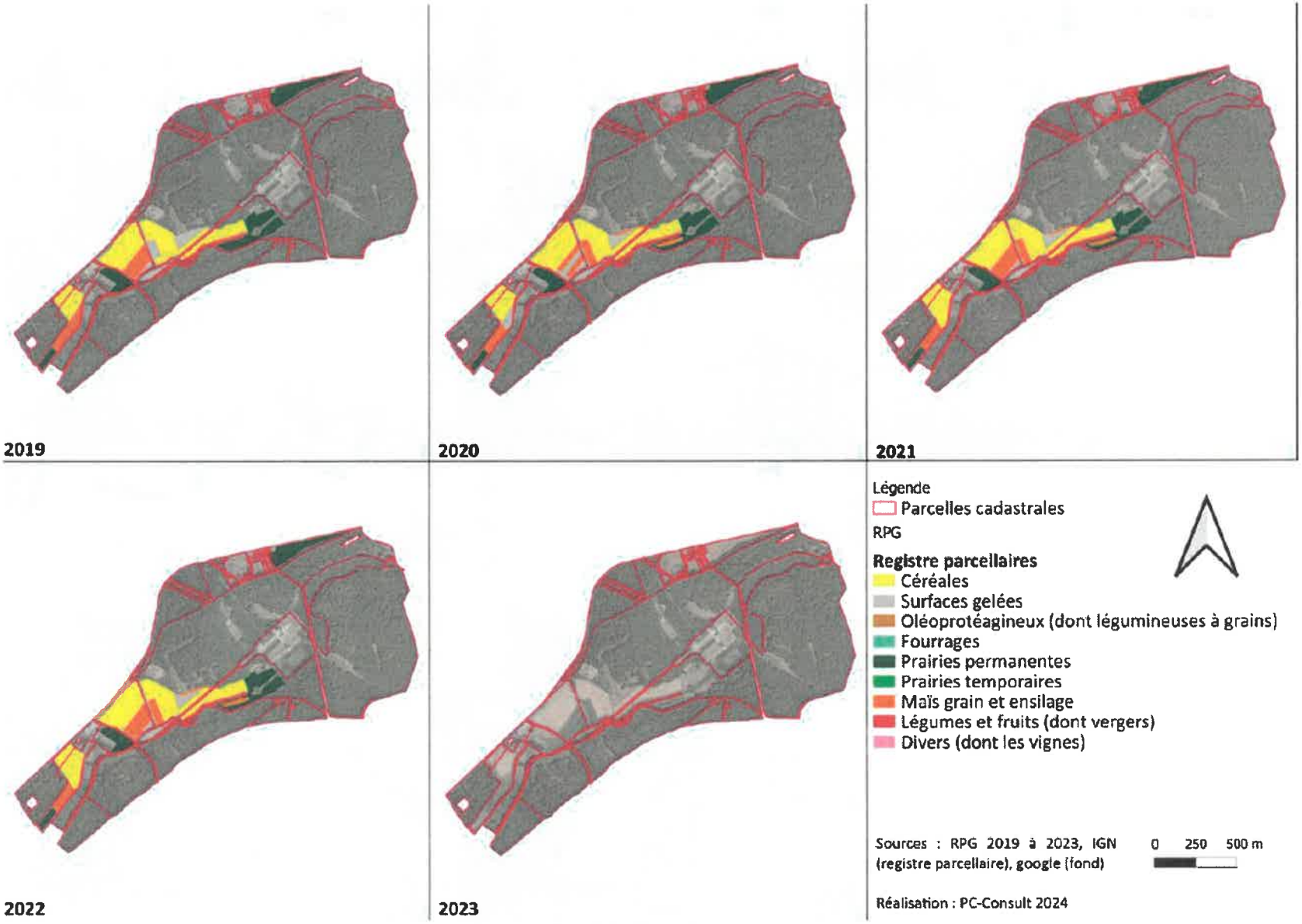
Emplois selon le secteur d'activité

	CART		Yvelines	
	2010	2021	2010	2021
Agriculture	2,4 %	2 %	0,4 %	0,4 %
Industrie	13,6 %	8,8 %	15,5 %	12,7 %
Construction	6,8 %	5,6 %	6,2 %	6,4 %
Commerces, transports, services divers	43,9 %	48,3 %	48,9 %	50,4 %
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	33,3 %	35,3 %	30,2 %	30,1 %

Source : Insee RP2021

E. L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole sur le site occupait jusqu'en 2022 environ 28 ha. Cette activité était principalement tournée vers l'élevage, afin de permettre les activités de chasse sur le domaine. Les espaces cultivés étaient eux aussi liés à cette activité, dans l'optique de nourrir les animaux élevés sur le site (faisans...). L'activité de chasse sera maintenue mais davantage tournée vers le gibier existant au sein du domaine forestier. En 2024, sur le domaine, aucune activité agricole n'est déclarée à la politique agricole commune comme l'illustre la représentation graphique de la page suivante réalisée par le bureau d'études « PC Consult » en 2024, dans le cadre de l'évaluation environnementale.



Source : PC CONSULT 2024

V. MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet du Domaine de Voisins vise avant tout à assurer l'entretien, la préservation et la mise en valeur d'un site patrimonial d'une grande richesse, emblématique de la région, tant sur le plan architectural qu'environnemental. Ce domaine constitue un héritage précieux, qui incarne l'identité culturelle et paysagère locale.

L'ambition de ce projet est également d'apporter une contribution significative au développement et au rayonnement du territoire, en bénéficiant tout particulièrement aux communes de Saint-Hilarion et de Gazeran, ainsi qu'à l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires. En renforçant l'attractivité de cette région, notamment sur le plan économique, le projet s'inscrit dans une dynamique de croissance durable. Il vise à encourager le tourisme et à créer des opportunités pour les acteurs économiques tout en respectant l'équilibre écologique et patrimonial du site.

A. L'ECONOMIE : RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Le projet sur le Domaine de Voisins aura un impact significatif sur l'économie locale, à la fois pendant la phase de chantier, prévue sur une durée de trois ans, et lors de l'exploitation permanente du site. Cette dynamique économique s'inscrira pleinement dans le développement du territoire et bénéficiera à de nombreux acteurs locaux.

Durant la phase de construction, le projet générera une augmentation notable de l'offre d'emploi dans le secteur du bâtiment et des travaux publics sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires. Près de 500 emplois équivalent temps plein seront créés (calculés en fonction du coût des travaux sur une période de 3 ans), mobilisant des entreprises et des artisans principalement issus de la région francilienne. Le porteur de projet s'engage à valoriser le savoir-faire local en favorisant la collaboration avec des prestataires du territoire, renforçant ainsi l'impact économique et social à l'échelle locale.

Une fois opérationnelle, l'activité du Domaine de Voisins créera environ 450 emplois permanents à l'année, répartis entre les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration et des loisirs. Cette création d'emplois représente un atout considérable pour les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran, qui cumulent actuellement 927 emplois en 2021 (source INSEE 2024). Cela représente ainsi une augmentation significative de près de 50 %.

En outre, cette création d'emplois contribuera également à renverser la tendance passée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération (cf présentation du contexte économique ci-avant).

Ce développement contribuera donc à dynamiser l'activité économique locale et à offrir de nouvelles opportunités professionnelles aux habitants de la région.

Le porteur de projet collaborera étroitement avec les élus locaux, notamment ceux de Saint-Hilarion, Gazeran et de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, afin de mettre en place des solutions adaptées pour les déplacements et l'hébergement des employés. Ces actions viseront à garantir des conditions de travail optimales tout en favorisant l'attractivité du territoire. Des solutions d'hébergement sur site sont d'ores et déjà prévues au niveau de la ferme de l'Essart, et la commune de Gazeran dispose d'un parc de logements qui est apte à accueillir une nouvelle population en cas de besoin.

Par ailleurs, le projet ambitionne de faire du Domaine de Voisins un pôle de référence en matière d'hôtellerie haut de gamme, de loisirs, de bien-être et de golf. Ce positionnement attractif permettra de dynamiser l'économie touristique du territoire en attirant une clientèle variée, allant des particuliers à la recherche d'expériences uniques aux entreprises souhaitant organiser séminaires et événements dans un cadre prestigieux. Cette nouvelle offre sera ainsi un vecteur de dynamisme économique local, en permettant aux entreprises d'offrir à leurs clients et salariés cette expérience unique, ce qui contribuera à leur bonne santé économique.

Enfin, le projet constituera une source de revenus pour les collectivités locales grâce aux taxes générées par l'activité économique du domaine. Ces contributions financières viendront soutenir les budgets des communes et de la Communauté d'Agglomération, permettant de financer des projets publics et de renforcer les services offerts à la population.
Le projet défini sur le Domaine de Voisins aura un impact significatif sur l'économie locale, à la fois pendant la phase de chantier, prévue sur une durée de trois ans environ, et lors de l'exploitation permanente du site. Cette dynamique économique s'inscrira pleinement dans le développement du territoire et bénéficiera à de nombreux acteurs locaux.

B. LE PATRIMOINE : REDONNER SES LETTRES DE NOBLESSE AU DOMAINE

Le Domaine de Voisins, s'étendant sur une superficie de 230 hectares, revêt un intérêt historique et patrimonial exceptionnel. Ce caractère est illustré par plusieurs protections majeures : le château est classé Monument Historique depuis le 30 décembre 1983, et l'ensemble du domaine est reconnu comme site classé au titre des paysages depuis la même année. Ces protections attestent de la reconnaissance par l'Etat Français de la valeur architecturale, environnementale et culturelle de ce lieu emblématique.

Le Domaine de Voisins a accueilli, au fil du temps, des activités de prestige, telles qu'un golf aménagé dans les années 1920 entre la Ferme du Rossay et le château, dont la conception est attribuée aux architectes renommés Simpson & Croome. Cette fonction illustre l'élégance et le raffinement qui caractérisent l'histoire du site.

Le projet ambitionne de restaurer et de valoriser ces héritages historiques :



Le Château état actuel, photographie aérienne, 17/04/24

Source : Livret de présentation, AZA

- Pour le château : des travaux d'entretien et de restauration ciblés seront réalisés, en fonction des besoins identifiés, tant sur les façades extérieures qu'en intérieur, afin de préserver son caractère d'exception.

- Pour les autres bâtiments : l'histoire du château est intimement liée à ses dépendances, telles que l'orangerie, les communs, la Ferme du Rossay ou encore la maison du potager. Le projet vise à redonner à ces structures une nouvelle vie, en cohérence avec leur usage historique tout en leur assignant une fonction plus contemporaine :

    - Maison du potager : création de potagers à ses abords en hommage à sa vocation d'origine.
    - Orangerie : conservation de son esprit « serre » à travers des aménagements adaptés.
    - Ferme de l'Essart : intégration des fonctions de gestion et d'accueil du personnel du domaine.



Les Communs état actuel, photographie aérienne, 17/04/24
Source : Livret de présentation, AZA

Cette approche globale permettra de recréer une synergie entre les différents éléments architecturaux du domaine et d'offrir une lecture cohérente et valorisée de cet ensemble patrimonial, protégé ou non.

C. FOCUS SUR LA NECESSITE DE RESTAURATION DU CHATEAU ET DES JARDINS HISTORIQUES

En l'état actuel des choses, le site du château de Voisins est dégradé. Il apparaît donc nécessaire de le restaurer. En effet, l'état sanitaire des couvertures est préoccupant notamment en raison de la vétusté des ouvrages en ardoises, en plomb et en zinc qui sont souvent en bout d'usage. Du fait de l'usure des couvertures, les charpentes, métalliques et en bois, présentent, elles aussi, des traces de corrosion et de dégradation dues aux infiltrations d'eau. Il en va de même pour les lucarnes en bois qui sont en mauvais état suite à un manque d'étanchéité. Le bureau d'études *PIERRE BORTOLUSSI & ASSOCIÉS* explique ainsi que « les façades en pierre de taille du château de Voisins présentent des dégradations variées, allant de légères altérations, patine naturelle et encrassement, à des détériorations profondes compromettant l'intégrité de certaines zones »[1]. Certains éléments en pierre présentent également plusieurs signes de dégradations comme des fractures ou des éclats. Il en va de même pour les structures extérieures au château, comme les douves ou la cour pavée, qui présentent des signes de dégradation avancée en raison des infiltrations d'eau, comme l'illustrent les trois photos ci-après[1].

[1] Source : étude menée par PIERRE BORTOLUSSI & ASSOCIÉS



Pont entre le Canal de l'Épée et le Miroir D-Ma-03
Fracturation très importante et du pont entre le Miroir et le canal de l'Épée sur ces deux faces, serrureries très corrodées

L'intérieur du château présente quant à lui un bon état général de conservation mais avec toutefois quelques signes de dégradation par endroits. Le bureau d'études *PIERRE BORTOLUSSI & ASSOCIÉS* mentionne des traces d'humidité, des traces de rouille, des fissures superficielles et quelques signes de vieillissement s'agissant des ferronneries. Dans le petit et le grand salon, on note quelques fissures au sein des plafonds et des signes d'usure sur les boiseries. On retrouve cet état d'usure plus ou moins avancé dans l'ensemble du château du domaine de Voisin (Voir photo ci-dessous[1]).



A la vue des différents éléments mentionnés précédemment, il apparaît clairement que le château du domaine de Voisins est un édifice remarquable qui montre des signes d'usure importants. Les dégradations mentionnées dans le rapport du bureau d'études PIERRE BORTOLUSSI & ASSOCIÉS semblent être de nature à se poursuivre dans le temps, en l'absence de la mise en œuvre d'une couteuse opération de rénovation.

La remise à neuf des couvertures, le traitement des charpentes et le remplacement des pièces dégradées, la restauration des pièces remarquables du château (bibliothèque, salon, chapelle) ainsi que des éléments en pierre de la façade et du jardin démontrent ainsi l'intérêt patrimonial de ce projet.

A cela s'ajoute la qualité des propositions d'interventions qui cherchent le plus possible à préserver l'identité du monument à travers la réutilisation des matériaux identiques à ceux historiquement présents sur le site. Ainsi les « menuiseries, hors pièces classées, seront remplacées par des menuiseries traditionnelles à l'identique ». Il y a également une volonté d'effacer les traces des

précédentes restaurations, qui n'ont pas toujours été d'une grande qualité, afin de rendre au site un aspect le plus proche possible de son aspect initial. Il y a donc un véritable travail de restauration de l'ensemble du site afin de préserver dans le temps l'identité du domaine de Voisin.

Le projet accorde également une attention particulière à la restauration et à la mise en valeur du paysage. Les travaux porteront sur :

- Les grands espaces naturels : restauration des boisements, du lac et de ses berges pour retrouver leur éclat d'origine.
- Les aménagements paysagers :
    - restauration des éléments paysagers aux abords du château à l'identique de leur aspect originel,
    - conception respectueuse et harmonieuse de l'aménagement paysager du parc, mettant en valeur les bâtiments tout en conservant l'identité historique et environnementale du site.

Le projet s'accompagne en effet d'une volonté clairement établie de redonner aux jardins qui entourent le château leur aspect historique. Cela passe par un renforcement de la scénographie initiale de ces jardins avec un travail sur les perspectives qui doivent être renforcées par un meilleur entretien des arbres, arbustes et berges, avec le passage d'une lisière homogène à une lisière paysagère[2]. Les principales perspectives du site sont les suivantes :

- celle située à l'arrière du château,
- celle située en direction du miroir d'eau depuis l'extrémité de la cour d'honneur
- celle créée par le canal de l'épée. Les berges de ce dernier présentent d'ailleurs un état de dégradation très avancé qui nuit à la qualité paysagère du site.

Le projet porte également sur une remise en valeur des espaces fleuris et arborés avec une proposition de palette végétale complète, établie à partir d'observations de sites similaires. Le parterre de la Légion sera également retravaillé pour retrouver une complexité minérale et végétale disparue avec l'usure de ces espaces (Voir les photos ci-après[2]).

[2] D'après l'étude menée par JB Duchêne – Architecte Paysagiste

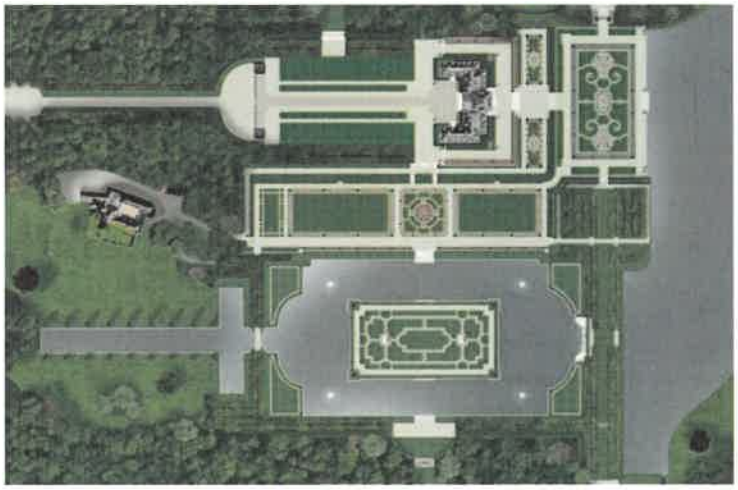
Les Parterres de la Légion et du Midi



L'ensemble des jardins sera retravaillé pour redonner au site son aspect initial avec un remplacement des arbustes et buis abîmés et de nombreuses plantations de plates-bandes et haies identifiées par *JB Duchêne – Architecte Paysagiste* comme des éléments appartenant à la composition historique du site.

A terme, le site devrait ainsi retrouver son patrimoine paysager historique qui tend actuellement, à la manière de son patrimoine architectural, à lentement se dégrader.

Plan de composition du château de Voisin et de ses abords réalisés par JB Duchêne – Architecte Paysagiste :



Source : CH1-APS-04-Historical Gardens - JB Duchêne – Architecte Paysagiste

Enfin, un aspect essentiel du projet est l'ouverture de ce site prestigieux, aujourd'hui fermé au public et réservé à des activités privées telles que la chasse. Cette transformation permettra ainsi l'accès du domaine à une clientèle élargie grâce au développement d'une offre d'hébergement, de loisirs et de restauration. Cette ouverture au public est une véritable opportunité pour partager ce patrimoine exceptionnel avec la population, tout en renforçant son rôle culturel et économique au sein du territoire.

D. ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE

Actuellement, le Domaine de Voisins tire ses ressources financières d'une activité de chasse. Cette pratique, bien qu'historique, a contribué à la dégradation des milieux naturels en raison notamment de l'élevage intensif de canards et de faisans et des flux de nutriments associés, qui ont affecté l'équilibre écologique du site. Par ailleurs, l'entretien de ce vaste domaine exige des investissements conséquents, que le propriétaire n'a pas toujours été en mesure de réaliser ces dernières années, compromettant l'état général des espaces naturels.

Le projet du Domaine de Voisins ambitionne de réhabiliter et de valoriser l'environnement du site tout en repensant sa gestion de manière à concilier durabilité écologique et activités humaines. L'objectif est de transformer le domaine en un espace modèle où la préservation des milieux naturels et le développement d'activités respectueuses de l'environnement coexistent harmonieusement.

Dans un premier temps, il s'agira de réorganiser et de structurer l'activité de chasse afin de réduire son impact écologique. Cela passera par :

- L'arrêt de l'élevage intensif et des apports de nutriments associés, responsables d'une dégradation de la qualité environnementale.
- La préservation de l'activité de chasse en tant qu'élément historique et identitaire du domaine, mais dans des conditions compatibles avec les enjeux de conservation des milieux naturels.



Volières présentes sur le côteau de la Remise au Chat, photographie aérienne, 17/04/24

Source : Livret de présentation, AZA

Ce réaménagement sera rendu possible par une diversification des activités et un changement d'usage du domaine, car jusqu'à présent, la chasse constituait l'unique source de revenus permettant de financer l'entretien du site et des bâtiments.

La restauration des écosystèmes du Domaine de Voisins est une priorité centrale du projet et se déclinera en plusieurs volets :

- Milieux aquatiques :
    - La restauration de la Guéville, un élément clé pour atteindre un bon état écologique, conformément à la directive cadre sur l'eau (DCE) et aux réglementations en vigueur.

- Boisements :
    - Mise en place d'un plan de gestion forestière basé sur un état des lieux actualisé.
    - Allocation des ressources nécessaires pour garantir une gestion durable des forêts, favorisant leur régénération et leur biodiversité.

- Milieux agricoles :
    - Réintroduction d'une agriculture durable et responsable, notamment par le développement de cultures maraîchères. Ces productions locales seront valorisées directement sur le domaine, par exemple via une vente en circuit court ou une intégration à l'offre touristique et gastronomique du site.

Cette restauration présente un intérêt général pour le territoire dans la mesure où l'ensemble des milieux naturels interagissent entre eux, à l'image de la Guéville qui traverse 5 communes du département.

Avec la restauration des écosystèmes, une attention particulière sera portée à la gestion des impacts des futures activités humaines. Pour cela, plusieurs mesures seront mises en œuvre :

- Installation d'un système d'assainissement adapté aux besoins du domaine afin de prévenir toute pollution des sols et des eaux.
- Adoption d'une gestion durable des réseaux et des infrastructures, minimisant l'impact environnemental des aménagements.

Le projet d'aménagement s'engage à conserver et protéger les zones écologiques les plus sensibles du domaine, celles présentant le plus fort potentiel pour le développement de la biodiversité. Ces espaces seront préservés à long terme, contribuant à une augmentation progressive de la richesse écologique du site.

En redéfinissant les usages du Domaine de Voisins, ce projet propose une approche novatrice et ambitieuse. Il vise non seulement à restaurer des milieux naturels dégradés, mais aussi à créer les conditions d'une gestion durable qui préservera la biodiversité tout en intégrant des activités humaines respectueuses. Ce modèle de transition écologique et économique pourrait servir d'exemple pour d'autres sites patrimoniaux confrontés à des enjeux similaires.

CONCLUSION

Le projet du Domaine de Voisins conjugue restauration patrimoniale, mise en valeur paysagère et environnementale. Il s'inscrit ainsi dans l'intérêt général du territoire en promouvant une dynamique de préservation et de valorisation durable, tout en enrichissant l'offre culturelle, économique et touristique de la région.

VI. ANALYSE DU SECTEUR DU PROJET SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

Les principaux enjeux environnementaux du secteur du projet sont présentés synthétiquement dans ce chapitre, sur la base de l'état initial réalisé dans le dossier de demande d'autorisation environnementale unique réalisé par le bureau d'études « GINGER BURGEAP ».

Climat (enjeu modéré)

Le climat en Île-de-France est qualifié d'océanique « altéré », car les écarts annuels de températures sont plus prononcés et les précipitations sont moins abondantes par rapport au climat océanique. La pluviométrie est plutôt bien répartie tout au long de l'année et les températures sont relativement douces.

Cependant, ces conditions sont altérées par le changement climatique qui provoque une augmentation de la fréquence des évènements extrêmes (pluie/inondations, sécheresses...) et une diminution des précipitations annuelles moyennes.

Topographie (enjeu modéré)

La topographie du site d'étude est marquée par la présence de la rivière La Guéville. L'altitude maximale du site est de 167 m NGF au niveau du relief boisé au nord et de 129 m NGF en fond de vallée, à la hauteur du lit de la rivière.

Sol et sous-sol (enjeu faible)

Les horizons géologiques rencontrés au sein du site sont les suivantes (de la surface vers les couches plus profondes) : des limons des plateaux et argiles a meulières, des colluvions composées de sables de fontainebleau, des sables de Breuillet et argiles plastiques et enfin des craies a Belemnitella Mucronata composés de craie bleuâtre à grise avec de la roche à silex.

Eaux superficielles (enjeu fort)

Le réseau hydrographique au droit du site d'étude est décomposé entre le réseau hydrographique principal (la Guéville) et le réseau hydrographique secondaire (fossés, ru, ...). Le caractère sableux des zones basses et des versants limite l'extension de ce réseau en dehors de la Guéville et des principaux thalwegs.

Eaux souterraines (enjeu modéré)

Une étude hydrogéologique préliminaire a été réalisée par GINGER BURGEAP en Octobre 2024.
Deux nappes ont été retenues dans l'étude hydrogéologique :

- la nappe superficielle des Sables de Fontainebleau ;
- la nappe de la craie ;

Les paramètres hydrodynamiques collectés dans la bibliographie pour les deux aquifères montrent une productivité moyenne à bonne avec un aquifère de la Craie qui serait le plus productif au droit du site, sous réserve que le toit de la craie soit effectivement fissuré. Sur

l'aquifère de la Craie, la productivité est directement liée au taux de fracturation/fissuration et à la possible connexion avec l'aquifère du dessus. Les ouvrages proches de vallées (Guéville, Guesle) sont les plus productifs.

Pour les données disponibles de la nappe des Sables de Fontainebleau, les valeurs ne semblent montrer aucune anomalie physico-chimique à l'exception d'un pic de concentration en Fer en 2004 pour l'ouvrage BSS000RHTL et en 2012 pour le BSS000RHST. La conductivité des eaux de la nappe des Sables de Fontainebleau est comprise entre 500 et 600 µS/cm avec un pH autour de 7,4. Les eaux de la nappe de la craie présentent aussi une conductivité entre 500 et 600 µS/cm et un pH de 7,2. Une teneur plus élevée en fer et en manganèse y était mesurée

Gestion et usages de l'eau (enjeu faible)

Une consultation de l'Agence Régional de Santé (ARS) des Yvelines a été réalisée par courriel en Aout 2024 pour connaitre la présence de captages EDCH dans le secteur et obtenir une cartographie des périmètres de protection le cas échéant. Le retour transmis par l'ARS 78 (mails du 08/08/2024 de Sophie COURTOIS) fait état de 5 captages à proximité du site.

Inventaire des protections et autres zonages (enjeu faible)

Le site n'est concerné par aucun zonage d'inventaire ou de protection, et n'interfère pas à distance avec aucun d'eux.

Continuités écologiques (enjeu faible)

Le site, de par sa surface et sa position, se trouve dans un réseau de continuités écologiques en lien avec les massifs forestiers voisins et la vallée de la Guéville.

Biodiversité (enjeu fort)

Le site présente un enjeu de biodiversité fort, en raison de la présence combinée d'habitats diversifiés et d'espèces protégées. Les boisements humides et feuillus constituent des milieux d'importance majeure : ils offrent des gîtes potentiels à plusieurs chiroptères protégés (Murin d'Alcathoé, Murin de Daubenton, Noctule commune, Pipistrelle commune) et abritent aussi le Loir et le Lérot, deux espèces à enjeu très fort. Ces milieux accueillent également une avifaune forestière riche, incluant des espèces remarquables telles que la Chouette effraie, le Pic noir, le Pic mar ou encore la Bécasse des bois.

Les prairies de fauche diversifiées, pelouses calcicoles et friches herbacées hébergent plusieurs insectes patrimoniaux à enjeu fort ou très fort, notamment la Turquoise de la Globulaire, le Zygène des prés, ainsi que de nombreux hyménoptères pollinisateurs (Lindenius subaeneus, Lasioglossum brevicorne, Eucera longicornis, etc.). Ces habitats constituent des zones essentielles d'alimentation et de reproduction, contribuant à la connectivité écologique du site.
Le bâti ancien joue également un rôle écologique notable : il offre des sites de gîte, de reproduction et de chasse pour des espèces protégées comme l'Effraie des clochers, l'Hirondelle rustique et l'Oreillard gris.

Zones humides (enjeu fort)

Le diagnostic de zone humide selon le protocole réglementaire a conduit à identifier 10,4 ha de zones humides sur le domaine, principalement de type alluvial en lien avec la Guéville.

Espaces agricoles (enjeu fort)

Le site présente 28 ha de terres agricoles et un élevage de canards et faisans pour la chasse.

Inventaire des protections patrimoniales (enjeu fort)

Le site est ancré dans un lieu riche en histoire, les zones protégées et les sites inscrits y sont nombreux.

Le site d'étude se trouve dans un périmètre de protection réglementaire du patrimoine. Le Monument Historique « Le Château de Voisins » est situé au sein même du périmètre d'étude. Le site classé le « Domaine de Voisins » est recensé au sein du site d'étude, ; le site inscrit le plus proche est la « Perspective du tapis vert de Rambouillet » localisé à environ 3,3 km à l'ouest du site d'étude.

Il se situe également à 4,3 km à l'est du château de Rambouillet dont le parc et le château sont classés.

Paysage (enjeu fort)

Les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran possèdent des paysages typiques de villages ruraux d'Île-de-France. Elles sont essentiellement recouvertes de zones boisées et agricoles et les parties urbanisées ne concernent qu'une infime partie du territoire des deux communes.

Le paysage de Saint-Hilarion s'organise autour de la vallée de Guéville, axe central où l'eau est omniprésente, tandis que les plateaux agricoles occupent les franges du territoire. La commune est soumise à une pression urbaine sans cesse croissante. Ainsi, la municipalité cherche à mettre en place des mesures visant à protéger les milieux les plus sensibles pour permettre une gestion durable de son territoire.

Le centre de la commune de Gazeran étant accolé à Saint-Hilarion, cette description lui correspond également. Mais la commune s'étend sur une plus grande surface, ses territoires au nord sont recouverts par la forêt de Rambouillet et au sud ils s'étendent jusqu'aux plaines agricoles de la petite Beauce, et à la zone urbaine de Rambouillet au sud-est.

Patrimoine archéologique (enjeu modéré)

Le patrimoine archéologique des deux communes est chargé. On y retrouve des traces de vie humaine datant de la préhistoire jusqu'au haut Moyen Âge.

Occupation du sol (enjeu fort)

D'après l'Institut Paris Région, le territoire de la commune de Saint-Hilarion est scindé en deux parties, d'une part des espaces boisés (à 52%) et d'autre part des terres agricoles (à 37%). Le constat est le même pour la commune de Gazeran qui comprend également des espaces boisés (à 46%) et des espaces agricoles (à 45%).

Depuis les années 1950, le site d'étude est occupé par des espaces agricoles et des zones boisées.

Documents de planification (enjeu fort)

Les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran sont concernées par de multiples documents de planification, principalement à l'échelle de la région Île-de-France, du Département des Yvelines et de la communauté d'agglomération de Rambouillet, à savoir :

- Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF-E)
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de l'Île-de-France
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Sud Yvelines
- Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoire
- Les PLU de Saint-Hilarion et de Gazeran

À l'échelle de la commune de Saint-Hilarion, c'est le PLU approuvé lors du conseil municipal du 5 Juillet 2013 qui s'applique.
À l'échelle de la commune de Gazeran, c'est le PLU approuvé lors du conseil municipal du 21 mars 2017 qui s'applique.

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (enjeu modéré)

Le site d'étude est concerné par :
- Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel,
- Des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements,
- Des servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique,
- Des servitudes relatives au bruit des infrastructures de transport routes et voie ferrée.

Réseau (enjeu modéré)

Le site d'étude est relié au réseau d'eau potable de Saint-Hilarion, cependant il n'est pas relié au réseau d'assainissement et est autonome en ce qui concerne la gestion des eaux usées.
Il n'est relié à aucun réseau hydraulique de Gazeran.

Risques naturels (enjeu modéré)

Le site est concerné par les risques suivants :

- Risque inondation par débordement de cours d'eau : nul,
- Risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles : moyen à fort,
- Risque d'inondation par remontée de nappe : modéré
- Risque sismique : très faible.
- Risques climatiques : moyen

Risques technologiques (enjeu faible)

Les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran ne sont concernées par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Le site du projet est potentiellement concerné par le risque technologique lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière (D906).

Aucun établissement classé ICPE en activité n'est recensé à proximité du site, le risque est donc nul.

Pollution du sol (enjeu faible)

Le site d'étude est localisé dans une zone majoritairement agricole et naturelle, aucune industrie potentiellement polluante n'est dans son périmètre.

Pollution de l'eau (enjeu modéré)

Les risques de pollution de l'eau existent, ils sont liés à :

- La station d'épuration de Gazeran qui rejette dans la Guéville les eaux traitées ;
- Les rejets directs d'eaux usées dans la rivière, dont celles du Domaine ;
- La voirie et les accidents de la route ;
- L'activité agricole.

Pollution de l'air (enjeu faible)

Le site d'étude se situe à l'extrême limite de la grande couronne Parisienne, il est donc relativement épargné par les épisodes de pollution atmosphérique important que peuvent subir la ville de Paris et sa petite couronne.

La qualité de l'air est moyenne ou bonne pour 79% des jours de l'année.

Compte tenu de la proximité entre Saint-Hilarion et Gazeran, les données de pollution atmosphérique sont identiques pour les deux communes.

Pollution lumineuse (enjeu faible)

Le site étudié se trouve au sein d'une zone majoritairement agricole en périphérie de Rambouillet, il subit une pollution lumineuse modérée.

Population (enjeu faible)

Le site est localisé en dehors des zones urbaines, et entre les zones urbanisées de Saint-Hilarion et de Gazeran.

En 2020, Saint-Hilarion comptait 906 habitants, avec une population en croissance variable mais positive (depuis 1968 la population de Saint-Hilarion a doublé). La répartition entre les tranches d'âge des habitants de la commune est plutôt égale avec un pic de population âgée de 45 à 59 ans.

En 2020, Gazeran comptait 1295 habitants, avec une population en croissance toujours positive. La répartition entre les tranches d'âge des habitants de la commune est plutôt égale avec un pic de population âgée de 45 à 59 ans.

Economie (enjeu faible)

En 2020 sur le territoire de Saint-Hilarion, 78% de la population est identifiée comme active dont 72% avec emploi et 6% sans emploi. Ces données sont légèrement supérieures à celles enregistrées à l'échelle du département des Yvelines. La commune compte une population en majorité de cadres et professions intellectuelles supérieures.

En 2020 sur le territoire de Gazeran, 80% de la population est identifiée comme active dont 74% avec emploi et 6% sans emploi. Ces données sont légèrement supérieures à celles enregistrées à l'échelle du département des Yvelines. La commune compte une population en majorité de cadres et professions intellectuelles supérieures.

Equipements (enjeu faible)

Les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran disposent d'une offre d'équipements collectifs suffisante au niveau sportif et scolaire pour leur territoire. Elles manquent cependant d'équipements de santé. Les habitants des deux communes peuvent toutefois trouver les services et les équipements manquants au sein de la commune de Rambouillet.

Mobilité (enjeu modéré)

Une étude trafic a été réalisée par IRIS Conseil en avril 2024.

- Le Château du domaine de Voisins bénéficie d'un unique accès depuis la RD906, la seule route départementale traversant Saint-Hilarion et franchissant le ruisseau de La Guéville, assurant ainsi la liaison entre Épernon et Rambouillet.
- Les comptages automatiques effectués entre le 27 mars 2024 et le 4 avril 2024 ont permis d'identifier des trafics modérés sur la RD906 (environ 3 900 véhicules) et faible sur la Route du Moulin de Recule (moins de 2 000 véhicules). Sur la RD906, le nombre de poids-lourds est relativement faible, avoisinant les 100 par jour dans

toutes les directions. On observe une dizaine de poids-lourds sur la Route du Chemin de Recule par jour.

- Les comptages directionnels mettent en évidence les différentes charges de trafic et mouvements pendant les heures de pointe. Les deux carrefours présentent un faible trafic aux heures de pointe, avec une concentration significative de déplacements vers Rambouillet le matin et depuis Rambouillet le soir. L'accès au Château de Voisins est peu emprunté sur les deux intersections, avec des volumes de circulation limités.
- Les calculs de capacité montrent un fonctionnement circulatoire satisfaisant des différents carrefours avec des temps d'attente acceptables.

Réseaux de transport (enjeu faible)

La commune de Saint-Hilarion est desservie par une seule ligne de bus (Ligne 24) facilitant la liaison entre Rambouillet et Raizeux. Elle permet ainsi la desserte de la ligne N du Transilien (Rambouillet – Paris Montparnasse en 1h04) et la ligne TER Chartres – Paris Montparnasse en 33 min.

La ligne 24 du bus est opérée par Transdev. Elle opère :
- 4 passages le matin en direction de Rambouillet (entre 7h42 et 8h54),
- Et 7 passages depuis Rambouillet (entre 12h55 et 18h13).

Elle dessert en 5 arrêts la commune de Saint-Hilarion :
- L'arrêt Mairie,
- L'arrêt Petit Goulet,
- L'arrêt Saint-Antoine,
- L'arrêt Séry,
- Et l'arrêt Route d'Epernon.

Stationnement (enjeu nul)

Peu de places de stationnement sont mises à disposition dans les deux communes. En général, le stationnement se fait sur le domaine privé.

Bruit (enjeu faible)

Le site d'étude est longé au nord par la D906 cette installation est classée catégorie 3 et 4 avec un périmètre de secteur affecté par le bruit de 100 et 30m. Il est longé au sud par la voie ferrée, installation classée catégorie 2 avec un périmètre de secteur de 250m.

Déchets (enjeu faible)

La gestion des déchets est de compétence de la communauté de communes dont font partie Saint-Hilarion et Gazeran. Elle est assurée par le SICTOM de la région de Rambouillet.

Bilan des émissions de GES (enjeu modéré)

Un bilan des émissions de GES du site a été rédigée par GINGER BURGEAP en septembre 2025.
Il conclut que le site génère :
- Énergie des bâtiments : 9 431 800 kWh consommés, générant 29 812 tCO2e.
- Déplacements des visiteurs : 213 136 000 km parcourus, produisant 9 822 tCO2e.
- Déplacements des employés : 249 273 km parcourus, émettant 39 tCO2e.

Au total, ces postes représentent 39 673 tCO2e d'émissions de gaz à effet de serre.

Energie (enjeu modéré)

Une étude d'approvisionnement en énergie renouvelable a été réalisée par GINGER BURGEAP en septembre 2025.

Les communes de Saint-Hilarion et Gazeran doivent participer à la réduction des émissions de gaz à effets de serre, à l'amélioration de leurs efficacités énergétiques et au développement de la part des énergies renouvelables dans leurs consommations énergétiques conformément aux objectifs du SRCAE et PCAET.

L'analyse du potentiel en énergies renouvelables a permis identifier les 3 filières à énergies renouvelables et de récupération les plus pertinentes au regard du contexte du site. Le recours à l'aérothermie, la géothermie, la biomasse et le photovoltaïque ont été identifiés.

Ilot de Chaleur Urbain (ICU) (enjeu faible)

Le site est composé en majorité d'espaces de nature non imperméabilisés (prairies, forêts...).
Seulement quelques bâtiments sont présents sur le site d'étude.
Le site d'étude ne participe globalement pas l'effet ilot de chaleur urbain.

VII. PRINCIPALES INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les principales incidences prévisibles du projet sur l'environnement sont présentées dans le dossier d'évaluation environnementale unique réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale.

Département des Yvelines

Commune de Gazeran

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité
Pièce n°1 : Pièces administratives



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mars 2017

Mise en compatibilité approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

Département des Yvelines

Commune de Gazeran

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

Pièce 2 : Rapport de présentation



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mars 2017

Mise en compatibilité approuvée le :

Ensemble participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PRESENTATION DU PROJET 4

II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU PROJET 7

III. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 15

A. MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 15
A. CREATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 17
B. MODIFICATION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES 20
1. LE ZONAGE 20
2. LE REGLEMENT 28

IV. ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES 33

A. SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL 33
B. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU SUD-YVELINES DE 2014 37
C. LA REVISION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE 41
D. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) 48
E. PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE LA CA RAMBOUILLET TERRITOIRES 52

V. PRINCIPALES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 54

A. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 54
B. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES 54
1. MESURES CONCERNANT LES MILIEUX PHYSIQUES 55
2. MESURES CONCERNANT LA GESTION DES EAUX 55
3. LES MILIEUX NATURELS 56
4. MESURES CONCERNANT LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER 58
5. MESURES CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS 59
6. MESURES CONCERNANT LES GAZ À EFFET DE SERRE ET LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE 59

I. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PRESENTATION DU PROJET

Source : Dossier de demande d'autorisation environnementale, Projet d'aménagement du Domaine de Voisins à Saint-Hilarion et Gazeran, 07/11/2025

Objectif du projet

Le domaine de Voisins est situé à environ 80 km de Paris et à 10 km de Rambouillet, dans les Yvelines, en région Île-de-France. Il s'étend sur deux communes : Saint-Hilarion et Gazeran.

Le domaine est traversé par la rivière La Guéville. Il comprend 218 hectares comprenant de vastes zones boisées et des terres agricoles.

Le château, ses jardins et un ensemble de bâtiments annexes sont répartis sur le domaine : les communs, une orangerie, la maison du potager, des bâtiments de ferme et diverses maisons. Il s'agit d'un des domaines de chasse les plus renommés de France. Il attire une clientèle internationale en raison de son cadre exceptionnel.

Le projet prend place dans un environnement de site classé et de protection au titre des monuments historiques, et constitue un site de grande qualité. Sa conservation revêt de ce fait un intérêt général au sens de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 susvisée.

Le château jouit d'une réputation établie par les chasses saisonnières, le réseau du précèdent propriétaire et les manifestations qu'il a accueillies.

Avec le temps, le Château, l'Orangerie, les Communs, la ferme du Rossay et la maison du Potager ont souffert d'un manque d'entretien. Afin de garantir leur pérennité, le projet consiste à les restaurer selon les normes constructives et les standards d'un établissement recevant du public.

L'objectif du projet est donc de créer une offre adaptée qui s'intègre et préserve l'intégrité du domaine en transformant le domaine de Voisins en un hôtel cinq étoiles. L'aura du château sera valorisée et l'offre proposée sera élargie afin de créer une destination incontournable pour les clients français et internationaux.

Ainsi, le domaine serait pérennisé tout en préservant les traditions qui lui sont rattachées pour offrir un environnement agréable et sécurisé, tant pour la clientèle que pour le personnel du château.

Programme

Sur un terrain d'environ 218 ha, le projet prévoit la rénovation et le réaménagement du Domaine de Voisins, dans l'objectif d'y accueillir et développer une offre de service hôtelière 5*. Dans le cadre du projet seront créés des équipements haut de gamme (spa, business center, golf) et ainsi qu'une offre d'hébergement à destination des clients (suites, maisons).

Plus précisément, le projet comprendra :

- La restauration et la transformation du château historique, avec l'aménagement de suites et d'un restaurant étoilé Michelin et d'autres offres de restauration,
- L'orangerie, et sa nouvelle extension pour accueillir le service SPA, bien être, un restaurant et une offre de suite,
- Le bâtiment des Communs, qui conservera sa fonction initiale. Une extension, un restaurant et des chambres y seront ajoutés,
- La ferme historique du Rossay qui accueillera un centre d'affaires et le club house du Golf
- La ferme de l'Essart centralisera l'ensemble des services nécessaires, notamment une cuisine centrale,
- Divers types de maisons haut de gamme, de part et d'autre de la plaine
- La réfection et l'extension de la laverie,
- Un parcours de golf aménagé et paysagé.

Au total, le projet développera environ 23 000 m² de SDP. La hauteur des bâtiments nouveaux sera de 12 m maximum (R+1 +combles max) afin de garantir une harmonie avec l'existant.

L'activité de chasse sera maintenue avec un départ de chasse depuis la Ferme du Rossay; cependant, les activités de chasse seront menées hors du Domaine sur des terrains alentours (baux de chasse en vigueur). L'élevage de gibiers (canards et faisans) sera définitivement arrêté et les installations (volières, bâtiment d'élevage) seront démolies.

Les clôtures du site sont disparates (grillages, mur) et devront être traitées pour améliorer la sécurité du site et éviter l'entrée de gros gibier dans le Domaine.

Plan de masse du Projet / *Source : SCI 5QMA, Novembre 2025*



II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU PROJET

Source : Dossier de demande d'autorisation environnementale, Projet d'aménagement du Domaine de Voisins à Saint-Hilarion et Gazeran, 07/11/2025

Les principaux enjeux environnementaux du secteur du projet sont présentés synthétiquement dans ce chapitre, sur la base de l'état initial réalisé dans le dossier de demande d'autorisation environnementale unique réalisé par le bureau d'études « GINGER BURGEAP ».

Climat (enjeu modéré)

Le climat en Île-de-France est qualifié d'océanique « altéré », car les écarts annuels de températures sont plus prononcés et les précipitations sont moins abondantes par rapport au climat océanique. La pluviométrie est plutôt bien répartie tout au long de l'année et les températures sont relativement douces.

Cependant, ces conditions sont altérées par le changement climatique qui provoque une augmentation de la fréquence des évènements extrêmes (pluie/inondations, sécheresses...) et une diminution des précipitations annuelles moyennes.

Topographie (enjeu modéré)

La topographie du site d'étude est marquée par la présence de la rivière La Guéville. L'altitude maximale du site est de 167 m NGF au niveau du relief boisé au nord et de 129 m NGF en fond de vallée, à la hauteur du lit de la rivière.

Sol et sous-sol (enjeu faible)

Les horizons géologiques rencontrés au sein du site sont les suivantes (de la surface vers les couches plus profondes) : des limons des plateaux et argiles a meulières, des colluvions composées de sables de fontainebleau, des sables de Breuillet et argiles plastiques et enfin des craies a Belemnitella Mucronata composés de craie bleuâtre à grise avec de la roche à silex.

Eaux superficielles (enjeu fort)

Le réseau hydrographique au droit du site d'étude est décomposé entre le réseau hydrographique principal (la Guéville) et le réseau hydrographique secondaire (fossés, ru, ...). Le caractère sableux des zones basses et des versants limite l'extension de ce réseau en dehors de la Guéville et des principaux thalwegs.

Eaux souterraines (enjeu modéré)

Une étude hydrogéologique préliminaire a été réalisée par GINGER BURGEAP en Octobre 2024. Deux nappes ont été retenues dans l'étude hydrogéologique :

- la nappe superficielle des Sables de Fontainebleau ;
- la nappe de la craie ;

Les paramètres hydrodynamiques collectés dans la bibliographie pour les deux aquifères montrent une productivité moyenne à bonne avec un aquifère de la Craie qui serait le plus productif au droit du site, sous réserve que le toit de la craie soit effectivement fissuré. Sur l'aquifère de la Craie, la productivité est directement liée au taux de fracturation/fissuration et à la possible connexion avec l'aquifère du dessus. Les ouvrages proches de vallées (Guéville, Guesle) sont les plus productifs.

Pour les données disponibles de la nappe des Sables de Fontainebleau, les valeurs ne semblent montrer aucune anomalie physico-chimique à l'exception d'un pic de concentration en Fer en 2004 pour l'ouvrage BSS000RHTL et en 2012 pour le BSS000RHST. La conductivité des eaux de la nappe des Sables de Fontainebleau est comprise entre 500 et 600 µS/cm avec un pH autour de 7,4. Les eaux de la nappe de la craie présentent aussi une conductivité entre 500 et 600 µS/cm et un pH de 7,2. Une teneur plus élevée en fer et en manganèse y était mesurée

Gestion et usages de l'eau (enjeu faible)

Une consultation de l'Agence Régional de Santé (ARS) des Yvelines a été réalisée par courriel en Aout 2024 pour connaitre la présence de captages EDCH dans le secteur et obtenir une cartographie des périmètres de protection le cas échéant. Le retour transmis par l'ARS 78 (mails du 08/08/2024 de Sophie COURTOIS) fait état de 5 captages à proximité du site.

Inventaire des protections et autres zonages (enjeu faible)

Le site n'est concerné par aucun zonage d'inventaire ou de protection, et n'interfère pas à distance avec aucun d'eux.

Continuités écologiques (enjeu faible)

Le site, de par sa surface et sa position, se trouve dans un réseau de continuités écologiques en lien avec les massifs forestiers voisins et la vallée de la Guéville.

Biodiversité (enjeu fort)

Le site présente un enjeu de biodiversité fort, en raison de la présence combinée d'habitats diversifiés et d'espèces protégées. Les boisements humides et feuillus constituent des milieux d'importance majeure : ils offrent des gîtes potentiels à plusieurs chiroptères protégés (Murin d'Alcathoé, Murin de Daubenton, Noctule commune, Pipistrelle commune) et abritent aussi le Loir et le Lérot, deux espèces à enjeu très fort. Ces milieux accueillent également une avifaune forestière riche, incluant des espèces remarquables telles que la Chouette effraie, le Pic noir, le Pic mar ou encore la Bécasse des bois.

Les prairies de fauche diversifiées, pelouses calcicoles et friches herbacées hébergent plusieurs insectes patrimoniaux à enjeu fort ou très fort, notamment la Turquoise de la Globulaire, le Zygène des prés, ainsi que de nombreux hyménoptères pollinisateurs (Lindenius subaeneus, Lasioglossum brevicorne, Eucera longicornis, etc.). Ces habitats constituent des zones essentielles d'alimentation et de reproduction, contribuant à la connectivité écologique du site.

Le bâti ancien joue également un rôle écologique notable : il offre des sites de gîte, de reproduction et de chasse pour des espèces protégées comme l'Effraie des clochers, l'Hirondelle rustique et l'Oreillard gris.

Zones humides (enjeu fort)

Le diagnostic de zone humide selon le protocole réglementaire a conduit à identifier 10,4 ha de zones humides sur le domaine, principalement de type alluvial en lien avec la Guéville.

Espaces agricoles (enjeu fort)

Le site présente 28 ha de terres agricoles et un élevage de canards et faisans pour la chasse.

Inventaire des protections patrimoniales (enjeu fort)

Le site est ancré dans un lieu riche en histoire, les zones protégées et les sites inscrits y sont nombreux.

Le site d'étude se trouve dans un périmètre de protection réglementaire du patrimoine. Le Monument Historique « Le Château de Voisins » est situé au sein même du périmètre d'étude. Le site classé le « Domaine de Voisins » est recensé au sein du site d'étude, ; le site inscrit le plus proche est la « Perspective du tapis vert de Rambouillet » localisé à environ 3,3 km à l'ouest du site d'étude.

Il se situe également à 4,3 km à l'est du château de Rambouillet dont le parc et le château sont classés.

Paysage (enjeu fort)

Les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran possèdent des paysages typiques de villages ruraux d'Île-de-France. Elles sont essentiellement recouvertes de zones boisées et agricoles et les parties urbanisées ne concernent qu'une infime partie du territoire des deux communes.

Le paysage de Saint-Hilarion s'organise autour de la vallée de Guéville, axe central où l'eau est omniprésente, tandis que les plateaux agricoles occupent les franges du territoire. La commune est soumise à une pression urbaine sans cesse croissante. Ainsi, la municipalité cherche à mettre en place des mesures visant à protéger les milieux les plus sensibles pour permettre une gestion durable de son territoire.

Le centre de la commune de Gazeran étant accolé à Saint-Hilarion, cette description lui correspond également. Mais la commune s'étend sur une plus grande surface, ses territoires au nord sont recouverts par la forêt de Rambouillet et au sud ils s'étendent jusqu'aux plaines agricoles de la petite Beauce, et à la zone urbaine de Rambouillet au sud-est.

Patrimoine archéologique (enjeu modéré)

Le patrimoine archéologique des deux communes est chargé. On y retrouve des traces de vie humaine datant de la préhistoire jusqu'au haut Moyen Âge.

Occupation du sol (enjeu fort)

D'après l'Institut Paris Région, le territoire de la commune de Saint-Hilarion est scindé en deux parties, d'une part des espaces boisés (à 52%) et d'autre part des terres agricoles (à 37%). Le constat est le même pour la commune de Gazeran qui comprend également des espaces boisés (à 46%) et des espaces agricoles (à 45%).

Depuis les années 1950, le site d'étude est occupé par des espaces agricoles et des zones boisées.

Documents de planification (enjeu fort)

Les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran sont concernées par de multiples documents de planification, principalement à l'échelle de la région Île-de-France, du Département des Yvelines et de la communauté d'agglomération de Rambouillet, à savoir :

- Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF-E)
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de l'Île-de-France
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Sud Yvelines
- Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoire
- Les PLU de Saint-Hilarion et de Gazeran

À l'échelle de la commune de Saint-Hilarion, c'est le PLU approuvé lors du conseil municipal du 5 Juillet 2013 qui s'applique.
À l'échelle de la commune de Gazeran, c'est le PLU approuvé lors du conseil municipal du 21 mars 2017 qui s'applique.

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (enjeu modéré)

Le site d'étude est concerné par :
- Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel,
- Des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements,
- Des servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique,
- Des servitudes relatives au bruit des infrastructures de transport routes et voie ferrée.

Réseau (enjeu modéré)

Le site d'étude est relié au réseau d'eau potable de Saint-Hilarion, cependant il n'est pas relié au réseau d'assainissement et est autonome en ce qui concerne la gestion des eaux usées.
Il n'est relié à aucun réseau hydraulique de Gazeran.

Risques naturels (enjeu modéré)

Le site est concerné par les risques suivants :

- Risque inondation par débordement de cours d'eau : nul,
- Risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles : moyen à fort,
- Risque d'inondation par remontée de nappe : modéré
- Risque sismique : très faible.
- Risques climatiques : moyen

Risques technologiques (enjeu faible)

Les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran ne sont concernées par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Le site du projet est potentiellement concerné par le risque technologique lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière (D906).

Aucun établissement classé ICPE en activité n'est recensé à proximité du site, le risque est donc nul.

Pollution du sol (enjeu faible)

Le site d'étude est localisé dans une zone majoritairement agricole et naturelle, aucune industrie potentiellement polluante n'est dans son périmètre.

Pollution de l'eau (enjeu modéré)

Les risques de pollution de l'eau existent, ils sont liés à :

- La station d'épuration de Gazeran qui rejette dans la Guéville les eaux traitées ;
- Les rejets directs d'eaux usées dans la rivière, dont celles du Domaine ;
- La voirie et les accidents de la route ;
- L'activité agricole.

Pollution de l'air (enjeu faible)

Le site d'étude se situe à l'extrême limite de la grande couronne Parisienne, il est donc relativement épargné par les épisodes de pollution atmosphérique important que peuvent subir la ville de Paris et sa petite couronne.

La qualité de l'air est moyenne ou bonne pour 79% des jours de l'année.

Compte tenu de la proximité entre Saint-Hilarion et Gazeran, les données de pollution atmosphérique sont identiques pour les deux communes.

Pollution lumineuse (enjeu faible)

Le site étudié se trouve au sein d'une zone majoritairement agricole en périphérie de Rambouillet, il subit une pollution lumineuse modérée.

Population (enjeu faible)

Le site est localisé en dehors des zones urbaines, et entre les zones urbanisées de Saint-Hilarion et de Gazeran.

En 2020, Saint-Hilarion comptait 906 habitants, avec une population en croissance variable mais positive (depuis 1968 la population de Saint-Hilarion a doublé). La répartition entre les tranches d'âge des habitants de la commune est plutôt égale avec un pic de population âgée de 45 à 59 ans.

En 2020, Gazeran comptait 1295 habitants, avec une population en croissance toujours positive. La répartition entre les tranches d'âge des habitants de la commune est plutôt égale avec un pic de population âgée de 45 à 59 ans.

Economie (enjeu faible)

En 2020 sur le territoire de Saint-Hilarion, 78% de la population est identifiée comme active dont 72% avec emploi et 6% sans emploi. Ces données sont légèrement supérieures à celles enregistrées à l'échelle du département des Yvelines. La commune compte une population en majorité de cadres et professions intellectuelles supérieures.

En 2020 sur le territoire de Gazeran, 80% de la population est identifiée comme active dont 74% avec emploi et 6% sans emploi. Ces données sont légèrement supérieures à celles enregistrées à l'échelle du département des Yvelines. La commune compte une population en majorité de cadres et professions intellectuelles supérieures.

Equipements (enjeu faible)

Les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran disposent d'une offre d'équipements collectifs suffisante au niveau sportif et scolaire pour leur territoire. Elles manquent cependant d'équipements de santé. Les habitants des deux communes peuvent toutefois trouver les services et les équipements manquants au sein de la commune de Rambouillet.

Mobilité (enjeu modéré)

Une étude trafic a été réalisée par IRIS Conseil en avril 2024.

- Le Château du domaine de Voisins bénéficie d'un unique accès depuis la RD906, la seule route départementale traversant Saint-Hilarion et franchissant le ruisseau de La Guéville, assurant ainsi la liaison entre Épernon et Rambouillet.
- Les comptages automatiques effectués entre le 27 mars 2024 et le 4 avril 2024 ont permis d'identifier des trafics modérés sur la RD906 (environ 3 900 véhicules) et faible sur la Route du Moulin de Recule (moins de 2 000 véhicules). Sur la RD906, le

nombre de poids-lourds est relativement faible, avoisinant les 100 par jour dans toutes les directions. On observe une dizaine de poids-lourds sur la Route du Chemin de Recule par jour.

- Les comptages directionnels mettent en évidence les différentes charges de trafic et mouvements pendant les heures de pointe. Les deux carrefours présentent un faible trafic aux heures de pointe, avec une concentration significative de déplacements vers Rambouillet le matin et depuis Rambouillet le soir. L'accès au Château de Voisins est peu emprunté sur les deux intersections, avec des volumes de circulation limités.
- Les calculs de capacité montrent un fonctionnement circulatoire satisfaisant des différents carrefours avec des temps d'attente acceptables.

Réseaux de transport (enjeu faible)

La commune de Saint-Hilarion est desservie par une seule ligne de bus (Ligne 24) facilitant la liaison entre Rambouillet et Raizeux. Elle permet ainsi la desserte de la ligne N du Transilien (Rambouillet – Paris Montparnasse en 1h04) et la ligne TER Chartres – Paris Montparnasse en 33 min.

La ligne 24 du bus est opérée par Transdev. Elle opère :
- 4 passages le matin en direction de Rambouillet (entre 7h42 et 8h54),
- Et 7 passages depuis Rambouillet (entre 12h55 et 18h13).

Elle dessert en 5 arrêts la commune de Saint-Hilarion :
- L'arrêt Mairie,
- L'arrêt Petit Goulet,
- L'arrêt Saint-Antoine,
- L'arrêt Séry,
- Et l'arrêt Route d'Epernon.

Stationnement (enjeu nul)

Peu de places de stationnement sont mises à disposition dans les deux communes. En général, le stationnement se fait sur le domaine privé.

Bruit (enjeu faible)

Le site d'étude est longé au nord par la D906 cette installation est classée catégorie 3 et 4 avec un périmètre de secteur affecté par le bruit de 100 et 30m. Il est longé au sud par la voie ferrée, installation classée catégorie 2 avec un périmètre de secteur de 250m.

Déchets (enjeu faible)

La gestion des déchets est de compétence de la communauté de communes dont font partie Saint-Hilarion et Gazeran. Elle est assurée par le SICTOM de la région de Rambouillet.

Bilan des émissions de GES (enjeu modéré)

Un bilan des émissions de GES du site a été rédigée par GINGER BURGEAP en septembre 2025.
Il conclut que le site génère :
- Énergie des bâtiments : 9 431 800 kWh consommés, générant 29 812 tCO2e.
- Déplacements des visiteurs : 213 136 000 km parcourus, produisant 9 822 tCO2e.
- Déplacements des employés : 249 273 km parcourus, émettant 39 tCO2e.

Au total, ces postes représentent 39 673 tCO2e d'émissions de gaz à effet de serre.

Energie (enjeu modéré)

Une étude d'approvisionnement en énergie renouvelable a été réalisée par GINGER BURGEAP en septembre 2025.

Les communes de Saint-Hilarion et Gazeran doivent participer à la réduction des émissions de gaz à effets de serre, à l'amélioration de leurs efficacités énergétiques et au développement de la part des énergies renouvelables dans leurs consommations énergétiques conformément aux objectifs du SRCAE et PCAET.

L'analyse du potentiel en énergies renouvelables a permis identifier les 3 filières à énergies renouvelables et de récupération les plus pertinentes au regard du contexte du site. Le recours à l'aérothermie, la géothermie, la biomasse et le photovoltaïque ont été identifiés.

Ilot de Chaleur Urbain (ICU) (enjeu faible)

Le site est composé en majorité d'espaces de nature non imperméabilisés (prairies, forêts...). Seulement quelques bâtiments sont présents sur le site d'étude.
Le site d'étude ne participe globalement pas l'effet ilot de chaleur urbain.

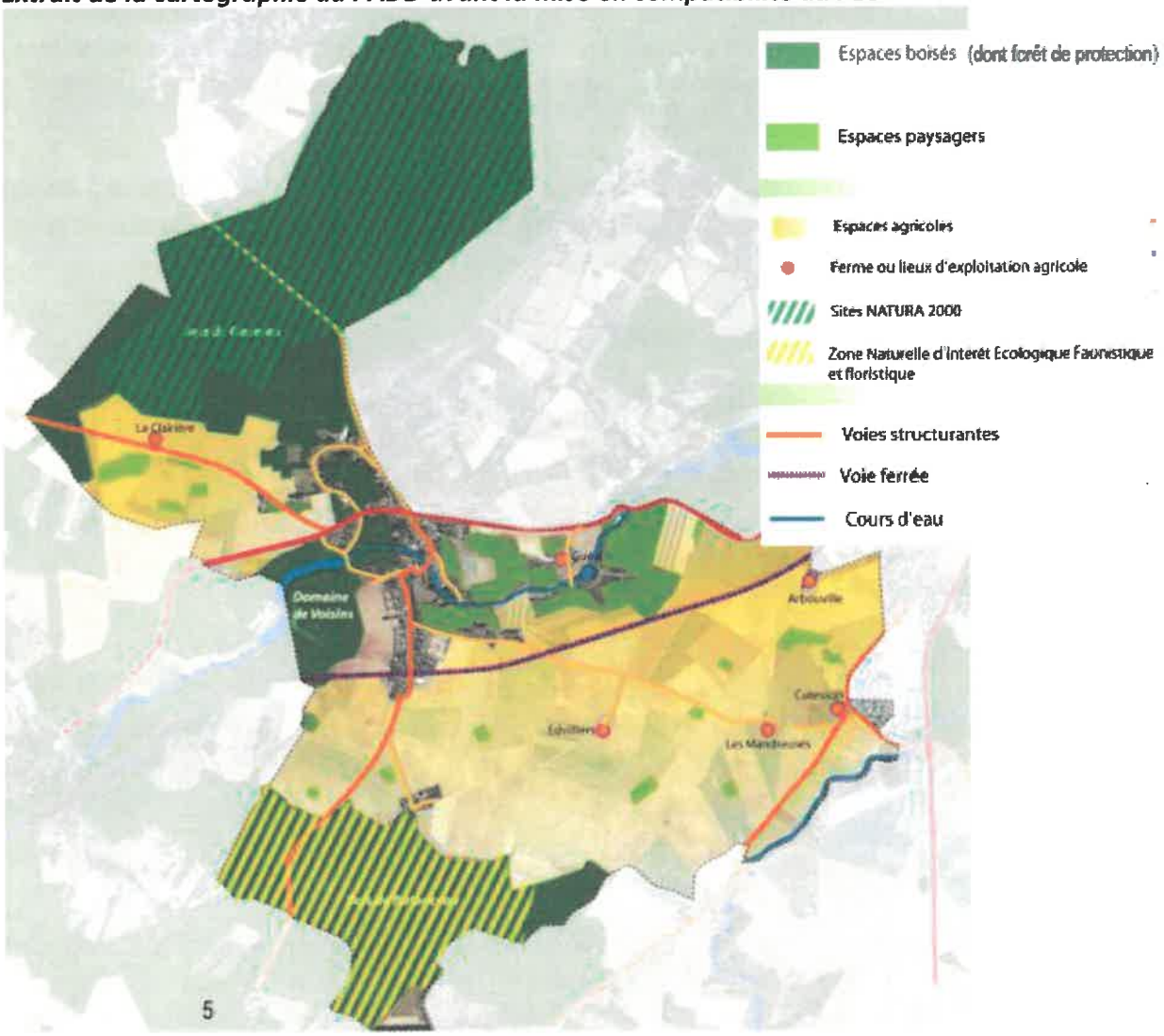
III. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

A. MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

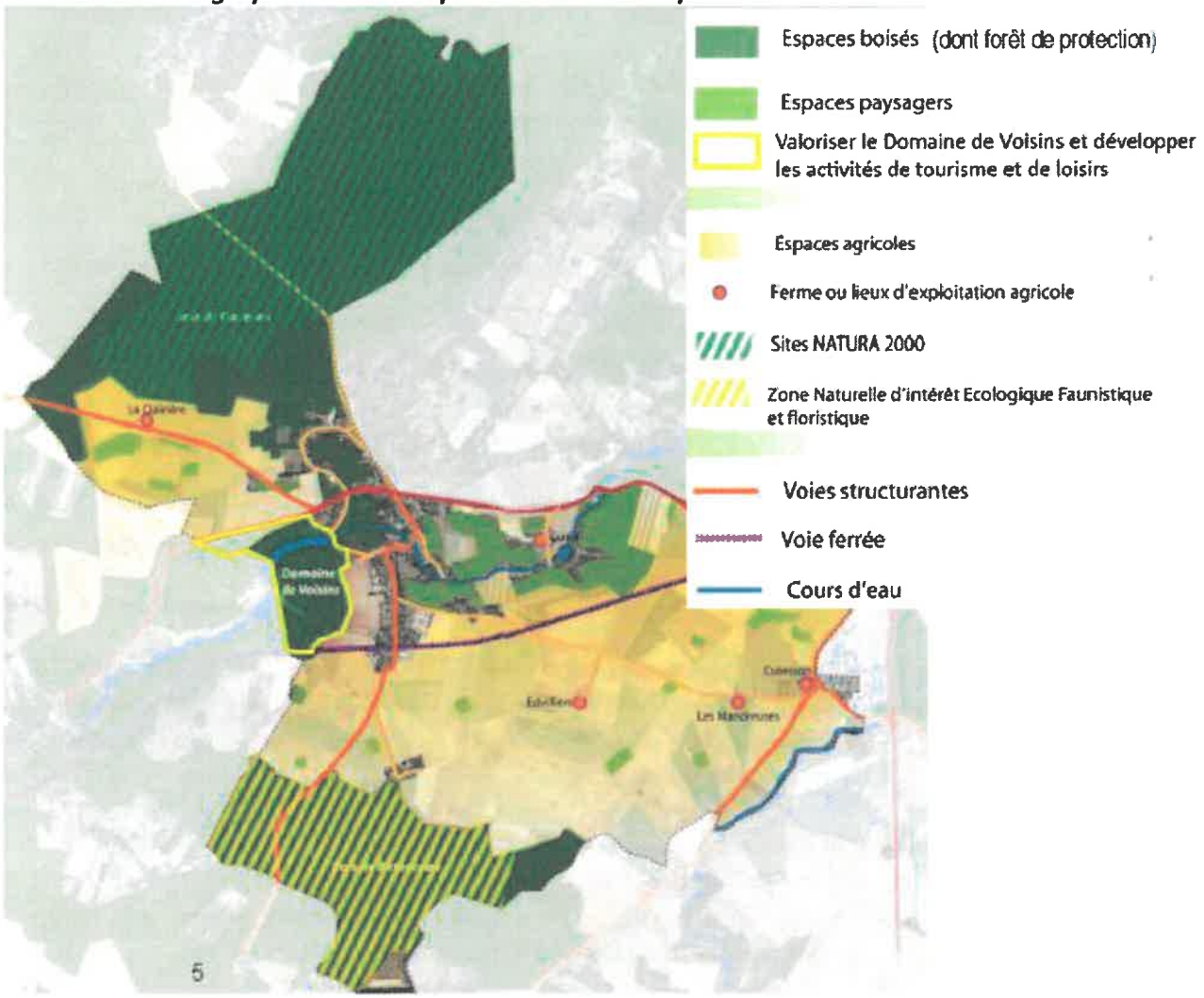
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Gazeran approuvé par délibération du 21 mars 2017 définit plusieurs orientations pour l'avenir de la commune. Sur le Domaine de Voisins sont notamment définies les orientations suivantes :

- 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

Extrait de la cartographie du PADD avant la mise en compatibilité du PLU



Extrait de la cartographie du PADD après la mise en compatibilité du PLU



Afin d'assurer une pleine compatibilité des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables avec le projet, les modifications suivantes ont été apportées :

- Sur la cartographie :
    - L'ajout d'une orientation « Mettre en valeur le Domaine de Voisins et développer les activités de tourisme et de loisirs » ;
    - La suppression de l'aplat de couleur « jaune » sur le Nord du Domaine puisque la vocation agricole de la ferme de l'Essart, bien qu'en partie maintenue, ne sera pas dominante.
- Dans le texte a été ajouté le paragraphe suivant :

« Le domaine de Voisins constitue un atout patrimonial majeur dont la mise en valeur représente une opportunité forte pour le territoire. Le PADD affirme la nécessité de conforter et de développer la vocation touristique et de loisirs du site, afin d'en faire un pôle d'attractivité

à rayonnement intercommunal. Cette valorisation s'appuie sur la préservation de ses qualités paysagères et patrimoniales.

Ce projet touristique et de loisirs d'envergure intercommunale pourra amener à mobiliser du potentiel sur l'enveloppe mutualisable définié dans le Schéma de Cohérence Territoriale puisqu'il vise à mettre en valeur le patrimoine monumental historique, architectural et naturel du Domaine de Voisins.

Enfin, le projet fera l'objet d'une étude d'impact qui déterminera l'ensemble des Mesures « ERC » nécessaires à sa réalisation. »

Ce paragraphe a été ajouté afin d'intégrer une orientation présentant le projet envisagé sur le domaine. Il vise également à expliciter la compatibilité du projet vis-à-vis du SCOT et vis-à-vis des autres orientations du PADD, notamment en termes de consommation d'espaces.

B. CREATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Afin de permettre le développement d'une activité hôtelière au sein du Domaine de Voisins, tout en garantissant un équilibre entre la valorisation économique du site et la préservation de ses qualités patrimoniales, paysagères et environnementales, des orientations d'aménagement spécifiques ont été définies pour ce secteur.

Ces orientations visent à encadrer l'évolution du bâti existant et des aménagements extérieurs afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement, notamment en prenant en compte le caractère historique du domaine, la qualité de ses espaces naturels et boisés, ainsi que la cohérence paysagère avec les espaces environnants.

L'objectif est de favoriser une reconversion maîtrisée du site vers des usages d'hébergement hôtelier ou de services associés, contribuant au rayonnement touristique et économique du territoire, tout en préservant l'identité et la valeur patrimoniale du Domaine de Voisins.

Les orientations retenues sur le domaine sont les suivantes, en ce qui concerne la partie située à Gazeran :

➔ **Concevoir un aménagement écologique et paysager de qualité**

Le projet visera à assurer la gestion des espaces boisés présentant un intérêt écologique, mais aussi à restaurer et régénérer les éléments de la trame bleue, notamment les plans d'eau et la Guéville.

Il s'agira également d'assurer la préservation des zones humides, en compensant si besoin la perte de surface prioritairement par des mesures in situ visant à restaurer, recréer ou améliorer ces milieux naturels.

Les jardins, reconnus comme patrimoine remarquable, participent également du patrimoine paysager et environnemental du site. Leur restauration, dans l'esprit de leur aspect originel, devra donc permettre la préservation et la revitalisation de la biodiversité et des paysages du site.

Enfin, le golf sera aménagé en s'inspirant du tracé originel et dans l'esprit d'une mise en valeur du paysage.

➔ **Assurer une bonne accessibilité**

Les accès principaux au domaine seront aménagés de manière à favoriser la sécurité pour tous les usages : piétons, cycles et automobilistes. Pour ce faire, une concertation sera menée en amont avec le gestionnaire de voirie concerné (communes, département). Par ailleurs, des accès secondaires pourront être créés si besoin.

Les différents sites du domaine seront reliés par des cheminements doux en privilégiant la réutilisation des cheminements existants.

➔ **Préserver le patrimoine bâti et favoriser l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions**

Le domaine de Voisins est structuré autour d'édifices dotés d'une très grande valeur patrimoniale.

Ainsi les espaces bâtis existants (ferme de l'Essart, laverie...) seront mis en valeur et confortés, au service de l'activité du domaine.

Orientations d'aménagement et de programmation sur le domaine de Voisins



Contexte d'urbanisation : limite communale entre Gazeran et Saint-Hilarion.

Assurer la gestion des espaces boisés qui présentent un intérêt écologique majeur.

Restaurer et régénérer les éléments de la trame bleue, notamment la Guéville.

Assurer la préservation des zones humides en compensant la perte de surface par des mesures in situ visant à restaurer, recréer ou améliorer ces milieux naturels.

Restaurer les jardins du château dans l'esprit de leur aspect initial

Aménager un golf en s'inspirant du tracé originel et dans l'esprit d'une mise en valeur du paysage.

Sécuriser les accès principaux au Domaine.

Relier les différents sites du domaine par des cheminements doux en privilégiant la réutilisation des cheminements existants.

Mettre en valeur et conforter les autres espaces bâtis au service de l'activité du domaine.

C. MODIFICATION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

1. LE ZONAGE

Modification des zones urbaines et des zones protégées

Les documents graphiques du PLU de Gazeran ont été modifiés afin d'intégrer le projet de reconversion du Domaine de Voisins. Dans cette optique, des zones et sous-secteurs spécifiques ont été délimités sur le périmètre du domaine, permettant de réglementer avec précision les formes d'évolution et les usages autorisés.

Cette adaptation du plan de zonage vise à accompagner le développement maîtrisé d'une activité hôtelière et de services associés, tout en préservant les caractéristiques paysagères, patrimoniales et environnementales du site.

La création de ces zones spécifiques permet ainsi de répondre aux besoins particuliers du projet, en encadrant les modalités de changement de destination, les conditions d'aménagement et les prescriptions architecturales, afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans le tissu existant et de garantir la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme.

Ont ainsi été définie les zones :

- Zone UV sur la ferme de l'Essart ;
- Zone NV comprenant les secteurs :
    - NVa permettant le changement de destination des constructions existantes et les nouvelles constructions en lien avec l'hébergement hôtelier et les services associés ;
    - NVg permettant les aménagements du golf ;
    - NVs pour la réalisation d'équipements sportifs.

Ainsi le secteur NVa constitue un **secteur de taille et de capacité limitée (STECAL),** puisqu'il autorise une constructibilité liée à une activité économique au sein d'une zone naturelle. Comme son nom l'indique, ce secteur est de taille limitée (0,09 ha) et la capacité constructible en son sein est encadrée par le règlement, avec des emprises au sol et hauteurs limitées (voir ci-après la justification du règlement).

Enfin, en continuité avec la commune de Saint-Hilarion, une parcelle a fait l'objet d'un reclassement en zone agricole puisqu'elle comporte une partie de l'ancien potager du Domaine de Voisins.

La création de ces zones et secteurs permet d'autoriser l'opération à vocation d'hébergement hôtelier et services associés tout en encadrant la constructibilité des secteurs au strict besoin de l'opération.

Ajout des limites du secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément au code de l'urbanisme, le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation a été ajouté sur les documents graphiques du règlement.

Ajout de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les constructions existantes au sein du Domaine de Voisins ont été identifiées comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Cette disposition a pour objectif de permettre la réutilisation et la valorisation du bâti existant dans le cadre du développement d'une activité d'hébergement hôtelier et de services associés.

Elle répond à une double ambition : favoriser la reconversion fonctionnelle d'un patrimoine bâti de qualité et limiter l'artificialisation des sols, conformément aux principes de sobriété foncière et de préservation du cadre paysager et patrimonial du domaine.

Modification des espaces boisés

Au plan de zonage de Gazeran, la protection des espaces boisés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme a été modifiée en différents points. En effet, une correction d'erreurs matérielle a été réalisée sur les espaces anciennement classés en EBC mais qui ne sont pas réellement boisés (un espace en eau et un espace non boisé qui est en réalité une lisière).
A Gazeran, la surface des Espaces Boisés Classés supprimée par correction d'erreur matérielle représente ainsi au total 1,38 ha. En outre, à titre de compensation, 1,28 ha d'EBC à créer ont été définis sur le plan de zonage du PLU de Gazeran. L'ensemble de ces modifications est présenté et justifié sur les cartes des pages suivantes.

Modification des lisières

En lien avec la modification des EBC exposée ci-avant, mais aussi avec les besoins inhérents au projet, la matérialisation des lisières protégées a été modifiée sur le plan de zonage. L'ensemble de ces modifications est présenté et justifié sur les cartes des pages suivantes.

Pour mémoire, les lisières ont été dessinées en fonction de la définition du massif boisé de plus de 100 ha : « ensemble d'éléments boisés, ou de massifs linéaires d'une largeur minimale de 25 mètres, qui se trouvent à une distance de moins de 30 mètres les uns des autres ». Cette délimitation s'appuie sur la réalité du boisement en 2025. Ainsi, les boisements d'une largeur supérieure à 25 m et/ou situés à moins de 30 m du massif principal sont intégrés au massif, et les lisières sont donc dessinées en tenant compte de ces espaces boisés.

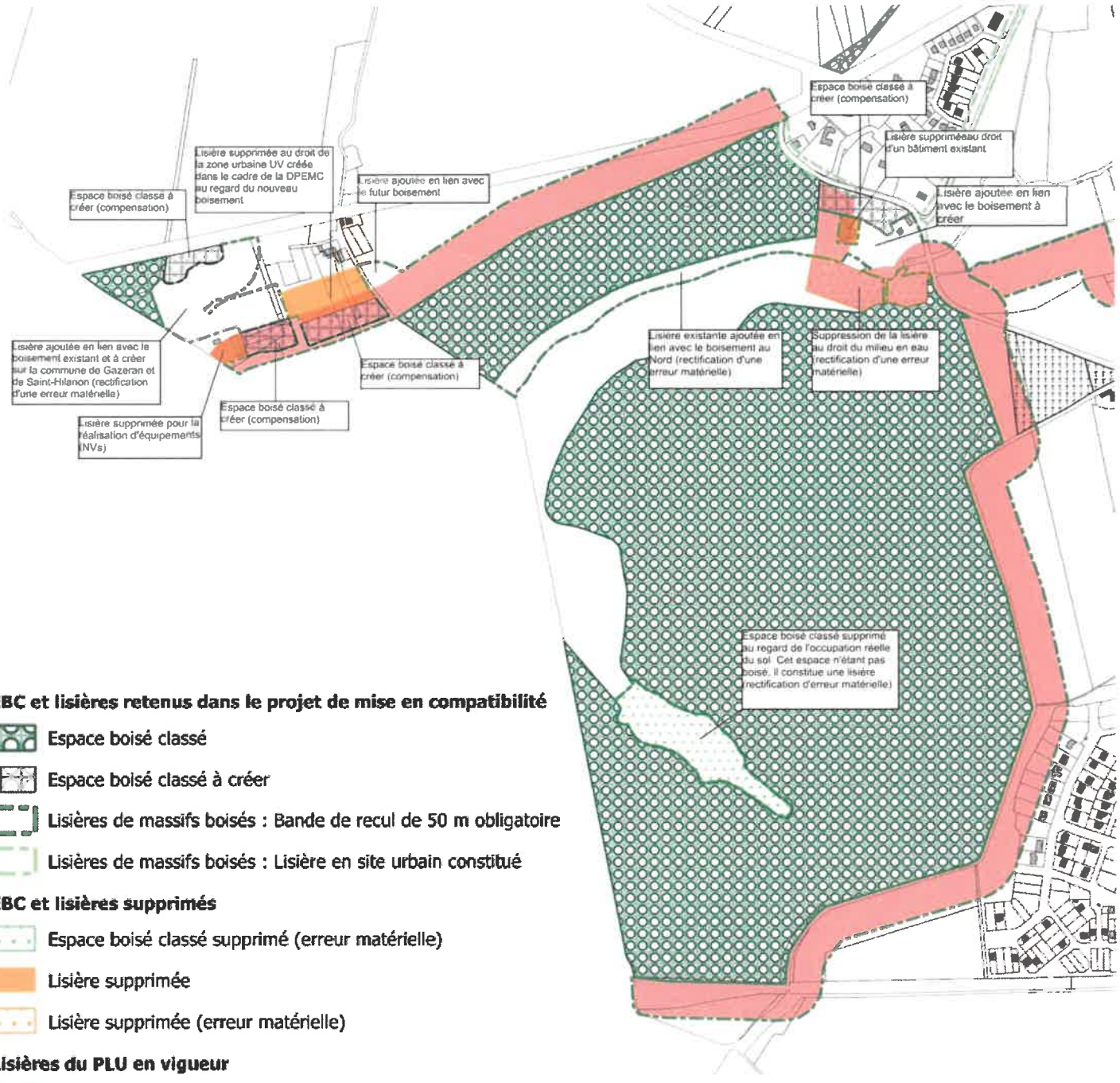
La surface des lisières dans le PLU approuvé à l'échelle de l'ensemble du territoire communal était de 58 ha. La surface des lisières dans le PLU après mise en compatibilité représente 61,4 ha au total à l'échelle communale.

La surface des lisières ajoutées par correction d'erreur matérielle représente 4,4 ha, et celle des lisières supprimées par correction d'erreur matérielle 1,1 ha. 3,4 ha de lisières sont donc ajoutés par rapport au PLU en vigueur, par correction d'erreur matérielle. Ces corrections sont justifiées à partir de la photo aérienne sur un plan ci-après.

La surface des lisières supprimées pour les besoins du projet représente quant à elle 0,77 ha soit un impact de :
- 1,3 % des lisières communales avant correction d'erreurs matérielles,
- 1,2 % des lisières communales après correction.

Conformément au SDRIF-E et au SCOT, les lisières des boisements de plus de 100 ha sont bien protégées au PLU, avec un impact du projet qui demeure de l'ordre d'1 % de la totalité des surfaces des lisières communales.

Modifications apportées aux espaces boisés classés et lisières (voir aussi zooms pages suivantes)



EBC et lisières retenus dans le projet de mise en compatibilité

- Espace boisé classé
- Espace boisé classé à créer
- Lisières de massifs boisés : Bande de recul de 50 m obligatoire
- Lisières de massifs boisés : Lisière en site urbain constitué

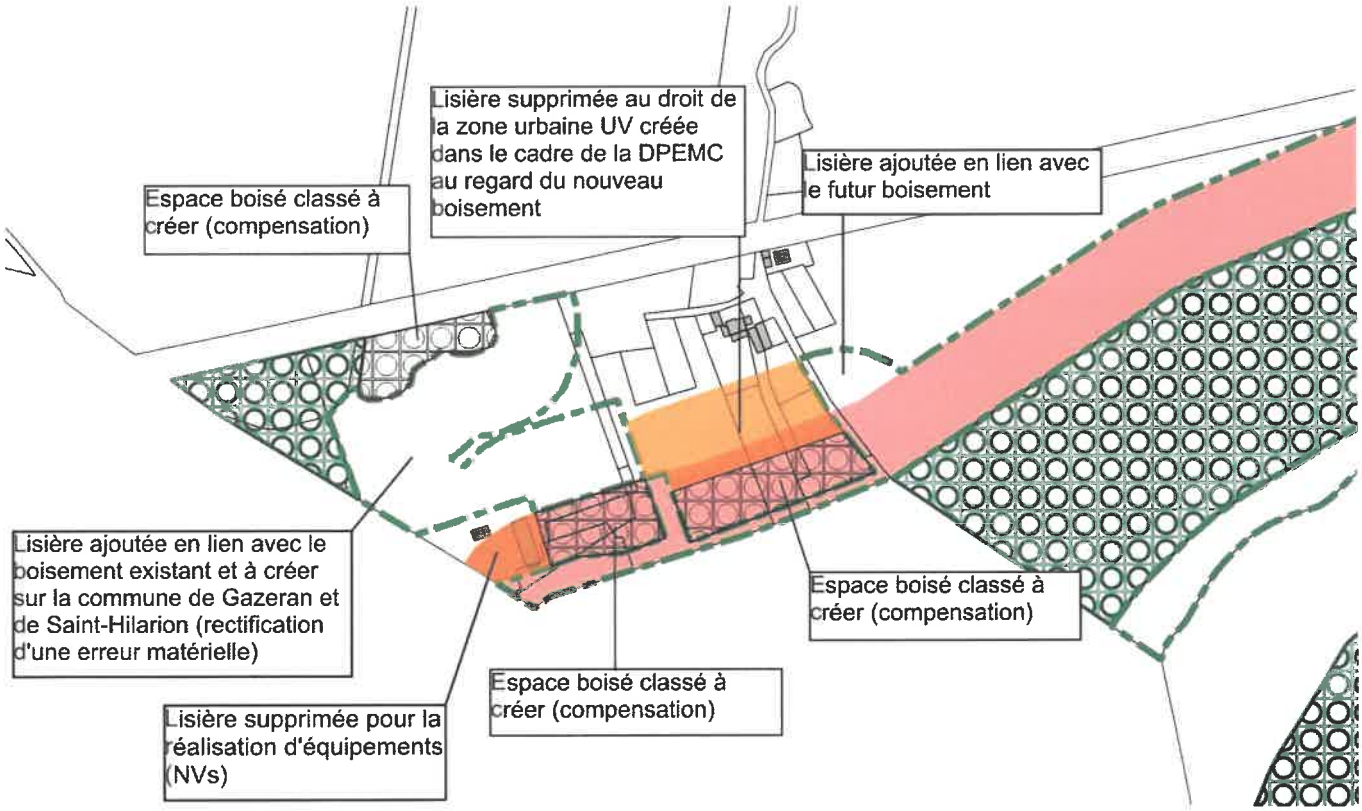
EBC et lisières supprimés

- Espace boisé classé supprimé (erreur matérielle)
- Lisière supprimée
- Lisière supprimée (erreur matérielle)

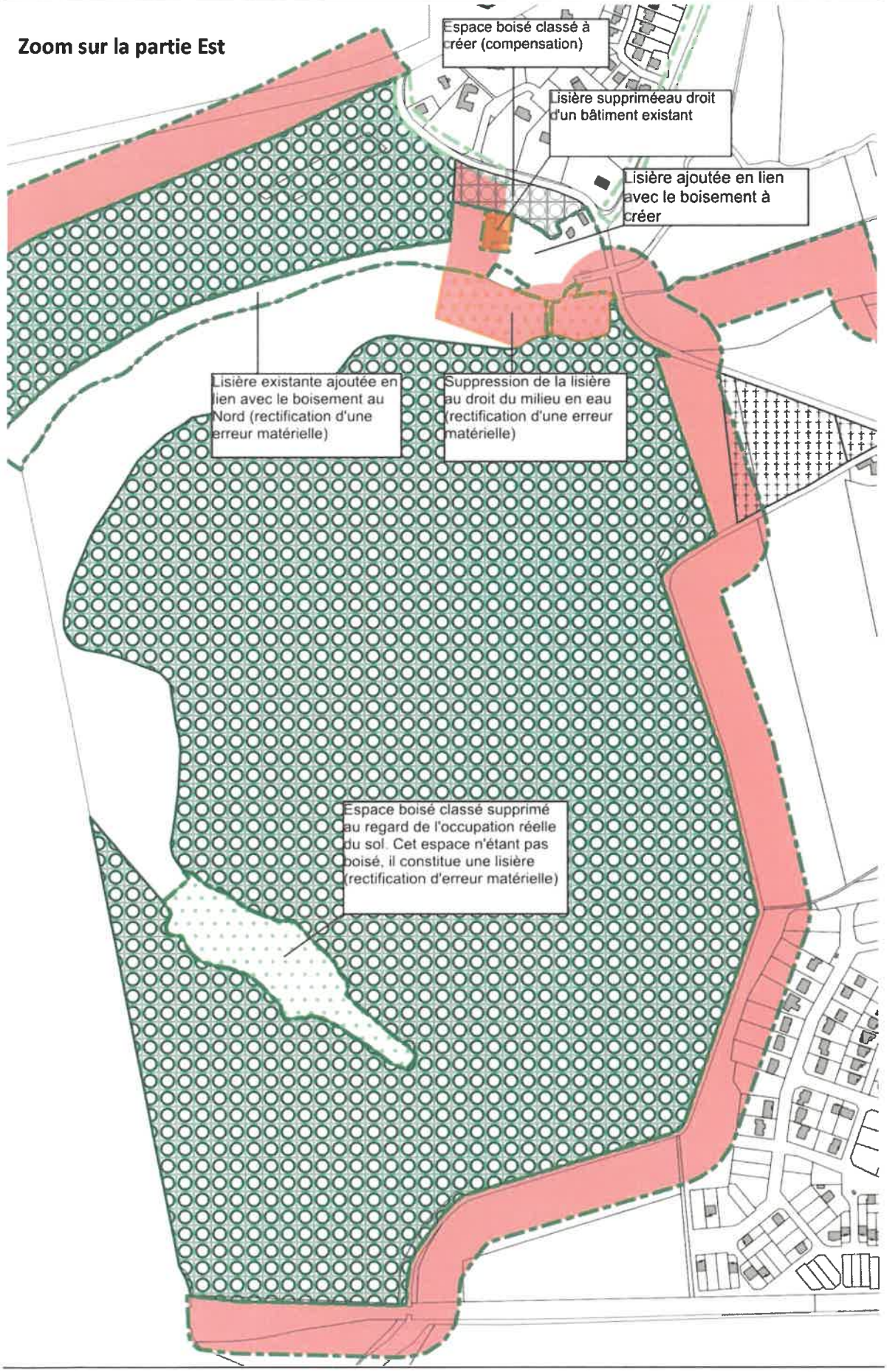
Lisières du PLU en vigueur

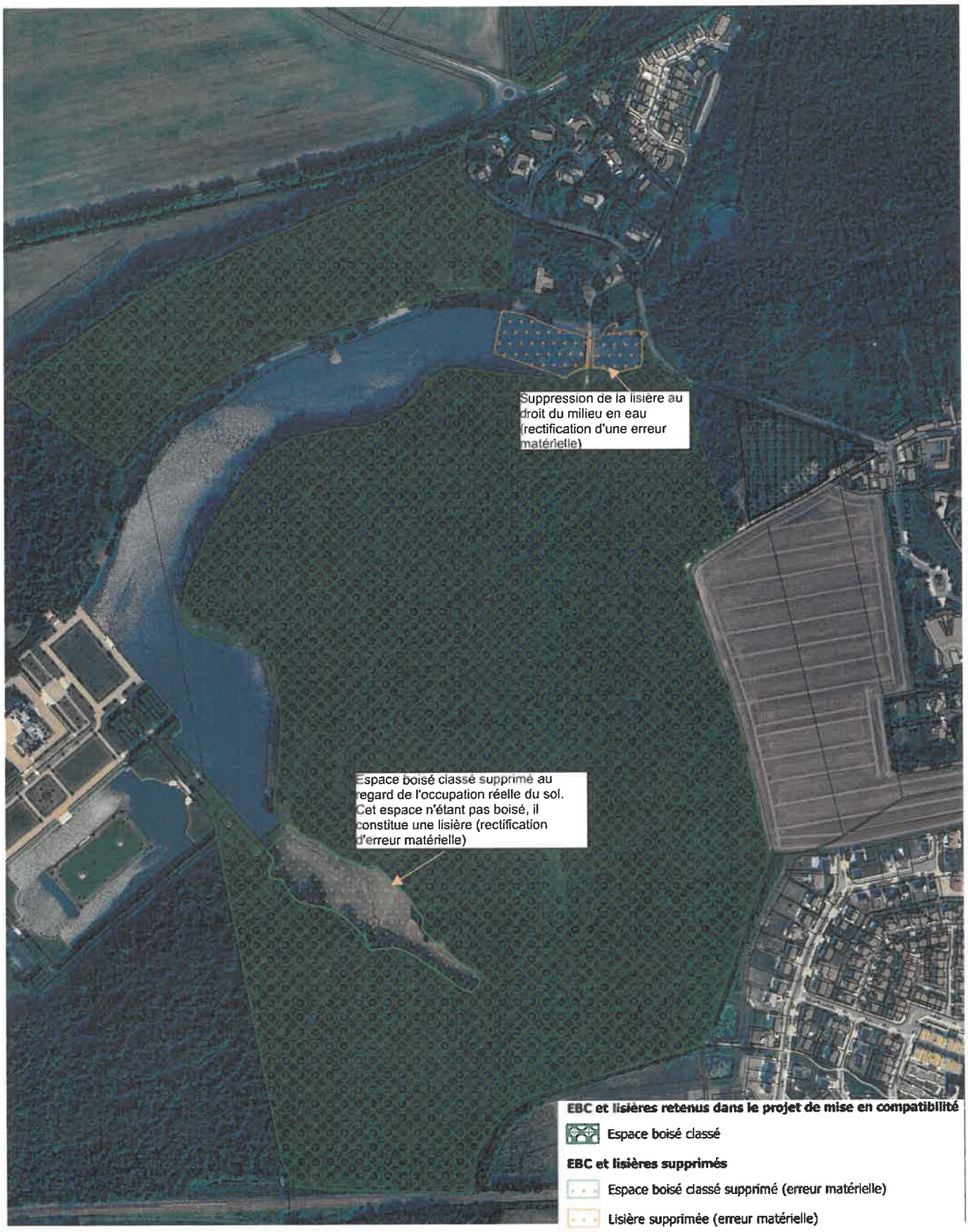
- Lisières de massifs boisés : Bande de recul de 50 m obligatoire

Zoom sur la partie Ouest

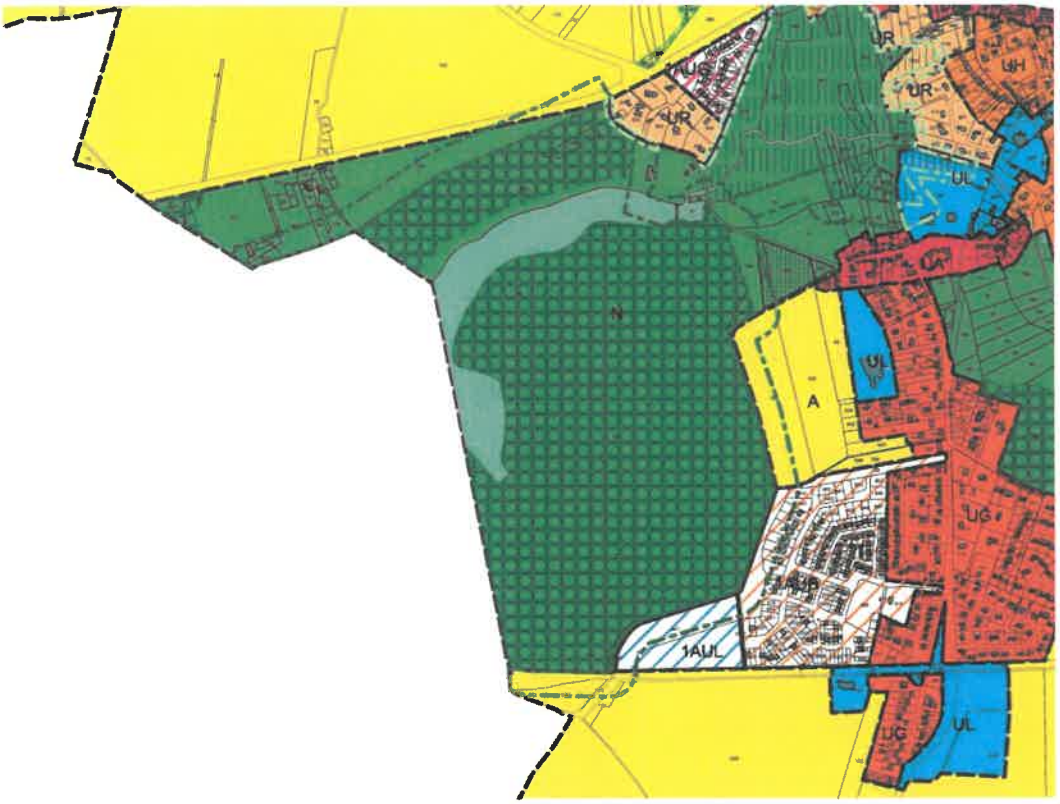


Zoom sur la partie Est




Suppression de la lisière au droit du milieu en eau (rectification d'une erreur matérielle)
Espace boisé classé supprimé au regard de l'occupation réelle du sol. Cet espace n'étant pas boisé, il constitue une lisière (rectification d'erreur matérielle)
EBC et lisières retenus dans le projet de mise en compatibilité
Espace boisé classé
EBC et lisières supprimés
Espace boisé classé supprimé (erreur matérielle)
Lisière supprimée (erreur matérielle)

Extrait du plan de zonage avant modification (PLU approuvé le 5 juillet 2013)



Plan de zonage après mise en compatibilité du PLU

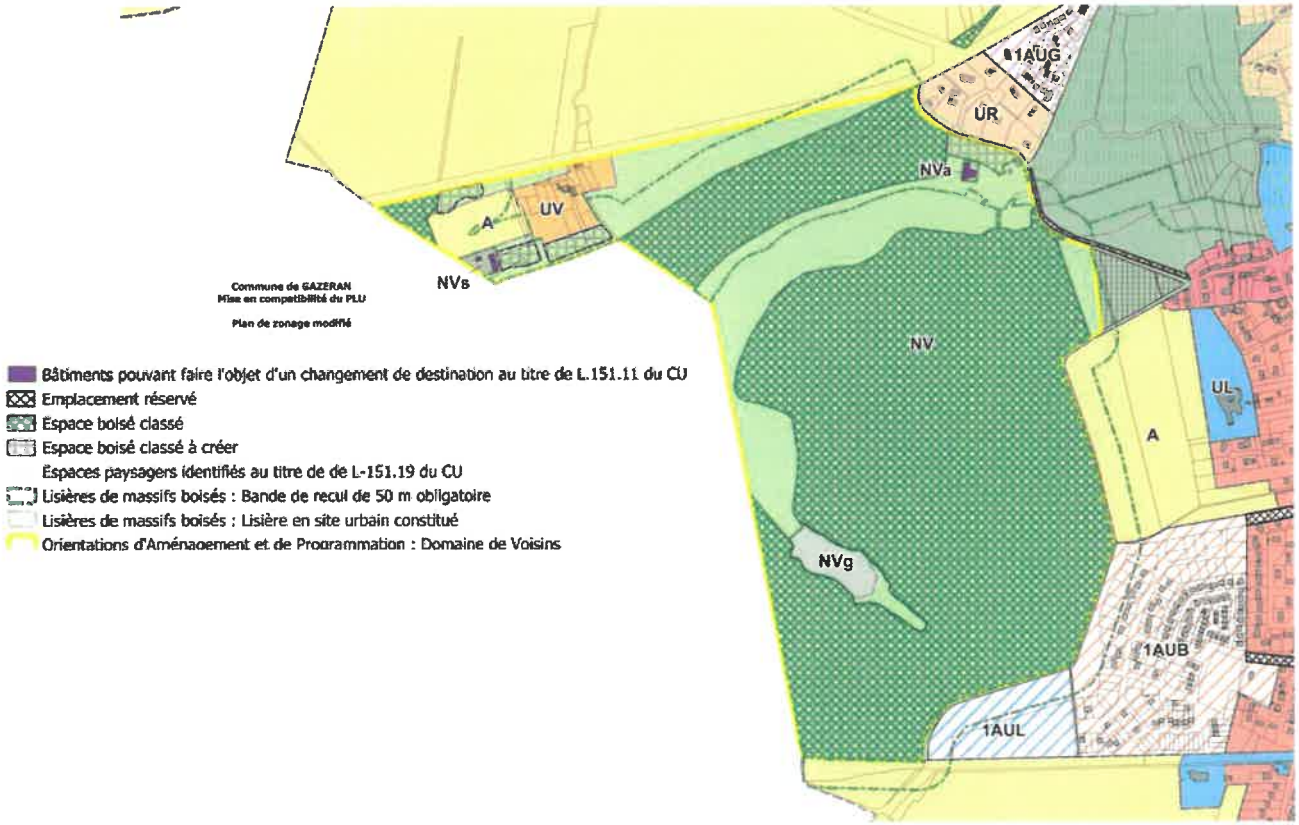


Tableau des surfaces des zones et secteurs sur le domaine de Voisins avant mise en compatibilité du PLU

ZONE	Superficie (ha)
N	72,38 ha

Tableau des surfaces des zones et secteurs sur le domaine de Voisins après mise en compatibilité du PLU

ZONE	Superficie (ha)
UV	1,55 ha
A	1,38 ha
NV	68,15 ha
Nva	0,09 ha
NVg	0,99 ha
NVs	0,22 ha

2. LE REGLEMENT

Comme vu dans le chapitre précédant, des zones et secteurs spécifiques ont été créés pour la prise en compte du projet de valorisation du domaine de Voisins. A chacune de ces zones et secteurs ont été associés une règlementation spécifique dont les justifications sont reprises ci-après.

Il convient de préciser ici que le règlement du PLU en vigueur n'intègre pas les modifications réglementaires induites par la loi ALUR. L'application des décrets d'application de cette loi ne peut être prise en compte qu'à l'occasion d'une révision générale du PLU, seule procédure permettant d'adapter l'ensemble du document aux nouvelles exigences législatives et réglementaires. Cette évolution n'a donc pas été apportée dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

a) Justification des articles UV1, UV2, NV1 et NV2

La zone urbaine UV instaurée sur la ferme de l'Essart a vocation à autoriser les principales constructions supportant l'activité hôtelière. Ainsi l'ensemble des destinations nécessaires au développement de cette activité sont autorisées soit :

- L'hébergement hôtelier,
- Le commerce,
- Les entrepôts,
- Les services publics.

Dans la zone NV, l'objectif est d'autoriser de nouvelles constructions mais de manière plus limitée et adaptée à chacun des enjeux des secteurs pour limiter leur impact sur les milieux naturels et les paysages. La zone NV « stricte » a pour objectif de maintenir les espaces naturels et les continuités écologiques. Sont seuls autorisés la gestion forestière, les équipements liés aux réseaux et les stationnements perméables.

Pour les espaces où un développement de l'activité est prévu, des secteurs avec des réglementations spécifiques ont été déterminés :

- En secteur NVa : autoriser le changement de destination de la construction existante et son extension (laverie)
- En secteur NVg : permettre les aménagements liés au golf sans permettre de nouvelles constructions en limitant ainsi ses impacts sur les milieux naturels
- En secteur NVs : autoriser le changement de destination des constructions existantes pour de l'hébergement hôtelier ou de commerce ainsi que les installations liées aux équipements sportifs et de loisirs (projet de courts de tennis).

b) Justification des articles UV3 et NV3

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

c) Justification des articles UV4 et NV4

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur (eau potable, assainissement, télécommunication, communications électroniques, déchets).
Afin de limiter les eaux de ruissellement, des dispositions sont prises afin d'imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf impossibilité technique).

d) Justification des articles UV5 et NV5

Les articles UV5 et NV5 ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014, qui a entraîné l'abrogation des dispositions relatives à la superficie minimale des terrains constructibles. Dans ce contexte, et conformément au cadre législatif désormais en vigueur, ces articles ne sont donc pas réglementés dans le présent document.

e) Justification des articles UV6 et NV6

Dans la zone UV, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait de cet alignement. Cette souplesse d'implantation se justifie au regard de la surface très restreinte du secteur et de la volonté de permettre une certaine liberté afin de permettre un respect de l'esprit « corps de ferme ».

Au regard de l'éloignement de l'ensemble des secteurs NV avec les voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de règle.

f) Justification des articles UV7 et NV7

Dans la zone UV, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de l'unité foncière ou en retrait de ces limites tandis qu'il n'est pas fixé de règle au sein de la zone NV.

Ces choix se justifient pleinement au regard de l'étendue de l'unité foncière, qui englobe la totalité du domaine de Voisins (zone NV) et de la localisation des zones UV, NV et de ses secteurs.

g) Justification des articles UV8 et NV8

Pour l'ensemble des articles 8, il a été fait le choix de ne pas imposer de règle afin de laisser une souplesse dans l'implantation des nouvelles constructions au sein d'une même unité foncière. Ce parti pris permet également au porteur de projet de proposer une organisation bâtie plus compacte, contribuant ainsi à limiter la consommation d'espaces NAF nécessaire à la réalisation du projet.

h) Justification des articles UV9 et NV9

Dans la zone UV, aucune emprise au sol n'est fixée afin de permettre une densité des espaces dédiés au développement des activités de tourisme et de loisirs, tout en limitant le besoin de consommation d'espace. Il s'agit d'un espace déjà bâti au sein d'une zone peu étendue (ferme

de l'Essart), l'objectif est donc une optimisation de l'utilisation du foncier en son sein, pour, in fine, limiter la consommation d'espaces naturels sur le reste du domaine.
Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs NVa et NVs constituent des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées. A ce titre, l'emprise au sol des futures constructions est strictement calibrée sur les besoins identifiés par le projet. Cette limitation vise à réduire l'impact du projet sur les milieux naturels et sur le paysage environnant. Ainsi, sur ces secteurs, les extensions ne doivent pas dépasser 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente mise en compatibilité du PLU.

i) Justification des articles UV10 et NV10

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à :
- 12 m dans la zone UV ;
- 10 m dans la zone NV.

Toutefois, en cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, cette règle peut ne pas s'appliquer, sous réserve de garantir une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions visent à offrir une hauteur suffisante pour accueillir les activités projetées tout en assurant la cohérence des nouvelles constructions avec le paysage environnant. Elle permet également de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments existants, dont la volumétrie constitue un élément structurant de l'identité du site. L'objectif est ainsi de concilier les besoins fonctionnels du projet avec une insertion harmonieuse dans le contexte patrimonial et paysager du Domaine de Voisins.

j) Justification des articles UV11 et NV11

Les dispositions de cet article visent à garantir une harmonie architecturale entre les nouvelles constructions, leurs extensions et les bâtiments existants. L'objectif est d'assurer une cohérence d'ensemble en veillant à ce que les matériaux, les teintes, les compositions de façade et les formes architecturales s'inscrivent dans la continuité du caractère bâti déjà présent sur le site.

L'intégration des constructions par rapport au terrain naturel constitue également un principe majeur. Les projets doivent ainsi s'adapter aux reliefs, aux pentes et aux particularités topographiques du site, afin de préserver la lecture du paysage naturel.

De plus, lorsque des bâtiments existants sont réhabilités ou étendus, il est recherché la conservation de leurs caractéristiques architecturales, qu'il s'agisse des volumes, des proportions ou des modénatures. Cette approche permet de maintenir l'identité architecturale et paysagère du secteur tout en permettant son évolution maîtrisée.

Enfin, une relative souplesse est volontairement laissée dans ces prescriptions, afin de tenir compte des servitudes d'utilité publique affectant le domaine (site classé). Cette flexibilité permet de favoriser les échanges et d'intégrer les prescriptions qui seront émises par

l'Architecte des Bâtiments de France et l'Inspection des Sites, dont l'avis contribuera à garantir la qualité architecturale et paysagère des projets.

k) Justification des articles UV12 et NV12

Dans les zones UV et NV, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette prescription impose ainsi à l'aménageur de réaliser un nombre suffisant de places pour accueillir l'ensemble des usagers du site.

l) Justification des articles UV13 et NV13

Dans les zones UV et NV, le règlement renvoie au respect des orientations définies dans le document des OAP, lequel établit les grands principes en matière de préservation des espaces naturels et de maintien des continuités écologiques. En outre, sont rappelées les dispositions propres aux espaces boisés classés.

m) Justification des articles UV14 et NV14

Les articles UV14 et NV14 ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014, qui a entraîné l'abrogation des dispositions relatives au coefficient d'occupation des sols (COS). Dans ce contexte, et conformément au cadre législatif désormais en vigueur, ces articles ne sont donc pas réglementés dans le présent document.

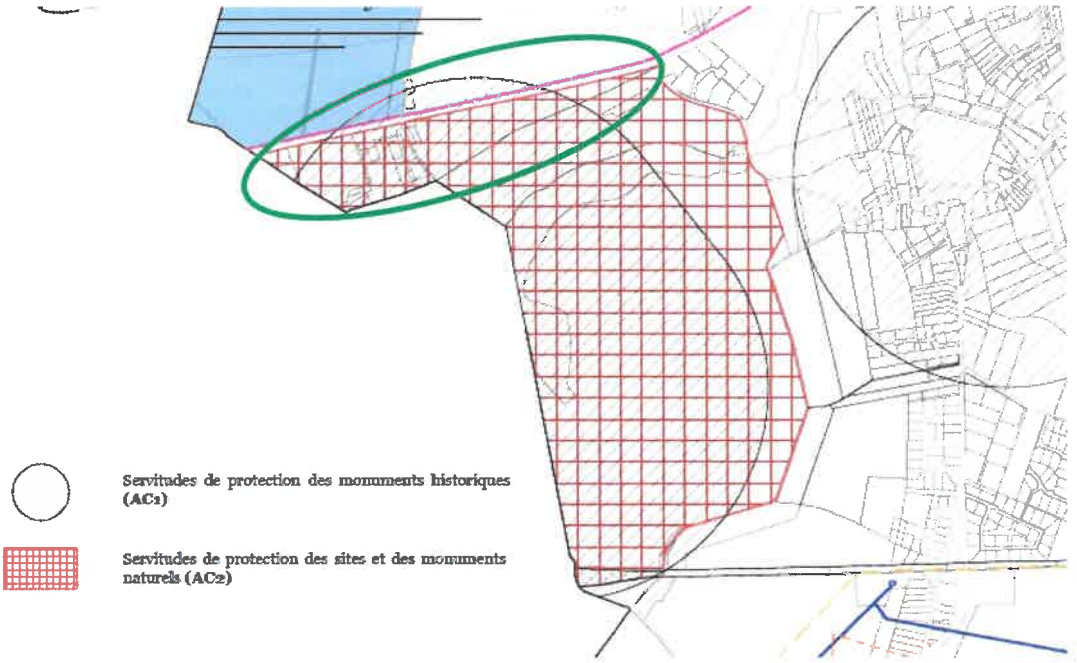
n) Justifications des articles UV15 et NV15

Les articles UV15 et NV15 définissent des prescriptions visant à intégrer, dans la mesure du possible, les principes du développement durable lors de la mise en œuvre du projet. Cela permet notamment de favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables, dans une optique de préservation des ressources.

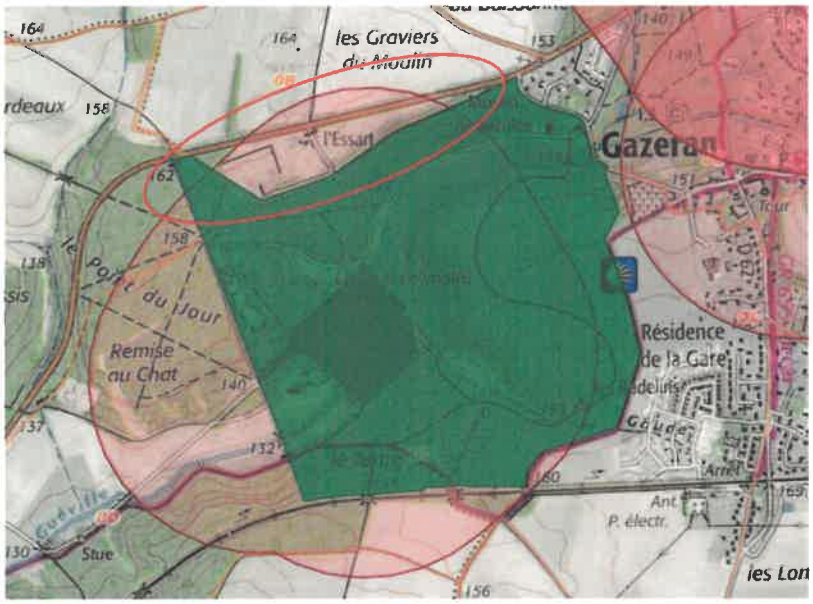
D. MODIFICATION DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il est apparu que le plan des servitudes d'utilité publique du PLU approuvé comprenait une erreur sur le domaine, en ce qui concerne la délimitation du site classé.

Plan des Servitudes d'utilité publique du PLU approuvé le 21 mars 2017 – Extrait concernant le domaine de Voisins



Plan de la servitude de site classé issu de l'atlas des patrimoines – Ministère de la culture



Il apparaît donc que la ferme de l'essart n'est en réalité pas concernée par le site classé, contrairement à ce qu'indique le plan des SUP du PLU approuvé.

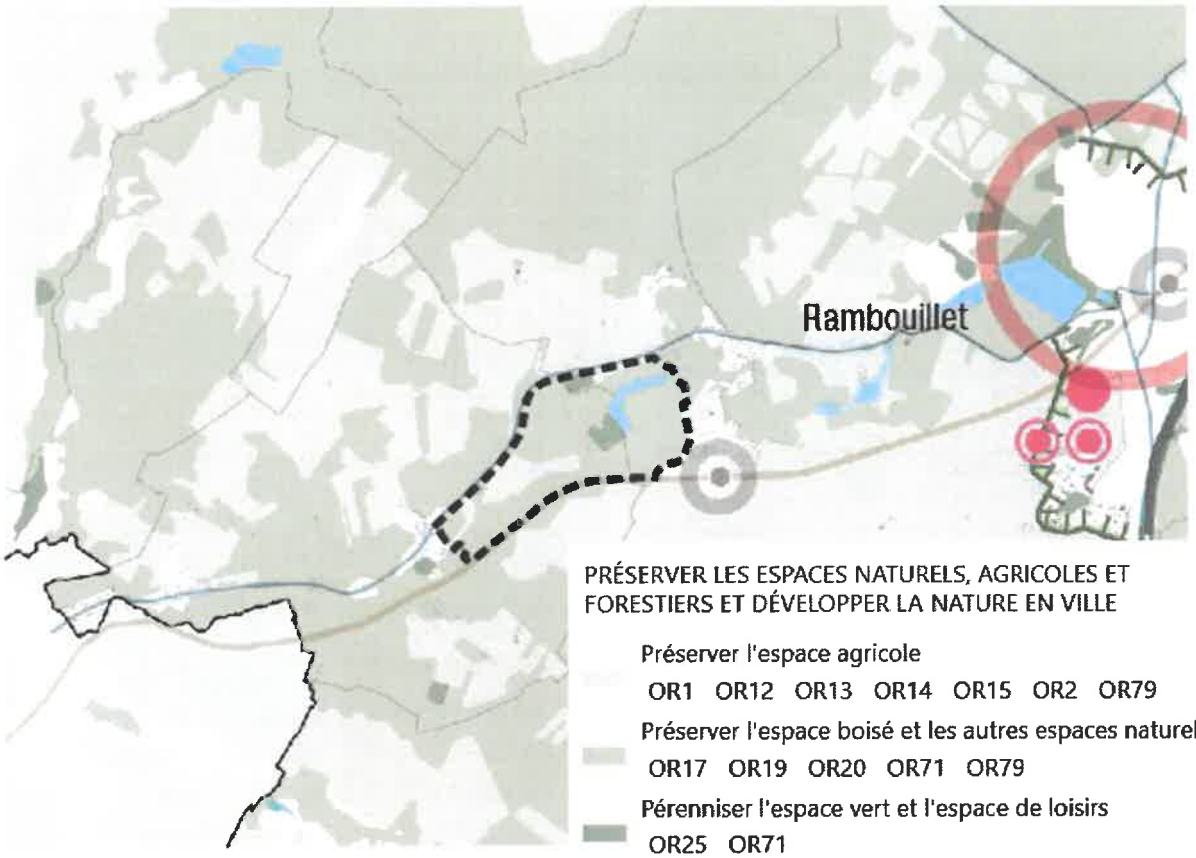
Dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU, cette erreur matérielle a donc été corrigée.

IV. ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES

A. SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL

Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens. Ce document a été adopté par la Région le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025.

Maîtriser le développement urbain



Sur la commune de Gazeran, les orientations sont les suivantes :

- **Capacités d'urbanisation**

A l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible.

⊙ Secteur de développement à proximité de la gare

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme.
Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare existante.

À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence (cf. définition et calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence) est possible dans ces secteurs.

L'ensemble des capacités d'urbanisation peuvent être cumulées.

- **Préserver l'espace agricole**

Les espaces agricoles sont à préserver de toute urbanisation, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E.
Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole.
Les documents d'urbanisme identifient les espaces agricoles à protéger strictement de toute nouvelle urbanisation et les éléments indispensables à leur fonctionnement, et encadrent les occupations du sol de nature à compromettre la fonctionnalité de ces espaces (ex : remblais et exhaussements du sols, sauf autorisation délivrée au titre d'une législation autre que d'urbanisme).

- **Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels**

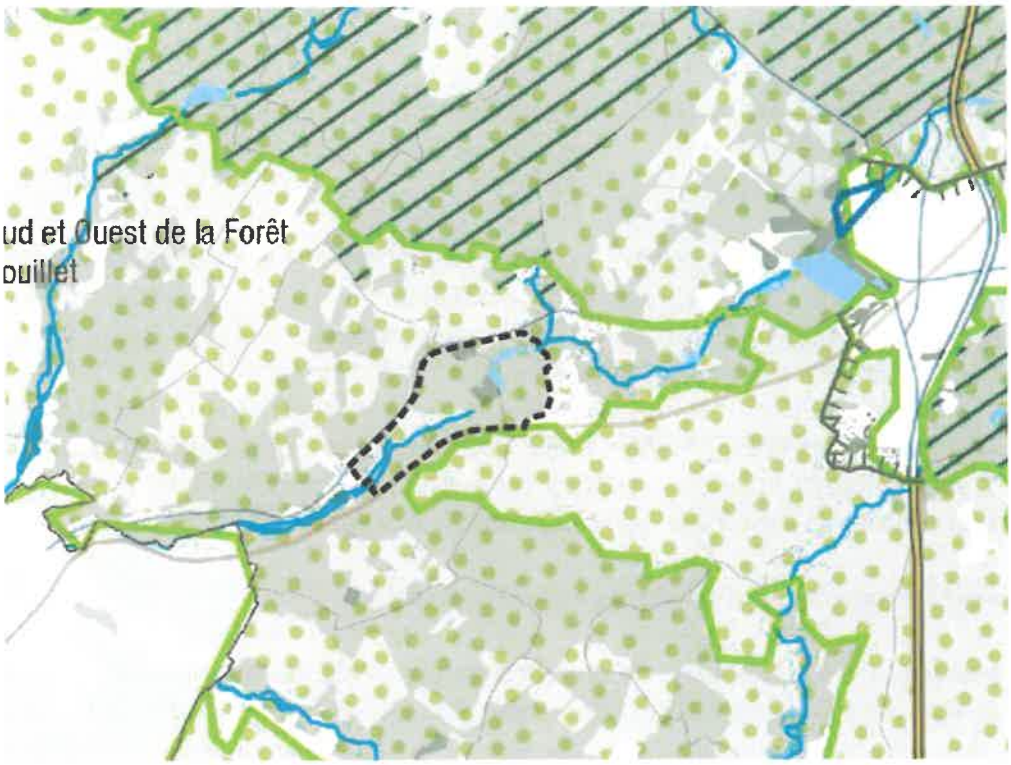
Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces.
Les lisières des espaces boisés doivent être protégées de toutes urbanisation. En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le calcul des 50 mètres s'effectue à partir de la lisière observée à la date d'approbation du SDRIF-E.

- **Pérenniser l'espace vert et de l'espace de loisirs**

Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

Les documents d'urbanisme prévoient les mesures permettant :
• d'aménager les bases de loisirs ;
• de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF-E.

Placer la nature au cœur du développement régional



Conforter les unités paysagères
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3 OR72
Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges
OR21

- **Conforter les unités paysagères**

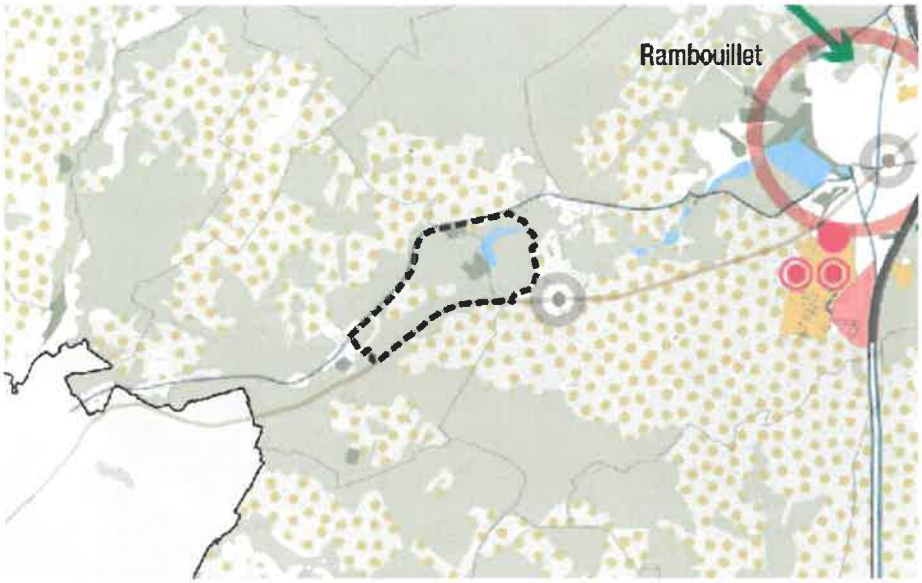
La grande armature paysagère à conforter consiste en des unités paysagères regroupant une large majorité d'espaces naturels, agricoles et forestiers, entretenant des liens fonctionnels entre eux et avec d'autres espaces similaires.
L'urbanisation autorisée dans cette armature ne doit pas porter atteinte à la fonctionnalité des espaces ouverts constitutifs de l'armature identifiée sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » (production agricole ou sylvicole, dynamiques écologiques liées à la biodiversité, équilibre du cycle de l'eau, écoulement des rivières, maîtrise des ruissellements, qualité paysagère).
Les ruptures doivent être évitées, de même que la fragmentation en ilots. Les projets doivent impacter le moins possible les vues principales et les paysages (voir « Valoriser les paysages et le patrimoine bâti »).

- **Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges**

L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et préserver les berges non imperméabilisées. A cette fin, les documents d'urbanisme définissent une marge de recul adaptée, dans laquelle sont exclues les constructions et installations imperméabilisantes.

Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer les fonctions en lien avec la voie d'eau (port, zone de logistique multimodale, etc.), les continuités écologiques doivent être restaurées à proximité.
Par ailleurs, le rétablissement des berges non imperméabilisées des cours d'eau doit être favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Développer l'indépendance productive régionale



Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

NB : Les orientations figurant sur cette carte et concernant le Domaine de Voisin sont déjà décrites dans les cartes précédentes.

Le projet de revalorisation du Domaine de Voisins s'inscrit pleinement dans les grandes orientations du SDRIF-E, puisqu'il vise à conforter l'espace de loisirs identifié au droit du château. En outre, le projet a pour objectif d'améliorer la fonctionnalité des milieux naturels (boisements, La Guéville...) ainsi que de valoriser les paysages et le patrimoine bâti remarquable.

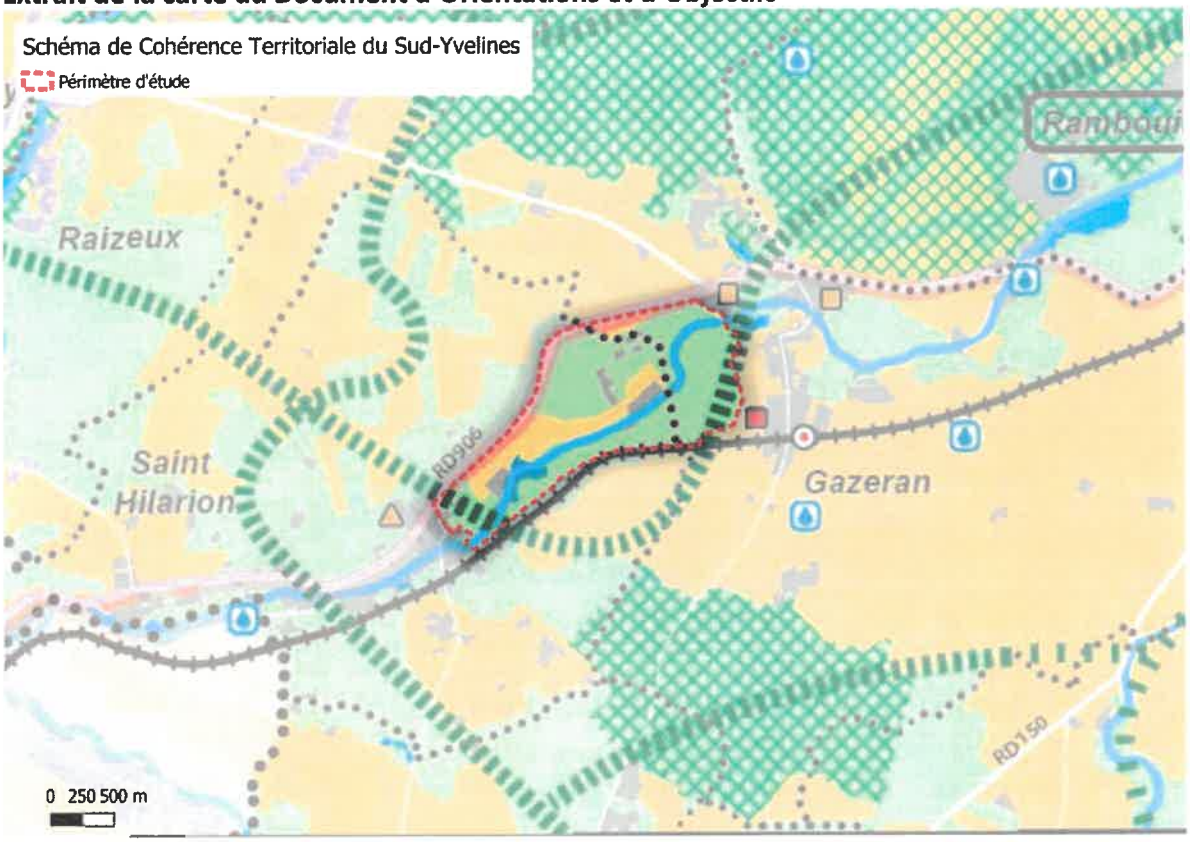
Rambouillet Territoire a décliné localement le document régional au travers d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). La révision de ce SCOT est actuellement en cours afin de prendre en compte les nouvelles orientations du SDRIF-E.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU doit être compatible directement avec le SCOT, et la présente notice s'attache donc à démontrer la compatibilité de la procédure avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

B. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU SUD-YVELINES DE 2014

Approuvé le 8 décembre 2014, le SCoT du Sud-Yvelines couvre les 36 communes de l'agglomération « Rambouillet Territoires » dont les communes de Saint-Hilarion et de Gazeran.

Extrait de la carte du Document d'Orientations et d'Objectifs



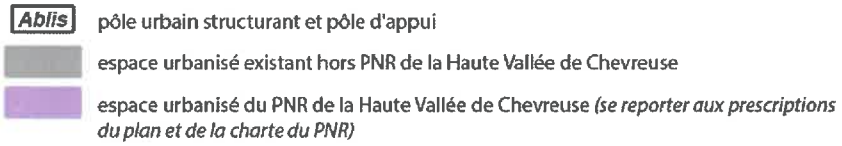
Préserver et valoriser la grande armature écologique

- milieux naturels remarquables *(Natura 2000, forêt de protection, ZNIEFF de type 1)*
- milieux naturels avec richesses écologiques *(ZNIEFF de type 2, sites inscrits et classés, ENS CG 78)*
- autres forêts et ensembles boisés
- autres espaces agricoles
- zones humides remarquables
- zones humides et cours d'eau offrant des potentialités écologiques et dont les fonctionalités sont à préserver ou à restaurer
- captages d'eau potable publics ou privés, existants ou en projet

Préserver et renforcer les continuités majeures



Assurer le développement urbain en économisant l'espace



➔ **Maîtriser la consommation d'espace pour un équilibre entre développement urbain et préservation des terres agricoles et boisées.**

Les espaces agricoles et boisés repérés sur la carte du DOO n'ont donc pas vocation à être urbanisés, et doivent être inscrits en zones Agricole ou Naturelle des POS/PLU (hors des espaces pouvant faire l'objet de mutation pour répondre aux besoins de développement urbain ; cf. infra). La détermination de ces espaces sera à établir dans le cadre du travail d'élaboration ou révision de PLU, en étroite concertation avec le milieu agricole.

➔ **Les corridors écologiques à préserver**

Les continuités écologiques doivent être maintenues ou restaurées et à ce titre leur urbanisation n'est pas autorisée. Elles constituent une des composantes du réseau écologique formée des zones réservoirs, des zones tampons et des connexions biologiques. Ces continuités écologiques font également office de « coupures d'urbanisation » à préserver entre les noyaux urbains, notamment le long des principaux axes (routes nationales et départementales).

➔ **Les autres forêts et ensembles boisés**

Le SCOT impose de « Préserver les autres ensembles boisés remarquables du territoire en les classant en zone « N » inconstructible, voire en Espace Boisé Classé (E.B.C.) défini par l'article L130-1 du code de l'urbanisme dans les documents d'urbanisme locaux ».

Les projets présentant un intérêt général sont autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la valeur écologique du boisement.

Il s'agit notamment de respecter les principes suivants :

- les tracés des grandes infrastructures doivent, dans la mesure du possible, éviter les espaces boisés. Si tel n'est pas le cas, il convient que leur impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement forestier et par le rétablissement d'une continuité forestière.
- Hors forêt de protection, l'exploitation des carrières est possible en zone boisée, sous réserve de ne pas engager de destructions irréversibles d'espaces paysagers et de garantir le retour à une vocation, naturelle, boisée ou agricole des sols concernés (SDRIF).

- **Toute surface forestière désaffectée doit être compensée par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif forestier ou contribuant à la reconstitution de continuités biologiques, par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin.**

➔ **Les autres espaces agricoles**

Conformément aux orientations précédentes, la préservation du paysage de la Petite Beauce passe par la protection de l'espace agricole, la confortation des principales coupures vertes interurbaines du territoire, la construction en continuité des bourgs et villages et la gestion économe du territoire.

Du fait de la présence de nombreux paysages « ouverts », les franges urbaines et les abords de voirie doivent être traités avec attention (cf. orientations suivantes).

Les lisières de forêts doivent être préservées.

➔ **Les zones humides et cours d'eau offrant des potentialités écologiques et dont les fonctionnalités sont à préserver ou à restaurer.**

Les éléments naturels indispensables aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau doivent être préservés de l'urbanisation. Lorsque ces continuités ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues). L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée.

Les nouveaux projets d'aménagement devront respecter une bande d'inconstructibilité au niveau des berges des cours d'eau afin de permettre leur non artificialisation et des mesures de gestion et d'entretien. L'épaisseur de cette bande est à déterminer au cas par cas en tenant compte des contextes urbains et des sensibilités des milieux.

Le SCoT demande aux communes de lutter contre la disparition des zones humides et de les intégrer à leurs documents d'urbanisme. **Ils doivent identifier dans leur PLU les mares et autres zones humides de leur territoire en tant qu'éléments du patrimoine à préserver avec l'interdiction de leur comblement.**

➔ **Conforter et diversifier les vocations touristiques du Sud Yvelines**

Le SCOT a notamment pour objectif de permettre des aménagements sur des sites à caractère patrimonial tels que châteaux, grands domaines, etc. pour y développer des équipements hôteliers, des sites de séminaires...

Le SCoT a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil communautaire le 16 novembre 2020, conduisant à une reconduction de celui-ci pour 6 ans, soit jusqu'en 2026.

JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DES EVOLUTIONS DU PLU AVEC LE SCOT EN VIGUEUR

Le SCOT adopté en 2014 identifie sur le site un ensemble boisé à protéger, des espaces agricoles à préserver ainsi que des zones humides et des cours d'eau à protéger. Ainsi, en compatibilité avec le SCOT, en dehors des espaces d'ores et déjà bâtis reclassés en zone urbaine (ferme de l'Essart), le classement de ces espaces est maintenu en zone naturelle.

La mise en compatibilité du PLU, est en outre compatible avec le SCOT du Sud-Yvelines, en ce qu'elle assure :

- **la gestion des espaces boisés présentant un intérêt écologique.**

Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été étudiées dans le cadre de l'autorisation environnementale. Ainsi, le projet et la mise en compatibilité du PLU respectent les orientations du SCOT en termes de préservation des espaces boisés et de leurs lisières, comme démontré dans l'étude d'impact. En effet, des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place, ainsi que des mesures compensatoires lorsque des impacts résiduels demeuraient sur ces milieux. Le PLU traduit règlementairement la préservation des espaces boisés par la matérialisation des espaces boisés classés au plan de zonage. Il en va de même pour les lisières. La présente notice justifie par ailleurs la suppression de certains EBC qui relevaient d'erreurs matérielles puisqu'ils ne couvraient pas d'espaces réellement boisés. Quant aux lisières, la mise en œuvre du projet a nécessité la suppression ou le déplacement de certaines d'entre elles (voir chapitre dédié dans la présente notice). Sur ce point, la notion jurisprudentielle de « compatibilité » avec les documents supra communaux implique une marge de manœuvre qui est communément estimée autour de 1% : cela signifie que l'on peut considérer que le PLU est compatible avec les orientations du SCOT sur ce sujet, puisque l'impact de la mise en compatibilité du PLU sur la surface totale des lisières communales est estimé à environ 1 %.

- **la gestion des zones humides.**

L'OAP définie spécifiquement sur le domaine prévoit l'orientation suivante : « Assurer la préservation des zones humides en compensant la perte de surface par des mesures in situ visant à restaurer, recréer ou améliorer ces milieux naturels. » De plus, le règlement du PLU après mise en compatibilité impose le recours à une démarche « éviter, réduire, compenser » dans le cas où le caractère humide est avéré. Cette démarche a bien été mise en œuvre. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été déterminées dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale permettant notamment de préserver 70% des zones humides existantes et de compenser les 3,2 ha de zones humides impactées par le projet à hauteur de 150% directement sur le domaine. Ainsi, les orientations du SCOT concernant la préservation des zones humides sont respectées.

- **La gestion et l'amélioration des milieux en eau avec le projet de restauration de la Guéville.**

Pour ce faire, l'OAP sur le domaine de Voisins prévoit l'orientation suivante : « Restaurer et régénérer les éléments de la trame bleue, notamment la Guéville. ». Le projet vise bien par ailleurs l'amélioration des milieux en eau et en particulier de la Guéville.

Enfin, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec les orientations du SCOT en ce qu'elle permet la mise en œuvre d'un projet qui permettra de conforter et diversifier les vocations touristiques du Sud Yvelines. En effet, ce projet assurera le développement d'une offre d'hébergement hôtelier et de services associés, prioritairement au sein du château et des bâtiments existants du Domaine (les Communs, les Fermes, l'Orangerie...). Cette réutilisation des bâtiments permettra également de réhabiliter et de mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable constituant le Domaine.

C. LA REVISION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Rambouillet Territoires a engagé une révision de son Schéma de Cohérence Territoriale. Le nouveau projet de SCOT Sud Yvelines a ainsi été arrêté le 23 juin 2025. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue le document politique central du SCOT, fournissant une perspective spatiale et temporelle à l'horizon de 20 ans. Il est décliné en 3 axes :

- Axe I : Renforcer l'attractivité économique
- Axe II : Promouvoir un urbanisme responsable
- Axe III : Cultiver et revisiter les excellences patrimoniales

Ces axes sont déclinés sous la forme de 17 objectifs dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Axe I : Renforcer l'attractivité économique

Pour permettre le renforcement de l'attractivité économique, le SCOT définit les objectifs suivants :

- Prolonger la dynamique technopolitaine ouest francilienne ;
- Optimiser l'occupation du foncier dans le respect de la qualité du cadre de vie ;
- Aménager durablement les espaces économiques ;
- Concilier parcours résidentiel, offre économique et transition sociétale ;
- Promouvoir les activités économiques fondées sur les ressources locales ;
- Favoriser un tourisme durable et environnemental ;
- Affirmer les grands projets de mobilité ;
- Développer les mobilités actives et favoriser les transports collectifs.

Dans le cadre de nouveaux projets à vocation économique, ceux-ci doivent s'inscrire dans la performance environnementale.

Plus spécifiquement sur le tourisme, l'objectif de Rambouillet Territoires est de préserver, valoriser et renforcer les sites touristiques tout en minimisant leur impact environnemental. L'offre touristique doit être confortée pour garantir un accueil de qualité, en réhabilitant le bâti existant et en développant des hébergements respectueux de l'environnement. L'accessibilité aux sites doit être facilitée via des mobilités douces et des infrastructures légères. Les orientations sur le tourisme sont les suivantes :

- Préserver les sites touristiques ;
- Mettre en valeur les espaces naturels remarquables et en favoriser la découverte ;

- Renforcer l'intégration paysagère des sites touristiques ;
- Encourager la découverte en vélo ou en randonnée pédestre ;
- Structurer l'offre avec l'amélioration de la qualité de l'accueil, des services, des produits et des aménagements.

COMPATIBILITE DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU AVEC L'AXE I

La mise en compatibilité du PLU permet la mise en œuvre d'un projet de valorisation du domaine de Voisins qui va participer pleinement au développement du tourisme durable et environnemental avec la création d'un complexe hôtelier. Son fonctionnement va offrir 450 emplois supplémentaires au territoire.

En outre, la création de ce site touristique va permettre la mise en valeur du domaine de Voisins et notamment son patrimoine bâti, ses espaces naturels et ses paysages (jardins).

Axe II : Promouvoir un urbanisme maîtrisé

Afin de promouvoir un urbanisme maîtrisé, les objectifs sont les suivants :

- **Réinsuffler un dynamisme pour maintenir un territoire vivant, structuré autour de ses polarités ;**

La commune de Gazeran et identifiée comme un pôle d'appuis qui a pour vocation de :

- Conforter des fonctions résidentielles en favorisant une gamme de logements adaptés aux niveaux de vie des habitants,
- Faciliter l'accueil d'une population en cohérence avec les activités économiques implantées (offres d'emploi) et les capacités réelles de production de logement (diversification, taille du logement adapté au parcours de vie),
- Être en synergie avec le pôle rambolitain pour compléter l'offre commerciale et économique (développement et innovation),
- Anticiper les besoins en services et équipements adaptés, nécessaires et suffisants : mobilités, santé, école, crèches, équipements sportifs et culturels, éventuellement en favorisant la mise en réseau et la mutualisation,
- Sécuriser l'offre en mobilité de toute nature,
- Maintenir leur gare fonctionnelle avec les aménagements annexes adéquats (stationnement, accroche de mobilités à titre d'exemple) pour le-Perray-en-Yvelines, les Essarts-le-Roi et Gazeran,
- Favoriser la protection de leur patrimoine naturel et bâti, ainsi que se mise en valeur.

- **Ancrer un territoire multigénérationnel et solidaire**

La stratégie de développement du SCoT Sud Yvelines prône une croissance démographique cohérente avec les dynamiques économiques et environnementales locales.
Les objectifs de population à l'horizon 2045 sont :

- +1,13% pour la commune de Gazeran ;
- +0,08% pour la commune de Saint-Hilarion (objectif pour les communes rurales).

- **Intégrer un urbanisme favorable à la santé des populations**

Dans cet objectif, il s'agira notamment de réduire l'exposition aux nuisances et pollutions et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels dans un contexte de changement climatique.

COMPATIBILITE DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU AVEC L'AXE II

Le projet qui est rendu possible par la mise en compatibilité du PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs identifiés pour la commune de Gazeran puisqu'il intègre un haut niveau patrimonial, architectural et paysager notamment en :

- réhabilitant les éléments bâtis du Domaine de Voisins et en particulier la ferme de l'Essart à Gazeran ;
- confortant la dimension touristique de la commune.

De plus, lorsque de nouvelles constructions sont nécessaires, leur intégration dans l'environnement bâti et naturel est particulièrement recherchée notamment par un travail architectural réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France et l'Inspectrice des Sites.

Le PLU traduit règlementairement l'ensemble de ces mesures, notamment par la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation encadrant le développement prévu sur le domaine de Voisins, sur le plan patrimonial, architectural, environnemental et paysager. Le règlement du PLU poursuit les mêmes objectifs au travers notamment des articles 11 et 13 des zones Uv et Nv.

Axe III : Cultiver et revisiter les excellences patrimoniales

Ce dernier axe se décline selon les objectifs suivants :

- **S'inscrire dans les objectifs de la réduction de la consommation d'espace du SDRIF-E**

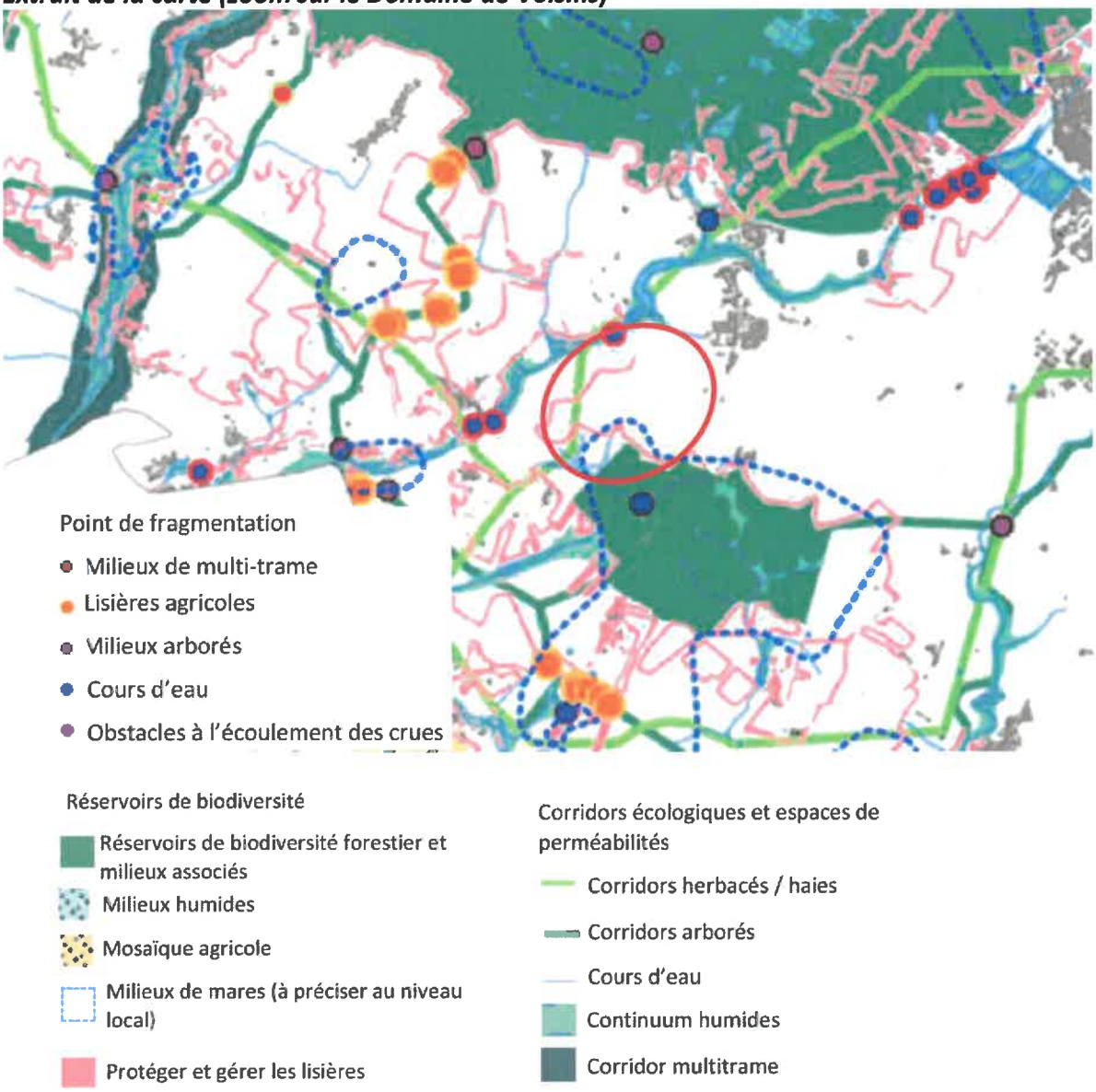
Des projets d'envergure intercommunale pourront amener à mobiliser du potentiel sur l'enveloppe mutualisable, notamment les projets de rayonnement touristique et de loisirs mettant en valeur le patrimoine monumental historique, architectural et naturel, conjuguant des ambitions de préservation, de réaffectation, de développement économique et d'emploi, constituant de grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts.

- **S'appuyer sur les sols vivants comme valeur ajoutée et support d'adaptation au changement climatique.**

Pour cela, il s'agira de :
- Préserver la qualité agronomique des sols ;
- Prendre en compte la vulnérabilité des espaces forestiers ;
- Préserver le cycle de l'eau.

- **Préserver les ressources naturelles et les dynamiques écologiques**

Extrait de la carte (zoom sur le Domaine de Voisins)



Sur le Domaine de Voisin, sont identifiés :

- Un obstacle à l'écoulement des crues ;
- Un cours d'eau ;
- Un corridor herbacé ;
- Un continuum humide ;
- Des lisières.

- **S'appuyer sur les paysages identitaires ruraux et du patrimoine bâti vernaculaire ou monumental**

Spécifiquement sur le Domaine de Voisin, il convient de préserver l'architecture locale au regard du patrimoine local classé ou inscrit.



- **Porter les enjeux de la transition climatique bas Carbonne**

Le territoire s'inscrit dans la trajectoire bas Carbone à l'horizon 2050. Pour cela, le SCOT a pour objectif de :

- Réduire les émissions de GES ;
- Porter une démarche de sobriété énergétique ;
- Aller vers une autonomie énergétique par la production d'énergies renouvelables.

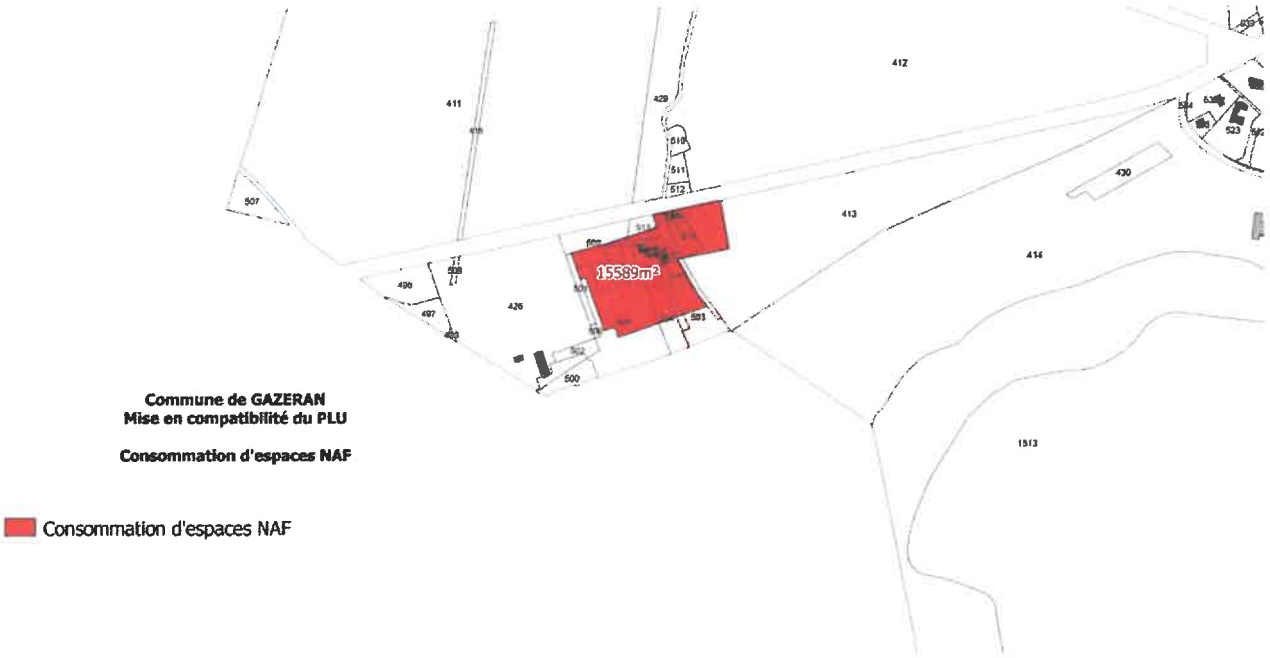
COMPATIBILITE DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU AVEC L'AXE III

La mise en compatibilité du PLU favorise la réalisation d'un projet sur le projet du Domaine de Voisins qui conjugue restauration patrimoniale, mise en valeur paysagère et environnementale. Elle s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations du SCOT en la matière, en favorisant une dynamique de préservation et de valorisation durable, tout en enrichissant l'offre culturelle, économique et touristique de la région.

Le projet présente une envergure intercommunale dans la mesure où il a pour objet de :

- Renforcer le tissu économique local qui pourra bénéficier à de nombreux acteurs locaux et qui contribuera à développement l'offre d'emplois à l'échelle de la Communauté d'Agglomération ;
- Développer et compléter l'offre touristique de Rambouillet Territoire ;
- Réhabiliter le Domaine de Voisins et notamment son patrimoine d'intérêt historique majeur ;
- Réhabiliter et valoriser l'environnement du site.

Consommation d'espace :



La présente procédure induit une consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de 1,55 ha environ sur la commune de Gazeran, pour un projet d'envergure intercommunale. Cela correspond à la zone UV définie sur la Ferme de l'Essart. Cet espace, bien que déjà bâti, n'était en effet classé en N dans le PLU en vigueur.

Concernant les ressources naturelles et les dynamiques écologiques, le PLU et les modalités de mises en œuvre du projet permettent de prendre en compte :

- La vulnérabilité des espaces forestiers en améliorant considérablement leur gestion.

Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été étudiées dans le cadre de l'autorisation environnementale. Ainsi, le projet et la mise en compatibilité du PLU respectent les orientations du SCOT en termes de préservation des espaces boisés et de leurs lisières, comme démontré dans l'étude d'impact. En effet, des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place, ainsi que des mesures compensatoires lorsque des impacts résiduels demeuraient sur ces milieux. Le PLU traduit règlementairement la préservation des espaces boisés par la matérialisation des espaces boisés classés au plan de zonage. Il en va de même pour les lisières. La présente notice justifie par ailleurs la suppression de certains EBC qui relevaient d'erreurs matérielles puisqu'ils ne couvraient pas d'espaces réellement boisés. Quant aux lisières, la mise en œuvre du projet a nécessité la suppression ou le déplacement de certaines d'entre elles (voir chapitre dédié dans la présente notice). Sur ce point, la notion jurisprudentielle de « compatibilité » avec les documents supra communaux implique une marge de manœuvre qui est communément estimée autour de 1% : cela signifie que l'on peut considérer que le PLU est compatible avec les orientations du SCOT sur ce sujet, puisque l'impact de la mise en compatibilité du PLU sur la surface totale des lisières communales est estimé à environ 1 %.

- Préserver le cycle de l'eau par la renaturation de la Guéville et le maintien de zones humides sur le domaine.

L'OAP définie spécifiquement sur le domaine prévoit les orientations suivantes : « Assurer la préservation des zones humides en compensant la perte de surface par des mesures in situ visant à restaurer, recréer ou améliorer ces milieux naturels. » et « Restaurer et régénérer les éléments de la trame bleue, notamment la Guéville. ». De plus, le règlement du PLU après mise en compatibilité impose le recours à une démarche « éviter, réduire, compenser » dans le cas où le caractère humide est avéré. Cette démarche a bien été mise en œuvre. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été déterminées dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale permettant notamment de préserver 70% des zones humides existantes et de compenser les 3,2 ha de zones humides impactées par le projet à hauteur de 150% directement sur le domaine. Ainsi, les orientations concernant la préservation des zones humides et de la Guéville sont respectées.

Enfin, la mise en compatibilité du PLU et le projet visent à préserver l'architecture locale au regard du patrimoine local inscrit et classé par la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France et l'inspection des Sites. L'objectif tel qu'affiché dans l'OAP créée sur le domaine est de redonner ses lettres de noblesse au Château et son jardin ainsi qu'aux bâtiments connexes que sont notamment la ferme de l'Essart et la laverie.

D. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est un document cadre, instauré par la loi Grenelle 2, pour la mise en œuvre des trames verte et bleue dont les SCoT et les PLU doivent tenir compte.

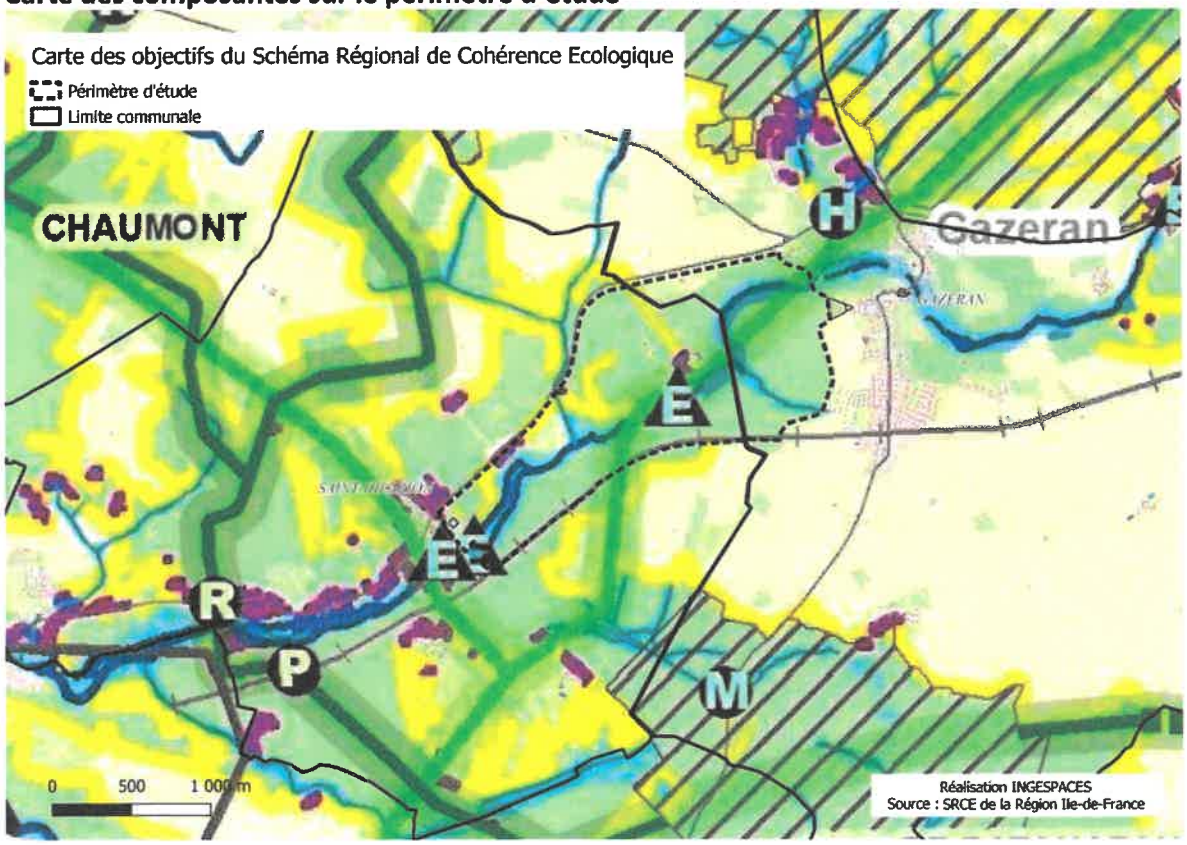
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Île-de-France le 21 octobre 2013.

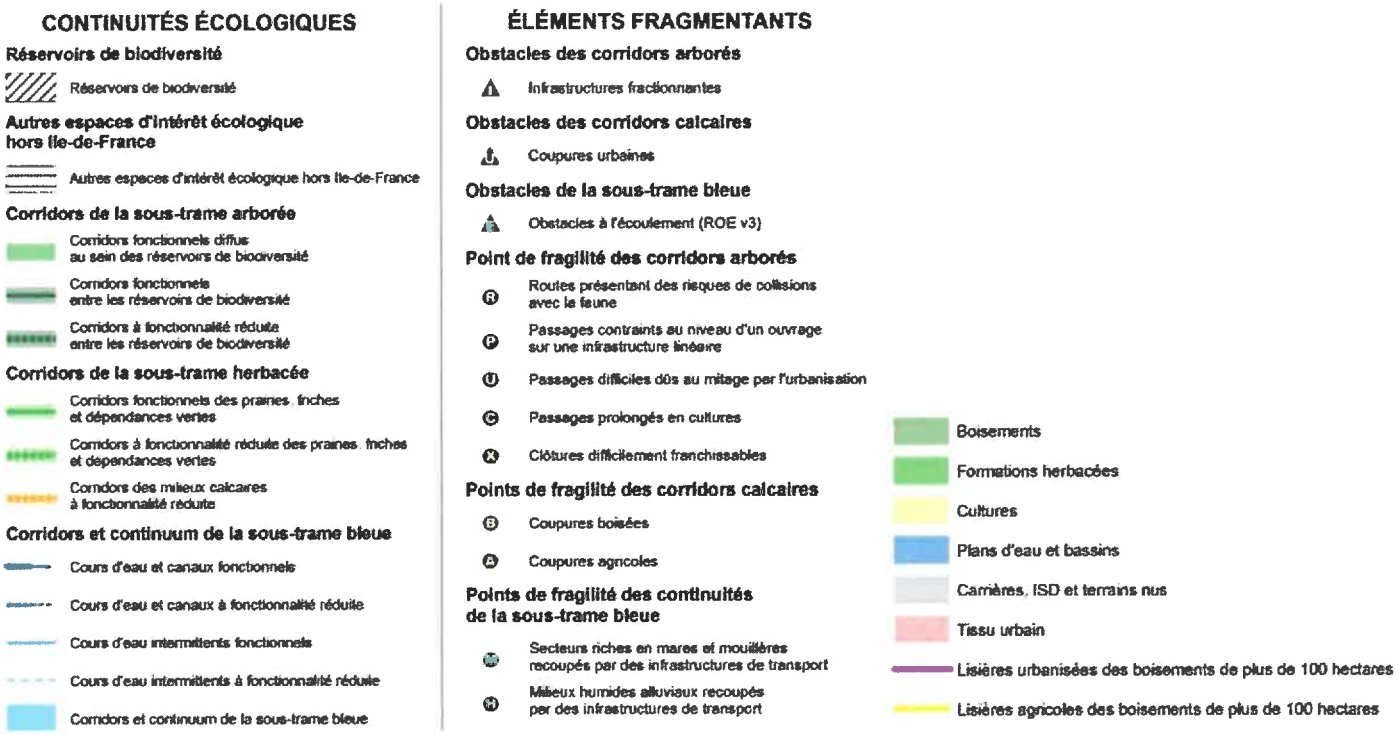
Le schéma régional de cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

À ce titre :

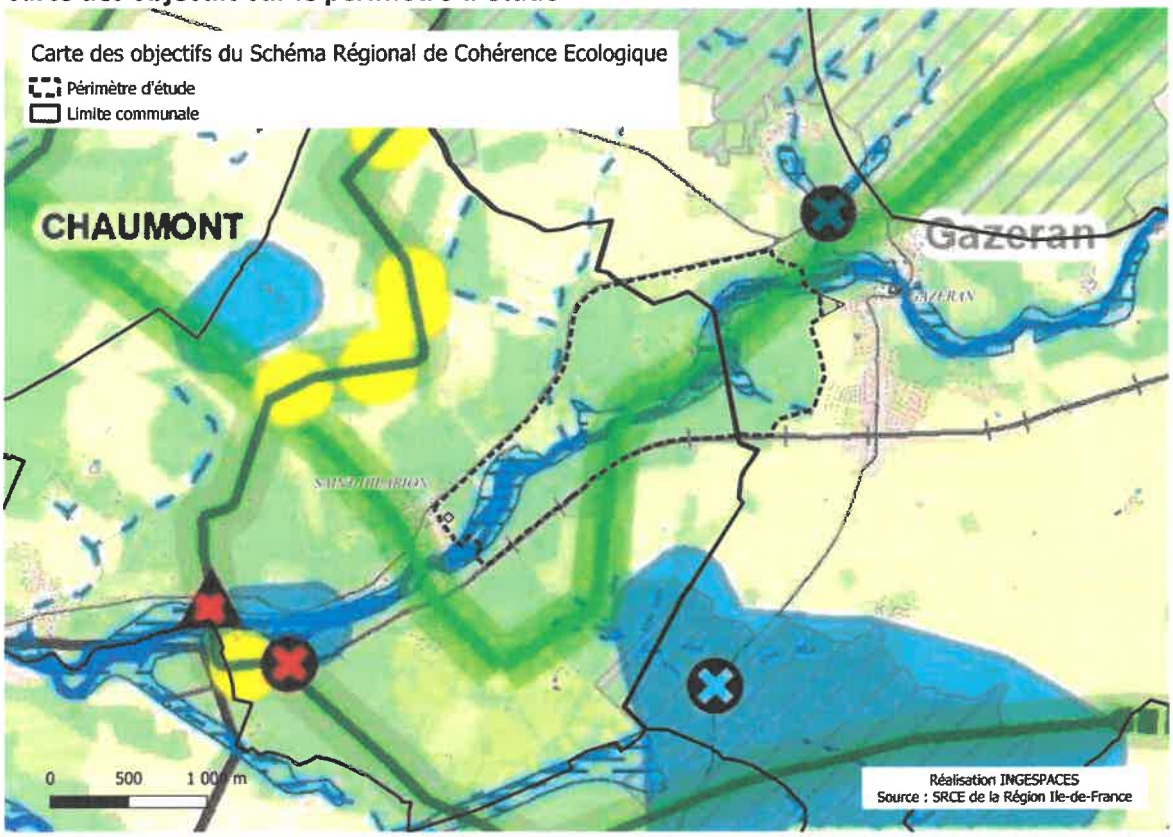
- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Carte des composantes sur le périmètre d'étude




CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
Réservoirs de biodiversité
Réservoirs de biodiversité
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France
Corridors de la sous-trame arborée
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité
Corridors de la sous-trame herbacée
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite
Corridors et continuum de la sous-trame bleue
Cours d'eau et canaux fonctionnels
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
Cours d'eau intermittents fonctionnels
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
Corridors et continuum de la sous-trame bleue
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Obstacles des corridors arborés
Infrastructures fractionnantes
Obstacles des corridors calcaires
Coupures urbaines
Obstacles de la sous-trame bleue
Obstacles à l'écoulement (ROE v3)
Point de fragilité des corridors arborés
R Routes présentant des risques de collisions avec la faune
P Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
U Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation
C Passages prolongés en cultures
X Clôtures difficilement franchissables
Points de fragilité des corridors calcaires
B Coupures boisées
A Coupures agricoles
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
M Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
Boisements
Formations herbacées
Cultures
Plans d'eau et bassins
Carrières, ISD et terrains nus
Tissu urbain
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

Carte des objectifs sur le périmètre d'étude



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver
- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux
- Fleuves et rivières
- Canaux

Principaux corridors à restaurer
- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux en contexte urbain
- Fleuves et rivières
- Canaux

Réseau hydrographique
- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames
- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER
- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée
- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue
- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Occupation du sol
- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain

D'après les données du SRCE de la région Ile-de-France, le périmètre d'étude (Domaine de Voisins) est composé :

- De cours d'eau fonctionnels mais comprenant quelques obstacles à l'écoulement,
- De cours d'eau intermittents fonctionnels
- De boisements et de lisières de boisements de plus de 100 ha,
- De bassins,
- De quelques espaces de cultures,
- D'un corridor fonctionnel de prairies, friches et dépendances variées.
- De lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

Sur le périmètre d'étude, le SRCE définit les objectifs suivants :

- **Préserver le corridor de la sous-trame herbacée,**
- **Préserver les milieux humides aux abords des cours d'eau notamment au droit de l'étang et des plans d'eau situés dans le parc du château.**
- **Préserver et/ou restaurer les cours d'eau ainsi que les cours d'eau intermittents.**

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DU SRCE

La mise en compatibilité du PLU, qui favorise la réalisation d'un projet de revalorisation du Domaine de Voisins est compatible avec le SRCE, puisqu'elle assure :

La mise en compatibilité du PLU, qui favorise la réalisation d'un projet de revalorisation du Domaine de Voisins est compatible avec le SRCE, puisqu'elle assure :

- la préservation du corridor de la sous-trame herbacée : à l'emplacement de ce corridor, l'OAP créée sur le domaine impose de restaurer les jardins du château afin qu'ils retrouvent leur aspect originel et d'aménager un golf en s'inspirant du tracé originel et dans l'esprit d'une mise en valeur du paysage. La sous trame herbacée sera donc préservée.

- la préservation des milieux humides aux abords des cours d'eau notamment au droit de l'étang et des plans d'eau situés dans le parc du château et la préservation et la restauration des cours d'eau ainsi que les cours d'eau intermittents.
  A ce titre, l'OAP définie spécifiquement sur le domaine prévoit les orientations suivantes : « Assurer la préservation des zones humides en compensant la perte de surface par des mesures in situ visant à restaurer, recréer ou améliorer ces milieux naturels. » et « Restaurer et régénérer les éléments de la trame bleue, notamment la Guéville. ». De plus, le règlement du PLU après mise en compatibilité impose le recours à une démarche « éviter, réduire, compenser » dans le cas où le caractère humide est avéré. Cette démarche a bien été mise en œuvre. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été déterminées dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale permettant notamment de préserver 70% des zones humides existantes et de compenser les 3,2 ha de zones humides impactées par le projet à hauteur de 150% directement sur le domaine. Ainsi, les orientations concernant la préservation des zones humides et de la Guéville sont respectées.

- la gestion des espaces boisés présentant un intérêt écologique. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été étudiées dans le cadre de l'autorisation environnementale. Ainsi, le projet et la mise en compatibilité du PLU respectent les orientations du SCOT en termes de préservation des espaces boisés et de leurs lisières, comme démontré dans l'étude d'impact. En effet, des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place, ainsi que des mesures compensatoires lorsque des impacts résiduels demeuraient sur ces milieux. Le PLU traduit règlementairement la préservation des espaces boisés par la matérialisation des espaces boisés classés au plan de zonage. Il en va de même pour les lisières. La présente notice justifie par ailleurs la suppression de certains EBC qui relevaient d'erreurs matérielles puisqu'ils ne couvraient pas d'espaces réellement boisés. Quant aux lisières, la mise en œuvre du projet a nécessité la suppression ou le déplacement de certaines d'entre elles (voir chapitre dédié dans la présente notice). Sur ce point, la notion jurisprudentielle de « compatibilité » avec les documents supra communaux implique une marge de manœuvre qui est communément estimée autour de 1% : cela signifie que l'on peut considérer que le PLU est compatible avec les orientations du SCOT sur ce sujet, puisque l'impact de la mise en compatibilité du PLU sur la surface totale des lisières communales est estimé à environ 1 %.

- Concernant les espaces agricoles, l'étude d'impact réalisée sur le projet a défini des mesures de compensation, notamment la mise en place d'un zonage A au PLU de Gazeran sur l'ancien potager.

E. PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE LA CA RAMBOUILLET TERRITOIRES

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires a finalisé son Plan Climat Air Énergie Territorial en 2018. Un diagnostic portant sur les 36 communes de son territoire mais aussi sur ses compétences et ses services a ainsi été réalisé.

La stratégie, élaborée dans le cadre de cette démarche, s'articule autour de 9 axes stratégiques.

Les 5 premiers axes stratégiques correspondent aux principales sources de gaz à effet de serre sur le territoire ou à des activités économiques incontournables :

- Développer une mobilité moins polluante
- Privilégier des logements performants et un urbanisme résilient
- Favoriser une consommation et une alimentation locales et bas carbone
- Tendre vers une agriculture et une sylviculture résiliente et bas carbone
- Soutenir une activité économique résiliente et bas carbone

Les 4 axes suivants relèvent davantage de la responsabilité de la collectivité elle-même et de l'exercice de ses compétences :

- Mobiliser les acteurs du territoire
- Déployer une politique ambitieuse d'adaptation au changement climatique
- Fonctionner de manière sobre et exemplaire
- Réduire et valoriser les déchets

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PCAET

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec le PCAET de Rambouillet Territoires dans la mesure où :

- **elle prend les mesures nécessaires à l'organisation des déplacements afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre : les OAP prévoient ainsi de : « Relier les différents sites du domaine par des cheminements doux en privilégiant la réutilisation des cheminements existants. »**

- **elle favorise les économies d'énergie et la production des énergies renouvelables dans le cadre du projet (panneaux solaires et géothermie) : le règlement indique ainsi (article UV 11) : « Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et une mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié. » De plus, l'article UV 15 précise : « Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant [...]. ».**

V. PRINCIPALES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le projet de mise en compatibilité du PLU procède à une évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du plan de zonage, du règlement et des OAP.

Sont présentées ci-après uniquement les incidences et mesures de la mise en compatibilité du PLU de Gazeran sur l'environnement.

A. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Dans le PLU approuvé en 2017, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne permet pas explicitement la valorisation du Domaine de Voisins. Les modifications du PADD présentent ainsi des incidences sur l'environnement en permettant la valorisation du Domaine de Voisins notamment par le développement d'activités de tourisme et de loisirs.

Les incidences sur l'environnement et les mesures prises dans le cadre de la mise en compatibilité afin de les réduire ou de les compenser sont détaillées dans les chapitres suivants.

B. INCIDENCES ET MESURES PRISES DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Incidences

La mise en compatibilité du PLU de Gazeran vise à permettre le développement d'une activité touristique au sein d'un secteur initialement classé en zones naturelles et agricoles. Ce changement de vocation est susceptible d'engendrer plusieurs incidences, notamment sur :

- **La topographie du site**, du fait de l'aménagement d'un golf, lequel impliquera des remodelages de terrain ;

- **La gestion de l'eau**, car le développement d'activités touristiques et de loisirs entraînera une augmentation de la consommation en eau potable et du volume d'eaux usées à traiter. Par ailleurs, l'imperméabilisation partielle des sols nécessitera la mise en place de dispositifs adaptés pour la gestion des eaux pluviales ;

- **Les milieux naturels**, puisque l'implantation de nouvelles constructions sur le Domaine de Voisins est susceptible d'affecter les habitats naturels existants, en particulier les boisements, leurs lisières ainsi que les zones humides. Des effets directs (défrichements...) et indirects (perturbation des espèces...) sont à anticiper.

- **Le patrimoine bâti et paysager**, dans la mesure où l'intervention sur les bâtiments existants et la création de nouvelles constructions modifieront nécessairement l'aspect du domaine. Ces travaux pourront entraîner des incidences sur le paysage, les

perspectives visuelles, le caractère patrimonial du site et l'intégration architecturale des nouveaux aménagements.

- **Les déplacements, les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique**, car l'implantation d'une nouvelle activité économique générera une augmentation des flux de circulation, des émissions liées aux déplacements et au fonctionnement de l'activité, ainsi qu'un besoin énergétique accru à l'échelle du territoire.

Pour rappel, le projet fait l'objet d'une étude d'impact visant à définir précisément ses impacts sur l'environnement et l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires. Sont présentées ci-après les mesures prises dans le cadre du PLU.

1. Mesures concernant les milieux physiques

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il est imposé que le golf soit aménagé en s'inspirant du tracé originel et dans l'esprit d'une mise en valeur du paysage.

En outre, le règlement des zones UV et NV impose que l'implantation des constructions privilégie l'adaptation au terrain et le respect de la topographie existante. Ainsi, les bâtiments devront être implantés de manière générale parallèlement aux courbes de niveau, et non perpendiculairement, sauf lorsque leur conception permet une adaptation satisfaisante à la pente.

2. Mesures concernant la gestion des eaux

Le règlement des zones UV et NV, dans leur article 4, définit des prescriptions afin d'assurer l'alimentation en eau potable des constructions, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Sont notamment reprises les prescriptions suivantes :

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- **Assainissement** : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.
- **Eaux pluviales** : Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie centennale.

Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent de restaurer et régénérer les éléments de la trame bleue, notamment les plans d'eau et la Guéville, lesquels pourront contribuer à la gestion des eaux pluviales.

3. Les milieux naturels

Mesures relatives aux boisements et à leurs lisières

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent d'assurer la gestion des espaces boisés présentant un intérêt écologique. En effet, un plan de gestion des espaces boisés a été mis en place sur le domaine.

De plus, les règlements écrit et graphiques visent la protection des boisements :

- Les boisements maintenus sur le domaine font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (Espace boisé classé) ;
- Les lisières font l'objet d'une protection au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, conformément à l'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet, qui a identifié les surfaces à défricher et les compensations prévues, la protection des espaces boisés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme a été modifiée par rapport au PLU approuvé. De plus, une correction d'erreurs matérielle a été réalisée sur les espaces anciennement classés en EBC mais qui ne sont pas réellement boisés. L'ensemble de ces modifications est présenté et justifié au sein du chapitre précédent concernant le zonage.

Mesures relatives aux zones humides

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la préservation des zones humides, en compensant si besoin la perte de surface prioritairement par des mesures in situ visant à restaurer, recréer ou améliorer ces milieux naturels.

Cette orientation est renforcée par le règlement du PLU dans la mesure où il intègre la mention suivante en zone NV : « l'avis de la police de l'eau est requis, et les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée dans le cas où le caractère humide est avéré. »

Mesures spécifiques à la ferme de l'Essart

La mise en compatibilité du PLU présente une incidence modérée sur l'environnement, dans la mesure où le règlement approuvé en 2017 permettait déjà la réalisation de nouvelles constructions en zone N :

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Des constructions nouvelles et des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées dans le respect des emprises au sol limitées définies à l'article 9 (soit 15 % de la superficie du terrain)
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets, ou au transport d'énergie (lignes HT canalisations, etc) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

Ainsi, la mise en compatibilité permet notamment la réalisation de nouvelles constructions de manière moins limitée au sein de la nouvelle zone UV, créée sur la ferme de l'Essart. Afin de limiter les incidences des nouvelles constructions, le périmètre de la zone UV a été défini de manière à être aussi restreint que possible, de façon à préserver au mieux les espaces naturels et agricoles.

Incidence positive sur la zone naturelle NV stricte

L'intégralité du Domaine, à l'exception des secteurs reclassés en zones UV ou A, a été reclassée en zone NV. Ce passage de la zone naturelle N à la zone NV stricte (hors sous-secteurs analysés dans les chapitres suivants) n'entraîne aucune incidence majeure sur l'environnement, dans la mesure où cette zone n'autorise que :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés aux voiries et réseaux
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les parcs de stationnement présentant un revêtement perméable.

De plus, il est précisé pour l'ensemble de la zone Nv : « L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Par comparaison, le règlement de la zone N du PLU approuvé (cf ci-avant) autorisait les nouvelles constructions non interdites à l'article N1, c'est-à-dire :
« • les constructions à usage d'industrie ;
• les constructions à usage d'entrepôts ;
• les terrains de camping et de stationnement de caravanes et le stationnement de caravanes isolées habitée(s) ou non sur un terrain nu.
• Les habitations légères de loisirs et de maison(s) mobile(s) ;
• les carrières ;
• les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
• Les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements paysagers et hydrauliques ; »

Le nouveau règlement de la zone NV stricte est donc plus restrictif, car il a pour vocation première de préserver les espaces naturels, et en particulier les milieux boisés, les zones humides, les corridors écologiques et les cours d'eau, tout en permettant la gestion forestière et les nécessaires équipements liés aux réseaux. Les parcs de stationnement sont également autorisés pour les nécessités du projet, mais à condition d'être pourvu d'un revêtement perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux si cela est techniquement possible.

Mesures spécifiques concernant le secteur NVa

Le secteur de l'ancienne laverie fait l'objet d'un reclassement en secteur NVa, constituant un Secteur de Taille et de Capacité Limitées. Ce secteur a vocation à accompagner le développement de l'activité hôtelière sur le site. Il englobe l'ancienne laverie, et l'objectif est d'autoriser le changement de destination et l'extension de ce bâti existant.

Le règlement du secteur NVa a été défini de façon à réduire les incidences des nouvelles constructions sur les milieux naturels en imposant une emprise au sol limitée au strict besoin identifié par le projet permettant ainsi de réduire l'imperméabilisation des sols.

Enfin, la délimitation du secteur NVa a été déterminée aux abords du bâti existant en cohérence avec les études menées dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale, permettant ainsi de retenir une implantation des nouvelles constructions sur des milieux naturels présentant un intérêt écologique moindre.

La hauteur et l'aspect des constructions sont également encadrés par le règlement afin de permettre leur intégration optimale dans l'environnement.

4. Mesures concernant le patrimoine bâti et paysager

Afin d'éviter et de réduire les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur le patrimoine bâti et le paysage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des prescriptions pour assurer la préservation du patrimoine bâti et favoriser l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions :

- Le domaine de Voisins est structuré autour d'édifices dotés d'une très grande valeur patrimoniale, à commencer par le château lui-même, classé monument historique et situé à St Hilarion. De même, les autres espaces bâtis existants (ferme de l'Essart, laverie…) seront mis en valeur et confortés, au service de l'activité du domaine.

En matière de paysage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent :
- pour les jardins, reconnus comme patrimoine remarquable qui participent également du patrimoine paysager et environnemental du site, leur restauration, dans l'esprit de leur aspect originel.
- pour le golf, le tracé devra s'inspirer de celui originel et respecter un esprit de mise en valeur des paysages.

Mesures spécifiques pour les zones UV et les secteurs NVa, NVg et NVs

Plusieurs secteurs initialement classés en zone naturelle font l'objet d'un reclassement en zone UV ou en STECAL, au sein desquels le règlement permet les nouvelles constructions, installations ou aménagements. Afin d'accompagner ces transformations sur le domaine, le règlement prévoit des prescriptions afin d'assurer le respect du patrimoine bâti et l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage :

- une hauteur maximale sur chacun des secteurs, limitée au strict besoin identifié par le projet permettant ainsi de réduire l'impact paysager des constructions ;

- des prescriptions en matière architecturale pour permettre l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement notamment :
    - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale ;
    - Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement ;
    - Pour les éléments bâtis existants : il convient de conserver le maximum de composants d'origine des constructions.

5. Mesures concernant les déplacements

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des prescriptions pour assurer une bonne accessibilité au site et privilégier le recours aux modes de déplacement alternatifs :

- Les accès principaux au domaine seront aménagés de manière à favoriser la sécurité pour tous les usages : piétons, cycles et automobilistes. Pour ce faire, une concertation sera menée en amont avec le gestionnaire de voirie concerné (communes, département). Par ailleurs, des accès secondaires pourront être créés si besoin.
- Les différents sites du domaine seront reliés par des cheminements doux en privilégiant la réutilisation des cheminements existants.

En outre, le règlement impose au sein des articles 3 des zones UV et NV que les accès et voies nouvelles satisfassent aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Enfin, concernant le stationnement, il devra correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

6. Mesures concernant les gaz à effet de serre et la consommation énergétique

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique, les OAP visent à privilégier les modes de déplacement doux sur le domaine. En outre, le règlement des zones UV et NV impose que :

- Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et une mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

- L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

- Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

    - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
    - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
    - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
    - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ...,
    - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Département des Yvelines - Commune de Gazeran

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

Pièce 3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES MODIFIE



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mars 2017

Mise en compatibilité approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

Qu'est-ce-que le P.A.D.D. ?

· ***EXPOSE LA POLITIQUE DE LA COMMUNE POUR LES ANNÉES À VENIR.*** *C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis,*

· ***CONSTITUE UN CADRE DE RÉFÉRENCE*** *pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du PLU s'opèrera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,*

· ***CONSTITUE UN LIEN DE COHÉRENCE INTERNE DANS LE DOSSIER DE P.L.U.*** *Les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.*

Un contenu exhaustif posé par le Code de l'Urbanisme

- DEFINIT LES ORIENTATIONS GENERALES des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ARRETE les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- FIXE les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'expression du projet communal à l'horizon 2015-2025

- Une ambition de répondre aux enjeux posés dans le diagnostic.
- L'expression du projet communal pour les 10 ans à venir.

Un document « cadre », clair et accessible à tous

- Un document simple, accessible à tous les citoyens, qui fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal. Il sera évalué tous les 9 ans.
- Le P.A.D.D. n'est pas opposable au tiers. Les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le dossier de P.L.U. doivent cependant être en cohérence avec celui-ci.

Ses orientations

1 POUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE

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

2 POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

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

3 EN MATIERE D'USAGES, DE LIAISONS ET DEPLACEMENTS

Renforcer les dynamiques locales et améliorer les pratiques de déplacements

4 EN MATIERE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

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

1 DES ENJEUX POUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Préserver les espaces boisés et leurs continuités

Très présents (65% du territoire), ils font l'objet de **nombreuses protections intégrées dans le PLU.**
De plus, **leurs lisières (bande de 50m en sites urbains non constitués) doivent faire l'objet d'une protection** contre leur mitage lorsqu'elles ne sont pas ou peu urbanisées.
Enfin, le développement de l'activités sylvicole doit être favorisé en veillant à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, en développant un réseau de chemins adapté à la circulation des engins d'exploitation forestière et encourager l'usage local du bois comme énergie.

Préserver les espaces agricoles et lieux d'exploitation

- **Préserver les cultures et pâtures et modérer l'urbanisation** sur les terres les plus viables
- **Prendre en compte les pratiques des agriculteurs** (circulations et exercice des exploitations)
- **Anticiper les nouveaux besoins** en terme de diversification de l'activité (agriculture biologique, vente à la ferme, loisirs et tourisme ruraux) et de reconversion mesurée des bâtiments agricoles.

Protéger et valoriser les espaces « paysagers »

- **Permettre de valoriser** les parcs et domaines présents ainsi que les vues et perspectives identifiées au titre du patrimoine.
- **Maîtriser l'enfrichement et la progression de boisements** sur les secteurs paysagers

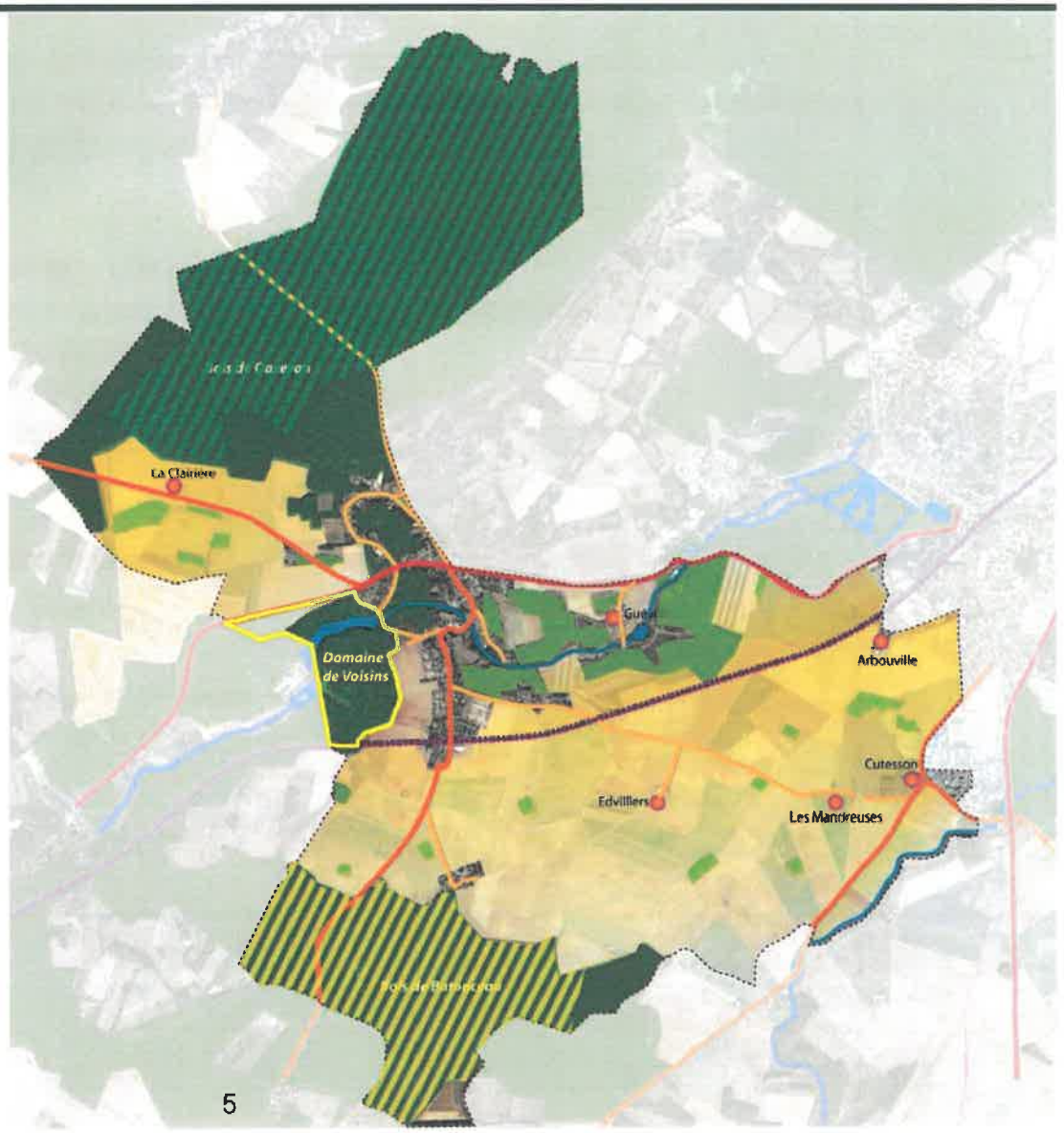
Maintenir et affirmer les éléments et réseaux de Biodiversité

- **Affirmer la TRAME VERTE** (espaces boisés, paysagers et agricoles) et la **TRAME BLEUE** (parcours de l'Eau, cours d'eau et fossés)
- **Assurer la préservation et/ou la valorisation** de leurs qualités
- **Renforcer les continuités et liens** entre eux et conforter les continuités écologiques

1 DES ENJEUX POUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

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

- Espaces boisés (dont forêt de protection)
- Espaces paysagers
- Valoriser le Domaine de Voisins et développer les activités de tourisme et de loisirs
- Espaces agricoles
- Ferme ou lieux d'exploitation agricole
- Sites NATURA 2000
- Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et floristique
- Voies structurantes
- Voie ferrée
- Cours d'eau



2 DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

Assurer un renouvellement démographique progressif maîtrisé

LES ENJEUX POUR 2025

- **Rééquilibrer le solde naturel,**
  pour maintenir l'offre d'équipements et notamment les équipements scolaires et Petite Enfance

- **Relancer la production de logements,**
  Et accueillir de nouveaux ménages afin de :
  - lutter contre le vieillissement général
  - répondre aux «obligations» de développement autour des gares en application des documents supra-communaux (SDRIF et SCOT du SMESSY)

- **Diversifier le parc de logements**
  afin de limiter le desserrement des ménages en offrant des logements diversifiés et adaptés pour les différents ménages (taille, location/accession, maison / appartement / maison de ville / habitat intermédiaire)

2 DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

Quel rythme de développement résidentiel retenir ?

LE POINT MORT ou les besoins de construire pour maintenir la population

- **Renouvellement des logements**
- **Mutations de résidences secondaires**
- **Evolution des logements vacants**
- **Desserrement des ménages**

Environ 6 logts/an entre 1999 et 2012

Evalué à 8 logts par an entre 2012 et 2025

et

UNE CROISSANCE MODEREE
pour assurer un renouvellement jusqu'en 2025

Croissance annuelle évaluée
- 1,5 %/an - 1535 habitants
- **2 %/an - 1 640 habitants**
- **2,3 %/an – 1 700 habitants**

Evalué à 110, 155 et 180 logts

+

=

Un besoin global théorique estimé entre 215 et 280 logements

2012 — 2015 — 2020 — 2025 ...

Environ 18 logements
Soit environ 6 logts/an

Restent au minimum 200 logements à produire, soit environ 20 logts/an

2 DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

Diversifier le parc de logements et améliorer les conditions du parcours résidentiel

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.

2 DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

Quel potentiel d'urbanisation envisageable ?

Le recensement réalisé ci-après prend en compte :

- **Les terrains immédiatement urbanisables situés en zone urbaines,** nonobstant leurs propriétaires et leur niveau de desserte ou d'équipements

- **le potentiel inscrit en zone d'urbanisation future au POS,** nécessitant des adaptations du règlement actuel (desserte en réseaux, taille minimale de parcelles constructibles)

- **les opportunités dans le cadre du PLU :**
  - Zones AU
  - Anciennes pépinières le long de la RD 906
  - Abords de la gare

LES OBJECTIFS

- **Repérer les secteurs clés** destiné à porter le développement communal au vu des éléments et scénarii présentés en page 7 ;

- **Hiérachiser et planifier ce potentiel** dans le temps et dans l'espace

- **A CONTRARIO, définir les secteurs à préserver ou à contenir** en adaptant les règles d'urbanisme

2 DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

Quel potentiel d'urbanisation envisageable ?

Zones urbaines construites ou aménagées

Potentiel en zones urbaines

Les zones à aménager (secteurs d'OAP)

Potentiel possible pour déplacement des équipements sportifs , parc urbain et jardins partagés...

Lisières de massifs boisés de plus de 100 ha à valoriser dans le projet urbain



2 DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

Lier ces projets d'urbanisation au renforcement des équipements et réseaux nécessaires

Conditionner la réalisation de certaines opérations à la mise en œuvre et au bon fonctionnement :

- des réseaux d'assainissement : la mise en œuvre des urbanisations envisagées notamment dans les zones à aménager seront engagées que si les réseaux d'assainissement le permettent. Outre les travaux réalisés sur l'actuelle station afin de traiter au mieux les situations d'exception, le syndicat chargé de l'exploitation du réseau a programmé la construction d'une nouvelle station dont l'usage devrait être opérationnel en 2021.
- Des réseaux d'eau potable : la capacité des réseaux d'eau potable devra également être vérifiée et suffisante pour desservir les opérations programmées.

- de réalisation de voies et liaisons avec le centre bourg

- de réalisation ou de réserves pour équipements publics futurs : équipements sportifs, écoles, polarités de services et commerces

2 DES ENJEUX POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

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

la maîtrise de consommation des espaces agricoles avec des formes urbaines adaptées au contexte de Gazeran : des densités moyennes d'au moins 20 à 35 logts /ha seront préconisées sur les opérations nouvelles d'aménagement

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 imposant 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.

le développement des circulations douces et la possibilité de desserte en transports en commun des nouveaux quartiers

la gestion des déchets et la desserte par les véhicules de ramassage

3 DES ENJEUX EN MATIERE DE LIAISONS, DEPLACEMENTS ET USAGES

Poursuivre le développement des activités et de l'emploi

- **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**

Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture

- **Encourager l'usage des transports en commun et améliorer l'accessibilité et les capacités d'accès et de stationnement à la gare**
- **Assurer la cohérence entre urbanisation future, circulations et développement des transports,**
  - 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, impliquant des études de raccordement avec le réseau routier intercommunal et départemental
  - Favoriser la desserte en transports en commun des quartiers

4

DES ENJEUX EN MATIERE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Pour agir face aux changements climatiques

En développant les usages de déplacements, alternatifs à la voiture

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.

En incitant à l'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables

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.

En favorisant le développement des communications et réseaux numériques

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

4

DES ENJEUX EN MATIERE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

Pour limiter l'étalement urbain et limiter la consommation des espaces forestiers, naturels et agricoles

Accompagner les évolutions du tissu urbain

En autorisant une densification au sein des zones urbanisées ou en extension limitée des zones résidentielles du bourg :

Suppression taille minimales de parcelles, adaptation de la constructibilité des terrains à partir d'emprises au sol et de l'ajustement des hauteurs maximales de constructions.

D'une manière générale, le PLU permet une optimisation des zones urbaines existantes avec des possibilités d'extension de l'existant et des constructions nouvelles intégrées dans les formes urbaines existantes du village et des hameaux.

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 AU des Badelins

Limitant les extensions urbaines à

- **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)

Valoriser le domaine de Voisins et développer les activités de tourisme et de loisirs

Le domaine de Voisins constitue un atout patrimonial majeur dont la mise en valeur représente une opportunité forte pour le territoire. Le PADD affirme la nécessité de conforter et de développer la vocation touristique et de loisirs du site, afin d'en faire un pôle d'attractivité à rayonnement intercommunal. Cette valorisation s'appuie sur la préservation de ses qualités paysagères et patrimoniales.

Ce projet touristique et de loisirs d'envergure intercommunale pourra amener à mobiliser du potentiel sur l'enveloppe mutualisable définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale puisqu'il vise à mettre en valeur le patrimoine monumental historique, architectural et naturel du Domaine de Voisins.

Enfin, le projet fera l'objet d'une étude d'impact qui déterminera l'ensemble des Mesures « ERC » nécessaires à sa réalisation.

Département des Yvelines

Commune de Gazeran

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mars 2017

Mise en compatibilité approuvée le :

Ensemble participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

OAP sur le secteur du « Domaine de Voisins »

1. Localisation de la zone soumise au respect de l'OAP

La zone objet de la présente OAP concerne le domaine de Voisins, s'étendant au Nord-Est de la commune de Saint Hilarion et à l'Ouest du territoire de Gazeran. Ce domaine intègre un château classé monument historique et un site classé.

Afin de préserver le patrimoine du site, il est nécessaire de développer une activité capable de pérenniser le bâti présent sur le domaine de Voisins.

Les orientations prévues visent donc à encadrer le développement de l'activité sur ce secteur, afin de tenir compte des enjeux écologiques mais aussi des enjeux paysagers et patrimoniaux.

2. Orientations d'aménagement

a. Concevoir un aménagement écologique et paysager de qualité

Pour atteindre cet objectif, les orientations suivantes sont définies.

Le projet visera à assurer la gestion des espaces boisés présentant un intérêt écologique, mais aussi à restaurer et régénérer les éléments de la trame bleue, notamment les plans d'eau et la Guéville.

Il s'agira également d'assurer la préservation des zones humides, en compensant si besoin la perte de surface prioritairement par des mesures in situ visant à restaurer, recréer ou améliorer ces milieux naturels.

Les jardins, reconnus comme patrimoine remarquable, participent également du patrimoine paysager et environnemental du site. Leur restauration, dans l'esprit de leur aspect originel, devra donc permettre la préservation et la revitalisation de la biodiversité et des paysages du site.

Enfin, le golf sera aménagé en s'inspirant du tracé originel et dans l'esprit d'une mise en valeur du paysage.

b. Assurer une bonne accessibilité

Les accès principaux au domaine seront aménagés de manière à favoriser la sécurité pour tous les usages : piétons, cycles et automobilistes. Pour ce faire, une concertation sera menée en amont avec le gestionnaire de voirie concerné (communes, département). Par ailleurs, des accès secondaires pourront être créés si besoin.

Les différents sites du domaine seront reliés par des cheminements doux en privilégiant la réutilisation des cheminements existants.

c. Préserver le patrimoine bâti et favoriser l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions

Le domaine de Voisins est structuré autour d'édifices dotés d'une très grande valeur patrimoniale, à commencer par le château lui-même, classé monument historique, situé sur la commune de St Hilarion.

Les autres espaces bâtis existants (communs, orangerie, fermes, ...) seront mis en valeur et confortés, au service de l'activité du domaine.

Orientations d'aménagement et de programmation sur le domaine de Voisins



Contexte d'urbanisation : limite communale entre Gazeran et Saint-Hilarion.

Assurer la gestion des espaces boisés qui présentent un intérêt écologique majeur.

Restaurer et régénérer les éléments de la trame bleue, notamment la Guéville.

Assurer la préservation des zones humides en compensant la perte de surface par des mesures in situ visant à restaurer, recréer ou améliorer ces milieux naturels.

Restaurer les jardins du château dans l'esprit de leur aspect initial

Aménager un golf en s'inspirant du tracé originel et dans l'esprit d'une mise en valeur du paysage.

Sécuriser les accès principaux au Domaine.

Relier les différents sites du domaine par des cheminements doux en privilégiant la réutilisation des cheminements existants.

Mettre en valeur et conforter les autres espaces bâtis au service de l'activité du domaine.

Département des Yvelines

Commune de Gazeran

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

Pièce 5 : Plan de zonage modifié (extrait)



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mars 2017

Mise en compatibilité approuvée le :

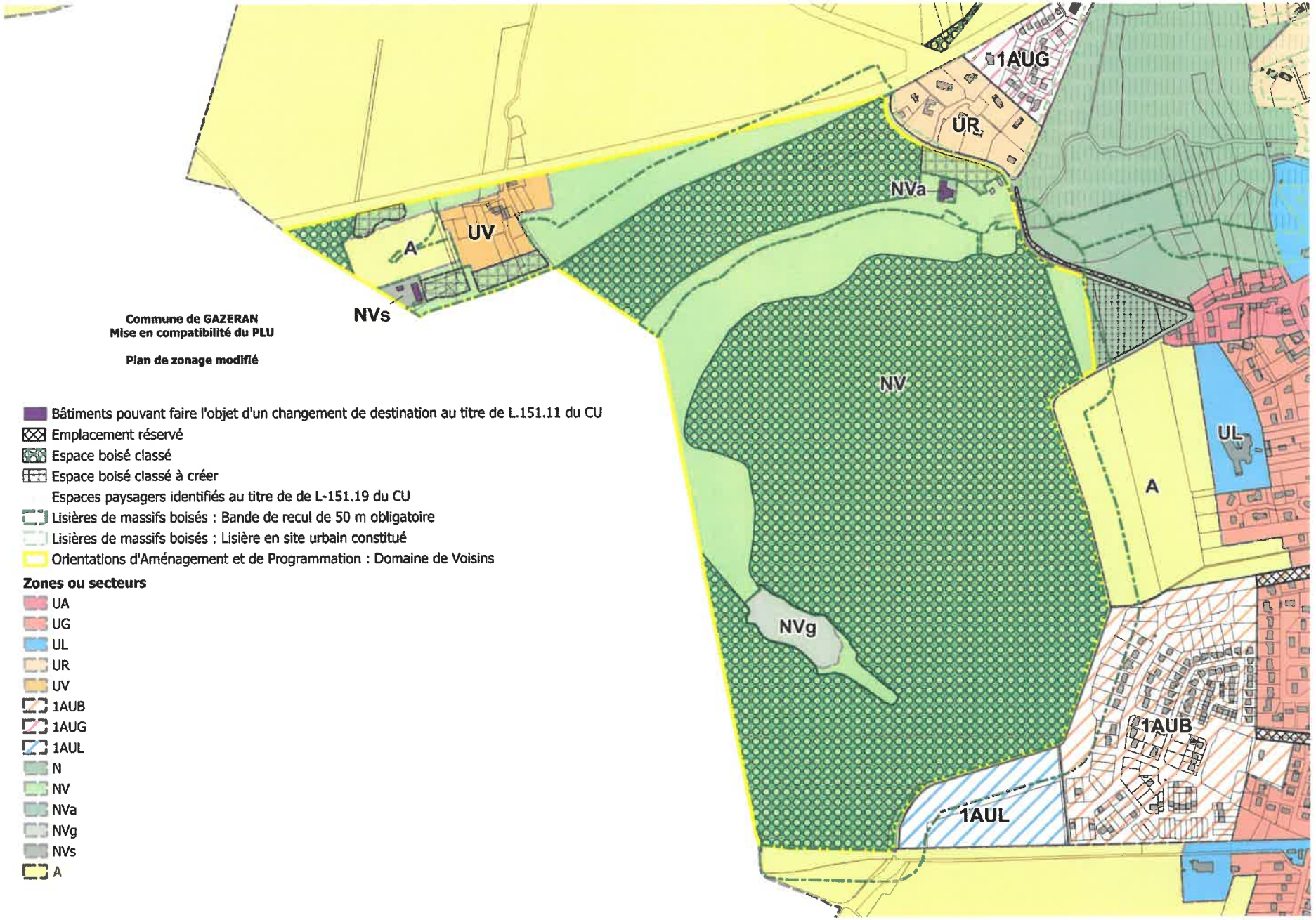
Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

Extrait du plan de zonage approuvé le 21 mars 2017



Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité du PLU



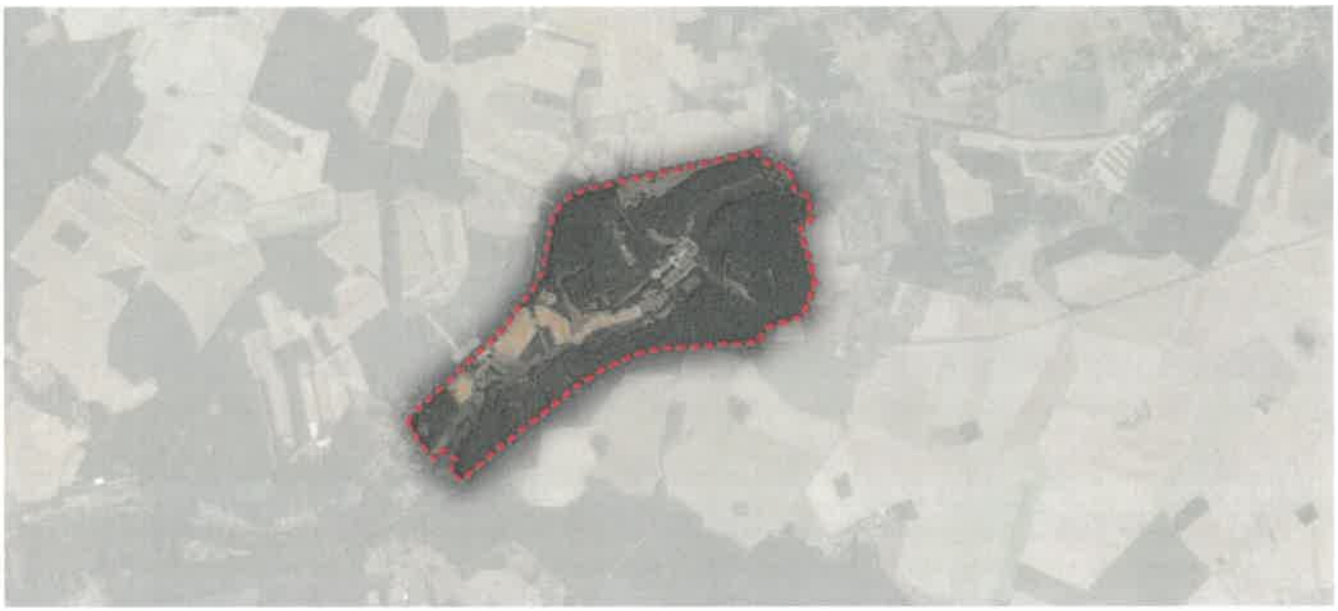
Département des Yvelines

Commune de Gazeran

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

Pièce 6 : Réglement des zones UV et NV



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mars 2017

Mise en compatibilité approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

ZONE UV

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond aux parties urbanisées du domaine de Voisins.

RAPPELS DIVERS

Dans les secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance de la RD, la largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.363 DUEL en date du 10 octobre 2000.

Article UV 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

Article UV 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations listées ci-dessous sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Les nouvelles constructions, changements de destination et installations :
  - à vocation d'hébergement hôtelier
  - à vocation de commerce
  - à vocation d'entrepôt
  - nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
  - nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière

- Les affouillements et exhaussements du sol

Article UV 3 -Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

En matière d'accès et de voirie, les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la

voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Article UV 4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme aux normes en vigueur.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible.-Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie centennale.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers.

Article UV 5 -Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UV 6 -Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait de cet alignement.

Article UV 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives de l'unité foncière ou en retrait de ces limites.

Article UV 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

Article UV 9 -Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UV 10 -Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 12 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Article UV 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les nouvelles constructions :

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et une mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux : de manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité.

Les éléments bâtis existants :
Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Les clôtures
S'il en est réalisé, les clôtures seront composées soit :
- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m
- soit d'une haie végétale éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.
Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

Article UV 12 -Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UV 13 -Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

En matière de paysagement, les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Article UV 14 -Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UV 15 -Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UV 16 -Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE NV

CARACTERE DES ZONES (préambule à caractère informatif)

Cette zone correspond au domaine de Voisins, hors parties urbanisées.

RAPPELS DIVERS

Dans les secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance de la RD, la largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.363 DUEL en date du 10 octobre 2000.

Article NV 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites :
Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

Article NV 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DISPOSITIONS GENERALES

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, matérialisée sur les documents graphiques, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole ainsi que les aménagements et installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
- le développement économique de la filière bois,
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération.

La zone NV est concernée par des zones humides. Dans ces zones, l'avis de la police de l'eau est requis, et les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée dans le cas où le caractère humide est avéré.

En outre, les constructions et installations listées ci-dessous sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans l'ensemble de la zone NV sont autorisés :

- Les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés aux voiries et réseaux
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les parcs de stationnement présentant un revêtement perméable.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LE SECTEUR NVa :

Sont admis, en complément des dispositions générales ci-dessus :

Les extensions ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques vers une vocation d'hébergement hôtelier et de commerce.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LE SECTEUR NVg :

Sont admis, en complément des dispositions générales ci-dessus :

Les aménagements et installations liés au golf.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LE SECTEUR NVs :

Sont admis, en complément des dispositions générales ci-dessus :

- Les extensions ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques, vers une destination d'hébergement hôtelier ou de commerce.
- Les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liées aux équipements sportifs ou de loisirs.

Article NV 3 -Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

En matière d'accès et de voirie, les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Article NV 4 - Conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme aux normes en vigueur.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est

techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.
Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour centennale.
Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article NV 5 -Taille minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article NV 6 -Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article NV 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article NV 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

Article NV 9 -Emprise au sol maximale des constructions

Dans les secteurs NVa et NVs, les extensions ne doivent pas dépasser 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente mise en compatibilité du PLU.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article NV 10 -Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 10 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Article NV 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les nouvelles constructions :

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et une mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux : de manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité.

Les éléments bâtis existants :
Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Les clôtures :

Les clôtures doivent être conçues et implantées de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage. Leur aspect, leur hauteur et les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec le caractère du site et de son environnement bâti ou naturel.

Article NV 12 -Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NV 13 -Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

En matière de paysagement, les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Article NV 14 -Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article NV 15 -Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article NV 16 -Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Département des Yvelines - Commune de Gazeran

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

Pièce 7 : Plan des servitudes d'utilité publique modifié (extraits)



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mars 2017

Mise en compatibilité approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

Plan des Servitudes d'utilité publique du PLU approuvé le 21 mars 2017 – Extrait concernant le domaine de Voisins



Servitudes de protection des monuments historiques (AC1)

Servitudes de protection des sites et des monuments naturels (AC2)

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique après rectification d'une erreur matérielle dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU



Servitudes de protection des monuments historiques (AC1)

Servitudes de protection des sites et des monuments naturels (AC2)