

Commune de Saulx-Marchais (78)
Mairie de Saulx-Marchais
Rue de la Mairie
78650 - Saulx-Marchais
Tél : 01 34 87 45 18

MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SAULX-MARCHAIS

Approuvée le 18/12/2019

PIECE 1.A. RAPPORT DE PRESENTATION : EXPOSE DES MOTIFS

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 18.12.2019
approuvant la modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme de Saulx-Marchais

Le Maire, Jacques CHAUMETTE

Elaboration du dossier :



Manon DRUET, Urbaniste indépendante
www.md-urbanisme.com
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28
Mail : manondruet@gmail.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
I. Objectif de la modification du P.L.U.....	2
II. La procédure de « modification » du P.L.U.	2
III. Contexte communal	5
I. JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DU P.L.U.....	6
I.1. Modifications du règlement écrit	6
Objet 1 – Mieux encadrer la forme urbaine (articles UA, UG et UH 6, 7, 8 et 14).....	6
Objet 2 – Gérer la problématique des accès (articles UA UG UH A et N 3)	10
Objet 3 – Améliorer L'aspect extérieur des constructions (articles UA UG UH AUL 11).....	12
Objet 4 – Améliorer les abords des constructions (articles AU UH UH 13).....	16
I.2. Création d'Orientations d'aménagement et de programmation	17
Introduction	17
OAP Secteur 1 – Hangars du 6 rue de l'église	18
OAP Secteur 2 – « le chemin de mantes » rue du rouet	20
OAP Secteur 3 – « Devant Rouet », rue du rouet.....	22
OAP Secteur 4 – rue du rouet.....	23
OAP Secteur 5 – 8 10 12 rue de la Tuilerie	24
OAP Secteur 6 – Ferme de la Tuilerie	26
I.3. Paysage et patrimoine à préserver	29
II. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU P.L.U.....	31
II.1 Cadrage – enjeux environnementaux	31
II.2 Une absence d'incidences sur l'environnement et la zone natura 2000	33
III. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU P.L.U.	35
III.1 Une absence d'atteinte au P.A.D.D.....	35
III.2 Une compatibilité avec les documents de portée supérieure.....	36
III.3 Les pièces du P.L.U. modifiées.....	38

INTRODUCTION

I. OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saulx-Marchais a été approuvé le 19 décembre 2012. Il n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis.

Le projet de modification n°1 du P.L.U. (présent dossier) a pour objet de :

- Modifier le règlement écrit pour mieux encadrer la qualité des divisions parcellaires et faciliter son application
- Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les zones à enjeux du bourg
- Modifier les dispositions réglementaires pour préserver les traits marquants de l'identité rurale du bourg

Ce rapport de présentation complète celui du PLU. Cette modification implique l'évolution du règlement écrit (pièce 4a), des orientations d'aménagement et de programmation OAP (pièce 4b) et de la liste des éléments remarquables du paysage (pièce 4c). Les autres pièces du PLU restent inchangées.

II. LA PROCEDURE DE « MODIFICATION » DU P.L.U.

A. CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme précise que « **Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31***, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

** Article L153-31 : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque /.../ la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Compte-tenu de l'objet du dossier, la révision ne s'impose pas ; une modification peut donc être effectuée.

A noter que compte-tenu de l'objectif de la modification du P.L.U., la procédure dite de « modification simplifiée » prévue à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme ne peut être utilisée.

B. MODALITES DE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

■ Lancement : initiative du Maire

La procédure de modification est engagée à l'**initiative du maire** qui établit le projet de modification (Code de l'Urbanisme, article L153-37).

■ Notification du dossier aux personnes publiques associées

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire **notifie le projet de modification aux personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 (Code de l'urbanisme, article L153-40).

■ Enquête publique

Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (Code de l'urbanisme, article L153-41).

■ Bilan et approbation

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, **éventuellement modifié** pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est **approuvé par délibération du conseil municipal** (Code de l'urbanisme, article L153-43).

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 (Code de l'urbanisme, article L153-44). Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est **exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat** dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales (Code de l'urbanisme, article L153-23).

C. L'ENQUETE PUBLIQUE : TEXTES ET PROCEDURES

■ Textes régissant l'enquête publique en cause

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- Code de l'Urbanisme : articles L153-19 à L153-20 et articles R153-8 à R153-10.
- Code de l'Environnement, chapitre III du titre II du livre Ier : **articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R123-27.**

■ Insertion de l'enquête dans la procédure administrative

L'enquête publique s'insère dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle a pour objet d'**assurer l'information et la participation du public** ainsi que la **prise en compte des intérêts des tiers** lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont **prises en considération** par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Phase d'études et de mise au point du projet de modification du P.L.U.

Lors de cette phase d'études, plusieurs réunions de travail ont été organisées en commission communale urbanisme mais également en associant certains propriétaires et diverses personnes publiques à la démarche.

Notification du dossier aux personnes publiques associées et à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

- Saisine du tribunal administratif par M. le Maire pour demander la nomination d'un commissaire-enquêteur.
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le Maire ; l'arrêté détermine notamment les conditions d'organisation de l'enquête publique.

Enquête Publique (durée : 1 mois)

A l'expiration du délai d'enquête : le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et est clos par lui.

- Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le Maire et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
- Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec **son rapport et ses conclusions motivées**.

Analyse des remarques du public, du commissaire-enquêteur et des Personnes Publiques Associées

- La commune analyse l'ensemble des remarques et définit les points du dossier à modifier.

Approbation de la modification du P.L.U. par le Conseil Municipal

- Formalités de publicité et d'information conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

■ Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

Le projet de modification du P.L.U. soumis à enquête publique **pourra être modifié** afin de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur, les souhaits exprimés par le public et par les personnes publiques consultées (cf. avis annexés au dossier d'enquête publique), dans le respect de l'économie générale du projet.

■ Autorité compétente pour approuver le P.L.U.

Le projet, **éventuellement modifié pour tenir compte des remarques**, sera approuvé par délibération par le **Conseil Municipal de Saulx-Marchais**, autorité compétente à ce jour pour prendre la décision d'approbation du projet.

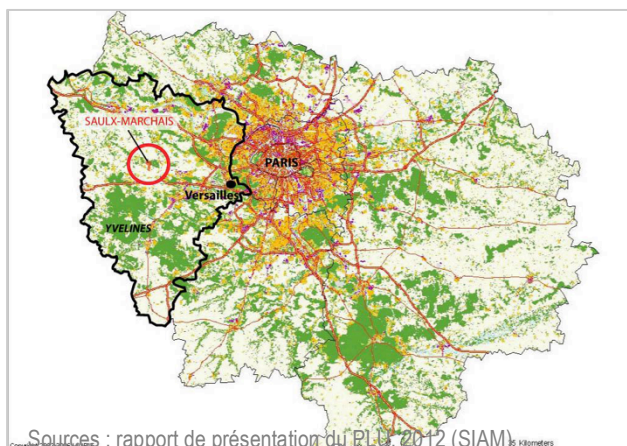
D. LA DEMANDE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU CAS PAR CAS

L'article R104-8 du Code de l'Urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le projet de modification du P.L.U. a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, autorité compétente pour prendre la décision de le soumettre ou ne pas le soumettre à évaluation environnementale (cf. avis de l'autorité environnementale annexé au dossier d'enquête publique).

III. CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Saulx-Marchais est située dans le département des Yvelines (78), à environ 40 km à l'ouest de Paris et 30 km de Versailles. Cette **commune rurale** compte 915 habitants (INSEE, RGP 2015), répartis sur un territoire peu étendu (213 ha).



Localisation de la commune

La commune fait partie de l'arrondissement de Rambouillet et du canton d'Aubergenville.

Elle appartient à plusieurs structures intercommunales, notamment à la Communauté de Communes Coeur d'Yvelines, qui regroupe 31 communes et une population d'environ 48 000 habitants.

Saulx-Marchais s'inscrit dans la petite région agricole de la Plaine de Versailles et la plaine de Neauphle, caractérisée par son bon potentiel agronomique et son alternance d'espaces boisés et agricoles.

Le territoire communal comporte des **espaces boisés** (notamment la forêt domaniale de Beynes occupant la partie Nord du territoire) et des **espaces agricoles**, dont certains espaces paysagers remarquables (espaces paysagers « ouverts » aux vues lointaines sur la partie Nord, espaces de cultures enclavés par les zones urbaines sur la partie Sud et cône de vue exceptionnel sur la plaine de Montfort jusqu'à la forêt de Rambouillet.)

L'urbanisation de Saulx-Marchais se structure linéairement autour de **trois voies en forme de « H »**. Cette urbanisation s'appuie au Nord sur la départementale RD 11.

L'habitat ancien se concentre autour de l'Eglise, le long de la rue du même nom, ainsi qu'au croisement des rues de la Mairie et de la Petite Mare. Un habitat plus récent s'est développé en périphérie de ce noyau majoritairement sous la forme d'habitat individuel. Ces typologies bâties offrent un **paysage architectural varié**. Le tissu urbain est marqué par la traversée de l'aqueduc de l'Avre, qui constitue une circulation douce majeure à l'échelle communale et intercommunale.

En limite de l'espace agricole et du tissu urbain, un poumon vert est identifié.

I. JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DU P.L.U.

I.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

■ **OBJET 1** – MIEUX ENCADRER LA FORME URBAINE (ARTICLES UA, UG ET UH 6, 7, 8 ET 14)

Cet objet vise à acter la suppression du COS (point A), et revoir les règles d'implantation pour maintenir une forme urbaine maîtrisée (points B, C et D).

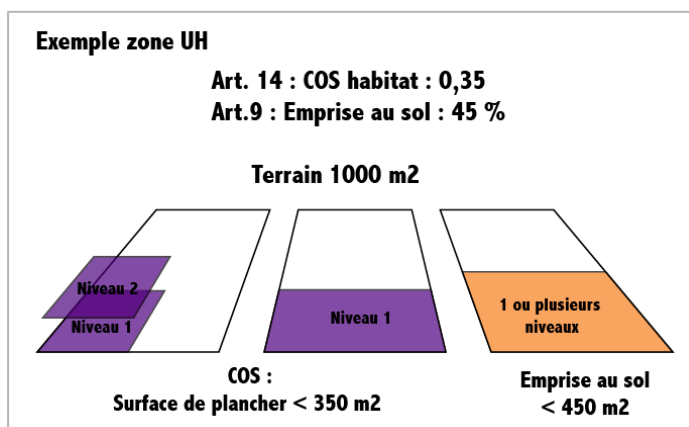
A) Acter la suppression du COS (dispositions générales, articles UA, UG et UH14)

■ **Justification**

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a **supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS)** ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans les règlements de Plans locaux d'urbanisme (PLU). Cette mesure est d'application immédiate : lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ces règles doivent être écartées.

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction autorisée sur un même terrain : m² de surface de plancher/m² au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire 200 m² de surface de plancher pour un terrain de 1000 m².

Le COS est réglementé dans l'article 14 du règlement du PLU de Saulx-Marchais, uniquement dans les zones urbaines. Le règlement précise qu'il ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions à vocation agricole.



■ **Evolution du règlement écrit**

Le règlement écrit sera modifié :

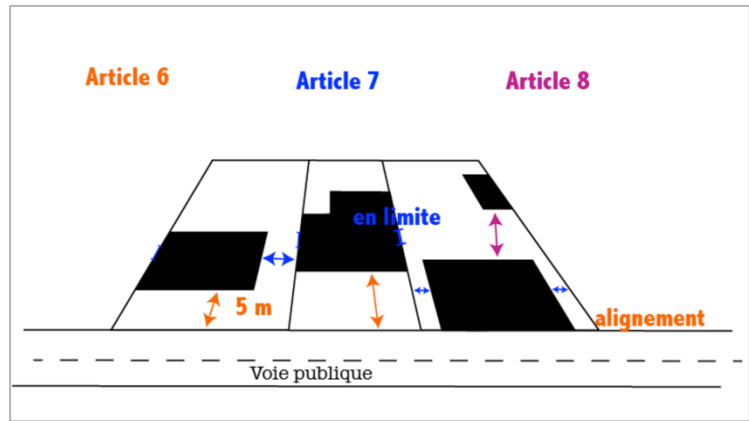
- ⇒ Dispositions Générales « Article 7 – Les articles du règlement » (page 9) : les articles 5 et 14 seront retirés.
- ⇒ Dispositions Générales « Article 8 – Lexique » (page 10) : la description du COS sera retirée.
- ⇒ Articles 14 de chaque zone (pages 28, 37 et 47) : le COS sera supprimé, remplacé par « article non réglementé ».

■ **Prise en compte de l'incidence**

La commune se contente d'appliquer la suppression du COS imposée par la loi.

La densité des constructions reste encadrée par les autres règles des PLU : règles de gabarit (hauteur notamment), d'emprise au sol (article 9) et d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8). Les règles d'implantations des constructions méritent donc d'être revues puisque avec la disparition du COS, elles ont un rôle à jouer d'autant plus important.

Schéma – illustration des règles d'implantation en fonction des articles du règlement écrit :



B) Clarifier l'implantation des constructions en limites séparatives (articles UA, UG et UH 7)

■ Justification

L'article UA7 régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est ainsi rédigé :

Toutes les constructions nouvelles seront implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives dans le cas d'une façade aveugle ;
- sinon en retrait :
 - d'au moins 4 m des limites séparatives : si la façade comporte des vues directes,
 - sinon à au moins 2,50 m.

Les annexes seront implantées sur au moins une limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

Cette rédaction est ambiguë, à cause du terme « sinon » difficilement interprétable. Une construction avec façade aveugle doit-elle obligatoirement s'implanter sur une ou plusieurs limites ? ou l'implantation en limite est-elle possible seulement si la construction a une façade aveugle et la construction peut-elle « sinon » être implantée en retrait ? Enfin, « toutes » et « nouvelle » sont des termes inutilement compliqués et sans intérêt puisque le PLU s'applique de fait à ce qui est nouveau. Il est donc décidé de clarifier les dispositions, en maintenant les règles de distances édictées.

En zone UG, il existe une disposition concernant les constructions en « deuxième rideau », peu précise et non justifiée : pourquoi appliquer des règles plus souples en fond de parcelle, là où les covisibilités sont les plus dérangeantes ? Il convient donc de supprimer cette dérogation. En zone UG, édifier des constructions d'une limite latérale à l'autre est peu pertinent. Cela crée des effets masse dans le paysage urbain et condamne l'accès extérieur vers l'arrière des parcelles.

En zone UH, l'implantation des annexes doit être clarifiée : ont-elles obligation d'être en limite ou est-ce une possibilité ? L'ajout du terme « également » est nécessaire à la compréhension. Dans cette zone, il est décidé de laisser la notion de 1/2 hauteur du bâtiment, et de maintenir la distance d'implantation minimale de 8 m.

Par ailleurs, le retrait minimal de 2,5 mètres pour les services publics est peu justifié et peut constituer une contrainte bloquante pour certaines installations techniques ; il sera donc assoupli.

■ Evolution du règlement écrit

Pour plus de lisibilité, les prescriptions supprimées sont rayées, celles ajoutées sont surlignées.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles seront ~~doivent être~~ implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives dans le cas d'une façade aveugle ;
- sinon en retrait :
 - d'au moins 4 m des limites séparatives : si la façade comporte des vues directes,
 - sinon à au moins 2,50 m.
- Dans le cas d'une façade aveugle : soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 2,50 m.
- Dans le cas d'une façade comportant des vues directes : en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Les annexes seront implantées sur au moins une limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.~~

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles seront ~~doivent être~~ implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives dans le cas d'une façade aveugle ;
- sinon en retrait :
 - d'au moins 4 m des limites séparatives : si la façade comporte des vues directes,
 - sinon à au moins 2,50 m.
- Les constructions en deuxième rideau (et au-delà) pourront s'implanter indifféremment en retrait et/ou sur les limites séparatives dans le cas de façades aveugles.
- Dans le cas d'une façade aveugle : soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2,50 m.
- Dans le cas d'une façade comportant des vues directes : en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.~~

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles seront ~~doivent être~~ implantées :

- de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 m ;
- cette distance peut être ramenée à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit pour les constructions ne comportant pas de vues directes sans pouvoir être inférieure à 2,50 m

Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront également être édifiées sur une ou deux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.~~
- aux constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal qui pourront être implantées à sur une ou deux limites séparatives ou en retrait d'au moins 5 m.

C) Assouplir les possibilités d'implantation des constructions au sein d'une même parcelle (articles UA, UG et UH 8)

■ **Justification**

L'article 8 régit l'implantation des constructions sur un même terrain. Il est imposé un éloignement de 4 mètres en zone Ua et 6 mètres en zones UG et UH pour des bâtiments implantés sur un même terrain. Cette règle est contraignante et peu cohérente (l'implantation en limite séparative est d'ailleurs plus souple). Ainsi, cette règle doit

être revue pour être allégée, en apportant des exceptions pour les équipements publics et pour les annexes des constructions (par exemple piscine, abris de jardins, garages...).

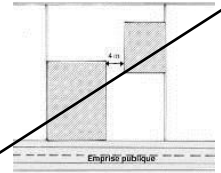
■ Evolution du règlement écrit

Pour plus de lisibilité, les prescriptions supprimées sont rayées, celles ajoutées sont surlignées.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes constructions nouvelles non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments soit de ~~4 m~~ **3 m**.

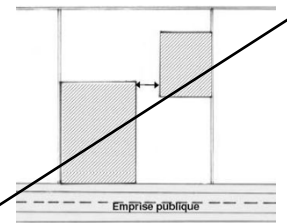
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².



ARTICLE UG8 et UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes constructions nouvelles non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments soit de ~~6 m~~ **3 m**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².



D) Améliorer les possibilités d'implantation par rapport aux voies publiques (articles UA, UG, UH 6)

■ Justification

L'article 6 régleme l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Il prévoit une implantation à l'alignement ou à 5 mètres par rapport à l'alignement. Vraisemblablement, le mot « *minimum* » a été oublié après 5 mètres.

De plus, il stipule que « *Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes* », ce qui va de soi puisque telle est la définition d'une extension. Il semble que l'objectif de la disposition était plutôt d'exempter l'application des règles de distance aux cas de constructions existantes ne respectant pas l'article, pour lesquelles les extensions pouvaient se retrouver en dehors des règles établies. Ce point sera complété. Cela permet de clarifier que les extensions « en L » sont autorisées, et pas seulement celles en continuité stricte du volume.

Par ailleurs, pour améliorer l'interface avec l'espace public, ou profiter de davantage d'espace à l'arrière de la construction sans non plus être implanté en limite de voie côté rue, il peut être pertinent d'avoir un recul situé entre 0 et 5 mètres dans certains cas de constructions. Il s'agit de favoriser la cohérence avec le tissu bâti existant ; cette exception sera donc ajoutée pour respecter les alignements bâtis présents sur les parcelles limitrophes.

Par ailleurs, le retrait minimal de 2,5 m pour les services publics est peu justifié et peut constituer une contrainte bloquante pour certaines installations ; il sera donc assoupli.

Par ailleurs, la construction de parkings souterrains doit se trouver en recul afin de garantir de bonnes conditions d'accès et de visibilité à l'intersection avec la voie publique.

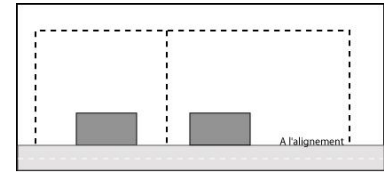
■ Evolution du règlement écrit

ARTICLE UA6 et UG6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Toutes nouvelles~~ Les constructions doivent être implantées :

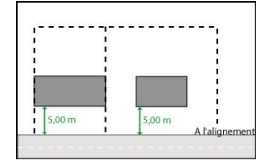
- soit à l'alignement de la voirie existante ou future ;
- soit en retrait **minimum** de 5 m par rapport à l'alignement.

~~Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.~~



Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article, ainsi que dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes.
- pour respecter les alignements bâtis présents sur les parcelles limitrophes.



Les parkings souterrains doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait ~~d'au moins 2,50 m.~~

En UG : *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal qui pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 m.*

ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Toutes nouvelles~~ Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

~~Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.~~

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article, ainsi que dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes.
- pour respecter les alignements bâtis présents sur les parcelles limitrophes.

Les parkings souterrains doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait ~~d'au moins 2,50 m.~~
- aux constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal qui pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 m.

■ OBJET 2 – GERER LA PROBLEMATIQUE DES ACCES (ARTICLES UA UG UH A ET N 3)

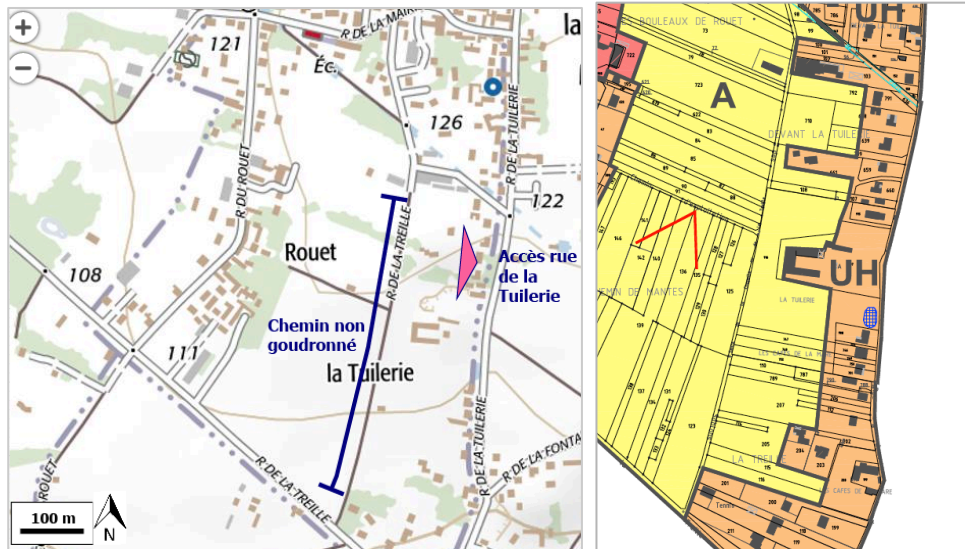
■ Justification

Le recours accru aux divisions parcellaires engendre une multiplication de voies en impasse, de voies privées de dessertes de parcelles dites « en drapeau », de servitudes de passage, ... qui complexifient la trame de déplacements du bourg.

Il paraît aujourd'hui nécessaire de promouvoir, quand cela est possible, le percement des ilots permettant un bouclage, avec un accès et une sortie commune (cf. OAP créées (II) sur les sites constructibles de grande emprise).

De plus, des améliorations sont nécessaires au sein de l'article 3 du règlement, qui régit les conditions de desserte et d'accès des terrains :

- imposer une largeur de 4 mètres (si desserte de deux maisons), et 5 mètres (si 3 maisons desservies), quelle que soit la longueur de la voie. Ce qui permet de garantir de bonnes conditions de voies et d'accès en évitant la consommation d'espace excessive actuelle de la règle d'un accès de 8 mètres.
- intégrer une disposition dans le règlement écrit permettant de mutualiser les accès en cas de division et éviter la juxtaposition d'accès (cela permet notamment de protéger les murs existants, ou la continuité de la trame paysagère du front de rue quand elle existe).
- interdire la création d'accès individuels sur le chemin des Sablons (cf. plan). En effet, ce chemin rural n'est pas adapté pour accueillir un afflux supplémentaire de véhicules hors activité agricole. Il convient de conforter ce principe en l'inscrivant dans l'article 3 de la zone concernée (zone A), pour la vocation d'habitation (risques d'accès privatifs desservant des maisons d'habitation situées dans les zones urbaines proches).



Chemin des Sablons et zonage actuel du P.L.U.

De plus, sur la forme, l'organisation de l'article doit être revue afin d'éviter les redites entre dispositions s'appliquant aussi bien aux voiries qu'aux accès.

■ Evolution du règlement écrit

ARTICLE UA UG UH N et A3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

La position, la configuration, les caractéristiques techniques et la largeur des accès et des voiries créées ou existantes doivent être :

- adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, ou de ramassage des ordures ménagères.

ACCES

· Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

· Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

· ~~Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.~~

~~Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.~~

· Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

VOIRIE

~~Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.~~

~~Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.~~

· Les voies créées ou existantes, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour : avoir :

- Une largeur minimum de 4 mètres quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements (nombre de logements existants y compris), elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue à angles cassés,

- Une largeur minimum de 5 mètres quand cette voie créée dessert plus de trois logements (nombre de logements existants y compris), elle devra avoir 5 m de largeur, l'accès en lui-même aura une emprise de 8 m.

Ces voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) puissent faire demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 50 mètres et qu'il est prévu un point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

· Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

+ Disposition supplémentaire ajoutée pour la zone A seulement :

La création d'accès individuels à vocation d'habitat sur le chemin des Sablons (parcelles ZB169 à ZB116) est interdite.

■ **OBJET 3** – AMELIORER L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES UA UG UH AUL 11)

A) Clarifier la portée des prescriptions liées aux abords de Monuments Historiques (articles UA UG UH AUL A 11)

■ **Justification**

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits. S'il y a co-visibilité entre le terrain d'assiette du projet et le monument, l'Architecte des Bâtiments de France dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple. La commune comporte **deux périmètres de Monuments Historiques** dans lesquels l'avis de l'ABF est requis.

En introduction des articles UG UH AUL 11, il est précisé que « *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France* ». Le terme « pourront » porte à confusion pour les administrés. Il paraît nécessaire de clarifier cette disposition, la faire davantage apparaître dans le règlement (police gras), et la reporter dans toutes les zones concernées (à ajouter dans les zones UA et A).

■ Evolution du règlement écrit

UA, UG, UH, AUL A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

~~– Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.~~

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées afin de prendre en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

B) Renforcer certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions (articles 11)

■ Justification

Concernant les dispositions générales, il est utile de préciser que « Toute **architecture étrangère** à la région et tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger sont interdits » pour respecter l'authenticité du bourg.

Etant donné l'**aléa retrait-gonflement des argiles**, un rappel paraît nécessaire. Par ailleurs, il est décidé d'interdire les sous-sols dans un secteur bien précis qui pose des problèmes dans la commune, le secteur de la Basse Pissotte situé en secteur Uh. En effet, la commune doit garantir la sécurité et la salubrité publiques à cet endroit sensible.

Les **teintes des toitures et façades** sont actuellement réglementées par les dispositions suivantes :

- Concernant les toitures, il est précisé que leurs teintes doivent « respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat ». Le paragraphe matériaux précise pour les tuiles « nuance rouge à rouge foncé sauf cohérence architecturale avec le bâti existant ». en Uh. (brun en UA UG)
- Concernant les façades, il est précisé que les teintes des matériaux de construction devront s'harmoniser avec le bâti environnant et pour les enduits, l'interdiction du « blanc » et le choix de couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens.
- Quant aux zones A et N, il stipule simplement que « les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés. ».

La commune souhaite **annexer un nuancier** au règlement afin que les pétitionnaires puissent avoir une base de teintes à laquelle se référer. La notion d'environnement immédiat sera conservée, et des choix architecturaux contrastés devront néanmoins rester possibles.

Les **murs en bauge**, particularité communale, doivent être préservés. Une indication concernant le **réemploi des matériaux** peut également utilement être ajoutée.

La **côte finie du rez-de-chaussée** au dessus du sol, actuellement fixée à 60 cm, est trop haute. Elle pourrait être ramenée à 40 cm.

Les **clôtures** ont un rôle majeur dans la qualité de l'espace public. Il est nécessaire de :

- mettre en avant l'harmonie avec les clôtures existantes sur les parcelles limitrophes.
- insister sur la simplicité des clôtures.
- restreindre les conditions des murets (grille sur muret souvent peu qualitatives et typologie plutôt urbaine)

A noter que la partie OAP (II) cible précisément les clôtures admises pour certains secteurs.

Concernant les **toitures**, le règlement du P.L.U. des zones UA, UG et UH stipule que les dispositions sur les pentes et le nombre de deux pans imposés ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas, entre autres. Les

extensions pourraient également être intégrées à cette liste d'exceptions. Il est décidé de maintenir en revanche les mêmes matériaux sur ces pentes plus faibles pour garantir la cohérence actuelle imposée.

Par ailleurs, il est décidé de proscrire les **matières synthétiques** dans toutes les zones pour les ouvertures des constructions à usage d'habitat, pour des raisons environnementales.

■ Evolution du règlement écrit

ARTICLE UA UG UH A et N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

[...]

- Le nuancier annexé au présent règlement servira de base aux choix des teintes.

- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger sont interdits.

- L'attention des constructeurs est attirée sur l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol. Des informations peuvent être trouvées sur le site internet www.georisques.gouv.fr.

En UH : - L'édification de sous-sols est interdite dans le secteur de la Basse-Pissotte (Rue de la Tuilerie, du 36 bis jusqu'à l'intersection avec la rue de la Treille ; rue de la Treille, de l'intersection avec la rue de la Tuilerie jusqu'à l'intersection avec le chemin des Sablons).

ARTICLE UA UH UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES FACADES

· Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égoût du toit.

· A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique. Les murs en bauge devront être conservés ; ils pourront faire l'objet d'un ravalement reprenant les matériaux d'origine.

· Les matériaux démontés ou démolis pourront être réutilisés pour favoriser leur réemploi.

· Les sous-sols seront toujours enterrés. La cote finie du rez-de-chaussée n'excédera pas ~~60 cm~~ **40 cm** au-dessus du sol naturel.

Les matériaux

[...] Les matières synthétiques sont interdites.

LES TOITURES

· Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

· Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni

aux extensions limitées de bâtiments et aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

[...]

Les ouvertures Les matériaux

[...] Les matières synthétiques sont interdites.

LES CLOTURES

· Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat, le paysage rural bâti et naturel immédiat. Elles devront également s'harmoniser avec les clôtures existantes voisines (hauteur). La conception des clôtures sera discrète, sans ornements ni éléments inutilement compliqués. Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies, si elles représentent plus du tiers de la surface considérée.

· Les portails et portillons devront être de facture simple (formes arrondies proscrites), leur hauteur devra être en harmonie avec celle de la clôture ainsi qu'avec les piliers les supportant.

· Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles de caractère rural et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale locales : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...

· Les grillages accompagnant les haies devront être simples, permettant l'imbrication du végétal et le passage de la petite faune. Les grillages à maille rigide type treillis soudé (grillages des zones d'activité) sont proscrits.

· Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture. La création d'accès automobile et/ou piéton devra y être limitée et justifiée (situation et dimensions). La hauteur du portail et des piliers le soutenant devra être identique à celle du mur.

En Ug et Uh, dernier paragraphe = ***Sur les voies et le domaine public :***

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un muret de 0,80 m 0,60 m surmonté d'une grille à claire-voie, sans occultation
- soit par un grillage doublé d'une haie d'essences locales.
- soit par une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage tel que décrit précédemment,
- soit par tout autre clôture adaptée au contexte immédiat (murs en bauge, échelas de châtaignier, ...).

Des prescriptions complémentaires pourront être imposées après examen au cas par cas pour respecter le caractère rural de l'environnement immédiat et des clôtures avoisinantes.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures seront de type grillage agricole simple doublé ou non d'une haie végétale (tels que décrits précédemment).

En Ua, dernier paragraphe = ***Sur les voies et le domaine public :***

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein en pierres, bauge ou enduits de hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m.
- soit par un muret de 0,80 m 0,60 m surmonté d'une grille à claire-voie, sans occultation ou d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.
- soit par une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage tel que décrit précédemment,
- soit par tout autre clôture adaptée au contexte immédiat (murs en bauge, échelas de châtaignier, ...).

Des prescriptions complémentaires pourront être imposées après examen au cas par cas pour respecter le caractère rural de l'environnement immédiat et des clôtures avoisinantes.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures seront de type grillage agricole simple doublé ou non d'une haie végétale (tels que décrits précédemment).

SOMMAIRE

TITRE V (ANNEXES)

- Espaces boisés classés
- Emplacements réservés
- Espaces libres et plantations
- Recommandations sur l'aspect extérieur des constructions
- Nuancier

ANNEXE : NUANCIER

Cf. nuancier inséré dans le projet de règlement écrit modifié

■ OBJET 4 – AMELIORER LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES AU UH UH 13)

■ Justification

L'article 13 « espaces libres et plantations » doit être complété concernant la végétalisation devant les façades sur rue des constructions, essentielle pour renforcer la qualité paysagère de l'interface avec l'espace public. Les surfaces non imperméabilisées revêtent également une importance majeure étant donnée l'absence de réseau d'eaux pluviales dans la commune. Il paraît également nécessaire d'imposer les écrans végétaux ou autres pour masquer les poubelles individuelles, qui dégradent fortement le paysage urbain.

■ Evolution du règlement écrit

ARTICLE UA UG UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement (Titre V - Annexe).

POUR TOUTES LES DESTINATIONS :

~~Les arbres existants doivent être préservés au maximum.~~

· Les arbres existants doivent être préservés ou ~~Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.~~

· Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

· Toute construction nouvelle devra prévoir un emplacement pour les conteneurs de collecte et stockage des déchets ménagers. Ils devront être dissimulés soit par un écran végétal, soit par une palissade en bois ou en harmonie avec l'aspect des bâtiments implantés sur l'unité foncière.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT :

· Au moins 50 % des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et planté (arbustes ou hautes tiges) ou gazonné.

· Les espaces libres situés entre la rue et la construction, en dehors des emprises dédiées aux accès, comporteront des arbustes et/ou au moins 70 % de surfaces perméables.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL :

· Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.

· Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace vert de qualité.

■ INTRODUCTION

Qu'est ce qu'une OAP ?

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (Code de l'urbanisme, article L151-6, extrait).

Les OAP permettent de cadrer les opérations futures en affirmant de grands principes d'urbanisation ou de préservation, tout en laissant au porteur de projet une certaine marge de manoeuvre dans la mise en œuvre des orientations. L'autorisation d'urbanisme doit être en compatibilité avec l'OAP, et non pas en conformité stricte comme c'est le cas avec le règlement écrit.

Pourquoi créer des OAP ? La commune est partie des constats suivants :

- De grands terrains vacants non encore urbanisés existent en zone urbaine, sans directives d'aménagement.
- Des risques de conflits d'usages liés au mauvais agencement des constructions entre-elles (covisibilités, promiscuités, ...), d'atteintes à la qualité urbaine (silhouette bâtie désordonnée, clôtures disparates, ...) et au fonctionnement urbain (multiplication des voies en impasses, parcelles en drapeau, figeant la trame urbaine) pourraient voir le jour.
- En cas de constructions de l'ensemble de ces secteurs, la commune n'aurait pas les structures pour faire face à une hausse importante et soudaine de la population, et se retrouverait face à de fortes **problématiques impactant l'ensemble du village et des habitants actuels** : risques de saturation des réseaux (eaux usées, routes, ...), impossibilité d'accueillir de nouveaux élèves dans l'école et la cantine, actuellement saturées, aucun foncier communal ne permettant la réalisation d'équipements nouveaux, etc. La **limitation de la densité de logements** revêt donc une importance majeure dans un souci d'intérêt général.

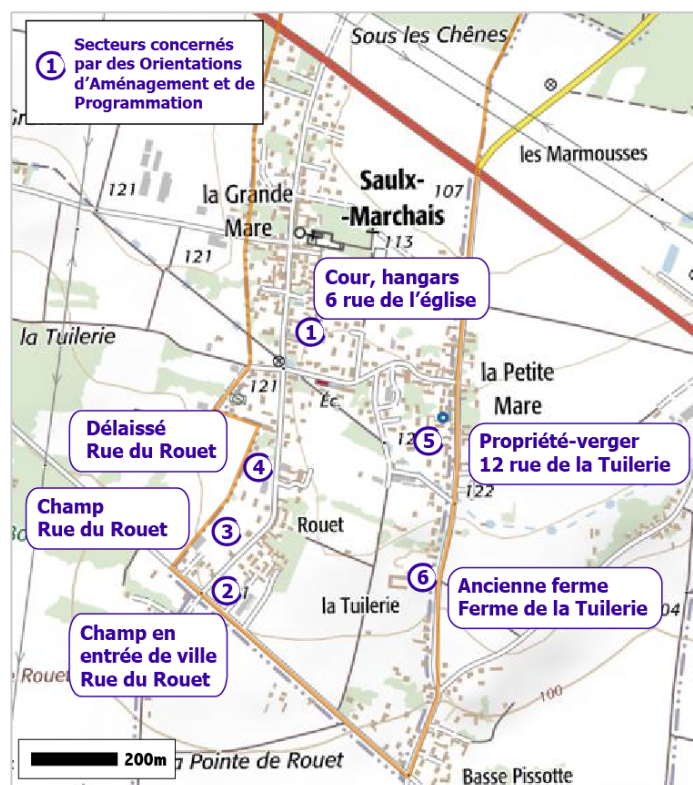
Quels secteurs sont concernés ?

La commune a décidé de créer des OAP dans les secteurs non urbanisés de taille importante dans le bourg, car ils présentent des enjeux importants du point de vue des modalités d'urbanisation et/ou de préservation.

Il s'agit d'anticiper la reconversion et ou l'urbanisation de ces sites, qui auront lieu à une échéance incertaine, dans la mesure où il s'agit de propriétés privées.

La commune ne souhaite pas encourager la construction de ces secteurs, ni forcer à la vente, mais **anticiper** en posant quelques principes urbains pour l'intérêt de la commune dans son ensemble.

Les chapitres suivants présentent les réflexions préalables et justifications ayant conduit à la mise en place des OAP présentées dans la pièce 4b annexée à ce présent dossier.



■ OAP SECTEUR 1 – HANGARS DU 6 RUE DE L'ÉGLISE

Présentation du site

Historique : il s'agit d'une ancienne ferme d'élevage (ferme qui n'apparaît pas sur le cadastre napoléonien du début du XIXe siècle). La partie nord comprenait une maison d'habitation et ses dépendances, une étable et une petite grange attenante. Elle a fait actuellement l'objet d'une transformation en plusieurs logements. Un mur provisoire été édifié, séparant ainsi l'ensemble auparavant articulé autour d'une cour comportant un arbre en son centre.

Parcelles cadastrales : A 1021 (2503 m²), A 1024 (464 m²), A1018 (86m²) ; A1019 (32m²) et A 1020 (45m²). Soit une superficie totale de 0,3 ha.

Accès principal : rue de l'église.

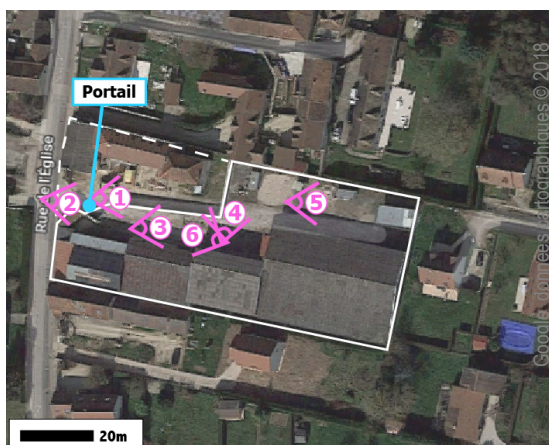
Occupation actuelle : Hangars en tôles loués pour du stockage, cour, petit bâti en dur (cf. photos).

Tissu environnant : Le site se situe à l'interface entre un tissu urbain ancien au nord (aux emprises bâties continues et denses) et un tissu lâche plus récent organisé sous forme pavillonnaire (type maisons en milieu de parcelle).

On accède au site depuis la rue de l'église (cf. vue 2). Au sud du portail d'accès se trouvent deux petits bâtiments en dur (une ancienne annexe agricole en pierres, un bâtiment en parpaings plus récent). Le sol est très imperméabilisé (cour goudronnée).

La partie nord du site se situe à l'interface avec un mur en parpaings puis en pierres. Plusieurs bâtiments de la parcelle nord-est s'appuient sur ce mur et sont ainsi implantés en limite séparative avec la parcelle du projet (cf. vue 4). En partie sud, les hangars jouxtent du bâti et des parcelles privatives. On retrouve là aussi du bâti implanté en limite séparative.

Aperçu photographique du site



Vue 1 – face au nord du site



Vue 2 – portail d'entrée du site



Vue 3 – vue est



Vue 4 – vue nord



Vue 5 – vue est



Vue 6 – vue ouest

Justification des principes de l'O.A.P.

L'objectif des OAP est de promouvoir à cet endroit central du bourg une **opération d'ensemble relativement dense**, reprenant l'ensemble des codes urbains de la rue de l'église (alignements, desserte interne par une voie étroite, ...) tout en y apportant une spécificité : la planification d'un emplacement pour un **commerce multiservices**, qui pourrait avoir une activité principale orientée sur l'alimentation (vente de produits locaux par exemple) et proposer en plus divers services.

L'OAP proposée (cf. document « OAP ») permet de décliner ces principes tout en laissant à l'aménageur des possibilités diverses d'aménagement.

Plusieurs croquis ont été réalisés pour vérifier la faisabilité de l'OAP proposée. A noter qu'aucune possibilité de liaison n'est possible à l'est.

Exemple de croquis de réflexion :



Source : CAUE 78, 2018

■ OAP SECTEUR 2 – « LE CHEMIN DE MANTES » RUE DU ROUET

Présentation du site

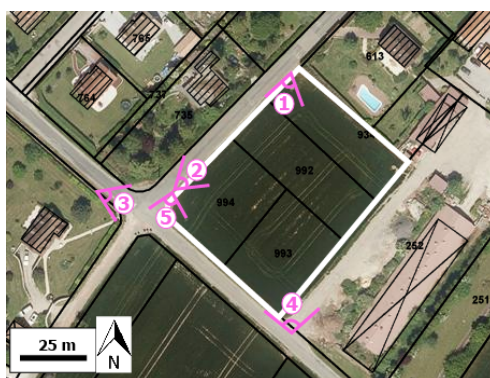
Parcelles cadastrales : A994 (1016m²), A993 (1002m²), A992 (1002m²) et A934 (en partie , 890m² sur 1016m²). Soit une superficie totale de 0,44 ha. Il s'agit d'un champ cultivé en céréaliculture.

Accès principal : rue du Rouet

Tissu environnant : Le site se situe en « entrée de ville », à environ 600 mètres de la mairie. Il est longé à l'ouest par la rue du Rouet, rue permettant de regagner le centre-bourg mais peu propice aux déplacements piétons. La rue de la Treille longe le site au sud, formant la limite communale avec Vicq. La partie nord du site se situe à l'interface avec la haie d'une parcelle privative à vocation d'habitation (parcelle du propriétaire des terrains de l'OAP). En partie nord-est se trouve une ferme.

Le site bénéficie de vues lointaines et prolongées sur la plaine de Neauphle et présente ainsi des enjeux paysagers forts. Ce secteur fait d'ailleurs partie de la zone naturelle identifiée ZNIEFF de type 2 « Plateau du grand mantois et vallée du sausseron » (Cf. partie II.1 du présent dossier).

Aperçu photographique du site



Vue 1 – vue vers le sud



Vue 2 – vers le centre-bourg



Vue 3 – en arrivant de Auteuil



Vue 4 – vue sur la parcelle (Google street view)



Vue 5 – vues prolongées au sud du site

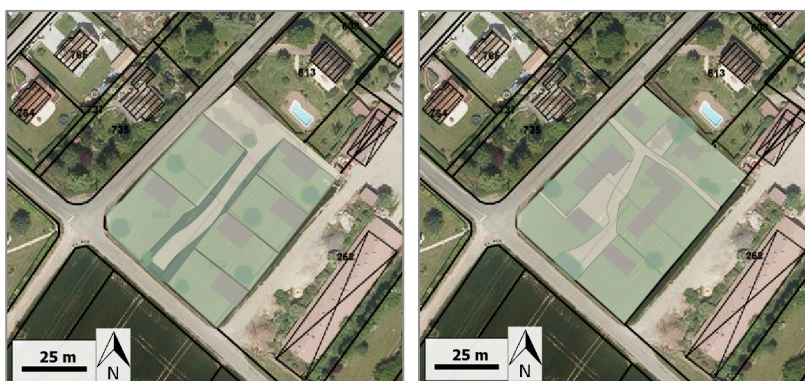
Justification des principes de l'O.A.P.

L'objectif de l'OAP est d'anticiper l'éventuelle urbanisation de ce secteur, qui se fera le jour où les propriétaires l'auront décidé, ou ne se fera peut-être jamais d'ailleurs. La mairie n'envisage pas de « pousser à la vente » ou à l'urbanisation du secteur ; elle souhaiterait plutôt d'ailleurs qu'il reste en l'état le plus longtemps possible pour les raisons évoquées en introduction. Cependant, les terrains étant privés et constructibles, leur urbanisation est une possibilité qu'il faut dès à présent anticiper en mettant en avant de **grands principes d'urbanisation** pour gérer les accès, la forme urbaine, etc ... dans l'intérêt général. Tel est le rôle des OAP.

L'OAP proposée (cf. document « OAP ») permet au futur pétitionnaire de conserver de nombreuses possibilités d'urbanisation. Aucun parti d'aménagement précis n'est imposé, dans la mesure où le secteur pourrait tout à fait s'organiser de plusieurs manières. Seul le respect de quelques grands principes généraux devra être respecté, afin de promouvoir à cette entrée de village une opération s'intégrant dans un **contexte d'enjeu paysager fort** et à une entrée de ville où la multiplication d'accès individuels sous forme de « parcelles en drapeaux » n'est pas pertinente.

Plusieurs croquis ont été réalisés pour vérifier la faisabilité de l'OAP proposée, sans qu'aucun ne soit spécifiquement imposé.

Exemple de croquis de réflexion :



■ OAP SECTEUR 3 – « DEVANT ROUET », RUE DU ROUET

Présentation du site

Historique : il s'agit d'un champ cultivé en céréaliculture, qui a déjà été découpé en partie sud pour l'implantation de constructions.

Parcelles cadastrales : ZB767 et A11 en partie (env. 6450 m²) ; ZB 686 (12m²), ZB 680 (66m²), ZB 681 (29m²) ; ZB 683 (27m²), ZB 678 (80m²), ZB 684 (12m²) ; ZB 151 (155m²). Soit une superficie totale de 0,68 ha.

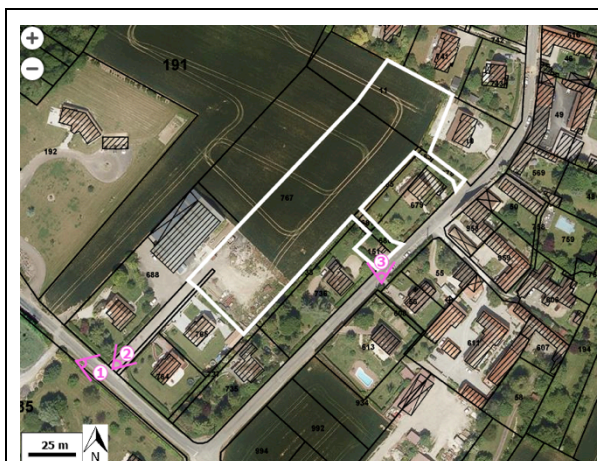
Accès principal : le site comporte un accès en partie sud rue de la Treille, depuis la rue Neuve privée.

Occupation actuelle : champ cultivé (autre accès agricole à la parcelle depuis la rue de la Treille sur la commune d'Auteuil).

Tissu environnant : Le site se situe en « entrée de ville » à environ 500 mètres de la mairie. Il est longé au nord et à l'est par des constructions individuelles d'habitation desservies par la rue du Rouet, rue permettant de regagner le centre-bourg mais peu propice aux déplacements piétons. Au sud se trouvent également des maisons individuelles ainsi qu'un hangar, desservis par la rue Neuve, voie récente débouchant sur la rue de la Treille.

Le site se trouve en limite communale en partie ouest avec Auteuil.

Aperçu photographique du site



Vue 1 – depuis la rue de la Treille



Vue 2 – vers la rue Neuve (source : google street view 2009)



Vue 3 – depuis la rue du Rouet

Justification des principes de l'O.A.P.

L'objectif de l'OAP est d'anticiper l'éventuelle urbanisation de ce secteur, qui se fera le jour où les propriétaires l'auront décidé, ou ne se fera peut-être jamais d'ailleurs. La mairie n'envisage pas de « pousser à la vente » ou à l'urbanisation du secteur ; elle souhaiterait plutôt d'ailleurs qu'il reste en l'état le plus longtemps possible pour les raisons évoquées en introduction. Cependant, les terrains étant privés et constructibles, leur urbanisation est une

possibilité qu'il faut dès à présent anticiper en mettant en avant de **grands principes d'urbanisation** pour gérer les accès, la forme urbaine, etc ... dans l'intérêt général. Tel est le rôle des OAP.

L'OAP proposée (cf. document « OAP ») permet de promouvoir une opération prenant en compte l'environnement habité du site et la lisière avec l'espace cultivé. L'urbanisation du site devrait permettre de créer des connexions vers la rue du Rouet, a minima piétonnes, pour éviter qu'il ne reste replié et organisé sur son seul accès de la rue neuve. La densité doit être maîtrisée.

■ OAP SECTEUR 4 – RUE DU ROUET

Présentation du site

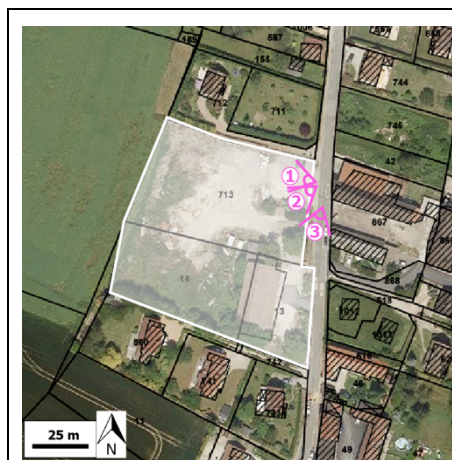
Parcelles cadastrales : A13 (1268m²), A14 (2056m²), ZB713 (3385m²). Soit une superficie totale de 0,67 ha.

Accès principal : le site comporte des accès rue du Rouet.

Occupation actuelle : il s'agit d'espaces en délaissés urbains, faisant l'objet d'usages divers. Un hangar se trouve également sur le site en partie sud.

Tissu environnant : Le site se situe rue du Rouet, à environ 300 mètres de la mairie. Il est longé au nord, au sud et à l'est par des constructions individuelles d'habitation desservies par la rue du Rouet, rue permettant de regagner le centre-bourg. Le site se trouve en limite avec un champ cultivé situé sur la commune d'Auteuil.

Aperçu photographique du site



Vue 1 – depuis la rue du Rouet



Vue 2 – depuis la rue du Rouet



Vue 3 – depuis la rue du Rouet, orientée sud

Justification des principes de l'O.A.P.

L'objectif de l'OAP est d'anticiper l'éventuelle urbanisation de ce secteur, qui se fera le jour où les propriétaires l'auront décidé, ou ne se fera peut-être jamais d'ailleurs. La mairie n'envisage pas de « pousser à la vente » ou à l'urbanisation du secteur ; elle souhaiterait plutôt d'ailleurs qu'il reste en l'état le plus longtemps possible pour les raisons évoquées en introduction. Cependant, les terrains étant privés et constructibles, leur urbanisation est une possibilité qu'il faut dès à présent anticiper en mettant en avant de **grands principes d'urbanisation** pour gérer les accès, la forme urbaine, etc ... dans l'intérêt général. Tel est le rôle des OAP.

L'OAP proposée (cf. document « OAP ») permet de cibler les capacités d'accueil du site, tout en restant assez libre sur les modalités d'urbanisation interne étant donné les nombreuses possibilités d'aménagement.

■ OAP SECTEUR 5 – 8 10 12 RUE DE LA TUILERIE

Présentation du site

Le site prend place dans l'un des endroits les plus anciens du village. Les bâtiments sont situés aux 8, 10 et 12 rue de la Tuilerie, sur la partie est du village. L'autre côté de la rue fait partie de la commune de Beynes.

L'ensemble est composé de deux fermes et d'un ancien café, ainsi que de jardins autour des bâtiments.

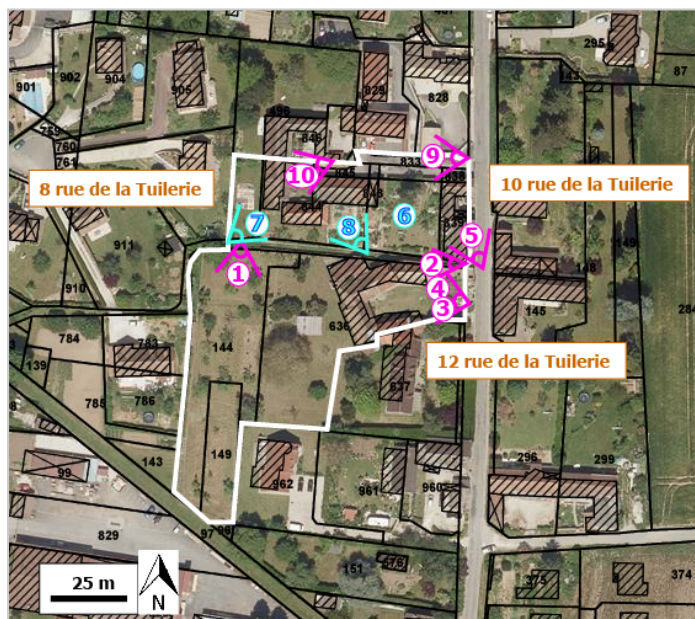
12 rue de la Tuilerie : Les bâtiments s'organisent sur une cour tournée vers la rue. Le verger représente une respiration en cœur d'îlot au milieu de toutes les maisons.

L'ensemble de ces bâtiments a conservé son caractère d'origine et a très peu été altéré par des interventions contemporaines. L'imbrication des volumes est très intéressante. Les bâtiments sont recouverts en majorité par des tuiles plates assez claires qui étaient fabriquées à Saulx-Marchais. Certaines parties ont été remplacées par une tuile mécanique orange assez courante dans la région. Les façades sont en moellons calcaires recouverts d'un enduit à base de chaux. La maison d'habitation a été badigeonnée à l'ocre rouge, les autres façades étant plutôt beige clair. Les ouvertures accueillent des menuiseries en bois peint avec des volets en bois peint pour l'habitation. Les lucarnes sont engagées dans le mur « à la capucine ».

Malgré sa détérioration, cet ensemble représente un **témoignage remarquable de l'architecture rurale**.

10 rue de la Tuilerie, ancien café-bal-cinéma et 8 rue de la Tuilerie, ancienne petite ferme : Ces ensembles ont également conservé leur caractère d'origine et ont été très peu altérés par les interventions contemporaines.

Aperçu photographique du site





Vue 1 – Vue sur le verger



Vue 2 – dans la sente piétonne



Vue 3 – Vue sur le 12 rue de la Tuilerie



Vue 4 – Vue sur le 12 rue de la Tuilerie

Autres photographies du site (CAUE) :



Ancien bâtiment un puits et la soue



Ancienne écurie



La grange



La partie habitation orientée au sud



façade de la partie habitation



Vue 5 – ancien café



Vues 6 – intérieur



Vue 7 – Une imbrication des volumes intéressante



Vue 8 – Potager à l'arrière, mur en bauge sur l'un des bâtiments



Vue 9 depuis l'impasse



Vue 10 au bout de l'impasse

Justification des principes de l'O.A.P.

L'objectif de l'OAP est d'éviter toute construction qui pourrait porter atteinte au verger d'une part, et à l'ensemble du bâti d'autre part. Il s'agit d'affirmer quelques principes de valorisation de l'ensemble de cet îlot situé au cœur d'un des noyaux de l'urbanisation ancienne du bourg.

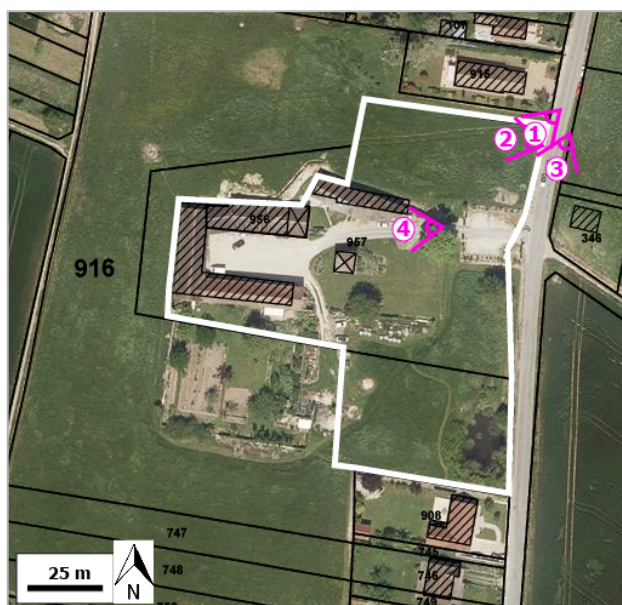
■ OAP SECTEUR 6 – FERME DE LA TUILERIE

Présentation du site

Cette ancienne ferme comprend des corps de bâtiments organisés en U autour d'une grande cour (a priori construits au 17^{ème} siècle). On y trouve également une ancienne tuilerie seigneuriale datant du 17^{ème} siècle dont les vestiges du four font l'objet d'une inscription Monument Historique.

Des logements ont été progressivement aménagés dans les anciens bâtiments d'exploitation. On compte une dizaine de logements. Une très grande grange pourrait encore être aménagée.

Aperçu photographique du site



Vue 1 – vue sur la ferme



Vue 2 – Espace vacant au nord de la ferme



Vue 3 – Rue de la Tuilerie orientée sud



Vue 4 – sur la ferme

Justification des principes de l'O.A.P.

L'objectif de l'OAP est d'anticiper l'éventuelle urbanisation de ce secteur, qui se fera le jour où les propriétaires l'auront décidé, ou ne se fera peut-être jamais d'ailleurs. La mairie n'envisage pas de « pousser à la vente » ou à l'urbanisation du secteur ; elle souhaiterait plutôt d'ailleurs qu'il reste en l'état le plus longtemps possible pour les raisons évoquées en introduction et étant données ses qualités bâties. Cependant, les terrains étant privés et constructibles, leur urbanisation est une possibilité qu'il faut dès à présent anticiper en mettant en avant de **grands**

principes d'urbanisation et de préservation pour gérer les accès, la forme urbaine, etc ... dans l'intérêt général. Tel est le rôle des OAP.

L'OAP proposée (cf. document « OAP ») permet au futur pétitionnaire de conserver de plusieurs possibilités d'urbanisation et de mise en valeur. Aucun parti d'aménagement précis n'est imposé, dans la mesure où le secteur pourrait s'organiser de plusieurs manières et que l'Architecte des Bâtiments de France aura un rôle majeur à jouer. Seuls quelques grands principes généraux devront être respectés.

L'ancien four de la Tuilerie étant inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, l'OAP met principalement en avant la qualité du lieu, marquée par un **dégagement important de part et d'autre de la ferme** très en vue dans le paysage. En effet, la ferme est en position dominante par rapport à la plaine de Neauphle et la perception du site doit pouvoir être a minima conservée.

I.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE A PRESERVER

■ JUSTIFICATIONS

La commune présente des **ensembles bâtis au caractère remarquable** bien qu'hétéroclites, notamment dans les trois centres anciens du bourg (rue de l'église, rue de la Tuilerie et de la mairie, rue du Rouet).

Quelques exemples d'espaces qualitatifs



Or elle fait le constat d'une altération grandissante de ce patrimoine : les opérations de constructions ne sont pas toujours bien insérées dans le paysage, les éléments situés à l'interface avec l'espace public ne font pas l'objet d'une attention suffisante (traitement des abords sur rue, clôtures industrielles ou trop flamboyantes, stationnement mal anticipé, etc).

Quelques exemples d'ensembles fragilisés ou altérés



Images CAUE, 2017

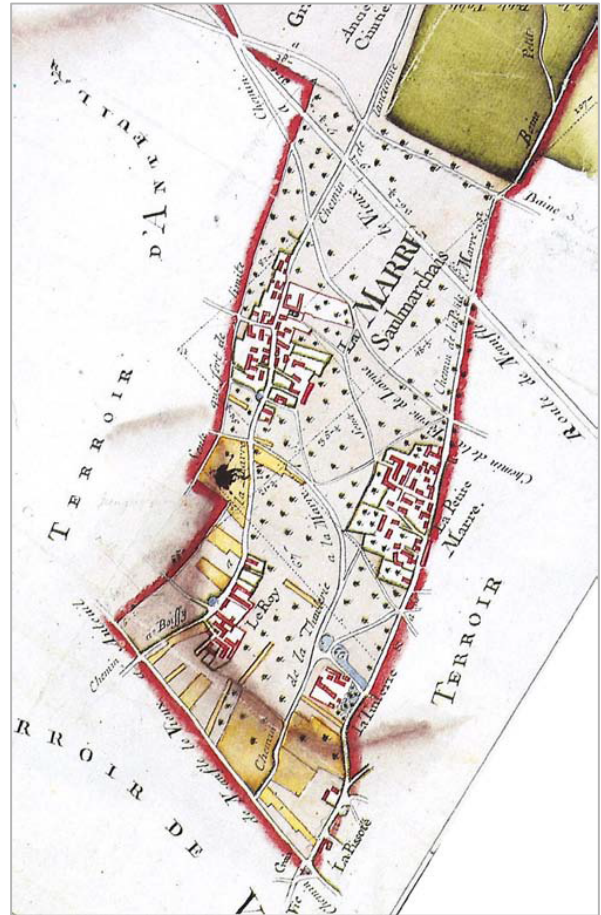
Le fait de soumettre les démolitions au permis de démolir est un gage de préservation du patrimoine bâti.

Cependant, les murs de clôtures participent à plus d'un titre au caractère remarquable des lieux et rien ne permet de garantir leur préservation. Il est donc nécessaire d'insérer des dispositions dans le règlement concernant le traitement de ces murs anciens.

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme le permet : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. 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.* »

Cette réglementation doit passer par une identification précise des murs concernés et d'assortir l'identification de prescriptions adaptées. Le choix s'est porté sur une vingtaine de murs (cf. pièce du PLU 4c) situés dans les deux principaux noyaux anciens du bourg (secteur de l'église et secteur de l'intersection entre rue de la Tuilerie et rue de la mairie).

cadastre de Berthier de Sauvigny - 1788



A noter que le PLU comprend déjà dans sa pièce « 4c. Elément remarquable identifié au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme » une entité préservée (mare).

Ce document sera donc renommé (l'article du Code de l'Urbanisme ayant changé) et complété avec l'ensemble des ces éléments.

II. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

II.1 CADRAGE – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'objectif de cette partie n'est pas de reprendre l'état initial de l'environnement figurant dans le rapport de présentation du P.L.U. de 2012 mais de rappeler les enjeux environnementaux majeurs du territoire. Cette partie sert notamment de base à la saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale au cas par cas.

■ MILIEUX NATURELS

Ni la commune, ni les communes limitrophes ne comportent de site protégé au titre de Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche de Saulx-Marchais se situe à plus de 8 km (Site Natura 2000 directive Oiseaux FR1112011, « Massif de Rambouillet et zones humides proches »). Elles ne comportent pas non plus de sites gérés par le conservatoire d'espaces naturels, de sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, de réserves naturelles régionales, de zones humides d'importance internationales RAMSAR, de Parcs naturels Régionaux, etc.

Le seul zonage environnemental que l'on retrouve est celui des ZNIEFF.

Inventaires nature : des ZNIEFF dans la commune

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur particulièrement important sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares. Il existe deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I sont d'une superficie souvent limitée et définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

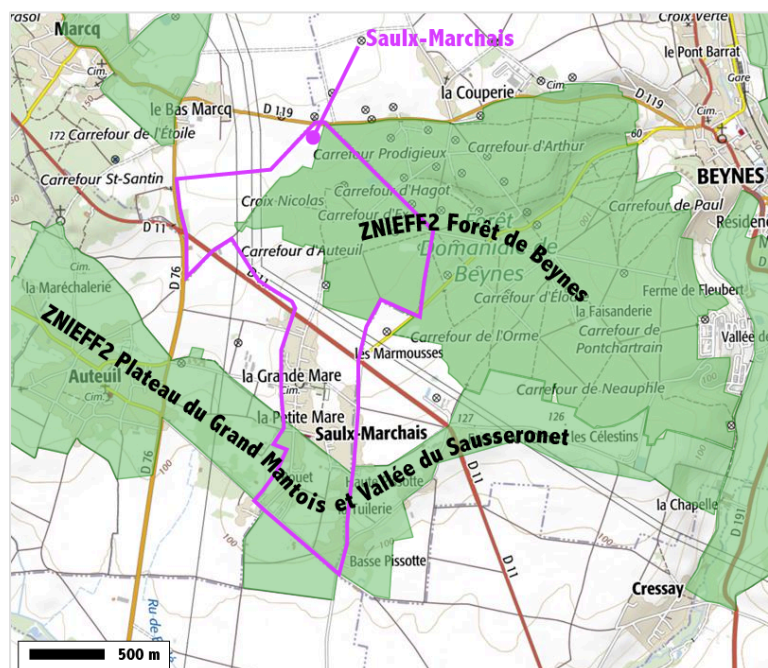
On ne trouve **aucune ZNIEFF de type I** à Saulx-Marchais. Il en existe dans les communes limitrophes à Vicq (« Marais de bardelle » à 2 km de Saulx-Marchais) et à Beynes (« Pelouse au nord de la maison forestière de St Hubert », à 1,2 km du bourg de Saulx-Marchais).

On trouve en revanche dans la commune **deux ZNIEFF de type 2** :

- « Forêt de Beynes » (Identifiant : 110001385), boisement constitué de chênaie-charmaie et chênaie acidiphiles, au nord de la commune. Elle intercepte également Beynes.

- « Plateau du Grand Mantois et vallée du Sausseronet » (Identifiant 110030075), qui s'étend sur 22 communes. Cette zone renferme notamment l'une des plus importantes populations de la Chevêche d'Athéna en Ile-de-France. Située au sud de la commune, elle englobe une partie du bourg.

Localisation des ZNIEFF interceptant la commune



Extrait de la fiche de cette ZNIEFF :

« L'urbanisation constitue l'élément le plus défavorable à la dynamique des populations de chevêche sur ce secteur car elle se développe principalement en périphérie immédiate des villages et petits hameaux au dépend de la « ceinture verte » qui abrite les derniers vergers, prairies et jardins nourriciers qui constituent les milieux de vie les plus propices à l'espèce. »

Milieus humides répertoriés

Des zones pour lesquelles des informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zone humide sont identifiées par la DRIEE en 2011 sur le territoire de Saulx-Marchais, notamment aux abords de l'aqueduc de l'Avre.

■ ENVIRONNEMENT URBAIN

Protections liées aux Monuments Historiques

La commune compte deux monuments générant chacun un périmètre de protection d'un monument historique :

- Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul (Identifiant 588MH01), inscrite Monument Historique en 1999. Eglise du 18^e siècle.
- Vestiges du Four de l'Ancienne Tuilerie (Identifiant 588MH02), inscrit Monument Historique en 2003 ; ancienne tuilerie du 18^e siècle/19^e siècle située 30 rue de la Tuilerie.

Rayons de Monuments Historiques à Saulx-Marchais

Risques et pollutions

L'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) et la Base de données BASOL sur les sites et sols pollués ne recensent aucun site dans la commune.

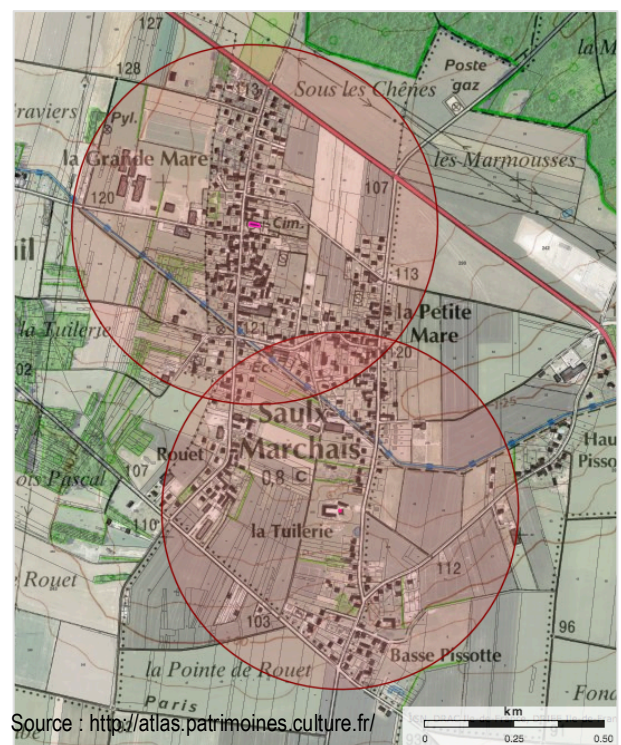
S'il n'est pas établi de risque inondation à Saulx-Marchais par des plans de prévention, ce risque existe ponctuellement lors de forts orages, étant donnée la forte imperméabilisation des sols en milieu urbain.

Le territoire de Saulx-Marchais est situé sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Sur la partie sud du territoire, les zones urbanisées en limite des communes de Beynes, d'Auteuil et de Vicq, sont concernées par un risque important de retrait et gonflement des argiles.

Desserte et réseaux

La commune est couverte par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château (SIARNC). La commune dépend du syndicat intercommunal de la région des Yvelines pour l'adduction d'eau.

La commune de Saulx-Marchais est traversée par l'aqueduc de l'Avre, qui fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté du 11 janvier 1985.



II.2 UNE ABSENCE D'INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA ZONE NATURA 2000

■ DES IMPACTS NEUTRES A POSITIFS SUR L'ENVIRONNEMENT

Impact sur les ressources et espaces

Le projet de modification du PLU n'engendre **aucune consommation d'espaces supplémentaire**. Aucun contour de zone constructible n'est modifié. Le projet permet de rationaliser l'utilisation des emprises constructibles actuelles. Ainsi, malgré l'importance accordée à la nécessité de conserver une densité maîtrisée et une faible imperméabilisation des sols, il reste respectueux du principe de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet, portant sur les emprises urbaines, ne porte pas non plus atteinte à l'activité agricole. L'interdiction des accès nouveaux sur le chemin des Sablons va au contraire dans le sens de la préservation de la primauté des usages agricoles sur les chemins ruraux.

Le projet aurait pu aller plus loin en revoyant les emprises des secteurs constructibles, notamment ceux portant sur les espaces cultivés, mais tel n'était pas l'objet de la présente modification.

Le projet n'entraîne **pas d'autres impacts sur les ressources naturelles** que ceux déjà pris en compte dans le PLU de 2012. Pour mémoire :

- Le territoire de Saulx-Marchais est situé à l'Ouest de la Mauldre qui appartient à l'unité hydrographique Mauldre et Vaucouleurs. La commune ne dispose pas de réseau enterré de collecte des eaux pluviales, (hormis une cinquantaine de mètres rue de l'église), les écoulements ont lieu sur la route ou dans les caniveaux, ce qui n'est pas sans poser quelques soucis en cas de fortes pluies.
- La commune est couverte par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château (SIARNC), qui est en charge du traitement des eaux usées, de leur filtration, de l'évacuation des boues après dessiccation, du contrôle des raccordements faits par toutes les nouvelles constructions et du contrôle des assainissements non collectifs.
- La commune dépend du syndicat intercommunal de la région des Yvelines pour l'adduction d'eau.

L'infiltration des eaux à la parcelle est donc primordiale, ce qui a été retraduit dans les OAP en affirmant la nécessité d'une densification contrôlée dans plusieurs secteurs et une importance accordée aux espaces perméables.

Impacts sur le cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel

L'encadrement des modalités d'urbanisation dans les secteurs à enjeux du bourg (volet OAP) apporte des améliorations sur le plan de l'intégration paysagère des constructions nouvelles. L'identification de certains éléments paysagers à préserver (volet éléments de paysage à préserver), notamment des murs, permet de maintenir les traits caractéristiques du bourg rural. Les impacts sur le paysage bâti sont donc positifs.

Les modifications du règlement écrit vont également dans ce sens dans la mesure où les améliorations proposées vont permettre de voir émerger des projets plus qualitatifs.

Les dispositions créées ou modifiées concernant les voies et accès concourent également à améliorer le fonctionnement urbain du bourg.

Impacts relatifs aux risques, déchets et bruits

Les risques liés à l'imperméabilisation des sols sont intégrés dans chaque OAP par des dispositions sur la gestion des eaux pluviales, la limitation de la densité bâtie et dans le règlement écrit à travers les modifications apportées à l'article 13.

La collecte des déchets est prise en compte par le projet (plateformes de retournement), leur traitement sera assuré par la collectivité.

En matière de bruit, le projet propose pour la plupart des secteurs des possibilités de mutualisation du stationnement, limitant ainsi les flux de véhicules au plus près des espaces de vie et donc les nuisances.

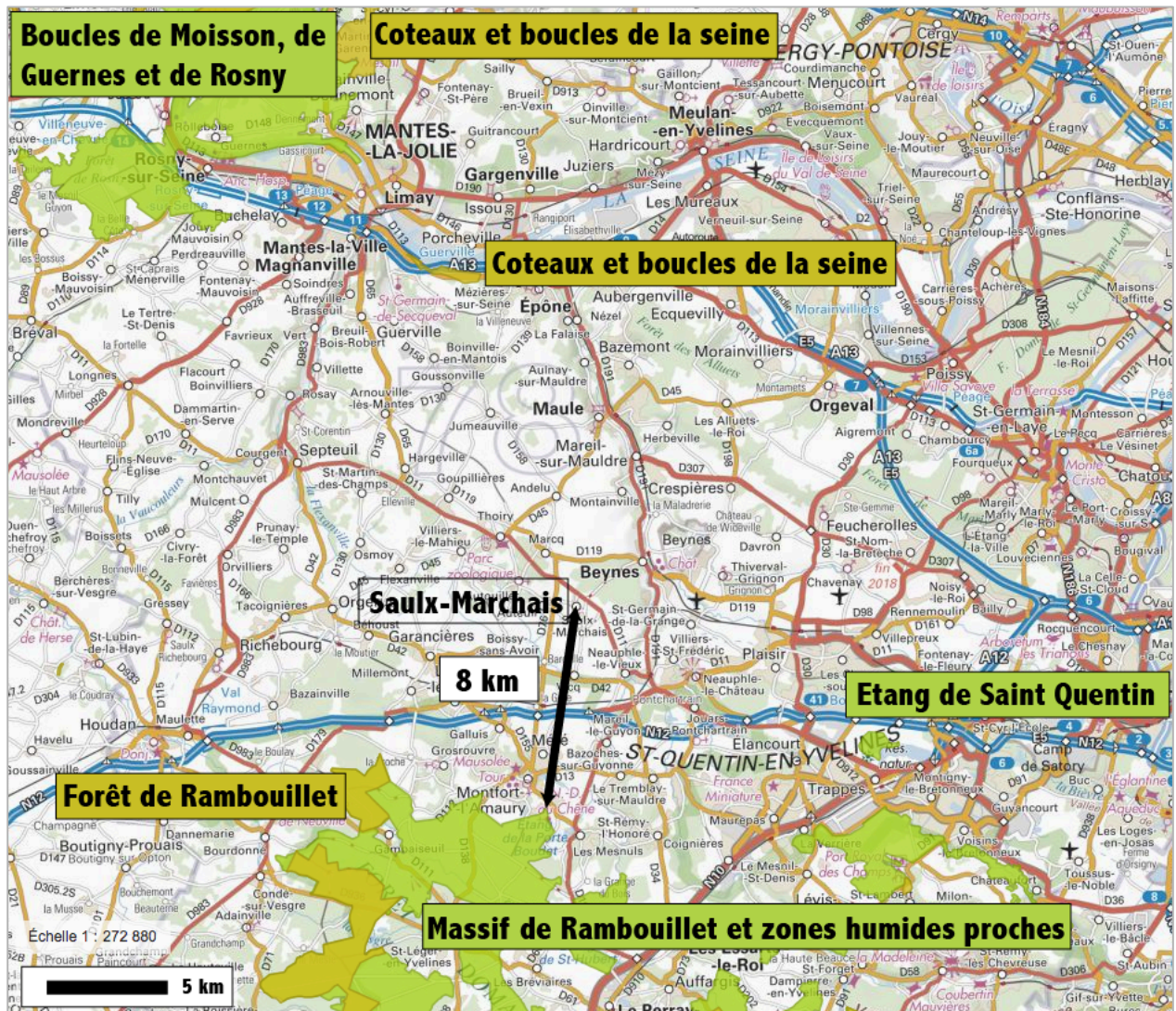
Les autres risques sont pris en compte, notamment l'aléa retrait-gonflement des argiles rappelé dans le règlement écrit.

■ UNE ABSENCE D'INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

Comme détaillé précédemment, aucun site Natura 2000 n'intercepte le territoire communal. Le plus proche est situé à 8 km. Il s'agit du site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » identifié au titre de la directive Oiseaux ; ce sont la diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides qui sont à l'origine de la richesse biologique du site.

Ainsi, les travaux, aménagements, ouvrages et installations permis par la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative ce site Natura 2000, ni aucun des autres sites.

Les sites Natura 2000 situés aux alentours de Saulx-Marchais



III. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

III.1 UNE ABSENCE D'ATTEINTE AU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document de référence du P.L.U. Le PADD du PLU de Saulx-Marchais, approuvé en 2012, s'organise autour de cinq grandes orientations :

- 1 – Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels, bâtis et paysagers de la commune.
- 2 – Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation.
- 3 – Maintenir les activités existantes et favoriser l'accueil d'activités économiques.
- 4 – Améliorer les circulations et les déplacements.
- 5 – Promouvoir des actions de développement durable.

Chaque axe comporte une cartographie de principe.

L'évolution du P.L.U. ne vient à l'encontre d'aucun des axes définis. Elle est plus directement concernée par les orientations suivantes :

Objectif 1. Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels, bâtis et paysagers de la commune

Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, cet objectif inscrit la protection et la valorisation des patrimoines naturels, bâtis et paysagers au coeur de la politique urbaine de Saulx-Marchais. La commune souhaite concilier le développement du territoire avec la protection des espaces naturels, la préservation de l'identité agricole de l'identité et de la qualité du village.

=> La modification du PLU est pleinement compatible avec cet axe, qu'elle vient renforcer en encadrant les modalités d'urbanisation et en préservant certains traits du paysage communal

Objectif 2. Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation

Optimiser le foncier pour affirmer une unité homogène et cohérente de la zone urbaine, identifier les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution urbaine souhaitée par la commune et prévoir l'évolution adéquate des équipements pour répondre aux besoins de la population, sont les orientations définies dans ce second objectif.

L'objectif évoque notamment le développement démographique des dernières années qui a directement impacté les équipements publics de la commune et notamment les équipements scolaires.

=> En maîtrisant le développement urbain, la modification du PLU concourt à cet objectif d'optimisation du développement vis-à-vis des capacités limitées de la commune (cantine, école, ...).

Objectif 3. Maintenir les activités existantes et favoriser l'accueil d'activités économiques

Saulx-Marchais souhaite réaffirmer, à travers le PLU, sa volonté d'engager et d'accompagner le développement des entreprises sur son territoire. Les petites entreprises, l'artisanat et le commerce doivent ainsi trouver leur place au sein du tissu communal.

=> La modification concrétise cette réflexion sur le commerce en matérialisant dans l'un des secteurs d'OAP un emplacement spécifique pour cette activité.

Objectif 4. Améliorer les circulations et les déplacements

Les déplacements non routiers constituent un enjeu d'urbanisme important sur le territoire de Saulx-Marchais. La municipalité souhaite ainsi favoriser une politique de transport en faveur d'une utilisation rationnelle de la voiture et place la sécurité des déplacements au coeur des réflexions sur le devenir de la commune.

=> La modification a cherché à affirmer dans les OAP des principes de limitation des déplacements routiers, conformément à cet axe du PADD.

Objectif 5. Promouvoir des actions de développement durable

D'une manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement des générations futures. En 2000, la loi de Solidarité et de Renouveau Urbains place le développement durable au coeur de la démarche de planification et en particulier celle du Plan Local d'Urbanisme.

=> La modification du PLU prend en compte les impératifs du développement durable, notamment à travers le volet OAP.

Ainsi, conformément au Code de l'Urbanisme, la modification ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

III.2 UNE COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

■ LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France a été adopté le 21/10/2013.

Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue : les cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Au niveau de Saules-Marchais, la carte de la trame verte et bleue met en avant les réservoirs de biodiversités présents au nord du bourg, ainsi qu'un point de fragilité des corridors arborés. Au niveau du bourg, aucun enjeu particulier ne ressort.

La modification du PLU est donc compatible avec le SRCE. L'identification des éléments de paysage concourt par ailleurs à ses objectifs de maintien des éléments arborés.

Extrait de la carte des composantes de la trame verte et bleue de la Région Ile-de-France du SRCE



■ LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé en décembre 2013. Ce document d'aménagement et d'urbanisme donne un cadre à l'**organisation de l'espace francilien**. Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine

également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.



En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDRIF.

Saulx-Marchais est classée dans la catégorie « bourgs, villages et hameaux ».

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) ci-contre permet de mettre en avant que le nord de la commune intercepte « les espaces boisés et les espaces naturels » tandis qu'au niveau du bourg se trouve la trame « **espace urbanisé à optimiser** ».

Le volet **orientations règlementaires** du SDRIF se décline en trois principaux axes : 1 relier et structurer, 2 polariser et équilibrer, 3 préserver et valoriser. La présente modification du P.L.U. de Saulx-Marchais est plus particulièrement en lien avec le deuxième axe.

Le volet « 2.1 orientations communes » contient notamment les objectifs suivants :

- « La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés. »
- « La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée. »
- « Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine. »

Le volet « 2.2 les espaces urbanisés » contient des dispositions concernant « les espaces urbanisés à optimiser » dont relève Saulx-Marchais : « *A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat* ».

Les modifications cumulées du règlement écrit du PLU de Saulx-Marchais favorisent la densification (articles relatifs aux implantations, etc).

Les OAP permettent d'afficher une densité (ordre de grandeur) inexistante jusqu'alors :

- un ordre de grandeur de 25 logements est établi sur les quatre secteurs d'OAP Urbanisation de 2,05 ha au total, soit 12 logements/ha en moyenne.
- la densité des espaces d'habitat actuelle étant de 9,6 logements/ha (361 logements / 37,55 ha de la zone U actuelle moins ces 4 secteurs, *chiffres INSEE, RGP 2015*), elle est augmentée de 27% via cette modification.

Ces modifications conduisent bien à une augmentation minimale de 10% de la densité, tout en veillant au maintien d'espaces non imperméabilisés. Ainsi, la modification du P.L.U. est compatible avec le SDRIF et ne vient à l'encontre d'aucun de ces axes.

Globalement, la densité reste néanmoins encadrée pour des **raisons communales spécifiques** : caractéristiques et forme du réseau viaire contraintes, absence de réseau d'eaux pluviales, capacités de l'école et de la cantine scolaire limitées, absence de foncier communal pour créer de nouveaux équipements, etc.

■ LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014. Il vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières. Il fixe le cadre de la politique de mobilité pour l'ensemble de la région Île-de-France. Il définit, à l'horizon 2020, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les déplacements tant des personnes que des biens.

Les modifications apportées dans le cadre de cette présente modification ne vont pas à l'encontre des orientations du PDUIF.

■ LE SAGE APPROUVE EN EST COURS DE REVISION

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document local de planification et de gestion de l'eau à l'échelle une unité géographique cohérente. La commune s'inscrit dans le périmètre du SAGE Mauldre approuvé par arrêté préfectoral n°2015-000184 du 10 août 2015.

Le règlement du SAGE de la Mauldre est composé de 3 articles:

- Article 1 : Préserver le lit mineur et les berges
- Article 2 : Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu
- Article 3 : Limiter le ruissellement (surplus des eaux de pluie ne pouvant ni s'infiltrer ni s'évaporer) pour éviter les inondations et la pollution du cours d'eau

La modification du PLU est compatible avec ce document, notamment avec l'article 3 qui préconise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

III.3 LES PIÈCES DU P.L.U. MODIFIÉES

Seuls les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage (report du périmètre des OAP), le règlement écrit et l'annexe concernant les éléments de paysage à préserver sont modifiés.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.