

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SENLISSE

RAPPORT DE PRESENTATION JUSTIFICATIONS DU PROJET

ARRETE LE

31 mars 2017

APPROUVE LE

04 juillet 2018

PIECE DU PLU

1.2



Le plan local d'urbanisme de Senlisse **fait l'objet d'une évaluation environnementale** en application des articles R. 104-8 et R.104-9 du code de l'urbanisme. Elle implique, conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme que le rapport de présentation :

« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

SOMMAIRE

1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.....	8
1.1. Le socle du projet.....	8
1.1.1 Les documents supra-communaux	
1.1.2 Les caractéristiques du territoire	
1.2. Hypothèses de développement à Horizon 2025.....	15
1.2.1 Les quatre phénomènes de consommation des logements	
1.2.2 Les incidences des quatre phénomènes entre 2007 et 2012	
1.3. Les mécanismes de consommation des logements entre 2015 et 2025 - Hypothèses.....	20
1.3.1 Calcul des besoins théoriques pour assurer le maintien de la population d'ici 2025	
1.4. Le choix du scénario de développement.....	21
1.4.1 Des objectifs en logement en accord avec les documents supra-communaux	
1.5. Analyse foncière.....	24
1.5.1 Consommation foncière sur les dix dernières années	
1.5.2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés	
1.5. La répartition de l'offre en logement.....	30
2. JUSTIFICATIONS DU PADD.....	31
3. MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES.....	44
3.1. Les zones urbaines.....	45
3.1.1 Préserver les caractéristiques du tissu ancien	
3.1.2 Préserver le caractère paysager du tissu urbain pavillonnaire en permettant sa densification	
3.1.3 Préserver les fenêtres vers les espaces naturels et agricoles et limiter la densification des zones d'habitat diffus	
3.2. La zone à urbaniser.....	52
3.2.1 Encadrer un secteur de projet dans un îlot peu dense du tissu urbain	
3.3. Les zones naturelles et forestières.....	54
3.3.1 Protéger les espaces forestiers, première entité en matière de superficie, sur la commune	
3.4. Les zones agricoles.....	56
3.4.1 Pérenniser les plateaux agricoles et leurs qualités environnementales et paysagères	
3.5. Bilan des surfaces.....	58

3.6. Les évolutions par rapport au document d'urbanisme antérieur.....59

3.7. Les autres éléments du document graphique.....60

3.7.1 Les éléments concourant à la préservation de la biodiversité et des paysages

3.7.2 Les éléments concourant à la préservation du bâti et du patrimoine

3.7.3 Les emplacements réservés

3.7.4 Les tracés de principe pour la création d'une voie nouvelle et les chemins et sentes à conserver, modifier ou créer

3.7.5 Les éléments concernant le changement de destination au titre du L151-11 du CU

3.7.6 Les éléments concourant à la prévention des risques

4. JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES.....68

4.1. Modifications et objectifs poursuivis par le règlement.....68

4.1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation

4.1.2 Favoriser l'accueil des nouvelles constructions a cause induitissuen préservant les caractéristiques urbaines locales

4.1.3 Intégrer la protection de l'environnement et la qualité paysagère

4.1.4 Encadrer l'évolution du bâti ancien

4.1.5 La protection des lisières des massifs boisés

4.1.6 Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles et reconnaître les différentes sensibilités à l'intérieur de ces espaces

4.1.7 Préserver les vues sur le grand paysage

4.2. Justification des règles applicables en matière d'occupations et d'utilisations du sol...74

4.2.1 Les occupations et utilisations du sol des zones urbaines

4.2.2 Les occupations et utilisations du sol de la zone à urbaniser

4.2.3 Les zones naturelles et forestières

4.2.4 Les zones agricoles

4.3. Les autres mesures du règlement.....76

4.3.1 Article 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

4.3.2 Article 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.3.3 Article 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.3.4 Article 2.4 - Stationnement

4.3.5 Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

4.3.6 Article 3.2 - Desserte par les réseaux

5. JUSTIFICATIONS DES OAP.....	101
5.1. Ilot de Garnes.....	102
6. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	104
6.1. Compatibilité avec le SDRIF.....	104
6.2. Compatibilité avec la Charte du PNR HVC.....	105
6.3. Compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Orge-Yvette.....	107
7. L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	109
7.1. Les incidences sur le socle naturel.....	110
7.2. Les incidences sur les paysages et les milieux naturels et agricoles.....	111
7.3. Les incidences sur le paysage urbain et le cadre de vie.....	116
7.4. Les incidences sur la gestion de l'eau.....	120
7.5. Les incidences sur la gestion des déchets.....	123
7.6. Les incidences sur l'énergie et la qualité de l'air.....	124
7.7. Les risques naturels et technologiques.....	125
7.8. Récapitulatif de la prise en compte des incidences sur l'environnement.....	125
8. ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000.....	127
8.1. Le cadre réglementaire.....	127
8.2. Description simplifiée du projet.....	128
8.2.1 Le projet communal	
8.3. Présentation des sites Natura 2000.....	133
8.3.1 Descriptif des sites Natura 2000	
8.4. Relation des sites de projet avec l'espace Natura 2000.....	140
8.4.1 Évaluation détaillée des incidences	
8.4.2 Les incidences positives du PLU	
8.4.3 Les incidences négatives potentielles du PLU	
8.5. Conclusion.....	150
9. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN.....	151
ANNEXE – ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISÉS.....	157



1. Enjeux et prospective territoriale

1.1 LE SOCLE DU PROJET

1.1.1. Les documents supra-communaux

Le projet de territoire de la commune de Senlisse s'inscrit dans un contexte supra-communal.

Senlisse n'étant couvert par aucun SCOT, conformément à l'art. L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec le Schéma Départemental d'Ile de France (SDRIF) ainsi qu'avec le plan de gestion des risques d'inondation et les orientations définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Seine Normandie (SDAGE et le SAGE)

- **Le SDRIF : Schéma directeur de la région Île-de-France**

Le schéma directeur, approuvé par l'État par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, décline trois axes qui se composent de plusieurs orientations :

- Relier et structurer
- Polariser et équilibrer
- Préserver et valoriser

- **La Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse**

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, créé en 1985, a établi une Charte pour la période 2011-2023.

La Charte s'organise autour de quatre axes déclinés en objectifs stratégiques :

- AXE 1 : GAGNER LA BATAILLE DE LA BIODIVERSITÉ ET DES RESSOURCES NATURELLES DANS UN ESPACE FRANCILIEN

1. Améliorer la connaissance et le suivi de la biodiversité
2. Maintenir le socle naturel et paysager du territoire
3. Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères
4. Garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et des services écologiques associés
5. Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable

- AXE 2 : UN TERRITOIRE PÉRIURBAIN RESPONSABLE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

1. Adopter la démarche «sobriété > efficacité énergétique > énergies renouvelables»
2. Développer des modes durables de déplacement

- AXE 3 : VALORISER UN HÉRITAGE EXCEPTIONNEL ET ENCOURAGER UNE VIE CULTURELLE RURBAINE ET RURALE

1. Préserver l'identité et la diversité des paysages
2. Connaître, protéger et valoriser les patrimoines culturels
3. Développer une action culturelle partagée, contemporaine et innovante

- AXE 4 : UN DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL INNOVANT ET DURABLE AUX PORTES DE LA MÉTROPOLE

1. Favoriser la mixité sociale et la mixité habitats/activités
2. Encourager le développement d'une économie écologiquement et socialement responsable
3. Contribuer au développement économique d'une agriculture et d'une sylviculture diversifiées
4. et écologiquement responsables
5. Conforter le développement d'un tourisme et de loisirs durables adaptés à tous les publics

- **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie**

Le SDAGE Seine Normandie 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin du 5 novembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

- **Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge Yvette**

Le SAGE Orge Yvette a été révisé et approuvé le 2 juillet 2014

Il poursuit les engagements suivant :

- Cohérence et mise en oeuvre du SAGE révisé
- Qualité des eaux
- Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable
- Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau

Senlis est majoritairement inscrit dans le bassin versant de l'Yvette amont.

Le SAGE fixe comme objectif la mise en bon état du Ru de l'Ecosse Bouton à horizon 2020. Le SAGE a notamment pour objectif la préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme à travers l'enjeu «*Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides*», il préconise la gestion du lit mineur et des berges. En ce qui concerne les boisements des berges, il est préconisé d'assurer un équilibre entre diversité du boisement des berges et la densité du boisement

- **Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France**

Il a été co-élaboré par l'État et la Région avec pour principal objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE a été approuvé par délibération le 26 septembre 2013 et adopté le 21 octobre 2013.

- **Le Plan de déplacements urbains (PDU) d'Ile-de-France**

Le PDU d'Ile-de-France a été arrêté par le Conseil régional d'Île-de-France par délibération du 16 février 2012. Il est élaboré conjointement par l'État, la Région et le STIF. Il permet de planifier et de programmer de manière durable les objectifs en termes de déplacements des Franciliens.

Ses orientations portent sur:

- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et/ou des moyens de déplacements économes et non polluants
- L'organisation du stationnement sur le domaine public
- Le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

- **La communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse**

La communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse se compose de 10 communes regroupant, en 2012, 25 139 habitants selon l'INSEE. C'est une jeune intercommunalité dont les projets pourront émerger au cours du PLU.

1.1.2. Les caractéristiques du territoire

Site et situation

La commune de Senlisse est inscrite dans la région Ile-de-France, à la limite entre les Yvelines et l'Essonne. Au sens de l'INSEE, la commune est située à la porte de l'agglomération parisienne. En effet, la commune est implantée à proximité de pôles d'équilibre (Saint-Quentin-en-Yvelines, Trappes et Maurepas) et d'un réseau routier important qui permettent de relier la commune aux différents pôles de centralité.

Des secteurs d'urbanisation préférentiels sont identifiés sur Saint-Quentin-en-Yvelines, Trappes et Maurepas, des villes, au nord de la commune. Une proximité avec le réseau ferroviaire permet également à la commune de s'inscrire dans un réseau de déplacements importants : réseau ferroviaire au nord et à l'est de la commune.

La commune de Senlisse est inscrite au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



Source : Geoportail

Les objectifs de la révision

Le POS de Senlisse, approuvé en 2012, est révisé afin de le mettre en compatibilité avec la loi SRU, la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (2011), le SDRIF et la loi ALUR.

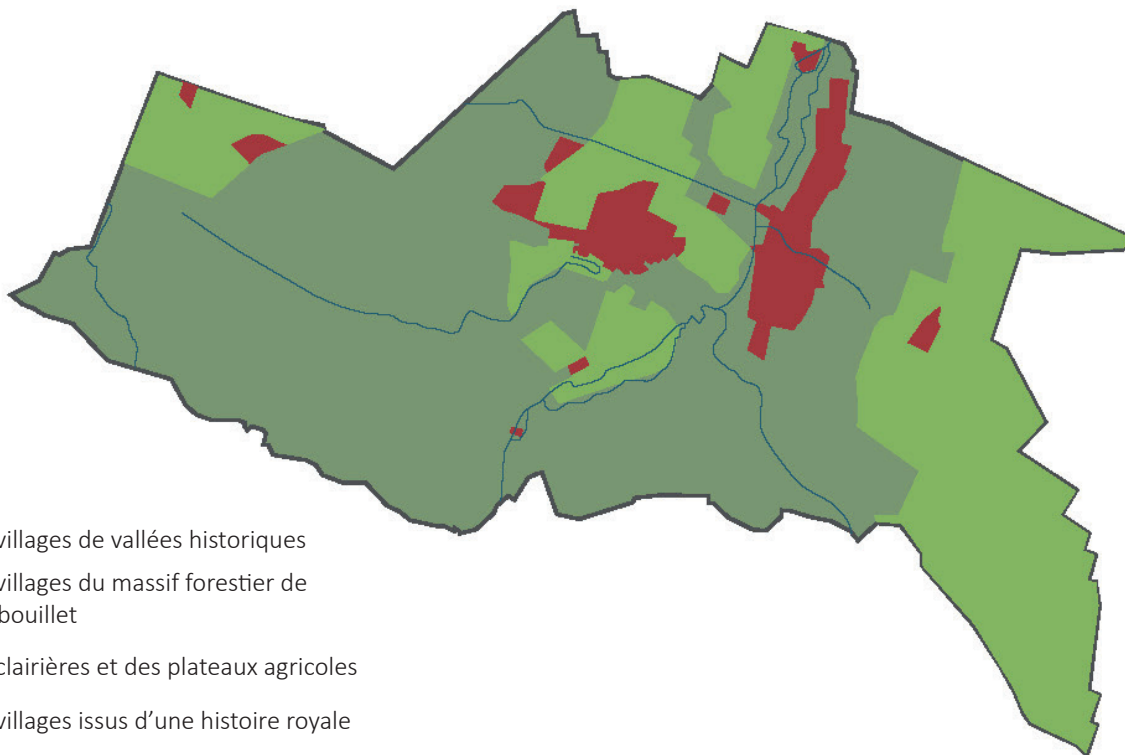
Par délibération du 22 janvier 2015, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

Les objectifs poursuivis par la commune et décrits dans la délibération de prescription du PLU du 22 Janvier 2015 sont de :

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

4 grandes entités paysagères : clés de lecture du développement historique

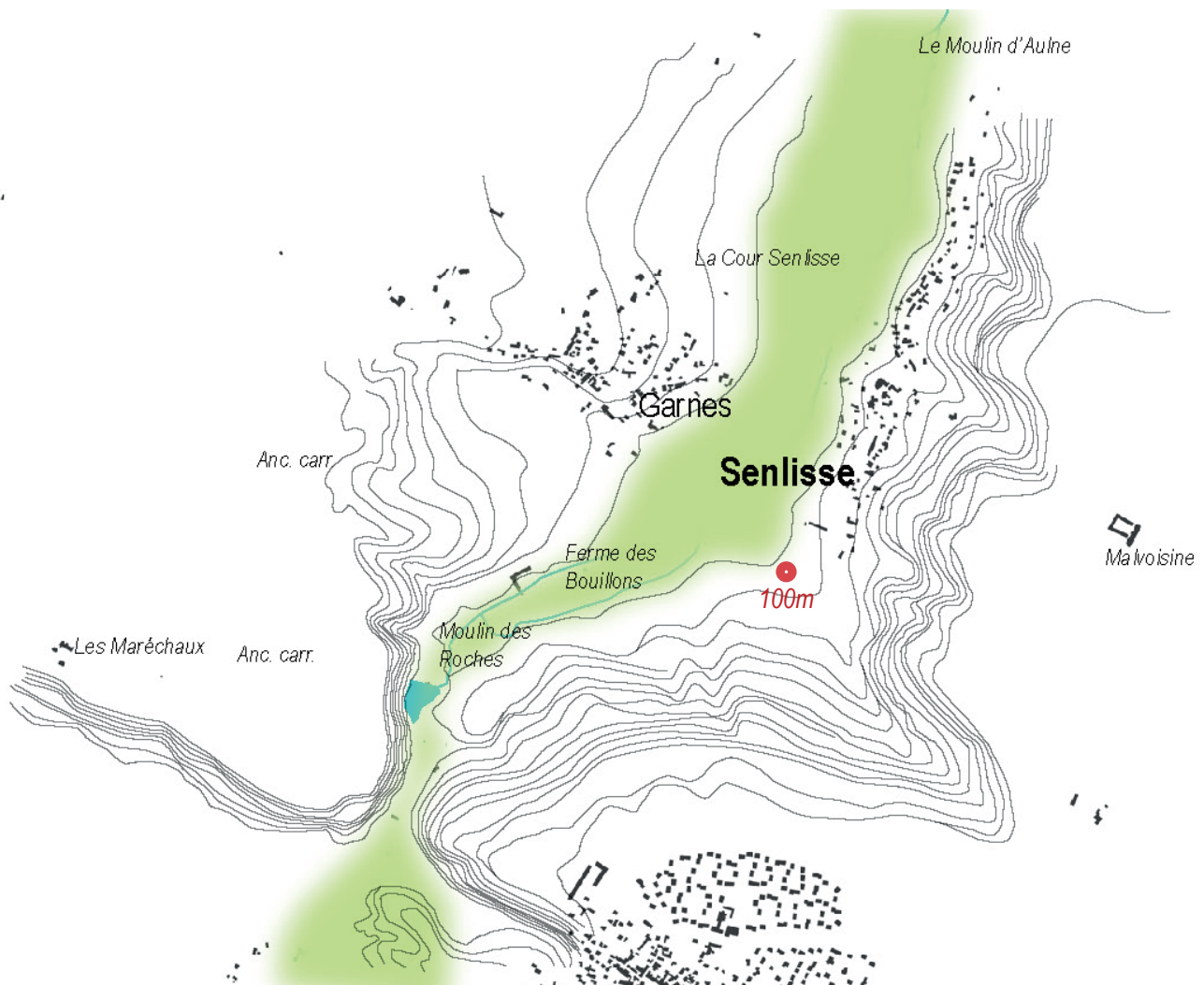
Senlisse est composée de quatre grandes entités paysagères, qui sont de véritables clés de lectures quant au développement historique de la commune. La commune s'est rapidement développée en deux « bourgs »: Senlisse et Garnes. Au centre de ces deux bourgs bâtis passe le Ru des vaux, cours d'eau du territoire. Celui-ci longe la clairière centrale à la commune, qui ouvre le paysage entre Garnes et Senlisse. Le territoire est également dominé par le massif boisé.



Une vallée créée par l'érosion des grès

La commune de Senlisse a une morphologie particulière, héritée de l'érosion des roches. En effet, les deux « bourgs bâtis », Senlisse et Garnes, se sont développés sur le relief de la commune. En fond de vallée coule le Ru des Vaux. Concernant les ouvertures et fermetures paysagères, la vallée est tantôt étranglée, tantôt plus large. De part et d'autre du cours d'eau, le relief est marqué, culminant jusqu'à 175m au niveau du plateau. La vallée est donc dominée par des plateaux (à l'est autour de Malvoisine et à l'ouest « Les Maréchaux »). Le versant Ouest est plus abrupt, du côté de Senlisse.

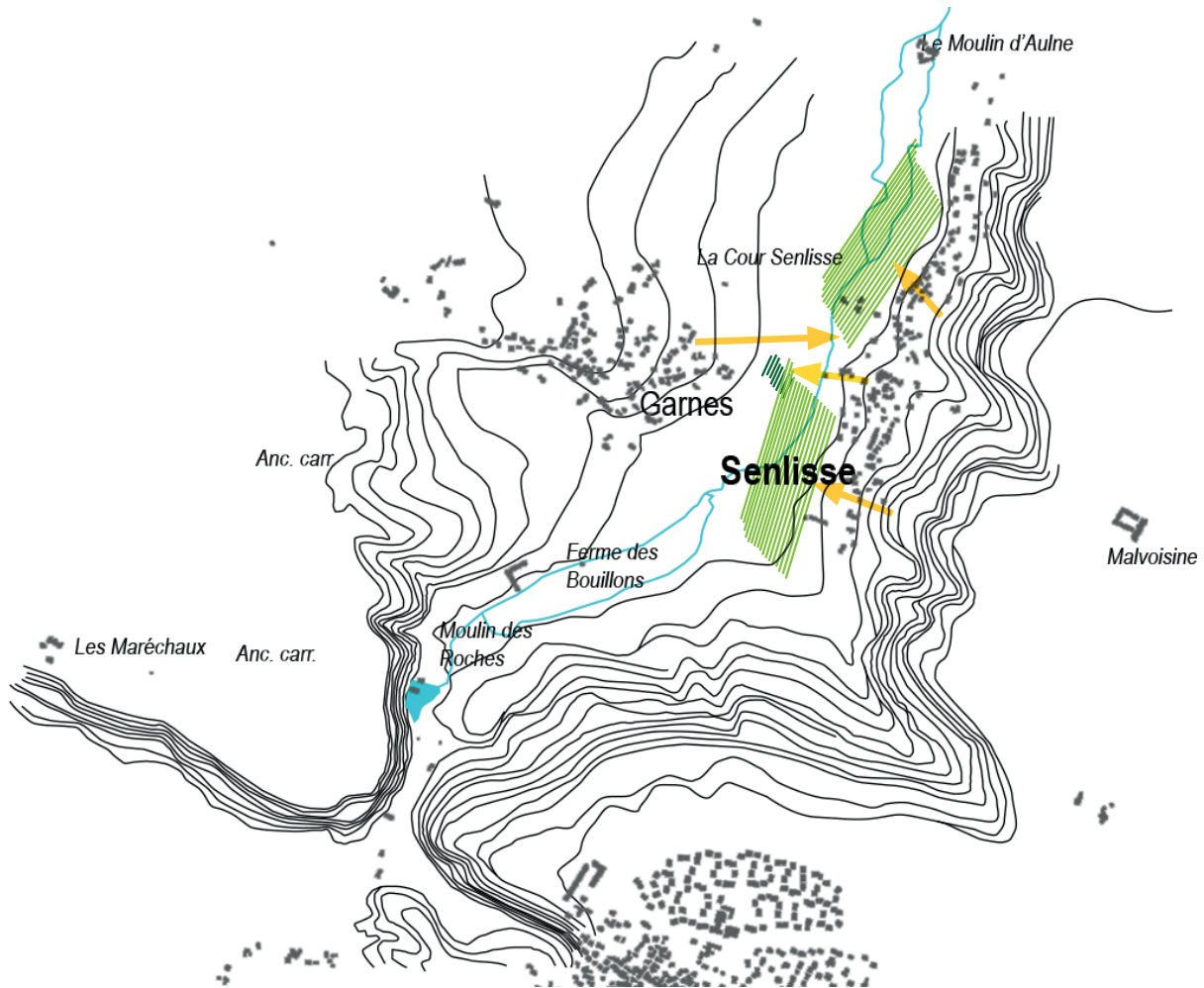
Plus au sud de la commune, les Vaux de Cernay se trouvent à proximité du moulin des roches. Les versants y sont particulièrement abrupts et boisés, semés de blocs de grès. Ce lieu est particulièrement fréquenté par les touristes mais aussi les locaux.



Le moulin des Roches



Le Massif de Rambouillet dominant la commune



Historiquement, les fonds de vallées étaient ouverts. D'un village vers l'autre, des vues étaient possibles. Puis, au cours du temps, les champs et prairies de fond de vallon sont gagnés par l'enfrichement (principalement des taillis). Des filtres visuels sont donc apparus et nuisent désormais à la visibilité du grand paysage. Ces filtres sont présents dans la vallée centrale entre le bourg et le hameau ainsi que plus au nord de la commune, à l'arrière des propriétés Rue du Moulin d'Aulnes. La lecture du fond de vallée est séquencée, elle est ponctuée par le développement des parcs et jardins, les constructions, et différents éléments de végétation qui créent un rideau tout au long de la vallée. Ces évolutions paysagères sont principalement liées au recul de l'agriculture sur ces espaces de prairie.

Un cours d'eau peu visible



Le réseau hydrographique est peu visible dans le centre-bourg de la commune et dans les espaces naturels plus ouverts. Les phénomènes d'enfrichement des fonds de vallée et le manque d'entretien de la ripisylve enfouit les rivières sous les boisements. Le développement de l'agriculture sur les plateaux conduit à délaisser les pentes et à les livrer à la friche.

Des installations liées au réseau d'hydrographie



Moulin d'Aulne (Senlisse) - source: web commune -



Le lavoir Ru des Vaux (Senlisse) - source: site wikipédia-

Le réseau hydrographique est peu visible et pourtant la commune hérite de trois installations directement liées à l'eau: deux moulins et un lavoir. Ces architectures d'eau sont un héritage important pour la commune.

Un espace forestier multi-fonctionnel

La commune est constituée d'une diversité de boisements et de milieux abritant :

- La forêt de protection
- Une réserve biologique dirigée
- Un réseau dense de cheminement «multimodes»
- Un espace économique
- Un espace bâti

Les espaces naturels et paysagers protégés et/ou inventoriés

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

- Site inscrit et site classé: la Vallée de Chevreuse
- Zone de Protection Spéciale : Massif de Rambouillet et zones humides proches (N2000)
- Sites d'Intérêt Communautaires : Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline (N2000)
- Réserve biologique dirigée du Bois Boisseau
- Réserve biologique dirigée de la Vallée des Vaux
- Vallée des Vaux de Cernay (ZNIEFF 2) / n°110001488
- Bois de la Vieille Bonde (ZNIEFF 1) / n°110020293
- Chaos grasseux des Vaux de Cernay (ZNIEFF 1) / n°110030058
- Prairies humides des Bouillons et Bois Boisseau (ZNIEFF 1) / n°110001492
- Prairies humides et aulnaie tourbeuse des Vaux de Cernay (ZNIEFF 1) / n°110001490

Une évolution positive de la population depuis 1990 à 2000, puis une légère baisse jusqu'à aujourd'hui

Senlisse connaît plusieurs cycles de croissance entre 1968 et aujourd'hui. Le premier tournant démographique est la vague de péri-urbanisation des années 1975-1980. A cette période, la croissance est importante sur la commune (+55 habitants). Les années 2000 représentent la deuxième période de croissance démographique importante. La modification du POS a alors permis l'accueil de nouveaux ménages. La population est stable depuis (-4 habitants sur la dernière période intercensitaire). Ces cinquante dernières années, la commune a accueilli 154 habitants.

Vieillessement de la population

Senlisse fait partie des sept communes de l'intercommunalité qui observe une stagnation voire une perte de population entre 2007 et 2012. Cela s'explique par le vieillissement de la population et peu d'arrivées de ménages familiaux sur la dernière décennie.

Solde naturelle positif

Le solde naturel est positif sur la commune entre 2007 et 2012. Ces dernières années, la commune reçoit de jeunes ménages, ceux-ci permettent d'assurer de nouvelles naissances.

1.2 HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT À HORIZON 2025

1.2.1. Les 4 phénomènes de consommation des logements

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logement et évolution de la population. En effet, quatre phénomènes vont « consommer » une partie du parc nouvellement construit c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. Ces quatre phénomènes sont :

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

Il faut donc comprendre comment ces phénomènes ont touché la commune durant la dernière décennie pour émettre des hypothèses prospectives.

1.2.2. Les incidences des 4 phénomènes entre 2007 et 2012

> Évolution du parc de logements due au phénomène de renouvellement



RAPPEL

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, etc.) Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, le phénomène inverse se produit, par exemple des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.



REPÈRE

Le taux de renouvellement sur la commune a été calculé par la différence entre les logements construits (données SITADEL) et l'évolution réelle du parc de logements (données INSEE) sur un pas de temps de 6 ans (06-11 SITADEL) décalé de 1 an pour les données recensement (07-12 Insee).

Entre 2007 et 2012, le parc de logements est passé de 250 unités à 251 unités, soit une augmentation de 1 logement.

Dans le même temps, 2 logements ont été construits

1 équivalent logement a été « consommé » par le phénomène de transformation du bâti à un autre usage entre 2007 et 2012.



250



251

+1



2

- 1 LOGEMENT

> Évolution du parc de logements due au phénomène de desserrement



RAPPEL

Les évolutions démographiques et sociétales entraînent une baisse de la taille moyenne des ménages, notamment due au vieillissement de la population et à l'augmentation des divorces et des familles monoparentales.

Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.



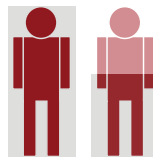
REPÈRE

Le besoin en logements dû au desserrement des ménages a été calculé de la façon suivante : nombre de résidences principales en 2007 - (population des résidences principales en 2007 / taille moyenne des ménages en 2012)

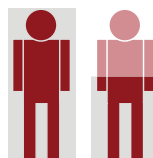
Entre 2007 et 2012 sur la commune, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est quasiment stable : il est passé de 2,56 en 2007 à 2,55 en 2012.

Le desserrement des ménages induit un besoin en logements.

1 équivalent logements a été « consommé » par le phénomène de desserrement des ménages entre 2007 et 2012



2,56



2,55

- 1 LOGEMENT

> Évolution du parc de logements due au phénomène de vacance



RAPPEL

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (Naissance ou départ des enfants...) Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

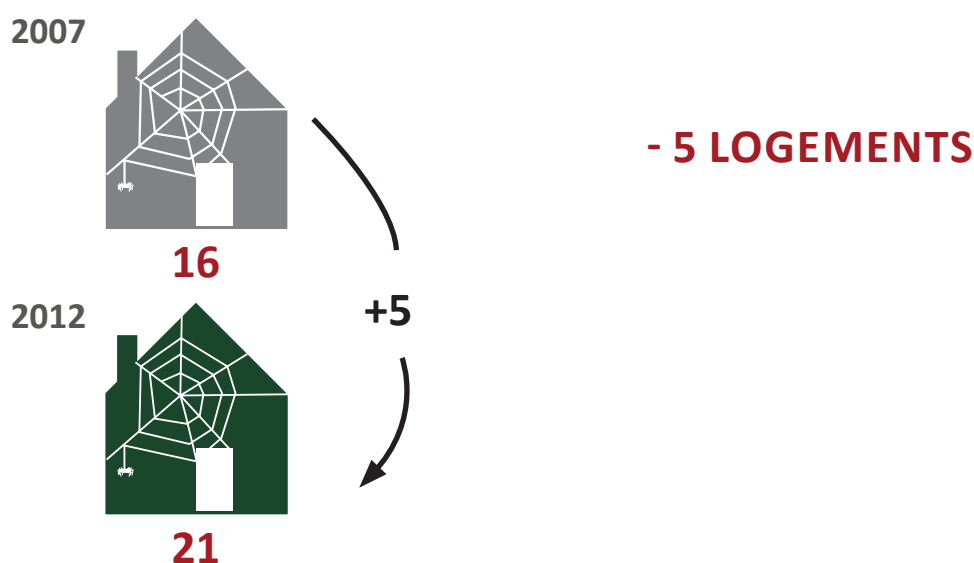
Cependant, l'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante :

- > L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- > Au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Le parc de logements vacants de la commune est passé de 16 unités en 2007 à 21 unités en 2012

La vacance induit un besoin en logements.

5 équivalents logements sont « consommés » par l'augmentation du phénomène de vacance des logements entre 2007 et 2012



> Évolution du parc de logements due à l'évolution des résidences secondaires



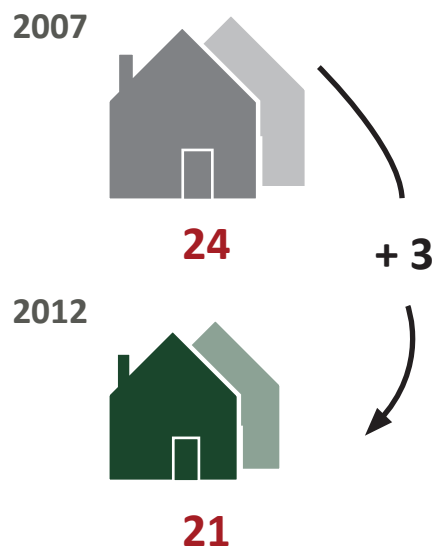
RAPPEL

Le parc des résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait de :

- > l'attractivité touristique du territoire ;
- > l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite ;
- > l'évolution de la fiscalité...

Le parc de résidences secondaires est passé de 24 unités à 21 unités en 2012 (Insee).

3 « équivalents logements » sont « réinjectés » dans le parc de logements par la diminution du nombre de résidences secondaires.



+ 3 LOGEMENTS

> Récapitulatif

Renouvellement urbain			Desserrement démographique			Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires	BILAN Effet cumulé Des quatre phénomènes
Logements construits (Sitadel 06-11)	Variation du nb de log. (INSEE 07-12)	Effet du renouvellement (en nb de logements)	Taille des ménages en 2007	Taille des ménages en 2012	Effet du desserrement (en nb de logements)		
2	1	-1	2,56	2,55	-1	-2	-4

4 des logements qui ont été créés ont servi à compenser la «consommation» de logements produite par l'influence cumulée des quatre phénomènes décrits.

- La production de 2 logements sur la période n'a pas suffi à compenser la consommation des 4 logements décrite.
- Pour maintenir la population, la commune aurait dû connaître la construction de 2 logements supplémentaires.
- Ce déficit de 2 logements a pour conséquence une diminution de la population résidentielle de 4 habitants (2 * 2,56).

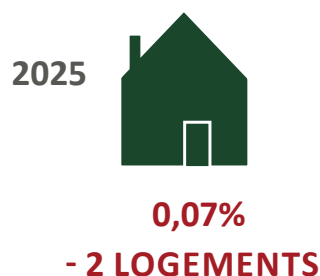
On remarque en effet que la population résidentielle a baissé de 4 habitants entre 2007 et 2012.

Effet cumulé Des quatre Phénomènes	Construction 2006-2011	Nb de résidences principales accueillant de la population	Population accueillie
-4	2	-2	-4

1.3 LES MÉCANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS ENTRE 2015 ET 2025 - HYPOTHÈSES

1.3.1 Calcul des besoins théoriques pour assurer le maintien de la population d'ici 2025

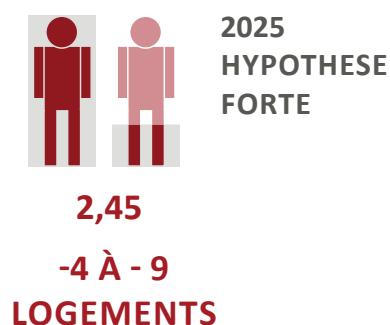
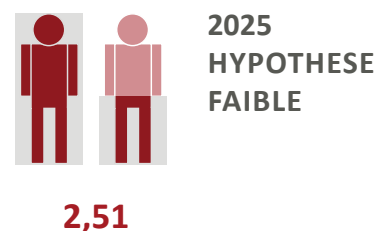
Entre 2015 et 2025, hypothèse d'un maintien du taux de renouvellement positif mais diminué par rapport à la période 2007-2012 au regard des possibilités restantes;



Au regard de la structure des âges en 2012 et des dynamiques démographiques, on peut déduire que la baisse du nombre de personnes par ménage va continuer de baisser selon deux hypothèses:

> Hypothèse de desserrement fort : 2,45 personnes par ménage

> Hypothèse de desserrement faible : 2,51 personnes par ménages (poursuite du rythme de décohabitation 2007-2012)



Le taux de vacance est relativement élevé depuis 2007 : autour de 8 % de par de logements. C'est le taux moyen de 6 % qui a été retenu pour la période 2015-2025, réinjectant des logements dans le parc total.



L'hypothèse de développement se base sur une hypothèse du nombre de résidences secondaires en légère augmentation, autour de 10 % du parc, correspondant à une moyenne de la part des résidences secondaires dans le parc de logement entre 1999 et 2012 (8% en 2012, Insee).



> Récapitulatif

Renouvellement urbain		Desserrement démographique			Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires	Bilan effet cumulé des quatre phénomènes dess.fort / dess. faible
Taux renouvellement	Effet du renouvellement (en nb de logements)	Taille des ménages dess.faible	Taille des ménages dess.fort	Effet du desserrement (nb de logements)		
0,07 %	-2	2,51	2,45	-4 à -9	2	-4 à -9 lgts

La commune connaît un déficit de 4 à 9 logements, selon l'hypothèse de desserrement des ménages pour maintenir sa population actuelle à horizon 2025.

1.4 LE CHOIX DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

La commune a le souhait de permettre le maintien d'une commune familiale et de répondre aux besoins de la population actuelle (Cf. Axe 3.1. du PADD) : « permettre un développement démographique mesuré permettant l'accueil de population supplémentaire à Horizon 2025, autour de 0,2% de croissance annuelle de population répondant à la capacité d'accueil de la commune en matière d'équipements (notamment l'école) et de réseaux ». L'axe 1.3 du PADD précise par ailleurs la volonté communale de « Renforcer le bourg de Senlisse et le hameau de

		Senlisse	
		<i>dess. fort</i>	<i>dess. faible</i>
OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS			
Objectif annuel de construction		1,8	
Objectif de logements 2015-2025		23	
PHENOMENES DE "CONSOMMATION" DE LOGEMENTS			
Effet cumulés des 4 phénomènes		-9	-4
Logements accueillant de la population		0	0
CONSÉQUENCES DEMOGRAPHIQUES			
Population accueillie entre 2012 et 2025		13	14
Population 2025		547	548
Variation annuelle moyenne 2012 / 2025		0,20%	

Garnes pour permettre la création de 1 à 2 logements en moyenne par an, soit la création d'environ 20 à 25 logements à horizon du PLU, en prenant en compte le renouvellement générationnel dans les futurs besoins en logement.

Dans ce sens, elle prévoit, conformément aux objectifs de densification du tissu bâti du SDRIF, la création de nouveaux logements, à hauteur d'environ un à deux logements par an à l'horizon du PLU, soit entre 20 et 25 logements à l'horizon 2025, pas de temps qui représente la «durée de vie» du PLU.

Cet objectif donne les conditions d'un développement qui permette une croissance démographique mesurée, autour de 0,2% d'accroissement démographique annuel.

La création de 20 à 25 logements permettra de maintenir la population mais aussi d'accueillir environ 13 nouveaux habitants.

L'impact prévisible de cette augmentation de population sur les équipements en matière scolaire peut être absorbé dans par le groupe scolaire existant.

EQUIPEMENTS SCOLAIRES	Besoins par lgts		Nombre d'élèves supplémentaires d'ici 2025
Maternelles	0,08	él. par lgt	2
Élémentaires	0,11	él. par lgt	3

En matière de capacité des réseaux, l'accueil de 13 habitants sera géré par la réalisation de la future STEP.

L'impact sur les déchets représente 49 tonnes/an supplémentaires. L'impact sur l'eau potable représente 729 m3/an supplémentaires.

La notice sanitaire détaille ces incidences (Cf. Pièce 5.1 du PLU).

	EMPREINTE ECOLOGIQUE
	Scénario de développement
Population en 2025	547 hab.
Population supplémentaire	13 hab.
Impact sur les besoins en eau potable (base 150l/jr/hab)	729 m3/an
Impact sur la STEP (base 1eq/hab)	13
Impact sur les déchets (1kg/jr/hab)	49 tonnes/an

1.4.1. Des objectifs en logement en accord avec les documents supra-communaux

Le SDRIF

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible. La partie 3 du SDRIF, « orientations réglementaires » précise les éléments suivants :

« Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative (10%), à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.»

Les tableaux ci-dessous présentent les méthodes de calculs de l'augmentation de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine dans les espaces urbanisés demandés par le SDRIF.

Calcul de l'augmentation de la densité des espaces d'habitats

Les données de référence doivent être prises à la date d'approbation du SDRIF. Le Mode d'Occupation du Sol est un outil mis en place par la Région Ile-de-France afin de faciliter le calcul de l'espace urbanisé. La densité des espaces bâtis est alors calculée à partir de cette donnée et du nombre de logements présents au dernier recensement, source INSEE 2012.

Selon le calcul du SDRIF, la commune de Senlis devra atteindre 1.4 logement par an d'ici 2030 pour répondre aux objectifs de densification de +10% des espaces d'habitat.

Augmenter de la densité des espaces d'habitat	
Nombre de logement en 2012 (INSEE)	251
Superficie de l'espace d'habitat individuel et collectif MOS 2012	19,48
Densité d'habitat de référence en 2012 (=Nombre de logements/ha)	12,89
Densité de l'espace d'habitat augmentée de 10%	14
Logements devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030	276
Nombre de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat entre 2012 et 2030	25
Soit / an	1,4

1.5 ANALYSE FONCIÈRE

1.5.1 CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est prévue par l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Elle a été réalisée sur la commune sur la période 2003-2016.




Cette analyse a été menée sur la base de la comparaison de la photographie aérienne de 2003, des données cadastrales de 2016, et de la photographie aérienne de 2014.

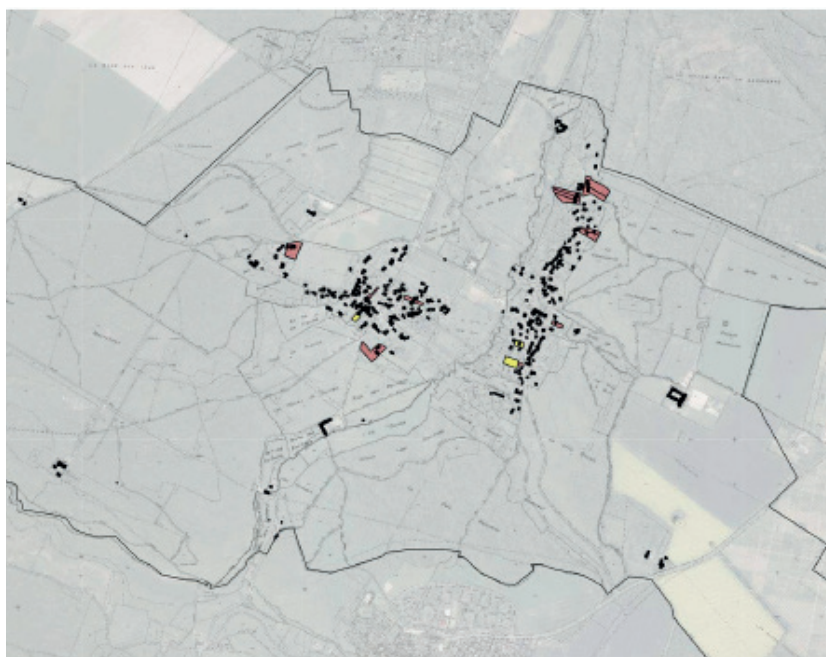
2,96 hectares ont été artificialisés entre 2003 et 2016, soit **29 673 m²**

ÉVOLUTION FONCIÈRE ENTRE 2003-2016

- > 16 constructions nouvelles sont recensées et 1 construction légère
- > Sitadel 2004-2016 = 14 logements
- > Plusieurs typologies :
 - 13 nouvelles constructions individuelles
 - 3 divisions parcellaires
 - 1 construction d'un garage

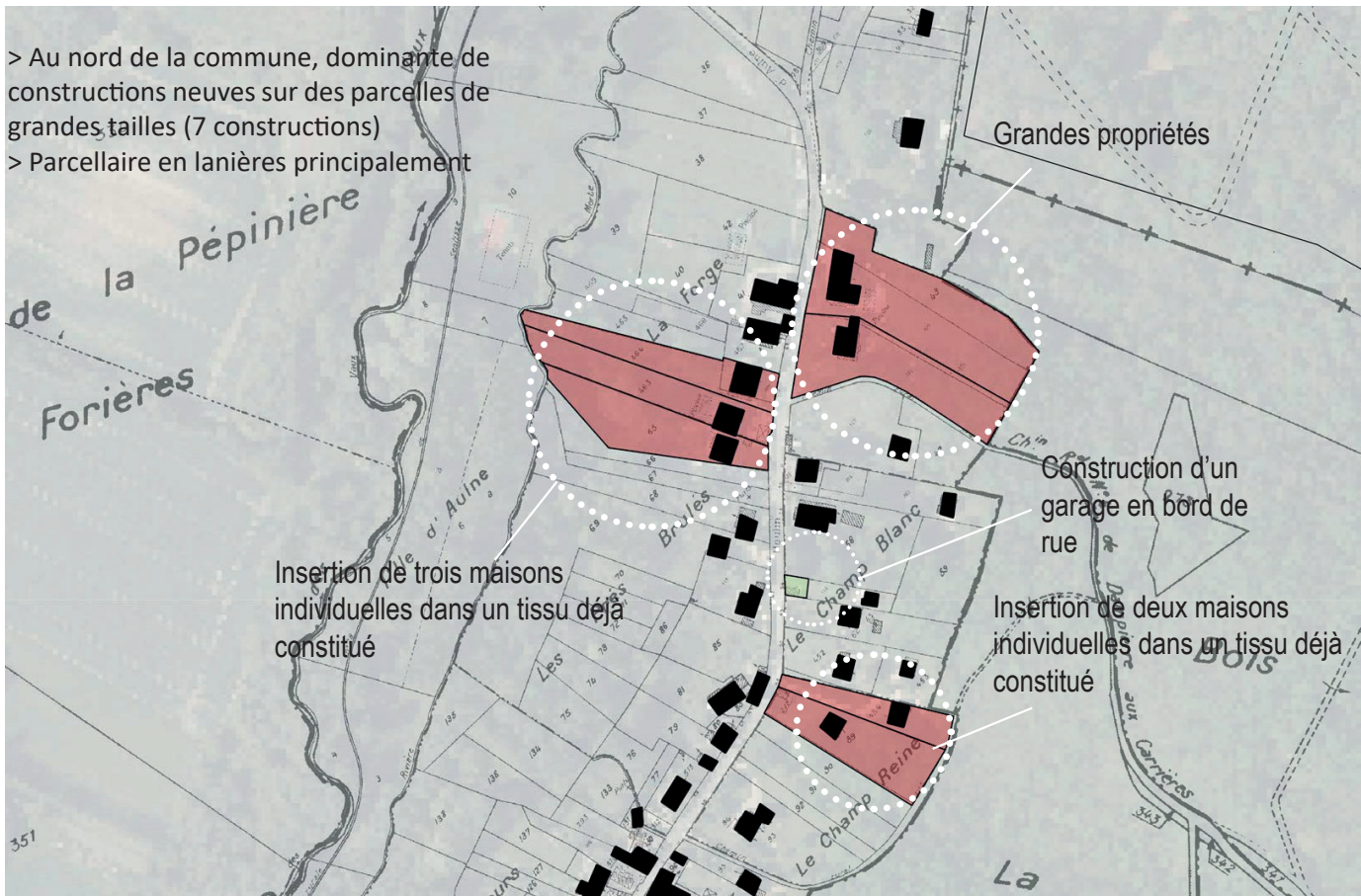
Légende

-  Construction nouvelle
-  Division parcellaire
-  Construction légère



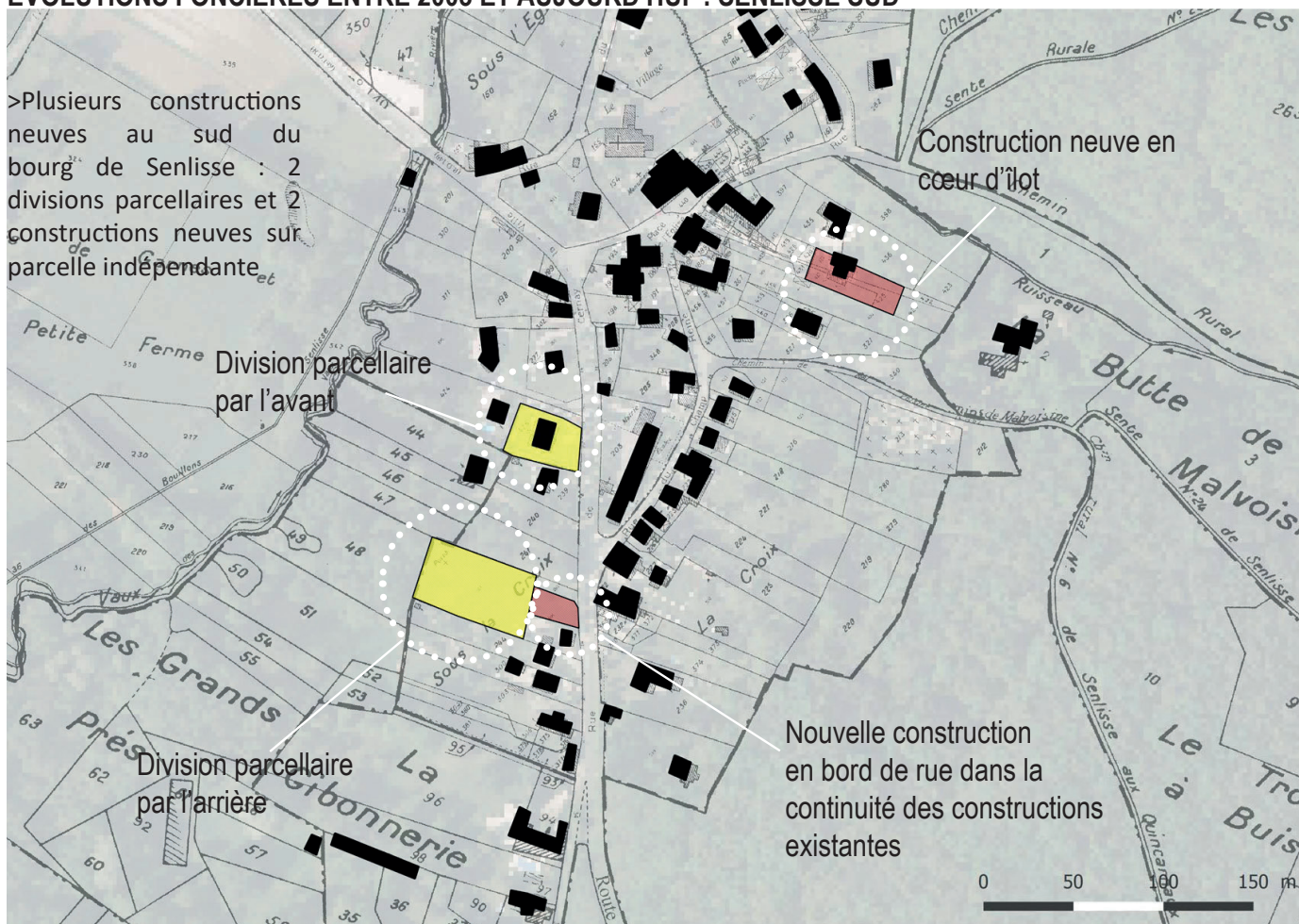
ÉVOLUTIONS FONCIÈRES ENTRE 2003 ET AUJOURD'HUI : SENLISSE NORD

- > Au nord de la commune, dominance de constructions neuves sur des parcelles de grandes tailles (7 constructions)
- > Parcellaire en lanières principalement

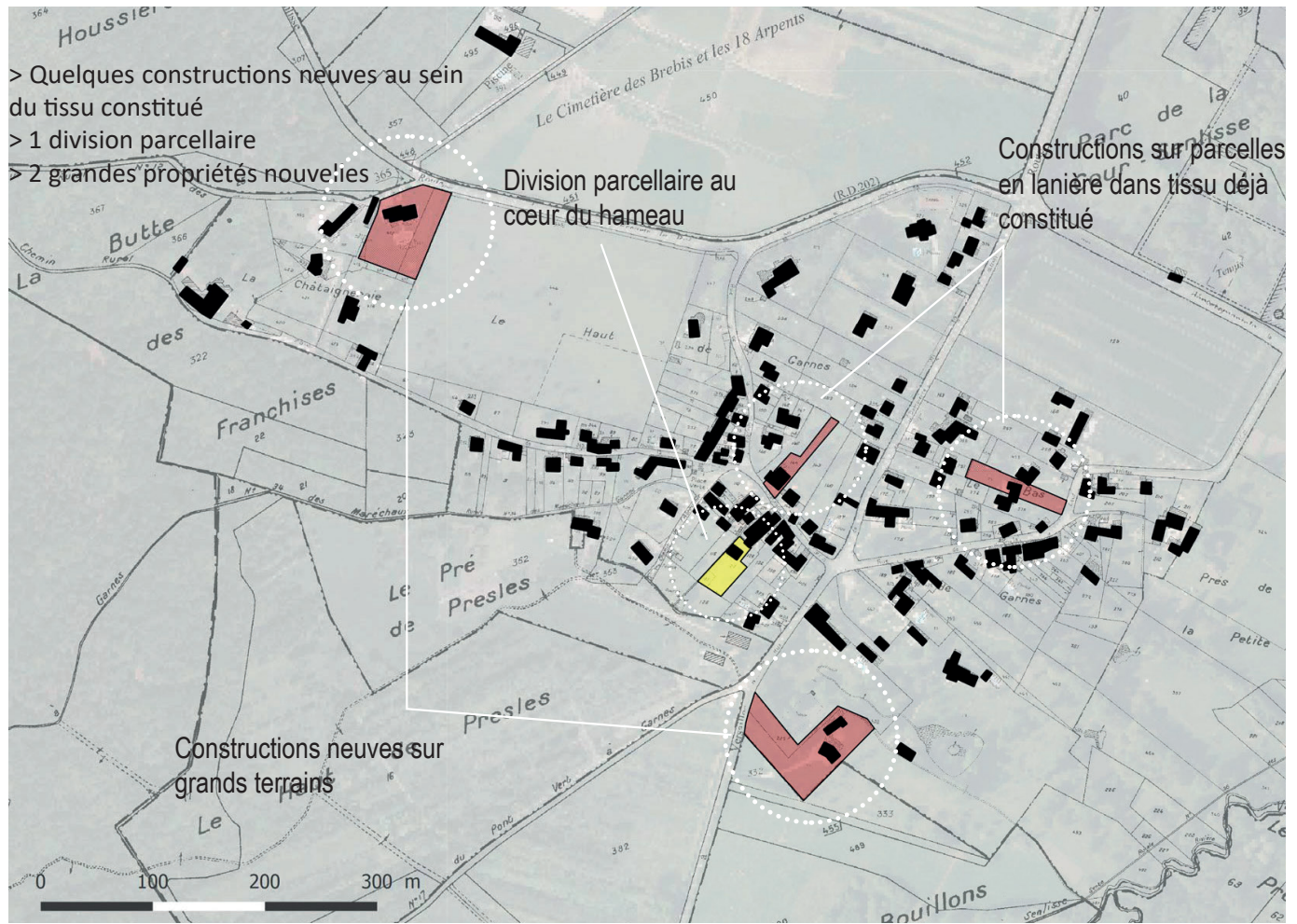


ÉVOLUTIONS FONCIÈRES ENTRE 2003 ET AUJOURD'HUI : SENLISSE SUD

- > Plusieurs constructions neuves au sud du bourg de Senlisse : 2 divisions parcellaires et 2 constructions neuves sur parcelle indépendante



ÉVOLUTIONS FONCIÈRES ENTRE 2003 ET AUJOUR'HUI : HAMEAU DE GARNES



1.5.2. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISÉS

Le diagnostic foncier, introduit par la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014, est prévu par l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation doit ainsi comporter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le diagnostic foncier réalisé a pour objectif de recenser les potentiels existants dans les espaces bâtis sur la commune afin de prendre conscience des disponibilités foncières et bâties existantes, de les quantifier et de les localiser.

Au-delà de l'aspect diagnostic, l'étude foncière porte donc des enjeux prospectifs en nourrissant le projet de PLU, notamment pour la définition des secteurs de projet.

Les potentiels repérés ont été de différents ordres :

- Les potentiels en divisions parcellaires, les ensembles de fonds de jardins et les dents creuses.
- Les gisements représentés par les terrains nus, les grandes propriétés et le renouvellement urbain.
- Les logements vacants ainsi que les bâtis mutables (changement de destination).

Le potentiel foncier repéré dans un premier temps dans le cadre du diagnostic a fait l'objet d'une actualisation au regard de la disponibilité et de la faisabilité des projets sur ces potentiels, lors d'une réunion de travail avec la Commission PLU de la commune le jeudi 24 mars 2016.

Le potentiel issu de cette analyse est de 4,04 hectares à l'intérieur du tissu urbain.

Ce potentiel, croisé avec les densités prévues par la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse représente un potentiel théorique d'accueil de 65 nouveaux logements.

Le projet de PLU s'est donc construit dans la philosophie d'opérer des choix dans les secteurs de projet et de préserver, au-delà de l'horizon de temps du PLU, des capacités de densification et de mutation au sein du tissu bâti dans un souci de préservation du village. Les pièces réglementaires du PLU (OAP, zonage, règlement) doivent donc permettre de gérer dans le temps ces importantes possibilités de densification du village.

Les cartographies suivantes présentent le diagnostic foncier concerté avec la commission urbanisme de la commune à l'échelle du tissu bâti du bourg et du tissu bâti du hameau de Garnes.

L'ensemble de l'étude foncière est annexée au présent rapport de justifications.

BOURG DE SENLISSE

- 6 Dent creuse
- 7 Grand terrain en lisière de forêt, division de grande propriété bâtie
- 8 Grand fond de jardin donnant sur la rue: mur d'enceinte en pierres
- 9 Terrains nus en coeur de bourg. Sensibilité paysagère (cônes de vue du POS reproduits) et environnementale.
- 10 Fond de jardin en lanière, en lisière du cœur de bourg et en limite de voie
- 11 Fonds de jardins
- 12 13 Jardins au bord de la rue du Moulin d'Aulne, en «dent creuse»
- 14 Division de grande propriété

1.6 LA RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

La répartition de l'offre en logements sur le territoire de Senlisse s'appuie sur l'investissement du tissu urbain existant. Aucune projet n'est prévu en extension du tissu urbain.

Comme le prévoit le PADD, la création de logements est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires :

- Par l'évolution douce des parcelles : « Permettre et encadrer la densification du tissu bâti au travers des divisions parcellaires, de la construction en « dent creuse » et de la mobilisation de terrains libres, dans le respect des tissus bâtis existants » (PADD Axe 1.3).

- Par un projet d'ensemble : « Prendre en compte l'ensemble des potentiels existants dans l'enveloppe bâtie pour encadrer les futurs projets dans un souci de cohérence globale en matière d'organisation du bâti, de desserte et d'insertion paysagère et environnementale.

Laisser la possibilité de mettre en œuvre des opérations permettant une programmation des types de logements à produire » (PADD Axe 1.3).

Un secteur de projet a été défini dans le hameau de Garnes. Il est encadré par le règlement de la zone 1AU et par des orientations d'aménagement et de programmation. Ce secteur de projet d'une superficie de 7870 m² représente un potentiel de construction d'une dizaine de logements.

A l'horizon 2025:

> Entre 10 et 15 logements seront créés par l'évolution du tissu urbain existant (densification et mutation), soit entre 50% et 60% du potentiel de logements prévus.

> Environ 10 logements seront créés dans la zone à urbaniser encadrée par des OAP, soit entre 40% et 50% du potentiel de logements prévus.

2. Justifications du PADD

AXE 1 : LES QUATRE POINTS CARDINAUX COMME POINTS DIRECTEURS

Axe 1.1 - D'est en ouest : relier les entités bâties du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes en renforçant les liens physiques et symboliques entre ces deux entités

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Valoriser le chemin du PNR traversant la commune d'Est en Ouest comme support d'une mobilité douce quotidienne entre le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes, s'appuyant sur un projet de valorisation des abords du Château de la Cour Senlisse.	Les chemins ruraux de la commune ainsi que les circuits PNR sont repérés dans le règlement graphique comme « voies, chemins, transport public à conserver et à créer » au titre du L151-38 du CU. L'emplacement réservé n°1 est prévu à cet effet : «Aménagement d'un verger et d'un parc à l'entrée du village avec passage de l'assainissement collectif et création d'un chemin piéton entre Garnes et le bourg de Senlisse». (Règlement graphique et annexe n°6 du règlement écrit).
Développer un verger conservatoire et un espace récréatif entre Garnes et Senlisse, aux abords du Château de la Cour Senlisse, jusqu'à l'ancien lavoir.	Les abords du château de la Cour Senlisse sont préservés par un cône de vue et un zonage Np garantissant leur inconstructibilité.
Adopter une vigilance particulière sur la nature et la qualité des constructions et des aménagements entretenant des liens de covisibilité entre le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes et perceptibles depuis les milieux ouverts et les principaux points de vue.	Les espaces le long de la RD149 entre le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes sont inconstructibles par leur classement en zone Np et la mise en place de cônes de vue. La vallée du Ru des Vaux et le plateau de Garnes ne comprennent pas de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.
Prendre en compte les reliefs dans les futurs aménagements.	Le règlement écrit précise à l'article 2.2 les conditions d'implantation des constructions nouvelles, des extensions et des annexes. <i>« Les constructions s'adaptent au relief du terrain ».</i>

Axe 1.2- Du nord au sud: traverser la commune par la vallée du ru des vaux

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Identifier et réactiver les anciens chemins ruraux qui formaient un parcours de fermes dans la vallée du Ru des Vaux afin de créer une continuité douce en lisière de bourg, permettant de cheminer du nord au sud sur la commune, du Moulin d'Aulne au Moulin des Rochers (la sente n°36).</p>	<p>La sente n°36 est repérée au règlement graphique comme « voies, chemins, transport public à conserver et à créer» au titre du L151-38 du CU. L'emplacement réservé n°2 permettra de réaliser la continuité du cheminement jusqu'au Nord de la commune (Annexe n°6 du règlement écrit et règlement graphique).</p> <p>«ER2 : Zone de fond de vallée humide, actuellement en friche, longeant le Ru des Vaux et permettant le passage éventuel d'un chemin piéton reliant le centre du village de Senlisse et le Moulin d'Aulne, puis en continuation vers Dampierre ».</p>
<p>Éviter l'enfrichement de la vallée du Ru des Vaux par un zonage adapté du PLU.</p>	<p>Le maintien de l'ouverture des fonds de Vallée est favorisé par le fait de ne pas recourir au classement en espace boisé classé (EBC) dans la vallée humide (détourage des zones humides avérées inventoriées (2017) et portées à connaissance par le SAGE Orge-Yvette).</p> <p>La ripisylve du Ru des Vaux et de son bras mort est repérée en tant que continuité écologique au titre du L151-23. Le règlement écrit précise que sa gestion devra être assurée de manière à éviter la chute des arbres dans la rivière (espacement, entretien).</p>

Axe 1.3 - Du nord au sud et d'est en ouest : organiser le développement de la commune à partir des noyaux historiques du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes et de leurs places respectives

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Renforcer le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes pour permettre la création de 1 à 2 logements en moyenne par an, soit la création d'environ 20 à 25 logements à horizon du PLU, en prenant en compte le renouvellement générationnel dans les futurs besoins en logement</p>	<p>La création de logements est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre 10 et 15 logements pourront être créés par l'évolution du tissu urbain existant (densification et mutation), soit entre 50% et 60% du potentiel de logements prévus dans les zones UA, UB et plus ponctuellement UH. • Environ 10 logements pourront être créés dans la zone à urbaniser encadrée par des OAP, soit entre 40% et 50% du potentiel de logements prévus dans la zone 1AU dans le hameau de Garnes.
<p>Penser les futurs développements dans les enveloppes urbaines prévues au plan de parc.</p>	<p>Les zones UA, UB, UH et 1AU sont compatibles avec les enveloppes urbaines prévues au plan du PNR de la Haute Vallée de la Chevreuse.</p>
<p>Réinvestir le bâti vacant, participant à la création de nouveaux logements, dans le respect du bâti patrimonial existant.</p>	<p>Entre 10 et 15 logements pourront être créés par l'évolution du tissu urbain existant (densification et mutation) et notamment par le réinvestissement du bâti vacant, soit entre 50% et 60% du potentiel en logements à Horizon 2025.</p> <p>Le bâti patrimonial a été identifié au titre de l'article L151-19 du CU, sur la base d'un inventaire du Pnr HVC et des Monuments Historiques. Le règlement écrit précise les conditions d'évolution de ce bâti à l'article 2.2, paragraphe 3. La liste du bâti repéré figure à l'annexe 7 du règlement écrit. Il est repéré en rouge sur le règlement graphique.</p>
<p>Respecter la lisière du massif boisé et maintenir les sites urbains constitués en en précisant les contours.</p>	<p>La lisière du massif boisé est repérée à titre indicatif sur le règlement graphique. Le règlement écrit précise que «La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme» (article 1.2).</p> <p>Le site urbain constitué est repéré sur le règlement graphique. Il est défini comme l'ensemble des zones urbaines : UA, UB et UH qui correspondent aux enveloppes urbaines prévues au plan du PNR de la Haute Vallée de la Chevreuse.</p>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
DU NORD AU SUD, LE RENFORCEMENT DU BOURG DE SENLISSE	
Permettre et encadrer la densification du tissu bâti au travers des divisions parcellaires, de la construction en « dent creuse » et de la mobilisation de terrains libres, dans le respect des tissus bâtis existants.	La densification du tissu bâti est encadrée par les dispositions relatives aux zones urbaines. La distinction de 3 zones U : UA, UB et UH et de leurs sous-secteurs : UAa et UHa permet de s'adapter aux différentes réalités des tissus bâtis existants, notamment au travers de l'écriture des articles 2.1, 2.2 et 2.3 du règlement écrit.
Établir un zonage adapté aux grandes propriétés	Les grandes propriétés sont classées en zone UH. Le règlement écrit prévoit des coefficients d'emprise au sol plus faibles que dans les zones UA et UB. Les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions distinguent par ailleurs les terrains de plus de 2000m ² et les terrains de moins de 2000m ² pour adapter le coefficient d'emprise au sol : Unité foncière <= 2000m ² : 15% Unité foncière > 2000m ² : 10%
Pérenniser des espaces non bâtis dans le cône de vue depuis et vers la Place de l'église ainsi que vers le Château de la Cour Senlis.	Le secteur « sous l'église », est classé en zone UHa dans laquelle des espaces non bâtis sont préservés au titre du L151-19 du CU. Des cônes de vue sont repérés au titre du L151-19 du CU sur la RD149 depuis Senlis vers le Château de la Cour Senlis et depuis Garnes vers l'église.
D'OUEST EN EST, LE RENFORCEMENT DU HAMEAU DE GARNES	
Prendre en compte l'ensemble des potentiels existants dans l'enveloppe bâtie pour encadrer les futurs projets dans un souci de cohérence globale en matière d'organisation du bâti, de desserte et d'insertion paysagère et environnementale.	Au sein du hameau de Garnes, le secteur de projet repéré et classé en zone 1AU est constitué de fonds de jardins et de parcelles libres. Ce site de multipropriétés est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les OAP prévoient la possibilité de création d'une dizaine de logements. La construction de ces parcelles peut être réalisée en trois tranches de 3 à 4 logements chacune afin de permettre d'être portée par plusieurs propriétaires à la fois.
Laisser la possibilité de mettre en œuvre des opérations permettant une programmation des types de logements à produire.	
Pérenniser des espaces non bâtis dans le cône de vue depuis la Place Verte.	La place verte est repérée au titre de l'article L151-19 du CU.

AXE 2 : LES 4 ENTITÉS PAYSAGÈRES À VALORISER ET À PRÉSERVER

Axe 2.1 - Protéger le massif boisé et prendre en compte sa multifonctionnalité

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Respecter la bande d'inconstructibilité générée par la protection de la lisière du Massif de Rambouillet en cohérence avec le SDRIF hormis sur les sites urbains constitués.</p>	<p>La lisière du massif boisé de plus de 100 hectares est repérée sur le règlement graphique, ainsi que la bande d'inconstructibilité de 50 mètres qu'elle génère.</p> <p>Le règlement écrit précise son inconstructibilité dans une bande de 50 mètres en dehors du site urbain constitué (SUC) à l'article 1.2 de toutes les zones : « à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique.</p> <p>La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme ».</p>
<p>Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le plan de parc: les Coteaux et carrières du Bois des Maréchaux.</p>	<p>Les espaces compris dans les Zones d'Intérêt écologique à conforter (ZIEC) et dans les sites de Biodiversité Remarquable (SBR) ont été classés en zone Np du règlement graphique. Le règlement écrit limite très fortement la constructibilité de ces secteurs (article 1.1) : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés.</p>
<p>Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au plan de parc: les Bois de la Vieille Bonde et les Bois Boisseau.</p>	
<p>Traduire la reconnaissance environnementale du Site Natura 2000 du Massif de Rambouillet et des zones humides associées.</p>	<p>Les zones Natura 2000 sont classées en zone N et Np au sein du règlement graphique. Le règlement écrit limite fortement la constructibilité de ces secteurs. Par ailleurs, la quasi totalité des sites Natura 2000 est concernée par un espace boisé classé. Les zones humides présentes dans ces secteurs sont également protégées au titre du L151-23 du CU.</p>
<p>Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant et l'encadrement des terrains de loisirs.</p>	<p>Le règlement des zones N et A encadre les possibilités d'évolution du bâti existant. La création d'extensions limitées et d'annexes est autorisée en zone N et A à l'exclusion des secteurs Np, Ne, Nj, Ap et Ax et dans les conditions précisées par l'article 1.2, notamment:</p> <p>« Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol (...) et des autres dispositions du règlement de la zone »</p>
<p>Permettre et encadrer les installations sylvicoles au sein de l'espace boisé.</p>	<p>L'exploitation forestière est autorisée dans la zone N à l'exclusion des secteurs Np, Ne et Nj.</p>

Axe 2.2 - Préserver et valoriser la vallée patrimoniale et écologique du Ru des vaux

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Préserver les cours d'eau et leurs abords.	Le Ru des Vaux et le bras mort de la rivière sont protégés par une bande d'inconstructibilité de 10 mètres inscrite sur le règlement graphique et précisée à l'article 1.1 du règlement écrit : « Sont de plus interdites : - Toute construction dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux. - ... »
Limiter l'enfrichement du fond de vallée par un zonage adapté du PLU.	Le maintien de l'ouverture des fonds de Vallée est favorisé par le fait de ne pas recourir au classement en espace boisé classé (EBC) dans la vallée humide (détournage des zones humides inventoriées et portées à connaissance par le SAGE Orge-Yvette). La ripisylve du Ru des Vaux et de son bras mort est repérée en tant que continuité écologique au titre du L151-23. Le règlement écrit précise que sa gestion devra être assurée de manière à éviter la chute des arbres dans la rivière (espacement, entretien).
Identifier et préserver le patrimoine vernaculaire lié à l'eau.	Le patrimoine vernaculaire lié à l'eau, tel que : le puits du chemin de l'Abreuvoir, le lavoir et le pont Hardy, le moulin des Rochers et le moulin de l'Aulne sont repérés au titre du L151-19 du CU.
Permettre la valorisation du site du Moulin des Rochers et les aménagements adaptés à l'environnement du site.	Le règlement graphique et écrit permettent au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme le changement de destination du Moulin des Rochers. Le règlement écrit indique que le changement de destination est possible « sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés à un usage d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration. » (article 1.2.)
Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au plan de parc : Prairie humide des Bouillons et Bois Boisseau, Prairies humides des Vaux de Cernay et la Mare Plate	Les espaces compris dans les Zones d'Intérêt écologique à conforter (ZIEC) et dans les sites de Biodiversité Remarquable (SBR) ont été classés en zone Np du règlement graphique. Le règlement écrit limite très fortement la constructibilité de ces secteurs (article 1.1) : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés.
Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le plan de parc : les prairies et friches humides du Moulin d'Aulne.	De plus, le règlement graphique repère dans ces espaces des zones humides au titre du L151-23 du CU. Le règlement écrit précise les objectifs de protection des zones humides à l'article 2.3 paragraphe 4.
Traduire la reconnaissance environnementale du Site Natura 2000 des tourbières et prairies tourbeuses de la Forêt d'Yveline.	Les zones Natura 2000 sont classées en zone N et Np au sein du règlement graphique. Le règlement écrit limite fortement la constructibilité de ces secteurs. Par ailleurs, la quasi totalité des sites Natura 2000 est concernée par un espace boisé classé. Les zones humides présentes dans ces secteurs sont également protégées au titre du L151-23 du CU.
Préserver les zones humides au travers d'un zonage adapté.	Le règlement graphique repère dans ces espaces des zones humides au titre du L151-23 du CU. Le règlement écrit précise les objectifs de protection des zones humides à l'article 2.3 paragraphe 4.
Préserver et restaurer les zones d'écoulement et d'expansion des crues dans les fonds de vallées.	Les zones d'écoulement et d'expansion des crues sont protégées par un zonage Np qui s'applique dans la vallée du Ru des Vaux et limite très fortement la constructibilité du secteur.

Axe 2.3- Pérenniser les espaces et les fonctions agricoles et maintenir les ouvertures paysagères.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Soutenir les activités équestres existantes en permettant leur évolution, compatible avec les enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers des secteurs dans lesquels elles sont implantées.	Les centres équestres sont classés en zone N ou Ap du règlement graphique.
Anticiper les besoins d'évolution des exploitations agricoles existantes.	Le zonage A, permet l'évolution des exploitations agricoles et le bon fonctionnement des sites agricoles.
Affirmer la vocation agricole de la vallée du Ru des Vaux entre Senlisse et Garnes au travers de la création d'un espace pédagogique (verger conservatoire) associé à une vocation récréative.	L'emplacement réservé n°1 a pour vocation : « [L']aménagement d'un verger et d'un parc à l'entrée du village avec passage de l'assainissement collectif et création d'un chemin piéton entre Garnes et le bourg de Senlisse » (Annexe n°6 du règlement écrit et règlement graphique).
Permettre le changement de destination du bâti agricole qui n'a plus cette vocation, en tenant compte du caractère patrimonial des lieux.	Le règlement écrit permet dans la zone A et N : « <i>Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés à un usage d'hébergement hôtelier, touristique et de restauration et qu'ils soient réalisés exclusivement dans les bâtiments existants listés comme bâti remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</i> »
Pérenniser la diversité des activités agricoles (activités équestre, pépinière, céréaliculture) en pérennisant les espaces ouverts agricoles autour de Malvoisine, de la Barre, des mares Chevêtres et de la Mare Plate au travers d'un zonage adapté.	Les espaces ouverts agricoles autour de Malvoisine, de la Barre, des mares Chevêtres et de la Mare Plate ont été classés en zone A et Ap du règlement graphique.
Traduire la sensibilité paysagère et environnementale des espaces agricoles, notamment du plateau de Garnes et les prairies du Moulin d'Aulne.	Le plateau de Garnes et les prairies du Moulin d'Aulne sont concernés par le sous-secteur spécifique Ap qui limite fortement la constructibilité de ces espaces.

Axe 2.4 Donner les conditions d'un développement urbain qui respecte l'intégrité des paysages et du patrimoine.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Mettre en place un règlement adapté pour les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes (volumes, matériaux, modes d'implantation, respect de la charte du PNR...) afin de respecter l'environnement architectural et paysager du bourg et du hameau</p>	<p>La distinction de 3 zones U : UA, UB et UH et de leurs sous-secteurs : UAa et UHa permet de s'adapter aux différentes réalités des tissus bâtis existants, notamment au travers de l'écriture des articles 2.1, 2.2 et 2.3 du règlement écrit. Plus spécifiquement, les articles 2.1. et 2.2. mettent en place des dispositions liées à l'implantation et à la volumétrie des constructions ainsi qu'à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.</p> <p>Par exemple, au sein de l'article 2.2, paragraphe 1, <i>«Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains».</i></p>
<p>Identifier et préserver le patrimoine bâti intéressant, remarquable et exceptionnel repéré dans le cadre d'un inventaire du patrimoine Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.</p>	<p>Le règlement graphique repère le patrimoine bâti remarquable de la commune de Senlisse au titre du L15-19 du CU. Ce repérage s'appuie sur l'étude réalisée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. 15 éléments ont été repérés. Le paragraphe 11 de l'article 2.2 des zones urbaines, et le paragraphe 2 de l'article 2.2 des zones naturelles et des zones agricoles précise les dispositions qui leur sont liées.</p>
<p>Protéger les arbres remarquables sur la commune</p>	<p>Le règlement graphique a repéré les arbres remarquables protégés au titre du L151-19 et du L151-23 du CU. Le règlement écrit précise les dispositions qui leur sont liés.</p>

Axe 2.5- Conforter la trame verte et bleue

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Protéger les continuités linéaires terrestres les plus structurantes : les haies, les bandes enherbées et les alignements d'arbres les plus remarquables identifiés au Plan de parc.	Les éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue ont été repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du CU. Le règlement écrit précise les dispositions qui leur sont liées.
Protéger les réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc	Les réservoirs de biodiversité représentés par les Sites de Biodiversité remarquable (SBR) et les Zones d'Intérêt Écologique à conforter (ZIEC) ont été classés en zone Np du règlement graphique. Le règlement écrit limite très fortement la constructibilité de ces secteurs (article 1.1) : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés. De plus, le règlement graphique repère les zones humides au titre du L151-23 du CU. Le règlement écrit précise les objectifs de protection des zones humides à l'article 2.3 paragraphe 4.
Limiter la fragmentation des espaces naturels et agricoles et le développement linéaire des espaces urbanisés au profit d'une urbanisation dans le tissu urbain existant ou en profondeur, en cohérence avec les enveloppes urbaines prévues au Plan de Parc.	Le PLU de Senlisse, comprend deux zones urbaines, le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes, correspondant aux enveloppes repérées comme « espace préférentiel de densification » par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. De plus, le règlement écrit et graphique ont repéré des cônes de vue au titre du L151-19 de CU « <i>Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis à minima à déclaration préalable.</i> »
Traiter les limites de propriétés en accord avec l'environnement naturel proche et en cohérence avec le contexte (perméabilité des clôtures, type, hauteur, matériaux et essences utilisées).	L'article 2.2 du règlement écrit, donne les prescriptions nécessaires à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et régit notamment les clôtures de la manière suivante, dans toutes les zones : en limite séparative avec un espace naturel, «les grillages [devront] comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune».

AXE 3: LES FONDEMENTS DES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE MAINTIEN DE LA POPULATION

Axe 3.1 - Permettre le maintien d'une commune familiale et répondre aux besoins de la population actuelle

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Permettre un développement démographique mesuré permettant l'accueil de population supplémentaire à Horizon 2025, autour de 0,2% de croissance annuelle de population répondant à la capacité d'accueil de la commune en matière d'équipements (notamment l'école) et de réseaux.</p>	<p>L'établissement des zones U et AU et du règlement écrit associé permet la création de nouveaux logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre 10 et 15 logements pourront être créés par l'évolution du tissu urbain existant (densification et mutation), des zones UA, UB et plus ponctuellement UH. • Environ 10 logements pourront être créés dans la zone à urbaniser encadrée par des OAP dans la zone 1AU dans le hameau de Garnes. Ainsi, entre 20 et 25 logements pourront répondre au maintien de la population actuelle et à l'accueil de nouveaux habitants (Cf. Hypothèses de développement).
<p>Diversifier les formes urbaines et les typologies de logements afin de permettre l'installation de jeunes ménages, répondre aux besoins de la population existante et favoriser les parcours résidentiels sur la commune.</p>	<p>Les Orientations d'aménagement et de programmation [OAP] favorise une opération d'ensemble sur le secteur de projet du hameau de Garnes. Elles respectent les densités inscrites au plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse qui impliquent une diversité de taille de parcelles et de typologies de logements.</p>
<p>Prendre en compte le vieillissement sur la commune de la population emménagée sur la première vague d'accueil démographique des années 75-80 et anticiper les besoins de la population ayant emménagé sur la seconde vague d'accueil démographique des années 2000.</p>	<p>Les hypothèses de développement prennent en compte les besoins liés au desserrement des ménages. Ainsi, le projet est calibré afin de répondre au maintien de la population actuelle et à l'accueil de nouveaux habitants (Cf. Hypothèses de développement). Le règlement graphique et écrit permet la création d'entre 20 et 25 logements.</p>

Axe 3.2- Conforter l'attractivité résidentielle dans les multiples composantes de l'activité locale

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Permettre l'installation d'artisans sur la commune et l'implantation, au sein du tissu bâti, d'activités de petite échelle compatibles avec la proximité d'habitations.	<p>Dans les zones UA, UB, UH et A (à l'exclusion du secteur Ap) l'installation d'artisans est autorisée sous conditions.</p> <p>Exemple article 1.1 et 1.2 des zones U : les sous-destinations des constructions liées à l'artisanat <i>«sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage»</i></p>
Maintenir les activités existantes.	<p>Dans les zones U, les constructions à usage d'artisanat et d'activités sont limitées à 400m² de surface de plancher. Ce seuil permet l'évolution des activités.</p>
Prendre en compte dans les aménagements la future desserte numérique permettant le télétravail et le travail à domicile	<p><i>L'article 3.2 du règlement écrit de toutes les zones précise au §3 :</i></p> <p><i>« Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie. »</i></p>
Identifier et protéger les chemins multi-modes (sentier des Maréchaux, les Vaux de Cernay, circuit PNR), en lien avec le projet de la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse.	<p>Les cheminements sont identifiés au titre de l'article L151-38 du CU sur le règlement graphique.</p> <p>Deux emplacements réservés sont indiqués sur le règlement graphique pour créer et mettre en valeur les cheminements multimodes :</p> <p><i>ER1 « Création d'un cheminement piéton entre les Garnes et le bourg de Senlisse»</i></p> <p><i>ER2 « Création d'un cheminement piéton reliant le centre du village de Senlisse et le Moulin de d'Aulne, en continuation vers Dampierre»</i></p> <p>La liste des emplacements réservés figure à l'annexe n°6 du règlement écrit.</p>
Organiser l'éco-mobilité et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (développement du covoiturage, de l'autopartage, de la voiture électrique) et améliorer l'accès à Saint-Quentin-en-Yvelines (gare, lycées) et à Saint-Rémy-les-Chevreuses (gare RER, collège), en lien avec la politique intercommunale	<p>Une borne de recharge pour les voitures électriques a été mise en place par la commune.</p>

Axe 3.3- Promouvoir les économies d'énergie et l'habitat durable au travers de l'actualisation du bâti existant et des futurs projets

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Favoriser l'actualisation du bâti existant en matière de confort thermique et de performance énergétique.	L'article 2.1, paragraphe 2 du règlement écrit des zones UB et UH prévoit des exceptions concernant la distance aux limites séparatives des constructions existantes pour permettre l'amélioration des performances énergétiques de ces constructions et de leurs extensions.
Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments.	Au sein de la zone 1AU, l'OAP du hameau du Garnes prévoit que « Au vu de la morphologie du site, les surfaces jardinées au Sud/Sud Ouest sont privilégiées et une conception bioclimatique du bâti est recherchée ».
Autoriser un urbanisme soucieux des performances énergétiques et de la construction durable, intégrant les sensibilités paysagère, environnementale et patrimoniale des sites.	Le règlement écrit par le biais de la section II (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) permet la bonne insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions. L'article 2.2. des zones urbaines permet par exemple au §4 précise : <i>« Les toitures terrasses «végétalisées» sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 30 % de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,60 m en haut de l'acrotère. »</i>
Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec les sensibilités patrimoniale, paysagère et environnementale.	L'article 2.2, § 9 du règlement écrit de la zone UA, met en place des dispositions concernant une bonne intégration paysagère, environnementale et patrimoniale des dispositifs liés à l'exploitation des énergies renouvelables <i>«Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.»</i>

Axe 3.4- Prendre en compte les risques et les nuisances et limiter l'impact des futurs projets

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Tenir compte de la nature des sols et des contraintes qui y sont directement liées pour l'implantation des futures constructions.	Le §3 de l'article 2.2 du règlement écrit de toutes les zones indique que les nouvelles constructions devront s'adapter au relief du terrain et fait référence à l'annexe 3 du règlement écrit. Elle donne des recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.
Limiter les débits de fuite dans les nouveaux espaces urbanisés et le réaménagement d'espaces tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle, en cohérence avec les objectifs du SAGE Orge Yvette	Le §2 de l'article 3.2 de toutes les zones précise les conditions de traitement des eaux pluviales conformément aux dispositions du SAGE Orge-Yvette.
Encourager la mise en place de mesures de gestion intégrées pour la récupération des eaux de pluie.	
Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement.	Le § 1 de l'article 2.3. des zones urbaines donne des obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables en lien avec la taille des parcelles.

3. Motifs de la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du PLU, traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager effectué en collaboration avec les élus ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.1. Préserver les caractéristiques du tissu ancien

La zone UA correspond aux noyaux anciens de la commune, principalement décrits comme centre historique du village au plan de Parc.

Ces noyaux historiques sont répartis en deux entités :

> le centre-bourg de Senlisse, le long de la départementale 149, rue de Cernay-la-Ville

> Le hameau de Garnes, le long de la rue de Dampierre, de la rue des Châtaignerais et de la rue de la Cour Senlisse.

Elle se caractérise par de petits volumes



et des longères souvent organisées en pignons ou façades alignés sur la rue ou composés autour d'une cour. Du fait de la mitoyenneté du bâti et de la diversité de la taille des parcelles, les densités y sont importantes. Une architecture rurale de pierre meulière domine la zone malgré les transformations ponctuelles altérées le bâti.

Les principaux objectifs poursuivis par le règlement sont de préserver la qualité architecturale et la cohérence de l'ensemble urbain, de préserver les jardins et arbres remarquables et d'accompagner et d'encadrer l'évolution du bâti.

La zone UA est constituée d'un sous-secteur UAa. Cette zone correspond aux noyaux historiques composés autour des places respectives du bourg de Senlisse (place de l'église) et du hameau de la Garnes (place verte). L'objectif de ce sous-secteur est de préserver le tissu historique marqué par l'alignement à la voie, la mitoyenneté et la constitution de séquences de fronts bâtis.

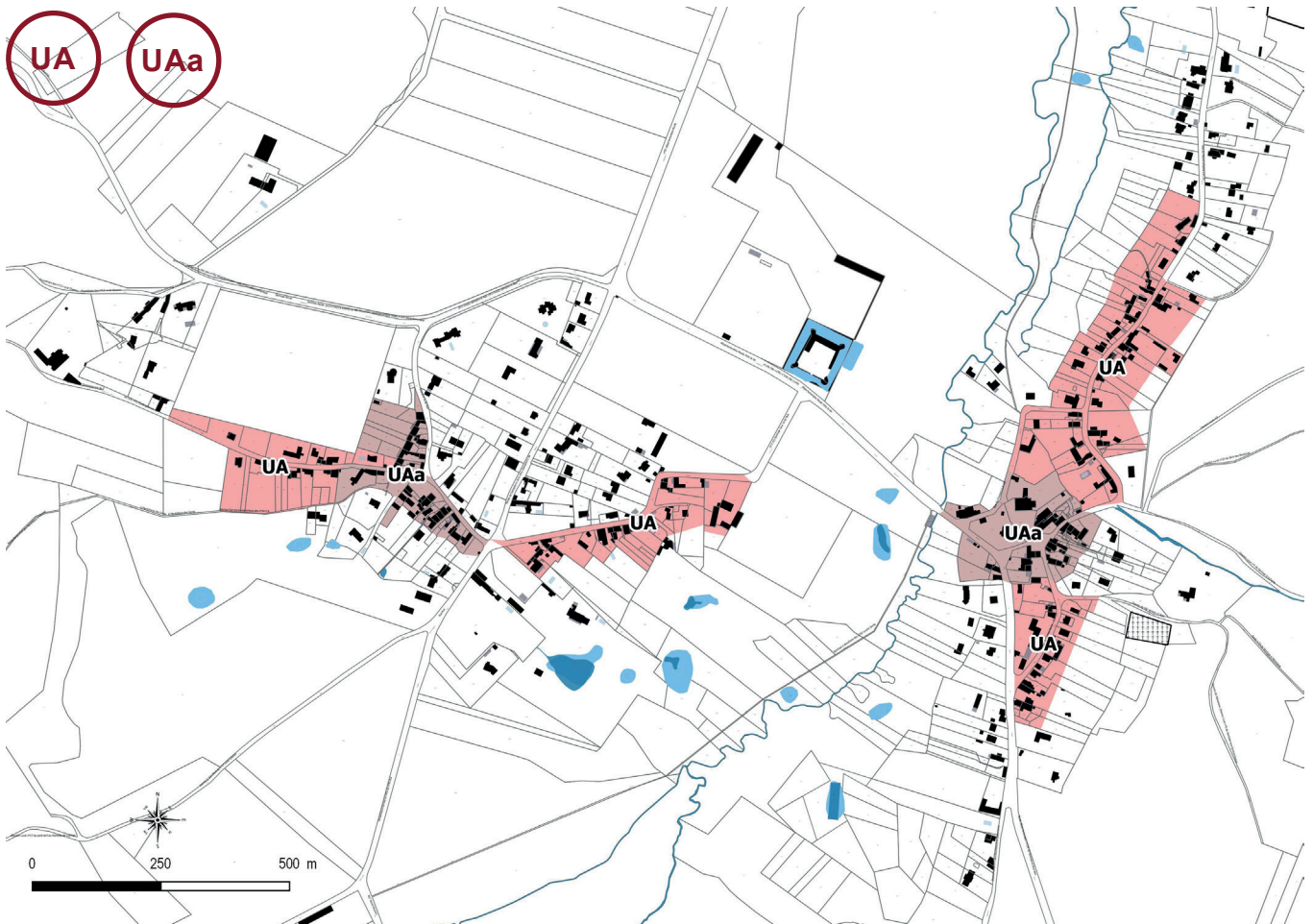


Place de l'église, Senlisse

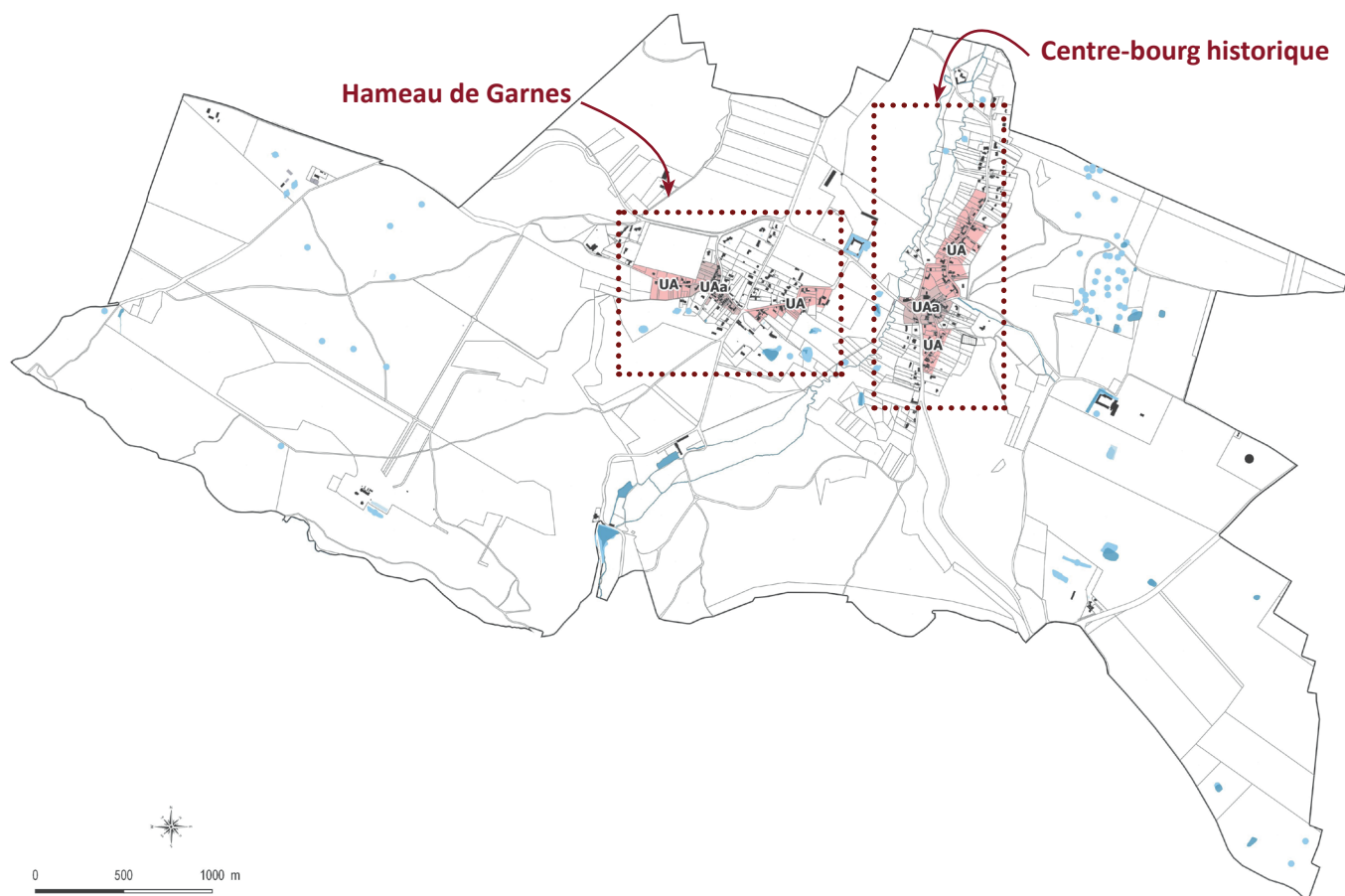


Place verte, Garnes

PLU	SURFACE EN HECTARES
UA	8,9
UAa	3,4



Zoom sur le secteur de la commune concerné par les zones



Situation des zones dans la commune

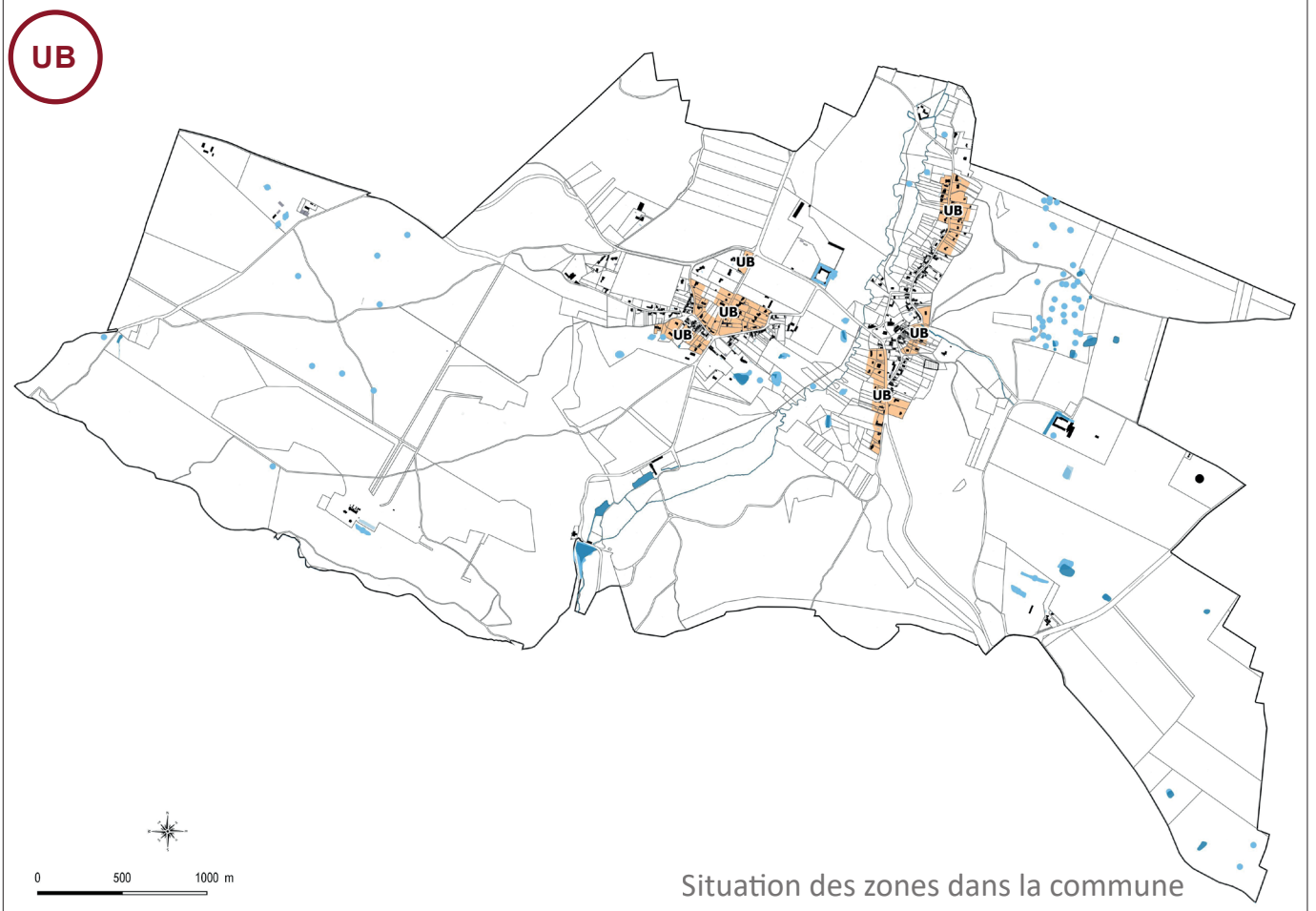
3.1.2. Préserver le caractère paysager du tissu urbain pavillonnaire en permettant sa densification

La zone UB correspond aux extensions à vocation essentiellement d'habitat. Quatre secteurs de la commune ont été classés en zone UB, dans le bourg de Senlisse et dans le hameau de Garnes.

Son tissu de bourg à proximité immédiate des noyaux historiques est composé essentiellement de maisons individuelles réalisées au coup par coup. Elle se caractérise par de grandes maisons individuelles, avec des hauteurs et volumes importants en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Cette zone fait partie du périmètre décrit comme 'espaces préférentiels de densification' et 'ensemble urbain diffus et/ou sensible' au plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.



PLU	SURFACE EN HECTARES
UB	11.6



Situation des zones dans la commune

3.1.3. Préserver les fenêtres vers les espaces naturels et agricoles et limiter la densification des zones d'habitat diffus

La zone UH correspond aux secteurs d'habitat bordant des espaces naturels et forestiers marquant la limite de l'urbanisation.

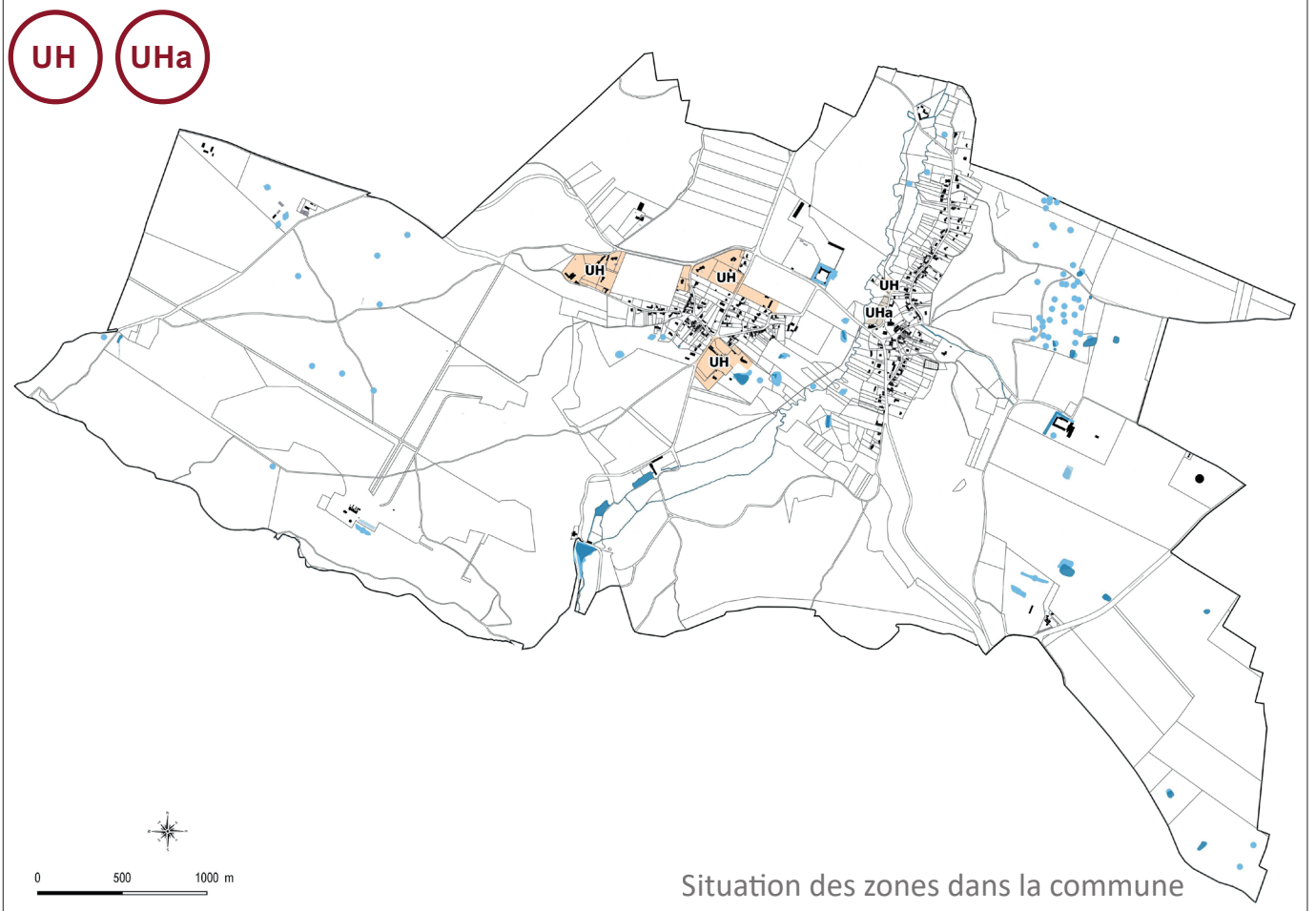
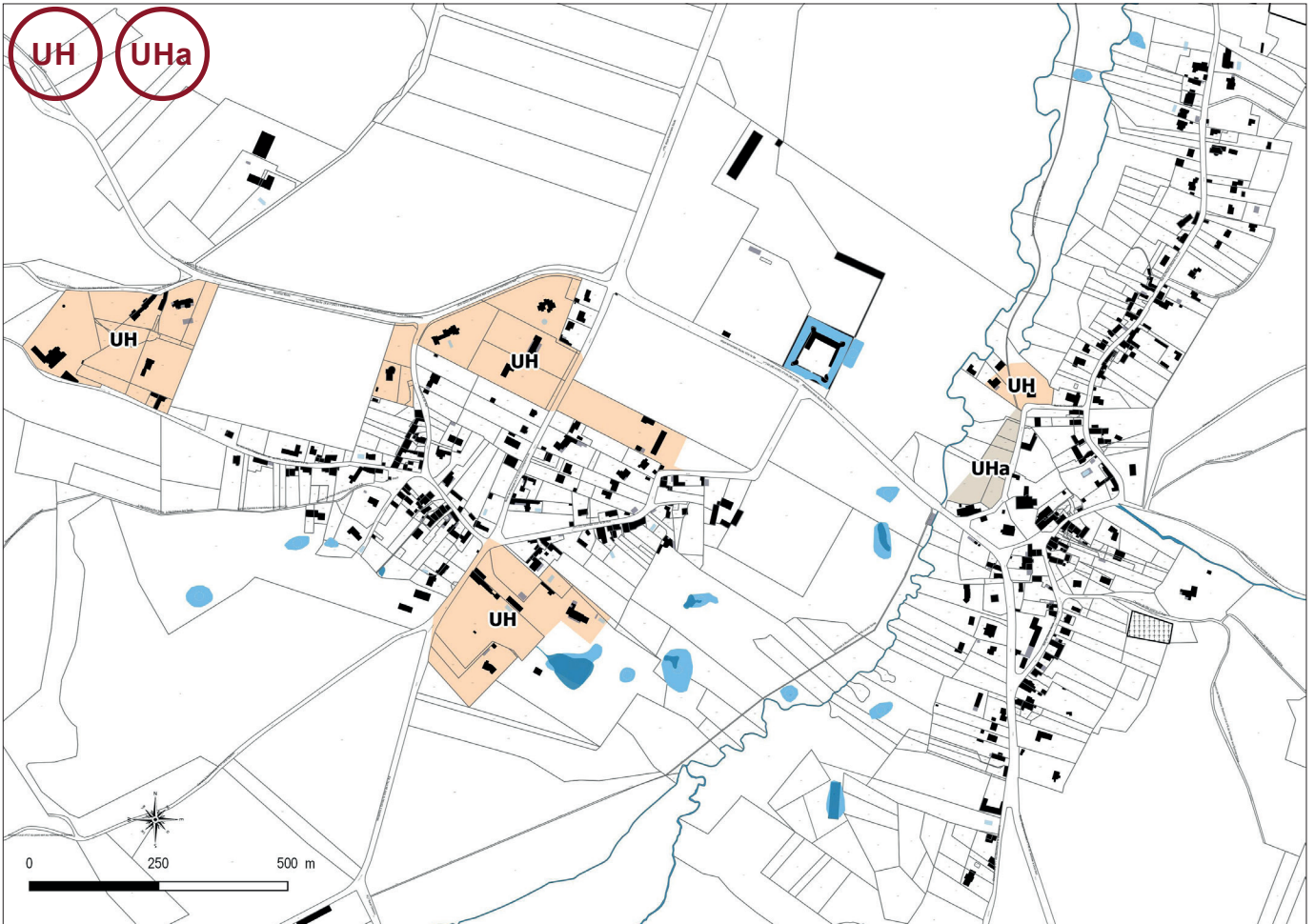
Son tissu bâti est à la fois ancien et récent et est très peu dense. Elle se caractérise par des constructions individuelles avec un retrait très prononcé par rapport à la voirie et aux limites séparatives et présente généralement d'importants volumes sur de grandes parcelles. Ces constructions de type pavillonnaire en bordure d'espaces naturels génèrent de forts enjeux paysagers

La zone UH dans le bourg de Senlisse a été réduite par rapport à la zone UHx du POS afin de prendre en compte le risque de débordement du Ru des Vaux, tel que connu lors de la dernière grande crue de juillet 2016.

La zone UH comprend le sous-secteur UHa. Situé rue du couvent, il correspond au secteur dit « sous l'église ». Il est situé en relation de covisibilité avec l'église et cherchant la recréation d'une covisibilité vers le Château. Il a un caractère paysager remarquable. L'objectif de ce zonage est de préserver ce secteur paysager tout en permettant la construction d'habitations.



PLU	SURFACE EN HECTARES
UH	8.7
UHa	0.5



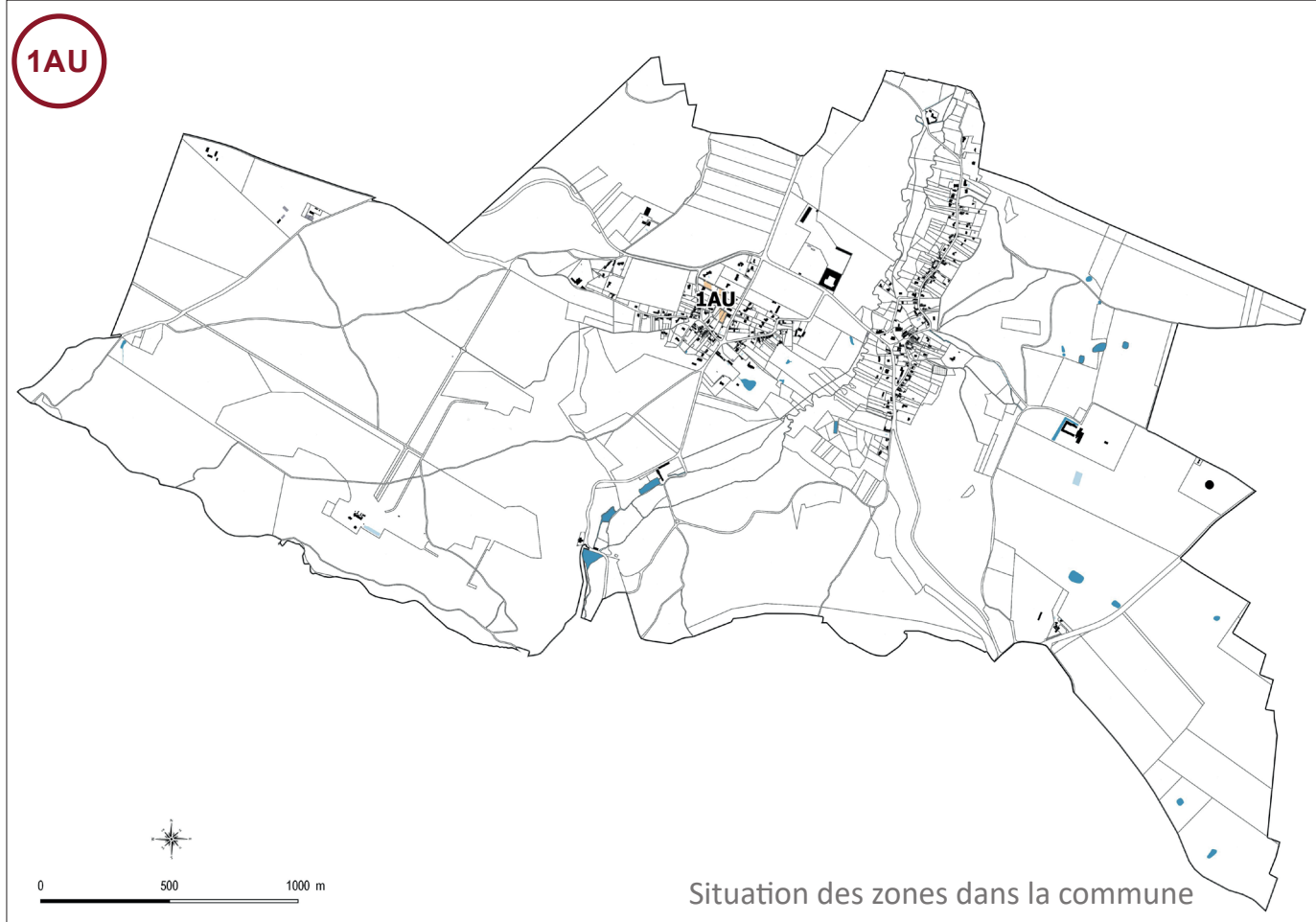
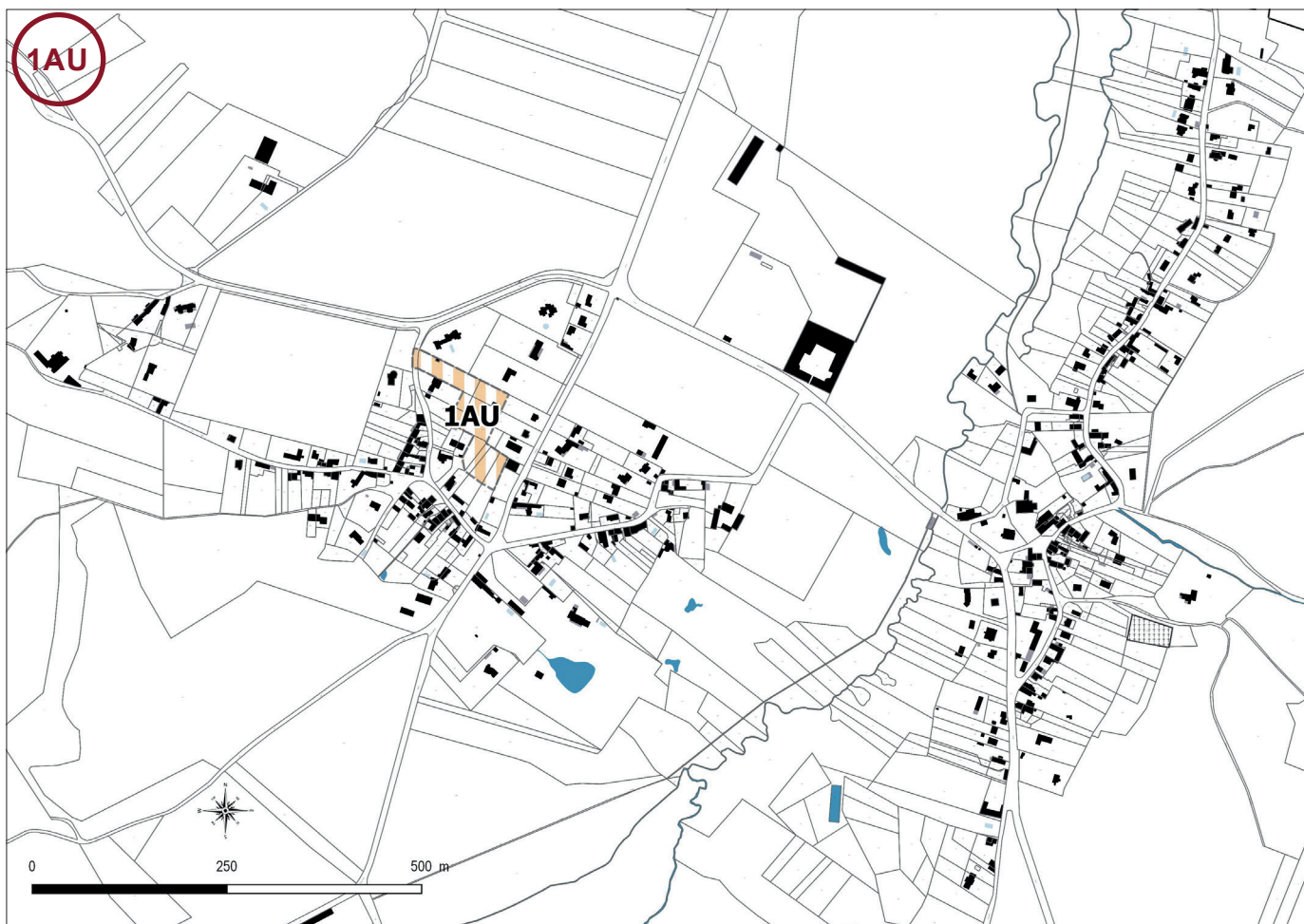
3.2 LA ZONE À URBANISER

3.2.1. Encadrer un secteur de projet dans un îlot peu dense du tissu urbain

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future, concernée par des orientations d'aménagement et de programmation. Elle correspond à un secteur de l'enveloppe bâtie du hameau de Garnes. Ce secteur est constitué de fonds de jardins et de parcelles libres représentant un ensemble de 7800m² environ.



PLU	SURFACE EN HECTARES
1AU	0.8



3.3 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

3.3.1. Protéger les espaces forestiers, première entité en matière de superficie, sur la commune

• La zone N :

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle de la commune de Senlisse, est composée de paysages remarquables boisés (massif forestier de Rambouillet) et de réservoir de biodiversité (Natura 2000). Cette zone entoure les zones urbanisées (centre-bourg et hameau de Garnes).

• Le sous-secteur Np :

Le secteur Np correspond aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc en reprenant les périmètres des Sites de biodiversité remarquable (SBR) et des Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) du Pnr HVC ainsi qu'une partie des périmètres Natura 2000.

Elle est située principalement au sud de la commune et correspond au secteur de la zone Natura 2000 (directive oiseaux) et à la vallée du Ru des Vaux.

• Le sous- secteur Ne :

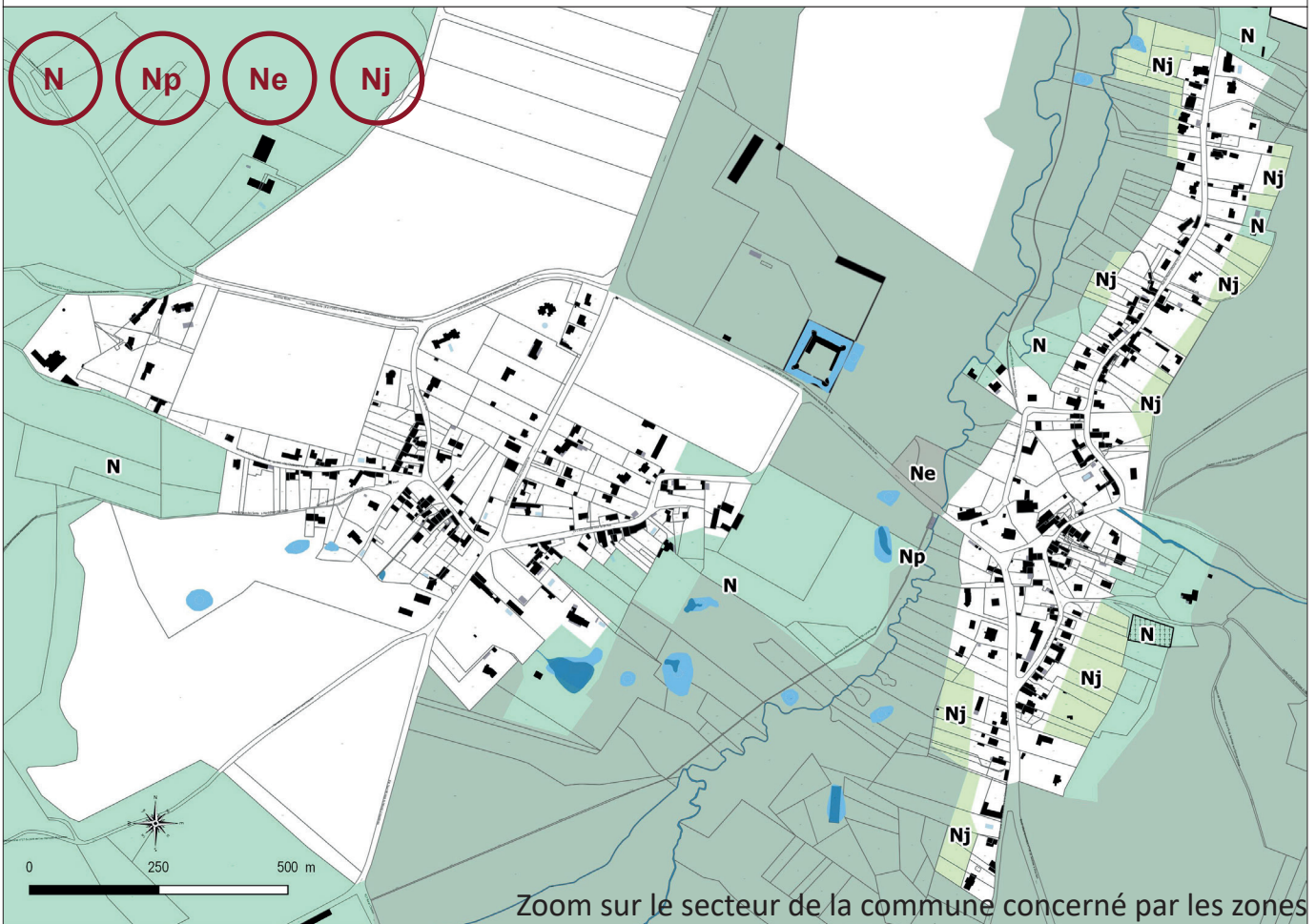
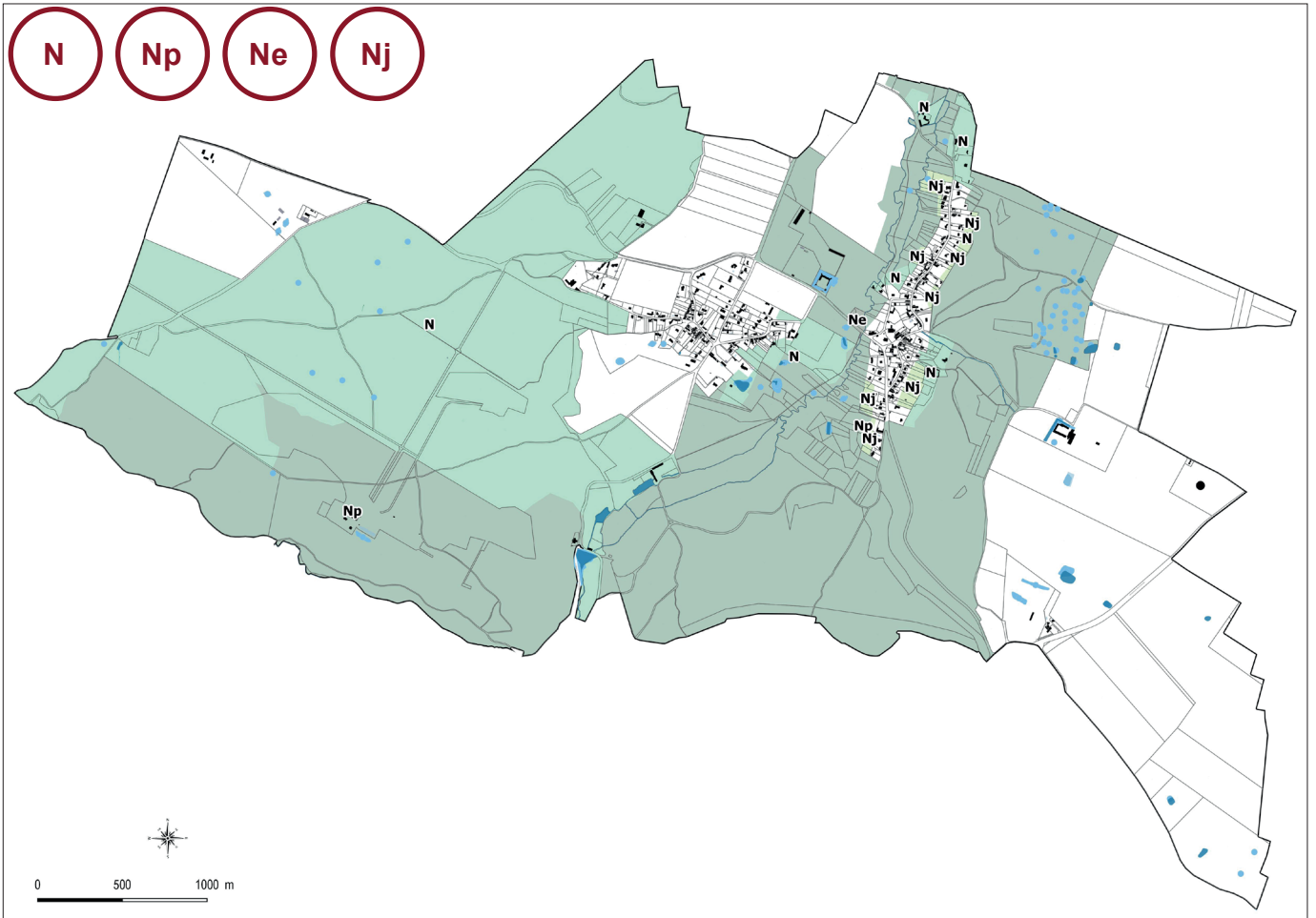
Le secteur Ne, correspond aux terrains de sport et installations publiques en zone naturelle dans le bourg de Senlisse, le long de la RD149.

• Le sous- secteur Nj :

Le secteur Nj, correspond aux fonds de jardins situés à l'arrière du front bâti du bourg de Senlisse.



PLU	SURFACE EN HECTARES
N	216.6 hectares
Np	297 hectares
Ne	0,5 hectares
Nj	4 hectares



Zoom sur le secteur de la commune concerné par les zones

3.4 LES ZONES AGRICOLES

3.4.1. Pérenniser les plateaux agricoles et leurs qualités environnementales et paysagères

• La zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles, en permettant des changements de destinations justifiés par l'arrêt des activités agricoles.

• Le secteur Ap de la zone Agricole

Ce secteur correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager, correspondant en partie au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse. Il reprend les périmètres des sites de biodiversité remarquable et des zones d'intérêt écologique à conforter ainsi que les périmètres Natura 2000. Il est également caractérisé par l'entité paysagère de la Vallée du Rhodon destinée à une réouverture paysagère.

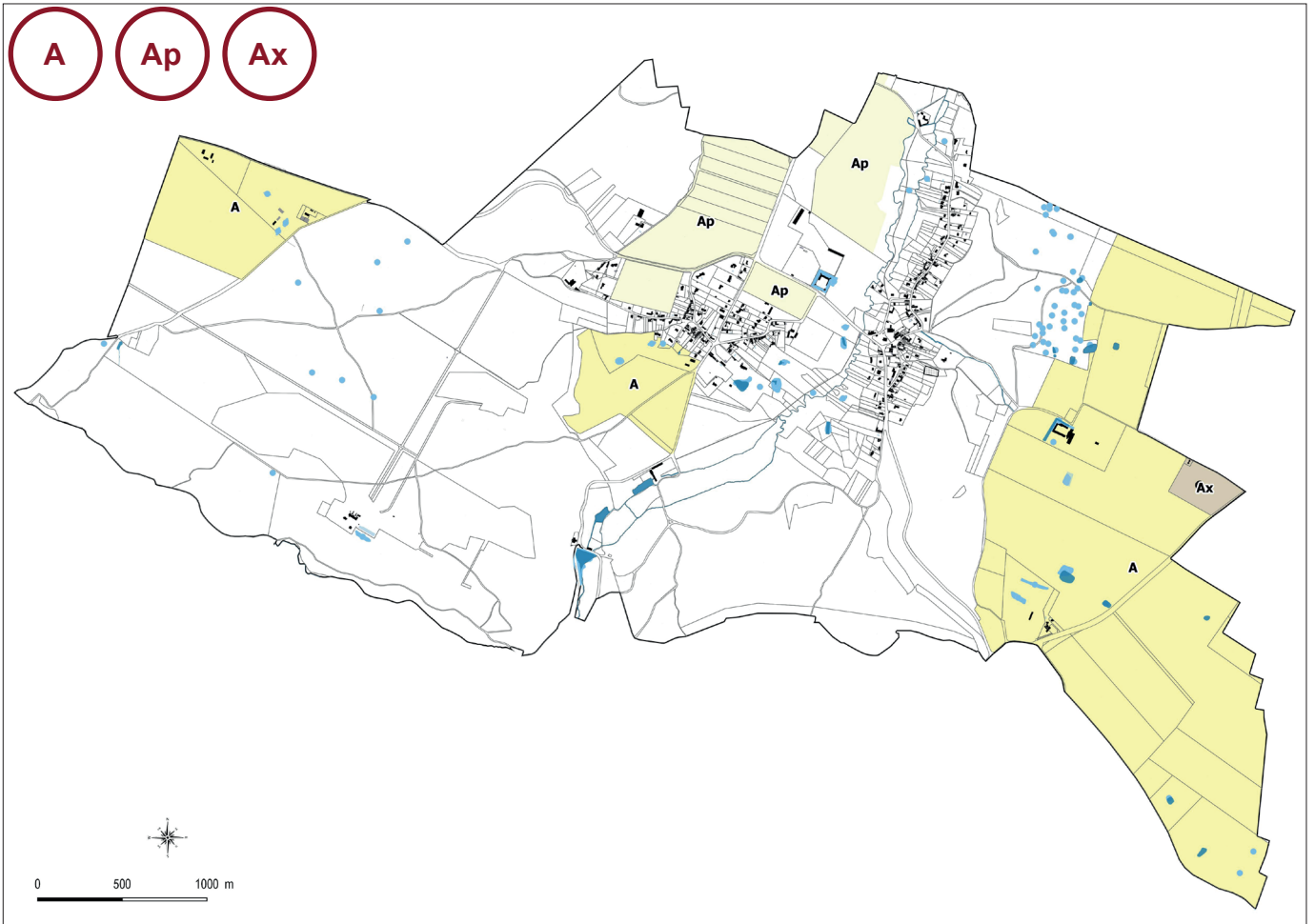
A ce titre, les nouvelles constructions sont interdites.

• Le secteur Ax de la zone Agricole

Il correspond à la zone d'activités mixte existante, isolée dans l'espace agricole. Il ne s'agit pas d'un Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, puisqu'il n'autorise pas de nouvelle construction.



PLU	SURFACE EN HECTARES
A	197,3 hectares
Ap	42.9 hectares
Ax	3.7 hectares



3.5 BILAN DES SURFACES

PROJET DE PLU	SURFACES (en ha)
LES ZONES URBAINES	
UA	8,9
UAa	3,4
UB	11,6
UH	8,7
UHa	0,5
TOTAL	33,1
LES ZONES A URBANISER	
1AU	0,8
TOTAL	0,8
LES ZONES NATURELLES	
N	216,6
Np	297,0
Ne	0,5
Nj	4,0
TOTAL	518,1
LES ZONES AGRICOLES	
A	197,3
Ap	42,9
Ax	3,7
TOTAL	243,9
TOTAL	796,0

3.6 LES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME ANTÉRIEUR

Les évolutions par rapport au POS approuvé le 28 novembre 2012 ont eu les objectifs suivants :

• **Dans les zones urbaines :**

- Simplifier la lecture des différentes zones en s'appuyant sur la typo-morphologie des tissus urbains comme motif de délimitation des zones (PLU) et non sur leur vocation dominante (POS 2012), l'espace bâti de Senlisse étant très majoritairement résidentiel.
- Permettre la densification et l'évolution douce de l'espace bâti en modulant les potentiels en fonction des densités présentes dans les différentes zones urbaines.

• **Dans les zones à urbaniser :**

- Le POS ne comportait aucune zone à urbaniser. La zone à urbaniser du PLU est située dans l'espace déjà bâti, sur un coeur d'îlot peu dense. Elle permet d'encadrer l'évolution de ce secteur pour favoriser une réflexion d'ensemble et non la densification des fonds de jardin au « coup par coup ».

• **Dans les zones naturelles :**

- Permettre de traduire les sensibilités environnementales et paysagères et les réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc
- Supprimer les zones naturelles insuffisamment équipées à l'urbanisation diffuse (NB et NBa) pour les traduire en zone urbaine peu dense ou en zone naturelle.

• **Dans les zones agricoles :**

- Simplifier le zonage par la définition de deux zones (A et Ap) au lieu de cinq dans le POS de 2012.
- Permettre de traduire les sensibilités paysagères des plateaux agricoles et pérenniser les espaces agricoles au travers de la forte limitation de leur constructibilité au travers des zonages A et Ap.

> **Tableau récapitulatif :**

Zone du POS	Zone du PLU
UA : Zone d'habitations denses destinée essentiellement à l'habitat	UA : Bourg historique de Senlisse et du hameau de Garnes UAa : Noyaux historiques du hameau de Garnes et du bourg de Senlisse composés autour de leurs places respectives
UH, UHa, UHb, UHx : Zones d'habitations peu denses et déjà équipées	UB : Extensions récentes à vocation essentiellement d'habitat UH : Secteur d'habitat bordant des espaces naturels et forestiers, marquant la limite de l'urbanisation UHa : Secteur dit « sous l'église »
NB, NBa : Zone naturelle insuffisamment équipée, à l'urbanisation diffuse	UH : Secteur d'habitat bordant des espaces naturels et forestiers, marquant la limite de l'urbanisation N : Zone naturelle
NC : Zone naturelle réservée aux activités agricoles NCa : Zone naturelle réservée aux activités équestres NCb : Zone naturelle réservée aux activités agricoles et aux commerces qui lui sont liés NCc : Zone naturelle réservée aux activités de jardinerie, horticoles, agricoles et artisanales NCd : Zone naturelle réservée aux activités de jardinerie, horticoles, agricoles	A : Zone agricole Ap : zone agricole protégée Ax : zone d'activités mixtes existante
ND, NDb : Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site. NDa : Zone naturelle réservée aux équipements sportifs	N : Zone naturelle Np : Zone naturelle protégée Ne : Terrains sportifs et installations publiques en zone naturelle Nj : Fonds de jardins

3.7 LES AUTRES ÉLÉMENTS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

3.7.1. Les éléments concourant à la préservation de la biodiversité et des paysages

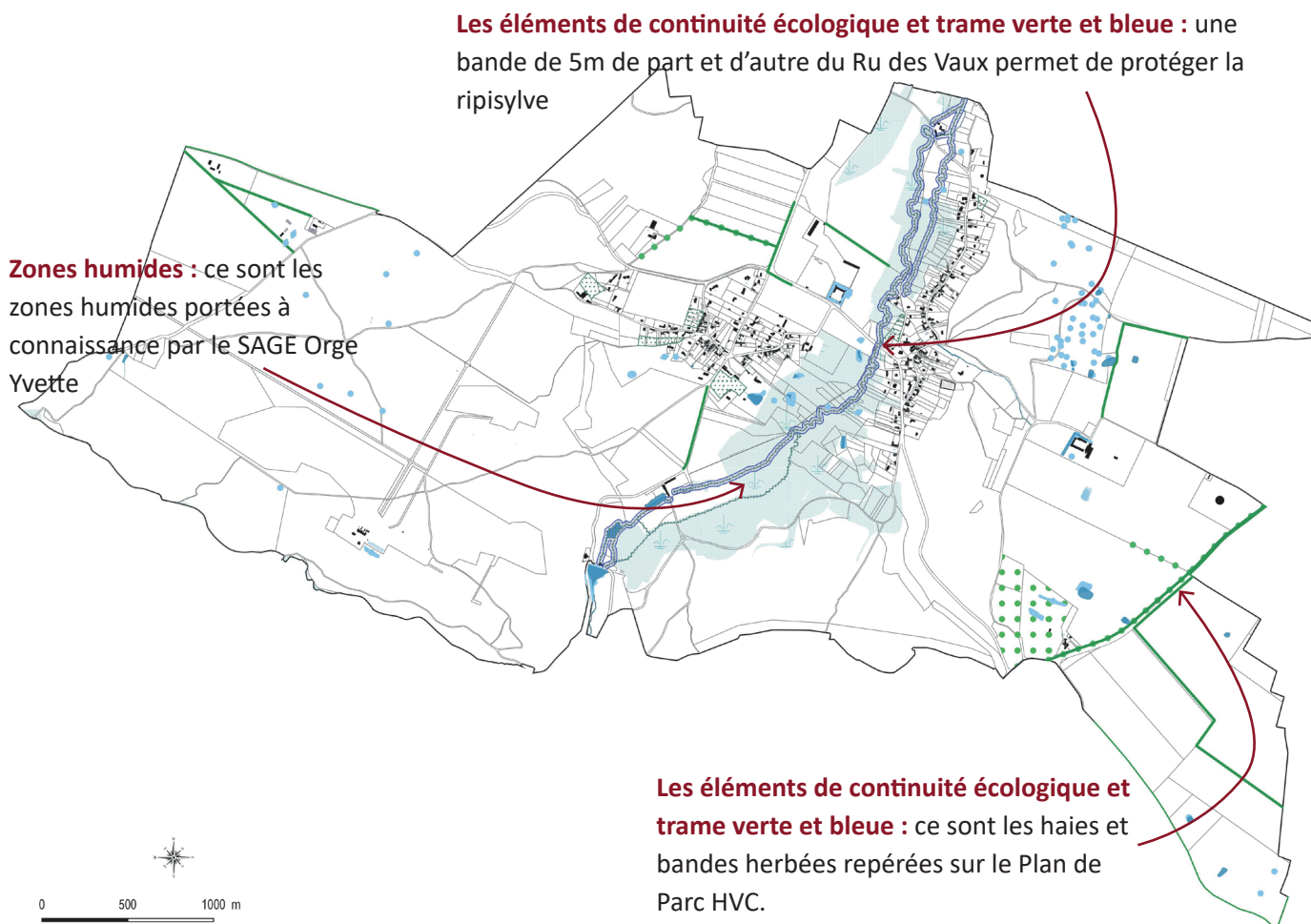
LES ÉLÉMENTS À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-23 DU CU

Le document graphique du règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ». Cette identification peut donc concerner autant des secteurs que des éléments plus ponctuels (arbres isolés remarquables, haies, alignements d'arbres, bâtiment avec intérêt patrimonial...).

Les éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme concernent les éléments constitutifs de la trame verte et bleue : zones humides, haies et bandes enherbées, ripisylve du Ru des Vaux. Ce repérage s'appuie notamment sur le Porter à connaissance du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, le Porter à connaissance du SAGE Orge Yvette et sur l'analyse de terrain du bureau d'études Cittanova.

L'article 2.3 du règlement écrit du PLU donne les prescriptions concernant ces éléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151.23



LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

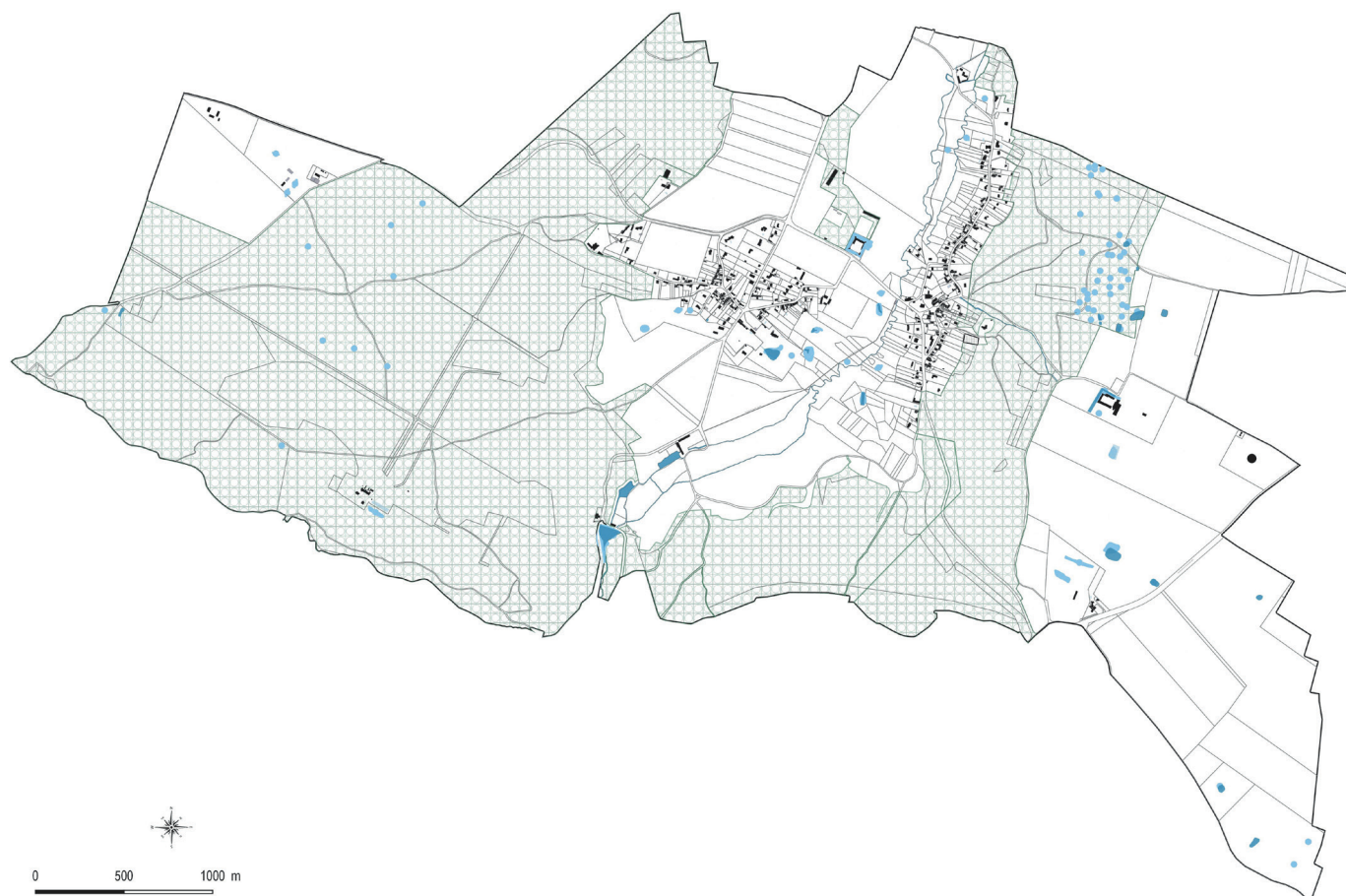
61

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

Les Espaces boisés classés de Senlisse résultent de :

- L'intégration de la servitude de « Forêt de protection »
- L'intégration du périmètre du massif boisé de plus de 100 hectares (SDRIF)
- La prise en compte du PAC du PNR : détournage des Sites de Biodiversité Remarquable et des zones d'intérêt écologique à conforter concernant les milieux humides.

L'article 2.3 du règlement écrit du PLU donne les prescriptions concernant les EBC.



LES LISIÈRES DU MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100 HECTARES

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) prévoit dans ses orientations que les lisières des espaces boisés doivent être protégées. " En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué ".

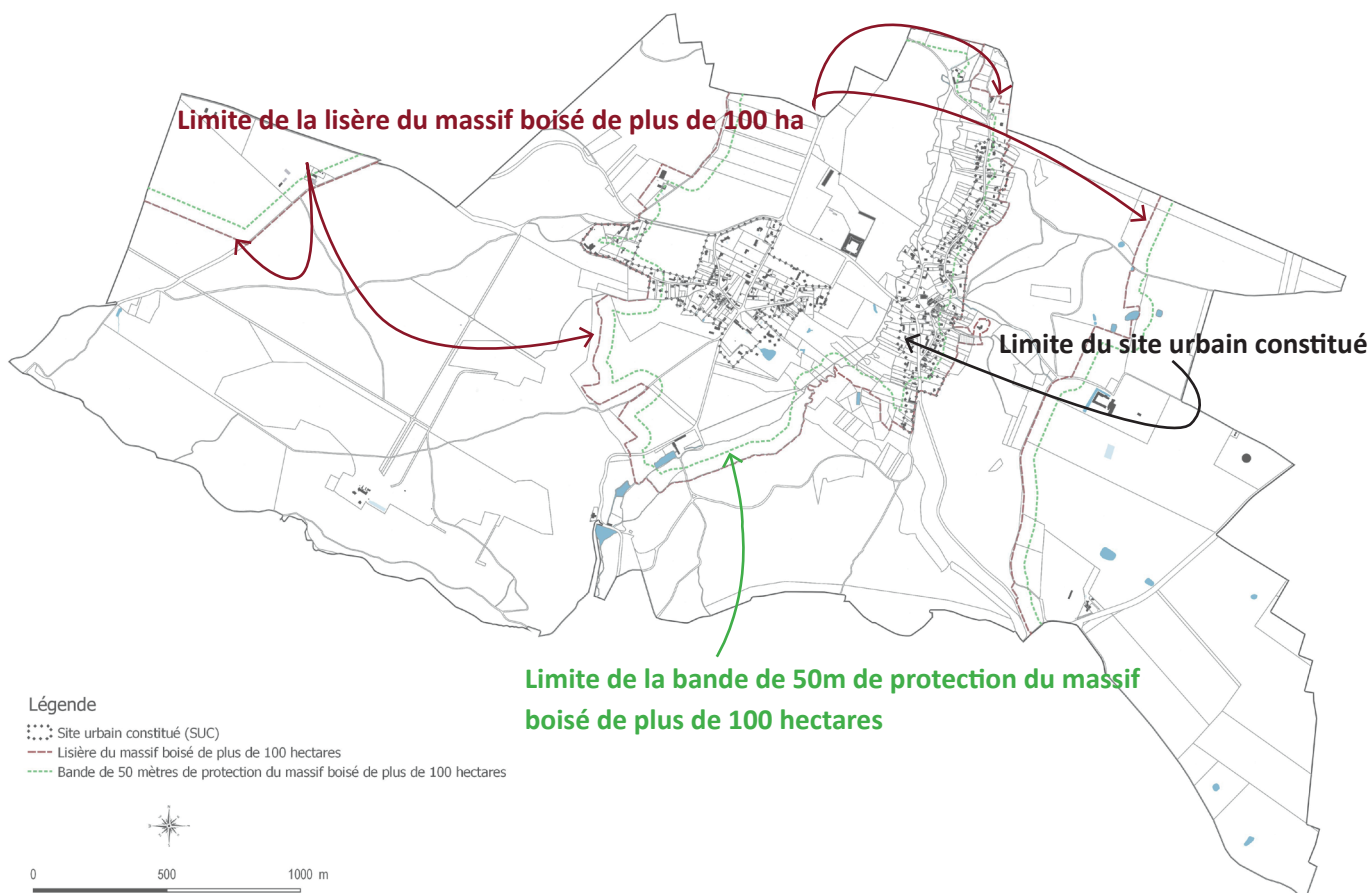
" Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière;
- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du coeur de métropole. »

Le Site urbain constitué de la commune de Senlisse est défini par l'ensemble des zones urbaines et se conforme aux enveloppes urbaines du Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse.

En dehors du Site urbain constitué, l'article 1.1 des zones N et A du règlement écrit précise : "à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués (...). La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme".

Les extensions sont autorisées sous les conditions suivantes : " dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif »



3.7.2. Les éléments concourant à la préservation du bâti et du patrimoine

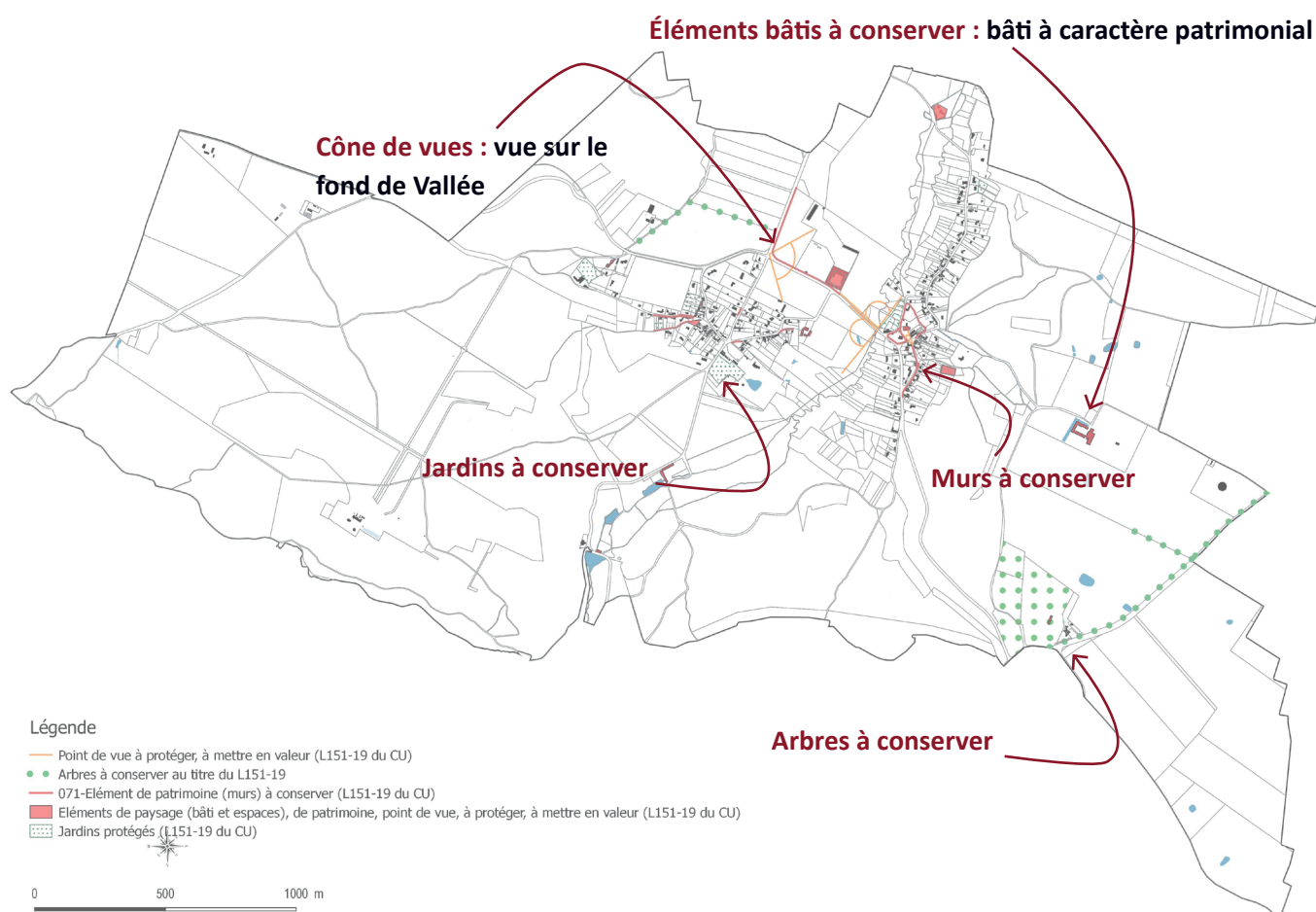
LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-19 DU CU

Les éléments à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme concernent les éléments patrimoniaux du territoire :

- Les murs anciens protégés : ces murs repérés participent à la structure du noyau ancien et à son caractère patrimonial, et sont donc protégés à ce titre.
- Le bâti patrimonial à préserver : certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial (château, grandes propriétés, place (place verte), patrimoine vernaculaire, villas ...) bénéficient d'une mesure de protection particulière.
- Les cônes de vues à préserver pour leur caractère paysager
- Les arbres et jardins pour leur caractère paysager

Ce repérage s'appuie sur l'étude patrimoine réalisée par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et achevée en 2016 et sur l'analyse de terrain du bureau d'études Cittànova.

L'ensemble des prescriptions est détaillé aux articles 2.2 et 2.3 du règlement écrit.

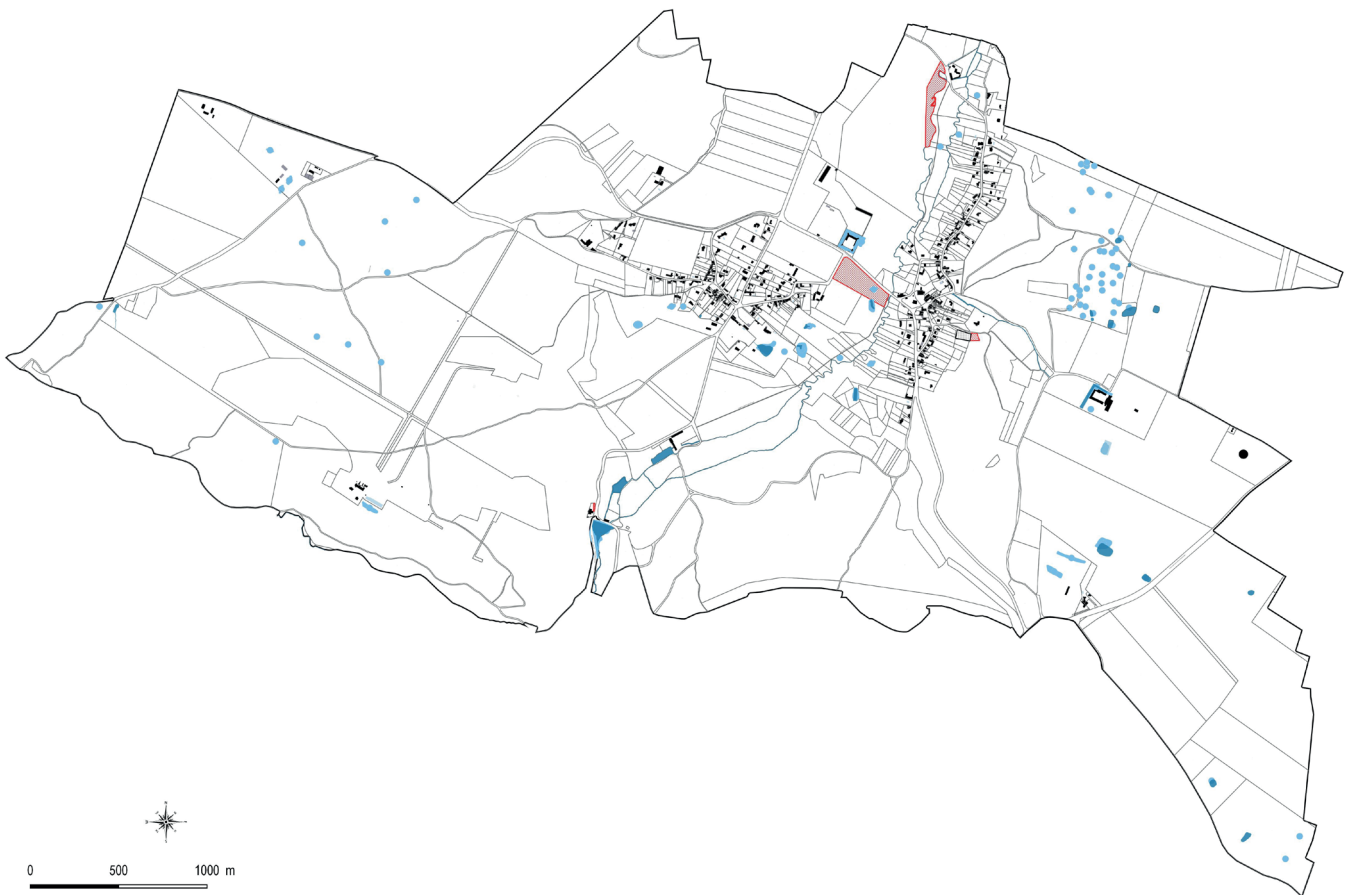


3.7.3. Les emplacements réservés

L'inscription au PLU d'un emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

A noter que le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU compte 4 emplacements réservés.



Détail de la destinations des emplacements réservés

N°	LIBELLÉ	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE
1	Aménagement d'un verger et d'un parc à l'entrée du village avec passage de l'assainissement collectif et création d'un chemin piéton entre Garnes et le bourg de Senlisse.	15 962 m ²	Commune
2	Zone de fond de vallée humide, actuellement en friche, longeant le ru des Vaux et permettant le passage éventuel d'un chemin piéton reliant le centre du village de Senlisse et le Moulin d'Aulne, puis en continuation vers Dampierre.	9 891 m ²	Commune
3	Extension éventuelle du cimetière	760 m ²	Commune
4	Réaménagement du Parking du Châlet des cascades	147m ²	Commune

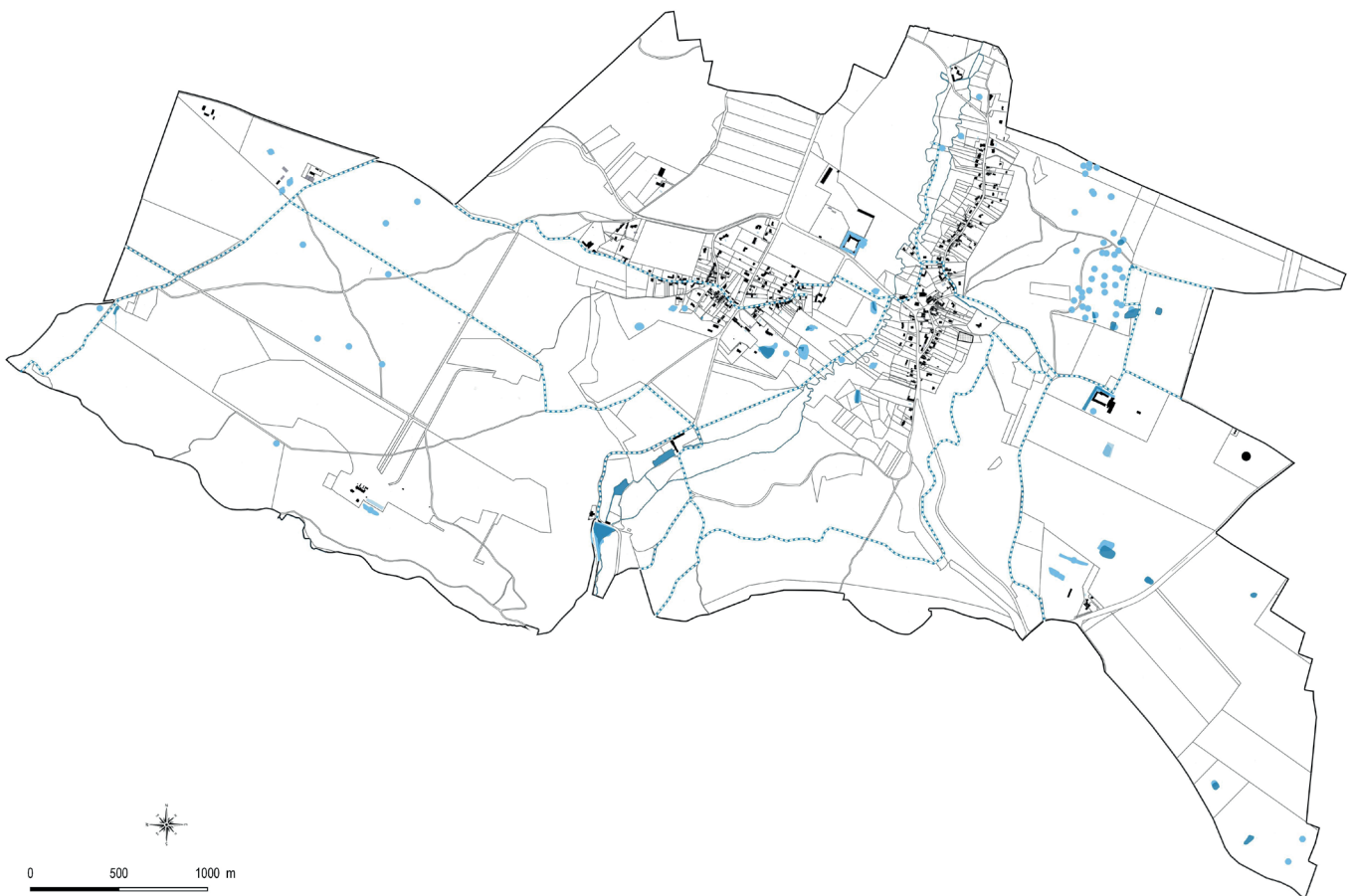
3.7.4. Les tracés de principe pour la création d'une voie nouvelle et les chemins et sentiers à conserver, modifier ou créer

Le règlement peut " préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public" au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

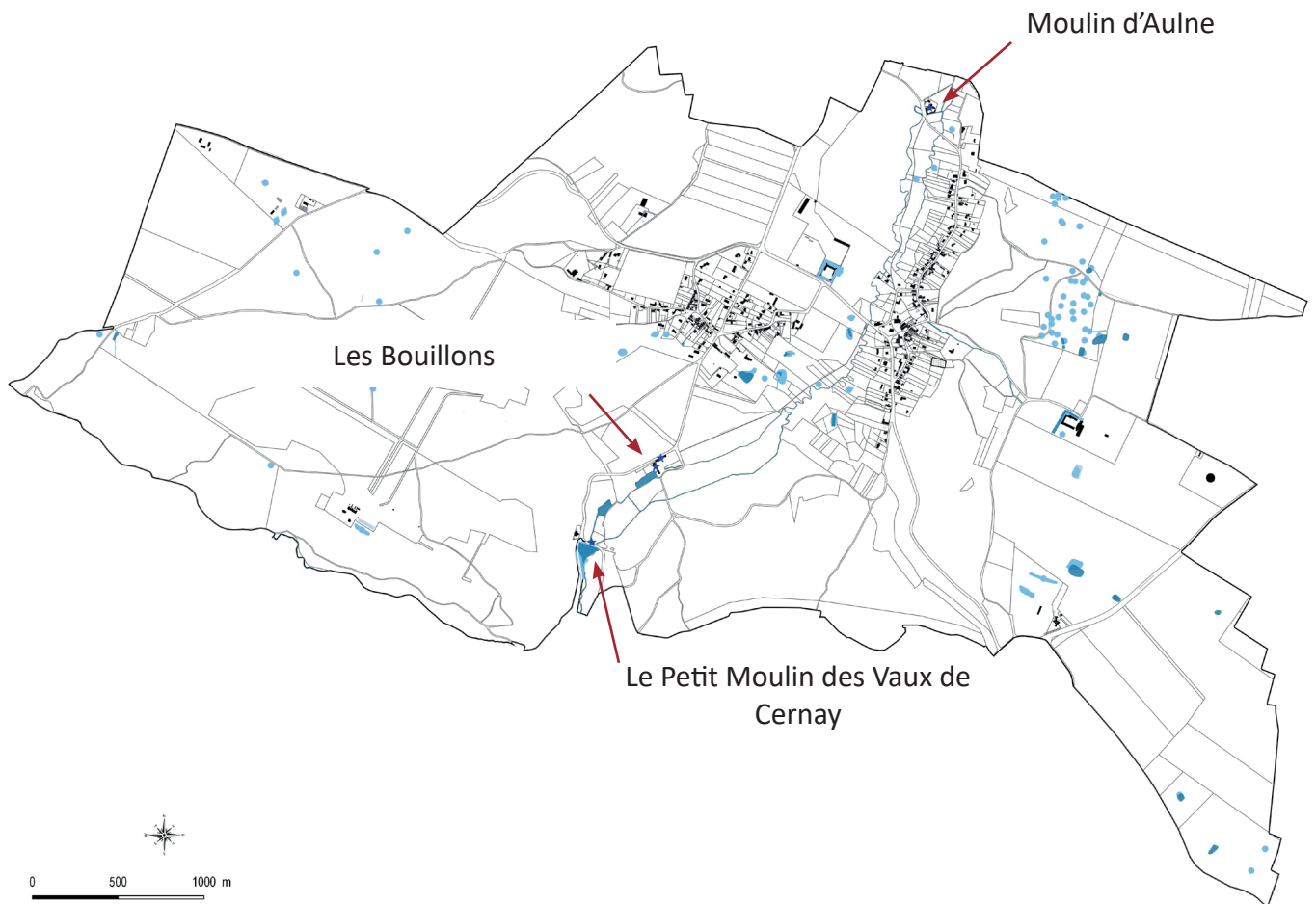
Ainsi, les chemins ruraux de la commune ainsi que les circuits PNR sont repérés à ce titre dans le règlement graphique du PLU et les prescriptions correspondantes sont présentes dans l'article 3.1 du règlement écrit.

La mise en place de cette disposition permet de répondre à l'une des orientations du PADD «*Valoriser le chemin du PNR traversant la commune d'Est en Ouest comme support d'une mobilité douce quotidienne entre le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes, s'appuyant sur un projet de valorisation des abords du Château de la Cour Senlisse.* »

La boucle équestre n°5 du Conseil départemental des Yvelines a également été distinguée au titre du L151-38 du code de l'urbanisme



3.7.5. Éléments concernant le changement de destination au titre du L151-11 du CU



Trois bâtiments ont été repérés sur le règlement graphique afin de permettre leur changement de destination au titre du L151-11 du code de l'urbanisme.

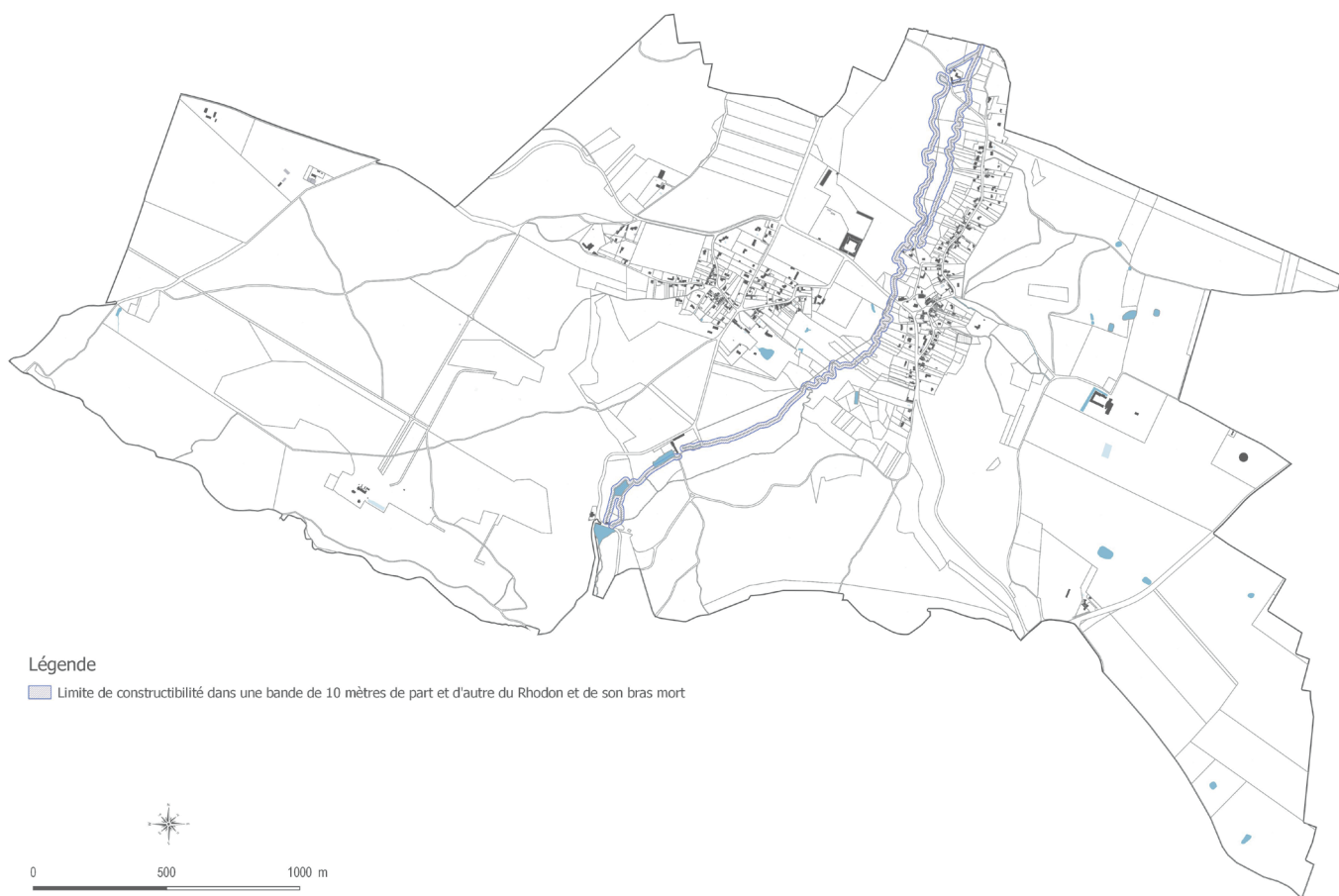
Cette possibilité répond à l'orientation du PADD : *«permettre le changement de destination du bâti agricole qui n'a plus cette vocation, en tenant compte du caractère patrimonial des lieux»*.

Ainsi, ces trois moulins sont également repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale.

3.7.6. Les éléments concourant à la prévention des risques

LA PRÉVENTION DES CRUES DU RU DES VAUX

Afin de prendre en compte le risque de crue du Ru des Vaux et de son bras mort, phénomène connu notamment en juillet 2016, une bande inconstructible de 10 mètres de part et d’autres du Ru des Vaux et de son bras mort est inscrite sur le règlement graphique. L’article 1.1. du règlement écrit précise son inconstructibilité.



4. Justifications des règles applicables

4.1 MODIFICATIONS ET OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le projet du territoire de la commune de Senlisse, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en œuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire et à l'échelle de la parcelle.

4.1.1. Prise en compte de l'évolution de la législation

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1er janvier 2016, le conseil municipal de Senlisse a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

> La nouvelle architecture du règlement

Le règlement se décomposait auparavant en 16 articles. La loi ALUR supprimait l'utilisation de deux de ces articles (article 5 et 14). Ainsi les caractéristiques des terrains (surface minimale des terrains notamment) et le coefficient d'occupation du sol ne sont plus réglementés.

Les articles sont désormais répartis au sein de trois sections : usages des sols et destinations des constructions, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et équipements et réseaux. Le règlement d'une zone est aujourd'hui décomposé en 9 articles. Un nouvel article relatif à la mixité fonctionnelle et sociale a été créé.

NOUVELLE ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures dévotives interdites**
- 2 - Destinations, sous-destinations et natures des activités soumises à des conditions particulières**
- 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- 1 - Volumétrie et implantations des constructions**
- 2 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
- 4 - Stationnement**

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- 1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**
- 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

CORRESPONDANCE AU RÈGLEMENT

EN VIGUEUR JUSQU'AU 31

DECEMBRE 2015

ARTICLE 1

ARTICLE 2

NOUVEL ARTICLE

ARTICLES 9, 10, 6, 7 ET 8

ARTICLES 11 ET 15

ARTICLE 13

ARTICLE 12

ARTICLE 3

ARTICLES 4 ET 16

> Les destinations des constructions

La définition des destinations a également évolué. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou soumettre à condition certaines destinations de constructions, en fonction de 9 catégories édictées à l'article R-123-9.

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

L'article 1.1 du règlement des zones du PLU, définissant les occupations et utilisations du sol interdites a été traduit sous la forme d'un tableau précisant pour chaque destination et sous-destinations si elles sont interdites, autorisées sous conditions définies à l'article 1.2, ou autorisées sans condition. Il a été fait le choix dans le règlement de Senlis de l'associer l'article 1.1 et 1.2 pour plus de clarté.

ANCIENNE LÉGISLATION EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2015 ARTICLE R.123-9 DU CODE DE L'URBANISME	NOUVELLES DESTINATIONS ISSUES DÉCRET DE MODERNISATION DU CONTENU DES PLU
habitation	habitations : logement, hébergement
hébergement hôtelier	commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
bureaux	équipement d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public
commerce	exploitation agricole et forestière
artisanat	autres activités des secteurs secondaires et tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition
industrie	
exploitation agricole ou forestière	
entrepôt	
constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

4.1.2. Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu en préservant les caractéristiques urbaines locales

Le règlement traduit les choix de la commune concernant les formes urbaines qu'elle souhaite voir sur son territoire afin d'éviter une dégradation de l'espace urbanisé, de préserver le caractère patrimonial et architectural des constructions et la trame végétale et ainsi définir un cadre de vie de qualité.

Les articles 2.1 et 2.2 du règlement écrit de la zone urbaine ont pour objectif principal de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des deux noyaux historiques de la commune « le centre-bourg » et « le hameau de Garnes ». Le règlement écrit met en place des dispositions pour préserver la qualité urbaine de ces espaces par le biais des paragraphes 2 (couleurs et matériaux), 3 et 4 (implantation et volume des nouvelles constructions), 5, 6 et 7 (les façades des constructions nouvelles, les toitures et les ouvertures) et 8 (les annexes et les vérandas)

Les couleurs et les matériaux

Au sein des espaces classés en zone urbaine, le choix des couleurs et matériaux devra se reporter au « *guide des couleurs et des matériaux du bâti* » élaboré par le Parc Naturel Régional de la Vallée de la Haute Chevreuse, en annexe du règlement.

Implantation des nouvelles constructions

Les constructions s'adaptent au relief. « *Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.* »

Volumes et proportions des nouvelles constructions

Les volumes doivent être simples, adaptés à la parcelle en créant une unité d'ensemble. Pour conserver une qualité paysagère, le règlement écrit demande à ce que les nouvelles constructions ne créent pas de masse compacte. Pour cela le règlement propose de moduler les volumes par des décrochements et des hauteurs différentes. La largeur des pignons est également réglementée.

Les façades des constructions nouvelles, les toitures et les ouvertures.

Les façades, les toitures et les ouvertures des nouvelles constructions sont aussi réglementées. Celui-ci demande à ce que ces éléments des constructions soient en harmonie avec les bâtis existants. Pour cela le règlement met en place des règles concernant les pentes des toitures, les matériaux et les couleurs des façades ainsi que des règles proportions pour les ouvertures de futures constructions.

Les annexes et les vérandas

Le règlement écrit précise que les «vérandas sont autorisées dès lors qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux). L'implantation de véranda en façade avant, côté rue, n'est acceptée qu'en cas d'impossibilité d'implantation sur une autre façade».

Cet ensemble de dispositions permet de préserver le patrimoine architectural de la commune et d'inscrire les nouvelles implantations dans la continuité de l'existant.

4.1.3. Intégrer la protection de l'environnement et la qualité paysagère

Obligation en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Le règlement écrit impose une surface minimum d'espace jardiné de pleine terre pour les nouvelles constructions afin de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 2.3, paragraphe 1, module ces obligations en fonction de la taille des terrains dans la zone UH où les terrains sont les plus grands.

L'article 3.1 indique que « les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.»

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'article 2.3 du règlement écrit précise que : «Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement. Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement, est interdite ».

Protection d'éléments et secteurs paysagers

L'article 2.3 du règlement écrit précise les dispositions relatives à la préservation des éléments du paysages repérés au sein du règlement graphique au titre de L151-19 du Code de l'Urbanisme. À ce titre les jardins, les alignements d'arbres et les arbres isolés sont des éléments à protéger du fait de leur caractère paysager favorisant l'intégration du bâti.

Règles imposées en matière de choix énergétiques

En matière de choix énergétique, l'article 2.1 indique quant à lui que : «*dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques*».

Par ailleurs, les dispositifs de production énergétique sont réglementés à l'article 2.2.9 pour favoriser leur bonne insertion sur les bâtiments.

Règles imposées en matière de gestion des eaux

Dans l'ensemble des zones, l'article 3.2.2 indique que, «L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible».

4.1.4. Encadrer l'évolution du bâti ancien

L'intervention sur le bâti ancien est encadrée pour éviter toute dégradation ou tout aménagement non adéquat avec l'existant. Le patrimoine remarquable a été identifié au règlement graphique et les prescriptions le concernant se trouvent à l'article 2.2.11 «*Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.*»

Le traitement des clôtures a été réglementé afin de ne pas impacter l'environnement bâti, naturel et paysager du territoire. Des murs repérés au règlement graphique sont protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

4.1.5. La protection des lisières des massifs boisés

Les articles 1.1 et 1.2 de toutes les zones précise : «*A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique. La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.* »

En zone Naturelle et Agricole, une exception est ménagée concernant les extensions :

En plus des autres conditions posées à l'article 1.2 pour l'édification d'extensions, «Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif».

4.1.6. Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles et reconnaître les différentes sensibilités à l'intérieur de ces espaces

Les articles 1.1 et 1.2 des zones Ap et Np limitent très fortement la constructibilité de ces espaces reconnus pour leurs qualités paysagères (Ap) ou environnementales (Np).

A l'intérieur des zones A et N à l'exclusion des secteurs Ap et Np, hormis pour les destinations agricoles et forestières, les autres destinations sont autorisées uniquement à l'intérieur de bâti existant par changement de destination au titre du L151-11 du CU.

Les extensions et annexes sont réglementés en matière d'emprise au sol et de surface de plancher afin de limiter leur impact sur l'artificialisation des sols. Une distance maximale entre les annexes et l'habitation est donnée afin de limiter le mitage de ces espaces.

4.1.7. Préserver les vues sur le grand paysage

Pour préserver les vues sur le grand paysage, le règlement graphique repère des cônes de vues au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit, article 2.2.4, précise que «*dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable*».

4.2 JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL

4.2.1. Les occupations et utilisations du sol des zones urbaines

Occupations et utilisations du sol autorisées	V
Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (Article 2)	V*
Occupations et utilisations du sol interdites	X

▪ **Dans la zone UA** l'objectif est de préserver la qualité architecturale et la cohérence de l'ensemble urbain, de préserver les jardins et arbres remarquables et d'accompagner et d'encadrer l'évolution du bâti.

Sont interdites toutes constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté. Les industries et les entrepôts ainsi que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont interdites dans ces zones pour éviter la dégradation du cadre de vie à dominante résidentielle. Les constructions destinées à l'activité artisanale et au commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillants du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public et de bureau sont autorisées à condition que soient prises « les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ».

▪ Afin de prévenir le risque inondation, « toute construction dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux » est interdite.

▪ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

	UA
Habitation	
Logement	V*
Hébergement	V*
Commerce et activité de Service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de Gros	V*
Activités de services (accueil de clientèle)	V*
Hébergement hôtelier et touristique	V*
Cinéma	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissement d'enseignement	V*
Établissement de santé et d'action sociale	V*
Salle d'art et de spectacle	V*
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V*
Centre de congrès et des expositions	X

Occupations et utilisations du sol autorisées	V
Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (Article 2)	V*
Occupations et utilisations du sol interdites	X

▪ **La zone UB** correspond principalement à l'enveloppe de densification préférentielle du plan de parc du Pnr HVC. L'objectif est de permettre l'évolution douce de ce tissu essentiellement pavillonnaire.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont resserrées afin de favoriser l'environnement résidentiel de la zone. Néanmoins sont autorisées sous condition, les constructions liées à l'artisanat, au commerce de détail, aux activités de services, aux locaux techniques et industriels du public des administrations publiques et assimilés, aux bureaux, si ces activités ont pris « *les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage* ».

▪ Afin de prévenir le risque inondation, « *toute construction dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux* » est interdite.

▪ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou nécessaire pour la recherche archéologique.

	UB
Habitation	
Logement	V*
Hébergement	V*
Commerce et activité de Service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	X
Commerce de Gros	X
Activités de services (accueil de clientèle)	V*
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissement d'enseignement	X
Établissement de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V*
Centre de congrès et des expositions	X

Occupations et utilisations du sol autorisées	V
Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (Article 2)	V*
Occupations et utilisations du sol interdites	X

▪ **Dans les zones UH et UHa** l'objectif principal est de limiter la densification des espaces proches des zones naturelles et forestières marquant la limite de l'urbanisation.

A l'instar de la zone UB, les occupations et utilisations du sol autorisées sont resserrées afin de favoriser l'environnement résidentiel de la zone. Néanmoins sont autorisées sous condition, les constructions liées à l'artisanat, au commerce de détail, aux activités de services, aux locaux techniques et industriels du public des administrations publiques et assimilés, aux bureaux, si ces activités ont pris « *les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage* ».

▪ Afin de prévenir le risque inondation, « *toute construction dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux* » est interdite.

▪ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou nécessaire pour la recherche archéologique.

	UH / UHa
Habitation	
Logement	V*
Hébergement	V*
Commerce et activité de Service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	X
Commerce de Gros	X
Activités de services (accueil de clientèle)	V*
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissement d'enseignement	X
Établissement de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V*
Centre de congrès et des expositions	X

4.2.2. Les occupations et utilisations du sol de la zone à urbaniser

Occupations et utilisations du sol autorisées	V
Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (Article 2)	V*
Occupations et utilisations du sol interdites	X

▪ **Dans la zone 1AU** l'objectif est d'encadrer le développement d'un cœur d'îlot peu dense afin d'optimiser son potentiel de réception en logement et d'éviter qu'il ne se densifie «au coup par coup» par division de fonds de jardins.

Les occupations et utilisations de sol autorisées dans la zone vont être essentiellement résidentielles, dans la continuité des destinations autorisées en zones UB, UH et UHa. Sont autorisées sous condition, les constructions liées à l'artisanat, au commerce de détail, aux activités de services, aux locaux techniques et industriels du public des administrations publiques et assimilés, aux bureaux, si ces activités ont pris « *les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage* ».

▪ Le secteur étant concerné par des orientations d'aménagement et de programmations, « *Les constructions sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les projets portent sur la globalité de la zone ou sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation* ».

▪ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou nécessaire pour la recherche archéologique.

	1AU
Habitation	
Logement	V*
Hébergement	V*
Commerce et activité de Service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	X
Commerce de Gros	X
Activités de services (accueil de clientèle)	V*
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissement d'enseignement	X
Établissement de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacle	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V*
Centre de congrès et des expositions	X

4.2.3. Les zones naturelles et forestières

Occupations et utilisations du sol autorisées	V
Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (Article 2)	V*
Occupations et utilisations du sol interdites	X

▪ **Dans la zone N** l'objectif est de conserver le caractère naturel de la zone en limitant très fortement la constructibilité de la zone et en conditionnant toutes les occupations du sol.

• Toute construction est interdite à l'intérieur de la bande des 50 mètres de protection des lisères des massifs boisés de plus 100 hectares. Une exception est ménagée pour les extensions, sous condition.

• En zone N, le changement de destination de bâtiments est autorisé pour favoriser la création de services hôteliers, touristiques ou de restaurations au sein de la commune au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination n'est autorisé que dans des bâtiments existants listés comme bâti remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

▪ **Dans l'ensemble des zones N** : Pour favoriser la restauration des zones humides et des fonds de vallée, l'ensemble des zones N autorisent les travaux de restaurations et de réhabilitations, les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne porte pas atteinte à la préservation des milieux.

▪ **Dans la zone Np** : Le zonage Np limite encore plus fortement la constructibilité de ces espaces naturels protégés correspondant aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan du Parc. Sont seulement autorisés, sous réserve de pas porter atteinte au milieu environnant, les installations et équipements techniques, la création de mares, les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux.

• **Dans la zone Ne** : Les équipements sportifs sont autorisés uniquement dans la zone Ne à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m². Elle

	N	Ne	Np	Nj
Habitation				
Logement	V*	X	X	X
Hébergement	V*	X	X	X
Commerce et activité de Service				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	V*	X	X	X
Commerce de Gros	X	X	X	X
Activités de services (accueil de clientèle)	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	X
Établissement d'enseignement	X	X	X	X
Établissement de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	V*	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	V*	X	X	X
Activités des secteurs secondaires et tertiaires				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et des expositions	X	X	X	X

correspond aux actuels terrains de tennis et jeux pour enfants et permet la création de petits éléments sportifs ou de vestiaires.

• **Dans la zone Nj** : sont seules autorisées les petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3m50.

4.2.4. Les zones agricoles

Occupations et utilisations du sol autorisées	V
Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (Article 2)	V*
Occupations et utilisations du sol interdites	X

▪ **Dans la zone A et Ap**, l'objectif est de conserver le potentiel agronomique de la zone en limitant très fortement la constructibilité de la zone et en conditionnant toutes les occupations du sol, à l'exception des exploitations agricoles et forestières en zone A à l'exclusion du sous-secteur Ap.

• Toute construction est interdite à l'intérieur de la bande des 50 mètres de protection des lisères des massifs boisés de plus 100 hectares. Une exception est ménagée pour les extensions, sous condition.

• En zone A uniquement, le changement de destination de bâtiments est autorisé pour favoriser la création de services hôteliers, touristiques ou de restaurations au sein de la commune au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination n'est autorisé que dans des bâtiments existants listés comme bâti remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

• Afin de permettre le renforcement et la diversification des exploitations, le commerce de détail et l'artisanat sont autorisés à l'intérieur des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

▪ **Dans la zone Ap**

Le zonage Ap limite encore plus fortement la constructibilité de ces espaces agricoles protégés comme secteurs paysagers prioritaires inscrits au Plan de Parc du Pnr HVC. Sont seulement autorisés, sous réserve de pas porter atteinte au milieu environnant, les installations et équipements techniques et la création de mares.

• Dans la zone Ax :

La zone d'activités mixte existante autorise dans le bâti existant, les activités qui existent actuellement sur le site. Il ne s'agit pas d'un Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, puisqu'elle n'autorise pas de nouvelle construction.

	A	Ap	Ax
Habitation			
Logement	V*	X	V*
Hébergement	V*	X	X
Commerce et activité de Service			
Artisanat et commerce de détail	V*	X	V*
Restauration	V*	X	X
Commerce de Gros	X	X	X
Activités de services (accueil de clientèle)	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	X
Cinéma	X	X	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*
Établissement d'enseignement	X	X	X
Établissement de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacle	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V*	X	X
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	V	X	V*
Exploitation forestière	V	X	X
Activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	V*
Bureau	X	X	V*
Centre de congrès et des expositions	X	X	X

4.3 LES AUTRES MESURES DU RÈGLEMENT

4.3.1. Article 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1.1 Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>ZONE UA Les constructions nouvelles sont édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit selon un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 2.2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Édifier les nouvelles constructions à l'alignement avec les constructions existant permet de créer un front bâti continu. Ce front bâti permet de créer une continuité visuelle et physique dans le paysage bâti de la commune
<p>ZONE UAa Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques existantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions s'implantent à l'alignement de la voirie dans les zones UAa afin de conserver les caractéristiques architecturales des centres historiques de la commune.
<p>ZONE UA et UAa : Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle s'applique par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites sur rue ou sur limites séparatives pour l'application de la présente règle. L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière. - pour reproduire une implantation de bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le règlement autorise les implantations du bâti avec des retrait par rapport à la voirie différents, afin de permettre une bonne accessibilité pour les destinations liées aux services publics ou d'intérêt collectif; de respecter les implantations existantes dans le cas de bâti sur cour; et de permettre l'évolution du bâti existant dans le cas de la construction d'annexes et d'extensions.
<p>ZONE UB et 1AU Les constructions nouvelles sont édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit selon un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce cas l'alignement sera rétabli par une clôture dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article 2.2. Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre de s'inscrire dans le tissu urbain existant où les implantations sont diverses et de favoriser la densification des parcelles sur le devant en permettant l'implantation à l'alignement.
<p>ZONE UH et UHa Les constructions nouvelles sont édifiées selon un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce cas l'alignement sera rétabli par une clôture dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article 2.2. Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une continuité visuelle et physique dans les secteurs de faible densité par l'établissement de clôtures à l'alignement de la rue.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1.1 Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques-SUITE	
<p>ZONE UHa</p> <p>Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques existantes, de préférence par un pignon. Cette disposition privilégie les longères perpendiculaire à la rue ou les maisons en « L », avec pignon à l'alignement et cour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encadrer les nouvelles constructions dans ce secteur aux fortes sensibilités paysagères et patrimoniales afin de s'inscrire dans la continuité de l'ensemble urbain.
<p>ZONES N et Np, A et Ap</p> <p>Les constructions sont édifiées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des routes départementales et 6 mètres de l'alignement des autres voies.</p> <p>Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante, dans les limites fixées par les autres articles du règlement et sans aggraver le défaut de recul.</p> <p>Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir les caractéristiques rurales des zones agricoles et naturelles et prendre en compte la présence des réseaux viaires structurants du territoire. ▪ Faciliter les constructions, les installations, ouvrages et équipements « techniques » à usage collectif ou d'intérêt général.

DISPOSITIONS

JUSTIFICATIONS

Art. 2.1.2 | Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ZONE UA, UB et 1AU

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait de la ou des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

- Ces dispositions sont mises en place pour ne pas impacter les commodités du voisinage en limitant les vis-à-vis et permettre une continuité architecturale entre les constructions d'une même unité foncière (extensions, annexes).
- La possibilité de s'implanter à l'alignement permet la densification du tissu existant.

ZONE UA

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre une implantation de bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle

- Prendre en compte la spécificité du tissu ancien présentant du bâti sur cour.

SECTEUR UAa

Les constructions nouvelles s'implantent d'une limite séparative à l'autre. Si la distance entre les deux limites séparatives est supérieure à 10 mètres, la construction pourra s'implanter sur l'une des deux limites séparatives. La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 2.2.

- Préserver le paysage urbain de la commune autour de la place de l'église et de la place verte en préservant le front bâti du secteur UAa.

Zone UH, et UHa

Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait des limites séparatives :

- selon un retrait d'au moins 4,5 mètres pour les terrains de moins de 2000 m² ;
- selon un retrait d'au moins 6 mètres pour les terrains de plus de 2000 m².

- Ces retraits modulés selon la superficie de la taille des parcelles correspondent à la moitié de la distance définie entre les constructions sur une même unité foncière en zone UH et UHa (article 2.2.3).
- Prendre en compte la faible densité et la diversité de la taille des parcelles et limiter leur capacité de densification.

ZONE UB, UH, UHa

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques.

- Permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1.2 Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - SUITE	
<p>ZONE N</p> <p>Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait de la ou des limites séparatives.</p> <p>La marge de recul observée est d'au moins 6 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les nuisances potentielles générées par l'activité sylvicole. ▪ Limiter les contraintes pour les exploitations agricoles
<p>ZONE A</p> <p>Non réglementé</p>	
<p>ZONES N et A</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1.3 Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres	
<p>ZONE UA, UB et 1AU</p> <p>Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.</p> <p>La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 3 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Donner les conditions à la densification des parcelles sans division parcellaire. ▪ Ne pas impacter les commodités entre deux constructions en limitant les ombres portées.
<p>Zone UH et UHa</p> <p>Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.</p> <p>La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est de 9 mètres pour les terrains de moins de 2000 m², et de 12 mètres pour les terrains de plus de 2000 m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ces dispositions particulières à la zone UH permettent de conserver des fenêtres visuelles vers le paysage naturel et agricole et de limiter la densification de ces secteurs. ▪ Prendre en compte la diversité de la taille des parcelles
<p>ZONE A</p> <p>Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.</p> <p>La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 4 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Donner les conditions à la construction de plusieurs bâtiments pour les exploitations.
<p>ZONE N</p> <p>Non réglementé</p>	

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1.4 Dispositions relatives à l'emprise au sol	
ZONE UA L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la densification du centre-bourg en prenant en compte la forte diversité de la taille des parcelles et la forte densité qui caractérise le sous-secteur UAa autour de la place de l'église et de la place verte.
ZONE UAa L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.	
ZONE UB ET 1AU L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la densification des «secteurs préférentiels de densification» inscrits au Plan de Parc du Pnr HVC.
ZONE UH et UHa L'emprise au sol des constructions est limitée à un coefficient dégressif selon la surface de l'unité foncière : 15% de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci est d'une superficie inférieure ou égale à 2000m ² 10% de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci est d'une superficie supérieure à 2000m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte la taille importante des parcelles sur le secteur. ▪ Encadrer la densification du secteur.
ZONES UA, UB, UH, 1AU L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la création d'espaces récréatifs privés
ZONE A et N Non réglementé	

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.1.5 Dispositions relatives à la hauteur des constructions	
<p>ZONE UA, UB, UH et 1AU</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8m² est limitée à 3 mètres au faîtage.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ; - pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti. - pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ; - pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires ; - pour les constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante. <p>Dans le cas de construction sur un terrain en surplomb de la voie publique, la hauteur du faîtage par rapport au niveau de la voie publique sera de 9 mètres plus 10% de la distance dudit faîtage à l'alignement de la voie publique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d'habitation rencontrée dans l'ensemble de la commune en permettant la réalisation de bâtiments sur trois niveaux (R+1+C). ▪ Ne pas contraindre les projets d'équipements publics et/ ou d'intérêt collectif ▪ Favoriser une harmonie bâtie et considérer la construction comme un ensemble cohérent entre le bâti principal et la ou les extension(s). ▪ Permettre le dépassement de hauteur pour des raisons patrimoniales et permettre le maintien des volumes existants en cas de sinistre. ▪ Insérer les nouvelles constructions au bâti existant proche. ▪ Adapter la hauteur des constructions au relief du terrain afin de réduire l'impact des élévations depuis la voie publique.
<p>ZONE N</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres au faîtage.</p> <p>La règle précédente ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant. ▪ Favoriser l'activité agricole. ▪ Permettre les extensions des constructions à usage d'habitation à la même hauteur que la construction initiale.
<p>ZONE Ne</p> <p>Non réglementé</p>	
<p>ZONE A</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres au faîtage.</p> <p>La règle précédente ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti. - pour les hangars agricoles 	

4.3.2. Article 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnement et paysagère	
<p>La rédaction de l'article 2.2 répond à plusieurs objectifs majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien du bourg et des hameaux, ▪ Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant, ▪ Encadrer les réhabilitations/rénovations des bâtiments patrimoniaux, ▪ Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables. <p>Il a également été rédigé dans le but de favoriser le dialogue entre le pétitionnaire et le service instructeur des autorisations d'urbanisme.</p>	
Art. 2.2 1 - Principes généraux	
<p>ZONES UA, UB, UH, 1AU, N et A</p> <p>Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir une qualité architecturale et patrimoniale ▪ Intégrer les nouvelles constructions à l'environnement bâti existant
Art. 2.2 2 - Couleurs et matériaux	
<p>ZONES UA, UB, UH, 1AU, N et A</p> <p>Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au «guide des couleurs et des matériaux du bâti», en annexe du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer les préconisations en matière de couleur et de matériaux du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour une cohérence générale ▪ Sauvegarder l'aspect du village
Art. 2.2 3 - Implantation des constructions nouvelles, des extensions et des annexes	
<p>ZONES UA, UB, UH, 1AU</p> <p>Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Elles devront également se référer aux recommandations expliquant comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles exposées en annexe 3 du présent règlement</p> <p>Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Éviter les remblais trop important et ainsi conserver la topographie originelle du site pour que la construction s'adapte au sol et non l'inverse.
Art. 2.2 4 -Volumes et proportions des constructions nouvelles, des extensions et des annexes	
<p>ZONES UA, UB, UH, 1AU</p> <p>Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et doivent offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.</p> <p>Les toitures terrasses plates «végétalisées» sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas 30 % de la totalité de l'emprise au sol des ouvrages existants et à construire. Les bâtiments ou parties de bâtiments ainsi couverts devront avoir une hauteur maximum de 3,60 m en haut de l'acrotère.</p> <p>La largeur des pignons ne devra pas dépasser 8,5 m linéaires.</p> <p>ZONE UHa</p> <p>La largeur des pignons ne devra pas dépasser 7,5 mètres linéaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la qualité architecturale et patrimoniale en accord avec les caractéristiques communales (volumes, matériaux). ▪ Éviter la création de volumes bâtis trop importants. ▪ Permettre les toitures végétalisées en donnant des conditions à leur proportion par rapport au volume bâti. ▪ Préserver l'espace «sous l'église» comme espace paysager remarquable.

DISPOSITIONS

JUSTIFICATIONS

Art. 2.2 | 5 - Les façades des constructions existantes et nouvelles, des extensions et des annexes

ZONES UA, UB, UH et 1AU

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions existantes
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques
- Les bardages bois sont autorisés dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface totale des murs des bâtiments et annexes
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés
- les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie

Sont interdits :

- les enduits blancs et vifs
- l'utilisation de lasure
- les façades à fronton ou en faux pignon
- les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants et gris
- les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc...
- les matériaux inflammables
- les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche et vive

Sont recommandés :

- Les menuiseries peintes
- Les enduits grattés ou lissés
- Les enduits à pierre vue, le rocaillage
- La pierre locale appareillée
- Dans les deux derniers cas, les joints seront de préférence en plâtre et chaux
- Les joints dont la couleur se rapproche des couleurs existantes

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

DANS LE SECTEUR UHa UNIQUEMENT, les menuiseries sont en bois peint ainsi que les volets sans écharpes. Les volets roulants ou coulissants sont interdits.

DANS LES ZONES UB ET UH, Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les façades des constructions, extensions et annexes existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur

- Préserver la qualité architecturale de l'espace bâti et une harmonie du tissu urbain en respectant les codes architecturaux existants.
- Maintenir la qualité paysagère du Pnr HVC.
- Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant.
- Permettre l'utilisation de matériaux biosourcés tout en donnant les conditions de leur bonne intégration dans l'environnement architectural existant.
- Dans les zones aux enjeux patrimoniaux moins forts, une exception à l'ensemble de ces règles est prévue pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, des extensions et des annexes.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.2 6 - Toitures des constructions existantes et nouvelles, des extensions et des annexes	
<p>ZONES UA, UB, UH et 1AU</p> <p>§1 Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux vérandas et aux annexes isolées dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8 m², dont les toitures respectent des pentes de 15° au minimum et de 10° au minimum pour les vérandas - aux extensions des bâtiments anciens qui peuvent avoir une pente de toit semblable à l'existant. - pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des toitures en croupe. - pour la réalisation de toitures végétalisées et pour les constructions neuves prévoyant l'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques, selon les dispositions édictées à l'article 2.2.8. - aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2 <p>§2 Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²), en ardoises naturelles, en tuiles plates grand format (26/m² minimum) ; ou tout autre matériaux d'aspect similaire à l'exception des couvertures type bardeaux bitumineux et plaques de fibrociment.</p> <p>Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.</p> <p>§3 Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.</p> <p>Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.</p> <p>Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. En cas de visibilité sur l'espace public, les dimensions ont un maximum de 0,8 m de largeur et 1,2 m de hauteur.</p> <p>Les chiens assis sont interdits.</p> <p>Les ouvertures sont axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.</p> <p>DANS LES ZONES UB ET UH, Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de rénovation de la toiture dans le cadre de travaux d'isolation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la qualité architecturale de l'espace bâti et une harmonie du tissu urbain en respectant les codes architecturaux existants. ▪ Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant. ▪ Permettre d'autres matériaux que les matériaux dominants en couverture pour les extensions et annexes. ▪ Dans les zones aux enjeux patrimoniaux moins forts, une exception à l'ensemble de ces règles est prévue pour permettre l'isolation des toitures des constructions existantes, des extensions et des annexes.
<p>EN ZONE UA ET UAa</p> <p>Les tuiles plates grand format (26/m² minimum) ne sont autorisées qu'en cas de rénovation sur une charpente de pente insuffisante selon le DTU (Document Technique Unifié).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Établir des règles concernant l'aspect extérieur des toitures plus précises pour préserver plus spécifiquement le cœur de village et le secteur dit «sous l'église».
<p>DANS LE SECTEUR UHa UNIQUEMENT</p> <p>§2 Les couvertures : les couvertures seront en tuiles plates 60 à 80 au m² à l'exclusion de tout autre matériau. Les faîtages sont de petites dimensions et restent une exception.</p> <p>§3 Les percements en toiture : l'éclairage des combles se fera par lucarnes ou baies en pignons. Les châssis de toit ponctuels seront de petites dimensions et resteront une exception.</p>	

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.2 7 - Les ouvertures des constructions nouvelles, des extensions et des annexes	
<p>ZONES UA, UB, UH et 1AU</p> <p>Les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides.</p> <p>Les ouvertures sont plus hautes que larges, dans un rapport de 1,3 à 1,5 ; en fonction du projet architectural proposé.</p> <p>Les vitrages réfléchissants et les menuiseries du type PVC sont interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les ouvertures et percements doivent participer à la qualité architecturale des constructions.
Art. 2.2 8 - Les annexes et vérandas	
<p>ZONES UA, UB, UH et 1AU</p> <p>Leur architecture doit s'intégrer dans leur environnement immédiat.</p> <p>Les vérandas sont autorisées dès lors qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux). L'implantation de véranda en façade avant, côté rue, n'est acceptée qu'en cas d'impossibilité d'implantation sur une autre façade ; leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien en matériau opaque et uni de même teinte que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Considérer que les annexes et vérandas participent à la qualité de l'environnement urbain.
<p>DANS LE SECTEUR UHa UNIQUEMENT</p> <p>Les annexes seront accolées au bâtiment principal. Seules ces annexes pourront éventuellement recevoir des bardages bois et une toiture « végétalisée », mais ne devront pas dépasser 3,5 mètres de hauteur à l'acrotère.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Établir des règles plus précises pour préserver plus spécifiquement le secteur dit « sous l'église ».
Art. 2.2 9 - Les éléments techniques et les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables	
<p>ZONES UA, UB, UH et 1AU</p> <p>Les ouvrages et petites constructions techniques sont prévus dès la conception et sont intégrés de manière satisfaisante dans le projet.</p> <p>Dans le cas d'un bâtiment existant, ils s'intègrent dans la composition générale du bâtiment et respectent notamment le rythme et la position des ouvertures et les proportions de la construction.</p> <p>Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte.</p> <p>Les capteurs solaires sont de façon privilégiée installés sur un appentis ou une annexe.</p> <p>Dans le cas où ils sont installés sur le bâtiment principal, ils sont traités en verrière en bas de pente ou s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif non visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les bacs à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables à l'environnement bâti et paysager existant. ▪ Réduire leur visibilité depuis les espaces publics. ▪ Faire que les capteurs solaires soient un élément de la composition architecturale. ▪ Mettre en valeur les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs de la multiplication des dispositifs de collecte des déchets

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.2 10 - Les clôtures et murs	
<p>ZONES UA, UB, UH, 1AU, N et A</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les clôtures avec des poteaux en béton apparent - les clôtures en béton moulé - les palissades bois et autres matériaux. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits <p>10.1 En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont seuls autorisés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En continuité du bâti ancien, les murs pleins en maçonnerie en pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux (meulière) et les murs maçonnés enduits, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, faisant au moins 1,20 m de hauteur et 2 mètres maximum. - lorsque le terrain ne se situe pas entre deux constructions à l'alignement ou entre deux clôtures au moins partiellement minérales, une haie entièrement végétale, d'essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement, est autorisée. <p>10.2 En limite séparative avec un espace naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haie arbustive composée d'essences locales listées en annexe 4 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres. - Clôture en bois ajourée (échalas de châtaignier, barreaudage), d'une hauteur maximale de 2 mètres. - Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés. - Grillage simple de couleur sombre qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 mètres. - Aucune clôture. <p>10.3 Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme</p> <p>La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle est imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19 ou de murs protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.</p> <p>Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la préservation des murs anciens repérés au règlement graphique. ▪ Limiter la hauteur des clôtures afin de ne pas créer de front minéral ou végétal trop important. ▪ Traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public. ▪ Assurer une unité de traitement de l'espace public. ▪ Assurer la qualité de traitement des clôtures au travers de matériaux durables. ▪ Assurer la perméabilité des clôtures donnant sur les espaces naturels et agricoles pour des motifs écologiques. ▪ Réglementer uniquement les clôtures en limite séparative avec un espace naturel et les murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme dans les zones N et A
<p>EN SECTEUR UAa :</p> <p>En limite sur la place verte et la place de l'Église, aucune clôture n'est autorisée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pérenniser la singularité des tissus urbains autour de la place verte et de la place de l'église qui ne présentent pas de clôture sur l'espace public

DISPOSITIONS

JUSTIFICATIONS

Art. 2.2 | 11 - Bâti repéré au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

ZONES UA, UB, UH, 1AU, N et A

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.

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).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

- Encadrer les interventions sur le bâti d'intérêt patrimonial afin d'assurer la préservation des éléments les plus intéressants en particulier sur les aspects volumétriques et de qualité de façades.

Art. 2.2 | 12 - Cônes de vue repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

ZONES UA, UB, UH, 1AU, N et A

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis à minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

- Préserver le caractère des sites à fin de maintenir les vues sur le grand paysage.
- Les constructions nouvelles de toute nature sont interdites pour éviter la construction d'un front bâti fermant les vues sur le paysage à conserver.
- Préserver les abords du Château de la Cour Senlisse.
- Préserver les liens visuels entre le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes.

4.3.3. Article 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.3 1 - Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
<p>ZONE UA Non réglementé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Donner la possibilité de construction sur les petites parcelles.
<p>ZONE UB, UH et 1AU Pour les parcelles supérieures à 200m², au moins 40% du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement et ainsi éviter la pollution des eaux du Ru des Vaux. Favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. Garantir le maintien d'espaces jardinés associés aux habitations (existantes et nouvelles). Diversifier l'offre foncière en proposant des parcelles de petite taille et ne pas contraindre les opérations d'ensemble denses.
<p>ZONE A et N Non réglementé.</p>	
Art. 2.3 2 - Obligations en matière d'espace libre et de plantation	
<p>ZONE UA, UB, UH, 1AU, A et N Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes lors de toute construction ou aménagement. Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement, est interdite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables participant à un cadre paysager de qualité. Inciter les porteurs de projet à intégrer la construction à l'environnement naturel et paysager existant et non l'inverse. Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Favoriser les espèces endogènes et la diversité des espèces plantées. Limiter l'introduction d'espèces végétales inadaptées au milieu (invasives...)

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.3 3 - Éléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme	
<p>ZONE UA, UB, UH, 1AU, N et A</p> <p>Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :</p> <p>Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.</p> <p>Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des-dits végétaux.</p> <p>Il peut être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes. - La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. <p>Il peut être demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie à proximité ou non du site sur le territoire communal et à partir d'essences locales.</p> <p>Cours, parcs et jardins</p> <p>A l'intérieur des cours, parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3m50.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veiller à préservation des éléments végétaux remarquables participant à la trame verte. ▪ Préserver la trame végétale, élément participant à l'identité du territoire de Senlis. ▪ Conserver un cadre de vie « arboré ».
<p>DANS LE SECTEUR UHa UNIQUEMENT :</p> <p>Les espaces jardinés privés doivent assurer une transition harmonieuse avec l'espace boisé en maintenant des ouvertures visuelles sur le château de la « cour Senlis ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Établir des règles plus précises pour préserver plus spécifiquement le secteur dit « sous l'église » et restaurer la covisibilité avec le Château.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.3 4 - Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme	
<p>ZONE UA, UB, UH, 1AU, N et A</p> <p>Mares et zones humides</p> <p>Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.</p> <p>Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Hautes Vallée de Chevreuse.</p> <p>Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée.</p> <p>En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.</p> <p>La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.</p> <p>Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées.</p> <p>Le long du Rû des Vaux :</p> <p>La ripisylve du Rû des Vaux a été repérée au titre du L151-23 du CU. Sa gestion devra être assurée de manière à éviter la chute des arbres dans la rivière (espacement, entretien).</p> <p>Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés :</p> <p>(Cf. prescriptions de l'article 2.3.3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir et protéger la trame verte et bleue de la commune de Senlisse ▪ Relayer les inventaires du Pnr HVC et du SAGE Orge-Yvette concernant les zones humides afin de protéger ces milieux à enjeu. ▪ Introduire des objectifs de gestion de la ripisylve du Ru des Vaux
Art. 2.3 5 - Les espaces boisés classés	
<p>ZONE UA, UB, UH, 1AU, N et A</p> <p>Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Ce 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 par l'article le code forestier.</p> <p>Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veiller à la préservation du massif boisé de Rambouillet, massif boisé de plus de 100 hectares (SDRIF) et de la forêt de protection (servitude).

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.4 - Stationnement	
<p>ZONE UA, UB, UH, 1AU, N et A</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Les espaces de stationnement font l'objet d'un revêtement perméable et drainant afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>1- Stationnement automobile : L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables selon la destination des constructions :</p> <p>Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 2 places minimum par logement.</p> <p>2-Stationnement des cycles : La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.</p> <p>3-Disposition particulière :En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne doit pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel ▪ Assurer un nombre de places de stationnement suffisant pour les habitations afin de limiter le stationnement sur la voirie ou les trottoirs ▪ Adapter la règle aux petits logements et aux grands logements ▪ Prévoir la création de stationnement pour les cycles ▪ Favoriser les revêtements perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols. ▪ Rappeler les règles de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.

4.3.5. Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>La rédaction de l'article 3.1 répond aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Prévoir une voirie suffisante pour desservir les occupations et utilisations admises > Permettre un accès aux voies respectant toutes les mesures de sécurité (services publics...) <p>Il est commun à l'ensemble des zones (U, AU, A et N)</p>	
Art. 3.1 1 - Accès	
<p>Tout terrain enclavé est inconstructible.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.</p> <p>Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.</p> <p>Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la desserte des terrains construits ▪ Adapter les accès et voies au caractère des zones tout en maintenant un niveau de sécurité adapté. ▪ Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public ▪ Favoriser les déplacements doux
Art. 3.1 2 - Voie de circulation	
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.</p> <p>En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services publics (notamment du SDIS). ▪ Limiter l'imperméabilisation des sols par la création de voie ▪ Affirmer la sécurité des piétons, des personnes à mobilité réduite et des cyclistes. ▪ Assurer une fluidité des flux existants et futurs
Art. 3.1 3 - Collecte des déchets	
<p>Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.</p> <p>Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la qualité du cadre bâti et paysager et favoriser la pratique du tri des déchets.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>L'article 3.2 permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics. Il est commun à l'ensemble des zones (U, AU, A et N)</p>	
<p>Art. 3.2 1 - Conditions de desserte par les réseaux publics</p>	
<p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'utilisation pour la consommation humaine de l'eau d'un ouvrage privé, réservé à l'usage public ou d'une famille est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, tant sur le plan administratif (dossier de déclaration ou d'autorisation) que sur le plan de la potabilité de l'eau et de la protection de la ressource.</p> <p><u>Assainissement - Eaux usées</u></p> <p>La compétence assainissement des eaux usées a été transférée le 1er janvier 2015, de la commune de Senlisse au SIAHVY.</p> <p>A compter de cette date, le SIAHVY s'est engagé à réaliser- en plusieurs phases - les travaux d'investissement nécessaires à la création d'un réseau d'assainissement séparatif des eaux usées dans le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes. Après la mise en service du réseau d'assainissement des eaux usées réalisé sur l'espace public, les habitations existantes situées à son droit, disposeront d'un délai de deux ans pour se raccorder, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.</p> <p>Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif sans délai.</p> <p>Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales, tandis que le système de type unitaire peut accepter aussi bien les eaux usées que les eaux pluviales.</p> <p>Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées est strictement interdit.</p> <p>En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées.</p> <p>Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la commune de Senlisse depuis le 21/12/2007.</p> <p>Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux. ▪ Assurer les conditions sanitaires concernant le traitement des eaux usées. ▪ Favoriser le développement des énergies renouvelables dans un objectif de développement durable, d'économie de la ressource énergétique. ▪ Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 3.2 1 - Conditions de desserte par les réseaux publics - Suite	
<p><u>Réseau électrique</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain. ▪ Anticiper les raccordements dans les opérations d'aménagement.
Art. 3.2 2- Assainissement-Eaux pluviales	
<p>La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.</p> <p>Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.</p> <p>Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1L/s/ha pour une pluie de 67mm sur 12 heures conformément au SAGE Orge- Yvette et en compatibilité à la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.</p> <p>Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les ruissellements. ▪ Prendre en compte les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette et de la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. ▪ Améliorer le traitement des eaux usées.
Art. 3.2 3 - Infrastructure et réseaux de communications électriques	
<p>Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il est laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager le réseau en prévision de l'installation de la fibre optique.

5. Justification des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Article L.151-7 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»

La commune a fait le choix de définir un secteur de l'enveloppe bâtie du hameau de Garnes en zone 1AU qui est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ce secteur est constitué de fonds de jardins et de parcelles libres représentant un ensemble de 7800m² environ.

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU offrent la possibilité de définir des dispositions en matière d'aménagement. Les PLU doivent comporter au moins une OAP.

La présence d'Orientations d'aménagement et de programmation dans un PLU ne rend pas obligatoire la réalisation de celles-ci. Les OAP permettent de donner un cadre à une opération d'aménagement si elle a lieu, dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.









Ces orientations se superposent au règlement de la zone concernée. Elles sont un cadre supplémentaire.

5.1 ILOT DE GARNES

Le secteur de l'OAP est situé au nord du hameau du Garnes entre la rue de la Glacière et la rue de Dampierre. Il correspond à des parcelles nues ou des fonds de jardins cernés par des parcelles construites. A ce titre, il présente des enjeux importants pour la préservation de l'identité et du tissu bâti du hameau. L'OAP a pour but d'optimiser le potentiel de ce secteur, de garantir la bonne intégration des nouvelles constructions au sein du tissu bâti et par rapport à la voie et l'environnement naturel. Les orientations portent ainsi principalement sur le traitement architectural pour permettre une bonne intégration dans le tissu urbain historique. La réceptivité potentielle en logement, en cohérence avec les densités de la Charte du Pnr HVC est estimée à environ 10 logements.



Plan de l'OAP

<p>VOCATION DOMINANTE DES ESPACES</p>	<p>ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</p>
<p> Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel</p>	<p> Assurer une transition en maintenant des ouvertures</p>
<p> Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)</p>	<p> Arborer l'espace</p>
<p> Espace destiné à un usage mutualisé gérant les flux et les stationnements</p>	<p>ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT</p>
<p>ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE</p>	<p> Voie de desserte à créer (position indicative)</p>
<p> Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes</p>	<p> Placette commune structurant l'espace</p>

Liens avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation du PADD	Orientations de l'OAP
<p>Renforcer le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes pour permettre la création de 1 à 2 logements en moyenne par an, soit la création d'environ 20 à 25 logements à horizon du PLU, en prenant en compte le renouvellement générationnel dans les futurs besoins en logement. [Axe 1.3]</p> <p>Permettre un développement démographique mesuré permettant l'accueil de population supplémentaire à Horizon 2025, autour de 0,2% de croissance annuelle de population répondant à la capacité d'accueil de la commune en matière d'équipements (notamment l'école) et de réseaux. [Axe 3.1]</p> <p>Laisser la possibilité de mettre en oeuvre d'opérations permettant une programmation des types de logements à produire. [Axe 1.3]</p>	<p>ORIENTATION 1 (Cf. Plan)_La construction de ces parcelles peut être réalisée en trois tranches de 3 à 4 logements chacune afin de permettre d'être portée par plusieurs propriétaires à la fois.</p>
<p>Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments. [Axe 3.3]</p>	<p>ORIENTATION 2 (Cf. Plan)_ Au vu de la morphologie du site, les surfaces jardinées au Sud/Sud Ouest sont privilégiées et une conception bioclimatique du bâti est recherchée.</p>
<p>Traiter les limites de propriétés en accord avec l'environnement naturel proche et en cohérence avec le contexte (perméabilité des clôtures, type, hauteur, matériaux et essences utilisées).</p>	<p>ORIENTATION 5 (Cf. Plan)_ Les logements sont desservis par des voies donnant sur la rue de la Glacières. Les voies de desserte sont accompagnées d'un traitement paysager de qualité pouvant prendre la forme d'un alignement d'arbres.</p> <p>ORIENTATION 6 (Cf. Plan)_ A l'intérieur de l'opération, les limites de parcelle seront traitées sobrement sur la voie de desserte du site de manière à assurer une transition en maintenant des ouvertures.</p>
<p>Prendre en compte l'ensemble des potentiels existants dans l'enveloppe bâtie pour encadrer les futurs projets dans un souci de cohérence globale en matière d'organisation du bâti, de desserte et d'insertion paysagère et environnementale. [Axe 1.3]</p> <p>Permettre et encadrer la densification du tissu bâti au travers des divisions parcellaires, de la construction en « dent creuse » et de la mobilisation de terrains libres, dans le respect des tissus bâtis existants. [Axe 1.3]</p> <p>Diversifier les formes urbaines et les typologies de logements afin de permettre l'installation de jeunes ménages, répondre aux besoins de la population existante et favoriser les parcours résidentiels sur la commune. [Axe 3.1]</p> <p>Autoriser un urbanisme soucieux des performances énergétiques et de la construction durable, intégrant les sensibilités paysagère, environnementale et patrimoniale des sites. [Axe 3.3]</p>	<p>ORIENTATION 3 (Cf. Plan)_ Les logements sont desservis par des voies donnant sur la rue de la Glacière. Les voies de desserte sont accompagnées d'un traitement paysager de qualité pouvant prendre la forme d'un alignement d'arbres. Elles proposent une placette publique commune autour de laquelle s'organise l'espace.</p> <p>ORIENTATION 4 (Cf. Plan)_ Les espaces de stationnement peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération et font l'objet d'un traitement de qualité limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.</p>

6. L'articulation avec les documents supra-communaux

Au titre de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont notamment compatibles avec : Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ; Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

En l'absence de ScoT «intégrateur», la présente partie détaille la compatibilité du document avec le SDRIF, la Charte du Pnr HVC, le SAGE Orge Yvette et le SDAGE Seine-Normandie.

6.1 COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE DE FRANCE

Armature territoriale :

Senlis se situe en périphérie ouest de l'île-de-France et est considérée comme une commune rurale du SDRIF de 2013 qui englobe 674 communes.

Développement urbain :

Aucune proposition de développement urbain ou de projet n'est exprimée sur le territoire de Senlis.

Cependant, au même titre que l'ensemble des communes rurales ne comportant pas de gare, le développement choisi par la commune devra permettre une «densification des espaces d'habitat» et une «densification humaine» de l'ordre de 10%.

Le paragraphe 1.4.1 du présent document " Des objectifs en logement en accord avec les documents supra-communaux" présente comment le projet de développement choisi par les élus permet de répondre aux objectifs du SDRIF.

Par ailleurs, une extension de l'ordre de 5% des tissus urbains existants est autorisée.

Massif Boisé :

Le SDRIF prévoit dans ses orientations que les lisières des espaces boisés doivent être protégées. " En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué ".

" Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière;
- L'implantation des équipements nécessaires au 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 métropole. "

Le Site urbain constitué de la commune de Senlisse est défini par l'ensemble des zones urbaines (UA, UB et UH) et à urbaniser (1AU) et se conforme aux enveloppes urbaines du Plan de Parc du Pnr HVC.

L'article 1.2. du règlement écrit de toutes les zones précise :

«A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique.

La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme».

Les annexes et extensions sont autorisées sous les conditions suivantes : " dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif".

6.2 COMPATIBILITÉ AVEC LA CHARTE DU PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

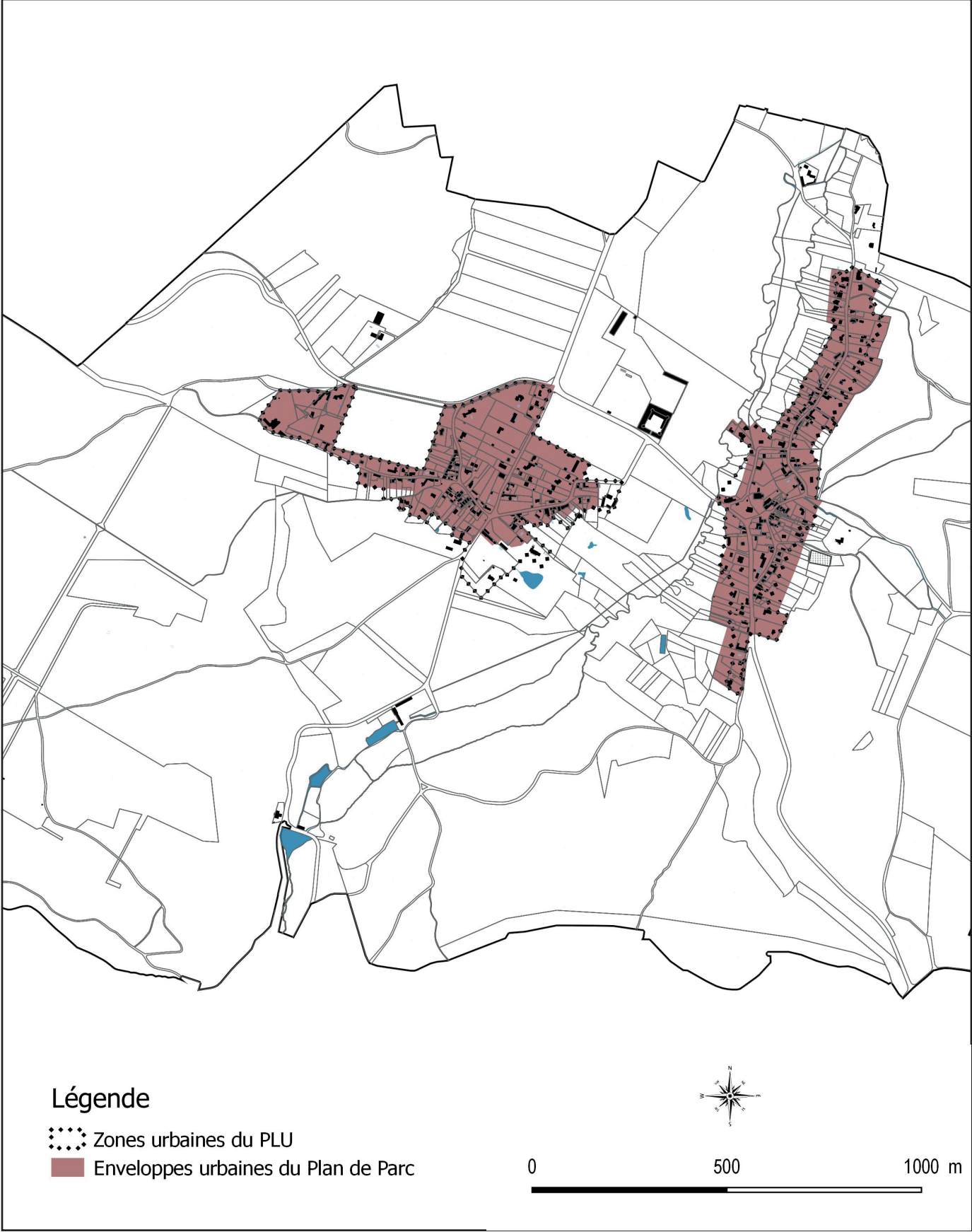
Le projet de PLU s'est attaché à décliner à son échelle le Plan de Parc du Pnr HVC dans un souci de compatibilité.

Enveloppes urbaines :

La définition des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU s'est faite en cohérence avec les enveloppes urbaines figurant au Plan de Parc du Pnr HVC repris ci-dessus.

Au total, les zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique du PLU représentent 33,6 hectares. Les enveloppes urbaines du Plan de Parc du Pnr HVC représentent 33,9 hectares.

Par ailleurs, le paragraphe 1.4.2 " Articulation entre logements créés et consommation d'espace" du présent document s'attache à montrer comment la définition des secteurs de projet du PLU s'est faite dans une démarche qualitative quant aux espaces préférentiels de densification.



Secteurs paysagers prioritaires :

Le plateau agricole de la commune est compris dans le périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse. Cette distinction est traduite au travers du PLU par la définition d'une zone Ap, correspondant aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager. A ce titre, les nouvelles constructions sont interdites. Seule une évolution sous condition du bâti existant est prévue par le règlement écrit.

Les sites de biodiversité remarquables et les Zones d'intérêt écologique à conforter:

Les SBR et ZIEC inscrits au Plan de Parc du Pnr HVC sont traduits dans le PLU au travers de sous-secteurs des zones Naturelles :

Le secteur Np correspond aux espaces remarquables. Ce secteur réduit les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol du fait de la forte sensibilité environnementale et paysagère de ces espaces. Il correspond aux zones naturelles sensibles correspondant aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc (SBR et ZIEC) et les zones Natura 2000.

Continuités écologiques:

Les éléments de continuité écologique participant à la trame verte et bleue sont identifiés au titre du L151-23 du CU, au titre desquels : les haies, bandes enherbées et alignements d'arbres, des secteurs non bâtis en zone urbaine, la ripisylve du Ru des Vaux, etc.

6.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE ET AVEC LE SAGE ORGE-YVETTE

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, le SDAGE Seine-Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines.

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

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

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

Le SAGE Orge-Yvette a été révisé et approuvé le 2 juillet 2014. Il poursuit les engagements suivants :

- Cohérence et mise en œuvre du SAGE révisé
- Qualité des eaux
- Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable

Senlis est majoritairement inscrit dans le bassin versant de l'Yvette amont.

Le SAGE fixe comme objectif la mise en bon état du Ru de l'Écosse Bouton à horizon 2020. Le SAGE a notamment pour

objectif la préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme à travers l'enjeu « *Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides* », il préconise la gestion du lit mineur et des berges.

Qualité des eaux

Le règlement écrit reprend à l'article 3.2 les prescriptions du SAGE Orge Yvette concernant la limitation des débits de fuite et la gestion des eaux à la parcelle :

« La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans ce qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres /s/ ha conformément au SAGE Orge- Yvette. Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.»

Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides :

> SAGE CE.1. préconisation visant la gestion du lit mineur et des berges

Le règlement écrit précise à l'article 1.1. que « toute construction (est interdite) dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux ». Cette bande d'inconstructibilité est reportée sur le document graphique.

> SAGE ZH.4. Préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme.

Les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE (carte ZH1) ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires (carte ZH2) en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-23 les zones humides portées à connaissance par le SAGE Orge-Yvette et le Pnr HVC. Le règlement écrit précise à l'article 2.3.4:

« Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette.

Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Hautes Vallée de Chevreuse.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.











Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées. »



7. Analyse des incidences sur l'environnement

Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement (DOCOB, études menées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de la Chevreuse, etc.)

Pour chacune des thématiques environnementales étudiées dans l'état initial de l'environnement, les incidences directes ou indirectes des orientations du PLU ont été appréciées. Il s'agit aussi bien des incidences prévisibles positives (manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement) que négatives. Pour ces dernières, des mesures d'atténuation ont été étudiées, voire en cas d'incidences résiduelles, des mesures compensatoires ont été proposées.

ENJEU <i>(par rapport à la situation actuelle)</i>	INFLUENCE DIRECTE DU PROJET DE PLU <i>(sur la situation actuelle)</i>	INFLUENCE INDIRECTE OU À LONG TERME DU PROJET DE PLU <i>(sur la situation actuelle)</i>	MESURES D'ATTÉNUATION INDUITE PAR LE PLU ET JUSTIFICATIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
 Faible	 Neutre	 Neutre	Descriptif et détails des mesures / exemples 
 Moyen	 Positive	 Positive	
 Fort	 Négative	 Négative	

- L'impact potentiel du projet de PLU sur l'environnement est ici évalué sous la forme de la symbologie ci-avant. Les types d'influences potentiellement engendrées par chaque projet ont été listées.
- La nature des incidences potentielles impactant l'environnement est également précisée (par rapport à la situation actuelle). Les différents types d'influence signalés par le motif  sont développés pour chaque enjeu relevé dans le diagnostic. Lorsque l'influence directe du projet de PLU est considérée comme positive, les éléments le justifiant sont inscrits dans la colonne justification.
- Enfin les mesures d'atténuation sont décrites et précisées selon l'enjeu et le projet concerné à travers le PLU. Le sigle  notifie l'influence positive du PLU lorsque celui-ci améliore la situation actuelle.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent avec ces enjeux et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.


Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

C'est d'abord la méthodologie d'élaboration du document qui a permis d'écarter dans un premier temps les incidences des projets sur l'environnement afin d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de réduction.


7.1 LES INCIDENCES SUR LE SOCLE NATUREL


La topographie

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC


 La commune se situe dans une vallée. Le relief est donc marqué entre le fond de vallée et les hauteurs de celle-ci. Les dénivellations sont perceptibles, bien que dissimulées par le massif boisé au niveau du bourg de Senlisse. Le relief le plus important se situe au Sud de la commune, essentiellement naturel, vers les Vaux de Cernay.


IMPACTS POTENTIELS

 La topographie peut engendrer des covisibilités. L'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte les variations topographiques.

 Les projets prévus dans le cadre du PLU n'ont pas d'impacts importants en matière de mouvements de reliefs. Seules des transformations de petites échelles seront réalisées. Ainsi, la mise en œuvre des orientations du PLU n'a pas d'effets notables sur la topographie du territoire communal.


MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

 L'article 2.2 du règlement écrit de la zone urbaine précise que : «*Les constructions s'adaptent au relief du terrain.* »; L'article 2.2.5 adapte la hauteur des constructions au relief du terrain afin de réduire l'impact des élévations depuis la voie publique.

 Des cônes de vue ont été repérés au document graphique et rendus inconstructibles par le règlement écrit, au titre du L151-19 du CU, afin de préserver les covisibilités entre le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes sur le plateau.


La géologie

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC →

 Le risque de retrait-gonflement des argiles est susceptible de provoquer des complications sur les constructions.


Sur la commune, des zones d'aléas moyen concernent des espaces bâtis uniquement sur le hameau de Garnes et le centre équestre de la Malvoisine.

IMPACTS POTENTIELS →

 Le secteur de projet dans le hameau de Garnes est situé en zone d'aléa moyen concernant le risque retrait-gonflement des argiles.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le PLU limite les modifications des sols et sous-sols au travers du règlement écrit notamment.

 L'annexe 3 du règlement écrit indique les recommandations du BRGM concernant la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles. Notamment, les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen.

7.2 LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

Les milieux humides et le réseau hydrographique


ELEMENTS DE DIAGNOSTIC




IMPACTS POTENTIELS





MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES


 Le territoire est situé dans le bassin versant de l'Yvette. Le fonctionnement hydrologique du bassin versant et son niveau d'urbanisation font de la gestion des crues un enjeu important sur le territoire

 L'influence du Ru des Vaux sur Senlisse a été importante et se traduit aujourd'hui encore par la présence sur le territoire de deux moulins à eau et d'un lavoir. Un réseau hydrologique qui est à l'origine des implantations bâties mais aussi d'installations humaines avec les deux carrières de Senlisse, entre 1879 et 1930.

 Le réseau hydrographique est peu visible dans le centre-bourg de la commune et dans les espaces naturels plus ouverts. Les phénomènes d'enfrichement des fonds de vallée enfouit les rivières sous les boisements. L'ouverture des milieux exceptionnels que représentent les prairies et friches humides (Moulin d'Aulne, la Mare Plate, les Bouillons, prairies humides des Vaux de Cernay) doit être maintenue.

 Les cordons d'arbres (aulnes, frênes...), tronçons qui peuvent par endroits border le cours d'eau, doivent être conservés.


 Les cours d'eau traversant le territoire constituent des milieux écologiques riches, potentiellement soumis à des pollutions (rejets des eaux usées dans le milieu récepteur) du fait de l'urbanisation autorisée sur certains secteurs.


 Le projet de PLU favorise l'ouverture du fond de vallée.

Le projet de PLU a une logique de préservation forte des espaces naturels et notamment des milieux humides et du réseau hydrographique.

Le réseau hydrographique, principalement du Ru des Vaux et les cours d'eau associés, est en zone naturelle ou naturelle protégée du PLU dont la constructibilité est très fortement limitée.


Les sites de biodiversité remarquable et les zones d'intérêt écologique à conforter ont été pris en compte au travers d'un zonage Np. Les zones humides sont repérées sur le règlement graphique au titre du L151-23 du CU. Le règlement écrit précise les conditions de leur préservation à l'article 2.3.4.

 Une bande de 5 mètres de part et d'autre du lit du Ru des Vaux a été protégée au titre du L51-23 du CU afin de préserver la ripisylve.


 Par ailleurs, le règlement écrit interdit : « toute construction dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux ». (article 1.1). Cette bande est repérée sur le document graphique.


ELEMENTS DE DIAGNOSTIC →

 Un village de vallée historique en site inscrit et classé

 La fermeture du fond de vallée est liée à l'enfrichement des prairies et espaces ouverts. La vallée du Ru des Vaux est protégée en tant que paysage prioritaire au plan de parc.

IMPACTS POTENTIELS →


 Un secteur de développement en frange de l'enveloppe urbaine, au contact du fond de la vallée du Ru des Vaux.

 Le PLU permet un accueil de nouveaux logements au sein du tissu bâti existant et préférentiellement dans l'enveloppe du centre-bourg historique limitant ainsi l'impact des nouvelles constructions sur le paysage.


MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le site classé est traduit au travers des zones N, Np ou Ap du règlement graphique dont la constructibilité est très fortement limitée.

L'objectif de l'article 2.2 portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'ensemble des zones est de garantir l'intégration des constructions dans le paysage urbain existant.

 Des cônes de vue repérés au titre du L151-19 garantissent l'inconstructibilité des abords du Château de la Cour Senlisse sur la RD149.

Le secteur de développement en contact avec le fond de vallée du Ru des Vaux fait l'objet d'un sous-secteur UHa permettant d'encadrer plus précisément le secteur aux sensibilités paysagères fortes. L'objectif est de prendre en compte la covisibilité avec l'église et le Château.

 Des secteurs sont protégés par le zonage Np ou Ap, en raison de leur intérêt paysager, correspondant en partie au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	IMPACTS POTENTIELS	MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES
<p>▲ L'ensemble de la commune est en site inscrit ou classé de la Vallée de Chevreuse.</p>	<p>▲ Le projet de PLU permet l'évolution limitée du bâti existant dans les espaces naturels.</p>	<p>Les zones Natura 2000, les réserves biologiques dirigées, les SBR et les ZIEC ont été pris en compte au travers de zonages spécifiques : zone agricole protégée (Ap), zone naturelle (N) et naturelle protégée (Np). Dans les zones Np et Ap, aucune nouvelle construction n'est autorisée, en dehors des «installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (...)».</p>
<p>▲ Elle est également couverte par deux sites N2000 : Zone de Protection Spéciale « Massif de Rambouillet et zones humides proches » et Site d'Intérêt Communautaire « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline »; par 5 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I et II (5 Znieff); par 2 réserves biologiques dirigées : Bois Boisseau et Vallée des Vaux. Le département applique sur la commune une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles. Le Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse reprend ces protections au travers des Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) et des Sites de biodiversité remarquable (SBR)</p>		<p>Les zones Naturelles et Agricoles protégées délimitées sur le règlement graphique représentent un peu plus de la moitié de la superficie communale.</p> <p>Le règlement écrit encadre les possibilités d'évolution du bâti existant dans les espaces agricoles et naturels au travers de l'article 1.2. concernant les extensions et les annexes. Celles-ci sont interdites en zone Np et Ap.</p>
<p>▲ Le patrimoine naturel communal est largement connu et reconnu. Ces espaces sont cependant aussi des espaces multifonctionnels et notamment des espaces résidentiels.</p>		<p>Ainsi, le règlement précise «Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension mesurée dans la limite d'une</p>

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES (SUITE)

augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol et de 80m² de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone.

La construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- > d'être liée à une habitation existante ;
- > de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;
- > de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière à la date d'approbation du PLU;
- > de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres».

Les espaces boisés

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



▲ La commune connaît une diversité de milieux, de boisements et de populations animales et végétales qui représentent une forte biodiversité au sein du Massif de Rambouillet. La reconnaissance de la valeur environnementale, écologique et patrimoniale du site se traduit par de nombreuses protections réglementaires européennes (Natura 2000) et nationales (forêt de protection).



Au-delà d'être un espace de biodiversité majeur, le massif de Senlisse revêt également des vocations économiques, résidentielles et récréatives.

IMPACTS POTENTIELS



▲ Le projet de PLU permet l'évolution limitée du bâti existant dans les espaces naturels



Le PLU protège la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares.



Le règlement graphique et écrit prend en compte les préconisations du Pnr HVC afin de permettre une évolution des sites favorable à leur qualité (forêts humides).

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Les zones Naturelles délimitées sur le règlement graphique correspondent principalement aux espaces forestiers.



La forêt de protection est prise en compte dans le PLU au travers des espaces boisés classés (EBC). Les forêts humides du fond de vallée du Ru des Vaux, au Sud de la commune, ont cependant été détournés pour permettre la bonne gestion de ces milieux.

L'article 2.3.5. du règlement écrit précise les règles applicables aux espaces boisés classés et notamment : « Ce classement interdit tout changement

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES (SUITE)

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 par l'article le code forestier ».

Les lisières du Massif boisé de plus de 100 hectares sont repérées sur le règlement graphique et protégées au travers des articles 1.1 et 1.2 du règlement écrit :

" à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique.


La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme"


Le règlement écrit encadre les possibilités d'évolution du bâti existant dans les espaces naturels, notamment boisés, au travers de l'article 1.2. concernant les extensions et les annexes. Le règlement écrit précise que « dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif. »


Les espaces agricoles


ELEMENTS DE DIAGNOSTIC




 Un plateau agricole dominant la commune (principalement réparti autour du site de Malvoisine).

 4 exploitations agricoles sur la commune, une baisse de la surface agricole utilisée entre 1988 et 2010.


 Une culture équine ancrée sur le territoire avec notamment la présence d'une ferme médiévale en héritage, devenue un haras de grande renommée.


 La présence d'une pépinière au sud du hameau de Garnes.

 Des fermes ayant perdu leur vocation agricole ou en mutation


IMPACTS POTENTIELS



 Le projet de PLU n'a pas d'incidence négative directe sur ces secteurs (aucun des projets du PLU n'a d'impact sur les espaces agricoles).

 Le projet de PLU est élaboré dans le sens de la préservation des espaces naturels et agricoles.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

 Le zonage maintien les zones agricoles existantes et distingue des zones agricoles protégées qui correspondent en partie aux secteurs paysagers prioritaires du Plan de Parc du Pnr HVC.

En zone Agricole protégée, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des *"installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (...)"*

La zone Agricole permet l'installation d'exploitations agricoles et leur diversification : l'article 1.2.3 précise que « Le commerce de détail et l'artisanat (sont autorisés) à l'intérieur des bâtiments existants

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES (SUITE)

à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ».


Enfin, en zone A est autorisés « Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés à un usage d'hébergement hôtelier, touristique et de restauration ou autre équipement recevant du public et qu'ils soient réalisés exclusivement dans les bâtiments existants repérés comme bâti remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ».

7.3 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE


Typologies urbaines locales

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC




 La commune s'est développée très rapidement en deux entités bâties: le bourg ancien de Senlisses et le hameau du Garnes.


Elle se caractérise par des constructions réalisées en front bâti sur rue ou en alignement sur rue ainsi qu'en bâti sur cour et par une architecture marquée par la pierre meulière.


 Le tissu urbain s'est principalement étendu le long des axes principaux des entités urbaines, notamment le long de la rue du Moulin d'Aulne.

IMPACTS POTENTIELS




 Le PLU a recherché à limiter les incidences sur le paysage urbain en termes d'architecture et de forme urbaine du fait d'un zonage et d'un règlement qui ne remet pas en cause la morphologie des tissus existants.

 Le PLU permet la densification du tissu de centre-bourg tout en recherchant la préservation des caractéristiques de ce tissu.

 Le PLU protège les franges d'urbanisation au travers de la protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

 Le PLU distingue 3 zones urbaines (UA, UB et UH) et deux sous-secteurs (UAa et UHa) pour prendre en compte les différentes réalités typo-morphologiques de l'enveloppe urbaine de la commune.

La section 2 du règlement écrit porte sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et s'adapte au bâti, à la forme urbaine et aux densités existantes. Les articles sont rédigés de manière à intégrer harmonieusement les nouvelles constructions.

Les secteurs de projet

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



△ L'axe 1.3 du PADD précise la volonté communale de « Renforcer le bourg de Senlisse et le hameau de Garnes pour permettre la création de 1 à 2 logements en moyenne par an, soit la création d'environ 20 à 25 logements à horizon du PLU, en prenant en compte le renouvellement générationnel dans les futurs besoins en logement.

Cet objectif donne les conditions d'un développement qui permette une croissance démographique mesurée, autour de 0,2% d'accroissement démographique annuel.

La création de 20 à 25 logements permettra de maintenir la population mais aussi d'accueillir environ 13 nouveaux habitants.

IMPACTS POTENTIELS







△ La création de 10 nouveaux logements (soit environ 50% du potentiel de création de logements) est encadrée au travers d'orientations d'aménagement et de programmation.

△ Le secteur de projet est compris dans les enveloppes urbaines du Plan de Parc du Pnr HVC. Aucun secteur n'est prévu en extension de l'enveloppe urbaine.




MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Les OAP des secteurs de projet, s'inscrivant dans le tissu du bourg historique du hameau de Garnes, donnent les conditions à la bonne intégration des secteurs dans le tissu urbain existant

Les déplacements et le stationnement

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	→	IMPACTS POTENTIELS	→	MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES
 la forte dépendance de la commune aux pôles d'emplois extérieurs a diverses conséquences, parmi lesquelles : d'importants flux routiers, un fort taux de motorisation des ménages avec des problématiques de stationnement liées		 Les projets de développement prévus dans le PLU pourraient engendrer une augmentation du trafic et avoir des incidences sur les capacités de stationnement : 5 ménages supplémentaires sont attendus à Horizon 2025.		L'article 3.1 du règlement écrit de l'ensemble des zones donne les conditions de desserte par les voies publiques ou privées. L'article 2.4 du règlement écrit précise les règles de stationnement automobile et des cycles. Il renvoie à l'annexe 2 qui fixe les normes applicables selon la destination des constructions. En plus de prendre de nombreuses dispositions pour gérer les besoins en stationnement, le projet de PLU comprend des dispositions favorables au développement des circulations douces.
 Le taux de motorisation des ménages est très important.				 Le règlement graphique repère au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme les tracés et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à créer ou à modifier.


Les nuisances sonores


ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	→	IMPACTS POTENTIELS	→	MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES
 La RD906 est concernée par un classement sonore de catégorie 3.		 Le tronçon de la RD906 traverse le plateau agricole de la Malvoisine au Sud-Est de la commune. Il passe en zone agricole et agricole protégée, où la constructibilité est très fortement limitée.  Les projets de développement prévus dans le PLU pourraient engendrer une augmentation du trafic et avoir des incidences sur les capacités de stationnement : 5 ménages supplémentaires sont attendus à Horizon 2025.		Le règlement écrit à l'article 3.1.2 précise « Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies par l'arrêté 03-90 en annexe 8 du présent règlement. »

Le patrimoine local

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC




 L'inventaire du patrimoine du PNR HVC réalisé en 2012 et achevé en 2015 a permis de recenser 15 éléments d'intérêt patrimonial sur le territoire communal.


 Le château de la Cour Senlisse est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

IMPACTS POTENTIELS



 Le projet de PLU prend en compte l'enjeu de préservation du bâti et des ensembles urbains comme en témoigne l'axe 2 du PADD, orientations 2.2 et 2.3 recherchant la valorisation du patrimoine bâti.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

 Le patrimoine bâti et les murs intéressants et remarquables inventoriés par le Pnr HVC et identifié par les élus et le bureau d'études Cittànova ainsi que le Château de la Cour Senlisse sont repérés en rouge sur le règlement graphique et protégés au titre du L151-9 du CU. Les dispositions relatives à la préservation du bâti et du patrimoine sont précisées à l'article 2.2.4 du règlement écrit de toutes les zones.

7.4 LES INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

La qualité de l'eau


ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



 Le délai fixé par les instances européennes pour atteindre le bon potentiel écologique des cours d'eau est fixé au plus tard à fin 2015. Mais vu l'état des masses d'eau des territoires du SAGE Orge-Yvette (amélioration globale de la qualité des eaux mais qualité moyenne à médiocre pour les nitrates, les matières phosphorées et certains micropolluants tels les hydrocarbures), la quasi totalité d'entre elles (22 sur 25) a fait l'objet d'un report de délai (mesures dérogatoires prévues par la DCE), soit à échéance 2021, soit à échéance 2027.

IMPACTS POTENTIELS



 L'urbanisation générée sous toutes ses formes (densification, extension...) par le projet de PLU constitue un impact sur la qualité de l'eau par une pollution potentielle des eaux de ruissellement, une augmentation des rejets des eaux usées...

IMPACTS POTENTIELS




Les impacts resteront relativement faible au vu des possibilités restreintes d'urbanisation sur la commune. L'augmentation de la population de 13 habitants à horizon 2025 engendrera une augmentation des rejets de 13 eq.hab.

Surface imperméabilisées et ruissellement


ELEMENTS DE DIAGNOSTIC




 L'augmentation des surfaces imperméabilisées engendre une croissance des eaux de ruissellement qui en milieu urbain se chargent de dépôts polluants liés notamment au trafic automobile.

IMPACTS POTENTIELS



 La densification des espaces urbains prévus dans le projet de PLU impliquent l'implantation de nouvelles constructions et ainsi une augmentation des surfaces imperméabilisées et du ruissellement. Le projet de PLU recherche cependant à limiter ces phénomènes.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

 L'article 2.3 des zones urbaines et à urbaniser du règlement écrit limite l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surface devant être traité en espace jardiné de pleine terre.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES (SUITE)

L'article 3.2.2. précise : « Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans ce qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres /s/ ha conformément au SAGE Orge- Yvette. Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées. »

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC →

△ Senlisse est membre du SIERC (Syndicat des Eaux de la Région de Cernay-la-Ville) créé en 1965. Ce syndicat regroupe 6 communes, 4 des Yvelines : Auffargis, Cernay, Choisel, Senlisse et 2 de l'Essonne : Boullay les Trous et Les Molières.

Depuis 1986 le Syndicat a délégué à Lyonnaise des Eaux la gestion du réseau de distribution, par contrat d'affermage et prestation de service. L'eau qui alimente le syndicat provient de l'usine de traitement de Morsang-sur-Seine.

En 2015, 123 m³ d'eau potable ont été consommés en moyenne par habitant à Senlisse. Cela représente 5 m³ de plus qu'en 2014, pour un même nombre d'habitants. La commune de Senlisse comprend 259 branchements au réseau d'eau potable.

L'eau distribuée en 2016 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...).

IMPACTS POTENTIELS →

△ Le projet de PLU implique des besoins en eau potable et une sollicitation du réseau plus importants. Selon les hypothèses de développement, environ 13 habitants supplémentaires sont attendus à l'horizon 2025. Ces habitants seront accueillis dans les zones urbaines de Senlisse et de Garnes, par densification de ces secteurs et sur le secteur de projet dans le hameau de Garnes.

Cette croissance démographique représentera un besoin supplémentaire de l'ordre de 1600 m³ d'eau potable

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le développement choisi par la commune est en accord avec les capacités actuelles.

L'article 3.2 du règlement écrit indique que « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. »

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC →

△ La commune de Senlisse, par délégation au SIAHVY (SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR L'AMÉNAGEMENT HYDRAULIQUE DE LA VALLÉE DE L'YVETTE) est en train de réaliser son assainissement collectif afin de se raccorder à la station d'épuration de Dampierre-en-Yvelines. La première tranche concerne la rue du Moulin d'Aulne et la rue du Couvent.

La commune dispose d'un assainissement non collectif. Elle se réfère ainsi au Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

IMPACTS POTENTIELS →

△ Le projet de PLU génère l'apport de logement supplémentaire et ainsi une augmentation du rejet des eaux usées. Selon les hypothèses de développement, 13 habitants supplémentaires sont attendus à horizon 2025.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

La station d'épuration de Dampierre-en-Yvelines mise en service en 2012 a été dimensionnée pour, entre autres, accueillir les eaux usées de la commune de Senlisse. Elle a une capacité de 2000 eq. habitants. Elle traite aujourd'hui les effluents des habitants de Dampierre-en-Yvelines et d'une partie de Saint-Forget. Elle accueillera à court terme ceux des habitants du bourg de Senlisse puis ceux du hameaux de Garnes.

L'article 3.2 indique qu'à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est requis conformément à la réglementation en vigueur.

Le Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est annexé au PLU.

7.5 LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC →

△ Le Syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des ordures ménagères de la Région de Rambouillet gère les déchets sur la commune de Senlisse. Le volume de déchets ramassé a augmenté de 0.15% entre 2013 et 2014.

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

IMPACTS POTENTIELS →

△ Les secteurs de projets sont inscrits dans le tissu urbain existant. Le développement n'engendre pas une modification des tournées de ramassage.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

La gestion adaptée des déchets participe à la préservation des ressources naturelles.

L'article 3.1 du règlement indique que *"Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.*


Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions"

7.6 LES INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR

L'économie d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables

IMPACTS POTENTIELS



 La création de logements prévue dans le projet de PLU va générer une hausse relative des consommations énergétiques.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

L'incitation à la densification et la compacité inscrite dans le règlement du PLU et les OAP, les possibilités de réhabilitation participent à limiter la consommation d'énergie.


L'article 2.2 du règlement écrit recommande, pour l'ensemble des zones: « *Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables s'implantent le plus discrètement possible, sont non visibles depuis l'espace public, sont de préférence situés à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs sont choisis pour s'intégrer dans leur contexte. Les capteurs solaires sont de façon privilégiée installés sur un appentis ou une annexe.*

Dans le cas où ils sont installés sur le bâtiment principal, ils sont traités en verrière en bas de pente ou s'intègrent dans le rampant de la toiture dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif non visibles depuis l'espace public.»

7.7 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES


Les risques naturels

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC →

 Sur la commune, Le risque de retrait-gonflement des argiles est susceptible de provoquer des complications sur les constructions. Le PLU devra tenir compte de cet élément dans le cadre de ses orientations d'aménagement et dans les secteurs prévus à l'urbanisation.

Sur la commune, des zones d'aléas moyens sont présentes sur le hameau de Garnes et très légèrement sur le plateau central entre Garnes et Senlisse. Le site de Malvoisine, à l'est de la commune, est également concerné par un aléa moyen.

IMPACTS POTENTIELS →

 Le secteur de projet dans le hameau de Garnes se situe en zone d'aléas moyen retrait-gonflement des argiles se trouvent à proximité.

MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

L'aléa est détaillé dans l'état initial de l'environnement. L'annexe 3 du règlement détaille les recommandations pour les constructions sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC →

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de sites industriels et activités de services.

Aucun risque technologique repéré sur la commune.

IMPACTS POTENTIELS →



MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Les risques technologiques

7.8 RÉCAPITULATIF DE LA PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLU DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'étude des incidences du projet de PLU montre la prise en compte récurrente de la problématique environnementale au sein du projet de planification. Le descriptif démontre également que la méthodologie mise en œuvre en amont de tout choix de projet a permis de clairement limiter l'impact du projet sur l'environnement, ne nécessitant pas la mise en œuvre de mesures d'atténuation et de compensation.

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INFLUENCE DIRECTE ou INDIRECTE (et/ou de long terme) du projet de PLU	MESURES d'ATTENUATION et JUSTIFICATIONS
SOCLE NATUREL			
Topographie	△	▲ △	Règlement / Zonage
Géologie	△	△	Règlement
Hydrographie	▲▲▲△	▲ ▲	Règlement / Zonage / dispositions graphiques
PAYSAGE et MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES			
Paysage	▲▲	▲ ▲	Règlement / Zonage / dispositions graphiques
Espaces naturels protégés	▲▲▲	▲	Règlement / Zonage
Espaces boisés	▲▲	▲ ▲ ▲	Règlement / Zonage / Dispositions
Espaces agricoles	△ △ △ △ △	△ ▲	Règlement / Zonage
PAYSAGE URBAIN ET CADRE DE VIE			
Typologie urbaine locale	△ △	△ △ ▲	Règlement / Zonage
Secteurs de projet	△	△ △	OAP
Déplacements et stationnement	△ △	▲	Règlement / Dispositions
Les nuisances	△	▲ ▲	Règlement / Informations
Patrimoine local	△ △	▲	Règlement / Dispositions
GESTION DE L'EAU			
Qualité	△	△	Rapport de présentation
Infiltration	△	△	Règlement
Eau potable	△	△	Règlement / PADD
Assainissement	△	△	Règlement
GESTION DES DÉCHETS			
Gestion des déchets	△	△	Règlement
ENERGIE ET QUALITÉ DE L'AIR			
Energie renouvelable		△	Règlement/Zonage/OAP
LES RISQUES			
Risques naturels	△	△	Règlement
Risques technologiques	Néant	Néant	Néant

- Légende -

ENJEU <i>(par rapport à la situation actuelle)</i>	INFLUENCE DIRECTE DU PROJET DE PLU <i>(sur la situation actuelle)</i>	INFLUENCE INDIRECTE OU À LONG TERME DU PROJET DE PLU <i>(sur la situation actuelle)</i>	MESURES D'ATTENUATION INDUITE PAR LE PLU ET JUSTIFICATIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
△ Faible	△ Neutre	△ Neutre	Descriptif et détails des mesures / exemples
▲ Moyen	▲ Positive	▲ Positive	
▲▲ Fort	▲ Négative	▲ Négative	

8. Analyse des incidences Natura 2000

8.1 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Senlisse et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLU permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine inscrit à la liste nationale (Liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (Article R.414-19 du Code de l'Environnement) sur les sites Natura 2000 suivants:

- **FR1100803 - Zone spéciale de conservation - Tourbières et prairies tourbeuse de la forêt d'Yveline.** Les ZSC visent à conserver des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive «Habitats».

- **FR1112011 - Zone de Protection Spéciale - Massif de Rambouillet et zones humides proches.** Les ZPS ont pour objectif la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive «Oiseaux» ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zone relais à des oiseaux migrateurs.

Le projet de PLU est soumis au régime d'encadrement défini par les deux directives et encadré par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme :

- L'article L.414-4 du Code de l'Environnement rappelle, en effet, que *«lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après «Evaluation des incidences Natura 2000» :*

1° les documents de planification qui sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation [...]».

- L'article R.414-19 du Code de l'Environnement qui intègre dans la liste nationale des documents de planification devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 *«les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à l'évaluation environnementale au titre du I de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme».*

Conformément à l'article R.414-21 et R.414-23 du Code de l'Environnement, la présente partie est organisée de la manière suivante :

- Une présentation simplifiée du plan et des projets pouvant avoir un impact potentiel sur les sites Natura 2000,
- Une présentation des caractéristiques des deux sites Natura 2000,
- Une évaluation détaillée des potentielles incidences des projets sur les sites Natura 2000.

Les différentes analyses sont accompagnées de pièces graphiques afin de localiser les différents projets et d'illustrer la relation des projets avec les sites Natura 2000.

8.2 DESCRIPTION SIMPLIFIÉE DU PROJET

Située dans la région île de France, dans le département des Yvelines, la commune de Senlisse couvre de superficie de 790 hectares. Elle compte, en 2013, 539 habitants selon l'INSEE.

Au sens de l'INSEE, la commune est située à la porte de l'agglomération parisienne. En effet, la commune est implantée à proximité de pôles d'équilibre et d'un réseau routier important qui permettent de relier la commune aux différents pôles de centralité.

Des secteurs d'urbanisation préférentiels sont identifiés sur Saint-Quentin-en-Yvelines, Trappes et Maurepas, des villes, au nord ouest de Senlisse. Une proximité avec le réseau ferroviaire permet également à la commune de s'inscrire dans un réseau de déplacements importants: réseau ferroviaire au nord, à l'ouest et à l'est de la commune.

Senlisse est également située au cœur du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Ainsi, la commune a la particularité de conjuguer un environnement villageois, dans un cadre naturel fort et une influence urbaine importante. .



Par délibération du 22 janvier 2015, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

Les principaux objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLU sont les suivants :

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



Le projet de territoire de la commune s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document qui expose les orientations d'urbanisme et d'aménagement. Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés notamment au travers de la Charte du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse et du SDRIF.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement et équilibre territorial et qualité urbaine.

Elles sont organisées en trois grands axes thématiques :

- > AXE 1 : Les 4 points cardinaux comme points directeurs
- > AXE 2 : Les quatre entités paysagère à valoriser et à préserver
- > AXE 3 : Les fondements des conditions de l'accueil

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit le développement de projets pouvant potentiellement avoir un impact sur les deux sites Natura 2000. La présente étude a pour objectif d'évaluer les incidences positives et négatives de ces projets sur les sites Natura 2000. Ainsi, l'impact de chaque projet sera évalué et prendra en compte l'impact cumulé sur l'ensemble du territoire. Les projets ont été répertoriés en cinq catégories comme suit :

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET D'HABITAT	Aucun projet	Aucun projet	<ul style="list-style-type: none"> • 0,8 hectare de zone à urbaniser, à l'intérieur du tissu urbain, à vocation d'habitat • 10 logements à Horizon 2025 en zone 1AU 	<ul style="list-style-type: none"> • 0,8 hectare de zone à urbaniser, à l'intérieur du tissu urbain, à vocation d'habitat • 10 logements à Horizon 2025 en zone 1AU

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET D'ACTIVITÉ	Aucun projet	Aucun projet	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de développer dans les zones UA des commerces et activités de service et des équipements d'intérêt collectif et dans les zones UB, de l'artisanat et du commerce de détail sous condition 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de développer dans les zones UA des commerces et activités de service et des équipements d'intérêt collectif et dans les zones UB, de l'artisanat et du commerce de détail sous condition

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET AGRICOLE	Aucun projet	Le règlement permet la création d'exploitations agricoles et l'évolution des constructions existantes (extensions, annexes). Néanmoins, la protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 hectares implique une inconstructibilité dans une bande 50 mètres du Massif qui correspond au site N2000.	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de création d'exploitations agricoles et sylvicoles en zones A et N. 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de création d'exploitations agricoles et sylvicoles en zones A et N.

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	<p>Emplacement réservé pour l'extension du cimetière</p> <p>Le règlement permet le changement de destination du Moulin des Roches</p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p>Protection en Espace Boisés Classés</p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p>	<p>Emplacement réservé pour l'extension du cimetière</p> <p>Le règlement permet le changement de destination des Bouillons</p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p>Protection en Espace Boisés Classés</p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p>	<p>Évolution des constructions existantes (extensions, annexes) en zones A et N</p> <p>Emplacement réservé pour la création d'un chemin et emplacement réservé pour la création d'un chemin et d'un espace récréatif face au château de la Cour Senlisse</p> <p>Changement de destination des bâtiments repérés en zone A et N</p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p>Protection en Espace Boisés Classés</p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p>Protection des abords du Ru des Vaux (10m) et de sa ripisylve (5m)</p>	<p>Évolution des constructions existantes (extensions, annexes) en zones A et N</p> <p>Trois emplacements réservés</p> <p>Changement de destination des bâtiments repérés en zone A et N</p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p>Protection en Espace Boisés Classés</p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p>Protection des abords du Ru des Vaux (10m) et de sa ripisylve (5m)</p>

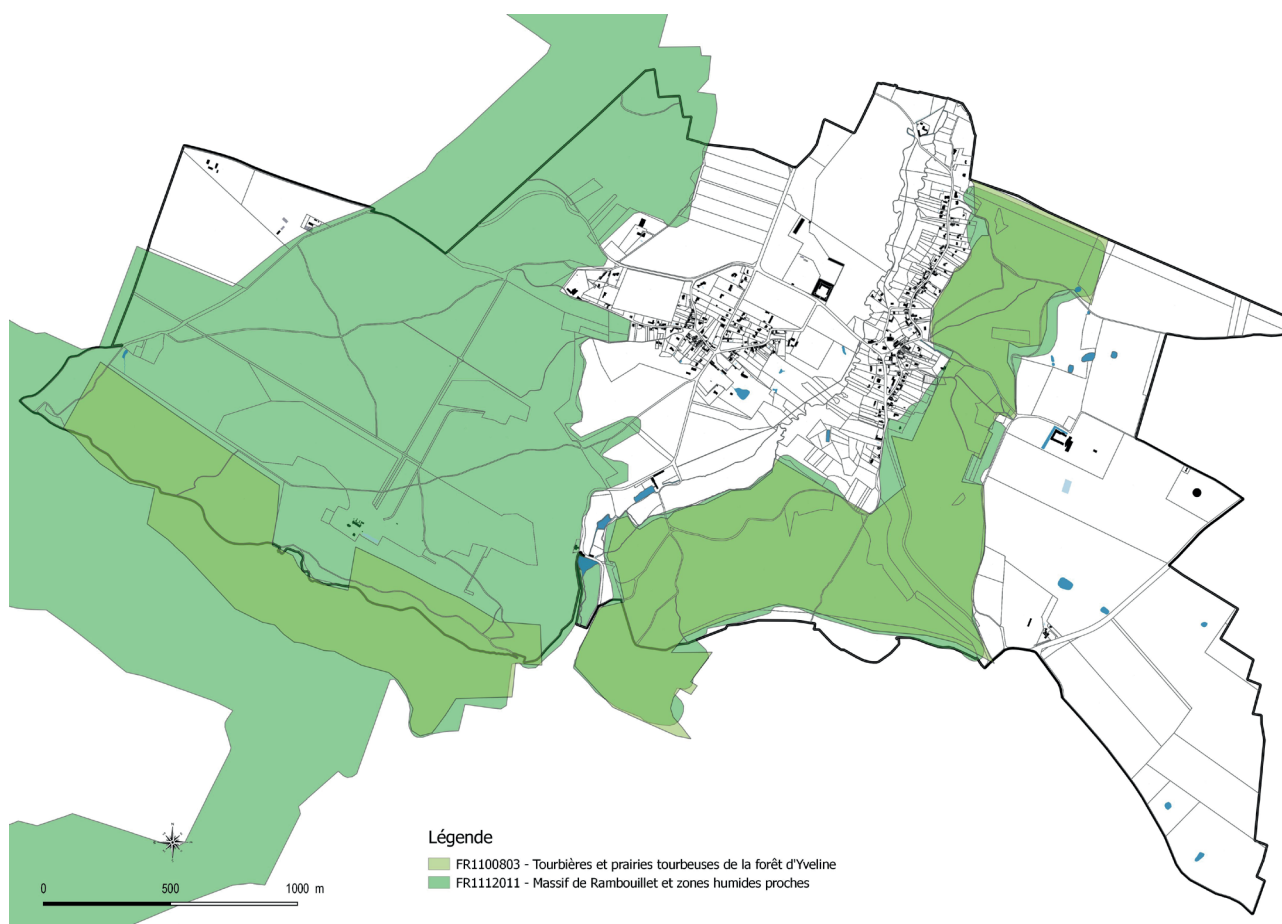
	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS	Aucun projet	<p>Possibilités de densification des zones U. Néanmoins, la protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 hectares implique une inconstructibilité dans une bande 50 mètres du Massif qui correspond au site N2000.</p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p>	<p>10 à 15 logements à horizon 2025 dans les zones U</p> <p>Limitation de l'imperméabilisation</p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p>	<p>10 à 15 logements à horizon 2025 dans les zones U</p> <p>Limitation de l'imperméabilisation</p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p>

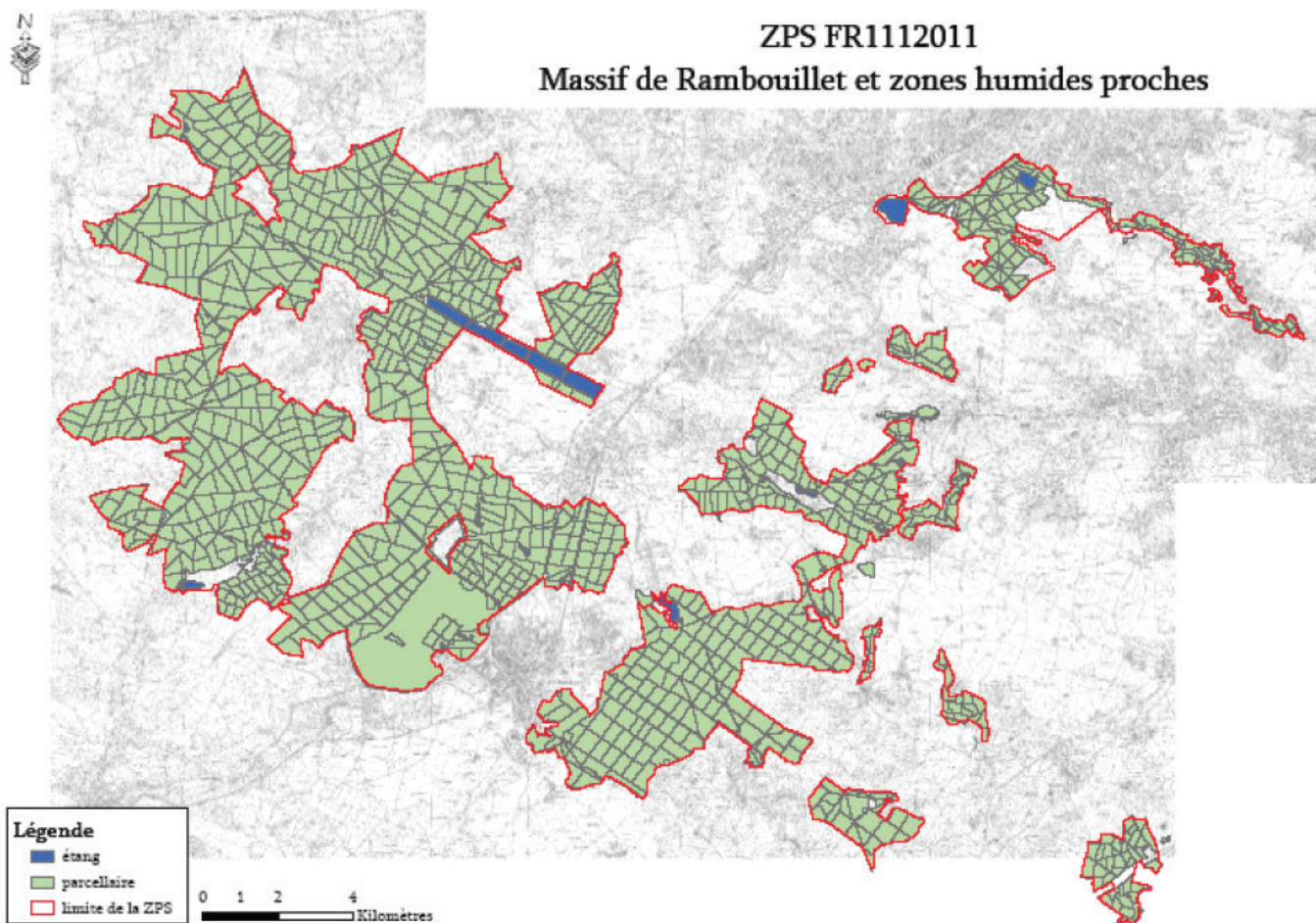
8.3 PRESENTATION DES SITES NATURA 2000

7.2.1 Descriptif des sites Natura 2000

Le territoire de la Commune est concerné par deux zones Natura 2000, l'une désignée au titre de la Directive oiseaux (Zone de Protection Spéciale) l'autre au titre de la Directive Habitats (Zone Spéciale de Conservation).

Ces sites Natura 2000 ne s'arrêtent pas à la limite communale. Ils sont connectés aux territoires voisins au Nord et au Sud.





Source : Document d'Objectifs du Massif de Rambouillet FR112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches »

Le site FR112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches, se situe à l'Ouest de la région Ile de France sur les départements de l'Essonne (4%) et des Yvelines (96%).

Avec une surface de 17 110 hectares, le «Massif de Rambouillet et zones humides proches» est un des plus grands sites Natura 2000 d'Île-de-France. Il s'étend sur 35 communes du département des Yvelines et une commune de l'Essonne. Le site est le support d'une grande diversité de milieux. Ils offrent des capacités d'accueil variées pour les espèces, en particulier les oiseaux qui trouvent :

- de grands espaces forestiers essentiellement à base de peuplement feuillus (chênes) mais aussi de résineux (pins)
- des zones ouvertes agricoles, landes sableuses, friches, clairières intra-forestières, ainsi que les premiers stades de régénérations forestières,
- et des zones humides à roselières et étangs favorables à leur développement sur le site

Parmi les 70 espèces d'oiseaux identifiés sur le site, 7 sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux, et 13 ont été déclarés «espèces cibles» de la ZPS, le site jouant un rôle dans leur préservation au plan national.

Les habitats et les espèces présents sur le site et qui justifient le classement de ce dernier en Natura 2000 sont les suivants:

20 habitats relevant de la directive ont été répertoriés:

- Hêtraies-chênaies collinéennes à Houx
- Hêtraies-chênaies à Jacinthe des bois
- Frênaies de ravin hyperatlantique à Scolopendre
- Chênaies pédonculées à Molinie bleue
- Boulaies pubescentes tourbeuses de plaine
- Aulnaies-frênaies à Laîche espacée des petits ruisseaux
- Aulnaies à hautes herbes
- Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces
- Végétation des tourbières hautes actives
- Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion
- Végétation des bas-marais neutro-alkalins
- Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophique planitaire à collinéenne des régions atlantiques, des *Littorelletea uniflorae*
- Communautés à characées des eaux oligo-mésotrophes basiques
- Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée avec ou sans feuilles flottantes
- Mares dystrophes naturelles
- Landes nord-atlantiques sèches à sub-sèches
- Landes humides atlantiques septentrionales à Bruyère à 4 angles
- Landes humides atlantiques tempérées à Bruyère ciliée et Bruyère à 4 angles

11 espèces relevant de la directive ont été identifiées sur le site:

- *Luronium natans*
- *Barbastella barbastellus*
- *Myotis beichsteini*
- *Myotis emarginatus*
- *Myotis Myotis*
- *Triturus cristatus*
- *Lampetra planeri*
- *Cottus gobio*
- *Coenagrion mercuriale*
- *Euplagia quadripunctaria*
- *Lucanus cervus*

13 espèces d'oiseaux relevant de la directive Oiseaux ont été identifiées sur le site:

- *Lullula arborea* (Alouette lulu)
- *Sylvia undata* (Fauvette pitchou)
- *Circus cyaneus* (Busard Saint-Martin)
- *Caprimulgus europaeus* (Engoulevent d'Europe)
- *Dryocopus martius* (Pic noir)
- *Dendrocops medius* (Pic mar)
- *Pernis apivorus* (Bondrée apivore)
- *Ixobrychus minutus* (Blongios nain)
- *Pandion haliaetus* (Balbuzard pêcheur)
- *Circus aeruginosus* (Busard des roseaux)
- *Botaurus stellaris* (Buto étoilé)
- *Alcedo atthis* (Martin pêcheur d'Europe)
- *Sterna hirundo* (Strene pierregarin)

CARACTERE GENERAL DU SITE

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	4 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
N16 : Forêts caducifoliées	80 %
N17 : Forêts de résineux	8 %
N19 : Forêts mixtes	3 %

Source : DOCOB

QUALITE ET IMPORTANCE

Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs.

La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- forestières, dont le Pic mar,
- fréquentant les clairières et les landes (Engoulevent...)
- des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

MENACES ET PRESSIONS

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notable sur le site

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
L	A07	Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques		I
L	B02.03	Elimination du sous-bois		I
L	H01	Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)		O
L	K02.03	Eutrophisation (naturelle)		I

M	B02.04	Elimination des arbres morts ou dépérissants		I
M	G01	Sports de plein air et activités de loisirs et récréatives		I

Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
M	J02.06	Captages des eaux de surface		I

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

Source : DOCOB

Des objectifs de développement durable ont été définis dans le DOCOB; 4 objectifs sont établis pour les milieux forestiers et associés, 4 objectifs pour les étangs et zones humides et 5 objectifs sont transversaux.

Milieux forestiers et associés

- Maintenir des habitats favorables aux espèces forestières
- Maintenir des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts
- Restaurer des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts
- Améliorer les conditions d'implantation d'espèces en forêt

Étangs et zones humides

- Conserver et gérer les milieux humides particulièrement les roselières
- Aménager des sites de reproduction artificiels
- Maîtriser les activités scientifiques, halieutiques, sur certains secteurs en période sensible
- Contrôler les espèces envahissantes

Objectifs transversaux

- Maîtriser les causes de dérangements
- Contrôler les populations de sanglier
- Améliorer, compléter, préciser les connaissances de certaines espèces prioritaires sur la ZPS
- Suivre l'évolution des populations des différentes espèces prioritaires
- Communiquer, sensibiliser sur Natura 2000 et les espèces, animer le DOCOB

Le Site Natura 2000 –FR1100803 Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline

Le site FR1100803 Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline, se situe à l'Ouest de la région Ile de France sur le département des Yvelines.

Il s'étend sur 9 communes du département et 820 hectares.

La forêt des Yvelines abrite un ensemble de milieux tourbeux de nature différente, considérés en France comme relictuels et rares à l'étage planitiaire. En outre, une dizaine d'espèces végétales protégées a été recensée.

Les tourbières et les prairies tourbeuses sont des milieux relictuels fragiles qui subissent encore des perturbations hydrauliques et sont menacés par la concurrence arbustive.

Les habitats et les espèces présents sur le site et qui justifient le classement de ce dernier en Natura 2000 sont les suivants:

13 habitats relevant de la directive ont été répertoriés:

- Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nano-juncetea
- Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
- Landes sèches européennes
- Formations herbues à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)
- Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin
- Tourbières de transition et tremblantes
- Tourbières basses alcalines
- Tourbières boisées
- Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
- Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
- Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion
- Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur

11 espèces relevant de la directive ont été identifiées sur le site:

- *Leucorrhinia pectoralis*
- *Lucanus cervus*
- *Lampetra planeri*
- *Triturus cristatus*
- *Myotis Myotis*
- *Lurionium natans*
- *Euplagia quadripunctaria*

CARACTERE GENERAL DU SITE

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	5 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5 %
N16 : Forêts caducifoliées	89 %

Source : DCOB

QUALITE ET IMPORTANCE

La forêt d'Yveline abrite un ensemble de milieux tourbeux de nature différente, considérés en France comme relictuels et rares à l'étage planitiaire. En outre, une dizaine d'espèces végétales protégées a été recensée.

MENACES ET PRESSIONS

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notable sur le site


Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
H	K04.01	Compétition (flore)		I
M	K01.03	Assèchement		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]

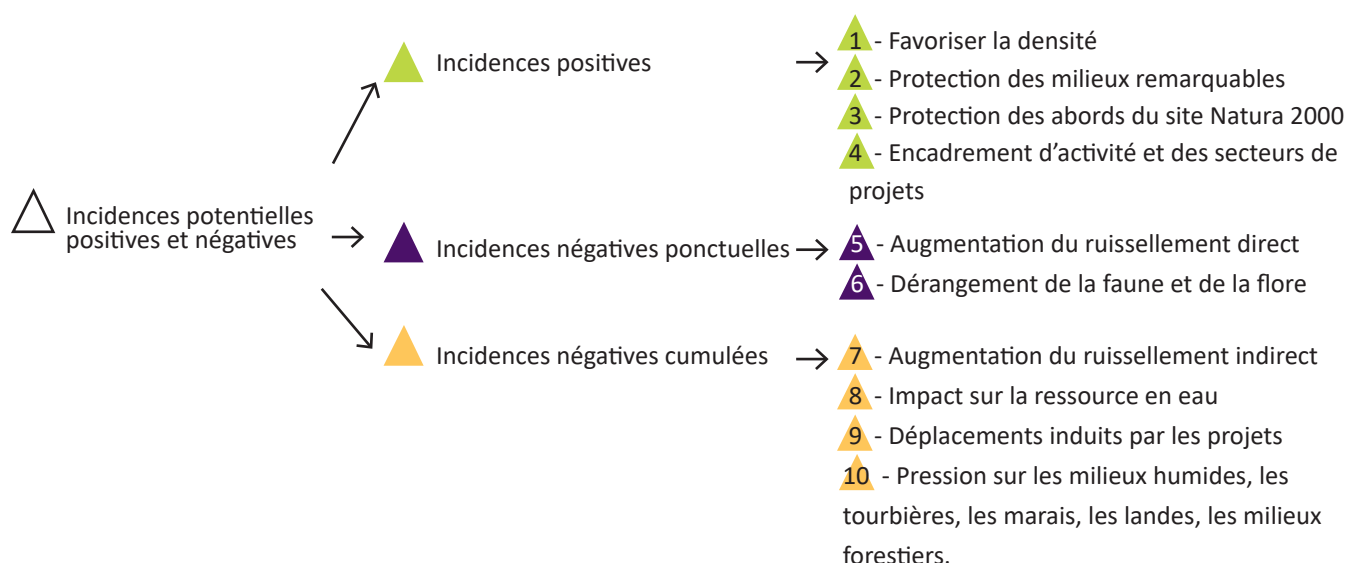
- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

Source : DCOB




8.4 RELATIONS DES SITES DE PROJETS AVEC L'ESPACE NATURA 2000



8.4.1. Évaluation détaillée des incidences



- L'impact potentiel des projets inscrits dans le PLU est ici évalué sous la forme de tableaux analytiques. Les types d'incidences potentiellement engendrées par chaque projet ont été listées et affectées au(x) projet(s) concernés.
- La nature des incidences potentielles impactant le site Natura 2000 sera également précisée. Les différents types d'incidences signalés par le motif  sont développés dans les chapitres suivants :














































































Les projets signalés par * sont présentés de manière plus approfondie dans la partie suivante du fait de leur proximité immédiate avec le site Natura 2000.

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET D'HABITAT	Aucun projet	Aucun projet	<ul style="list-style-type: none"> 0,8 hectare de zone à urbaniser, à l'intérieur du tissu urbain, à vocation d'habitat*  <ul style="list-style-type: none"> 10 logements à Horizon 2025 en zone 1AU* 	<ul style="list-style-type: none"> 0,8 hectare de zone à urbaniser, à l'intérieur du tissu urbain, à vocation d'habitat* 10 logements à Horizon 2025 en zone 1AU* 

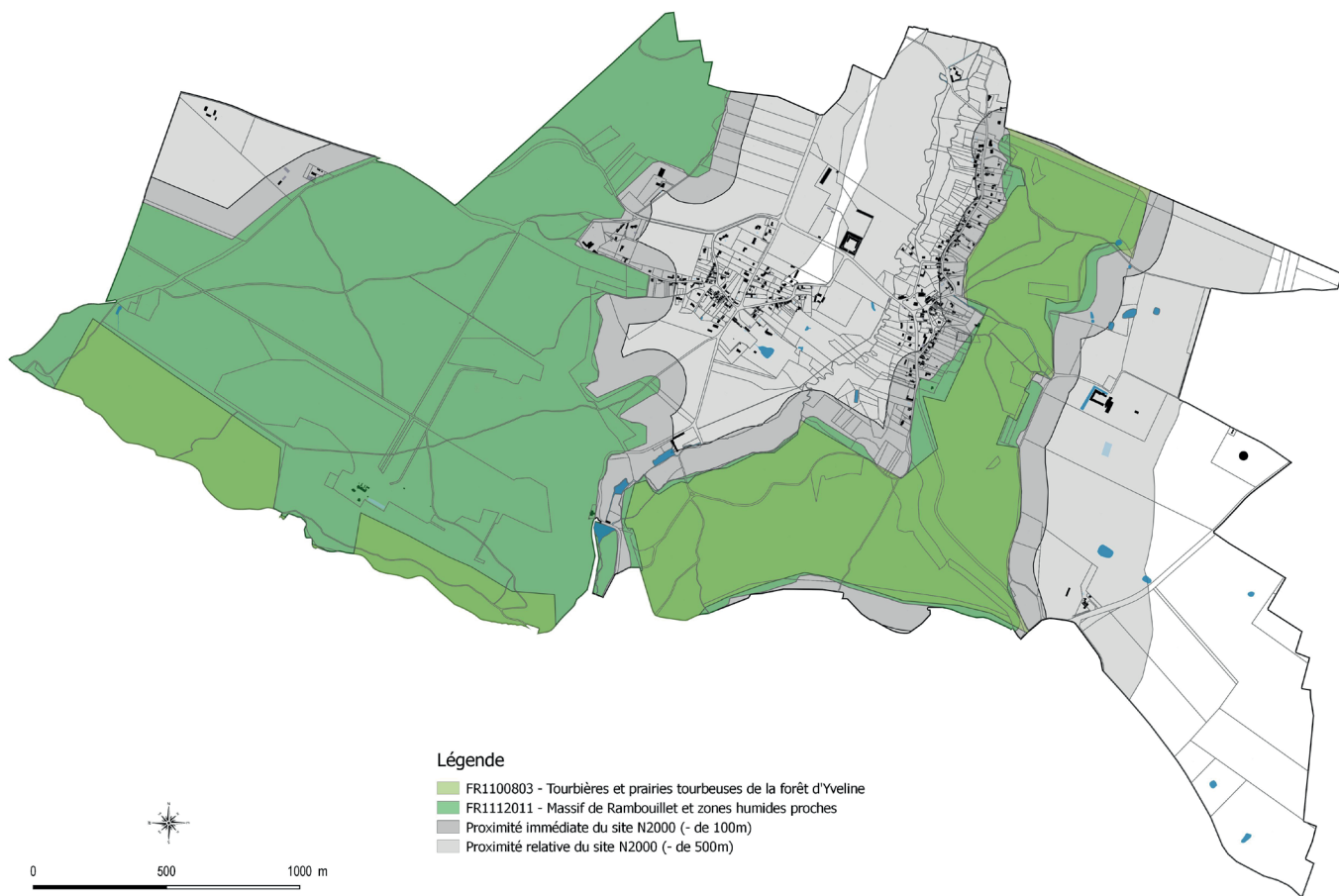
	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET D'ACTIVITÉ	Aucun projet	Aucun projet	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de développer dans les zones UA des commerces et activités de service et des équipements d'intérêt collectif et dans les zones UB, de l'artisanat et du commerce de détail sous condition 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de développer dans les zones UA des commerces et activités de service et des équipements d'intérêt collectif et dans les zones UB, de l'artisanat et du commerce de détail sous condition 

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET AGRICOLE	Aucun projet	Le règlement permet la création d'exploitations agricoles et l'évolution des constructions existantes (extensions, annexes). Néanmoins, la protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 hectares implique une inconstructibilité dans une bande 50 mètres du Massif qui correspond au site N2000.	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de création d'exploitations agricoles et sylvicoles en zones A et N. 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de création d'exploitations agricoles et sylvicoles en zones A et N. 

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS	Aucun projet	<p>Possibilités de densification des zones U. Néanmoins, la protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 hectares implique une inconstructibilité dans une bande 50 mètres du Massif qui correspond au site N2000.</p> <p></p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p></p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p></p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p></p>	<p>10 à 15 logements à horizon 2025 dans les zones U</p> <p></p> <p>Limitation de l'imperméabilisation</p> <p></p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p></p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p></p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p></p>	<p>10 à 15 logements à horizon 2025 dans les zones U</p> <p></p> <p>Limitation de l'imperméabilisation</p> <p></p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p></p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p></p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p></p>

	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	<p>Emplacement réservé pour l'extension du cimetière</p> <p>  </p> <p>Le règlement permet le changement de destination du Moulin des Roches</p> <p> </p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p></p> <p>Protection en Espace Boisés Classés</p> <p> </p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p></p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p> </p> <p></p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p> </p> <p>Protection des abords du Ru des Vaux (10m) et de sa ripisylve (5m)</p> <p></p> <p>Possibles aménagements sportifs légers</p> <p> </p>	<p>Emplacement réservé pour l'extension du cimetière</p> <p>  </p> <p>Le règlement permet le changement de destination des Bouillons</p> <p> </p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p></p> <p>Protection en Espace Boisés Classés</p> <p>  </p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p></p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p> </p>	<p>Évolution des constructions existantes (extensions, annexes) en zones A et N</p> <p> </p> <p>Emplacement réservé pour la création d'un chemin et emplacement réservé pour la création d'un chemin et d'un espace récréatif face au château de la Cour Senlisse</p> <p>  </p> <p>Changement de destination des bâtiments repérés en zone N</p> <p> </p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p></p> <p>Protection en Espace Boisés Classés</p> <p> </p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p></p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p> </p> <p>Protection des abords du Ru des Vaux (10m) et de sa ripisylve (5m)</p> <p></p> <p>Possibles aménagements sportifs légers</p> <p> </p>	<p>Évolution des constructions existantes (extensions, annexes) en zones A et N</p> <p> </p> <p>Trois emplacements réservés</p> <p>  </p> <p>Changement de destination des bâtiments repérés en zone N</p> <p> </p> <p>Voies et chemins repérés au titre du L151-38 du CU</p> <p></p> <p>Protection en Espace Boisés Classés</p> <p> </p> <p>Protection d'éléments paysagers et patrimoniaux au titre du L151-19 et d'éléments de la trame verte et bleue L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p></p> <p>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</p> <p> </p> <p>Protection des abords du Ru des Vaux (10m) et de sa ripisylve (5m)</p> <p></p> <p>Possibles aménagements sportifs légers</p> <p> </p>

PROXIMITÉ IMMÉDIATE ET RELATIVE AUX SITES NATURA 2000



8.4.2. Les incidences positives du PLU

FAVORISER LA DENSITÉ

- Le PADD, prévoit la création d'environ 20 à 25 logements à horizon 2025.

Les 20 à 25 logements prévus se réaliseront au sein du tissu bâti existant (enveloppe urbaine du Plan de Parc du Pnr HVC) :

- 10 à 15 logements par l'évolution douce du tissu bâti (zones U)

- environ 10 logements sur un ensemble de fonds de jardins représentant un coeur d'îlot peu dense dans l'enveloppe urbaine (zone 1AU).

L'optimisation du tissu bâti existant permet de réduire la consommation d'espace naturel et agricole et de limiter la dispersion de l'urbanisation. Cette répartition du développement envisagé tend à la préservation des sites Natura 2000.

PROTECTION DES MILIEUX REMARQUABLES

Les sites Natura 2000 sont protégés par le PLU grâce au classement en zone naturelle et en zone naturelle protégée. Ce zonage assure la protection des espaces naturels à fort potentiel écologique.

En zone Np, tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions sont interdits à l'exception des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

En zone N, tous les modes d'occupation du sol sont conditionnés. Les nouvelles constructions autorisées relèvent uniquement des exploitations forestières, des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...), des extensions mesurées et des annexes aux habitations.

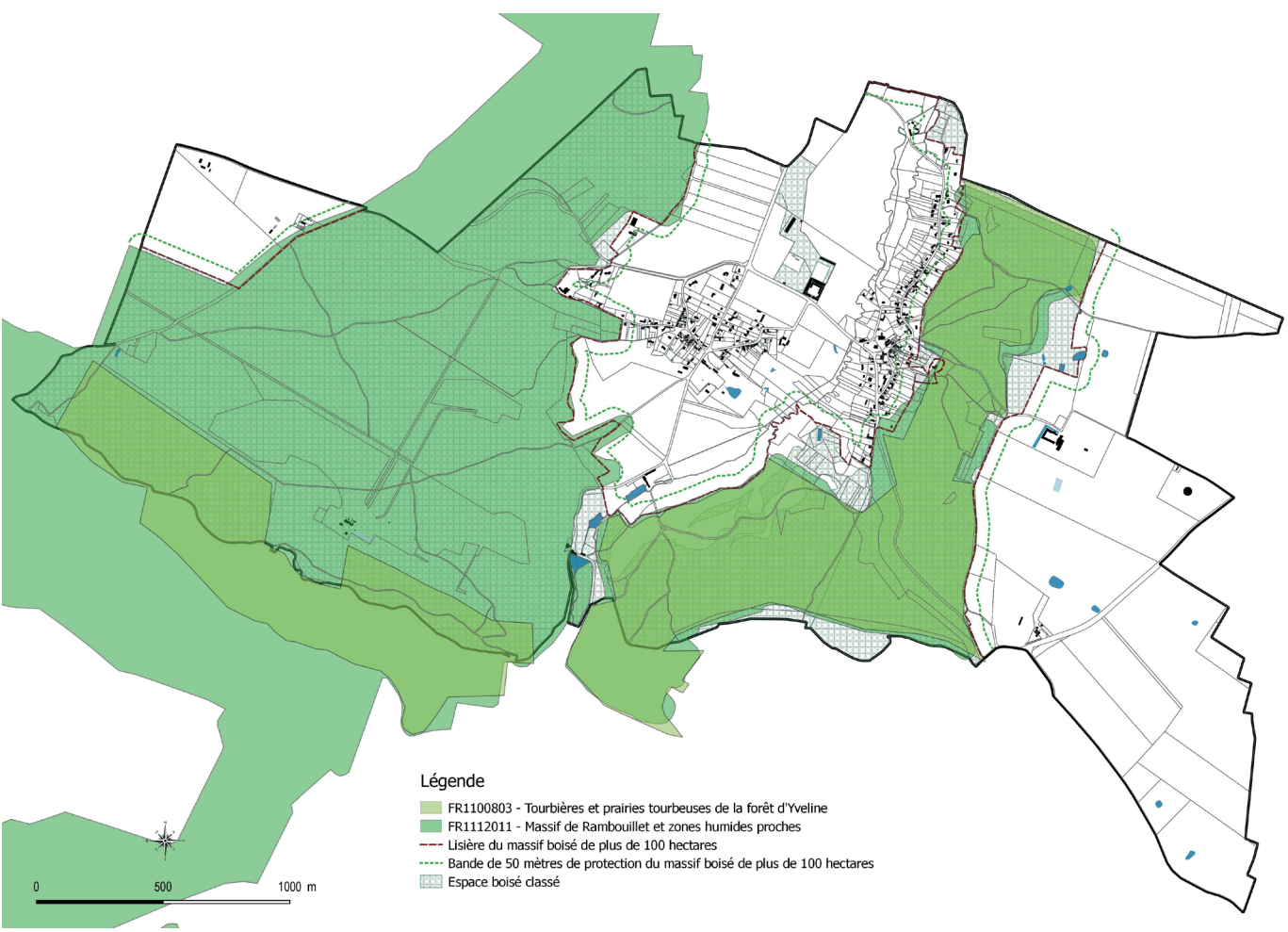
3 PROTECTION DES ABORDS DU SITE NATURA 2000

Dans l'élaboration du projet de planification, le choix des secteurs de projet s'est fait dans le souci de préservation des espaces remarquables et de leur proximité. La proximité d'un site Natura 2000 a constitué un critère de choix dans la sélection des sites d'accueil du développement du projet de PLU.

Les sites Natura 2000 sur la commune bénéficient de la protection du Massif boisé de Rambouillet qui se traduit dans le PLU au travers de plusieurs dispositions qui contribuent à la protection des espaces sur le pourtour de la zone Natura 2000 :

- Les lisières du Massif Boisé de plus de 100 hectares jouent dans de nombreux cas le rôle de "zone tampon" par rapport au site Natura 2000 classé en Zone Naturelle (N) et Naturelle protégée (Np) au règlement graphique du PLU. En dehors du site urbain constitué, une bande de 50 mètres est inconstructible par rapport à la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares. Seules les extensions et les annexes y sont autorisées sous conditions.
- Les enveloppes urbaines ont détourné de vastes pans de jardins. Ainsi le site Natura 2000 est peu en contact de zones urbaines. Ces zones de contact sont essentiellement à l'Est de la rue du Moulin d'Aulne.
- Les principaux boisements remarquables ont été repérés sur le plan de zonage en tant qu'Espaces Boisés Classés. Des dispositions particulières sont exposées à l'article 2.3.5. du règlement écrit.

La quasi intégralité du territoire communal est comprise dans un périmètre de 500 mètres d'un site Natura 2000. Malgré cette proximité, aucun secteur de projet n'est inscrit en zone Natura 2000. La localisation des secteurs de projet prend en compte les espaces boisés, les corridors écologiques et la présence de zones humides.



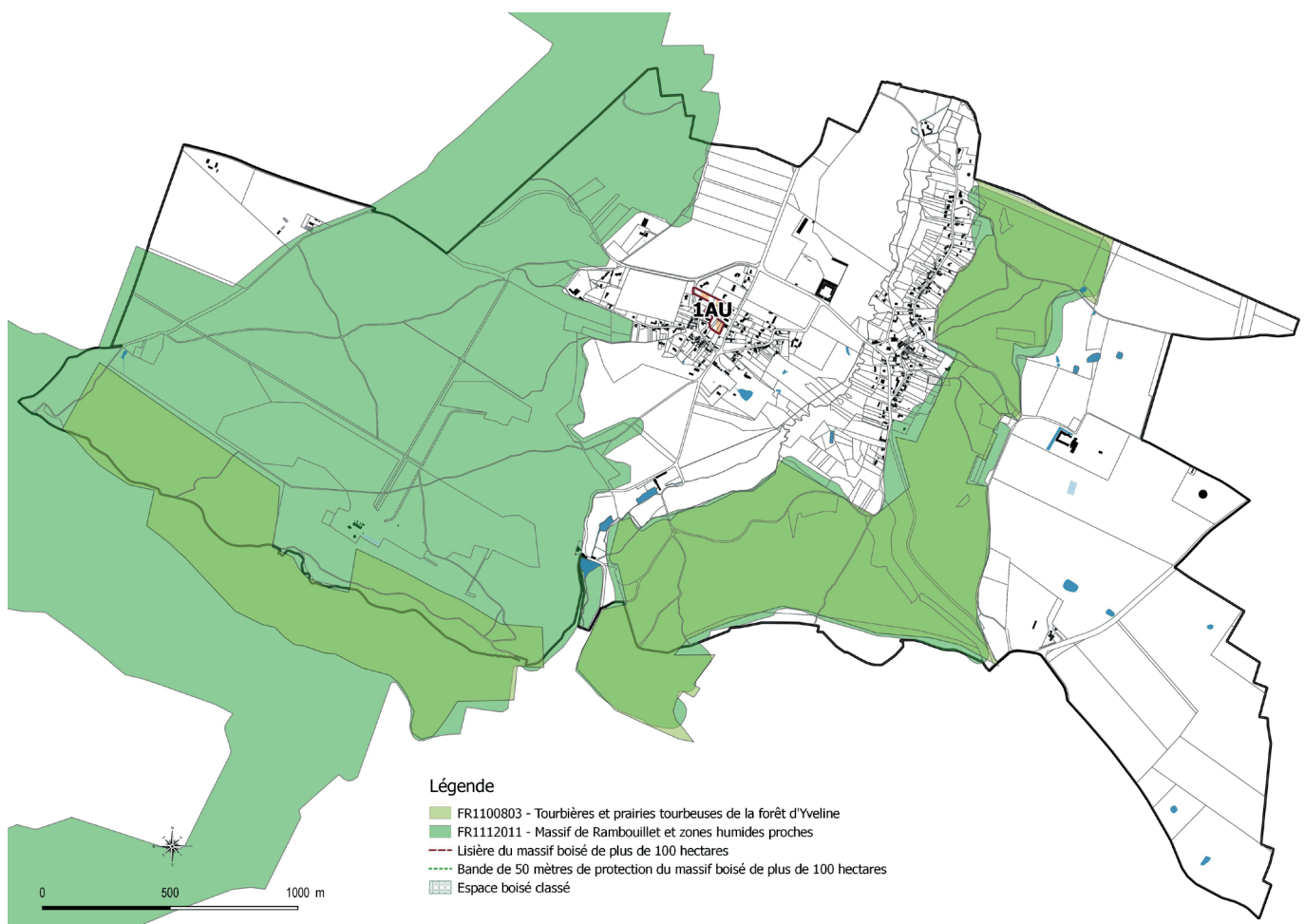
Au travers du zonage, du règlement et des OAP, le PLU prévoit de nombreuses dispositions allant dans le sens de la préservation des espaces boisés, des espaces remarquables, d'un maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines et de la création de lisières urbaines, agricoles et forestières qualitatives contribuant à la connectivité écologique au sein du territoire, comme par exemple :

- L'article 2.3.1 des zones urbaines et à urbaniser indique qu'un minimum de surface (défini selon la zone) doit être traité en espace jardiné de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 2.3.2 encadre également la nature des essences plantées et alerte sur l'introduction d'espèces invasives : les nouvelles plantations devront préférentiellement être choisies parmi une liste d'essences locales recommandées par le Pnr HVC et figurant à l'annexe 4 du règlement écrit. Les espèces invasives sont listées en annexe 5.

- Le Massif forestier est protégé en tant qu'Espace Boisé Classé. Des dispositions particulières sont exposées à l'article 2.3.5. du règlement écrit.

- Les OAP permettent de contrôler l'implantation des constructions nouvelles sur le secteur de projet en zone 1AU. Elles imposent un respect de la végétation existante afin de maintenir les espaces et les éléments structurant pour le paysage.

Ces différentes dispositions participent au maintien d'un potentiel écologique au sein et aux franges des zones urbaines, limitant ainsi les impacts indirects sur les sites Natura 2000.



8.4.3. Les incidences négatives potentielles du PLU

Au-delà des secteurs de projets situés à proximité immédiate de la zone Natura 2000, il est important de prendre en compte les incidences potentielles cumulées qu'engendrent l'ensemble des évolutions prévues par le PLU. Celles-ci sont exposées ci-après avec les mesures permettant de les limiter.

Une zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat est inscrite dans le PLU. Elle est située dans le tissu urbain existant, conformément aux enveloppes urbaines du Plan de Parc du Pnr HVC. Elle se situe à une distance relative du site Natura 2000 d'environ 300 mètres.

Son développement n'aura donc pas un impact direct sur les espaces Natura 2000 mais pourrait potentiellement engendrer des incidences indirectes cumulées.

Par ailleurs, le projet de PLU comprend, par ses orientations, quatre possibilités de projets situés dans le périmètre de proximité immédiate au site Natura 2000 (<100m). Ils sont exposés ci-après avec les mesures inscrites dans le PLU permettant de réduire leurs impacts potentiels.



AUGMENTATION DU RUISSELLEMENT DIRECT

Le développement de l'urbanisation engendre une imperméabilisation des sols. Cela augmente le ruissellement des eaux qui se sont chargées, en milieu urbain, de dépôts polluants liés au trafic automobile et aux activités industrielles.

Les sites Natura 2000 se situent principalement sur les espaces boisés classés en forêt de protection. Le PLU traduit cette servitude par un classement en espaces boisés classés.

Les secteurs de projet sont à une distance du site Natura 2000 qui n'induit pas d'incidences directes en matière de ruissellement.



DÉRANGEMENT DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Projets agricoles et évolution des espaces naturels et agricoles :

Les évolutions possibles situées, dans un périmètre de proximité immédiate (<100m) au site Natura 2000 et décrites ci-avant, n'engendrent pas, par leur ampleur, de dérangements nuisibles à la faune et à la flore.

7

AUGMENTATION DU RUISSELLEMENT INDIRECT OU PAR EFFETS CUMULÉS

Projets d'habitat, d'activités et évolution des espaces urbanisés :

Le PLU prévoit à l'échelle du territoire le développement d'un secteur de projet dont l'urbanisation engendrera un accroissement des surfaces imperméabilisées :

- 0,8 hectares sont destinés à être urbanisés à horizon 2025. Le développement d'un projet urbain sur ce secteur induit une augmentation du ruissellement à l'échelle du site.
- 33 ha des zones UA, UB, et UH sont situés à moins de 500m du site Natura 2000. Ils peuvent être renforcés par la densification potentielle du tissu bâti existant, entraînant une augmentation légère à l'échelle de chaque site.
- Concernant l'évolution limitée des bâtiments existants à moins de 500m du site Natura 2000, les secteurs concernés n'entraînent qu'une augmentation souvent anecdotique du ruissellement du fait de l'extension limitée de la surface bâtie existante (30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU).

Le PLU encadre le développement des constructions afin de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 3.2.2 du règlement écrit reprend les dispositions du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge Yvette et limite notamment les débits de fuite.

Par ailleurs l'article 2.3.1 du règlement écrit des zones U et AU définit un coefficient de pleine terre qui permet de conserver une capacité d'absorption des sols.

Projets agricoles :

Dans le champ de 500 mètres du site Natura 2000, la zone agricole comprend environ 44 hectares pouvant accueillir des installations agricoles.

8

IMPACT SUR LA RESSOURCE EN EAU

Le projet de PLU implique des besoins en eau potable et une sollicitation du réseau plus importants. Selon les hypothèses de développement, environ 13 habitants supplémentaires sont attendus à Horizon 2025. Ces habitants seront accueillis dans les zones urbaines de Senlisse et de Garnes, par densification de ces secteurs et sur le secteur de projet dans le hameau de Garnes.

Cette croissance démographique représentera un besoin supplémentaire de l'ordre de 1600m³ d'eau potable.

Cependant, le projet de PLU n'entraîne pas de perturbations de niveaux de nappes qui pourraient impacter significativement l'équilibre du site Natura 2000.

10

PRESSION SUR LES MILIEUX

La pression sur les milieux est induite par la possibilité de densification du tissu bâti à proximité immédiate et relative du site N2000 dans les zones U.

Cependant, les zones urbaines ont été découpées de telle façon à préserver les vastes fonds de parcelle. Ainsi, une zone naturelle fait souvent «tampon» entre les zones U et les zones Natura 2000.

8.5 CONCLUSION

L'espace urbanisé de Senlisse représente 33 hectares. 96% de l'espace communal est classé en zones naturelles et agricoles. Seul 0,8 hectare est prévu à l'urbanisation. Ce secteur est localisé au sein du tissu bâti existant.

Les incidences potentielles des évolutions du tissu ont été étudiées à l'échelle des sites et à celui de la commune en prenant en compte les effets cumulés.

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, les nombreuses mesures mises en place par le PLU permettent de limiter et d'éviter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire au site Natura 2000 et ses abords :

- Protection du site Natura 2000 par un classement de l'espace forestier en Espaces Boisés Classés (EBC) et un zonage N et Np,
- Protection des abords du Site Natura 2000 par la protection des lisières du massif boisé de plus de 100 hectares,
- Développement urbain privilégié au sein des tissus bâtis existants,
- Prise en compte de la richesse et la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets,
- Limitation du ruissellement grâce à la mise en place d'un coefficient de pleine terre,
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur la commune.

L'évaluation des incidences menées permet de conclure que le PLU ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 et il apporte une protection plus fine du patrimoine à fort potentiel écologique au sein du futur document de planification.

L'absence d'impact avéré au sein du projet de planification urbaine envers ces espaces Natura 2000, au vu de la taille des secteurs de projets, ne permet pas d'établir une liste de mesures compensatoires ou de mesures de réduction des effets. Aucun projet ne s'inscrit dans les périmètres Natura 2000.

8. Indicateurs pour l'évaluation du Plan

Le Code de l'Urbanisme impose désormais à la commune de suivre et d'évaluer l'application du Plan Local d'Urbanisme. Il rappelle, conformément à l'article L153-27 que : *"Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, (...) le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 (...). L'analyse des résultats donne lieu à une délibération (...) du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan"*.

De nombreuses données peuvent être utilisées pour construire des indicateurs de suivi du document d'urbanisme; ceux-ci sont présentés dans la présente partie.

AXE 1 : LES 4 POINTS CARDINAUX COMME POINTS DIRECTEURS

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODICITÉ
D'est en ouest : relier les entités bâties du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes en renforçant les liens physiques et symboliques entre ces deux entités	Réalisation d'aménagements aux abords du Château de la Cour Senlisse jusqu'à l'ancien lavoir	Commune	9 ans
	Évolution du linéaire de liaisons douces créées ou aménagées	Commune	9 ans
	Observatoire photographique sur la RD91 de Garnes vers Senlisse et sur la RD149.	Commune	9 ans

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODICITÉ
Du nord au sud : traverser la commune par la vallée du Ru des Vaux	Suivi de l'évolution de la surface couverte par les boisements	Commune Orthophotographie 2014	9 ans
	Évolution du linéaire de liaisons douces créées ou aménagées	Commune	9 ans

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODICITÉ
Du nord au sud et d'est en ouest : organiser le développement de la commune à partir des noyaux historiques du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes et de leur place respectives	Évolution du nombre d'habitants Nombre de permis de construire	Commune, Insee Recensement de la population Permis de construire	Selon la périodicité du RGP B i l a n annuel (PC)
	Nombre de permis de construire pour la restauration du bâti existant/an	Commune Permis de construire Cadastre	B i l a n annuel
	Évolution de la lisière du Massif Boisé	Commune Orthophotographie 2014 Cadastre 2015	9 ans
	Nombre de projets réalisés issus de divisions parcellaires/an	Commune Permis de construire Cadastre	B i l a n annuel
	Réalisation de l'opération d'aménagement (OAP) du secteur en 1AU	Commune Permis de construire Cadastre	9 ans
	Observatoire photographique sur la place verte et la place de l'église	Commune	9 ans

AXE 2 : LES 4 ENTITÉS PAYSAGÈRES À VALORISER ET À PRÉSERVER

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODI-CITÉ
Protéger le massif boisé et prendre en compte sa multifonctionnalité	Suivi de l'évolution de la surface couverte par les boisements	Commune Orthophotographie 2014	9 ans
	Évolution de la lisière du Massif Boisé	Commune Orthophotographie 2014 Cadastre 2015	9 ans
	Suivi de l'occupation du sol par le bâti isolé : Évolution de l'occupation du sol et analyse de la consommation d'espace	Commune, Pnr Orthophotographie 2014-2025 Suivi des permis de construire	9 ans

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODI-CITÉ
Préserver et valoriser la Vallée patrimoniale et écologique du Ru des Vaux	Suivi de l'évolution de la surface couverte par les boisements	Commune Orthophotographie 2014	9 ans
	Suivi des demandes de modification sur le bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme	Commune Permis de construire Cadastre	B i l a n annuel
	Observatoire photographique sur la vallée du Ru des Vaux	Commune	9 ans
	Suivi des crues du Ru des Vaux	Commune	9 ans

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODI-CITÉ
Pérenniser les espaces et les fonctions agricoles et maintenir les ouvertures paysagère	Suivi des surfaces de prairie et évolution des plateaux agricoles : Évolution de l'occupation du sol et analyse de la consommation d'espace	Commune, Pnr Orthophotographie 2014-2025	9 ans
	Suivi des installations agricoles	Commune	9 ans
	Réalisation d'aménagements aux abords du Château de la Cour Senlisse jusqu'à l'ancien lavoir (verger conservatoire)	Commune	9 ans
	Suivi des demandes de changement de destination	Commune Permis de construire	9 ans

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODI-CITÉ
Donner les conditions d'un développement urbain qui respecte l'intégrité des paysages et du patrimoine	Suivi des demandes de modification de façade sur le bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme	Commune Permis de construire Cadastre	B i l a n annuel
	Observatoire photographique Rue du Moulin d'Aulne (Senlisse) et rue de la Châtaigneraie (Garnes)	Commune	Annuel

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODI-CITÉ
Conforter la trame verte et bleue	Suivi des demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	Commune	9 ans

AXE 3 : LES FONDEMENTS DES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DU MAINTIEN DE LA POPULATION

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODICITÉ
Permettre le maintien d'une commune familiale et répondre aux besoins de la population actuelle	Évolution du nombre d'habitants Nombre de permis de construire	Commune, Insee Recensement de la population Permis de construire	Selon la périodicité du RGP B i l a n annuel (PC)
	Surfaces de plancher des nouvelles constructions par secteur et selon la taille des parcelles	Commune Permis de construire Cadastre	B i l a n annuel

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODICITÉ
Conforter l'attractivité résidentielle dans les multiples composantes de l'activité locale	Nombre de services et activités	Commune, Insee	Selon la périodicité du RGP
	Évolution du débit des connexions	Conseil Général des Yvelines	9 ans
	Nombre de places réservées au covoiturage, à la voiture électrique, aux vélos sur l'espace public	Commune	9 ans

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODICITÉ
Promouvoir les économies d'énergie et l'habitat durable au travers de l'actualisation du bâti existant et des futurs projets	Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune	9 ans
	Suivi des autorisations d'urbanisme pour la rénovation énergétique des bâtiments	Commune A u t o r i s a t i o n s d'urbanisme	9 ans

ORIENTATIONS	INDICATEURS POSSIBLES	PRODUCTEUR DE LA DONNÉE / SOURCE	PÉRIODICITÉ
Prendre en compte les risques et les nuisances, et limiter l'impact des futurs projets	Nombre de permis de construire délivrés dans la zone de nuisance de la RD906	Commune	9 ans
	Nombre de permis de construire délivrés dans la zone d'aléa moyen concernant le risque retrait-gonflement des argiles	Commune	9 ans

ANNEXE

ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES