

Commune de Senlisse



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Approuvée par le Conseil municipal
du 16 février 2026

Senlisse est une petite commune d'environ 500 habitants située dans le département des Yvelines, en Ile-de-France. Senlisse fait partie de la communauté de communes de la haute Vallée de Chevreuse.

Objet de la modification

La commune de Senlisse a engagé la modification de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. **Maîtriser l'évolution des zones urbaines : ajuster les règles constructibles vers une plus grande protection du village**
2. **Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions**
3. **Ajuster le plan de zonage à la marge pour prendre en compte des réalités de terrain et les conclusions d'un jugement**
4. **Se prémunir face aux risques d'inondation**
5. **Protéger les chemins ruraux**
6. **Autres ajustements**

Le choix de la procédure

Le Code de l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'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.

Le projet de modification du PLU n'entraînant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue.

Des objectifs croisés permettant de préserver et valoriser le cadre de vie

Les principaux objectifs de la modification du PLU de Senlisse sont de garantir une harmonie des constructions du village en maîtrisant l'urbanisme tout en préservant la richesse de la présence de la nature en ville, favorable à la limitation des risques.

Ces objectifs sont portés par le PADD du PLU, mais le dispositif réglementaire s'appliquant avant la mise en œuvre de la modification du PLU ne permet pas de les appliquer dans de bonnes conditions.

Les ajustements réglementaires de la présente modification sont combinés : ils agissent tant sur la finesse d'écriture des règles d'emprise au sol, d'implantations des constructions, que sur la part de pleine terre. Ils vont permettre de limiter l'impact des constructions et d'augmenter la résilience du territoire en particulier face aux risques de ruissellement des eaux pluviales, de lutte contre les îlots de chaleurs urbains que de préservation des paysages arborés du village.

La compatibilité avec le SDRIF-e

La présente modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France - Environnemental (SDRIF-e) voté par la Région le 11 septembre 2024. Le SDRIF-e a pour objectif d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ; de déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ; de favoriser le rayonnement international de la région.

Le SDRIF-e prévoit la construction de 70 000 logements par an et vise une sobriété foncière en divisant par 3 la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013 grâce à un effort soutenable et identique à faire chaque décennie de -178 hectares par an.

Le nouveau SDRIF-e institue pour la première fois l'environnement comme un pilier fondamental du développement francilien. Il est précisé qu'il a pour objectif de permettre à chaque francilien d'avoir accès à un espace de nature à moins de 10 minutes.

La modification du PLU de Senlis se n'ira pas à l'encontre des objectifs du SDRIF-e et a parmi ses objectifs la préservation de l'environnement.

Aussi, au sein du PLU actuel de Senlis, le PADD affiche l'orientation suivante « Renforcer le bourg de Senlis 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 est respecté dans la mesure où 9 logements ont déjà été accordés entre 2021 et 2023 aux adresses suivantes, permettant une densification de la commune :

RUE DU COUVENT
4 RUE DE LA CHATAIGNERAIE
RUE DE LA GLACIERE
RD 202 HARAS DE LA MARE PLATE
21 RUE DE LA GLACIERE
32 Quater RUE DU MOULIN d'AULNE
32 Ter RUE DU MOULIN d'AULNE
21 Bis RUE DE LA GLACIERE
42 RUE DU MOULIN d'AULNE

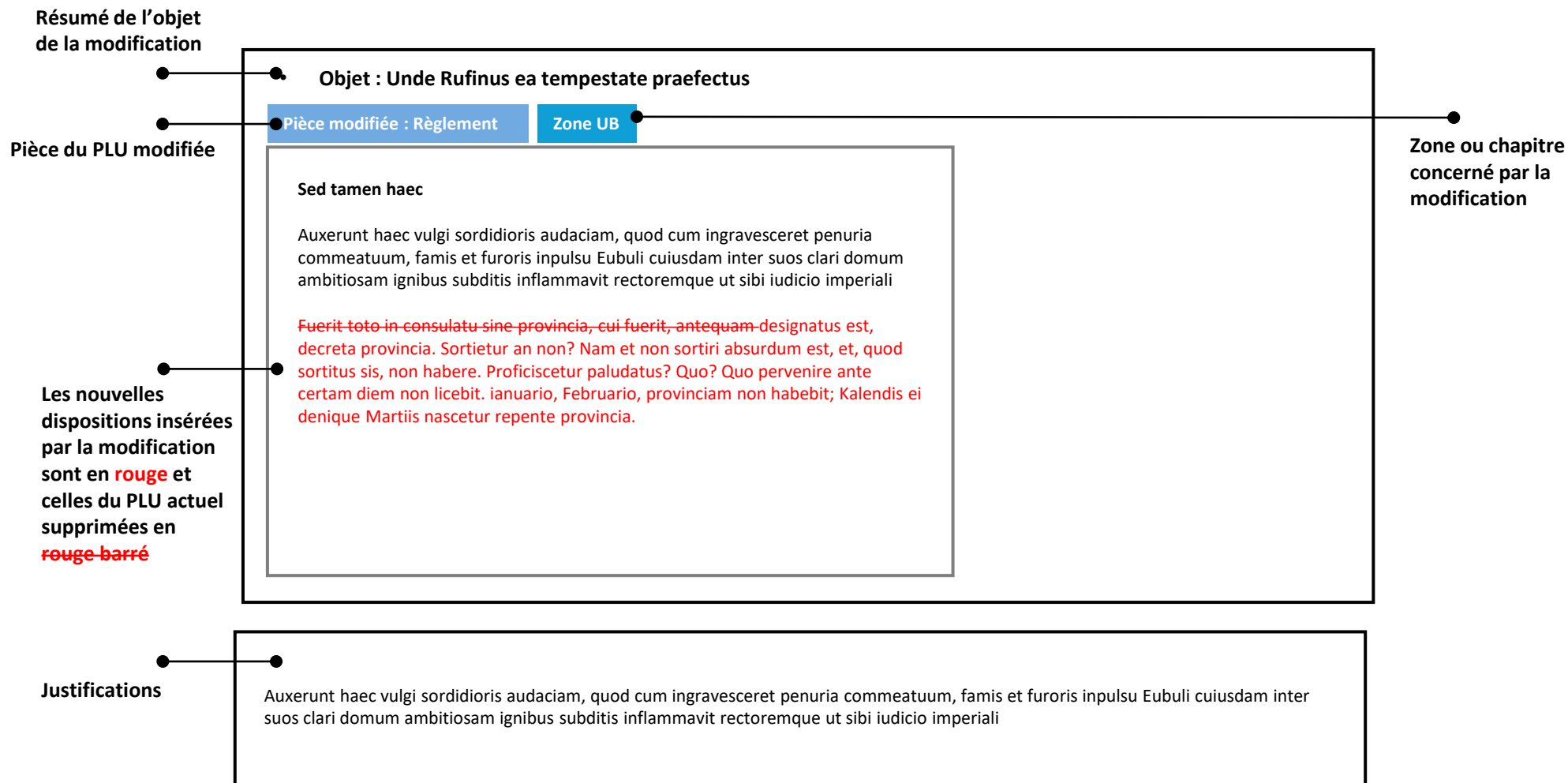
La compatibilité avec le plan de Parc du PNR

La commune de Senlis se inscrit au sein du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Une charte a été rédigée, elle se divise en 4 grands axes :

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- Un territoire périurbain responsable face au changement climatique
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle urbaine et rurale
- Un développement économique et social innovant et durable aux portes de la métropole

La commune de Senlis en modifiant son PLU respecte les axes suivis par le PNR. Elle s'inscrit dans cette recherche de lutte face au changement climatique.

Le PNR a aussi mis en place un plan de parc, Senlis est concernée par les orientations « veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés » ainsi que celle « soutenir la protection des ensembles paysagers exceptionnels ». La modification du PLU ne remet pas en cause ces orientations.



Maîtriser l'évolution des zones urbaines : ajuster les règles constructibles vers une plus grande protection du village

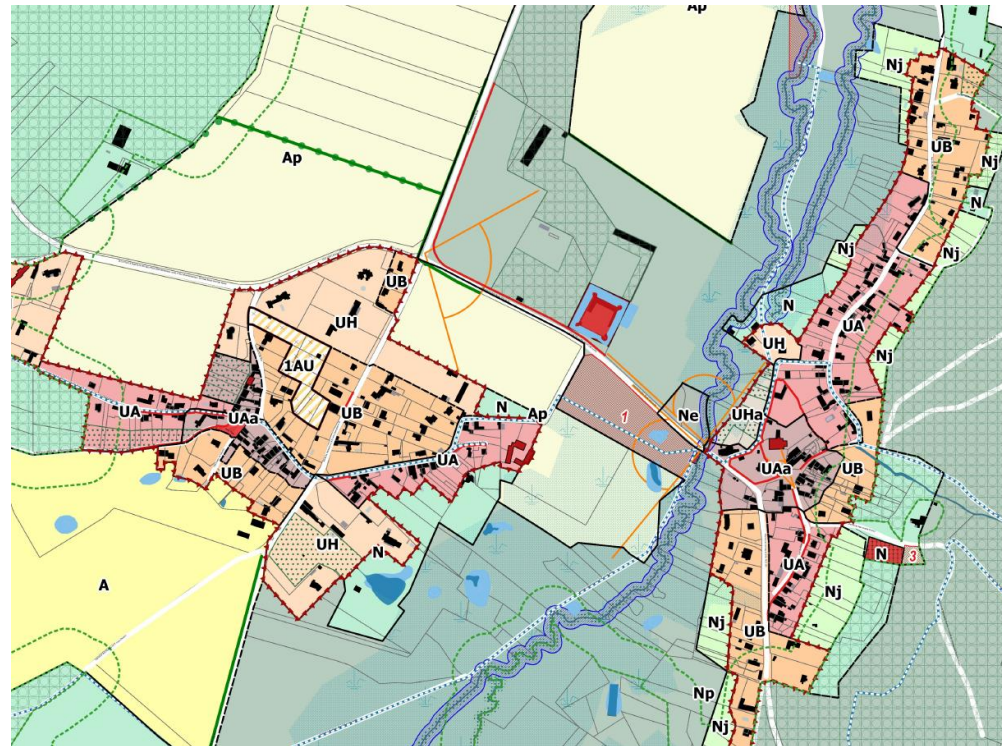
Présentation de la zone UA

La **zone UA** correspond aux tissus anciens du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes composés essentiellement de bâti historique et comprenant du bâti plus récent réalisé par densification des parcelles.

Elle se caractérise par de petits volumes et des longères souvent organisés 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.

Autour de la place de l'église et de la place verte, le tissu historique est marqué par l'alignement à la voie, la mitoyenneté et la constitution de séquences de fronts bâtis. Une architecture rurale de pierre meulière domine la zone malgré les transformations ponctuelles qui ont altéré le bâti.

Cette zone comprend le **sous-secteur UAa** correspondant aux Noyaux historiques composés autour des places respectives du bourg de Senlisse et du hameau de Garnes.



Objet : Augmenter la règle pour les constructions en retrait

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur 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~~ 5 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.

Secteur UAa :

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques existantes.

Secteurs 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 :

- 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.

JUSTIFICATIONS

Augmenter le retrait à 5 mètres par rapport à l'alignement en zone UA prend en compte le contexte historique de la zone UA qui ne permet pas de multiplier les stationnements sur l'espace public trop étroit.

De plus, l'analyse du site permet de se rendre compte que la réalité des implantations des constructions correspond à un retrait majoritairement supérieur à 5 mètres.

La règle des 3 mètres est donc insuffisante pour permettre le stationnement des véhicules sur les parcelles privatives.

En augmentant à 5 mètres de retrait, cette règle devient favorable au stationnement sur l'avant des maisons. En permettant le stationnement des voitures de la sorte, cela permettra d'assurer plus de sécurité.

Il est à noter que le tissu urbain est déjà très constitué. La règle ne s'appliquera que pour les quelques constructions encore possibles dans ce secteur.

En évitant de mettre des voitures sur la route, cela permet de sécuriser l'espace public. Les piétons ou encore les vélos pourront circuler plus librement. Aussi, cela provoquera des améliorations d'un point de vue esthétique.

Objet : Différencier la règle de retrait par rapport aux limites séparatives en présence d'ouverture(s) créant des vues

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UA :

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 en limites**, 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. **Cette marge de retrait est portée à 6 mètres en présence d'ouverture en étage créant des vues.**

En 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.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 3 mètres. Cette marge de retrait est portée à 6 mètres en présence d'ouverture en étage créant des vues.

En secteur UA et UAa :

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

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait est doublée dans la zone UA, en passant de 3 mètres à 6 mètres en présence d'ouverture créant des vues. Cette règle permet d'assurer des retraits suffisants et de réduire les vues directes et ainsi limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage.

Cela permet également de garantir des jardins d'une superficie plus confortable et de qualité dans la zone historique du village. Il s'agit de permettre la préservation des jardins d'un seul tenant d'une certaine superficie, et de rendre possible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les 6 mètres de retrait correspondent à une réalité observée à ce jour, et qu'il est souhaitable de préserver pour l'avenir pour maintenir cet équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis. Par ailleurs ce retrait de 6 mètres est favorable à la plantation d'arbres entre les constructions.

De plus, cela permettra d'éviter les ombres portées et de mieux gérer la salubrité par l'aération entre les constructions, par l'ensoleillement ou encore grâce à la ventilation...

Objet : Ajuster la règle de l'implantation des constructions les unes par rapports aux autres

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur UA et UAa :

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à ~~3 mètres~~ 6 mètres en l'absence de vue et de 12 mètres en cas de vue.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

JUSTIFICATIONS

Pour faire écho aux modifications portées sur les autres articles du PLU, il semble logique d'augmenter au même titre la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain. La distance est doublée en cas de vue de façon à éviter les vues directes et préserver l'intimité des habitants.

En augmentant la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, cela permettra d'éviter les vis-à-vis et d'aérer les constructions. De plus, cela est aussi une façon de réduire les vues directes et ainsi de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage.

De plus, cela permettra d'éviter les ombres portées et de mieux gérer la salubrité par l'aération entre les constructions, par l'ensoleillement ou encore grâce à la ventilation...

Aussi, ajuster la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres permet de s'assurer que les mêmes règles s'appliquent en cas de division après construction.

Objet : Ajuster la règle d'emprise au sol

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.1 : Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions

En secteur UA :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière

En secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière

Pour les unités foncières existantes :

L'emprise au sol maximale autorisée correspond à l'addition des emprises au sol suivantes :

- Pour les 200 premiers m² de l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % maximum dans la zone UA, et 60 % dans la zone UAa.
- Pour les m² suivants de l'unité foncière (au-delà des 200 m²), l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 % maximum.

Par exemple, pour une unité foncière de 500 m² en zone UA, l'emprise au sol correspond à $(200 \times 50\%) = 100 \text{ m}^2 + (300 \times 30\%) = 90 \text{ m}^2$

TOTAL d'emprise au sol maximale autorisée : 190 m²

Pour une unité foncière de 800 m² en zone UA, l'emprise au sol correspond à $(200 \times 50\%) = 100 \text{ m}^2 + (600 \times 30\%) = 180 \text{ m}^2$

TOTAL d'emprise au sol maximale autorisée : 280 m²

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU (XX/XX/XXXX) :

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30 %.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant l'emprise au sol maximale autorisée

Une extension d'une superficie maximale de 20 m² d'emprise au sol est autorisée.

En secteur UA et UAa :

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

JUSTIFICATIONS

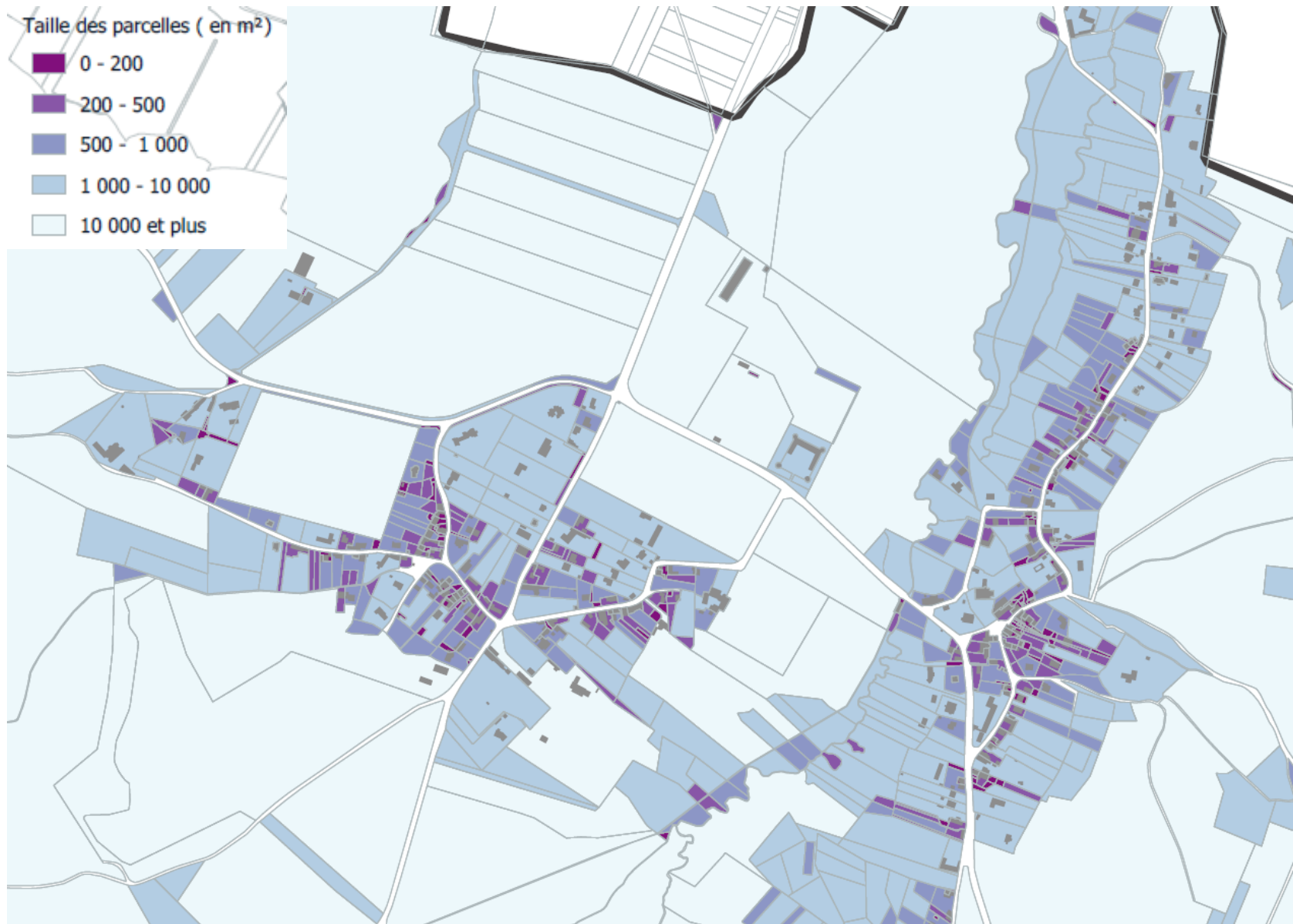
Le système d'emprise au sol dégressive est adapté à l'hétérogénéité de la taille des parcelles. En effet, l'analyse du tissu existant a démontré la diversité de tailles des parcelles. Les règles d'emprise au sol sont donc adaptées à la taille des terrains. Après analyse de la densité bâtie sur le territoire communal et de l'emprise au sol réellement consommée par les constructions, il s'avère qu'il existe un seuil autour de 200 m² de taille de parcelle. En augmentant l'emprise au sol à 50% dans la zone UA (contre 40% actuellement) dans les 200 premiers mètres carré, les droits à construire seront légèrement plus importants et permettront une densification douce dans le respect de la typologie des constructions historiques du village.

Plusieurs modifications sont intégrées dans cet article. Sans changer le fond de la règle, l'emprise au sol est dégressive au-delà de 200 m² afin de garantir la protection des jardins et d'éviter l'imperméabilisation des sols importante pour les grandes parcelles. Cette règle vise à réduire les risques de ruissellement des eaux pluviales et d'inondation. L'objectif est également de maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et de préserver le couvert végétal.

Un exemple est ajouté pour bien s'assurer que la règle est comprise par le public et les instructeurs, en effet, il n'y a pas d'effet de seuil, mais il s'agit d'une règle cumulative.

La règle est cependant réduite pour les parcelles issues de division (créées à partir de la date d'approbation de la modification du PLU) de manière à éviter les divisions foncières et composer avec le parcellaire existant, facteur historique de l'organisation de ces structures de cœur historique.

Analyse de la densité bâtie sur le territoire communal et de l'emprise au sol réellement consommée par les constructions



Objet : Renforcer la règle de pleine terre

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Article UA 2.3 : Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non-réglémenté

En secteur UA :

Pour les parcelles inférieures à 200 m², au moins 40 % du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre et 50 % au-delà des 200 m².

En secteur UAa :

Pour les parcelles inférieures à 200 m², au moins 30 % du terrain d'assiette de la construction sont traités en espace jardiné de pleine terre et 50 % au-delà des 200 m².

Définition (PLU actuel)

Espace jardiné de pleine terre : espace non imperméabilisé.

Définition (PLU modifié)

Espace jardiné de pleine terre :

Un espace jardiné de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore.

Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol, y compris revêtement perméable (gravillons, etc.). Sont uniquement admis le passage éventuel de réseaux souterrains (électricité, téléphone, eaux, gaz...).

N'entrent pas dans la définition d'espace jardiné de pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les espaces situés sous les balcons du niveau rez-de-chaussée,
- les piscines,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

L'espace situé au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur

desdits locaux, ne peut pas être qualifié d'espace jardiné de pleine terre.

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence est celle déduite de la superficie de l'emplacement réservé.

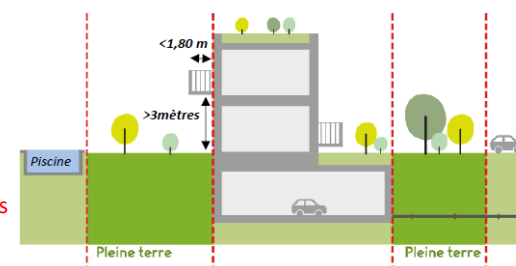


Schéma à caractère illustratif

JUSTIFICATIONS

Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutte contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige favorables à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

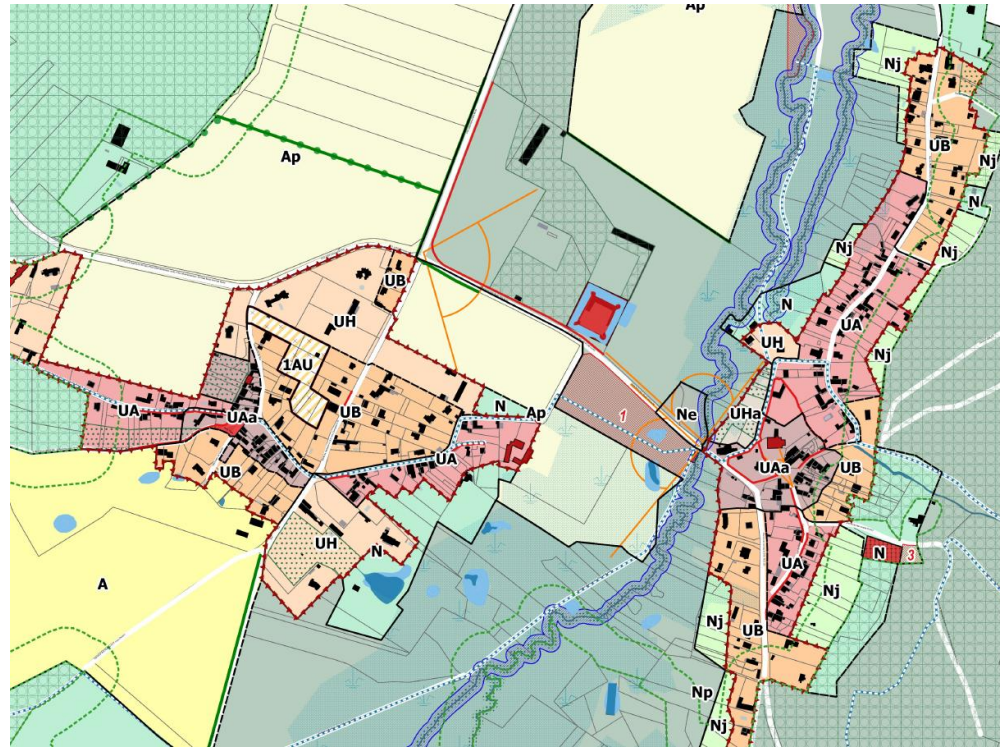
Il s'agit donc de définir « l'espace jardiné de pleine terre » dans le lexique et de fixer des pourcentages adaptés par zone. Dans la zone UA, 40 % de l'ensemble de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre pour les parcelles inférieures à 200 m² et 50% au-delà des 200 m², contre aucune règle dans les espaces libres actuellement ce qui pouvait potentiellement poser problème puisque rien n'interdisait une minéralisation totale des parcelles. En secteur UAa, le pourcentage est légèrement inférieur pour les parcelles inférieures à 200 m².

Présentation des zones UB et 1AU

La **zone UB** correspond aux extensions récentes à vocation essentiellement d'habitat. 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.

La zone 1AU étant dédiée à recevoir une opération s'inscrivant dans la continuité de la zone UB, les différentes règles s'alignent avec celles de cette zone dans un souci de cohérence et permettant de garantir une bonne intégration de la future opération.



Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone 1AU

Article UB 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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~~ 5 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 UB 2.2.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

JUSTIFICATIONS

En zone UB et 1AU, comme en zone UA et UAa, il est proposé d'augmenter le retrait à 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'analyse du site permet de se rendre compte que la réalité du terrain correspond elle aussi à un retrait supérieur à 5 mètres.

La règle de 3 mètres est insuffisante pour se stationner sur les parcelles. La distance est doublée en cas de vue de façon à éviter les vues directes et préserver l'intimité des habitants.

En augmentant à 5 mètres de retrait, cette règle devient favorable au stationnement sur l'avant des maisons sur les parcelles privées. Cela permettra également d'aérer les constructions et de favoriser la place du végétal à l'avant des constructions, ce qui est favorable sur le plan paysager et environnemental. De plus, cela est aussi une façon de réduire les vues directes et ainsi de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage.

Grâce à cette modification, les ombres portées seront évitées et la salubrité par l'aération entre les constructions, par l'ensoleillement ou encore grâce à la ventilation sera mieux gérée...

Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone 1AU

Article UB 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

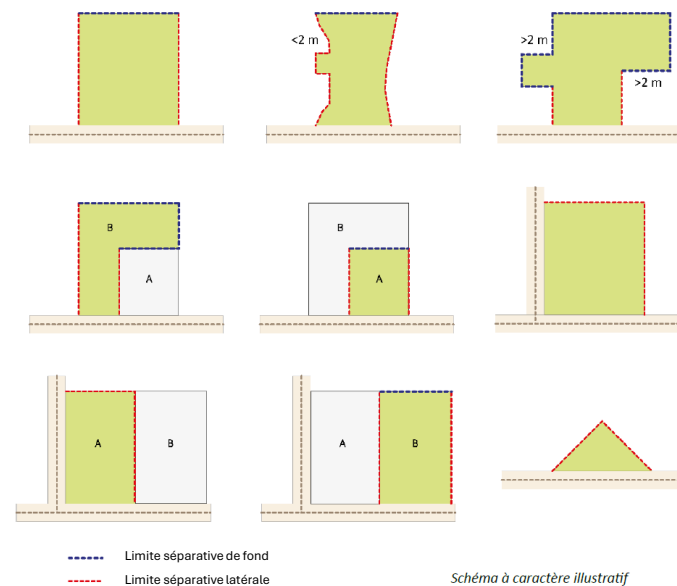
Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent soit ~~à l'alignement sur l'une des limites séparatives~~, soit en retrait ~~de la ou des limites séparatives~~.

En cas d'implantation en retrait, la marge de ~~recul~~ **retrait** observée est d'au moins 3 mètres **sans vue** ou de 8 mètres **avec vue**. **Sur au moins une des limites séparatives, un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à cette limite doit être observé.**

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres sur les 3 premiers mètres mesurés à compter de cette limite.

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.

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.



JUSTIFICATIONS

Une première modification vient corriger une erreur sémantique puisque les termes « alignement » et « recul » sont relatifs à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et non par rapport aux limites séparatives.

La règle de retrait est modifiée de façon à différencier les obligations de retrait en cas de présence d'ouvertures créant des vues sur les façades ou non.

Cette règle permet ainsi d'assurer des retraits suffisants et de réduire les vues directes et de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage. C'est aussi une façon de réduire les ombres portées et de mieux gérer l'ensoleillement des constructions.

En modifiant cette règle, il sera plus facile d'avoir des jardins d'un seul tenant, ce qui sera plus confortable pour les habitants.

Aussi, une règle imposant un retrait de 12 mètres par rapport à l'une des limites est ajoutée, elle permet de favoriser les plantations d'arbres de haute tige et les jardins d'un seul tenant plus importants et plus fonctionnels en espace de vie extérieur.

Cette règle est complétée par l'autorisation de s'implanter sur une seule limite ce qui nécessitera une réflexion et l'intelligence du projet par rapport à la course du soleil ou par rapport aux vues voisines.

Il est autorisé de s'implanter sur une seule limite pour, par exemple, autoriser la construction d'un garage sans porter atteinte à la propriété voisine (pas trop haut...) et permettre une certaine densification.

Il est intéressant de rappeler que les terrains existants ont des retraits largement supérieurs aux règles ajustées dans le cadre de la modification du PLU.

Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions les unes par rapports aux autres

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone 1AU

Article UB 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à ~~3 mètres~~ 6 mètres en l'absence de vue et à 16 mètres en cas de vues séparant 2 constructions principales. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

Définition (PLU modifié)

Construction principale :

La construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation ou toute autre destination autorisée dans la zone, qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation ou toute autre destination autorisée dans la zone : garage, abri de jardin, mais aussi les piscines et abris de piscine. Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.

JUSTIFICATIONS

Dans un souci de logique quant aux différents changements apportés, il semble important d'augmenter la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain au même titre que la distance par rapport aux limites séparatives.

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est portée à 6 mètres en l'absence de vue et à 16 mètres en cas de vues séparant deux constructions principales.

En augmentant la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, cela permettra d'aérer les constructions. De plus, cela est aussi une façon de réduire les vues directes et ainsi de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage.

Par ailleurs, cela permettra d'éviter les ombres portées et de mieux gérer la salubrité par l'aération entre les constructions, par l'ensoleillement ou encore grâce à la ventilation...

Aussi, ajuster la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres permet de s'assurer que les mêmes règles s'appliquent en cas de division après construction.

Cette règle permettra aussi de faciliter l'implantation de végétation dont des arbres de haute tige entre les constructions, dans un intérêt écologique et paysager, ainsi que pour apporter de la fraîcheur.

Enfin, il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes dont l'emprise et la hauteur ne présentent pas les mêmes enjeux que dans le cas d'une construction principale

Objet : Renforcer la règle de pleine terre

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone 1AU

Article UB 2.3 : Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour les parcelles supérieures à 200m², au moins 40% 50% 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.

JUSTIFICATIONS

En zone UB, la règle sur les espaces non imperméabilisés s'applique désormais à toutes les parcelles et plus uniquement à celles supérieures à 200 m². De plus, le pourcentage de pleine terre imposé est augmenté à 50%. La zone UB comporte des jardins très végétalisés qu'il est important de préserver.

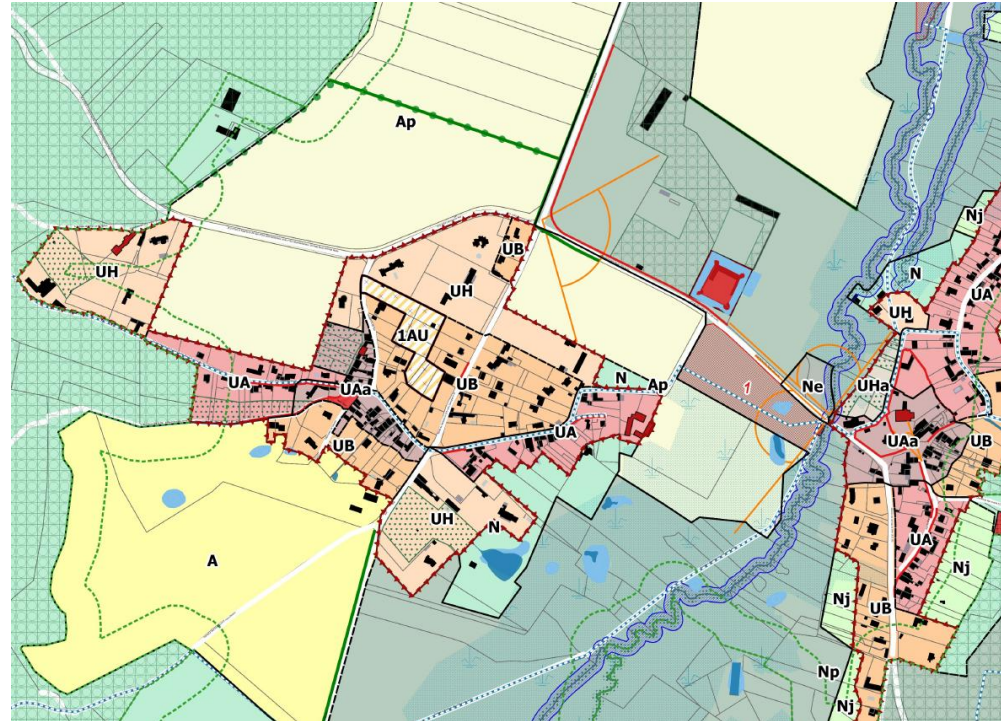
Ces modifications permettent d'augmenter la part perméable des parcelles en zone UB.

Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutte contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige favorables à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Présentation de la zone UH

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 au 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.

Cette zone comprend un sous-secteur **UH_a**, rue du couvent, correspondant au secteur dit « sous l'église ». Il est situé en relation de covisibilité avec l'église d'une part, de covisibilité avec le Château d'autre part. Il a un caractère paysager remarquable.



Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce modifiée : Règlement

Zone UH

Article UH 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UH

Les constructions nouvelles sont édifiées selon un retrait minimum de ~~3 mètres~~ 6 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 UH 2.2.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

Les annexes ainsi que les carports sont autorisées à l'alignement.

Secteur UHa

Les constructions nouvelles s'implantent selon un retrait de ~~3,5 mètres~~ 6 mètres par rapport à l'alignement, de préférence par un pignon. Cette disposition privilégie les longères perpendiculaires à la rue ou les maisons en « L », avec pignon à l'alignement et cour.

JUSTIFICATIONS

La zone UH de la commune de Senlisse correspond aux secteurs d'habitat bordant des espaces naturels et forestiers marquant la limite de l'urbanisation. Dans le PLU actuel, le retrait imposé était égal à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. La modification du PLU va porter cette règle à 6 mètres en secteur UH et UHa de façon à mieux correspondre aux réalités de terrain et à s'aligner avec les modifications apportées au sein des autres zones.

Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

Zone UH

Article UH 2.2 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

La marge de retrait observée est d'au moins 6 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette marge de retrait est portée à 8 mètres en présence d'ouverture en étage créant des vues.

Sur au moins une des limites séparatives, un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à cette limite doit être observé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions annexes et carports.

~~—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;~~

~~L'implantation en retrait est toutefois obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole.~~

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.

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.

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait est modifiée de façon à différencier les obligations de retrait en cas de présence d'ouvertures créant des vues sur les façades ou non.

Cette règle permet ainsi d'assurer des retraits suffisants et de réduire les vues directes et de limiter les vis-à-vis, souvent source de conflit de voisinage. C'est aussi une façon de réduire les ombres portées et de mieux gérer l'ensoleillement des constructions. En modifiant cette règle, il sera plus facile d'avoir des jardins d'un seul tenant, ce qui sera plus confortable pour les habitants.

Aussi, une règle imposant un retrait de 12 mètres par rapport à l'une des limites est ajoutée, elle permet de favoriser les plantations d'arbres de haute tige et les jardins d'un seul tenant plus importants et plus fonctionnels en espace de vie extérieur.

Il est précisé que ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et carports.

Objet : Ajuster la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pièce modifiée : Règlement

Zone UH

Article UH 2.3 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des constructions existantes. La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est :

- de 9 mètres pour les terrains de moins de 2000 m²,
- de 12 mètres pour les terrains de plus de 2000 m².

Les annexes devront être implantées à 3 mètres minimum des constructions.

JUSTIFICATIONS

La règle est réduite pour les constructions annexes dont la hauteur et l'emprise sont plus faibles que les constructions principales et présentent donc un impact moindre notamment en termes d'ombre portée ou d'intégration paysagère.

Objet : Ajuster la règle d'emprise au sol des constructions

Pièce modifiée : Règlement

Zone UH

Article UH 2.4 : Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à un coefficient dégressif selon la surface de l'unité foncière :

Unité foncière en m ²	Coefficient d'emprise au sol
Inférieure ou égale à 2 000 m ²	15 %
Supérieure à 2 000 m ²	10 %

L'emprise au sol maximale autorisée correspond à l'addition des emprises au sol suivantes :

Pour les 2000 premiers m² de l'unité foncière, l'emprise au sol des constructions est fixée à 15 % maximum,

Pour les m² suivants de l'unité foncière (au-delà des 2000 m²), l'emprise au sol des constructions est fixée à 10 % maximum.

Par exemple, pour une unité foncière de 2500 m², l'emprise au sol correspond à $(2000 \times 15\%) = 300 \text{ m}^2 + (500 \times 10\%) = 50 \text{ m}^2$

TOTAL d'emprise au sol maximale autorisée : 350 m²

JUSTIFICATIONS

Afin de pallier l'effet de seuil induit par cette règle, qui peut apparaître comme une inégalité de traitement entre les propriétaires de terrains d'une taille similaire (par exemple, 15% pour un terrain de 1999 m² et 10% pour un terrain de 2001 m²), le mode de calcul est ajusté de la même manière qu'en zone UA (p.10). Cette modification ne change pas le fond de la règle.

Objet : Renforcer la règle de pleine terre

Pièce modifiée : Règlement

Zone UH

Article UH 2.3 : Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour les parcelles supérieures à 200m², au moins 40% 60% 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.

JUSTIFICATIONS

Comme pour la zone UB, en zone UH, la règle sur les espaces non imperméabilisés s'applique désormais à toutes les parcelles et plus uniquement à celles supérieures à 200 m². Concernant le pourcentage de pleine terre imposé, il est largement augmenté et passe à 60%. Cela semble cohérent au vu de la taille des parcelles présentes en zone UH.

Objet : Eviter le recours aux servitudes de cours communes

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

Article UA/UB/UH 2.1 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

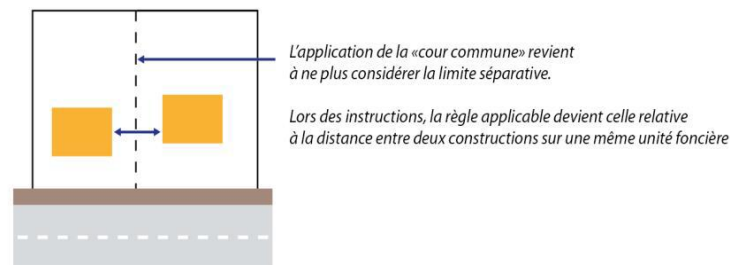
Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes. (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Définition (PLU modifié)

Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles de retrait quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est apparu au cours des années précédentes d'application du PLU, qu'un certain nombre de projets font usage de l'outil des servitudes de cour commune pour déroger aux règles du PLU et s'affranchir notamment des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions est alors trop proche, et contraignante d'un point de vue paysager et environnemental : ombre portée, disparition du couvert végétal, intégration paysagère des constructions. Par ailleurs, ces servitudes de droit privé se traduisent dans les faits par de véritables problématiques de fonctionnement entre les constructions, entraînant des problèmes de voisinage.

Aussi, pour éviter l'usage de cette servitude de manière opportune, le PLU va rappeler un élément complémentaire : les constructions projetées sur un terrain considéré comme « unique » du fait de l'application des cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. L'interdiction de clôturer les cours communes permet d'éviter que l'usage de cette pratique de droit privé génère de fait des dérogations par rapport au droit commun du PLU.

Objet : Ajuster la règle de stationnement

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

ANNEXE 2 : Règles relatives aux stationnements

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	2 places par logement
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, rénovation, changement de destination et division du volume de toute construction	2 places par logement

JUSTIFICATIONS

Afin de préserver le village, la règle de stationnement est ajustée à la marge, sans modifier les normes, afin d'éviter toute division entraînant un report du stationnement sur l'espace public. Ces précisions visent notamment à empêcher tout contournement de la règle.

Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Ajuster le règlement concernant :

1. Les toitures
2. Les façades/ l'isolation par l'extérieur
3. Les percements/ les ouvertures
4. Les clôtures
5. Les panneaux photovoltaïques

Les toitures

Faciliter les règles concernant les toitures

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

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.

Les toitures terrasses plates "~~végétalisées~~" sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas ~~30%~~ 20% 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. ~~Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.~~

~~De même, la largeur des pignons ne devra pas dépasser 8,5 m linéaires.~~

Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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.~~
- 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.
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

Les couvertures ~~des constructions principales~~ sont réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²), en ardoises naturelles, ~~ou tout autre matériau d'aspect similaire à l'exception des bardeaux bitumineux.~~ 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).

Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. ~~Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées.~~

~~La couverture des constructions annexes à l'exception des serres peut être constituée de bac acier mat, tuiles, ardoises ou zinc.~~

~~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.~~

~~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.~~

~~Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Ils ont des dimensions maximum de 0,80 mètres de large et 1,2 mètre de haut.~~

~~Les chiens assis sont interdits.~~

~~Les ouvertures sont axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.~~ Les accessoires techniques tels que les édifices d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures).

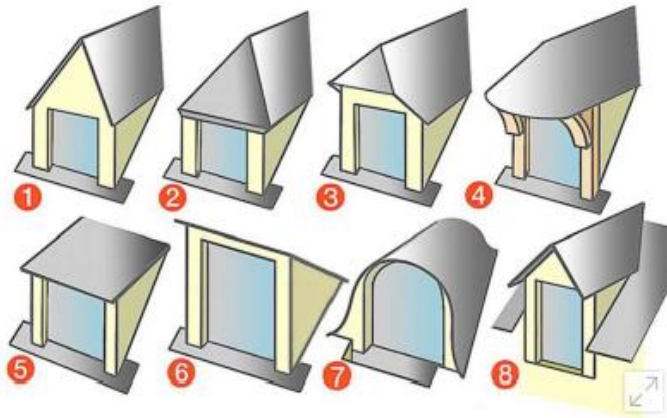
Les châssis doivent être vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Illustrations non exhaustives

JUSTIFICATIONS

Un souhait de valorisation architecturale des constructions est recherché par la commune. La modification du PLU vise à permettre une bonne insertion dans l'environnement des toitures tout en évitant les erreurs d'insertion paysagère et architecturale.

Cette modification permet aussi de renforcer les attentes conformément aux exigences des services de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Il est important de chercher une cohérence entre les différentes sources d'instruction.

De plus, la présence de sites sensibles qui présentent un certain point de vue paysager sont pris en compte.

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.

Les toitures terrasses plates "~~végétalisées~~" sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas ~~30%~~ 20% 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. ~~Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.~~

~~De même, la largeur des pignons ne devra pas dépasser 8,5 m linéaires.~~

Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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 UB 2.2.8.~~
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

Les couvertures ~~des constructions principales~~ 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.~~ Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. ~~Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées.~~

~~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.~~

~~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.~~

~~Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Ils ont une des dimensions maximum de 0,80 mètres de large et 1,2 mètre de haut.~~

~~Les chiens assis sont interdits.~~

~~Les ouvertures sont axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.~~

~~Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.~~

~~Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures).~~

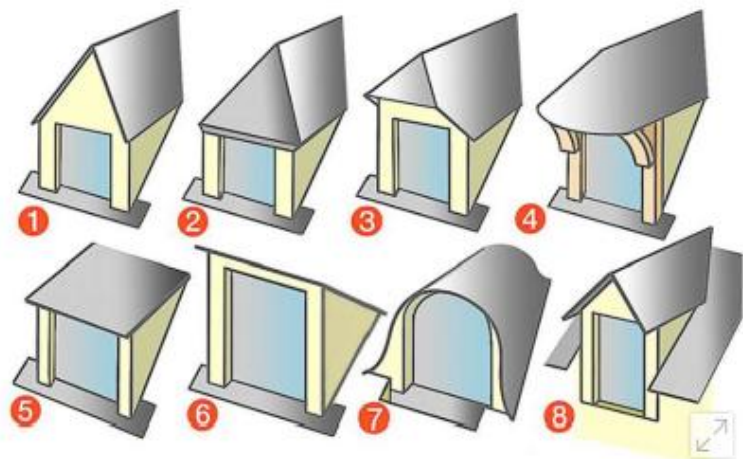
~~Les châssis doivent être vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.~~

~~Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.~~

Proposition de modification

Zone UB

Zone 1AU



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Illustrations non exhaustives

JUSTIFICATIONS

Un souhait de valorisation architecturale des constructions est recherché par la commune. La modification du PLU vise à permettre une bonne insertion dans l'environnement des toitures tout en évitant les erreurs d'insertion paysagère et architecturale.

Cette modification permet aussi de renforcer les attentes conformément aux exigences de l'ABF. Il est important de chercher une cohérence entre les différentes sources d'instruction.

De plus, la présence de sites sensibles qui présentent un certain point de vue paysager sont pris en compte.

Secteur UH et UHa

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et devront 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.

Les toitures terrasses "~~végétalisées~~" sont autorisées sous réserve que leur surface totale n'excède pas ~~30%~~ 20% 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. ~~Les toitures seront végétalisées et inaccessibles.~~

Secteur UH

~~La largeur des pignons ne devra pas dépasser 8,5 m linéaires.~~

Secteur UHa

~~La largeur des pignons ne devra pas dépasser 7,5 m linéaires.~~

Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 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 UH 2.2.8.
- aux toits terrasses végétalisés conformément au paragraphe 4 de l'article 2.2

Les couvertures ~~des constructions principales~~ 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.~~

Les matériaux types plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits. ~~Les vérandas avec une mono pente en zinc sont autorisées.~~

Dans le secteur UHa uniquement, les couvertures seront en tuiles plates 60 à 80 au m² à l'exclusion de tout autre matériau. Les faitages sont de petites dimensions et restent une exception.

~~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.~~

~~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.~~

~~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.~~

~~Les chiens assis sont interdits.~~

~~Les ouvertures sont axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.~~

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures). Les châssis doivent être vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Lors de la création de lucarnes, privilégier les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits. Les lucarnes existantes de qualité doivent être protégées. Leur largeur hors tout ne doit pas dépasser la largeur de l'ouverture à l'étage inférieur.

Le faitage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Dans le secteur UHa uniquement, 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.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de rénovation de la toiture dans le cadre de travaux d'isolation.

Proposition de modification

Zone UH

JUSTIFICATIONS

Un souhait de valorisation architecturale des constructions est recherché par la commune. La modification du PLU vise à permettre une bonne insertion dans l'environnement des toitures tout en évitant les erreurs d'insertion paysagère et architecturale.

Cette modification permet aussi de renforcer les attentes conformément aux exigences de l'ABF. Il est important de chercher une cohérence entre les différentes sources d'instruction.

De plus, la présence de sites sensibles qui présentent un certain point de vue paysager seront pris en compte.

Les façades/ l'isolation par l'extérieur

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- ~~— la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions existantes suivant le guide des couleurs et des matériaux du PNR annexé au présent règlement.~~
- Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.
- 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 sont autorisés dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface totale des murs des bâtiments et annexes.
- L'isolation thermique extérieure doit être l'occasion d'améliorer l'insertion et la qualité du bâti. Elle ne doit néanmoins pas modifier la composition générale des façades et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement et modénatures).
- Les façades d'une construction en meulière ou les soubassements en meulière, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devront être conservées et ne pourront pas faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

JUSTIFICATIONS

La modification du PLU est l'occasion d'ajuster les règles concernant les façades dans toutes les zones de la commune. Il est dorénavant stipulé que le choix des couleurs pour les menuiseries et façades devra respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Cela permet d'avoir une certaine harmonisation entre les différentes communes du PNR.

Les percements/ les ouvertures

Les percements/ les ouvertures

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

- 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

- 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 volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes. Les volets à écharpe sont interdits. Pour les constructions nouvelles, les coffres de volets roulants devront systématiquement être intégrés à la maçonnerie. Les lambrequins ne sont autorisés qu'en cas de rénovation de bâti ancien sans possibilité d'intégrer les volets roulants dans le linteau.

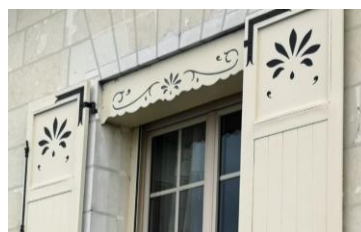
Les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter des ouvertures. L'utilisation du PVC est interdite, seuls le bois et l'aluminium sont autorisés.

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.



Définition (PLU modifié)

Lambrequin : Un lambrequin est un ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal (zinc, fer-blanc ou fonte de fer), fixé en partie supérieure d'une fenêtre.



JUSTIFICATIONS

La modification du PLU vise à harmoniser l'apparence des ouvertures dans les zones résidentielles ou historiques, afin de préserver ou d'améliorer le caractère architectural des quartiers. Le règlement a été modifié de façon à autoriser ou à interdire l'utilisation des différents matériaux. Les recommandations ont été supprimées.

Par ailleurs, afin de garantir une esthétique qualitative des lambrequins, une définition ainsi qu'un exemple imagé sont ajoutés au règlement.

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

Les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides.

~~Les ouvertures sont plus hautes que larges, dans un rapport de 1,3 à 1,5 ; en fonction du projet architectural proposé.~~

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

À l'exception des portes de garage, les façades des constructions visibles depuis la rue, doivent présenter des ouvertures de dimensions traditionnelles c'est-à-dire nettement plus hautes que larges. Les volets battants en bois peints d'une seule teinte, à lames verticales et barres horizontales sont privilégiés.

En cas de création de baies vitrées, les nouvelles ouvertures doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur des huisseries des autres menuiseries. Toute ouverture de type « baie vitrée » ou « meurtrière » est interdite dès lors qu'elle est visible depuis l'espace public.

Les vitrages réfléchissants et les menuiseries du type PVC sont interdits.

JUSTIFICATIONS

L'un des objectifs de la modification du PLU est de faciliter l'instruction de règles complexes et souvent incomprises. En supprimant la règle sur le rapport de 1,3 à 1,5 pour les ouvertures afin de faciliter la compréhension de la règle et l'instruction (notamment pour les portes de garage, baies vitrées et les portes d'entrée), de réelles contraintes sont supprimées. Néanmoins, la modification laisse l'obligation d'avoir des ouvertures plus hautes que larges, et soigne l'aspect architectural des constructions vu depuis l'espace public afin de préserver les paysages de la commune.

Les clôtures

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

A l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Sont interdits :

- ~~– 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~~

La hauteur de toute clôture est limitée à 2 mètres (portails et piliers compris).

Les clôtures à l'alignement devront être traitées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage vertical ajouré sur un minimum de 50 % de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale) ;

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. S'ils disposent d'un barreaudage, ce dernier doit être à lames verticales. Les portails à battants seront privilégiés. Les portails et portillons sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les portes de garage donnant sur rue et intégrées à la construction sont interdites sauf si les contraintes techniques du terrain ne peuvent permettre un autre type d'implantation.

Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, bardage acier, panneaux de bois, les lames PVC et les éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles, les grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle). Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Murs repérés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

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.

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.

Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En secteur UAa :

En limite sur la place verte et la place de l'Eglise, aucune clôture n'est autorisée.

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

En limites séparatives avec un espace naturel, les types de traitements suivants sont seuls autorisés

- 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 (échelas 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.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives devront être traitées :

- soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive (clôture végétale) ;

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Tout mur en pierres ou restitution d'un mur en pierres apparentes doit être réalisé avec des moellons de pierre naturelle « des champs » dite meulière d'origine locale, appareillés de manière traditionnelle et dotées d'un enduit à fleur (c'est-à-dire en laissant à peine apparaître les moellons) taloché et exécuté avec mortier traditionnel à base de chaux et de sable coloré, de teinte identique à celle des moellons.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute suppression de haie végétale existante doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

JUSTIFICATIONS

Les évolutions entre le PLU actuel et le PLU modifié sont les suivantes :

- Il a clairement été distingué les règles qui s'appliquent à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises privées des règles qui s'appliquent en limites séparatives.
- La hauteur des clôtures a été limitée à 2 mètres dans les deux cas
- À l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises privées, plusieurs matériaux ont été interdits

La modification vise à harmoniser les clôtures avec l'architecture et le paysage local afin d'améliorer l'esthétique urbaine de la commune. Par exemple, la limitation de la hauteur des clôtures ou l'imposition de matériaux spécifiques permettent de préserver le caractère architectural des quartiers, notamment dans les secteurs patrimoniaux ou les zones sensibles.

Un souhait de perméabilité des clôtures est aussi recherché. En effet, certaines clôtures, notamment les clôtures en matériaux non-perméables, peuvent nuire à la biodiversité locale en empêchant les déplacements des animaux ou en perturbant les écosystèmes. La modification du PLU vise à encourager des clôtures végétalisées ou perméables, favorisant ainsi la mobilité faunistique et le développement durable.

En conclusion, les règles n'ont pas fondamentalement changé mais la nouvelle rédaction permet de clarifier les autorisations et interdictions. Parmi les objectifs recherchés nous pouvons citer : des clôtures plus qualitatives dans leur aspect et plus pérennes dans le temps ou encore l'utilisation de techniques architecturales locales et une mise en œuvre de qualité.

Les panneaux photovoltaïques

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de quatre critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Une conception bioclimatique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement. Leur teinte doit être mate et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public, y compris les sentiers forestiers. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).

JUSTIFICATIONS

À ce jour, aucune règle concernant le photovoltaïque n'était indiquée au sein du règlement du PLU. La modification du PLU est donc l'occasion d'ajouter des informations sur ce sujet.

En permettant la pose de panneaux photovoltaïques sur les constructions, cela permettra de chauffer gratuitement les bâtiments, de limiter la consommation des ressources et de réduire les besoins en matériaux.

Néanmoins, il sera nécessaire que les matériaux utilisés soient des matériaux biosourcés avec une conception bioclimatique.

Pour limiter les répercussions sur le paysage urbain de l'implantation des panneaux solaires, des dispositions ont été ajoutées. Tout en permettant l'utilisation de panneaux photovoltaïques, cette disposition permet d'encadrer leur installation et d'assurer une bonne insertion dans le paysage bâti. Le guide du PNR de la Vallée de Chevreuse est annexé pour illustrer les bonnes pratiques en matière d'intégration architecturale et paysagère.

■ OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

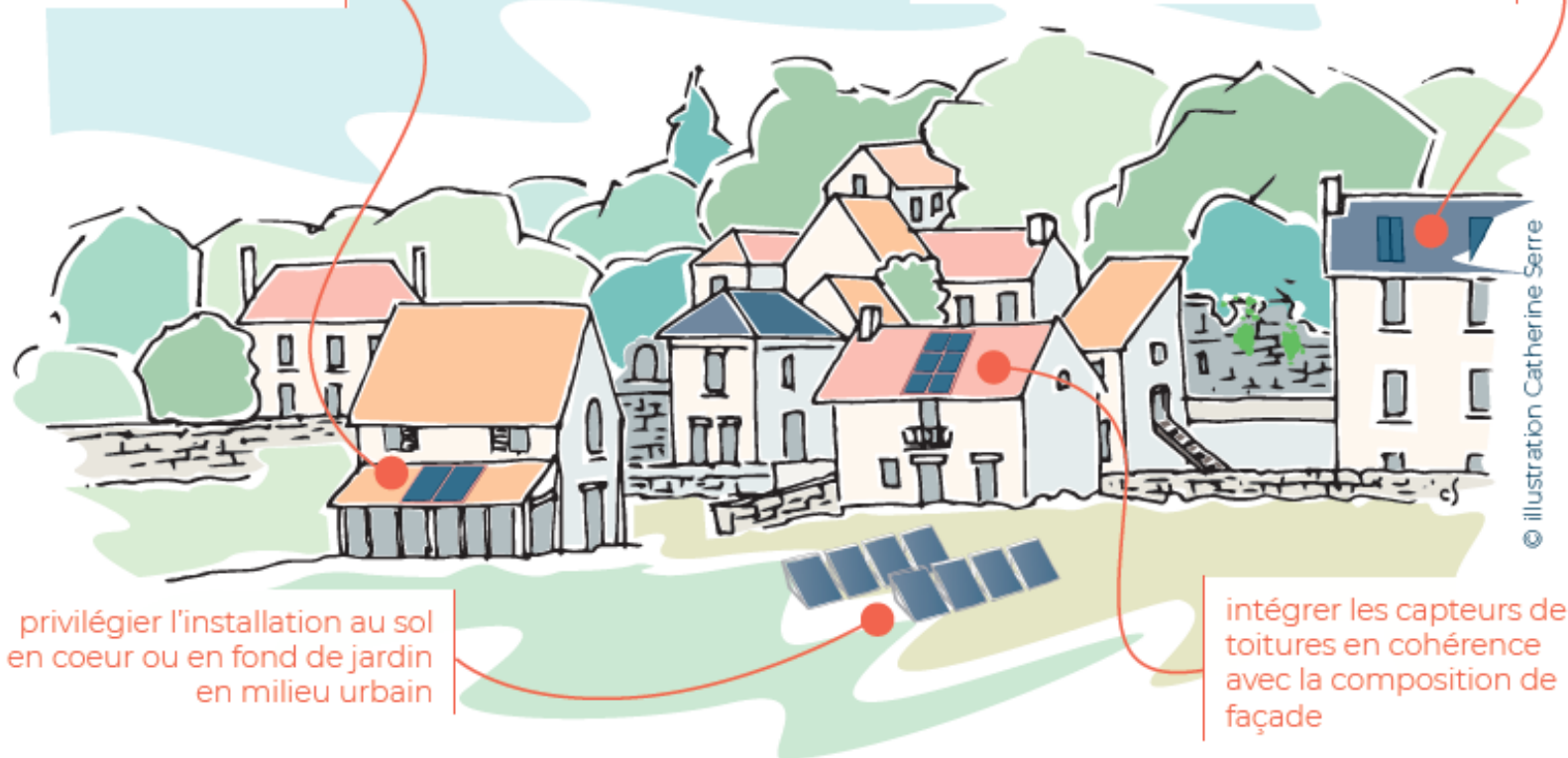
2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**

privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile)



privilégier l'installation au sol en cœur ou en fond de jardin en milieu urbain

intégrer les capteurs de toitures en cohérence avec la composition de façade

Les panneaux photovoltaïques

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES · 4 PRINCIPES

1 LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

3 ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

2 RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit

Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

4 INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



Exemple de disposition en bandeau et non saillante

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension

sur auvent



sur abris ouvert :
pergolas, carports, ...

sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



En haut de toiture, au niveau du faitage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



■ CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

■ IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

■ COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT



Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. L'idéal pour un rendement optimum et une bonne intégration architecturale et paysagère, est de privilégier une toiture à 30°



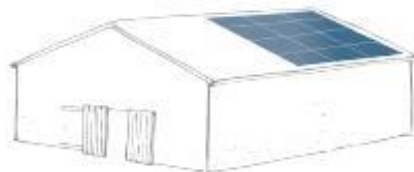
IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



Privilégier une implantation horizontale des capteurs, sur toute la largeur de la toiture. Les capteurs sont positionnés au niveau du faitage.

REGROUPEMENT DES CAPTEURS

Regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire du pied de toit au faitage, et les axer sur les ouvertures de façade si il y'en a.

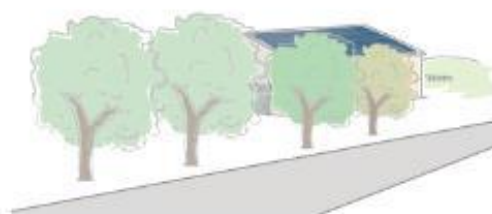


IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE

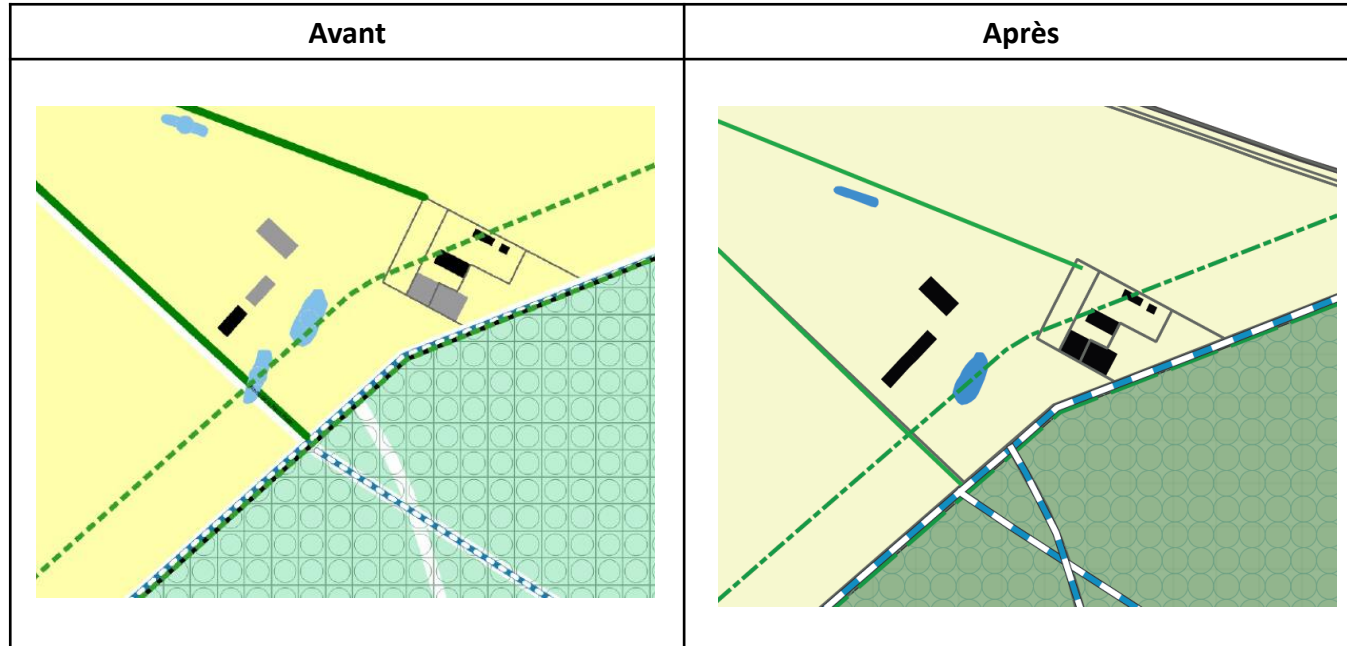


Élargir la réflexion sur le bâtiment dans son contexte : pour une meilleure intégration paysagère d'un bâti isolé, quelques plantations, bien choisies peuvent par exemple accompagner et atténuer la visibilité du bâti et des capteurs.

Haies champêtres, alignement d'arbres, vergers, bosquets peuvent remplir ce rôle, et apporter une plus-value écologique et paysagère au projet. Être attentif toutefois à l'ombre portée potentiellement créée sur les capteurs

Ajuster le plan de zonage à la marge pour prendre en compte des réalités de terrain et les conclusions de plusieurs jugements

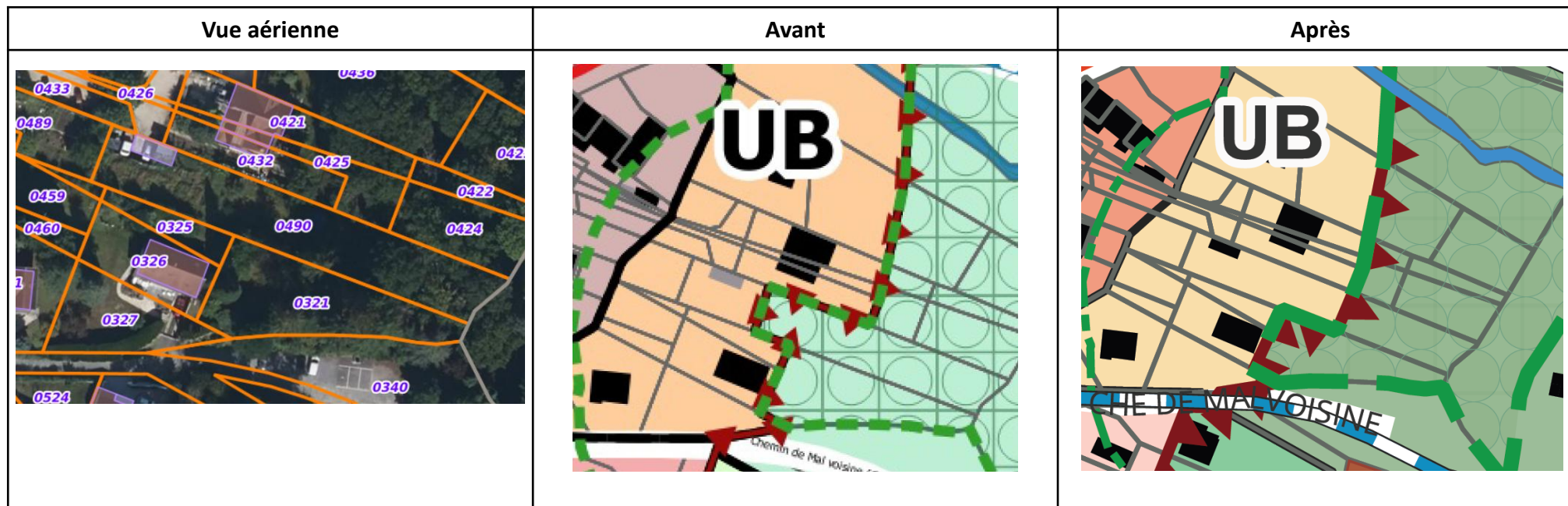
Ajustement de la position de la Mare plate



JUSTIFICATIONS

Afin de correspondre à la réalité du terrain, la position de la mare qui donne son nom à La Mare Plate, est ajustée.

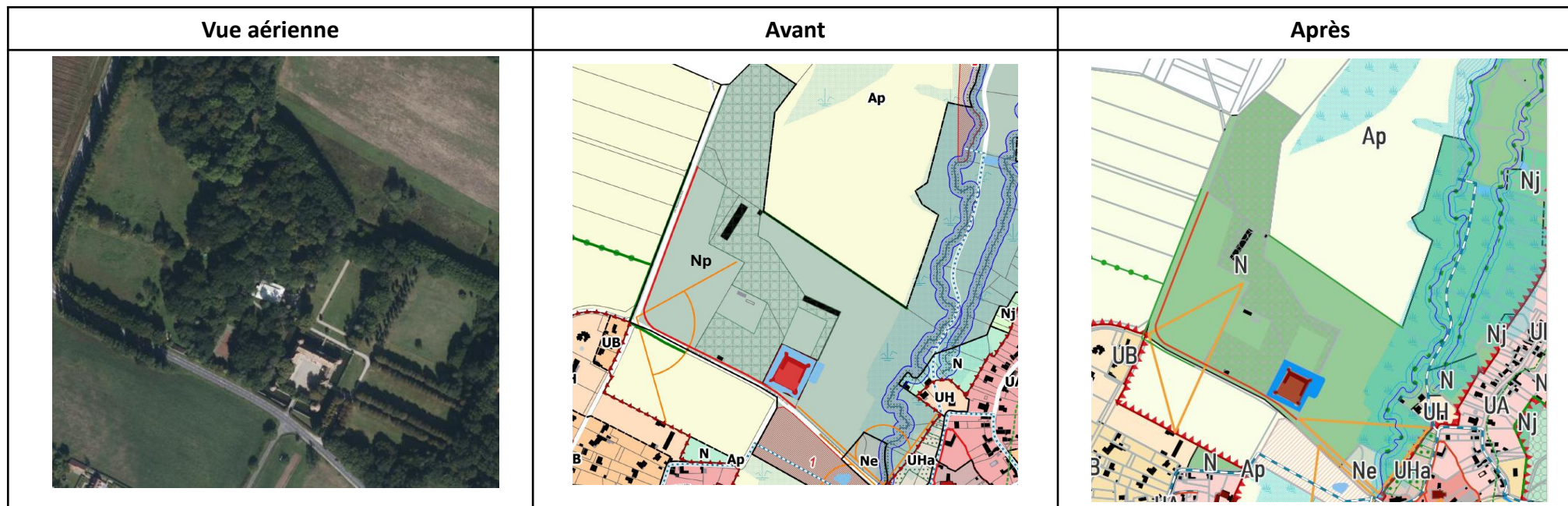
Application des conclusions du tribunal concernant la parcelle C490



JUSTIFICATIONS

Conformément à la décision du jugement du tribunal administratif de Versailles en date du 9/11/2023 annexé au présent dossier, abrogeant le PLU en ce qui concerne le classement de la partie centrale de la parcelle C490 et de la zone N en espace boisé classé – la présente modification prend acte du jugement et redéfinit la partie centrale en zone UB (ce qui revient au classement du PLU antérieur sur cette zone). Ce point de droit avait fait l'objet d'un échange avec la DDT des Yvelines afin de répondre à l'obligation de prise en compte du jugement.

Application des conclusions du tribunal concernant le classement du château de la Cour Senlisse du Np à N



JUSTIFICATIONS

Conformément à la décision du jugement du tribunal administratif de Versailles en date du 8/06/2020 annexé au présent dossier, abrogeant le PLU en ce qui concerne le classement du parc du château de la Cour Senlisse dans le sous secteur Np de la zone N du Plan local d'urbanisme – la présente modification prend acte du jugement et classe le sous-secteur Np en zone N.

Se prémunir face aux risques d'inondation

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

Conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière, toute construction devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient situées sur la partie de la parcelle la moins exposée aux inondations et que l'implantation et l'orientation des bâtiments perturbent le moins possible l'écoulement des eaux ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- La côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche ;

JUSTIFICATIONS

Au regard de son relief, de la présence de terres argileuses en amont, et des changements climatiques, la commune connaît des épisodes de plus en plus fréquents d'inondations liées au débordement des rus mais aussi par ruissellement des eaux pluviales. Même si lors du dernier phénomène d'inondation toute la commune n'a pas été concernée, le périmètre touché pourrait évoluer au regard d'évènements climatiques soudains. Afin de se prémunir de l'impact de ces inondations sur les constructions, des règles sont ajoutées. Elles s'apparentent à des règles qui peuvent exister au sein de règlement de PPRI.

Proposition de modification

Zone UA

Zone UAa

Zone UB

Zone UH

Zone 1AU

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES

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.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel. **En cas de terrain en pente, cette cote est mesurée au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.**

Des règles différentes s'appliquent en cas de risque avéré d'inondation sur l'unité foncière (cf. article 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION)

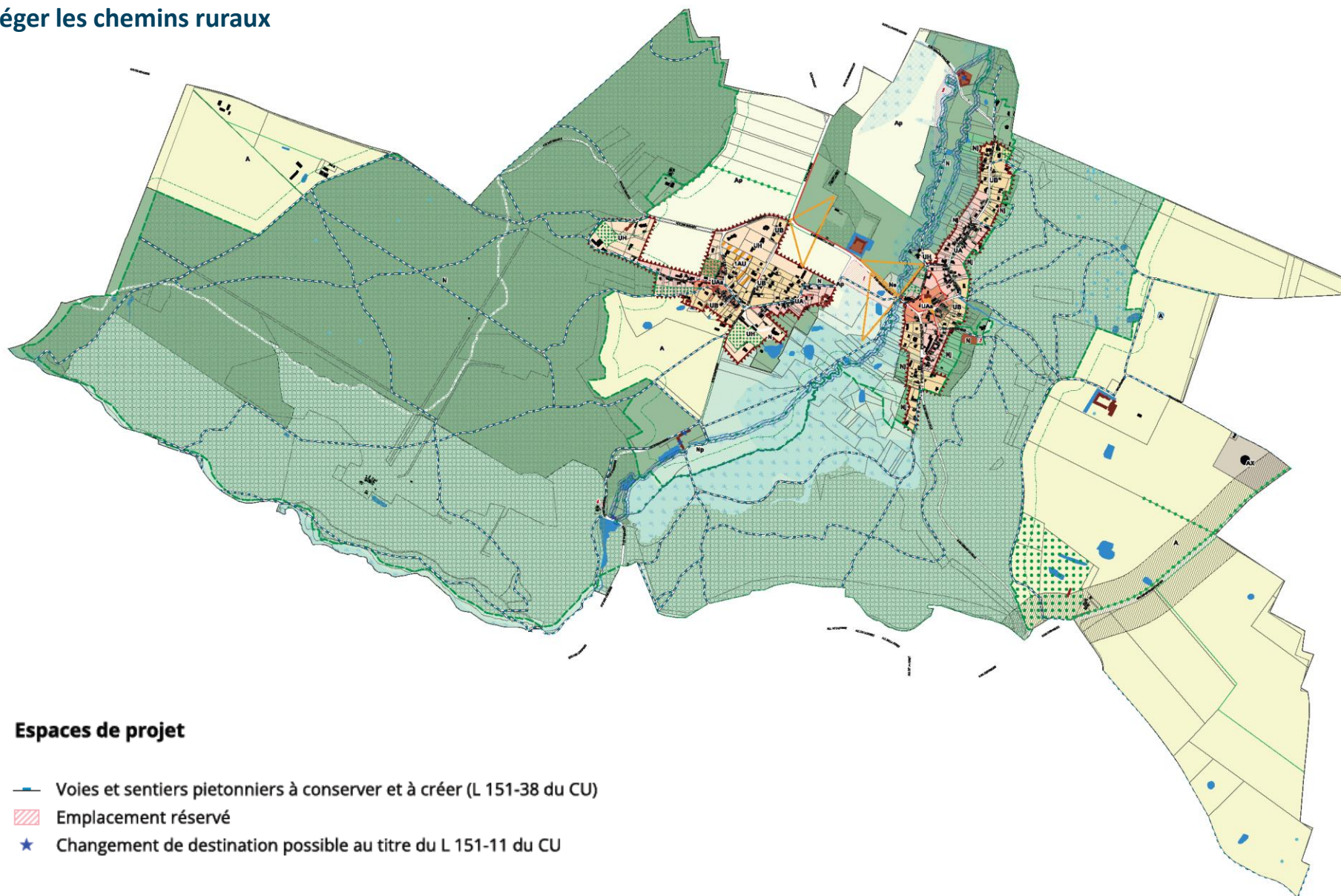
JUSTIFICATIONS

Afin d'éviter toute ambiguïté avec la règle instaurée ci-avant, relative à la surélévation du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée en cas de risque avéré d'inondation, il est précisé dans cet article que des règles différentes s'appliquent en cas de risque d'inondation.

Par ailleurs, il est précisé que cette cote doit être mesurée au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction, en cas de terrain en pente.

Protéger les chemins ruraux

Protéger les chemins ruraux









Espaces de projet

- Voies et sentiers piétonniers à conserver et à créer (L 151-38 du CU)
- ▨ Emplacement réservé
- ★ Changement de destination possible au titre du L 151-11 du CU

Protéger les chemins ruraux

Les documents suivants sont annexés au PLU.

 Tableau des chemins.pdf 338 KB	 Etat de reconnaissance des chemins ruraux.pdf 824 KB
 Plan inventaire des chemins et Sentes rurales.pdf 374 KB	 Etat de reconnaissance des sentes et chemins ruraux.pdf 611 KB
 Etat de reconnaissance des chemins ruraux 1887.pdf 2 MB	
 Plan général reconnaissance chemins ruraux.pdf 482 KB	

JUSTIFICATIONS

Afin de compléter l'ajout de l'ensemble des chemins ruraux au plan de zonage, les plans inventaires du PNR et les états de reconnaissance sont annexés au PLU dans une démarche accrue de protection de ces sentes et chemins.

Par ailleurs, la commune s'engage à lancer une étude d'actualisation de l'inventaire de ces chemins ruraux dans les trois ans suivant l'approbation de la modification du PLU, étant consciente que des erreurs potentielles, en particulier le CR32 dans les Hauts de Garnes peuvent apparaître dans le repérage initial mené par le PNR, que certains chemins ruraux ont pu évoluer dans le temps et que d'autres pourraient compléter cet inventaire.

Autres ajustements

Protéger le bâtiment « Notre-Dame des Roses »

Notre-Dame des Roses est une bâtisse de la fin du XIXème siècle. Ce bâtiment a eu plusieurs usages : laiterie-fromagerie, colonie agricole... Ci-dessous, un article du Senlissemag' de novembre 2021 qui revient sur l'histoire de ce bâtiment.



JUSTIFICATIONS

De part son histoire et son architecture, le bâtiment de Notre-Dame des Roses justifie une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, afin d'interdire sa démolition.

Il était une fois ... Notre-Dame des Roses

Cet étrange bâtiment domine Senlis, Garnes et la vallée depuis la fin du XIX^e siècle. Son inspiration mauresque laisse penser que son premier propriétaire était un ancien d'Afrique du nord. Le Château de la Châtaigneraie (1), comme on l'avait surnommé au début, change de propriétaire en 1913 et devient, plus prosaïquement, une laiterie-fromagerie qui durera... le temps de fabriquer quelques fromages.

Puis, M. Sénéchal, un industriel de Cambrai offre la propriété à ses filles, dont deux étaient des religieuses ...

En 1921, l'idée de créer une colonie agricole à Notre-Dame des Roses prend corps. Notre-Dame des Roses la bien-nommée, car l'escalier monumental qui ouvre sur la vallée était alors bordé de nombreux et superbes rosiers.

Les sœurs de Saint-Vincent de Paul – les religieuses à cornettes – y accueillaient essentiellement des orphelins pendant les vacances d'été. Elles y faisaient de la couture, de la broderie et quelques travaux à la ferme, profitant des anciennes installations de la laiterie pour transformer le lait des vaches et des chèvres de la propriété, dans un cadre de vie rassurant et bienveillant...

Un cadre malgré tout isolé car peu de liens s'étaient créés avec les Senlissais.

Ce n'est qu'après la seconde guerre mondiale que Notre-Dame des Roses s'ouvre enfin aux villageois. Christiane Urvoix, Senlissaise de souche, se souvient, lorsqu'elle était enfant, avoir vu une certaine « Tonton la vachère » arriver devant l'école de Senlis avec tout un rang de petites pensionnaires de N-D des Roses. Une aubaine pour l'école qui risquait – déjà – de fermer, faute d'élèves.

Le domaine s'ouvre, alors, progressivement. Les Senlissais viennent nombreux à Noël dans la chapelle de N-D des Roses pour assister à la messe de minuit.

Lors de la fête des mères, des spectacles préparés par les enfants du village étaient donnés au théâtre de N-D des Roses.

François Joseph-Rose, petit-fils de Monsieur Chapon, le jardinier de N-D des Roses, venait avec son frère, passer ses vacances chez ses grands-parents, dans la maison, en haut de la rue de la Châtaigneraie, qu'il occupe, maintenant, avec sa femme. Il se souvient des pensionnaires jouant

par Myriam BARREAU



près d'un bassin, sous le cèdre (2), et de son grand-père travaillant dur en retournant, à la bêche, la terre du grand potager qui nourrissait toute la communauté.

Et puis, les religieuses en retraite ont accueilli des colonies de vacances, des classes vertes, jusqu'à la fin des années 70, et certains « vieux » Garnois se souviennent des petits Auvergnats, venus respirer le bon air du bois des Marechaux, descendant la rue de la Châtaigneraie en chantant à tue-tête !

Le domaine est vendu en 1985, parcellé ; quelques dépendances abattues, pour faciliter la vente.

Chaque propriétaire a apporté une touche personnelle, mais il reste encore l'ancienne chapelle (3) et son carré (4), le château d'eau (5), le clocher, l'horloge (6), le pigeonnier (7), l'escalier principal (8) ... et le majestueux cèdre du Liban planté en 1905 (2) et qui sert aujourd'hui de repère aux avions de tourisme.

Seule la plaque « Notre-Dame des Roses » apposée à l'entrée a été enlevée. Dommage !

Merci aux actuels propriétaires, à Christiane Pierre-Urvoix, François Joseph-Rose, Michel Roland et Madeleine Bourdoiseau

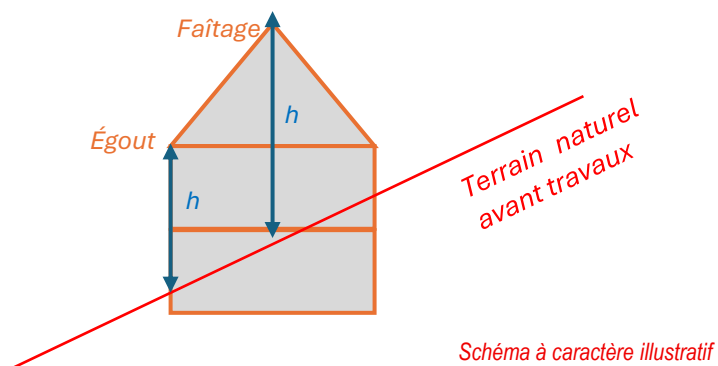


ANNEXE 1 : Définitions

Hauteur absolue : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

Schéma :



JUSTIFICATIONS

Afin d'assurer une meilleure compréhension de cette définition et notamment des modalités de mesure en cas de terrain en pente, un schéma est ajouté.

Par ailleurs, pour des raisons de rigueur, le terme hauteur absolue est réduit au terme de hauteur qui est le terme employé dans l'ensemble du règlement.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

cbl

N°1806835

SCI GAGNIÈRES

M. Emmanuel Jauffret
Rapporteur

Mme Sylvie Mégret
Rapporteur public

Audience du 8 juin 2020
Lecture du 3 août 2020

68-01-01

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Versailles

(4^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 25 septembre 2018, la SCI Gagnières, représentée par Me Sébastien Goulet, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du conseil municipal de la commune de Senlisse en date du 4 juillet 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Senlisse la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient :

- que sa requête est recevable ;
- que les articles L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales et L. 123-15 du code de l'environnement ont été méconnus, dès lors que le rapport du commissaire enquêteur mis en ligne après approbation du PLU, contrairement à celui mis en ligne à l'issue de l'enquête publique, ne comporte pas les observations du public ni les réponses de la commune à ces observations, et que c'est selon toute vraisemblance ce dernier qui a été mis à la disposition des conseillers municipaux ;
- que le classement en zone naturelle Np des parcelles entourant le château de la Cour de Senlisse dont elle est propriétaire est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

- que le périmètre de l'espace boisé classé est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;
- que la création d'un cône de vue est entachée d'erreur manifeste d'appréciation ;
- que ces classements sont entachés de détournement de pouvoir.

Par deux mémoires en défense enregistrés le 7 octobre 2019 et le 28 octobre 2019, la commune de Senlisse, représentée par Me Pierre-Jean Blard, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI Gagnaire la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient à titre principal que la requête est irrecevable pour défaut d'intérêt à agir, et à titre subsidiaire que les moyens ne sont pas fondés.

Par courrier du 27 juin 2019, les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, de ce que l'affaire était susceptible d'être appelée à une audience au 2ème trimestre 2019 et de ce qu'une clôture d'instruction à effet immédiat pourrait intervenir.

Par ordonnance du 4 décembre 2019, la clôture immédiate de l'instruction a été prononcée en application des articles R. 613-1 et R. 611-11-1 du code de justice administrative.

Des pièces ont été produites le 2 juin 2020 pour la SCI Gagnières, en réponse à une mesure d'instruction.

Par courrier du 3 juin 2020, les parties ont été informées, en application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, que le tribunal était susceptible de retenir le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation concernant le classement des parcelles concernées dans le sous-secteur Np de la zone N, de juger que cette illégalité est susceptible d'être régularisée et, en conséquence, de surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois pour cette régularisation.

Un mémoire, enregistré le 5 juin 2020, a été produit pour la commune de Senlisse en réponse à ce courrier.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Jauffret,
- et les conclusions de Mme Mégret, rapporteur public,
- les observations de Me Goulet, représentant la SCI Gagnaire,
- et les observations de Me Gallo, représentant la commune de Senlisse, en présence de M. Benmussa, maire.

Considérant ce qui suit :

1. Par délibération en date du 22 janvier 2015, le conseil municipal de Senlisse, commune de 834 habitants, a prescrit plan local d'urbanisme (PLU), s'est prononcé sur les objectifs de cette révision et a arrêté les modalités de la concertation devant la précéder. Par délibération du 31 mars 2017, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU. Après enquête publique qui s'est déroulée du 6 décembre 2017 au jeudi 6 janvier 2018, le plan local d'urbanisme a été adopté par une délibération en date du 4 juillet 2018. La SCI Gagnières, propriétaire du château de la Cour Senlisse, situé sur le territoire de cette commune, en demande l'annulation.

Sur la recevabilité :

2. Il n'est pas sérieusement contesté que la SCI Gagnaire est, ainsi qu'il ressort de l'attestation notariée produite, propriétaire du château de la Cour Senlisse, sur le territoire de la commune de Senlisse. Elle a au demeurant produit des observations à ce titre au cours de l'enquête publique. Elle justifie par conséquent d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en son nom personnel, contre la délibération attaquée, sans qu'y fasse obstacle la circonstance que le château serait exploité, d'un point de vue économique, par une autre personne. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la commune de Senlisse doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la légalité externe :

3. D'une part, aux termes de l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales : « *Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération* ». Il résulte de ces dispositions que les membres du conseil municipal appelés à délibérer de l'approbation d'un plan local d'urbanisme doivent disposer, avant la séance, de l'ensemble du projet de plan local d'urbanisme que la délibération a pour objet d'approuver, et que s'ils doivent pouvoir obtenir communication des autres pièces et documents nécessaires à leur information sur ce plan, aucun texte ni aucun principe n'impose toutefois au maire de leur communiquer ces pièces et documents en l'absence d'une demande de leur part.

4. D'autre part, aux termes de l'article L. 123-15 du code de l'environnement : « *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet. / Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.* »

5. En l'espèce, il ressort des pièces produites par la requérante que le rapport rendu par le commissaire enquêteur et signé par lui le 7 février 2018 comprenait, notamment, outre ses conclusions motivées, une synthèse des observations du public ainsi que des réponses apportées par la commune. La circonstance que figure, dans le dossier relatif au PLU mis en ligne sur le site internet de la commune, une version inachevée et non complète du rapport, datée du 6 février 2018 et dans laquelle figure sous l'intitulé « Observations du public » la mention « à insérer », ne permet pas à elle seule d'établir que les membres du Conseil municipal n'auraient pas pu avoir, avant de se prononcer sur la délibération approuvant le PLU, accès au rapport complet. Le moyen tiré du vice de procédure doit donc être écarté.

En ce qui concerne la légalité interne :

6. En premier lieu, aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° 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 ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels. (...)* » Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation, sur ces différents points, ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

7. Il est constant que le parc du Château de la Cour Senlisse a été classé au PLU en zone naturelle protégée Np. Au sein de la zone naturelle N, dont la destination telle que figurant au règlement du PLU est celle décrite à l'ancien article L. 123-8 précité du code de l'urbanisme, le règlement du PLU, reprenant ce qui figure en substance dans le rapport de présentation, définit le secteur Np comme les « espaces naturels protégés correspondant aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc en reprenant les périmètres des sites de biodiversité remarquables et des zones d'intérêt écologique à conforter ainsi qu'aux périmètres Natura 2000 dans laquelle sont interdites toutes les constructions à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

8. Les parcelles concernées, situées à l'écart de la zone urbanisée de la commune, constituent un parc en partie boisé entourant le château de la Cour Senlisse, classé monument historique, dont l'intérêt paysager ne fait pas de doute. Ils figurent d'ailleurs parmi les espaces boisés identifiés sur la carte du Parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, de sorte que le classement en zone N n'est pas entaché d'erreur manifestation

9. Toutefois, ces parcelles, correspondant comme il a été dit au parc du château, ne sont pas comprises, sur le plan du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, dans les secteurs dans lesquels il convient de « protéger les espaces, habitats et espèces remarquables et de « restaurer les milieux altérés » : elles ne font pas partie d'un secteur qualifié de « site de biodiversité remarquable » au sens de ce plan, contrairement au massif boisé situé au sud du bourg, ni d'un secteur qualifié de « zone d'intérêt écologique à conforter », contrairement à la zone boisée située à l'est du château, entre ce dernier et le bourg. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier, et notamment de la carte reproduite en p. 12 du rapport de présentation, que le château et son parc ne sont pas compris dans les deux sites Natura 2000 identifiés sur le territoire de la

commune de Senlisse. Il en résulte que les caractéristiques des parcelles en cause ne correspondent pas aux espaces définis par le règlement du PLU comme constitutifs du sous-secteur Np. La SCI Gagnaire est donc fondée à soutenir que le classement de ses parcelles est entaché d'erreur manifeste, dans la mesure seulement où elles ont été incluses dans le sous-secteur Np de la zone N.

10. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* » Aux termes de l'article L. 113-2 du même code : « *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. (...)* »

11. Il ressort des pièces du dossier que les parties de parcelles concernées par le classement en espace boisé sont arborées et situées au sein d'un secteur défini comme boisé sur le plan du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. La circonstance qu'il existe sur ces parcelles un court de tennis ainsi qu'une clairière, dans laquelle a été au demeurant été édifiée illégalement la salle de réception appelée « orangerie », n'est pas à elle seule de nature à entacher d'erreur manifeste d'appréciation le classement retenu.

12. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : « *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.* »

13. Il ressort des pièces du dossier qu'un « cône de vue » a été, en application de ces dispositions, instauré pour, selon les termes du rapport de présentation, garantir l'inconstructibilité aux fins de « préserver les abords du château de la Cour Senlisse ». L'article 12 des différents règlements de zones du PLU précise que dans les secteurs identifiés comme cônes de vue, tous travaux et aménagements conduisant à une modification du site sont soumis à autorisation, fixe des règles visant à la préservation du caractère ouvert et de l'intérêt paysager des espaces et interdit toute construction nouvelle. La requérante soutient que le cône de vue aux abords du château n'est pas justifié, le château étant entouré d'un mur empêchant toute visibilité. Toutefois, il ressort du rapport de présentation du PLU que le cône de vue a été instauré dans le but de protéger et mettre en valeur les abords du château de Senlisse, y compris le mur de clôture. Le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ce secteur, bordé par le parc du château de la Cour Senlisse, n'est pas sérieusement contesté. Dans ces conditions, la création d'un cône de vue aux abords du château n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

14. En quatrième et dernier lieu, la SCI Gagnaire soutient que le classement de ses parcelles en zone naturelle et espace boisé classé et la création d'un cône de vue sont entachés de détournement de pouvoir, la commune ayant pour seul objectif de freiner l'activité économique du château. Toutefois, elle n'en apporte nullement la démonstration par la seule circonstance que le diagnostic du rapport de présentation aurait omis ses activités dans la description des activités économiques de la commune. Ce moyen doit donc être écarté.

Sur les conséquences du vice entachant le plan local d'urbanisme :

12. Aux termes du dernier alinéa de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme : « *Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte notamment un plan de secteur, le programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme ou les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des orientations d'aménagement et de programmation, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce.* »

13. En l'espèce, l'illégalité constatée au point 8 affecte uniquement le classement des parcelles de la SCI Gagnaire dans le sous-secteur Np de la zone N du plan local d'urbanisme, divisible du reste des dispositions de ce plan. Il y a donc lieu d'annuler la délibération du 4 juillet 2018 du conseil municipal de Senlisse en tant seulement qu'elle classe le parc du château de la Cour Senlisse dans le sous-secteur Np de la zone N du plan local d'urbanisme.

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SCI Gagnaire, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme que la commune de Senlisse demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge commune de Senlisse la somme demandée par la SCI Gagnaire au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1er : La délibération du 4 juillet 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Senlisse est annulée en tant qu'elle classe les parcelles constitutives du parc du château de la Cour Senlisse dans le sous-secteur Np de la zone N du plan local d'urbanisme.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la SCI Gagnières est rejeté.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Senlisse au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la SCI Gagnières et à la commune de Senlisse.

Délibéré après l'audience du 8 juin 2020, à laquelle siégeaient :

M. Gros, président,
M. Jauffret, premier conseiller,
Mme Mathou, premier conseiller,

Lu en audience publique le 3 août 2020.

Le rapporteur,

signé

E. Jauffret

Le président,

signé

L. Gros

Le greffier,

signé

C. Benoit-Lamaitrie

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

56, Avenue de St Cloud
78011 Versailles

Téléphone : 01 39 20 54 40

Télécopie : 01.39.20.54.87

Adresse courriel : greffe.ta-versailles@juradm.fr

Greffes ouvert du lundi au jeudi de

9h à 16h30 et de 9h à 16h le vendredi

COURRIER ARRIVÉ

13 NOV. 2023

Mairie de SENLISSE¹⁰⁸⁴⁸⁷⁻⁷

Monsieur le Maire
COMMUNE DE SENLISSE
Hôtel de Ville
Rue du Champ de la Reine
78720 SENLISSE

Dossier n° : 2108487-7

(à rappeler dans toutes correspondances)

Monsieur Gérard MONZAIN c/ COMMUNE DE
SENLISSE

Vos réf. : rejet du recours gracieux tendant à
l'abrogation des dispositions du PLU prévoyant le
classement de la parcelle C490, sise 4ter, rue du Moulin
d'Aulnes à Senlis

NOTIFICATION DE JUGEMENT

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, l'expédition du jugement en date du 09/11/2023 rendu dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

La présente notification fait courir le délai d'appel qui est de 2 mois.

Si vous estimez devoir faire appel du jugement qui vous est notifié, il vous appartient de saisir la COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE VERSAILLES, 2 Esplanade Grand Siecle 78011 VERSAILLES d'une requête motivée **en joignant une copie de la présente lettre.**

A peine d'irrecevabilité, la requête en appel doit :

- être assortie d'une **copie de la décision** juridictionnelle contestée.
- être présentée par un avocat.

Je vous rappelle qu'aux termes de l'article R.751-4-1 du code de justice administrative, la notification de la décision par le moyen de l'application Télérecours aux administrations de l'Etat, aux personnes morales de droit public et aux organismes de droit privé chargés de la gestion d'un service public qui y sont inscrits est réputée reçue à la date de première consultation de la décision, certifiée par l'accusé de réception délivré par l'application informatique, ou, à défaut de consultation dans un délai de deux jours à compter de la date de mise à disposition de la décision dans l'application, à l'issue de ce délai.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier,

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

cb

N°2108487

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Gérard MONZAIN **COURRIER ARRIVÉ**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

13 NOV. 2023

Mme Fejérdy
Rapporteure

Mairie de SENLISSE

Le tribunal administratif de Versailles

Mme Cerf
Rapporteure publique

(7ème chambre)

Audience du 19 octobre 2023
Décision du 9 novembre 2023

Vu la procédure suivante :

Par une ordonnance du 28 septembre 2021, la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a transmis au tribunal administratif de Versailles la requête de M. Monzain, enregistrée le 24 août 2021.

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 4 octobre 2021 et 24 mai 2023, M. Monzain, représenté par Me Cédric Jobelot, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 23 juin 2021 par laquelle le maire de Senlisse a rejeté sa demande du 27 mai 2021 tendant à l'abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) prévoyant le classement de la parcelle C490 en zone N grevée d'un espace boisé classé ;

2°) d'enjoindre au maire de Senlisse de convoquer le conseil municipal en inscrivant à l'ordre du jour l'abrogation du PLU en ce qui concerne le classement de la parcelle C490 en zone N et l'instauration d'un espace boisé classé ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Senlisse la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- le classement de la parcelle C490 est entaché d'erreur de fait et d'erreur manifeste d'appréciation ;
- ce classement a été formalisé dans le seul but de faire obstacle à toute construction sur la parcelle.

Par un mémoire en défense, enregistré le 24 avril 2023, la commune de Senlis, représentée par Me Pierre-Jean Blard, conclut au rejet de la requête ainsi qu'à la mise à la charge de M. Monzain de la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Fejérdy, première conseillère,
- les conclusions de Mme Cerf, rapporteure publique,
- et les observations de Me Drouet, représentant M. Monzain, et de Me Gallo, représentant la commune de Senlis.

Considérant ce qui suit :

1. Par délibération du 4 juillet 2018, la commune de Senlis a adopté son plan local d'urbanisme. Par un courrier du 27 mai 2021, M. Monzain, propriétaire de plusieurs parcelles sur le territoire de la commune, a demandé au maire de Senlis d'abroger les dispositions du PLU en tant qu'elles modifient le classement de sa parcelle C490. Il demande l'annulation de la décision du 23 juin 2021 ayant rejeté sa demande.

2. La parcelle C490 constitue une bande s'étendant d'est en ouest, boisée dans sa partie est en lisière de forêt, et séparée, côté ouest, du centre-bourg par quelques parcelles. L'ancien plan d'occupation des sols classait la moitié est de la parcelle en zone N et sa moitié ouest en zone UA. M. Monzain conteste la modification par le PLU du classement de la partie centrale du terrain, auparavant classée en zone UA, et désormais classée en zone N et identifiée en espace boisé classé.

3. Aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : / 1° 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 ; / 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; / 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; / 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* » Aux termes de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent 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 ou des plantations d'alignements* ».

4. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer les partis d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par ce document, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage déterminant la constructibilité des terrains. Aucune disposition législative ne fait obstacle à ce que puisse être légalement décidé le classement en zone naturelle d'un secteur que les auteurs du document d'urbanisme entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation, sous réserve que l'appréciation à laquelle ils se livrent ne repose pas sur des faits matériellement inexacts ou ne soit pas entachée d'une erreur manifeste.

5. Il ressort du plan de zonage joint au règlement du PLU que la limite entre la zone UB et la zone N a été fixée, notamment au niveau de la parcelle litigieuse, suivant la lisière du massif boisé de plus de 100 hectares. Il s'ensuit que, selon ce document, la partie de la parcelle C490 classée en zone N appartient à ce massif boisé. Si la commune soutient que ce terrain, dont il est constant qu'aujourd'hui il n'est pas boisé dans sa partie centrale, était « majoritairement boisé au moment de l'adoption du PLU », elle ne l'établit pas, alors qu'il ressort des photographies datées produites par le requérant que tel n'a jamais été le cas. Dès lors, il s'ensuit que le zonage de la partie centrale de la parcelle, classée en zone N et en espace boisé classé, a été défini à partir d'une appréciation matérielle inexacte des faits.

6. Par ailleurs, d'une part, la commune fait valoir, pour justifier le classement en zone N de la partie centrale de la parcelle, que les auteurs du PLU se sont fixé pour objectif de concilier aménagement urbain et préservation des éléments paysagers, et pour ce faire, de limiter strictement les secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future. Le PLU définit toutefois, au titre des « espaces préférentiels de densification », trois zones UB, dont celle correspondant au centre du bourg, le long de l'axe principal. Or il ressort des pièces du dossier que si la partie centrale de la parcelle n'est pas bâtie, elle est néanmoins située dans l'alignement du bâti des parcelles voisines, lesquelles sont incluses dans la zone UB correspondant au centre du bourg, et appartient ainsi manifestement au site urbain constitué.

7. D'autre part, la commune fait valoir que le classement en zone N de la partie centrale de la parcelle est nécessaire à la préservation et la valorisation des espaces naturels, en raison du « risque de détérioration accrue par des aménagements souvent non annoncés » ainsi que « des caractéristiques permettant d'entrevoir le développement des trames écologiques et paysagères, ainsi que le développement des modes durables de déplacement ». Elle n'établit toutefois pas la réalité de ses affirmations, alors que le PLU autorise, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, les nouvelles constructions à l'intérieur des sites urbains constitués. Dès lors, le classement en zone N de la partie centrale de la parcelle litigieuse est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

8. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est susceptible de fonder l'annulation de la décision.

9. Il résulte de tout ce qui précède que M. Monzain est fondé à demander l'annulation de la décision du 23 juin 2021 rejetant sa demande d'abrogation.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

10. Le présent jugement, qui annule la décision rejetant la demande d'abrogation présentée par M. Monzain, implique nécessairement que le conseil municipal de Senlisse décide l'abrogation du PLU en ce qui concerne le classement de la partie centrale de la parcelle C490. Il y a lieu d'enjoindre au maire de Senlisse de convoquer le conseil municipal à cette fin, dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

11. Ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Monzain, qui n'est pas la partie perdante, la somme que demande la commune de Senlisse au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune la somme de 1 800 euros à verser à M. Monzain au même titre.

DECIDE :

Article 1^{er} : La décision du 23 juin 2021, par laquelle le maire de Senlisse a rejeté la demande d'abrogation de M. Monzain, est annulée.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Senlisse de convoquer le conseil municipal, en inscrivant à l'ordre du jour l'abrogation du PLU en ce qui concerne le classement de la partie centrale de la parcelle C490 en zone N et en espace boisé classé, dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de Senlisse versera la somme de 1 800€ (mille huit cents euros) à M. Monzain au titre des dispositions de l'article L761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Senlisse au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. Gérard Monzain et à la commune de Senlisse.

Délibéré après l'audience du 19 octobre 2023, à laquelle siégeaient :

- M. Ouardes, président,
- Mme Fejérdy, première conseillère,
- M. De Miguel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 9 novembre 2023.

La rapporteure,

signé

B. Fejérdy

Le président,

signé

P. Ouardes

La greffière,

signé

C. Benoit-Lamaitrie

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SENLISSE

RAPPORT DE PRESENTATION

ARRETE LE

31 mars 2017

APPROUVE LE

04 juillet 2018

PIECE DU PLU

1



Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE SENLISSE

RAPPORT DE PRESENTATION DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ARRETE LE

31 mars 2017

APPROUVE LE

04 juillet 2018

PIECE DU PLU

1.1



SOMMAIRE

PARTIE A - Site et situation.....7

1. PAYSAGES GEOGRAPHIQUES ET INSTITUTIONNELS.....9

- 1.1.** La hiérarchie des normes11
- 1.2.** Un territoire sous influence métropolitaine12

2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....13

- 2.1.** La hiérarchie des normes14
- 2.2.** Le Schéma directeur régional d'île-de-France15
- 2.3.** Le Plan de Déplacement urbains d'île-de-France16
- 2.4.** Le SDAGE17
- 2.5.** Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge Yvette18
- 2.6.** Une commune inscrite au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse20
- 2.7.** La Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse21
- 2.8.** Les périmètres de sauvegarde de la biodiversité22
 - 2.8.1. LES ZNIEFF (INVENTAIRE) .
 - 2.8.2. NATURA 2000 & RÉSERVES BIOLOGIQUES DIRIGÉES
- 2.9.** Zones de préemption des espaces naturels sensibles (ENS)23
- 2.10.** Documents de références sur l'environnement23
 - 2.10.1. LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE
 - 2.10.2. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE
 - 2.10.3. LE SCHÉMA RÉGIONAL ÉOLIEN
 - 2.10.4. LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL
 - 2.10.5. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE D'ÎLE-DE-FRANCE (PPA)
 - 2.10.6. LE PLAN RÉGIONAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS
 - 2.10.7. LA TRAME VERTE ET BLEUE
 - 2.10.8. DES ESPACES DE BIODIVERSITÉ À RELIER
- Synthèse27

3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME29

- 3.1.** Le contexte de révision du PLU31
- 3.2.** Les objectifs de la révision du PLU31

Partie B - les 4 grandes entites paysageres de la commune : cles de lecture du territoire.....33

1- Un village de vallee historique37

1.1. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....39

1.2. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE, SOURCE DES IMPLANTATIONS.....40

1.3. LA PROTECTION DES PAYSAGES.....40

1.4. UNE VALLÉE CRÉÉE PAR L'ÉROSION DES GRÈS.....41

1.5. UNE TOPOGRAPHIE MÉNAGEANT DES VUES.....42

1.5.1. DES FILTRES VISUELS EN FOND DE VALLÉE

1.5.2. L'ÉVOLUTION PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE EN IMAGES

1.6. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE..... 45

1.6.1. UN COURS D'EAU PEU VISIBLE

1.6.2. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE, SOURCE DES IMPLANTATIONS .

1.6.3. LE RISQUE INONDATION

1.7. LES SOUS-SOLS.....47

1.7.1. UNE VALLÉE DÉTERMINÉE PAR LA NATURE DU SOUS-SOL

1.7.2. DES INSTALLATIONS HUMAINES LIÉES AUX SOUS-SOL

1.7.3. LE RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Synthèse49

2- UN VILLAGE DU MASSIF DE RAMBOUILLET.....51

2.1. UN ESPACE FORESTIER MULTI-FONCTIONNEL.....53

2.1.1. LA FORÊT DE PROTECTION

2.1.2. LE MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100 HECTARES

2.1.3. UNE RÉSERVE BIOLOGIQUE DIRIGÉE

2.1.4. UNE DIVERSITÉ DE MILIEUX, DE BOISEMENTS ET DE POPULATIONS ANIMALES

2.1.5. UN RÉSEAU DENSE DE CHEMINEMENTS ET «MULTIMODES»

2.1.6. UN ESPACE ÉCONOMIQUE

2.1.7. UN ESPACE BÂTI

Synthèse57

3 DES CLAIRIERES ET UN PLATEAU AGRICOLE.....59

3.1. DES PLATEAUX AGRICOLES.....61

3.1.1. L'AGRICULTURE

3.1.2. UNE CULTURE ÉQUINE TRÈS PRÉSENTE

3.1.3. UNE FERME MÉDIÉVALE EN HÉRITAGE

3.1.4. UNE PÉPINIÈRE EN LISIÈRE DE HAMEAU

Synthèse64

4 UN VILLAGE ISSU D'UNE HISTOIRE ROYALE.....65

4.1. UN HÉRITAGE PATRIMONIAL.....66

4.1.1. UN PATRIMOINE PROTÉGÉ

4.1.2. DES IMPLANTATIONS ORIGINELLES AUTOUR DE DEUX «BOURGS» BÂTIS

4.1.3. LES COMPOSITIONS BÂTIES DE LA COMMUNE

Synthèse77

Partie C - des évolutions démographiques sous l'éclairage de dynamiques partagées et différenciées.....79

1 UN VILLAGE AUX ÉVOLUTIONS CONTEMPORAINES.....83

1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONTINUE QUI SE STABILISE.....84

1.1.1. LE CYCLE DE CROISSANCE D'UNE COMMUNE PÉRI-URBAINE

1.1.2. À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE 2007 ET 2012.

1.1.3. ENTRE ACCUEIL ET VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

1.1.4. L'ANCIENNETÉ DES MÉNAGES

Synthèse89

2 DES DYNAMIQUES PARTAGÉES.....91

2.1 UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIÉ.....93

2.2 UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU94

2.3 UNE POPULATION AISÉE ET DIPLÔMÉE95

Synthèse96

3 LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE MAINTIEN DE LA POPULATION.....97

3.1 DES ÉQUIPEMENTS À MAINTENIR SUR LA COMMUNE.....99

3.2 UN TERRITOIRE BÉNÉFICIAIRE DE LA PROXIMITÉ DES PÔLES D'EMPLOIS MÉTROPOLITAINS.....100

3.3 UNE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT HORS DES COMMUNES101

3.4 DES TRANSPORTS EN COMMUN À PROXIMITÉ102

3.5 LE TRAVAIL À DISTANCE102

3.6 UNE ÉCONOMIE LOCALE103

3.7 UNE ÉCONOMIE LOCALE LIÉE À UNE TRADITION DE VILLÉGIATURE ET DE TOURISME103

Synthèse105

Le PLU de la commune de Senlisse a fait l'objet d'une commande groupée avec les PLU de Saint-Lambert-des-Bois et de Milon-la-Chapelle, élaborés dans les mêmes temporalités. Dans ce cadre, la phase de réalisation du diagnostic territorial a été mutualisée.

Cette méthode permet de présenter plus globalement des problématiques communes aux trois territoires communaux. En effet, le grand paysage comme les dynamiques socio-démographiques par exemple se comprennent d'autant mieux s'ils sont expliqués à une plus large échelle que l'échelle communale et s'éclairent sous le prisme de la comparaison.

Cependant, le rapport de présentation s'attache à mettre en exergue spécifiquement la réalité de la commune de Senlisse.

PARTIE A

SITE ET SITUATION

PARTIE A - SITE ET SITUATION

1. PAYSAGES GEOGRAPHIQUES ET INSTITUTIONNELS

1.1.	La hiérarchie des normes	11
1.2.	Un territoire sous influence métropolitaine	12

2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

2.1.	La hiérarchie des normes	14
2.2.	Le Schéma directeur régional d'Île-de-France	15
2.3.	Le Plan de Déplacement urbains d'Île-de-France	16
2.4.	Le SDAGE	17
2.5.	Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge Yvette	18
2.6.	Une commune inscrite au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse	20
2.7.	La Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse	21
2.8.	Les périmètres de sauvegarde de la biodiversité	22
	2.8.1. LES ZNIEFF (INVENTAIRE) .	
	2.8.2. NATURA 2000 & RÉSERVES BIOLOGIQUES DIRIGÉES	
2.9.	Zones de préemption des espaces naturels sensibles (ENS)	23
2.10.	Documents de références sur l'environnement	23
	2.10.1. LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE	
	2.10.2. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE	
	2.10.3. LE SCHÉMA RÉGIONAL ÉOLIEN	
	2.10.4. LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL	
	2.10.5. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE D'ÎLE-DE-FRANCE (PPA)	
	2.10.6. LE PLAN RÉGIONAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS	
	2.10.7. LA TRAME VERTE ET BLEUE	
	2.10.8. DES ESPACES DE BIODIVERSITÉ À RELIER	

Synthèse	27
----------------	----

3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1.	Le contexte de révision du PLU	31
3.2.	Les objectifs de la révision du PLU	31

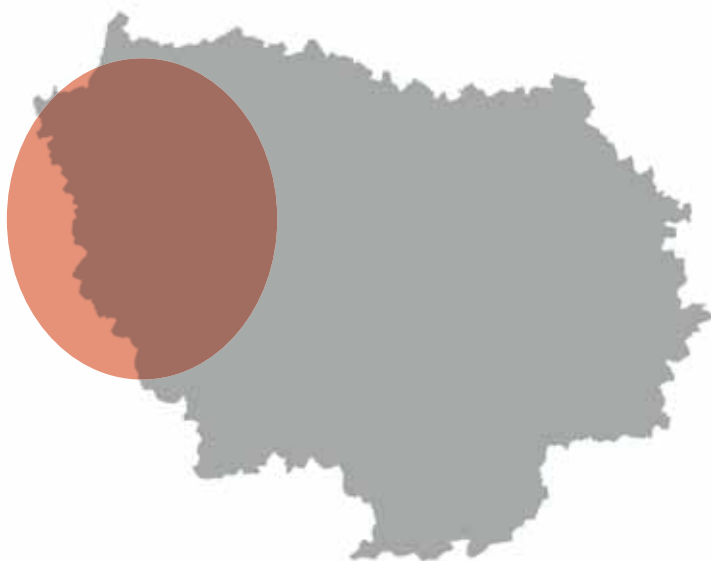


1. Paysages géographiques et institutionnels

1.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES

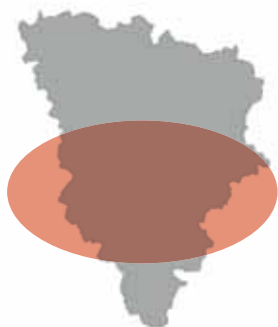
Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux. La commune de Senlisse n'étant couverte par aucun SCOT, conformément à l'art. L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SDRIF et les orientations définies dans le SDAGE Seine Normandie. Le PLU devra par ailleurs prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le schéma régional des carrières (SRC).

Ile de France



- > Le socle législatif est composé des LOIS SRU, GRENELLE II, loi ALUR
- > Le SDAGE Seine Normandie [2016-2021]
- > Le Schéma directeur d'Ile-de-France
- > Le Schéma régional Climat Air Energie
- > Le Schéma régional de Cohérence écologique
- > Le Plan de déplacements urbains

Yvelines



- > Les Plans départementaux

Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse



- > La Charte et le Plan de Parc

Communauté de communes de la Vallée de Chevreuse



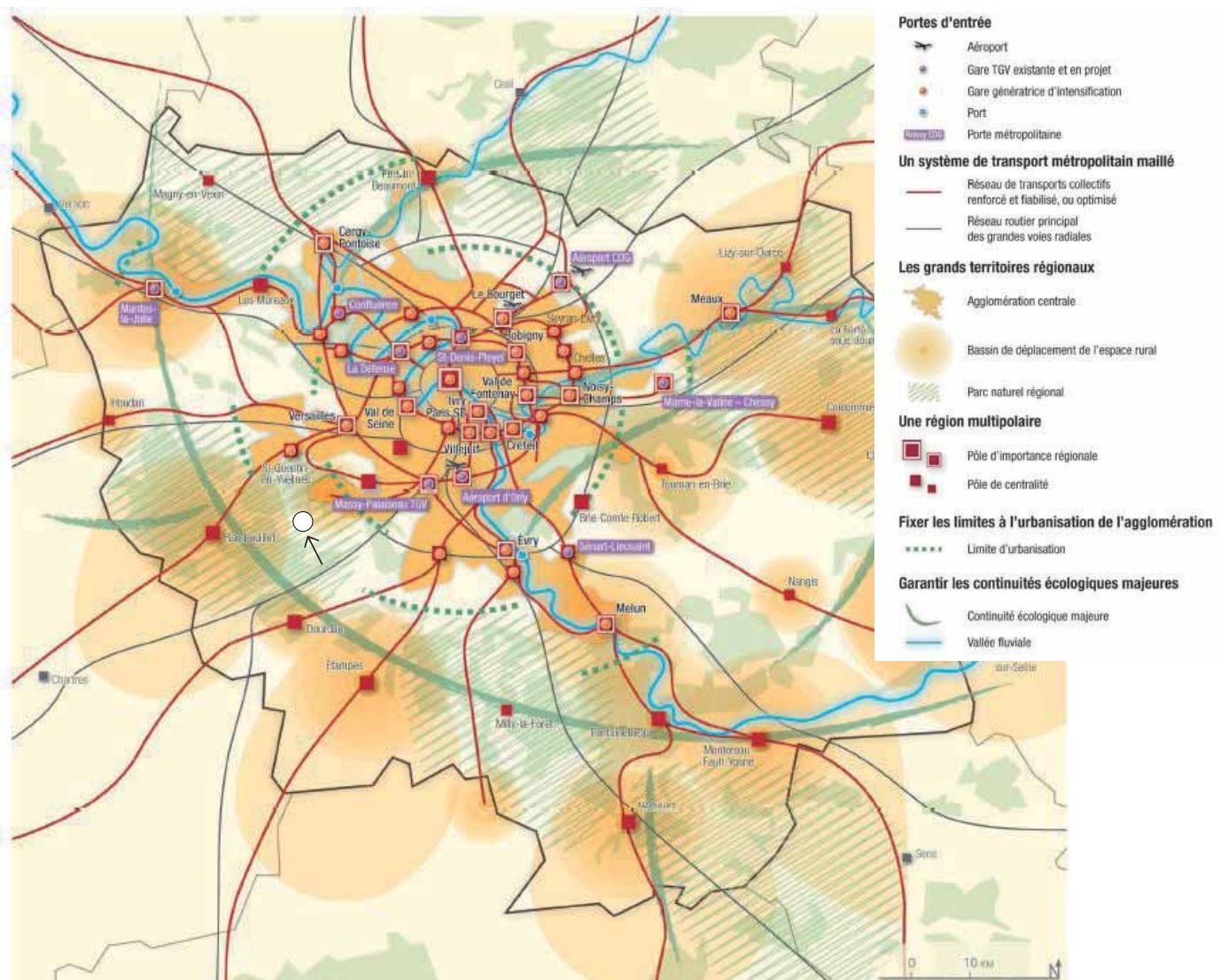
- > Le Plan Local d'Urbanisme de la commune

- > Commune de Senlisse

1.2. UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE MÉTROPOLITAINE

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 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.



Source: SDRIF

A photograph of a residential street. In the foreground, a paved road with a manhole cover leads towards the background. On the right side of the road, there is a low stone wall with several small, dark green plants growing along its base. Behind the wall, there are various trees and bushes, including a tall, dark green coniferous tree and a large, leafy deciduous tree. In the background, there are several houses with light-colored walls and dark roofs. The sky is a pale, clear blue.

2. Le contexte supra-communal

2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux. La commune de Senlisse n'étant couverte par aucun SCOT, conformément à l'art. L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SDRIF ainsi qu'avec le plan de gestion des risques d'inondation et les orientations définies dans le SDAGE Seine Normandie.



2.2. LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE DE FRANCE

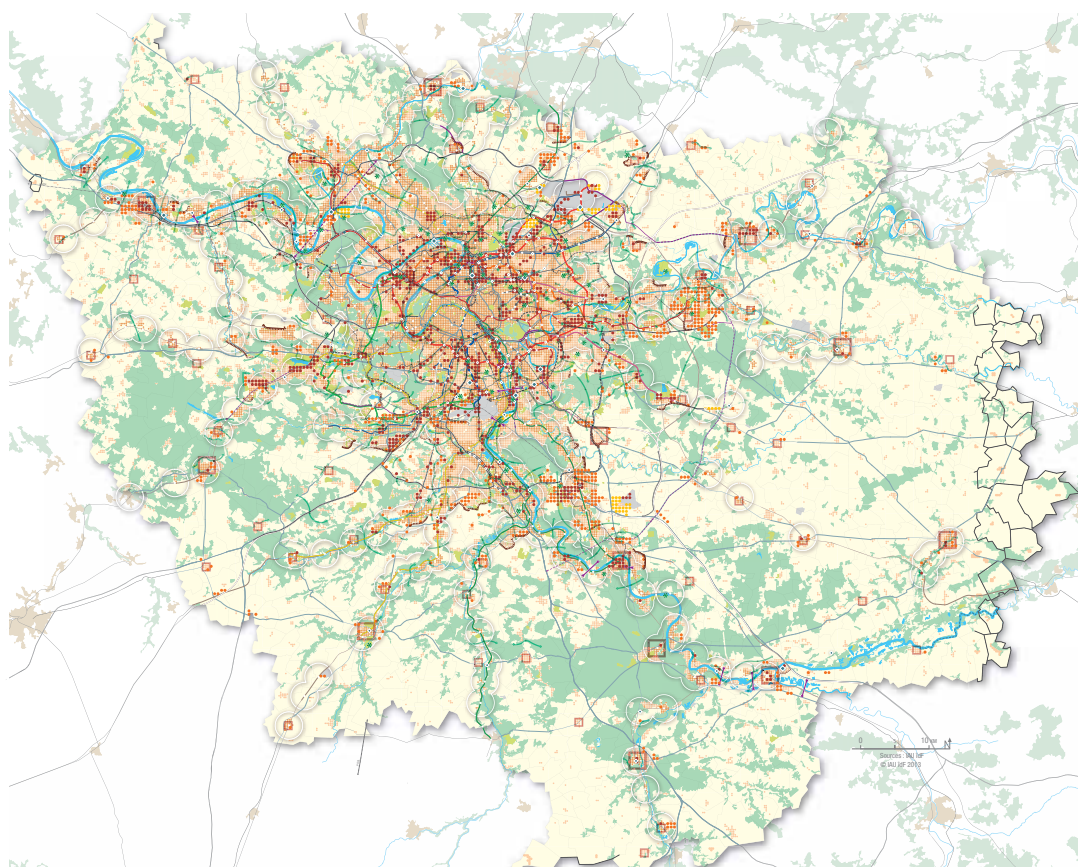
La commune de Senlisse, inscrite dans la région Ile-de-France, est concernée par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF). Le SDRIF est juridiquement opposable (loi du 15 juin 2011). Il a été approuvé par décret en conseil d'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013. C'est un document de planification stratégique et prospectif du développement francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030.

En l'absence de SCoT, le PLU devra être compatible avec les orientations de ce schéma directeur. Il répond aux enjeux suivants :

- Promouvoir davantage de solidarité
- Lutter contre l'étalement urbain
- Faire face aux mutations environnementales
- Préparer la transition économique, sociale et solidaire
- Faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement

La carte de destination du SDRIF repère à Senlisse quatre vocations principales d'occupation des sols : des espaces boisés ou naturels, des espaces agricoles, des espaces de loisirs et des espaces urbanisés, à urbanisation conditionnelle.

Le SDRIF prescrit une extension modérée des bourgs, villages et hameaux. Ainsi, à l'horizon 2030, seule une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé de la commune sera autorisée. Les extensions devront préférentiellement être localisées en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. Le SDRIF prescrit également qu'en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle urbanisation ne puisse être implantée à une distance inférieure à 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.



- Carte de destination générale du SDRIF-

Source: <http://www.iledefrance.fr/>

2.3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional. Ce document définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport de marchandises, la circulation et le stationnement à horizon 2020. Le PDUIF vise à absorber la croissance globale estimée à 7% à horizon 2020 par une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) et une réduction de 2% des déplacements en voitures et deux roues motorisées. Le PLU devra être compatible avec ce document supra-communal.

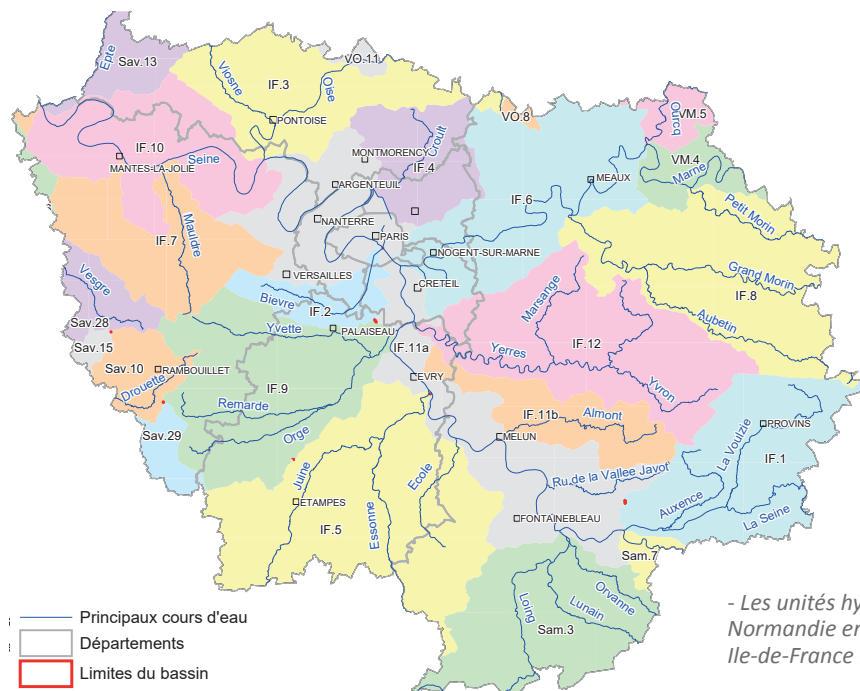
La gare RER B de Saint Rémy lès Chevreuse est à 12 min en voiture.

Actions s'appliquant aux communes rurales :

ACTIONS À RÉALISER PRIORITAIREMENT
Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé
Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité
Améliorer l'information aux voyageurs dans les TC
Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage
Pacifier la voirie
Rendre la voirie cyclable
Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics
Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière
Encourager et développer la pratique du covoiturage
Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration
Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires
ACTIONS À RÉALISER
Aménager la rue pour le piéton
Favoriser l'usage de la voie d'eau
ACTIONS TRANSVERSALES
Faciliter l'achat des titres de transport
Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité
Accompagner le développement de nouveaux véhicules

- Actions pouvant être réalisées par les communes rurales - Source : PDUIF -

2.4. SDAGE



Introduits par la loi du 3 janvier 1992, dite Loi sur l'eau, modifiés par la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau, dite loi LEMA, les SDAGE ont été mis en place pour chaque bassin versant ou groupement de bassins fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

- Les unités hydrographiques du bassin Seine-Normandie en Ile-de-France - Source : DIREN Ile-de-France -



- Le périmètre du SDAGE - Source : DIREN Ile-de-France -

Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021, complété d'un programme de mesures, est entré en vigueur le 20 décembre 2015.

Il a pour objectif de définir les grands enjeux de préservation et de valorisation de la ressource en eau. Le PLU devra être compatible avec l'ensemble des orientations prescrites par le SDAGE. Il la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

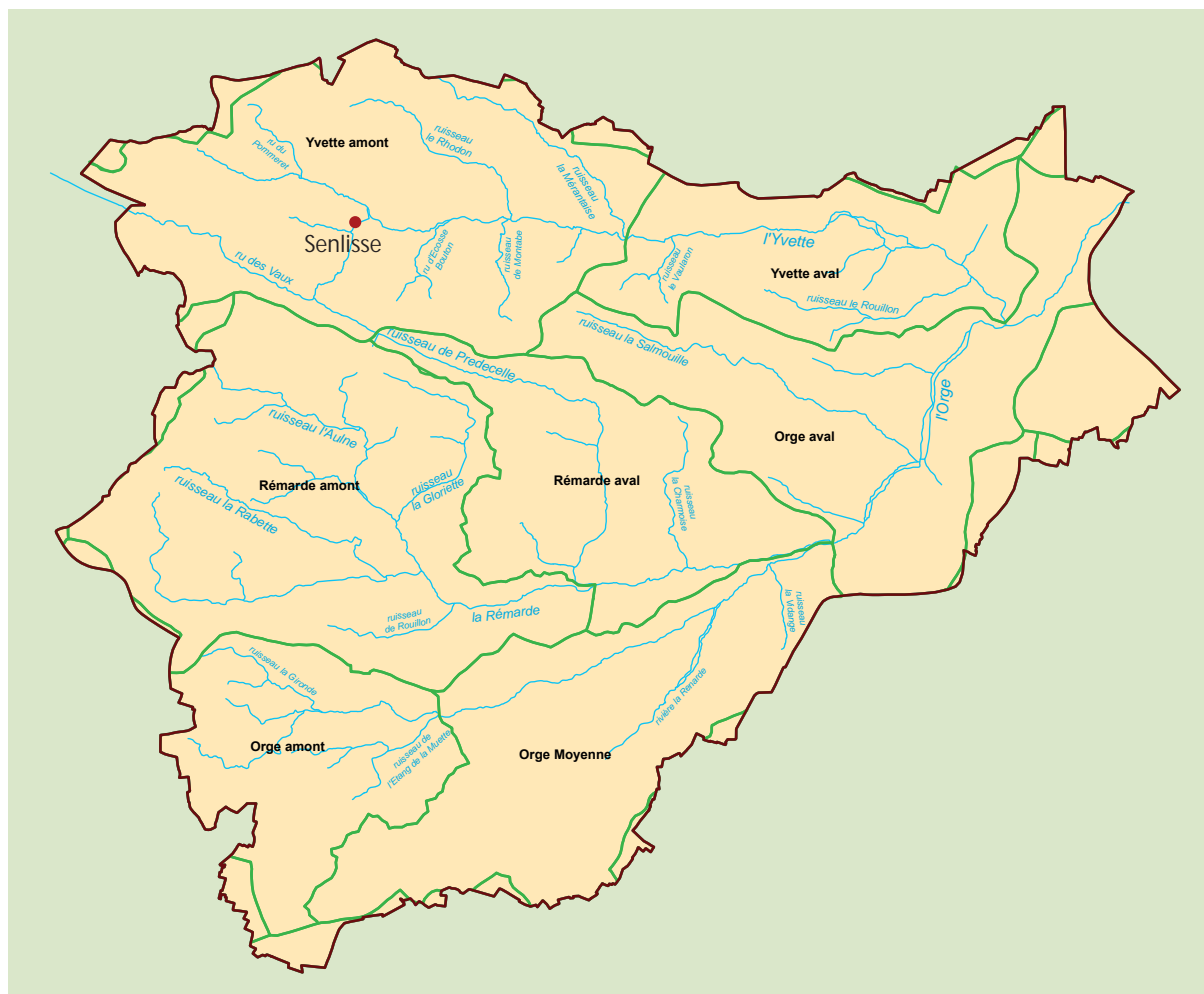
En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, le SDAGE Seine-Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines.

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 ».

2.5. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ORGE YVETTE



- Bassins versants inscrits dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette - Source : SAGE Orge-Yvette -

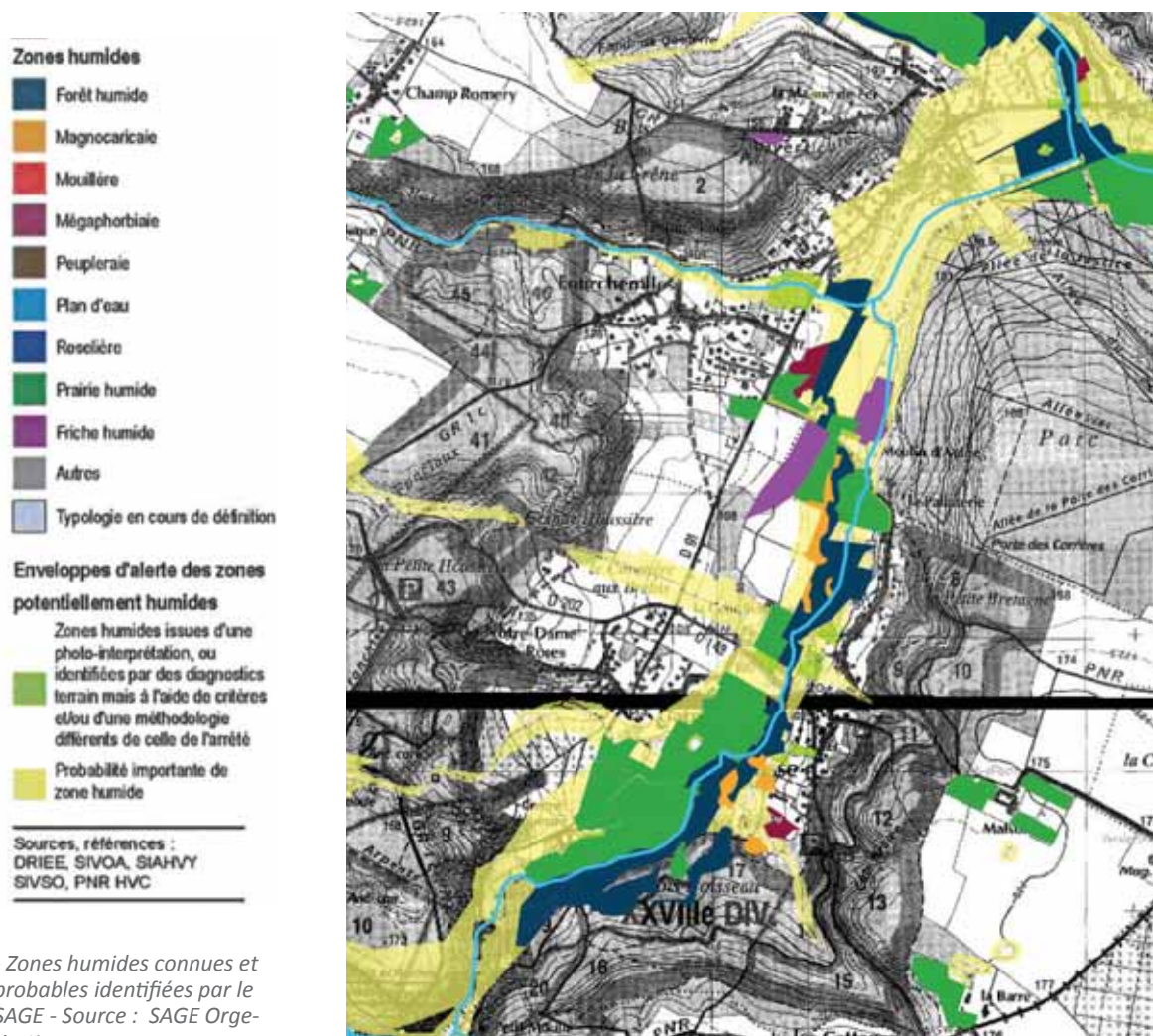
Le SAGE Orge-Yvette a été révisé et approuvé le 2 juillet 2014. Il poursuit les engagements suivants :

- 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

Senlisse 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.

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



- Zones humides connues et probables identifiées par le SAGE - Source : SAGE Orge-Yvette -

Certains objectifs du SAGE sont relatifs à l'urbanisme et l'aménagement du territoire :

Qualité des eaux > Macropolluants :

- > Adapter les rejets des stations d'épuration domestiques et industrielles là où ils sont impactants et où ils compromettent l'atteinte de l'objectif de bon état
- > Supprimer les rejets directs d'effluents non traités au milieu depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales, et en améliorant la maîtrise hydraulique lors de leur transport

Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides :

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

2.6. UNE COMMUNE INSCRITE AU PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE



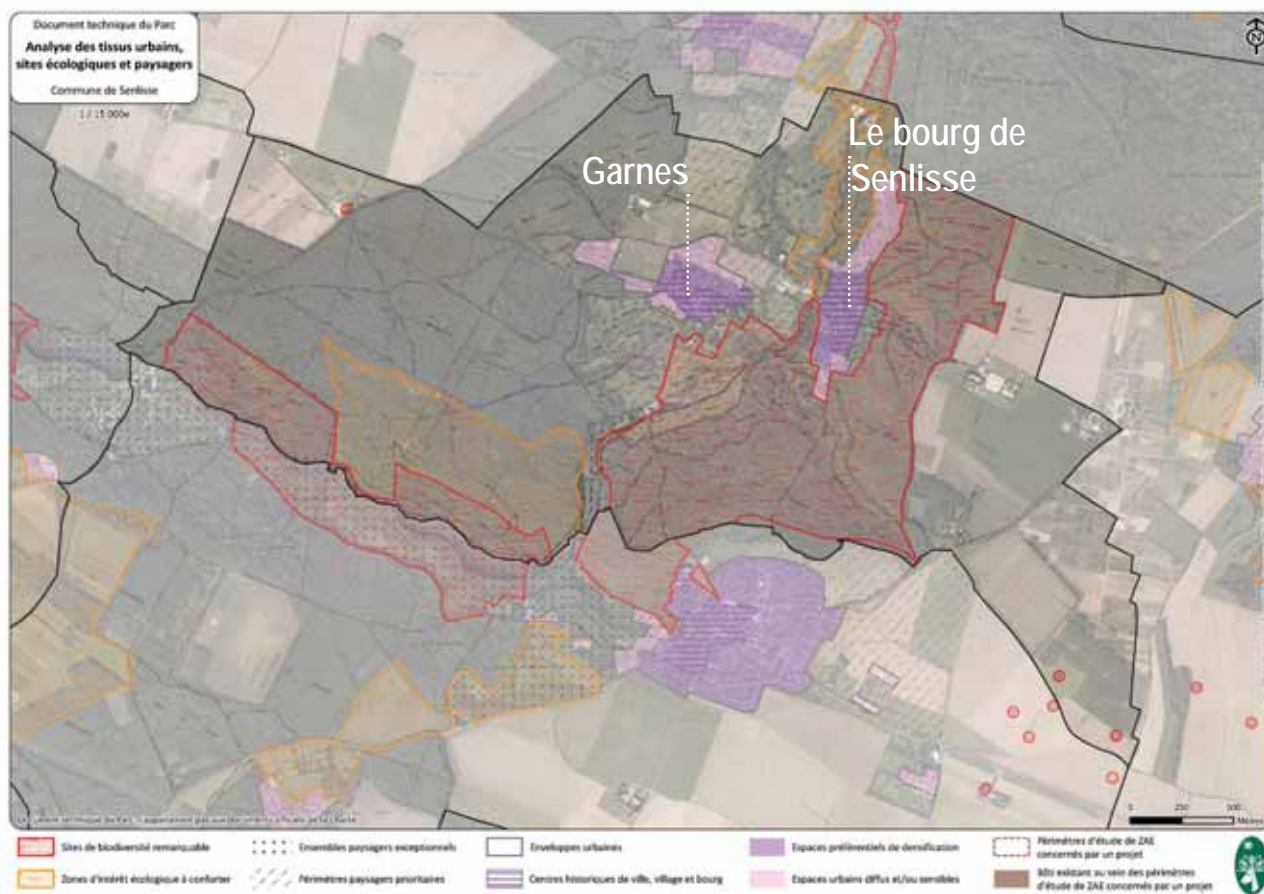
- Périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse depuis le 3 novembre 2011 - Source: PNR de la Haute Vallée de Chevreuse -

La commune de Senlis est inscrite dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Celui-ci a été créé en 1985 et compte depuis 2011 cinquante et une communes. Le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les orientations et dispositions de la Charte du PNR.

Le Plan de parc détermine :

- > L'enveloppe dans laquelle penser le développement urbain
- > **Les modes de développement à privilégier selon les secteurs (densification, renouvellement, extension)**
- > Les espaces de biodiversité à protéger ou restaurer
- > Le patrimoine à conserver
- > etc...

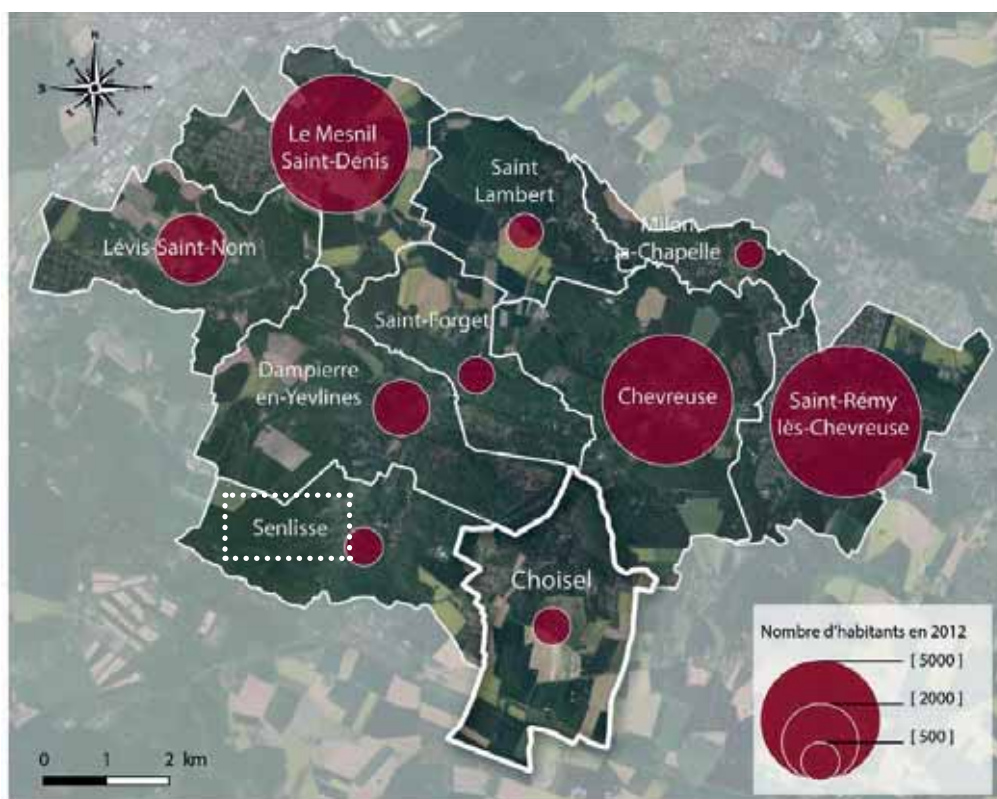
- Analyse des tissus urbains, sites écologiques et paysagers - Source: PNR -



Différentes typologies d'espaces sont identifiés par le PNR sur la commune:

- * **Les enveloppes urbaines et espaces préférentiels de densification** identifiés sont le centre-bourg de Senlis ainsi qu'une grande partie du bourg ancien du hameau de Garnes.
- * **Les espaces de biodiversité à protéger ou restaurer** sont les ZIEC (Zones d'intérêt Écologique à Conforter) et les SBR (Sites de Biodiversité Remarquable): Côteaux et carrières du Bois des Maréchaux (*ZIEC 92*) et les Prairies et friches humides du Moulin d'Aulne (*ZIEC 93*) et la Mare Plate (*SBR 72*), Prairie humide des bouillons et Bois Boisseau (*SBR 70*) et les Prairies humides des Vaux de Cernay et Bois de la Vieille Bonde (*SBR 100*).
- * **Les périmètres paysagers prioritaires** sont les espaces agricoles et les fonds de vallée.

2.7. LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE



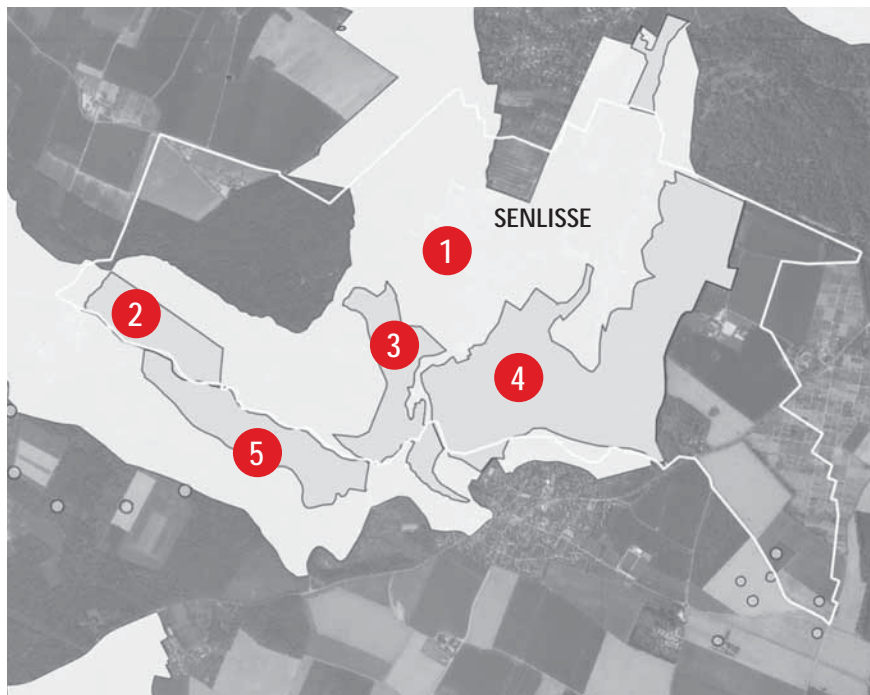
La communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse se compose de 10 communes regroupant, en 2012, 25 139 habitants selon l'INSEE. C'est une jeune intercommunalité dont les projets pourront émerger au cours du PLU. Avec 7 730 habitants, Saint-Rémy-lès-Chevreuse est la principale commune de la CCHVC, suivie de Le Mesnil-Saint-Denis (6 593 habitants) et de Chevreuse (5 686 habitants). Senlisse compte 548 habitants en 2013.

Les communes à la porte de l'agglomération parisienne qui composent cette intercommunalité conjuguent attractivité et cadre de vie. Les communes sont en effet situées à proximité des grands axes de desserte et des pôles urbains où se concentrent les commerces, les services et les équipements. Le cadre paysager, à proximité de Paris, est exceptionnel et attractif.



2.8. LES PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE DE LA BIODIVERSITÉ

2.8.1. LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE (INVENTAIRES)



Carte de localisation des ZNIEFF

Une ZNIEFF est un secteur du territoire qui est particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF sur la commune:

- 1 - Vallée des Vaux de Cernay (ZNIEFF 2) / n°110001488
- 2 - Bois de la Vieille Bonde (ZNIEFF 1) / n°110020293
- 3 - Chaos gras des Vaux de Cernay (ZNIEFF 1) / n°110030058
- 4 - Prairies humides des Bouillons et Bois Boisseau (ZNIEFF 1) / n°110001492
- 5 - Prairies humides et aulnaie tourbeuse des Vaux de Cernay (ZNIEFF 1) / n°110001490

2.8.2. NATURA 2000 & RÉSERVES BIOLOGIQUES DIRIGÉES

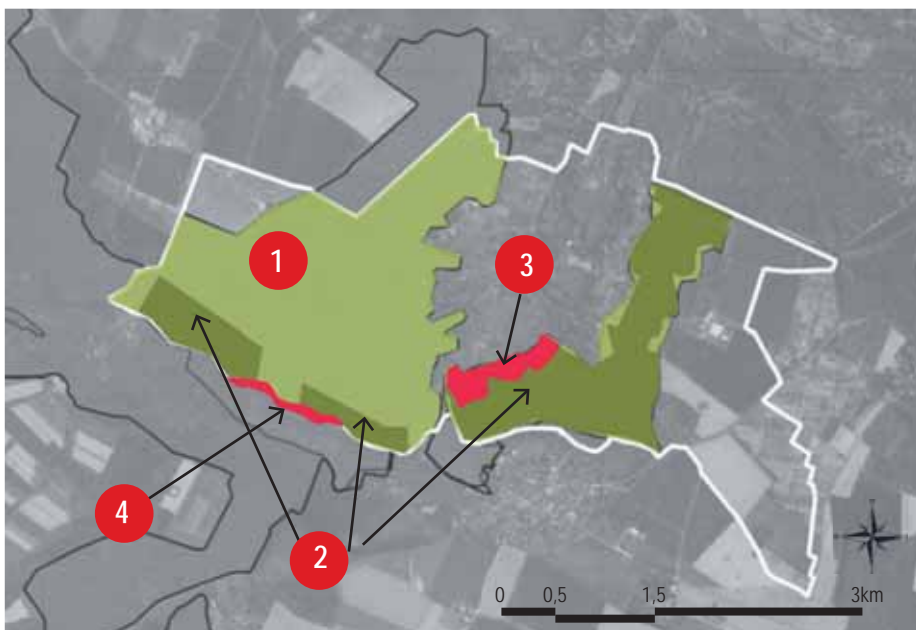
Les sites Natura 2000 sont des sites naturels terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Des sites Natura 2000 se trouvent sur la commune, ils sont recensés comme suit:

2 SITES NATURA 2000 (source IPN)

- * Zone de Protection Spéciale
1 - Massif de Rambouillet et zones humides proches
- * Sites d'Intérêt Communautaires
2 - Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines

2 RÉSERVES BIOLOGIQUES DIRIGÉES (source INPN)

- 3 - Bois Boisseau (Senlis)
- 4 - Vallée des Vaux (Senlis)



Carte de localisation des sites Natura2000

- Sites d'Intérêt Communautaires
- Zones de Protection Spéciale
- Réserve Biologique Dirigée

2.9. ZONES DE PRÉEMPTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)



- Source: PNR -

— Hydrographie ■ Mares et plans d'eau ■ Zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. A Senlisse, une grande partie du territoire de la commune est classée en zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles. Seul le village de Senlisse et son hameau, Garnes, ne font pas partie de ce secteur de préemption.

2.10. DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

2.10.1. LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE

Le SCRAE est le document référence en matière de transition énergétique.

Il a été approuvé par le Conseil régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de la région Île-de-France le 14 décembre 2012.

Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la Région et de l'ADEME en associant de multiples acteurs, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

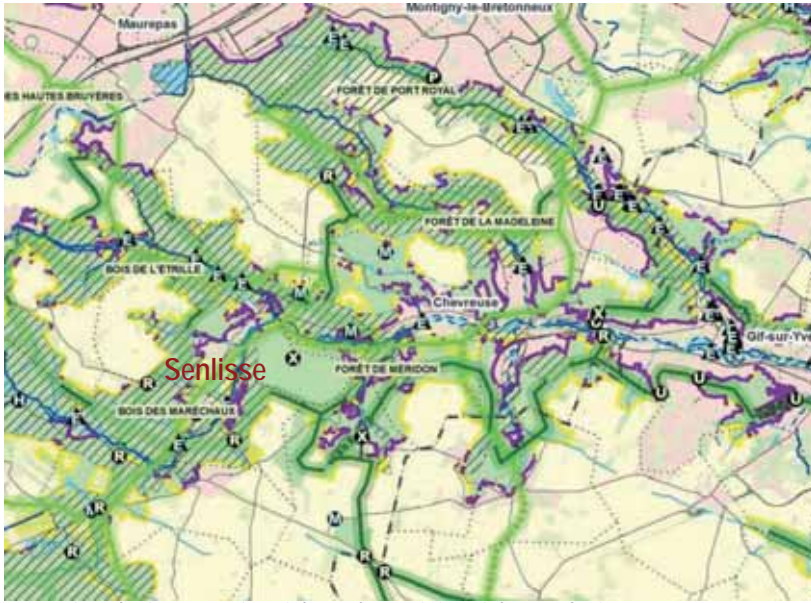
Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- * Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- * Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- * La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- environnementaux, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique,
- sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
- économiques, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

2.10.2. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE



- Corridors écologiques du Schéma régional de cohérence écologique -
Source: SRCE, DRIEE Ile de France -

Continuités écologiques

- Réervoirs de biodiversité
- Corridors de la sous-trame arborée**
 - Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
 - Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors de la sous-trame herbacée**
 - Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors et continuum de la sous-trame bleue**
 - Cours d'eau et canaux fonctionnels
 - Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
 - Cours d'eau intermittents fonctionnels
 - Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
 - Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Occupation du sol

- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Tissu urbain
- Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

Elements fragmentant

- Point de fragilité des corridors arborés**
 - Routes présentant des risques de collisions avec la faune
- Point de fragilité des corridors arborés**
 - Clôtures difficilement franchissables
- Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue**
 - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue introduite par les lois Grenelle I et II et la loi ALUR. Le SRCE a pour objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE permet une meilleure appréciation des continuités écologiques sur le territoire communal.

Le SRCE d’Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional par délibération du 26 septembre 2013 et adopté le 21 octobre 2013.

2.10.3. LE SCHÉMA RÉGIONAL ÉOLIEN

Il constitue une annexe du SRCAE et a été approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du Conseil régional d’Île-de-France le 28 septembre 2012.

Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l’éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du “gisement” de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien.

La commune de Senlis est située en zone défavorable pour l’implantation d’éoliennes (donnée issue du schéma régional éolien, Île de France, datant de septembre 2012).

2.10.4. LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

Le Conseil Général des Yvelines s’est engagé dans l’élaboration d’un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) adopté le 25 novembre 2011. L’objectif est d’atténuer les effets du changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et d’adapter le territoire aux effets de ce changement en anticipant les évolutions possibles.

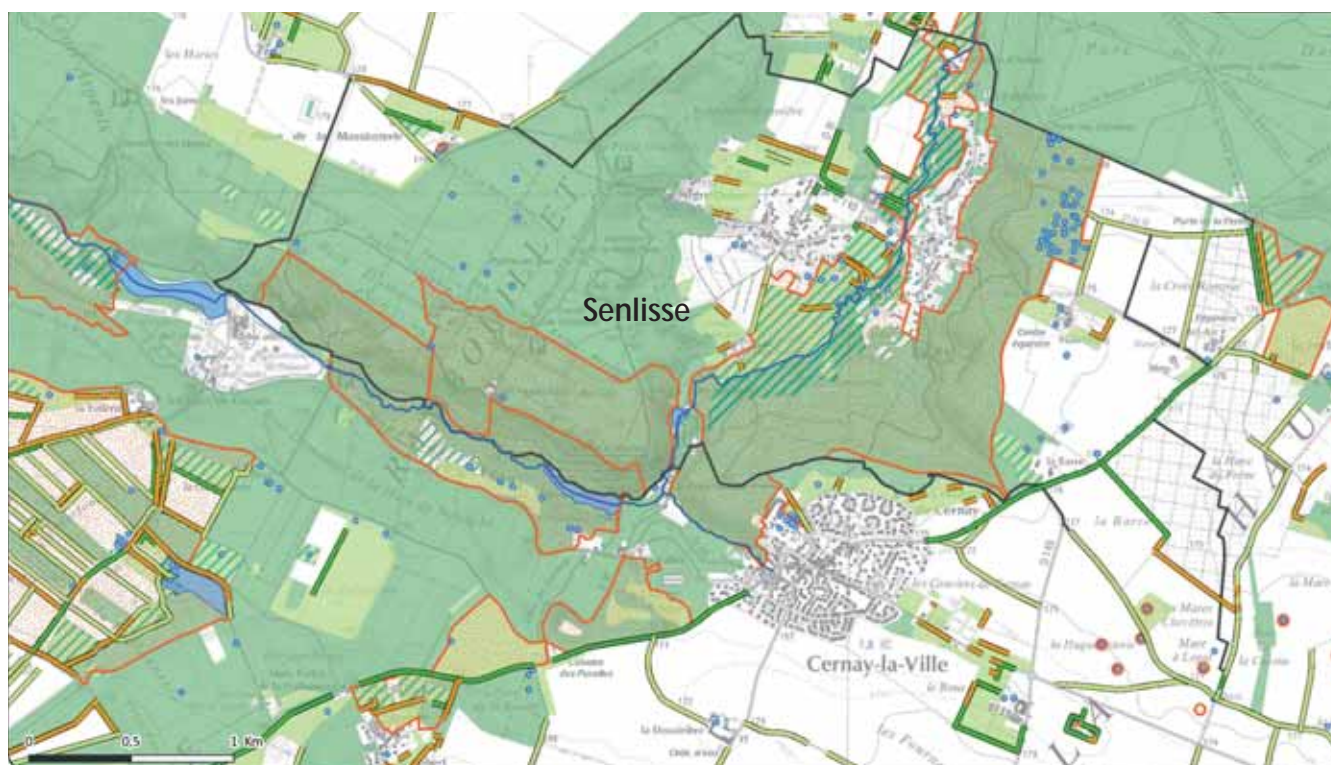
2.10.5. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE D'ILE-DE-FRANCE (PPA)

C'est un outil de gestion de la qualité de l'Air. Il définit une zone sensible concernant les communes exposées aux dépassements des seuils limites de pollution de l'air. Il s'inscrit en parfaite complémentarité avec le PRQA (Plan régional de qualité de l'air d'Ile-de-France inscrit dans le SRCAE) et le PDU.

2.10.6. LE PLAN RÉGIONAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS

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.

2.10.7. LA TRAME VERTE ET BLEUE



Repérage d'éléments liés à la trame verte et bleue - Source: PAC du PNR -

Sous-trame aquatique		Sous-trame herbacée		Sous-trame arborée		Réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc
Mares	Zone humide ouverte	Prairies, friches, jachères	Boisement	Alignement d'arbres	Haies	
Réseau hydrographique	Zone humide boisée	Bandes enherbées				

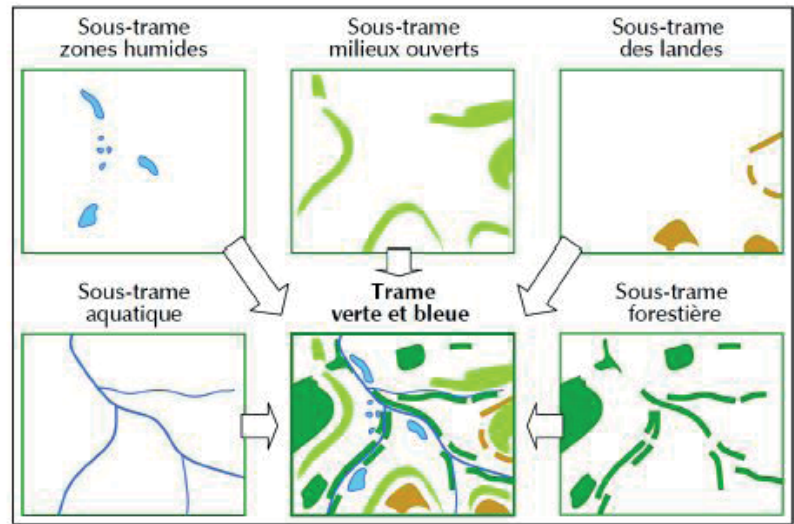
La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Les sous-trames retenues au plan de parc sont les suivantes:

- la sous-trame aquatique (rivières, mares, étangs): celle-ci correspond à la trame bleue
- la sous-trame herbacée (principalement les prairies humides ou non, les friches peu boisées, mais aussi certaines zones humides ouvertes comme les roselières...)
- la sous-trame arborée (tous les types de boisements)

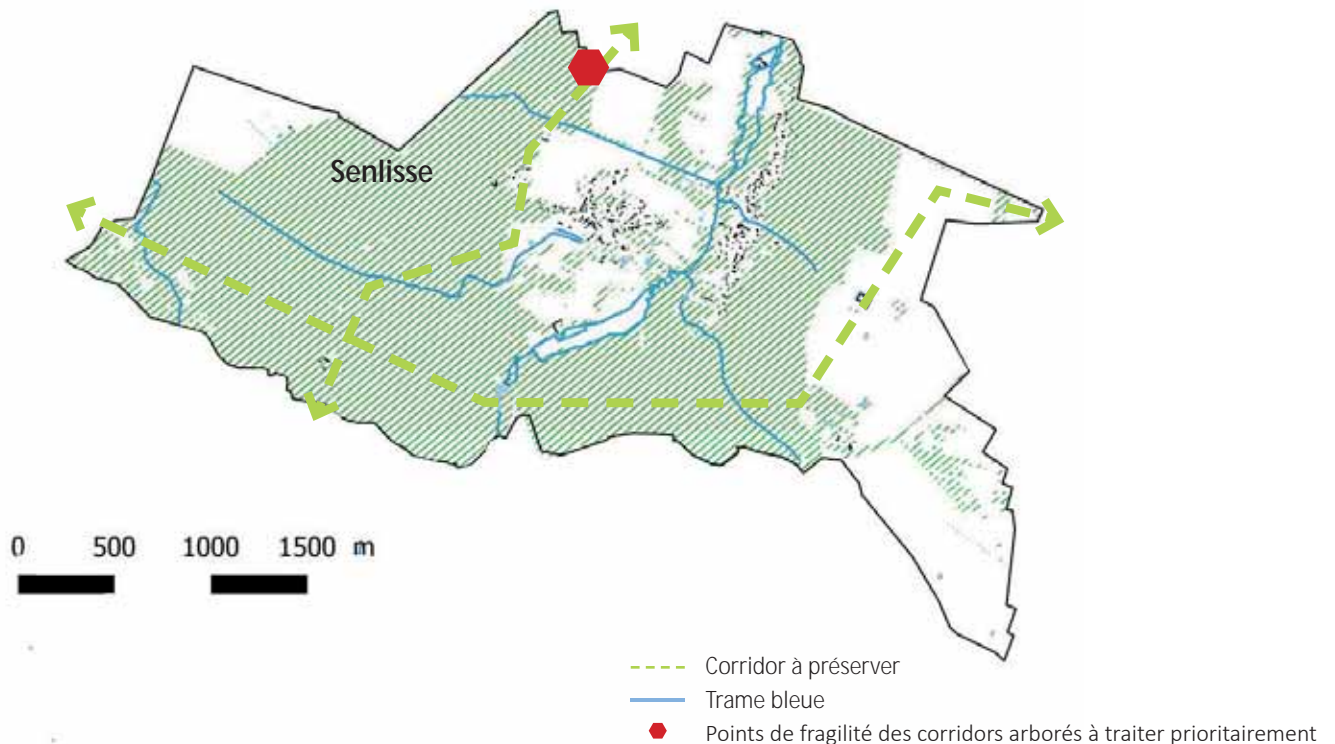
Pour chaque sous-trame:

- les réservoirs de biodiversité (représentés par les SBR)
- les zones relais (représentées par les ZIEC)

Sont également à ajouter un ou plusieurs éléments spécifiques à chaque sous-trame, telles que des continuités ou des discontinuités stratégiques.



2.10.8. DES ESPACES DE BIODIVERSITÉ À RELIER



Une trame verte et bleue de qualité avec une imbrication du réseau hydrologique et du réseau végétalisé.

A Senlisse, les corridors nord/sud et est/ouest se croisent. La trame bleue sillonne la commune. Les points de fragilité (issus du SRCE et du PNR) se trouvent sur les corridors arborés au nord de la commune.

▲ > La préservation active du socle naturel, agricole et paysager comme principal objectif donné par les documents cadres

△ > Un développement urbain permettant l'accueil de population dans une recherche d'intensification et d'optimisation de l'espace urbanisé

....Qui convergent avec les objectifs communaux.

Évolution prévisible du territoire :

Un cadre relativement précis est fixé par les instances supra-communales. L'enjeu du projet de Plan Local d'Urbanisme est de favoriser la densification des espaces tout en préservant le socle naturel, agricole et paysager.



3. Le Plan Local d'Urbanisme

3.1. LE CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLU

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.

Depuis l'entrée en vigueur du POS en 2012, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évolué, en particulier avec la loi dite « Grenelle II » et la loi ALUR, vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles. La nouvelle charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ainsi que le SDRIF révisé créé un nouveau cadre supra-communal qu'il est tenu de prendre en compte. Le POS ne répond plus aux exigences actuelles en termes de qualité de vie, d'aménagement et de développement durable.

3.2. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

Les principaux objectifs communaux de la révision du PLU sont les suivants :

- Redéfinie 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.

PARTIE B LES 4 GRANDES ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE : CLES DE LECTURE DU TERRITOIRE

Partie B - les 4 grandes entités paysagères de la commune : clés de lecture du territoire

1- UN village de vallée historique

1.1.	ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	39
1.2.	LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE, SOURCE DES IMPLANTATIONS	40
1.3.	LA PROTECTION DES PAYSAGES	40
1.4.	UNE VALLÉE CRÉÉE PAR L'ÉROSION DES GRÈS	41
1.5.	UNE TOPOGRAPHIE MÉNAGEANT DES VUES	42
	1.5.1. DES FILTRES VISUELS EN FOND DE VALLÉE	
	1.5.2. L'ÉVOLUTION PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE EN IMAGES	
1.6.	LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE	45
	1.6.1. UN COURS D'EAU PEU VISIBLE	
	1.6.2. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE, SOURCE DES IMPLANTATIONS .	
	1.6.3. LE RISQUE INONDATION	
1.7.	LES SOUS-SOLS	47
	1.7.1. UNE VALLÉE DÉTERMINÉE PAR LA NATURE DU SOUS-SOL	
	1.7.2. DES INSTALLATIONS HUMAINES LIÉES AUX SOUS-SOL	
	1.7.3. LE RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	
	Synthèse	49

2- UN VILLAGE DU MASSIF DE RAMBOUILLET

2.1.	UN ESPACE FORESTIER MULTI-FONCTIONNEL	53
	2.1.1. LA FORÊT DE PROTECTION.	
	2.1.2. UNE RÉSERVE BIOLOGIQUE DIRIGÉE	
	2.1.3. UNE DIVERSITÉ DE MILIEUX, DE BOISEMENTS ET DE POPULATIONS ANIMALES	
	2.1.4. UN RÉSEAU DENSE DE CHEMINEMENTS ET «MULTIMODES»	
	2.1.5. UN ESPACE ÉCONOMIQUE	
	2.1.6. UN ESPACE BÂTI	

3 - DES CLAIRIÈRES ET UN PLATEAU AGRICOLE

3.1.	DES PLATEAUX AGRICOLES	61
	3.1.1. L'AGRICULTURE	
	3.1.2. UNE CULTURE ÉQUINE TRÈS PRÉSENTE	
	3.1.3. UNE FERME MÉDIÉVALE EN HÉRITAGE	
	3.1.4. UNE PÉPINIÈRE EN LISIÈRE DE HAMEAU	
	Synthèse	64

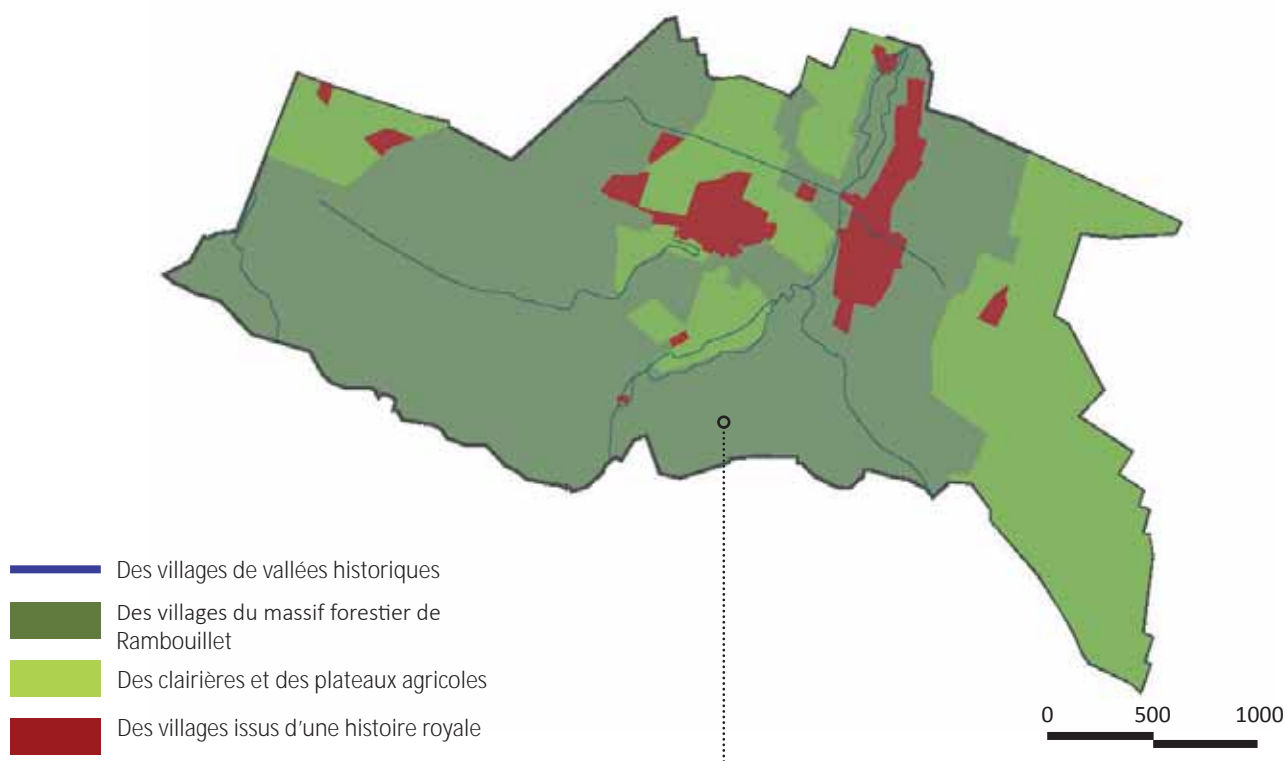
4 UN VILLAGE ISSU D'UNE HISTOIRE ROYALE

4.1.	UN HÉRITAGE PATRIMONIAL	66
	4.1.1. UN PATRIMOINE PROTÉGÉ	
	4.1.2. DES IMPLANTATIONS ORIGINELLES AUTOUR DE DEUX «BOURGS» BÂTIS	
	4.1.3. LES COMPOSITIONS BÂTIES DE LA COMMUNE	
	Synthèse	77

A wide-angle photograph of a rural landscape. In the foreground, a field of vibrant yellow flowers, likely rapeseed, stretches across the frame. A wooden fence runs horizontally across the middle ground. In the background, several dark-colored horses are grazing in a green field. The horizon is dominated by a dense, dark forest under a bright, overcast sky.

1. UN VILLAGE DE VALLEE HISTORIQUE

1.1 ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



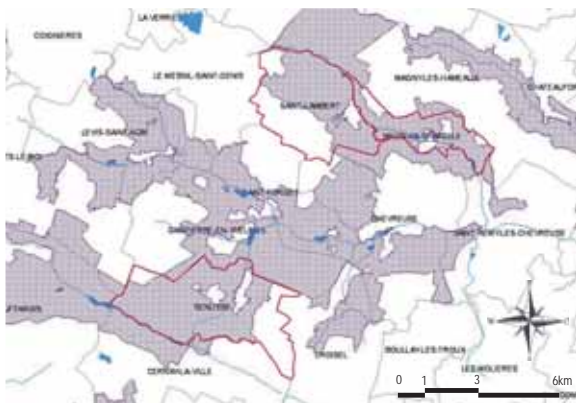
Senlisse est composé de quatre grandes entités paysagères, qui sont de véritables clés de lectures du territoire communal. Historiquement, la commune s'est très rapidement développée en deux «bourgs»: Senlisse et Garnes. Au centre de ces deux bourgs bâtis passe le Ru des vaux, cours d'eau du territoire. 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.

1.2. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE, SOURCE DES IMPLANTATIONS

Le territoire est organisé dans le bassin versant de l'Yvette.
 La commune est inscrite sur le plateau de l'Hurepoix, constitué en surface d'argiles à meulière et en profondeur de sables de Fontainebleau.
 Le socle des paysages régulier a été façonné par les caractéristiques géologiques au fil du temps.



1.3. LA PROTECTION DES PAYSAGES



Sites classés - Source DRIEE -

Le patrimoine bâti peut être classé ou inscrit, tout comme les paysages. Des espaces ou des formations naturelles remarquables peuvent être inscrits ou classés lorsque le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation et la préservation de toutes atteintes graves telles que les destructions, altérations, etc.

Sur la commune de Senlis, parmi les sites classés est recensé la vallée de Chevreuse. Les sites inscrits intègrent également la Vallée de Chevreuse.

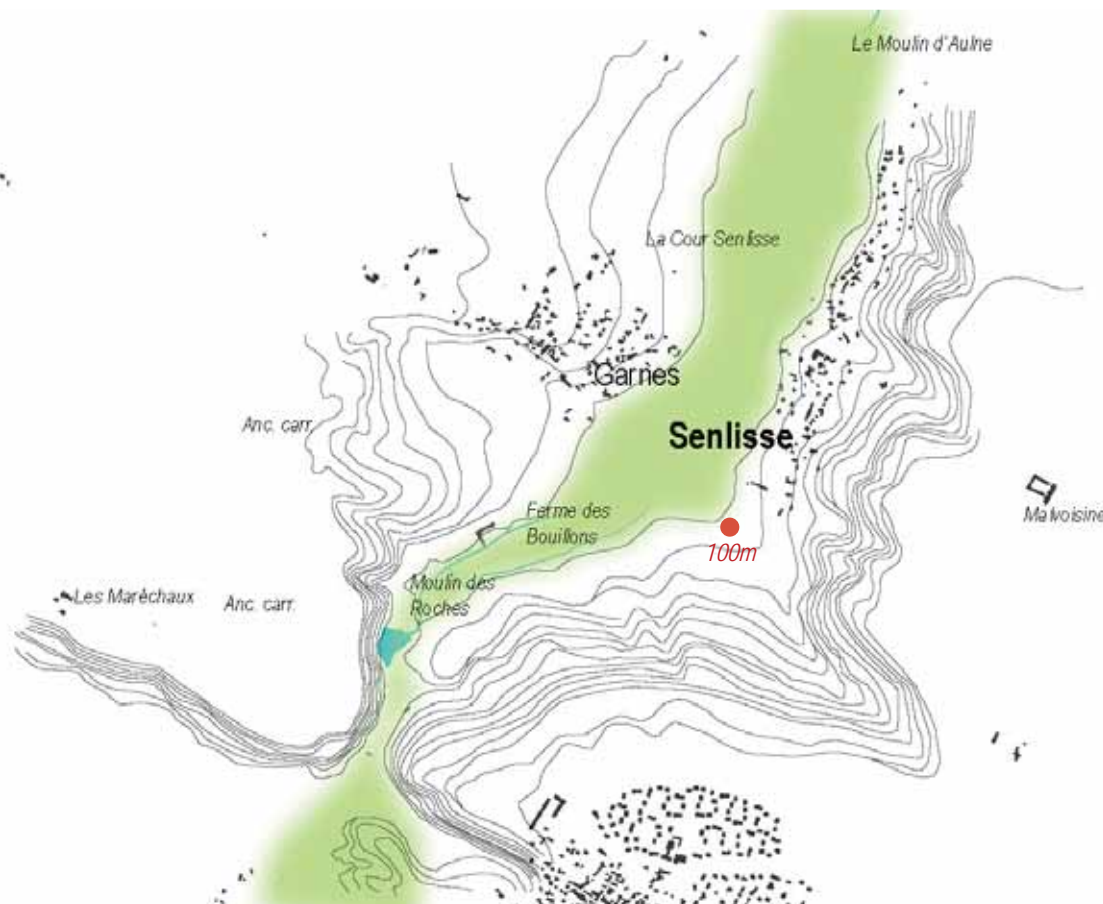


Sites inscrits - Source DRIEE -



Clairière entre Garnes et Senlis

1.4 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 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.



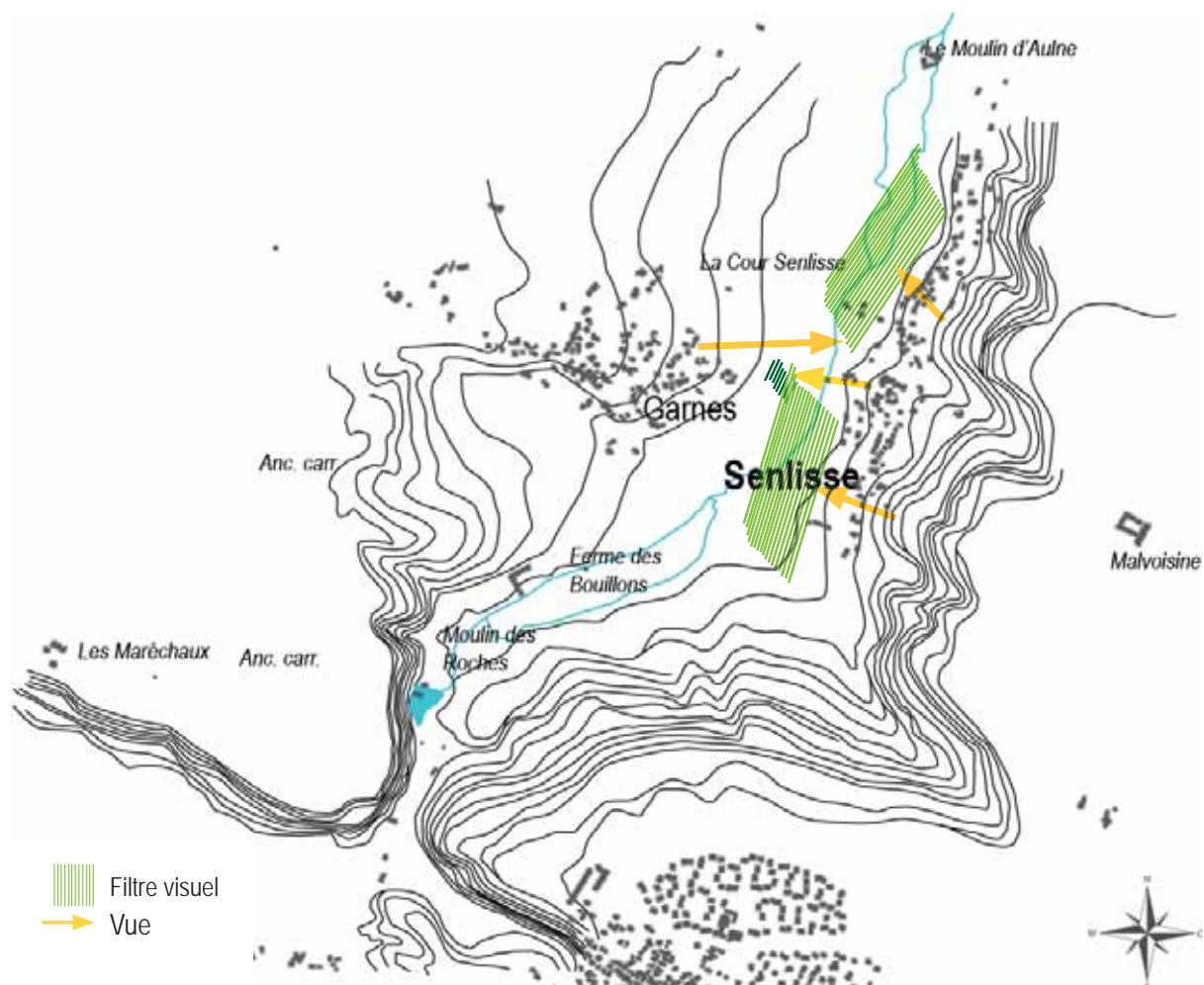
Le moulin des Roches



Le Massif de Rambouillet dominant la commune

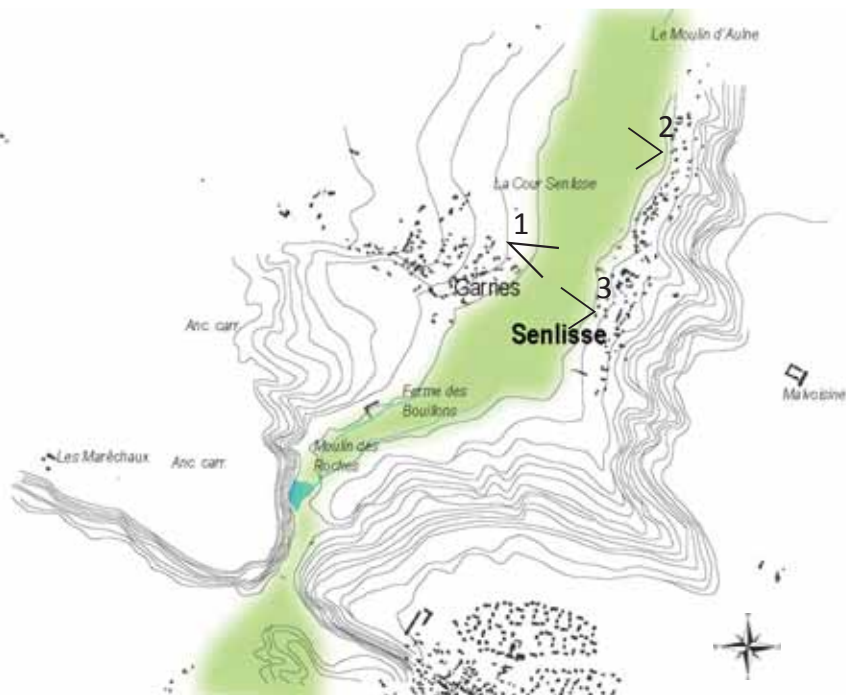
1.5. UNE TOPOGRAPHIE MÉNAGEANT DES VUES

1.5.1. DES FILTRES VISUELS EN FOND DE VALLÉE



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 super-présents dans la vallée centrale entre bourg et 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 séquentielle, elle est ponctuée par le développement des parcs et jardins, les constructions, et principalement différents éléments de végétation qui créent un rideau tout au long de la vallée. Ces modifications paysagères sont également liées au recul de l'agriculture sur ces espaces de prairies.





Cônes de vue depuis et vers le hameau de Garnes et le bourg de Senlisse



1.5.2. L'ÉVOLUTION PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE EN IMAGES

AVANT

APRES



Le Place de Senlisse

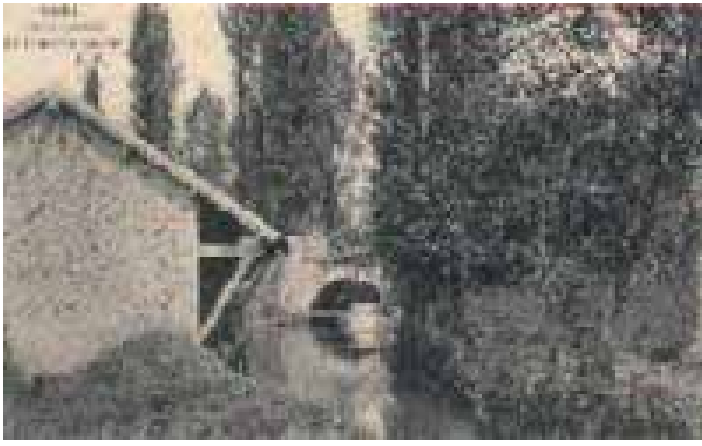


- Source photos anciennes: cartes et patrimoine -
Vue sur l'église



AVANT

APRES



Le lavoir de Senlisse - Source photo ancienne: geanet.com -



1960 - source: geoportail

Aujourd'hui - source: geoportail

● Château de la Cour Senlisse



Vue sur Garnes depuis Senlisse - 1950

- Source: flore de senlisse -

1.6. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

1.6.1. UN COURS D'EAU PEU VISIBLE



Le ru des Vaux prend sa source dans la commune du Perray-en-Yvelines, dans un secteur qui a été aménagé au XVII^e siècle pour permettre d'alimenter le parc de Versailles en eau. Le ru des Vaux est l'émissaire naturel de l'étang du Perray, créé en 1684 et dont les eaux étaient détournées vers l'étang de Saint-Quentin. Il rejoint l'Yvette à Dampierre-en-Yvelines après avoir traversé l'étang de l'Abbaye, l'étang de Cernay et le parc du château de Dampierre dont il alimente les pièces d'eau. Senlisse est alors traversé par le Ru des Vaux. Les travaux de restauration menés par le Parc naturel régional et les communes ont permis de retrouver une riche population piscicole (gardons, perches, tanches, carpes).



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. Le développement de l'agriculture sur les plateaux conduit à délaissier les pentes et à les livrer à la friche.

1.6.2. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE, SOURCE DES IMPLANTATIONS

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. Les moulins étaient une richesse de part la variété de leurs activités: huiles, céréales, farine et électricité. Le Moulin d'Aulne et le moulin des Roches sont situés aux extrémités de la commune, l'un au nord, l'autre au sud. Le lavoir a une position beaucoup plus centrale, il est situé dans la vallée entre Senlisse et Garnes, au bord du Ru des Vaux. Il est actuellement peu visible depuis l'axe routier, néanmoins toutes ses qualités architecturales sont intactes.



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



Moulin des Roches (Senlisse) -
source: blog commune -



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

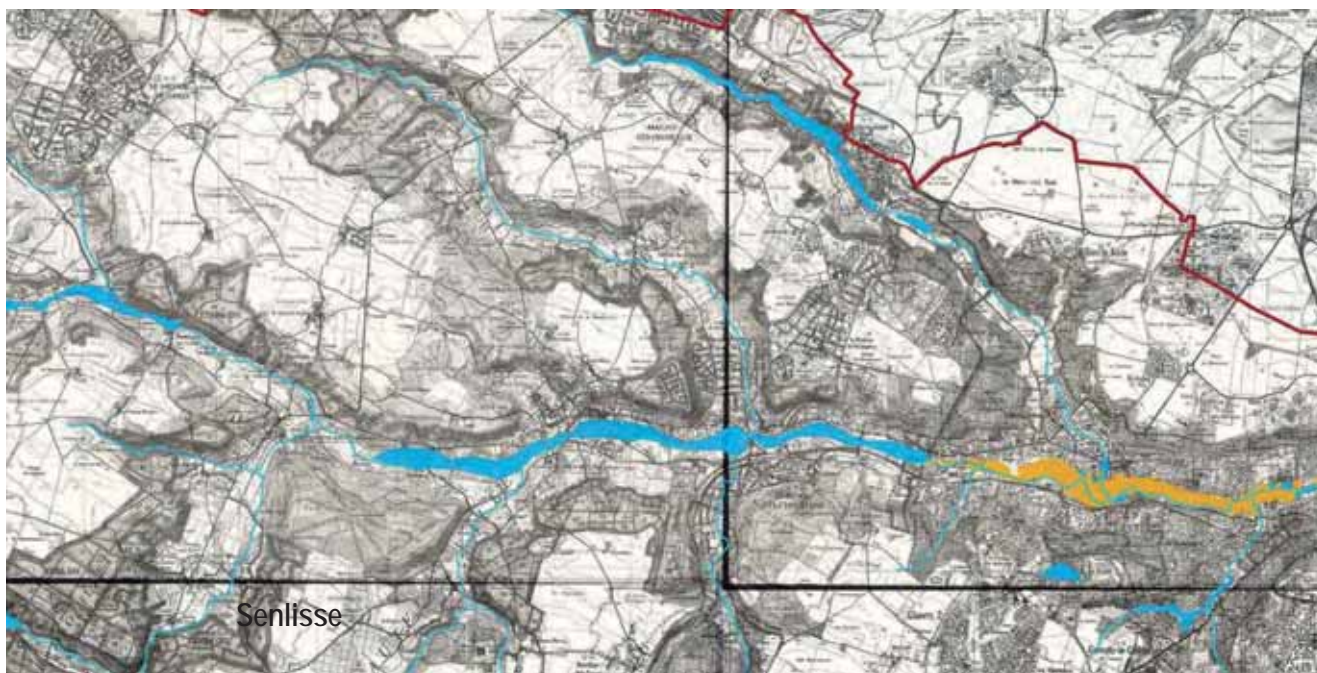
1.6.3. LE RISQUE INONDATION

Le fonctionnement hydrologique du bassin versant et son niveau d'urbanisation font de la gestion des crues un enjeu majeur sur le territoire

Les enjeux stratégiques du SAGE sont:

- > Dans les fonds de vallées, la préservation et la restauration du champ d'écoulement et d'expansion des crues
- > Dans les zones exposées au risque inondation, une politique de gestion des eaux pluviales renforcée est mise en place

Sur la commune, les risques liés aux inondations sont très faibles.



- Zones d'aléas inondation identifiées par le SAGE - Source : SAGE Orge-Yvette -

 Zones d'aléas inondation issues des plus hautes eaux connues

1.7 LES SOUS-SOLS

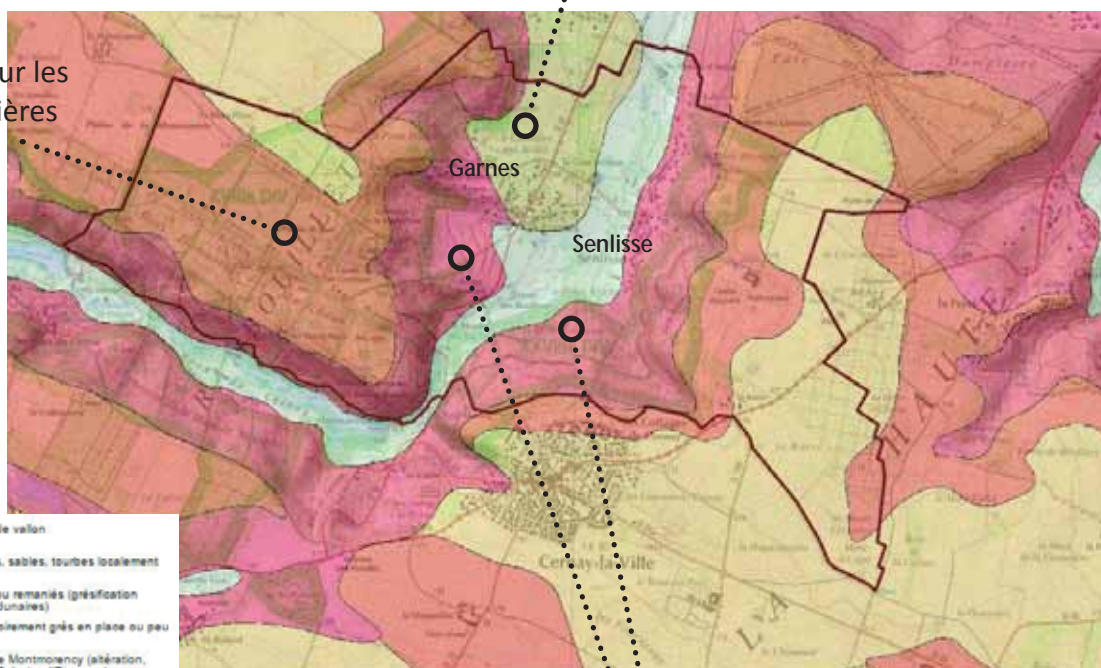
1.7.1. UNE VALLÉE DÉTERMINÉE PAR LA NATURE DU SOUS-SOL

Senlisse possède une composition du sous-sol très variée. La proximité avec l'eau, les boisements ou les reliefs détermine des natures de sols qui divergent.

A proximité du cours d'eau, le sol est composé d'alluvions récentes et de limons. Les deux entités de «bourg» de Senlisse et Garnes sont bordées par des sables et grès de Fontainebleau. Sur les hauteurs, au nord et au sud de la commune, la composition du sol change: grès de Fontainebleau et sables de Fontainebleau. Ces zones correspondent principalement aux zones de relief, aux zones où les bâtis se sont implantés. Au nord de Garnes, le sol est à dominante argileuse et calcaire. Sur le plateau, aux alentours de Malvoisine, le sol est plutôt un limon dit de plateau.

Garnes : sol argileux/calcaire

Argiles et grès sur les anciennes carrières



- Colluvions de versant et de fond de vallon
- Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement
- Grès de Fontainebleau en place ou remaniés (grésification quaternaire de sables stampiens dunaires)
- Sables de Fontainebleau, accessoirement grès en place ou peu remanié (versant)
- Argile à meulière et/ou Meulière de Montmorancy (altération, silifications plio-quaternaires du Calcaire d'Etampes)
- Limon des plateaux
- Calcaire de Sannois et Argile verte
- Réseau hydrographique, étangs, lacs, gravières inondées

Source: www.brgm.fr

Sables et grès de Fontainebleau

Ces différentes compositions de sol se lisent aujourd'hui encore sur les murs des constructions de la commune: les façades rocaillées, les pavages en grès. Ces matériaux et ces constructions sont un héritage direct de la composition des différents sous-sol présents sur Senlisse et ses alentours.



Façade rocaillée



Tuiles plates



Pavage en grès



Enduit en pierre meulière

1.7.2. DES INSTALLATIONS HUMAINES LIÉES AUX SOUS-SOL



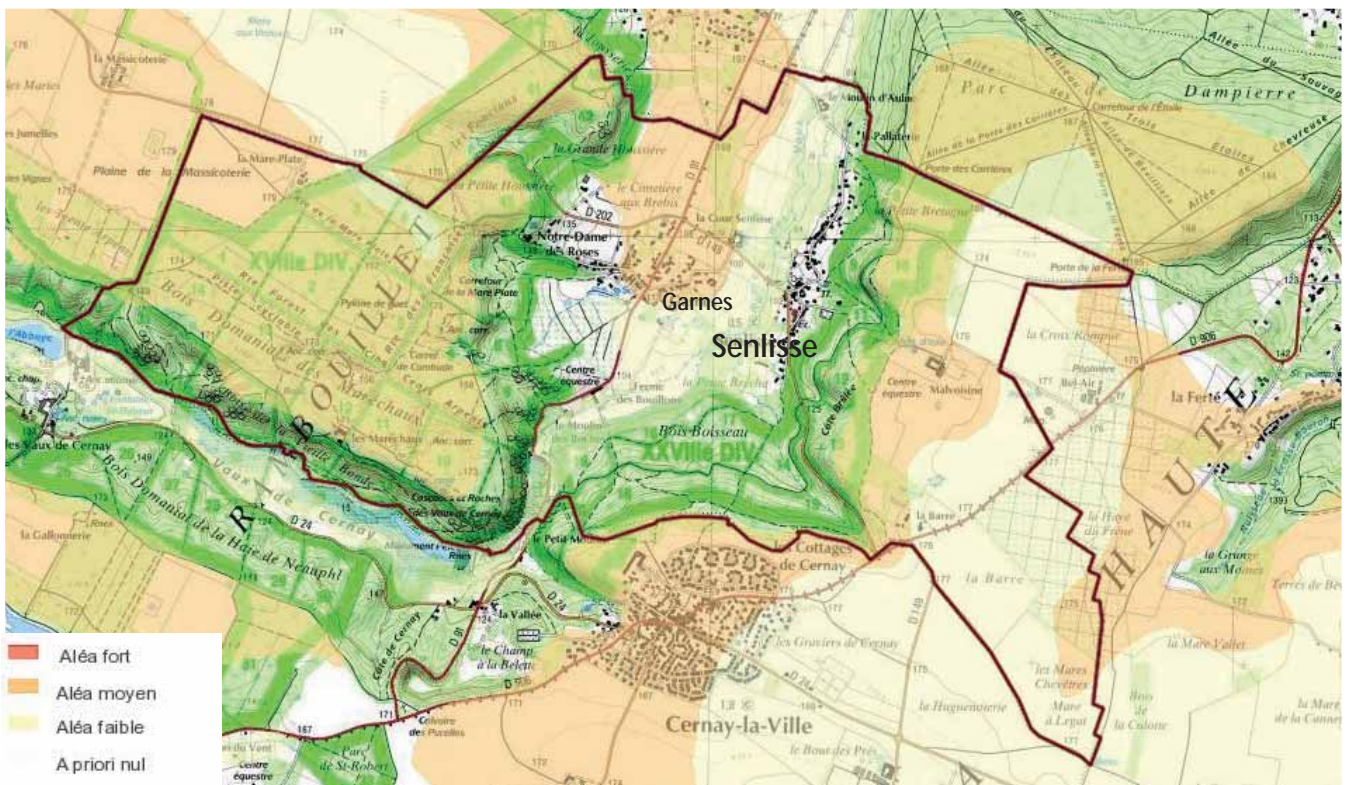
Carrière de Senlis - Source: site web de la commune

De 1879 à 1930, la commune de Senlis était reconnue pour ses deux carrières d'extraction de la pierre meulière dédiée à la construction du château de Dampierre au nord-est de la commune. Le Bois des Maréchaux était loué par la ville de Paris pour l'extraction de pierre pour le pavage de rue.

Deux carrières étaient ouvertes: Pont vert (à l'ouest) et Grand Moulin (à l'est).

Ces carrières sont donc principalement à l'origine des différents matériaux présentés ci-avant.

1.7.3. LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES











Carte des risques retrait-gonflement des argiles - Source: www.brgm.fr

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 présents sur le hameau de Garnes et très légèrement sur le plateau central entre Garnes et Senlis. Le site de Malvoisine, à l'est de la commune, est également concerné par un aléa moyen.

- > Quatre entités paysagères dominantes:
 - le bourg historique de la vallée du Ru des Vaux et le hameau de Garnes,
 - le massif forestier,
 - la Vallée du Ru des Vaux
 - les clairières et les plateaux agricoles
- > 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.
- > Des sites naturels de la commune inscrits et classés.
- > La fermeture du fond de vallée est liée à l'enrichissement des prairies et espaces ouverts. La vallée du Ru des Vaux est protégée en tant que paysage prioritaire au plan de parc.
- > Un cours d'eau présent sur la commune mais peu visible et peu accessible. L'implantation des bâtis sur le bourg de Senlisse et du hameau de Garnes est liée au façonnement du paysage (érosion des grès).
- > Un héritage du patrimoine lié à l'eau: trois moulins et un lavoir à la lisière du cœur de bourg.
- > Un risque inondation faible sur la commune, mais une crue en juillet 2016 qui a fortement impacté le fond de vallée. Des zones humides situées principalement le long de la Rue du Moulin d'Aulne et sur La Petite Brèche.
- > La nature des sous sols: un héritage qui se lit aujourd'hui encore sur les murs et sols de la commune.
- > Des risques moyens de retrait gonflement des argiles sur la commune.

Enjeux d'évolution du territoire :

-  > La gestion des transitions entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles et entre les espaces naturels (bois et vallées) et agricoles (plateaux et vallées)
-  > La visibilité du réseau hydrographique identitaire
-  > L'ouverture de la Vallée
-  > La prise en compte du relief (vues, risques, implantations)
-  > La préservation des zones humides et du réseau hydrographique
-  > L'imbrication des espaces bâtis et des milieux humides
-  > La présence de risques
-  > La préservation du patrimoine et de la grande diversité de matériaux

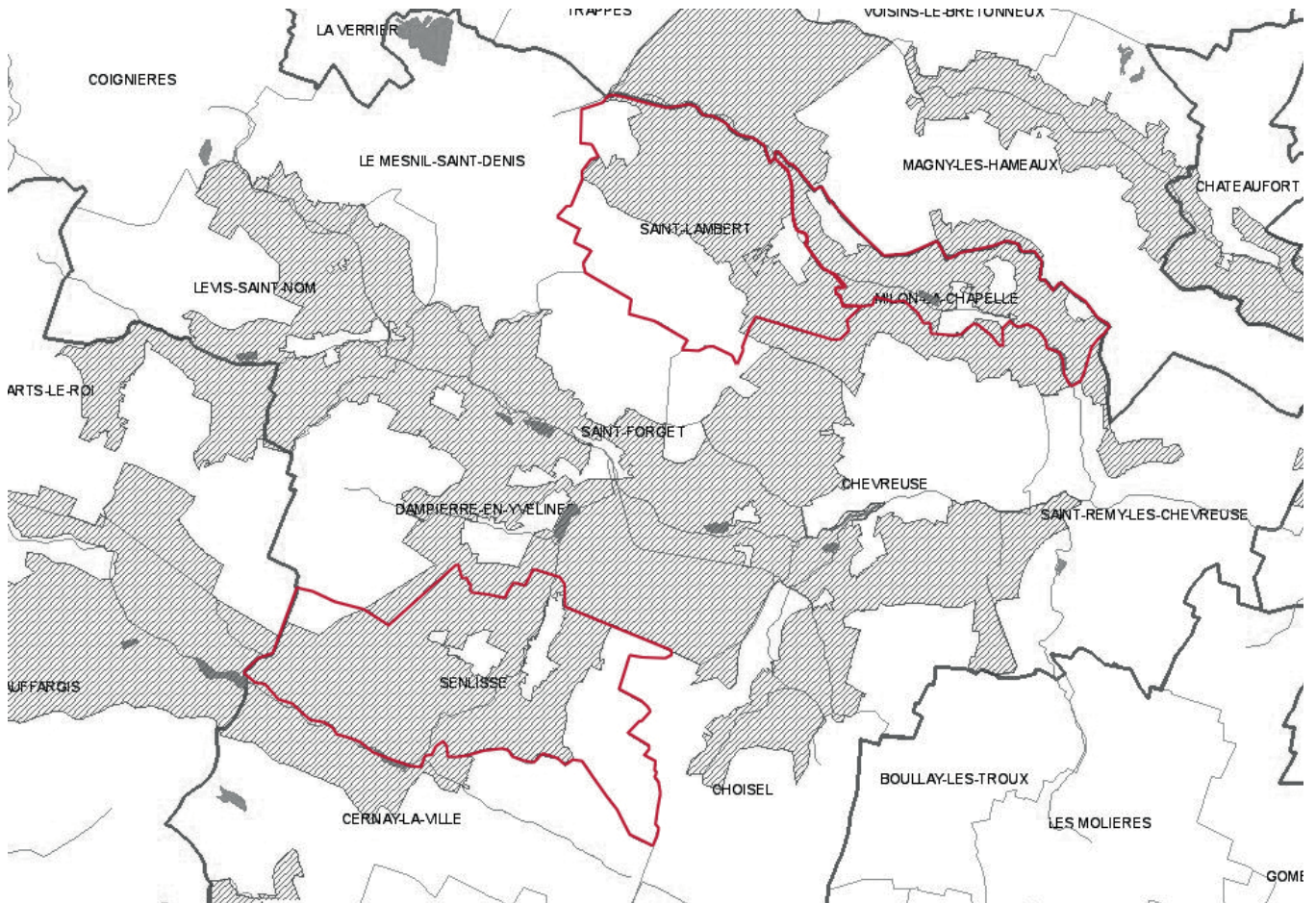


2. UN VILLAGE DU MASSIF DE RAMBOUILLET

2.1. UN ESPACE FORESTIER MULTI-FONCTIONNEL

2.1.1. LA FORÊT DE PROTECTION

L'ensemble du domaine forestier de Rambouillet sur les communes est concerné par la servitude résultant du classement «forêt de protection».



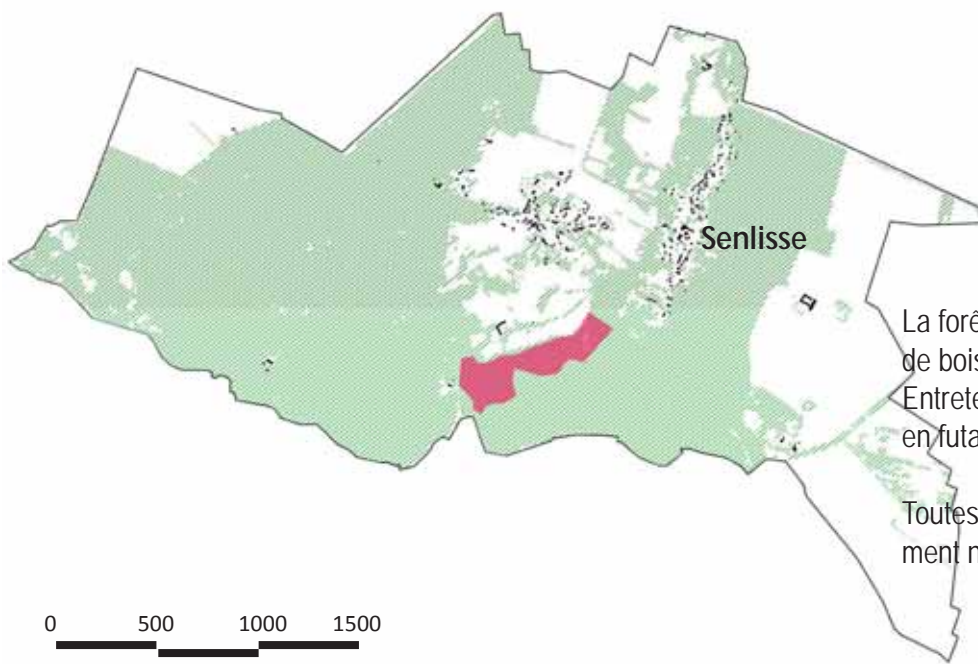
Périmètre soumis à la servitude de «forêt de protection» - Source DRIEE -

2.1.2. LE MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100 HECTARES (SDRIF)

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF protège les massifs boisés de plus de 100ha (avec une continuité d'au moins 30m entre les espaces forestiers). Cette protection induit l'inconstructibilité d'une bande 50m à partir de la lisière du massif boisé, en dehors des sites urbains constitués. Le Massif de Rambouillet constitue un massif boisé de plus de 100 hectares. C'est principalement le centre et l'ouest de la commune qui sont concernés.

2.1.3. UNE RÉSERVE BIOLOGIQUE DIRIGÉE



La forêt de plateau liée à la production de bois.
Entretien et conduite principalement en futaie ou en taillis sous futaie.
Toutes les classes d'âge d'un peuplement naturel ne sont pas présentes.

Le Bois Boisseau
Source: jmsattohurepoix.blogspot.fr

Le site du Bois BOISSEAU, situé au sud du hameau de Garnes est une réserve biologique dirigée.

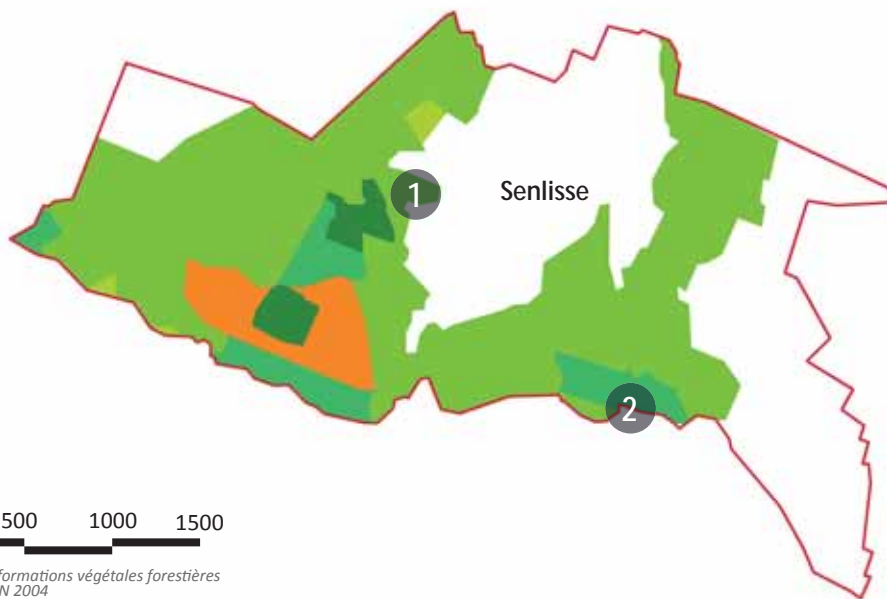
Les objectifs d'une réserve biologique dirigée sont d'assurer la conservation d'habitats naturels ou d'espèces remarquables et requérant (ou susceptibles de requérir) une gestion conservatoire active, d'assurer la conservation d'autres éléments remarquables du milieu naturel (patrimoine géologique, etc.), de permettre une meilleure connaissance du milieu naturel, en servant de sites privilégiés d'étude pour les scientifiques et de favoriser des actions de sensibilisation et d'éducation du public.

Le site du Bois Boisseau un espace protégé en milieu forestier.



Le Bois Boisseau
Source: <http://jmsattohurepoix.blogspot.fr/>

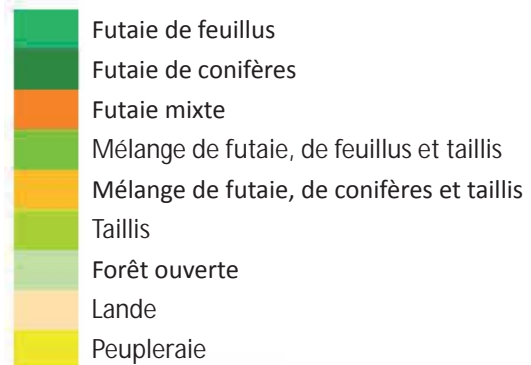
2.1.4. UNE DIVERSITÉ DE MILIEUX, DE BOISEMENTS ET DE POPULATIONS ANIMALES



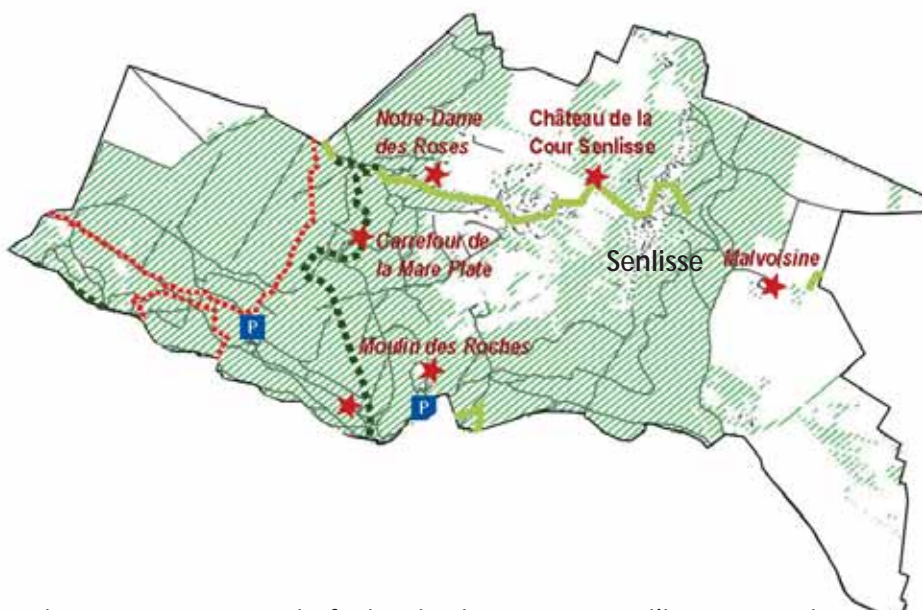
Types de formations végétales forestières
Source IGN 2004

La commune est constituée d'une diversité de boisements et de milieux. A Senlisse, les essences dominantes sont les mélanges de futaie, feuillus et taillis, les futaies mixtes ainsi que les futaies de feuillus.

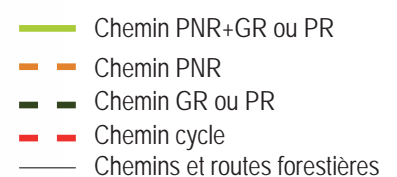
Au sud du Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, la forêt est plus présente. Au nord du parc, les massifs forestiers sont plus restreints et morcelés en raison de l'urbanisation plus marquée et de la place occupée par les grandes cultures.



2.1.5. UN RÉSEAU DENSE DE CHEMINEMENTS ET «MULTIMODES»



Réseau et cheminements

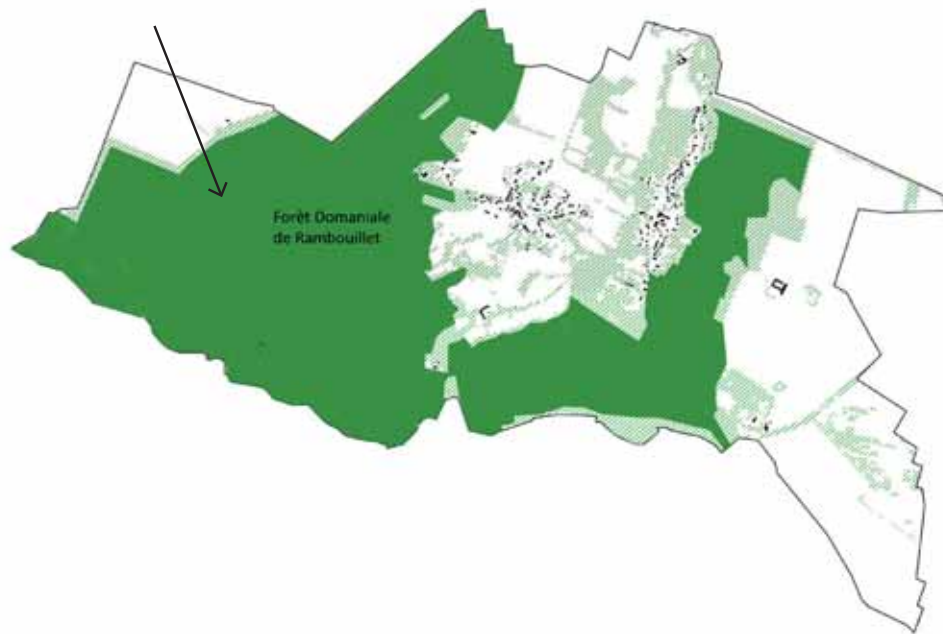


Les Vaux de Cernay

Des chemins permettent de fouler des lieux porteurs d'histoire sur la commune. Le passage par le bourg et la variété des paysages permet de composer les circuits de randonnée par de l'histoire, des paysages et une variété de natures. Des cheminements PNR et GR sont présents sur la commune ainsi qu'un chemin destiné aux cycles à l'ouest de la commune. Ces cheminements permettent de découvrir les bâtis patrimoniaux ainsi que les lieux phares de la commune: le Château de la Cour Senlisse, Malvoisine, le Moulin des Roches, le carrefour de la Mare Plate ainsi que le site de Notre-Dame des Roses. Au sud de la commune, une randonnée pédestre permet également de découvrir l'abbaye des Vaux de Cernay et la carrière des Maréchaux.

2.1.6 . UN ESPACE ÉCONOMIQUE

Forêt Domaniale de Rambouillet



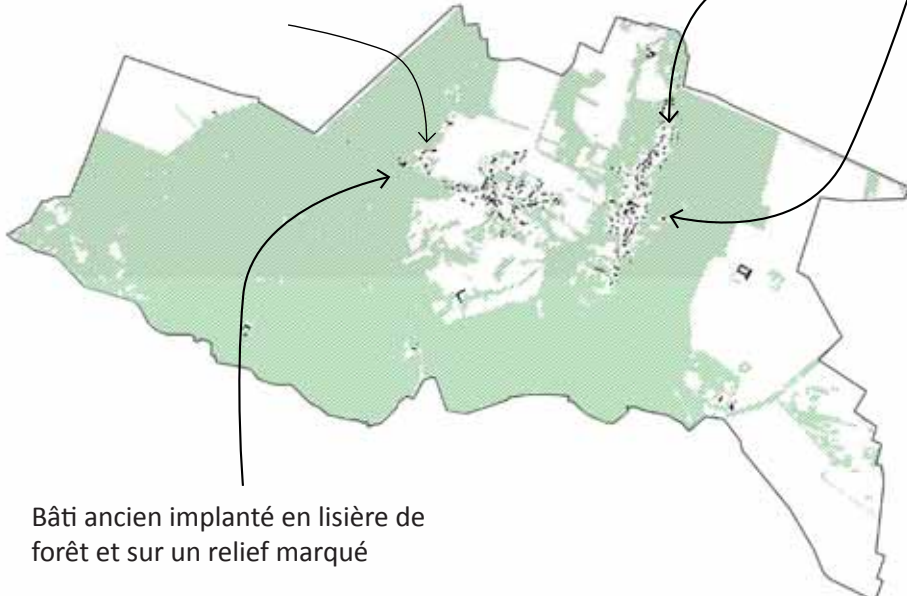
Le massif boisé intègre des exploitations sylvicoles. Parmi ces différentes exploitations, nous comptons le bois d'oeuvre, le bois d'industrie et le bois d'énergie. Sur le territoire de la commune, la Forêt Domaniale de Rambouillet tient une place importante autour de Garnes et du village de Senlisse.

2.1.7. UN ESPACE BÂTI

A la lisière du massif boisé, plusieurs constructions ont été réalisées, parfois en hyper proximité avec le massif. Principalement, ces constructions sont de grandes maisons. Le nord de la Rue du Moulin d'Aulne est constituée de maisons anciennes et plus récente, implantées à proximité du massif. Celui-ci crée une limite naturelle et visuelle pour les délimitations des terrains. Certaines habitations construites plus anciennes se retrouvent aujourd'hui encadrées par le massif.

Bâti diffus implanté dans les forêts ou en lisière de bois

Tissu récent de maisons pavillonnaires constitué en bordure de bois



Bâti ancien implanté en lisière de forêt et sur un relief marqué



Route des Essarts



Rue du Moulin d'Aulne



Rue de la Chataigneraie

- > Un espace forestier qui intègre différentes fonctions.
- > Un massif forestier protégé par une bande d'inconstructibilité de 50m s'appliquant aux massifs de plus de 100Ha.
- > Une diversité de milieux font partie du massif de Rambouillet (boisements, population animale).
- > Un réseau important de cheminements doux multimodes au sein du massif.
- > Un massif boisé aux fonctions également économiques: la sylviculture.
- > Des espaces bâtis en lisière ou au sein du massif de Rambouillet.

Enjeux d'évolution du territoire



> ***La protection du Massif Boisé (Forêt de protection, Massif > 100 ha, N2000) et de ses lisières (SDRIF)***



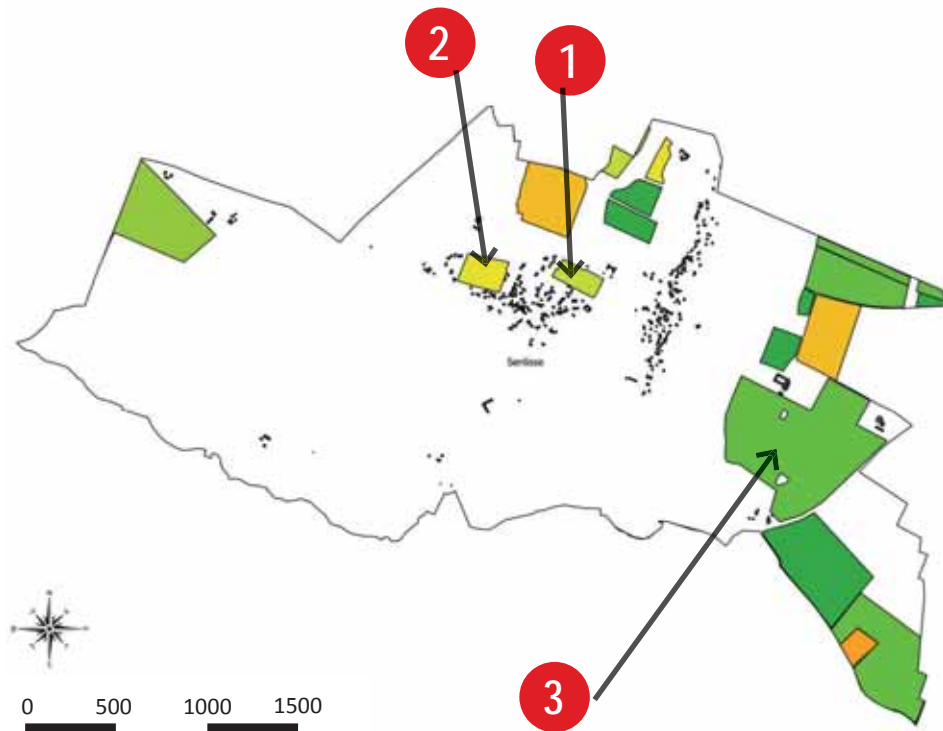
> ***La définition du SUC***

A photograph of a brown horse grazing in a green field. The horse is in the middle ground, facing left. The field is enclosed by a white fence. In the background, there is a dense forest of trees with autumn-colored foliage. The sky is clear and blue. The text '3. DES CLAIRIERES ET UN PLATEAU AGRICOLE' is overlaid in white at the bottom of the image.

3. DES CLAIRIERES ET UN PLATEAU AGRICOLE

3.1. LES PLATEAUX AGRICOLES

3.1.1. L'AGRICULTURE



Culture de l'orge



Autres gels - Le Haut de Garnes



Champ de maïs proche Malvoisine

LÉGENDE

- Blé tendre
- Maïs, grain et ensilage
- Orge
- Colza
- Protegagineux
- Autres gels
- Prairies permanentes

La commune compte 4 exploitations agricoles représentant 11 emplois. De 1988 à 2010, une baisse du nombre d'exploitations est recensées. Le nombre d'exploitants a baissé, passant de 7 à 4, mais le nombre d'emplois ont augmenté (+ trois emplois sur cette période).

En 2010, 43 hectares de superficie agricole a été utilisée en 2010 soit 70% de surface exploitée de moins qu'en 1988, où la surface agricole utilisée s'élevait à 143Ha.

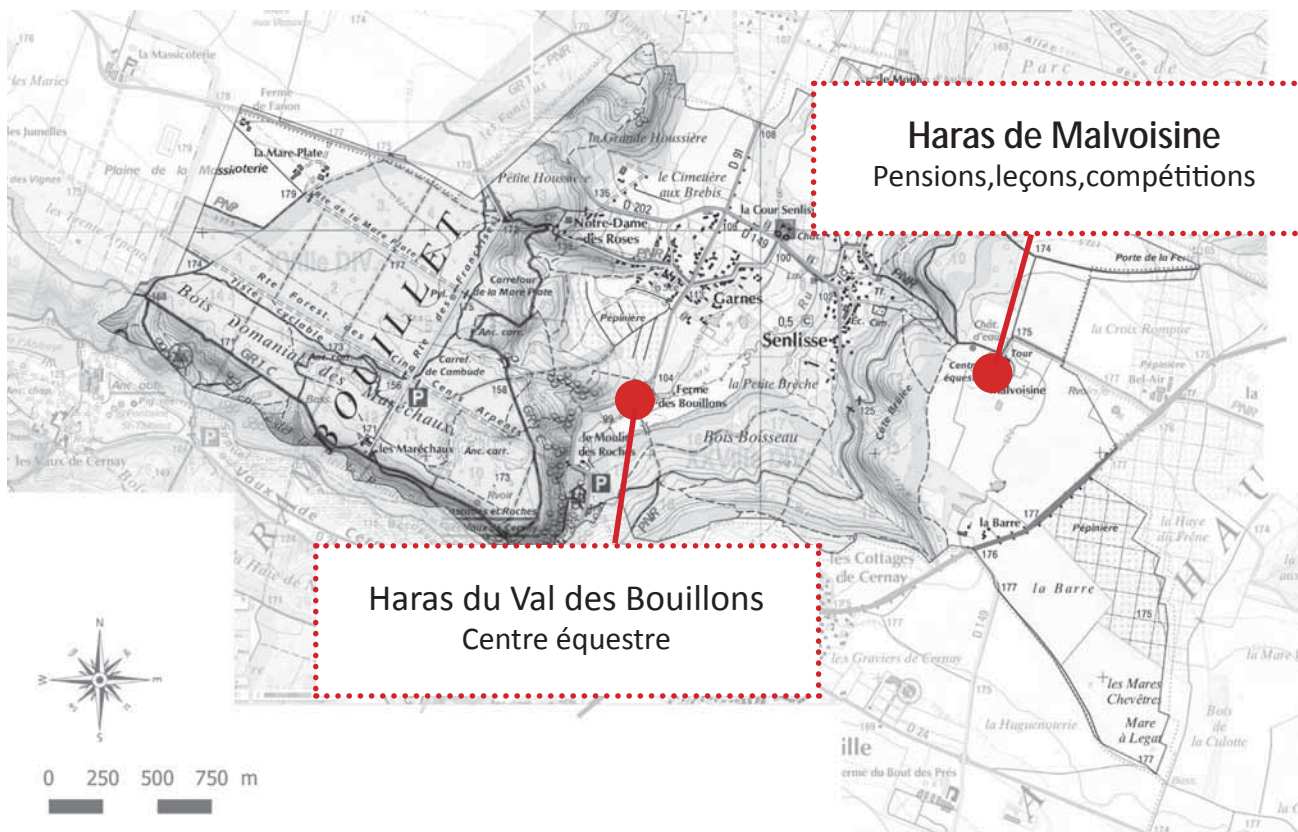
Une très grande proportion des exploitations agricoles sont tournées vers l'élevage équin. Trois étaient recensées en 2000, puis

la donnée a été secrétisée en 2010. En 2000, 20 hectares de surfaces agricoles utilisées étaient dédiées à l'élevage équin. Une forte augmentation du cheptel a été relevée entre 1988 et 2010, passant de 44 unités de gros bétails à 118 (en 2010).

Une superficie en herbe stable dans le temps représente une trentaine d'hectares.

La commune comprend également un élevage d'escargots.

3.1.2. UNE CULTURE ÉQUINE TRÈS PRÉSENTE



Haras de Malvoisine
Pensions, leçons, compétitions

Haras du Val des Bouillons
Centre équestre

Les Yvelines est en tête des départements équestres Français, le département intègre plus de deux cent établissements. Les pratiques équestres sont particulièrement ancrées sur le territoire.

Plusieurs sites sur la commune intègrent des haras, des écuries et des centres équestres. La commune de Senlis possède des espaces et des paysages propices à l'élevage des chevaux.

En effet, la commune se prête parfaitement à la pratique de ce loisir équestre: dominante d'espaces naturels, de plaines agricoles et de massif forestier pouvant intégrer des sentiers équins.



Haras Malvoisine



Prairie de la commune



Haras du Val des Bouillons



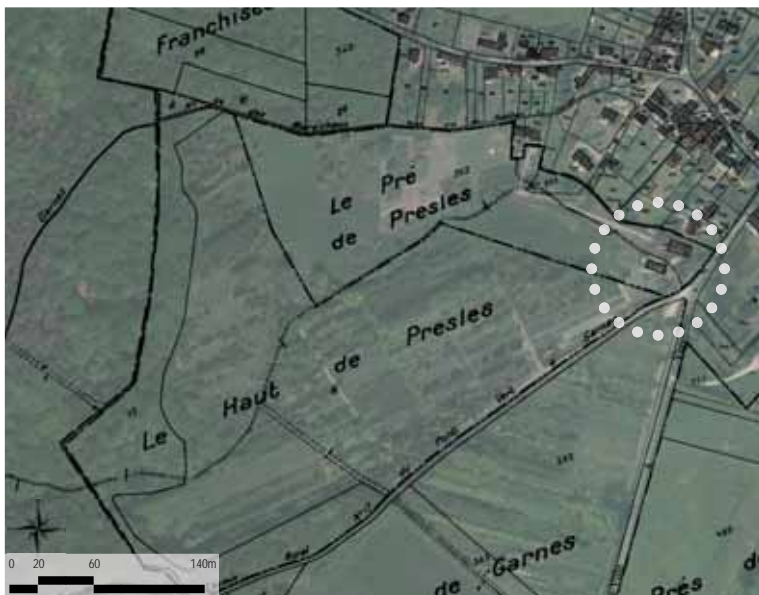
Haras du Val des Bouillons

3.1.3. UNE FERME MÉDIÉVALE EN HÉRITAGE



Le Manoir de Malvoisine date de 1235. Il est implanté à l'est du bourg de Senlisse. Ce site fait partie des rares exploitations rurales d'origine seigneuriale avec des douves en eau au sein du Parn Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse. Aujourd'hui, l'ancien corps de ferme est un haras connu et reconnu. Des concours et des cours d'équitation s'y déroulent. Le haras de Malvoisine fait partie des sites historiques majeurs de la commune.

3.1.4. UNE PÉPINIÈRE EN LISIÈRE DE HAMEAU



*GAEC Pépinières POMMERE
Horticulture; pépinière
variétés locales d'arbres et d'arbustes
1 B rue de Dampierre, Senlisse*

Au sud du hameau de Garnes, la pépinière Pommeré permet la vente d'arbres, arbustes et plantations de la région. Son emprise est relativement importante au sud du hameau. Un «petit» espace de vente est attenant à la zone de plantation des végétaux.



- > Un plateau agricole dominant la commune (principalement réparti autour du site de Malvoisine). La présence de la culture équine est également importante.
- > 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 la présence de haras.
- > 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

Enjeux d'évolution du territoire



> Une diversité d'activités agricoles (pépinière, élevage, céréaliculture) et équines



> Les besoins d'évolution des activités agricoles et équestres



> Le changement (Moulin d'Aulne) et/ou la diversification (Les Bouillons) des destinations des bâtiments dans l'espace agricole et naturel.



4. UN VILLAGE ISSU D'UNE
HISTOIRE ROYALE

4.1 UN HÉRITAGE PATRIMONIAL

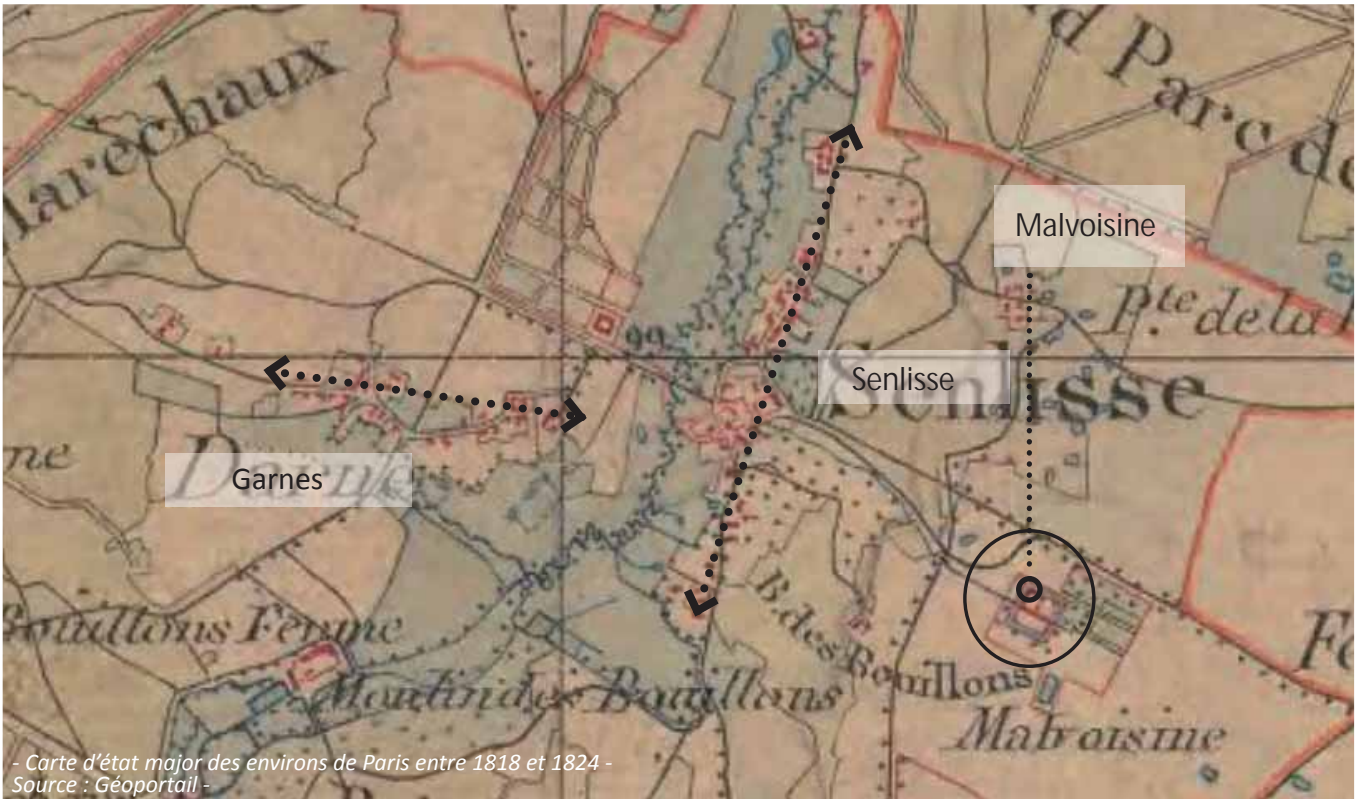
4.1.1. UN PATRIMOINE PROTÉGÉ



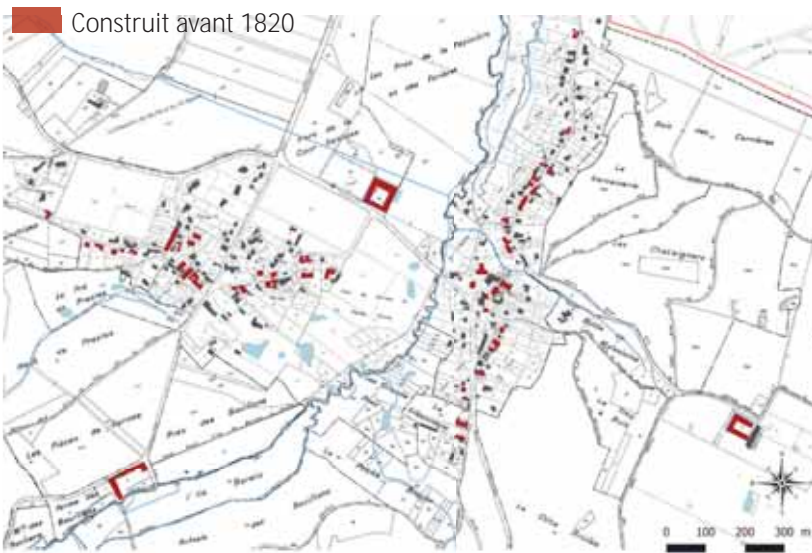
Un périmètre de 500m est défini autour de tout monument historique classé ou inscrit. Un périmètre est défini sur la commune autour du Château de la Cour Senlisse, qui est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Cet édifice possède un plan caractéristique du Moyen-Age et date du XVIème/ XVIIème siècle. Au sud de la commune, un second périmètre s'applique sur le site de l'Abbaye des Vaux de Cernay. Le site ne fait pas partie de la commune, néanmoins une partie de son périmètre de protection s'applique sur Senlisse.

Le Château de la Cour Senlisse est un patrimoine vivant puisque une société privée gère le bâtiment et y propose un espace de réception pour les mariages, séminaires, événements d'entreprises, spectacles, etc.

4.1.2. DES IMPLANTATIONS ORIGINELLES AUTOUR DE DEUX «BOURGS» BÂTIS



Les noyaux bâtis anciens se sont très vite développés sous deux «bourgs» bâtis: le village de Senlisse et le hameau de Garnes. Les deux entités de dessin de manière linéaire, sous la forme de «bourgs rue». Senlisse se développe principalement autour de l'église, mais sur un axe nord-sud. Garnes se développe de manière très linéaire, avec des implantations en alignement sur rue sur un axe est-ouest.
Les «deux bourgs» sont physiquement séparés par le Ru des Vaux.



Le nombre d'habitants stagne sur la commune jusqu'en 1820.

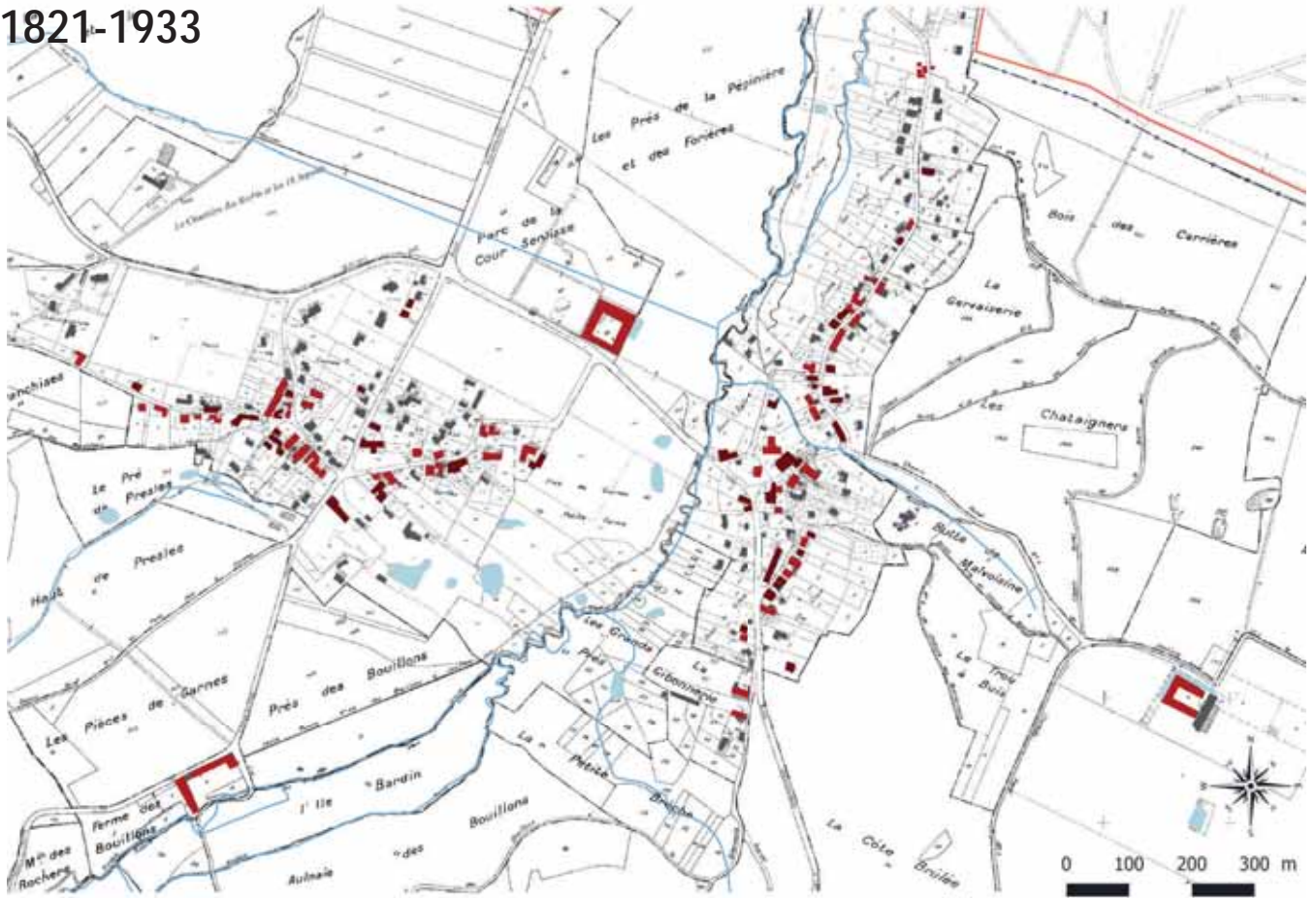
Ci-contre, la carte montre bien les développements linéaires de Senlisse et Garnes sur des axes différents.



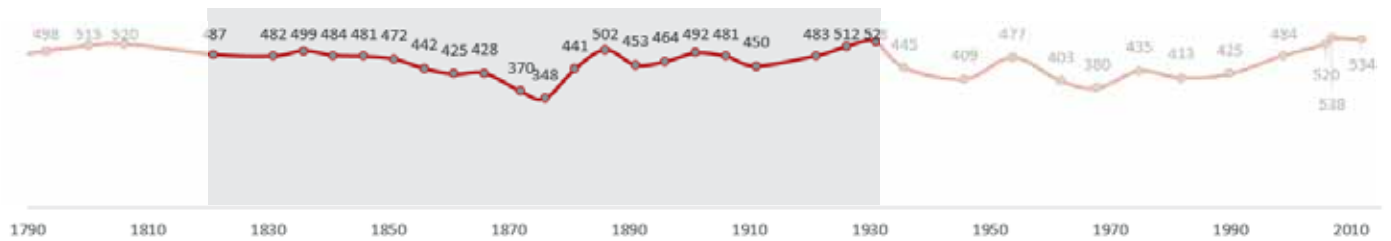
Réalisation Cittànova -



1821-1933



- Construit avant 1820
- Construit entre 1821 et 1933



Ci-dessous, certaines des constructions réalisées entre 1820 et 1933 sur la commune



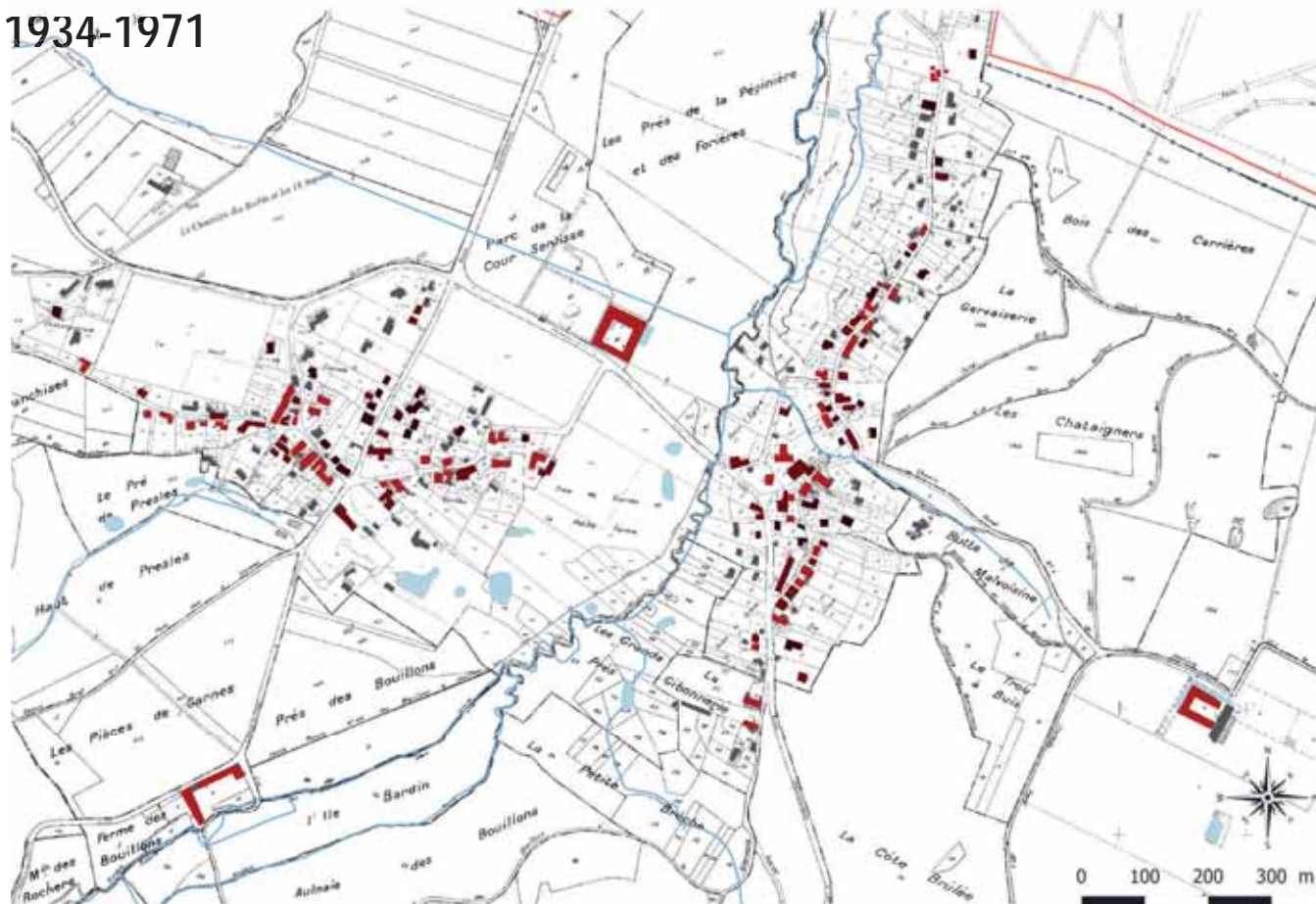
Le tissu bâti linéaire est renforcé par l'implantation de nouvelles constructions en cœur de bourg à Senlisse (principalement autour de l'église) ainsi qu'à Garnes. A Garnes, le tissu bâti s'étire le long de la rue principale. Ces constructions structurent les «deux bourgs».

Quelques constructions plus diffuses s'installent au nord de Senlisse, le long de la Rue du Moulin d'Aulne.

Quelques grandes propriétés s'implantent au sud de Senlisse.

La période de 1820 à 1930 fluctue. Entre 1879 et 1930, la population augmente, majoritairement entre 1879 et 1890. Cela est directement lié à l'arrivée importante de carrières pour l'installation des deux carrières sur la commune. Une population nouvelle génère de nouvelles constructions et un impact important sur la démographie de l'époque.

1934-1971



- Construit avant 1820
- Construit entre 1821 et 1933
- Construit entre 1934 et 1971



Ci-dessous, certaines des constructions réalisées entre 1934 et 1971 sur la commune



Garnes - grande propriété



Garnes - grande propriété

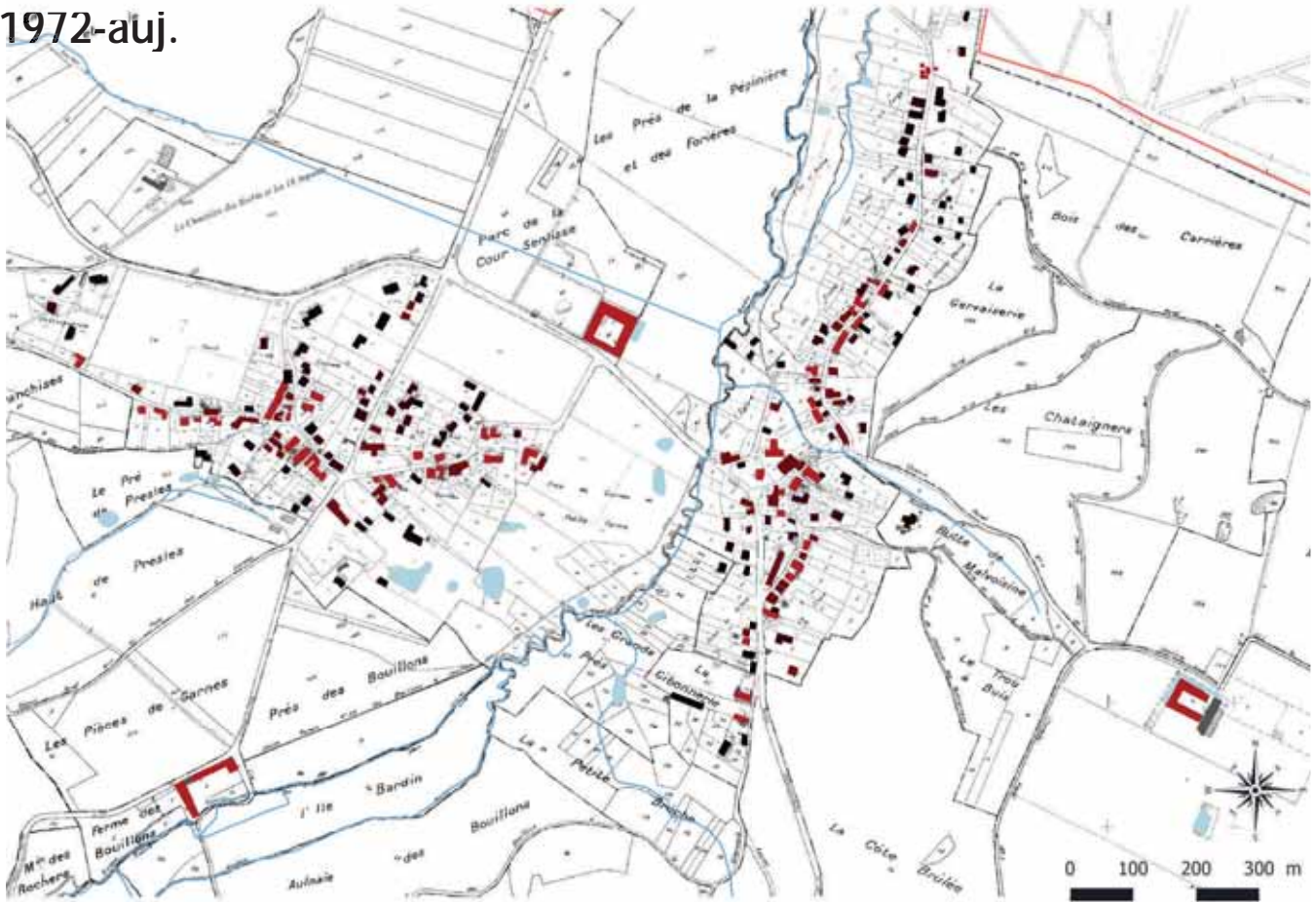


Bourg de Senlis

Les structures linéaires des «deux bourgs» s'épaississent. Des constructions s'implantent toujours en lisière de rue à Senlis et s'étalement de plus en plus vers le nord et le sud. Le bourg est entièrement constitué. Quant à Garnes, le tissu linéaire est formé, la «densification» gravite à proximité des rues principales, principalement au nord du hameau. Les tissu bâti restent très proches. Quelques grandes propriétés émergent, tout comme à Senlis.

Entre 1934 à 1971, la population baisse de manière assez importante. Les deux carrières de Senlis ferment et entraînent une perte de population.

1972-auj.



- Construit avant 1820
- Construit entre 1821 et 1933
- Construit entre 1934 et 1971
- Construit entre 1972 à aujourd'hui



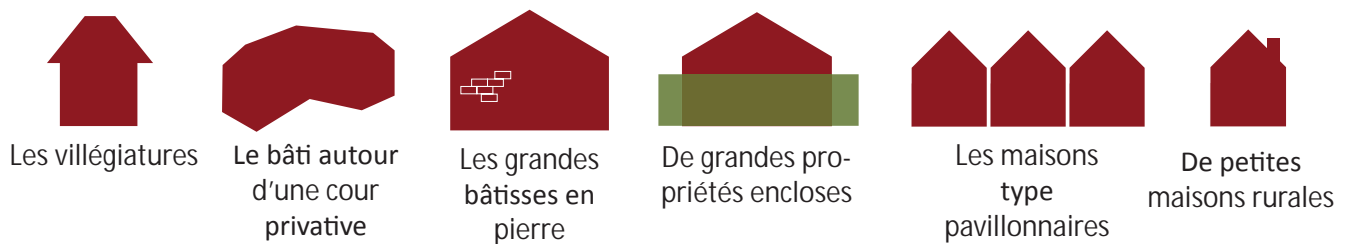
Ci-dessous, certaines des constructions réalisées entre 1972 et aujourd'hui sur la commune



Les bâtis se développent, sur Senlisse, de part et d'autre du bourg, sur un linéaire nord-sud relativement étalé. La Rue du Moulin d'Aulne recense un grand nombre de nouvelles grandes propriétés sur ce pas de temps. Dans le bourg, des divisions parcellaires en drapeau sont réalisées. A Garnes, un grand nombre de grandes propriétés s'implantent, en retrait de la rue principalement. Les maisons de type individuel émergent à Senlisse et à Garnes.

La période de 1972 à aujourd'hui voit sa population augmenter. A partir des années 70, de nombreuses familles arrivent sur le territoire, c'est l'émergence des maisons individuelles. A partir de 2007, une population de jeunes ménages intègrent la commune. Cela contribue également à une croissance démographique importante.

4.1.3. LES COMPOSITIONS BÂTIES DE LA COMMUNE



Héritage des sous-sol et de tradition dans les modes d'habiter, la commune hérite de six grandes typologies bâties. Les sous-sol permettent de construire les bâtis de telle ou telle manière, avec des matériaux bien précis (exemple: la pierre meulière). En fonction des époques, des modes de vie et budgets des propriétaires, plusieurs bâtis sont répertoriés sur la commune, des maisons pavillonnaires aux grandes propriétés encloses en cœur de bourg. D'autres typologies existent mais sont moins représentées sur la commune, c'est pour cette raison que seules ces six typologies majeures sont relatées.

A - LES MAISONS DE VILLÉGIATURE



- Maison bourgeoise - Route du Moulin d'Aulne

IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIRIE ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

- > Les bâtiments sont implantés en limite de voie ou principalement en retrait
- > Séparation avec la rue par le biais de clôtures végétales opaques ou par des murets hauts

TYPES DE LOGEMENTS ENGENDRÉS

- > De grandes maisons intégrant d'importantes surfaces habitables

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- > Les aspects extérieurs des maisons de villégiatures sont particulièrement travaillées et représentatives de styles architecturaux et d'époques.
- > Les volumes sont souvent massifs, avec des ouvertures spécifiques, des corniches, des ornements, de nombreux détails de façades
- > Les pans de toitures sont plus ou moins complexes en fonction de la spécificité du volume architectural
- > Les façades peuvent intégrer plusieurs matériaux, des volumes en saillies ou en creux.



- Bâti rural organisé autour d'une cour - Route du Moulin d'Aulne

IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIRIE ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

- > Les bâtiments sont implantés en limite de voie principalement
- > Les bâtiments perpendiculaires à la voie sont des bâtis indépendants. Il n'y a aucune mitoyenneté sur ce types de constructions.

TYPES DE LOGEMENTS ENGENDRÉS

- > Ces maisons sont de type corps de ferme, en forme de L ou de U avec une cour centrale. Des bâtis annexes sont parfois implantés sur ces parcelles.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- > Les architectures des maisons rurales intègrent majoritairement des volumes simples au style classiques.
- > Les toitures sont des toitures bi-pentes. Les ardoises dominent sur ce type d'habitats.
- > Les façades sont traitées en pierres meulières pour la plupart.
- > Les maisons sont relativement hautes et étroites. Cela permet de répondre aux usages d'une certaine époque: nécessité de petites pièces en rez-de-chaussée et si besoin d'une plus grande surface, l'habitat est décliné en R+1.
- > Les ouvertures sont alignées. Cela permet de donner un rythme de façade régulier, répétitif et donc moins coûteux.



- Bâti sur cour, Rue du Champ Reine -



- Grande propriété - Rue de Cernay la Ville

IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIRIE ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

> Les bâtiments sont implantés perpendiculairement à la rue et de manière indépendante des autres constructions.

TYPES DE LOGEMENTS ENGENDRÉS

- > Les maisons sont de grandes tailles (~200m² au sol). Elles répondent à le demande d'une certaine époque.
- > Les maisons sont généralement implantées en rez-de-chaussée ou en R+1

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- > Les architectures des maisons rurales intègrent majoritairement des volumes simples de type longères
- > Les toitures sont des toitures bi-pentes. Les ardoises dominent sur ce type d'habitats.
- > Les constructions sont en pierres apparentes.
- > Les ouvertures sont alignées. Cela permet de donner un rythme de façade régulier, répétitif et donc moins coûteux.



- Grande propriété en pierres, Rue de Cernay-la-Ville -



- Grande propriété - Rue de la Cour Senlisse, Garnes

IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIRIE ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

- > Les bâtiments sont implantés en recul de la voie, au milieu ou en fond de parcelle. De grands jardins encadrent les propriétés.
- > Ces constructions s'implantent sur des parcelles de tailles très importantes, de 7000m² et plus
- > Cette typologie de construction est généralement séparée visuellement et physiquement de la voirie par des clôtures végétales opaques ou par de hauts murs de pierre. Cela permet de renforcer la privatisation de ces grandes propriétés.

TYPES DE LOGEMENTS ENGENDRÉS

- > Les constructions possèdent une emprise importante sur la commune. Les logements sont de taille importante: plus de 300m² au sol.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- > Les architectures des maisons de grandes propriétés intègrent majoritairement des volumes simples au style classique
- > Des maisons possèdent une architecture plus complexe et plus contemporaines. Les formes des bâtis peuvent varier: extensions, volumes en saillies ou en creux.
- > Les toitures peuvent également être simples ou complexes, en fonction du volume sur lequel elles reposent.



- Grande propriété enclose, Rue de Dampierre -

E - DES MAISONS DE TYPE PAVILLONNAIRES



- Pavillon - Route du Moulin d'Aulne

IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIRIE ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

- > Les bâtiments sont implantés en léger retrait de la voie, afin de permettre de libérer un espace de stationnement devant la construction.
- > Les différentes constructions fonctionnent de manière indépendante, elles sont rarement mitoyennes.
- > La forme du parcellaire varie beaucoup d'une parcelle à l'autre.

TYPES DE LOGEMENTS ENGENDRÉS

- > Les maisons sont de taille moyenne à grande: entre 180 et 250m² au sol.
- > Les habitats sont principalement réalisés en R+1.
- > Les constructions reposent sur des parcelles d'environ 1500m² et plus.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- > Les constructions possèdent des architectes simples et répétées.
- > Les ouvertures en rez-de-chaussée ne respectent pas toutes le même rythme.
- > La toiture bi-pente est dominante, sur les maisons de plain-pied comme celles en R+1.
- > Des percements dans les toitures sont effectuées, de type fenêtres de toit ouvrante.
- > Les clôtures sont traitées avec des haies arbustives variées, basses ou hautes ou des murets enduits.



- Maison pavillonnaire, Garnes -



- Maison rurale - Rue du Champ Reine

IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIRIE ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

- > Les bâtiments sont implantés en alignement sur la voie ou en léger retrait de la voie. Lorsqu'il y a un recul, l'espace est utilisé comme une petite cour ou un espace de stationnement.
- > Les murs qui ferment la propriété sont eux alignés à la rue alors que le bâti est implanté en retrait.

TYPES DE LOGEMENTS ENGENDRÉS

- > Les maisons sont de taille petite à moyenne: environ 60m² au sol.
- > Les habitats sont principalement réalisés en RDC ou R+1 maximum. Les combles peuvent être aménagés.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- > Les constructions possèdent des architectes simples au style classique.
- > Les ouvertures en rez-de-chaussée ne respectent pas toutes le même rythme.
- > La toiture bi-pente est dominante, sur les maisons de plain-pied comme celles en R+1.
- > Des percements dans les toitures sont effectuées, de type fenêtres de toit ouvrante.
- > Les clôtures sont traitées avec des haies arbustives variées, basses ou hautes ou des murets enduits.
- > Les maisons sont généralement hautes et relativement étroites, ce qui permettait de répondre à un mode d'habiter d'une certaine époque: besoin de peu d'espace, de petites pièces.



Maison rurale, Rue du Moulin d'Aulne -

> La commune s'est développée autour de deux entités bâties historiques : le hameau de Garnes et le bourg de Senlisse.

> Une commune en Site classé et site inscrit

> Le Château de la Cour Senlisse est inscrit à l'inventaire des monuments historiques

> Le patrimoine lié à l'eau maille le territoire communal, principalement au travers des moulins

Les différentes époques de développement engendrent des typologies urbaines variées:

> les maisons de villégiature

> les grandes bâtisses en pierres

> les bâtis organisés autour d'une cour

> les grandes propriétés encloses

> les maisons de type pavillonnaire

> les maisons rurales

Enjeux d'évolution du territoire :



> ***Protection et valorisation du patrimoine de la commune***



> ***La qualité architecturale dans les périmètres de protection***



> ***La valorisation du patrimoine vernaculaire lié à l'eau, not. du Moulin des Rochers***

PARTIE C DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES
SOUS L'ECLAIRAGE DE DYNAMIQUES PARTAGEES ET
DIFFERENCIEES

Partie C - des évolutions démographiques sous l'éclairage de dynamiques partagées et différenciées.....79

1 UN VILLAGE AUX ÉVOLUTIONS CONTEMPORAINES.....83

1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONTINUE QUI SE STABILISE.....84

1.1.1. LE CYCLE DE CROISSANCE D'UNE COMMUNE PÉRI-URBAINE

1.1.2. À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE 2007 ET 2012.

1.1.3. ENTRE ACCUEIL ET VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

1.1.4. L'ANCIENNETÉ DES MÉNAGES

Synthèse89

2 DES DYNAMIQUES PARTAGÉES.....91

2.1 UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIÉ.....93

2.2 UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU94

2.3 UNE POPULATION AISÉE ET DIPLÔMÉE95

Synthèse96

3 LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE MAINTIEN DE LA POPULATION.....97

3.1 DES ÉQUIPEMENTS À MAINTENIR SUR LA COMMUNE.....99

3.2 UN TERRITOIRE BÉNÉFICIAIRE DE LA PROXIMITÉ DES PÔLES D'EMPLOIS MÉTROPOLITAINS.....100

3.3 UNE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT HORS DES COMMUNES101

3.4 DES TRANSPORTS EN COMMUN À PROXIMITÉ102

3.5 LE TRAVAIL À DISTANCE102

3.6 UNE ÉCONOMIE LOCALE103

3.7 UNE ÉCONOMIE LOCALE LIÉE À UNE TRADITION DE VILLÉGIATURE ET DE TOURISME103

Synthèse105

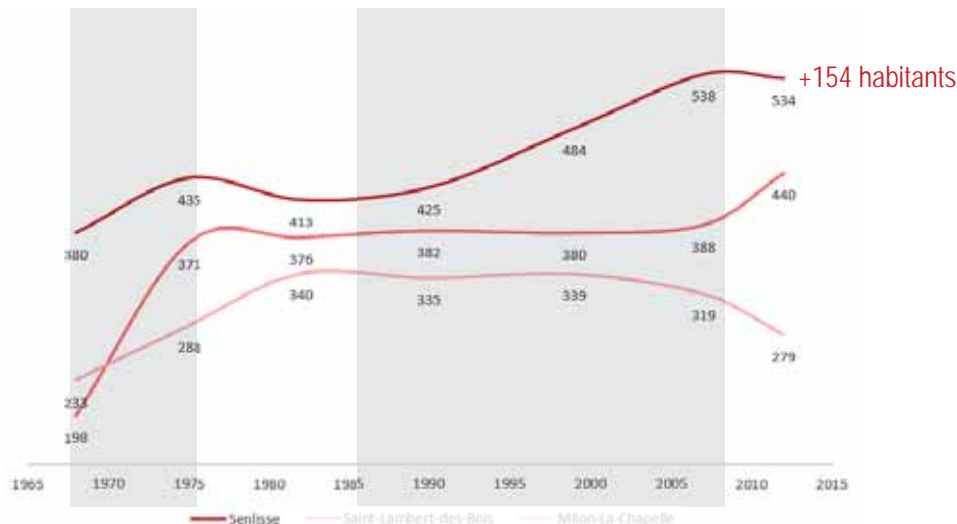


1. UN VILLAGE AUX EVOLUTIONS CONTEMPORAINES

1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE QUI SE STABILISE

1.1.1. LE CYCLE DE CROISSANCE D'UNE COMMUNE PÉRI-URBAINE

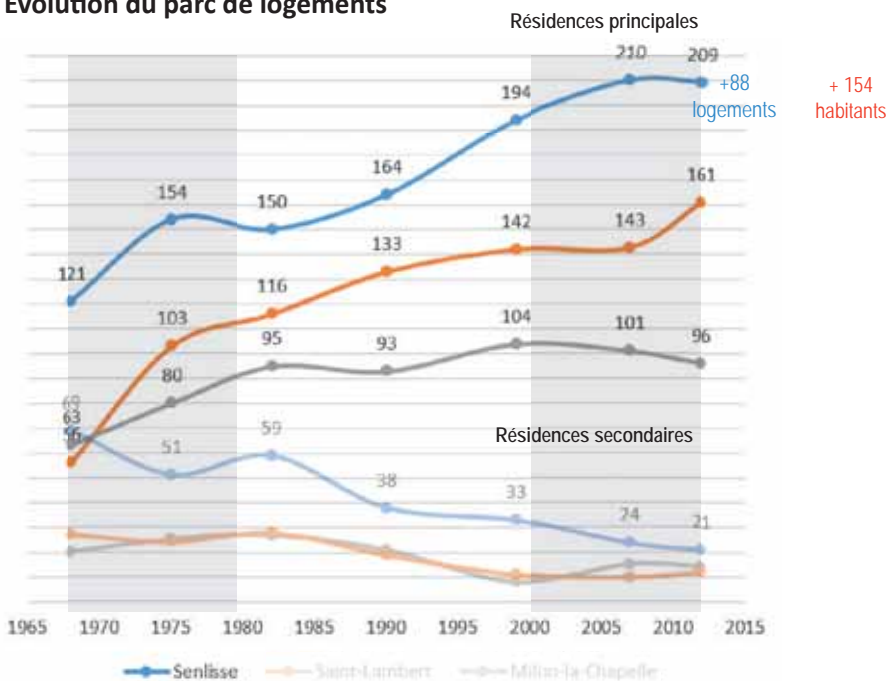
Évolution de la population



Senlisse connaît plusieurs cycles de croissance entre 1968 et aujourd'hui. Le premier tournant démographique est la vague de péri-urbanisation des années 1965-1975. A cette période, la croissance est importante sur la commune. Puis la population baisse entre 1975 et 1982. Au milieu des années 80', la population augmente jusqu'au recensement du milieu des années 2000. Ces cinquante dernières années, la commune a accueilli 154 habitants.

Évolution de la population des ménages de 1968 à 2012- Source: INSEE 2012 -

Évolution du parc de logements



Le parc de logements (de résidences principales) traduit directement le graphique de l'évolution de la population ci-dessus, avec une période majeure d'arrivée des familles entre 1965 et 1975. Puis une seconde entre les années 80' et le milieu des années 2000. La commune accueille 88 nouveaux logements sur la période 1968-2012.

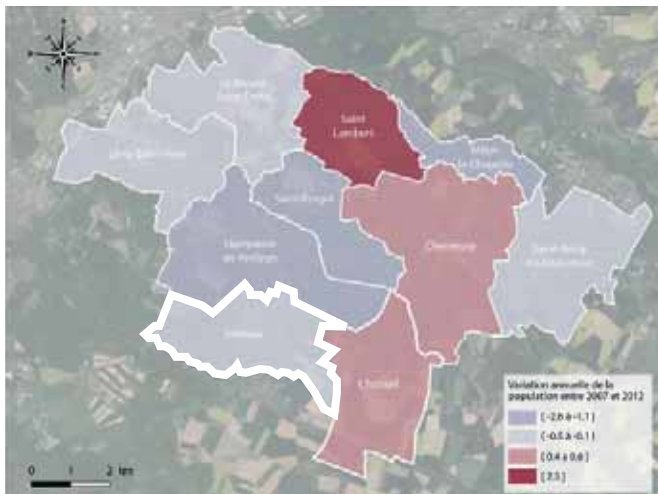
La baisse des résidences secondaires dans le parc de logements est perceptible depuis les années 80. Ce mouvement de baisse se traduit par l'absorption de la première vague de périurbanisation sur la commune. En effet, à cette époque, un grand nombre de résidences secondaires se transforment en résidences principales. Ce changement permet d'absorber ces deux périodes de croissance démographiques.

La commune reste malgré tout attractive pour ces villégiatures secondaires.

Évolution du parc de logements de 1968 à 2012- Source: INSEE 2012 -

1.1.2. A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE 2007 ET 2012

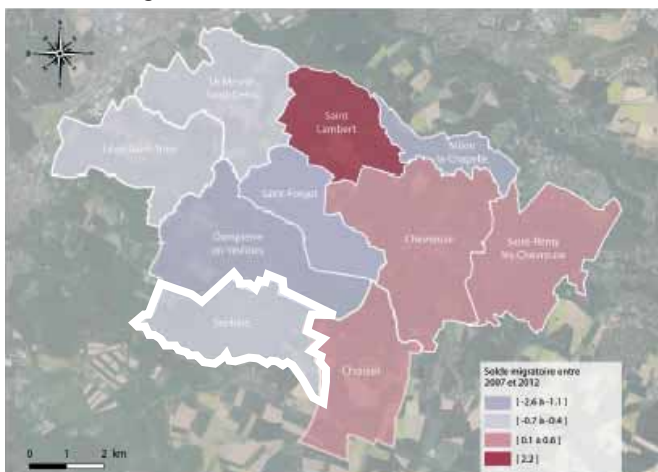
La variation de population



- Variation de la population entre 2007 et 2012 - Source : INSEE 2012 -

> 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

Le solde migratoire

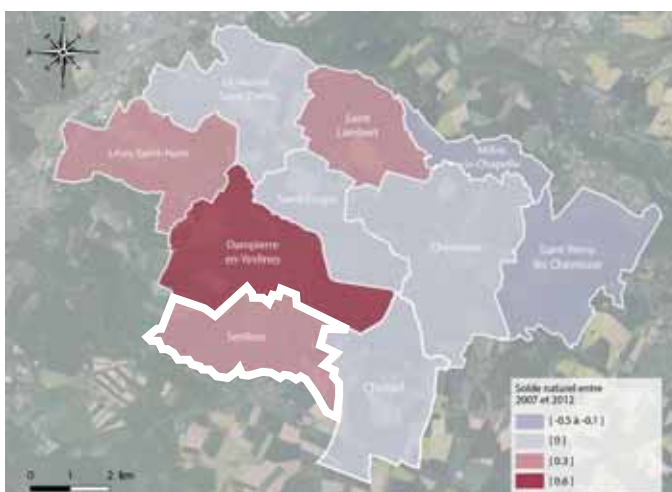


- Variation de la population due au solde migratoire entre 2007 et 2012 - source: INSEE RP2012-

> La commune possède un solde migratoire moyen, la population stagne entre 2007 et 2012. Peu de mouvements de départs ou d'arrivées sont constatés sur ce pas de temps.

> Plusieurs communes sur la communauté de communes sont concernées par ce phénomène: les communes de Le Mesnil-Saint-Denis et de Lévis-Saint-Nom.

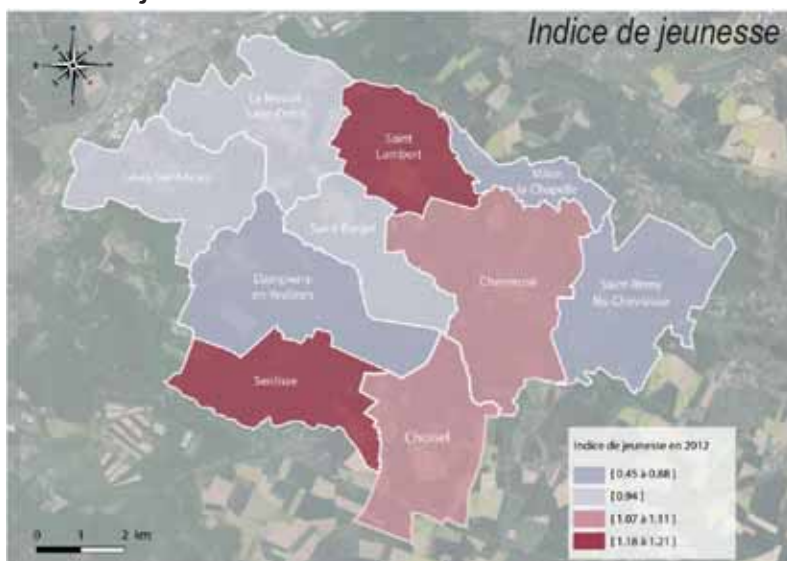
Le solde naturel



- Variation de la population due au solde naturel entre 2007 et 2012 - Source: INSEE RP2012-

> 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.

L'indice de jeunesse



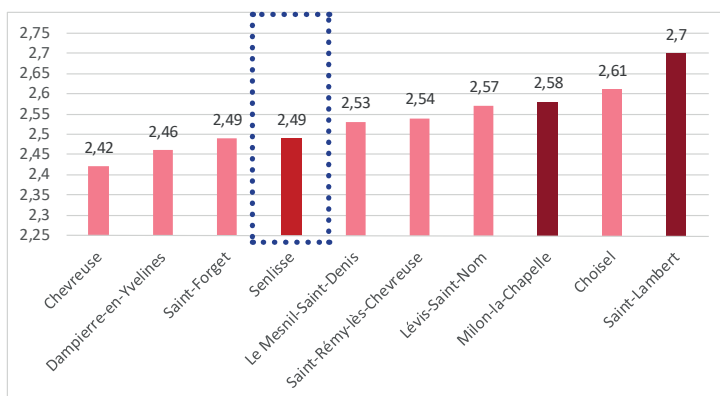
Indice de jeunesse en 2012 - Source : INSEE 2012 -

L'intercommunalité est globalement plus âgée qu'à l'échelle des Yvelines. L'indice de jeunesse à l'échelle départementale était de 1.38 en 2012.

La commune de Senlisse possède une population plus jeune que la moyenne. Les arrivées de jeunes ménages de ces dernières années contribuent à cet indice de jeunesse.

Taille des ménages de l'intercommunalité

La taille des ménages a baissé entre 1965 et 2012. Cette tendance de la diminution de la taille des ménages est observée à l'échelle départementale et nationale. En effet, une diminution depuis la fin des années 1960 est constatée, ce phénomène est lié au vieillissement de la population, à l'augmentation des ménages monoparentaux, à la décohabitation, à la diminution de la taille des familles, etc.

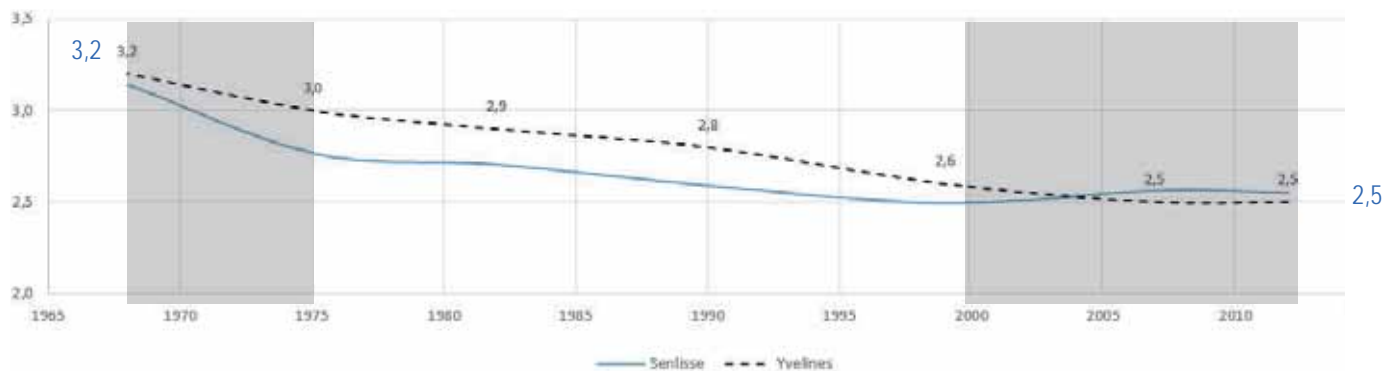


Taille des ménages de l'intercommunalité - Source : INSEE RP 2012 -

A Senlisse, en 2012, la taille des ménages est de 2.49. En 1965, elle était de 3.2.

Ce phénomène s'explique par de nombreuses naissances dans les années 70, puis le départs de ces enfants dans les années 90'/2000.

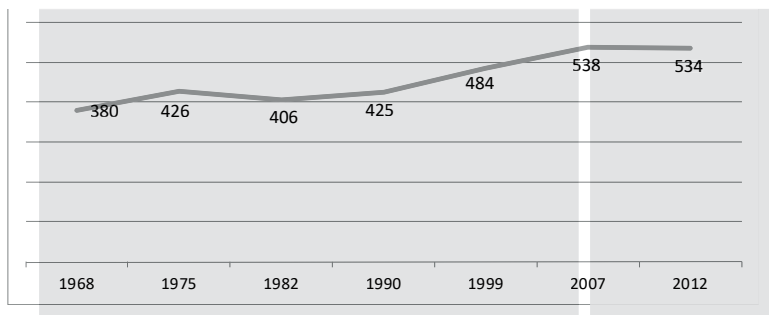
Depuis 2007, la commune accueille de jeunes ménages avec ou sans enfants, ce phénomène tend à se reproduire.



Évolution de la taille des ménages des 3 communes et du département des Yvelines

Source : INSEE RP 2012

Evolution et répartition des ménages



Évolution de la population des ménages de 1968 à 2012

Augmentation de la population entre 1968 & 2007

= Stagnation de la population entre 2007 & 2012

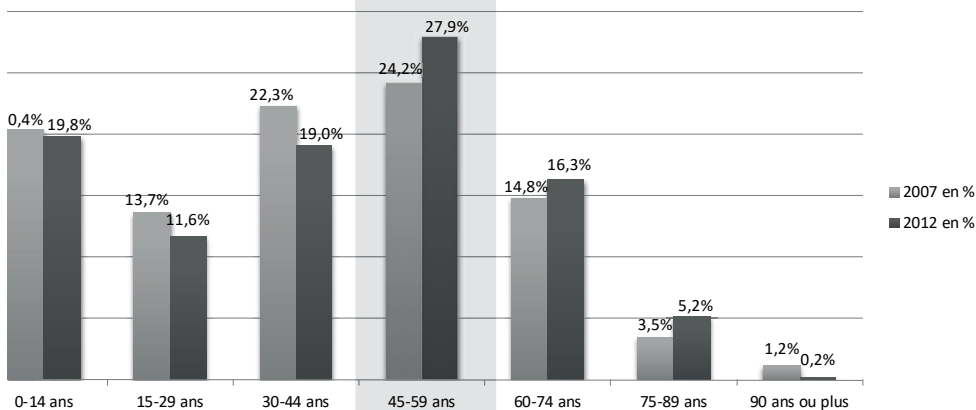
Sur la courbe ci-dessus, il est constaté une croissance démographique quasiment constante entre 1968 et 2007 puis une stagnation de la population entre 2007 et 2012.

Par le biais du schéma ci-dessous, il est constaté qu'en 2007, les parts de population 30-44 ans et 45-59 ans étaient majoritaires sur la communes, près de 50% des habitants faisaient partie de ces catégories d'âge.

En 2012, la tranche d'âge des 45-59 ans dominant avec 27.9% contre 19% pour les 30-44 ans.

La population de Senlisse vieillit donc sur ces dernières années. Néanmoins, un accueil récent de jeunes ménages permet de redonner à la commune son image de commune familiale.

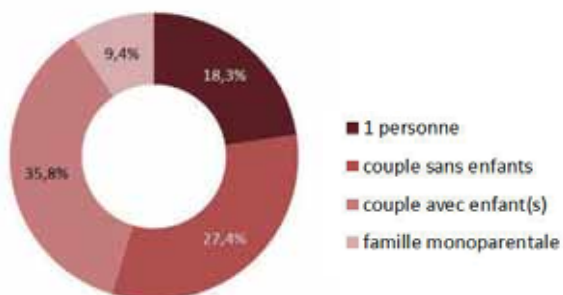
Répartition de la population par tranche d'âge en 2007 et 2012



Part des 45-59 ans + représentée

Arrivée de familles avec enfants entre 1968 et 1975

La composition des ménages



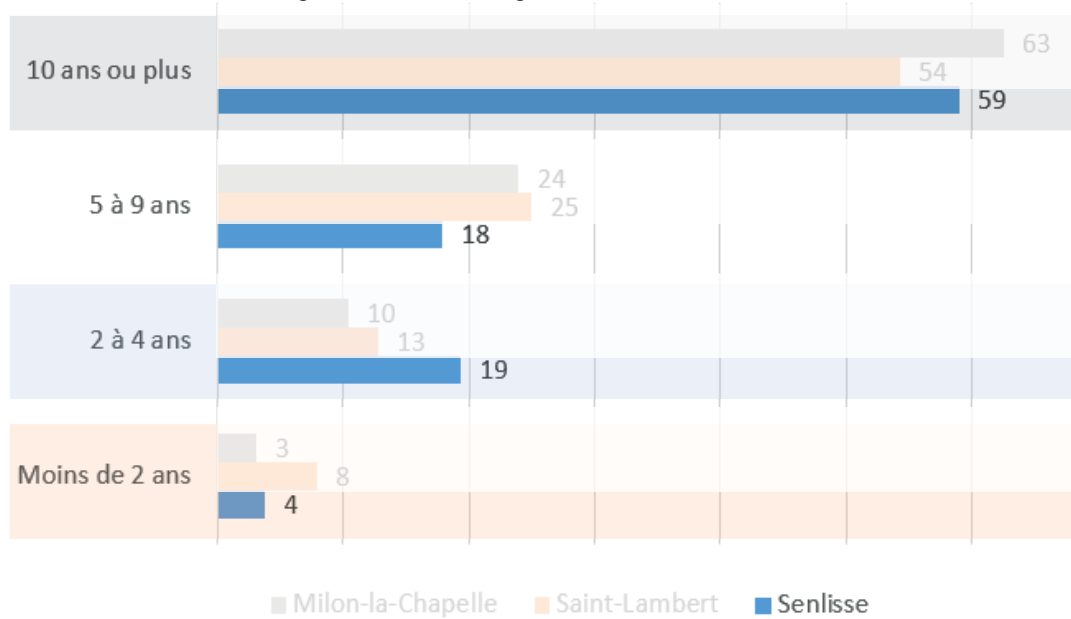
Composition des ménages en 2012 - Source : INSEE RP 2012

Une commune familiale

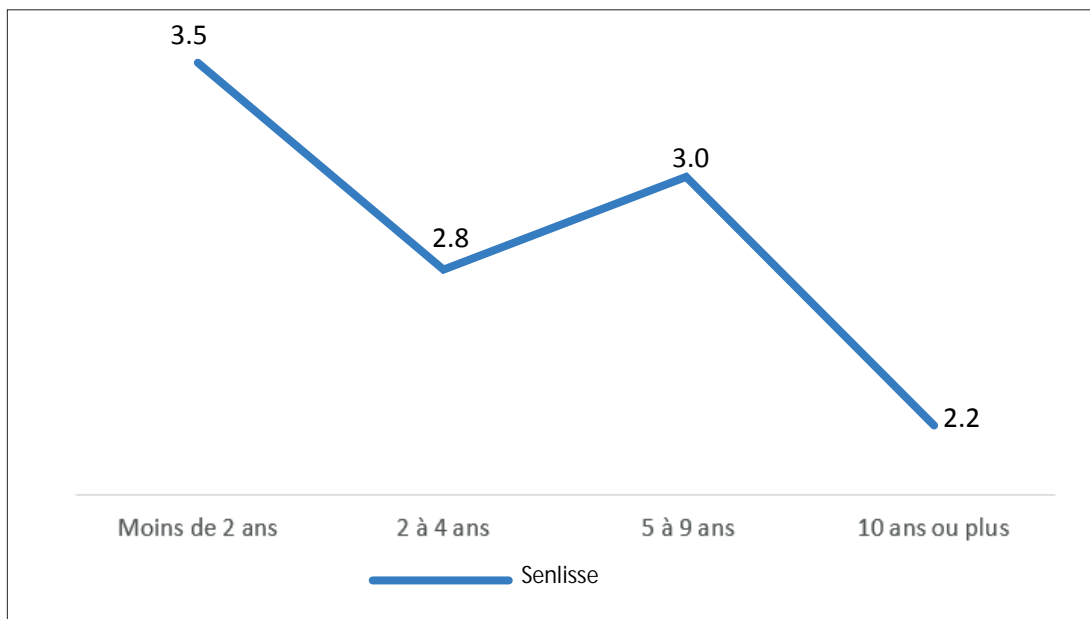
Sur la commune, la composition des ménages de 2012 exprime les différents graphiques exposés ci-dessus. Les couples avec enfants sont majoritairement représentés sur la commune, ils intègrent 35.8% de la population. Les couples avec enfants représentent 27.4%.

1.1.4. L'ANCIENNETÉ DES MÉNAGES

L'ancienneté d'emménagement des ménages



De nombreux ménages, 59%, ont emménagé sur la commune il y a plus de dix, soit les deux tiers de la population. C'est donc une population qui est fortement attachée à son territoire. Ce pourcentage important est issu de la première vague de développement de la commune. Ensuite, il est constaté que moins d'arrivées récentes sont réalisées sur Senlisse sur les dix dernières années, malgré l'accueil de jeunes ménages ces dernières années.



L'ancienneté d'emménagement est également corrélée à la taille des ménages. Les ménages présents depuis dix ans ou plus sont eux constitués par des couples sans enfant(s). Les enfants nés dans les années 70' ont quitté le foyer. Ce sont les familles arrivées plus récemment sur la commune qui sont les plus importantes en taille de ménage: 3.5 personnes par ménage pour les ménages arrivés il y a moins de deux ans sur la commune.

- > La commune a connu deux vagues démographiques importantes entre les années 1975 et 1980 (+55 habitants) puis dans les années 2000, suite à une modification du POS.
- > Deux périodes d'accueil dont les classes d'âges accueillies sur les années 75-80 et 2000 auront demain entre 60 et 75 ans et entre 75 et 90 ans.
- > Senlisse fait partie des communes de la communauté de communes qui observe une stagnation voire une perte de population entre 2007 et 2012.
- > En 2012, ce sont les personnes ayant entre 45 et 59 ans qui sont le plus représentées sur la commune.
- > Une tendance de la diminution de la taille des ménages est observée à l'échelle communales (comme départementale et nationale).
- > Entre 2007 et 2012, quelques nouvelles arrivées de ménages sur la commune. Ces dernières années, Senlisse accueille une population constituée de jeunes ménages.

Enjeux d'évolution du territoire :



> Le vieillissement de la population sur le territoire (habitat, services, déplacements)



> La réponse aux besoins d'une population attachée au territoire et vieillissant sur la commune



> L'accueil d'une population plus jeune



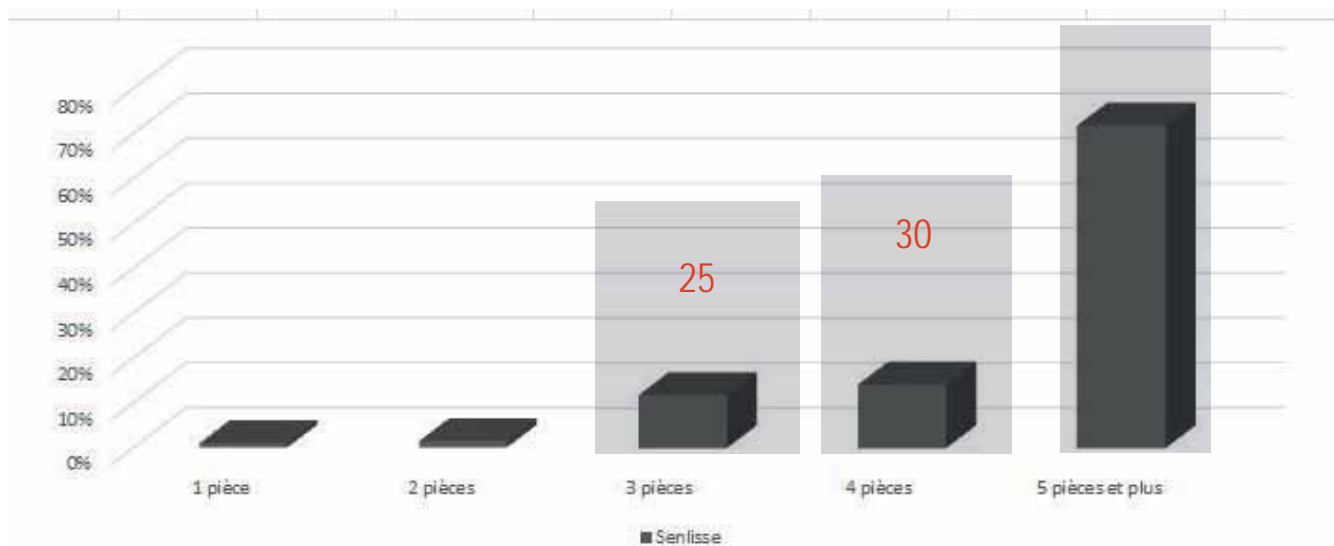
2. DES DYNAMIQUES PARTAGEES

2.1. UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIÉ

Senlisse possède un parc de logements dominé par les maisons. Elles représentent 85% du parc de logements contre 15% d'appartements. La taille des résidences est relativement importante, la plupart des habitations possèdent cinq pièces ou plus. La commune propose plusieurs logements de taille moyenne, entre 3 et 5 pièces et plus. Les grandes maisons sont néanmoins les habitats dominant sur la commune. Elles représentent environ 70% du parc de logements.

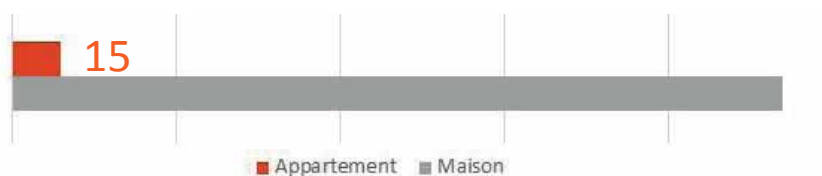


Un parc de logements peu variés

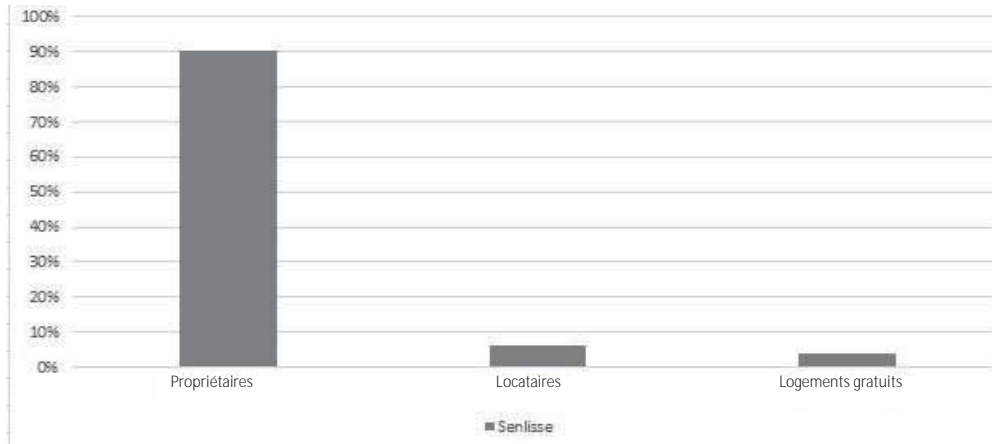


- Tailles des résidences principales en 2012 - source: INSEE2012 -

Un parc de logement dominé par les maisons



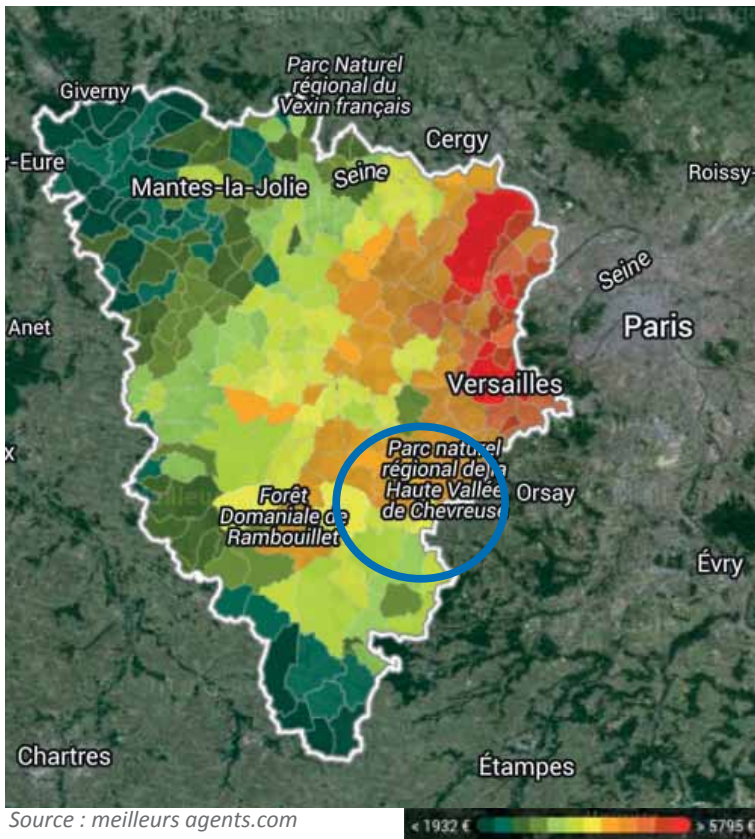
- Proportions des maisons - source: INSEE2012 -



- Statut d'occupation des résidences principales en 2007 et 2012 - source: INSEE2012 -

Senlisse possède un parc de logements peu diversifié. Une majorité des occupants des résidences principales sont des propriétaires: 89% sur l'ensemble du parc. 6% des habitants sont locataires sur le parc de la commune. Ces données sont directement corrélées avec la population aisée et diplômée qui vit sur la commune, présentée ci-dessous.

2.2. UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU

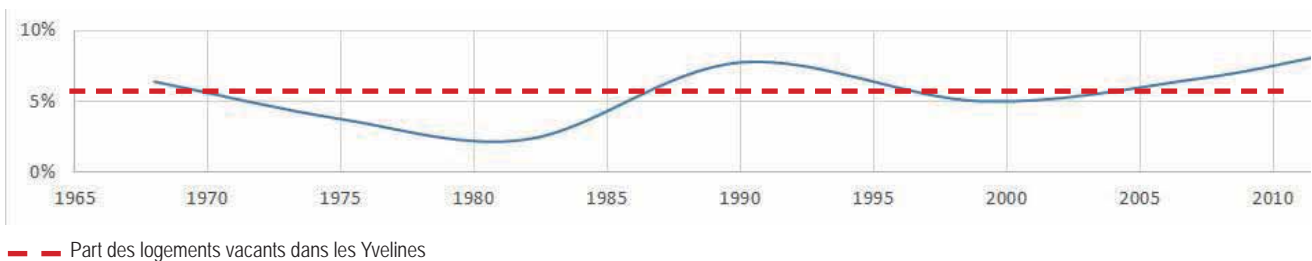


Source : meilleurs agents.com

La commune est située à l'ouest du département, à proximité de Versailles. Le prix de l'immobilier est particulièrement élevé à Senlisse.

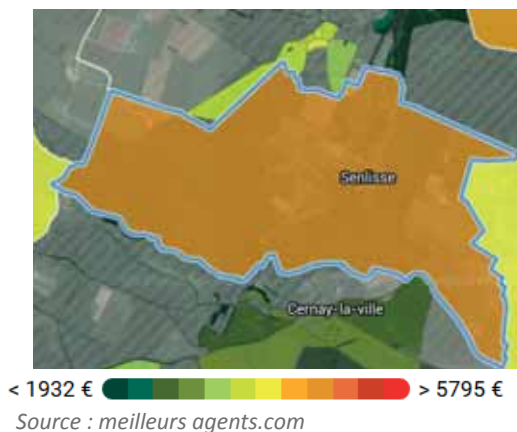
Les communes du nord-est de l'intercommunalité sont en effet très attractives du fait de leur proximité avec Paris, Versailles, Palaiseau ainsi que Saclay-Orsay.

Sur la commune, un pourcentage moyen de vacance est identifié: 8% soit environ 21 logements vacants. Les Yvelines ont une moyenne de 5.5% de vacance sur le territoire. Au vu du graphique ci-dessous, Senlisse se situe à peu près dans la moyenne départementale. Le parc immobilier sur la commune est néanmoins très tendu.



--- Part des logements vacants dans les Yvelines

- Part des logements vacants sur la commune - source: INSEE2012 -



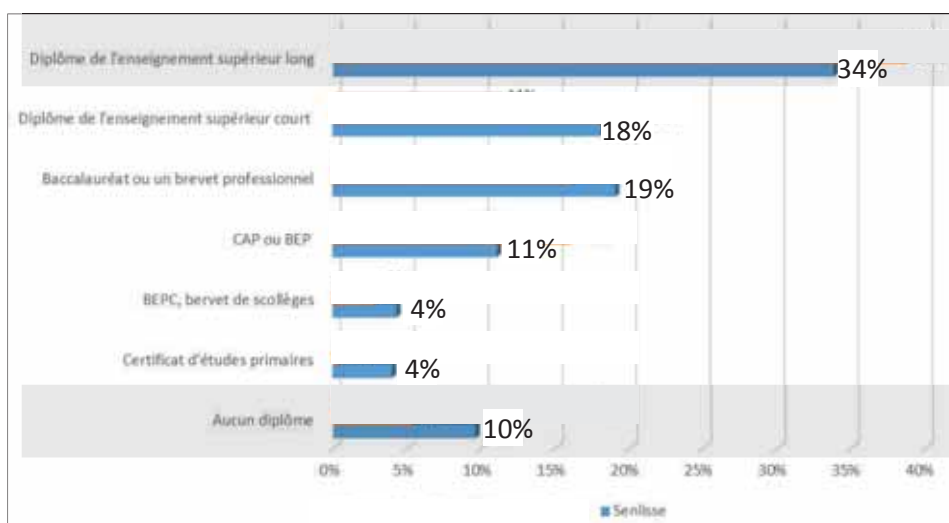
Le prix de l'immobilier est très élevé à Senlis.
Une maison se vend en moyenne 3194euros/m² et un appartement 3334euros/m².

Le prix maximal s'élève à 3804euros/m².

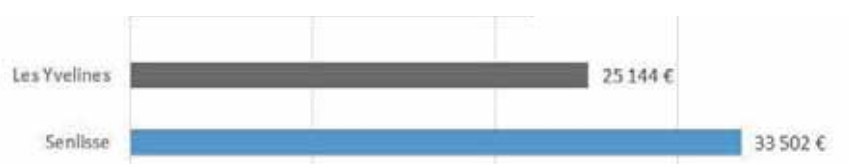
2.3. UNE POPULATION DIPLÔMÉE ET AISÉE

La population est relativement aisée sur la commune. Les revenus médians par unité de consommation sont largement supérieurs à la moyenne départementale. A Senlis, le revenu médian est de 33.502 euros par an et de 25.144euros pour la moyenne dans les Yvelines.

La population est hautement diplômée, à 34% de l'enseignement supérieur long. Cette donnée est donc corrélée avec les revenus perçus par les habitants de la commune.



Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ou plus en 2012
Source : INSEE RP 2012



Médiane du revenu de la population par unité de consommation (en euros) -
Source : INSEE RP 2012

- > Un parc de grands logements peu diversifié, les grands maisons dominant sur la commune.
- > Un parc composé principalement de grandes propriétés et un coût de l'immobilier élevé.
- > La vacance est un peu plus élevée sur la commune qu'au niveau départemental.
- > Une forte représentation des propriétaires occupants.
- > Les contraintes d'un parc de logements anciens : des problématiques d'adaptation du parc de logements et de performance énergétique et de vacance.
- > La population est particulièrement aisée et diplômée.

Enjeux d'évolution du territoire :



> ***La diversification du parc de logements (typologie et statut d'occupation)***



> ***L'actualisation du parc de logements existants : l'amélioration thermique des logements, leur accessibilité, leur confort.***



> ***La gestion des grandes propriétés (potentiels de divisions notamment)***



3. LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE MAINTIEN DE LA POPULATION

3.1. DES ÉQUIPEMENTS À MAINTENIR SUR LA COMMUNE

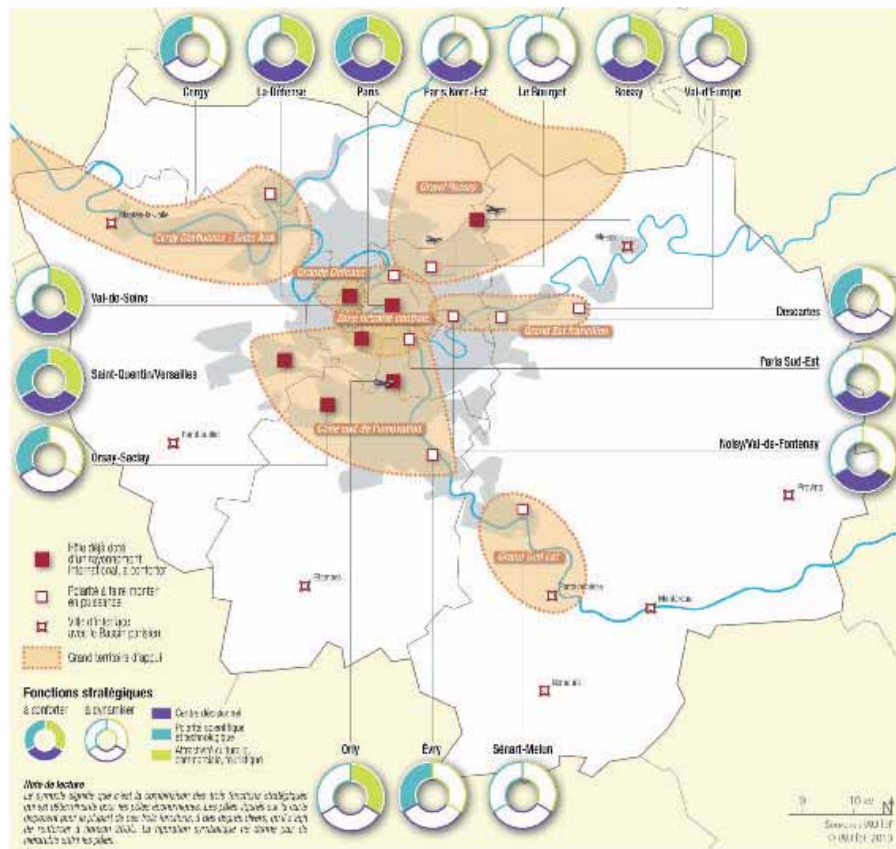
Senlisse possède plusieurs équipements et services qui contribuent à l'attractivité de la commune et qu'il est nécessaire de maintenir:

- La Mairie, en son cœur de bourg
- L'église datant du XIIIème siècle environ
- L'école élémentaire en cœur de village, à proximité de la mairie

Ces différents éléments contribuent à proposer des services qui répondent à une demande locale mais également extérieures.



3.2. UN TERRITOIRE BÉNÉFICIAIRE DE LA PROXIMITÉ DES PÔLES D'EMPLOIS MÉTROPOLITAINS



- Polarités économiques de la région parisienne à conforter - Source : SDRIF -

Senlisse se situe à la porte du «Cône sud de l’innovation» composé autour des pôles économiques de Saint-Quentin/Versailles, d’Orsay-Saclay et d’Orly.

La commune est attractive du fait de la proximité des pôles économiques de rayonnements internationaux et de la qualité de vie qu’elle intègre.

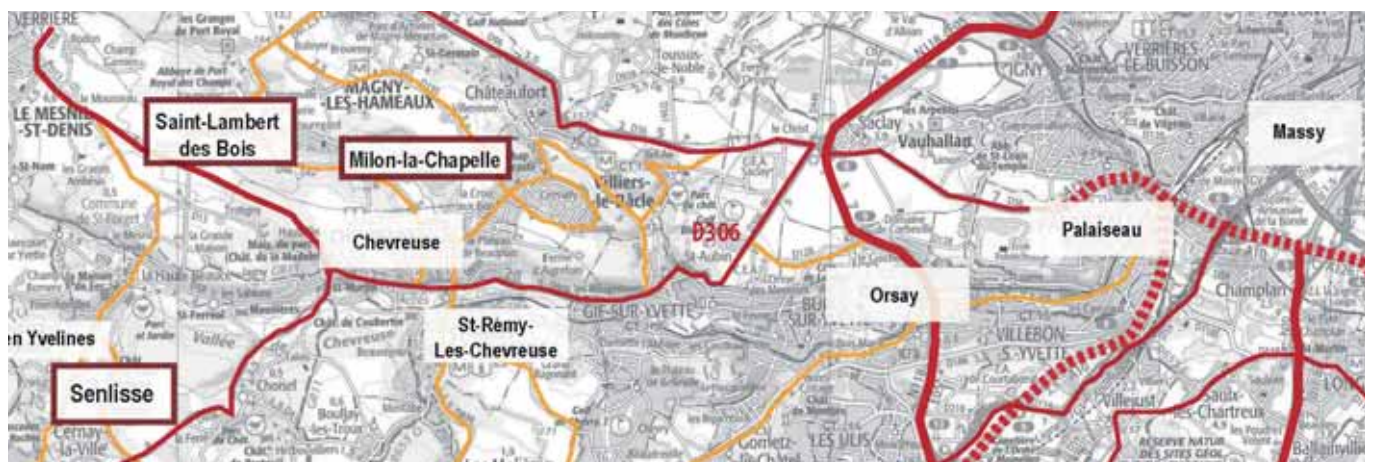
Les temps de déplacements vers ces grands pôles économiques sont rapides et permettent aux habitants de la commune de s’y rendre quotidiennement.

Senlisse-Saclay: 24km-30min

Senlisse-Palaiseau: 28km-36min

Senlisse-Versailles: 24km-37min

Senlisse-St Rémy les Chevreuses: 9km-12min



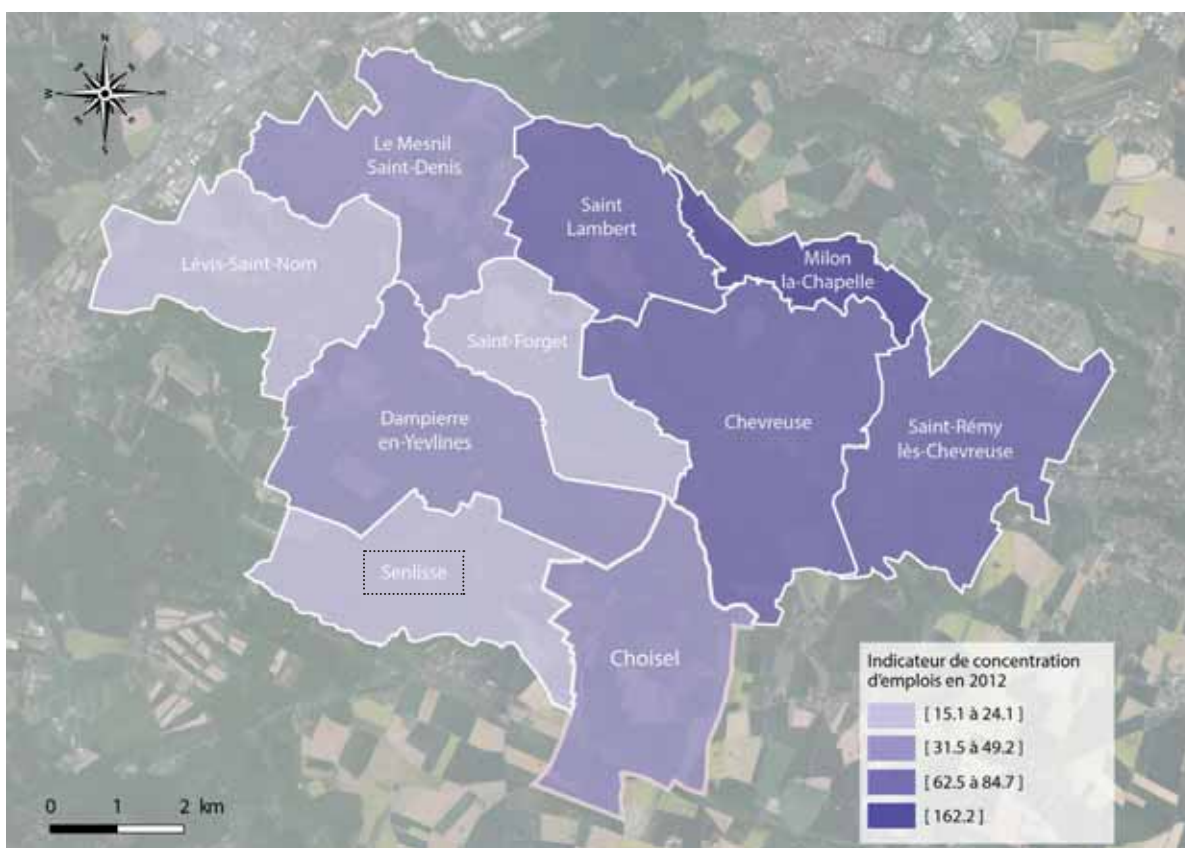
- Des communes au cœur d’un réseau de déplacements -

3.3. UNE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT HORS DE LA COMMUNE

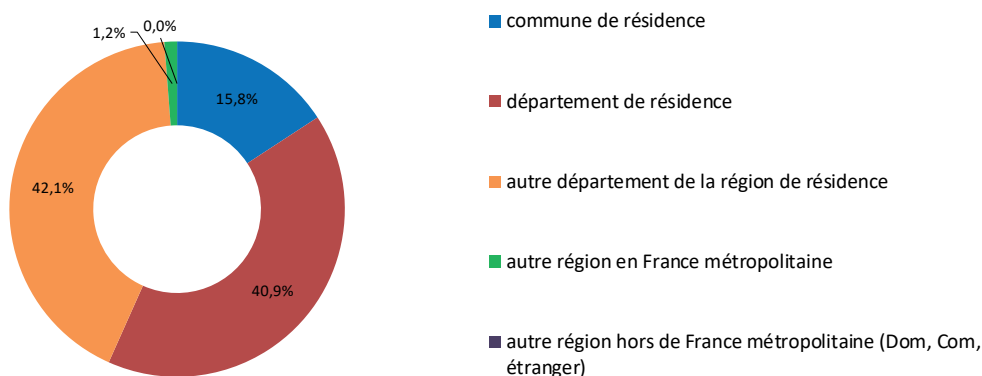
A Senlisse, 40.9% des actifs travaillent au sein du département de résidence. 42.1% travaillent dans un autre département de la région de résidence. Ce sont donc une majorité des actifs qui travaillent en dehors de la commune. L'usage de la voiture devient dès lors une obligation lorsqu'on souhaite vivre sur ce territoire.

Néanmoins, 15.8% des actifs occupés travaillent à Senlisse.

Du fait de sa situation limitrophe à plusieurs départements, une grande proportion d'actifs occupés travaillent dans et hors département. La commune est inscrite dans la zone d'emploi de Saclay : attractivité en termes d'emplois des pôles du plateau de Saclay, Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles, Rambouillet...



- Indicateur de concentration d'emplois en 2012 - source: RP 2012 -



3.4. DES TRANSPORTS EN COMMUN À PROXIMITÉ



- Réseau bus Services Automobiles de la Vallée de Chevreuse - Source : SAVAC -

Une liaison régulière en bus (réseau SAVAC) passe à Choisel et Cernay-la-Cille grâce à la ligne 39.303 reliant Rambouillet (gare) à Saint-Rémy-les-Chevreuses (gare RER) .

Le RER B passe à Saint-Rémy-les-Chevreuses.

La gare de la Verrière, avec la ligne U, permet un trajet vers La Défense.

La gare RER B de Saint-Rémy-les-Chevreuses permet de relier l'aéroport Charles de Gaulle en 1h30.

Plusieurs lignes de transports se trouvent à proximité de Senlisse et permettent de relier la commune vers les gares RER, qui emmènent vers Paris.

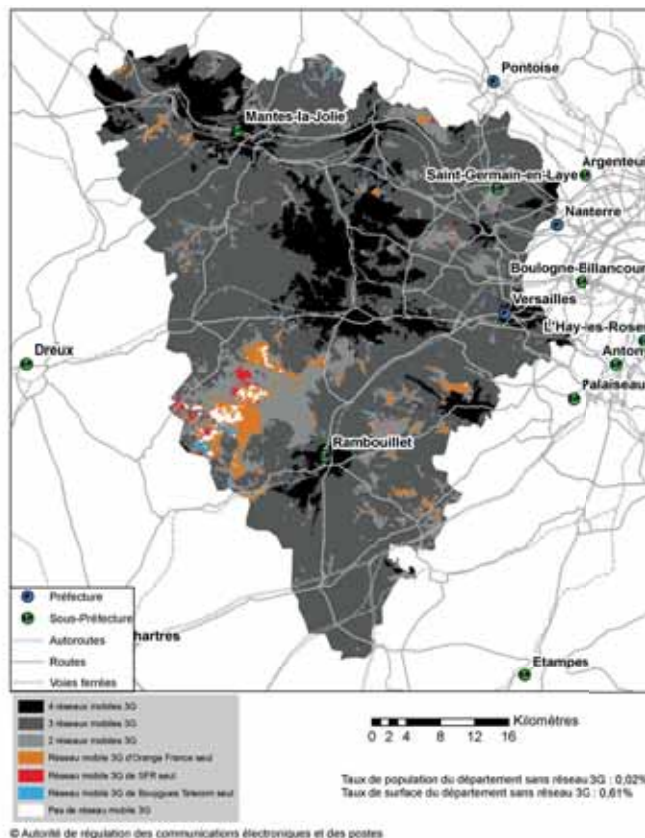
3.5. LE TRAVAIL À DISTANCE

Le travail à domicile permet de limiter les besoins en déplacements automobiles. Les effets économiques possibles sur la commune permettraient le développement des services de proximité ainsi que l'actualisation d'une tradition de maisons de «week-end».

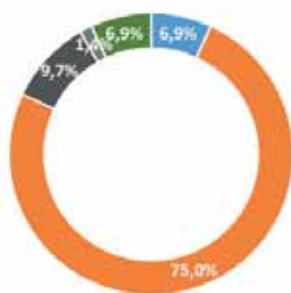
«A l'échelle du département, 40 à 50% des emplois pourraient basculer en télétravail sur un rythme d'1 à 3 journées par semaine» (SDTAN Yvelines-Arcep)

Le modèle repose sur un haut niveau d'accès aux technologies d'information et de communication (TIC)

Il est nécessaire d'améliorer le réseau numérique et mobile, aujourd'hui limité. Dans le cadre du SDAN, un projet d'une Montée en Débit est en cours.



3.6. UNE ÉCONOMIE LOCALE

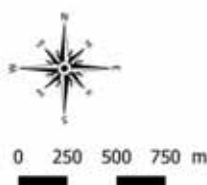
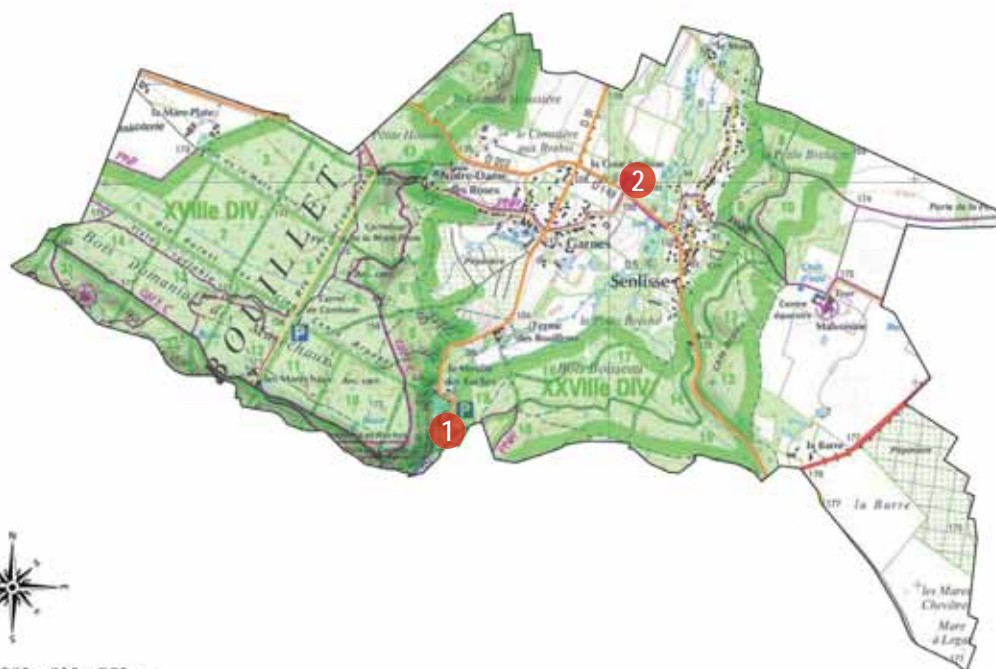


- Administration publique, enseignement, santé, action sociale
- Commerce, transports, services divers
- Construction
- Industrie
- Agriculture, sylviculture et pêche

La commune possède 72 entreprises sur son territoire. Celles-ci intègrent diverses fonctions: commerces, restauration, transport, services divers, administration publique, enseignement, santé, action sociale. Ces diverses entreprises permettent de faire travailler des personnes résidant sur la commune et de satisfaire les besoins des personnes résidant sur le territoire ou y séjournant.

Huit de ces entreprises possèdent entre 1 et 9 salariés.

3.7. UNE ÉCONOMIE LOCALE LIÉE À UNE TRADITION DE VILLÉGIATURE ET DE TOURISME



1

Le lieu de gastronomie sur la commune

L'Ermitage, restaurant, café, concert (1)

La commune possède une économie locale liée à une tradition de villégiature et de tourisme:

- (1) Un établissement est dédié à la gastronomie, au sud de la commune, à proximité du Moulin des Roches. Cela permet de satisfaire les besoins et attentes des habitants et surtout de permettre à des personnes extérieures à la commune d'y effectuer une halte. En effet, *L'Ermitage* est situé à deux pas du site Les Vaux de Cernay.
- (2) Le Château de la Cour Senlis est un patrimoine vivant puisque une société privée gère le bâtiment et y propose un espace de réception pour les mariages, séminaires, événements d'entreprises, spectacles, etc.



Le territoire est propice aux mobilités douces, un réseau important de chemins et sentiers ruraux permettent de parcourir la commune. Différents éléments patrimoniaux permettent de découvrir autrement l'histoire de la commune et les héritages historiques qui ont traversé le temps. Ces différents éléments de patrimoines sont principalement présents en cœur de bourg. La composition paysagères permet également de traverser une commune aux différents visages.

Le tourisme patrimonial

Château de la Cour Senlis - XVIème s.- inscrit M.H (1)

Eglise St-Denis - XIIIème s. (2)

Ferme de Malvoisine - XIIIème s. (3)







Cascades et Roches Vaux de Cernay (4)



Cascade et roche Vaux de Cernay -
source: viewranger-

- > Senlisse possède un établissement de gastronomie destiné à recevoir du tourisme ou une population locale qui contribue à l'attractivité de la commune.
- > Deux bassins d'emploi importants à proximité (SQY / Versailles et Saclay / Massy)
- > Une économie locale qui repose sur la satisfaction des besoins et des services des habitants
- > De nombreuses entreprises sont présentes à Senlisse, elles contribuent à une économie locale, celle-ci étant un héritage d'une tradition de villégiature et de tourisme.
- > Quelques transports en commun sont accessibles à proximité de la commune permettant d'accéder à La Défense, à l'aéroport Charles de Gaulle, etc.
- > Un potentiel de télétravail mais des réseaux qui ne permettent pas son développement
- > Un réseau de cheminements piétons denses existants (PNR-Chemin GR ou PR) et à réactiver chemins agricoles de la vallée
- > Un réseau essentiellement récréatif

Enjeux d'évolution du territoire :

-  > ***Le maintien d'une économie locale et résidentielle***
-  > ***L'adaptation aux modes de travail actuels et la desserte numérique***
-  > ***L'accès aux pôles d'emploi extérieurs***
-  > ***L'attractivité résidentielle***
-  > ***L'utilisation du réseau routier***
-  > ***Un réseau de chemins pouvant s'étoffer, notamment pour une meilleure attractivité touristique***

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 à cause induit issu en 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	Limitation de l'usage 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

Senlisse 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.

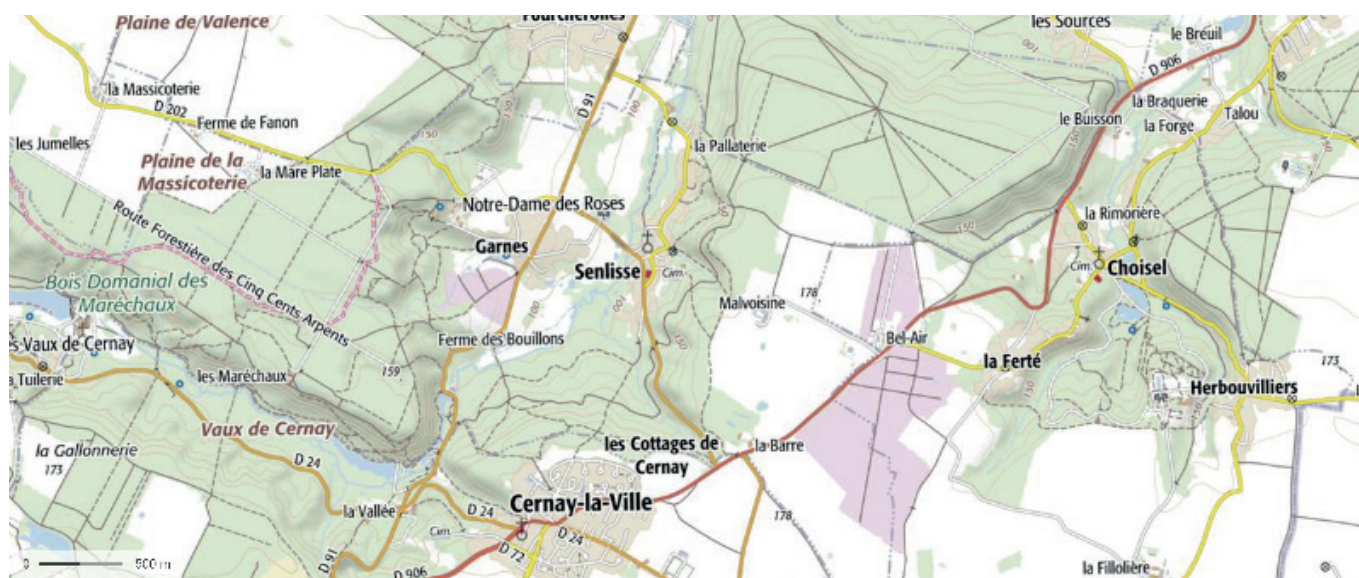
1.1.2. Les caractéristiques du territoire

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.

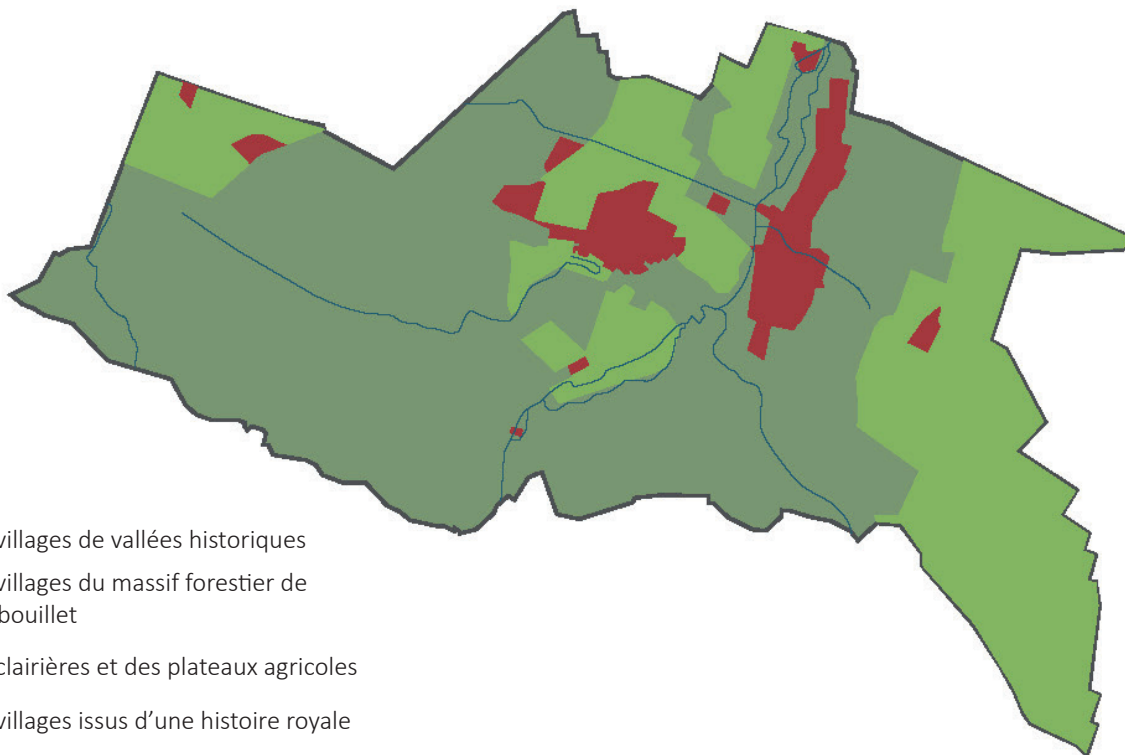
Par délibération du 22 janvier 2015, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

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

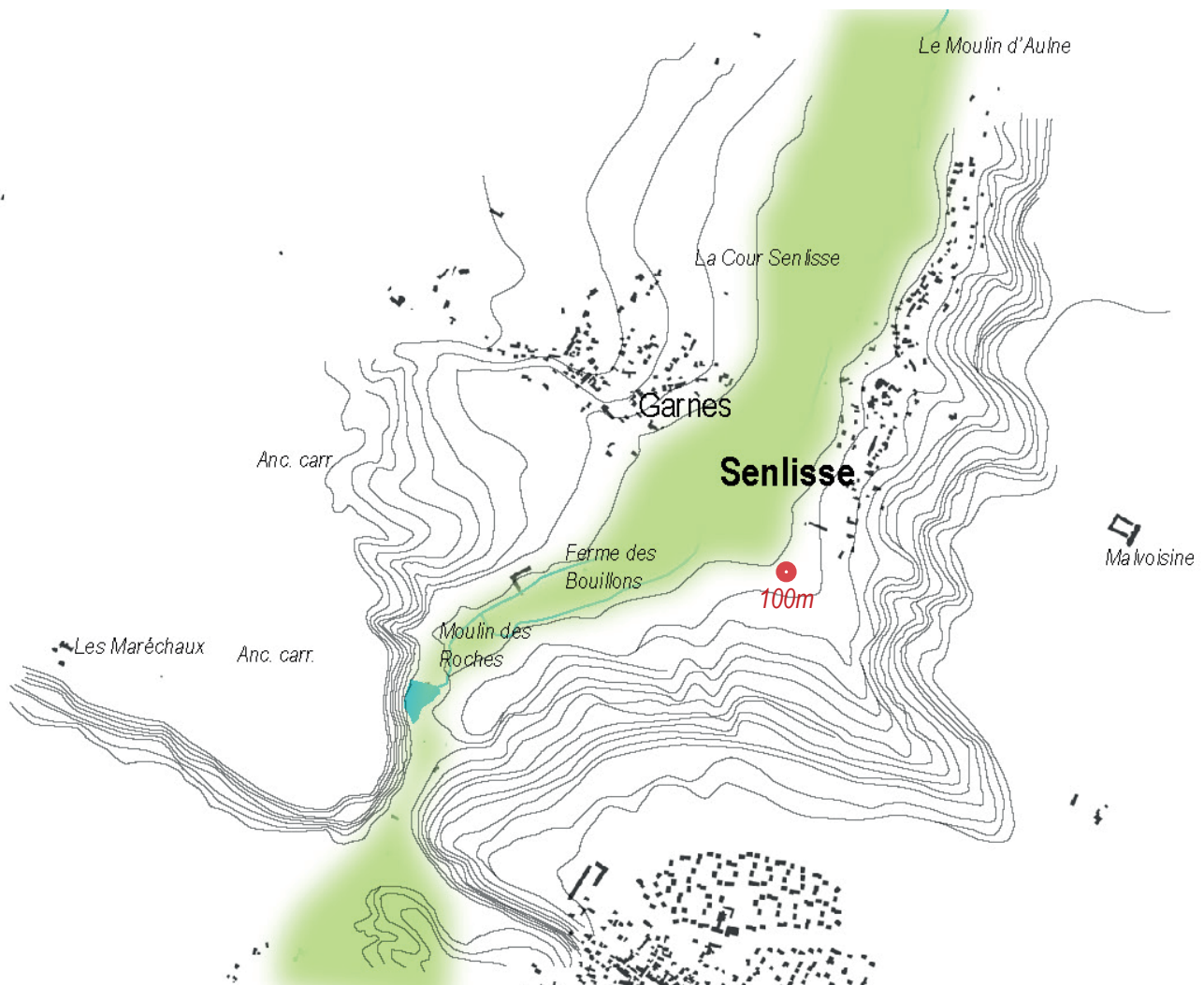
Senlisse est composée de quatre grandes entités paysagères, qui sont de véritables clés de lectures quant au développement historique de la commune. La commune s'est rapidement développée en deux « bourgs »: Senlisse et Garnes. Au centre de ces deux bourgs bâtis passe le Ru des vaux, cours d'eau du territoire. 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.

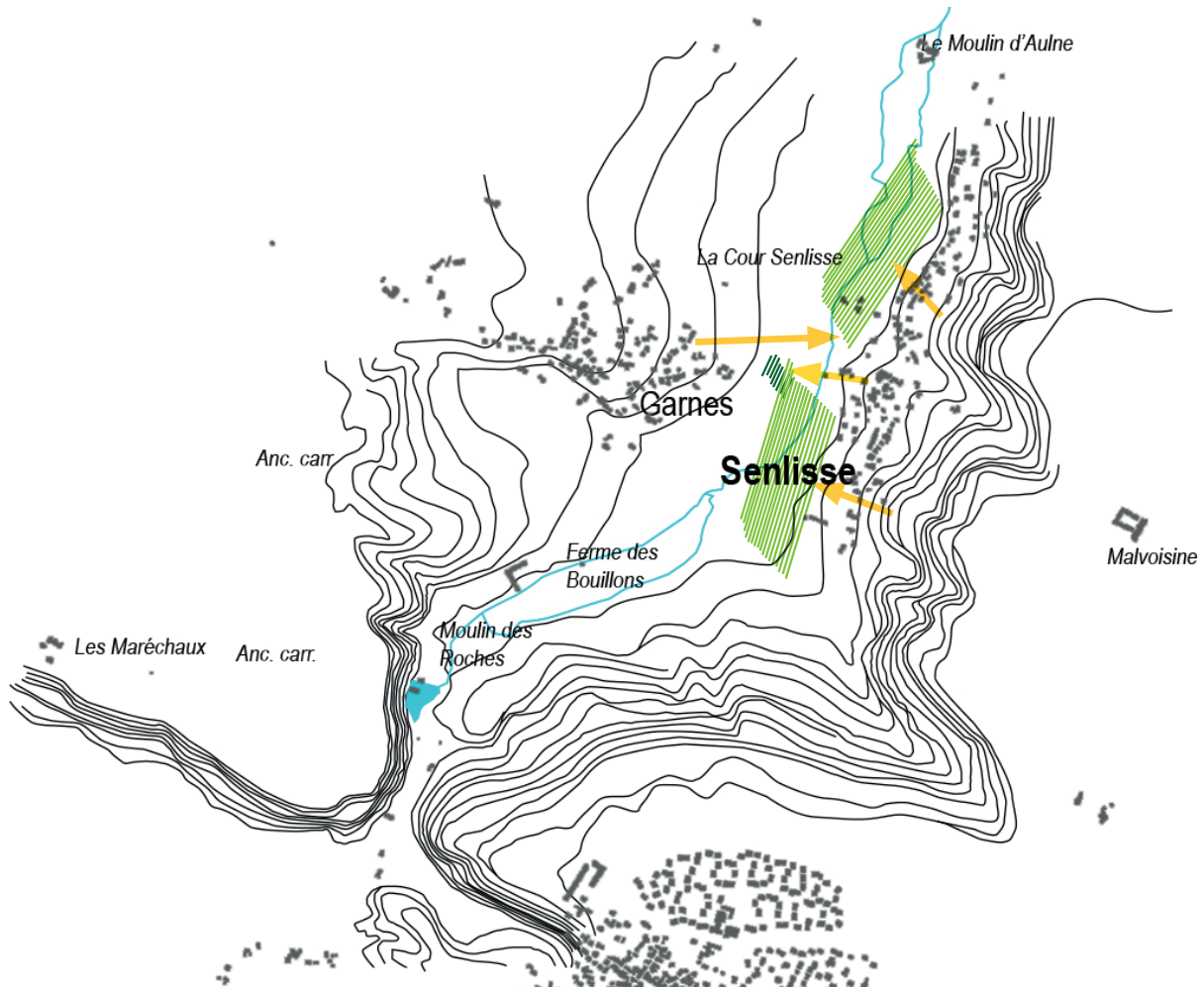
Plus au sud de la commune, les Vaux de Cernay se trouvent à proximité du moulin des roches. Les versants y sont particulièrement abrupts et boisés, semés de blocs de grès. Ce lieu est particulièrement fréquenté par les touristes mais aussi les locaux.



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 lisibilité 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



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.



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.



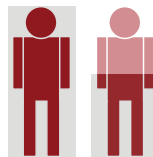
REPÈRE

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)

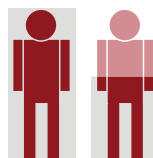
Entre 2007 et 2012 sur la commune, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est quasiment stable : il est passé de 2,56 en 2007 à 2,55 en 2012.

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.

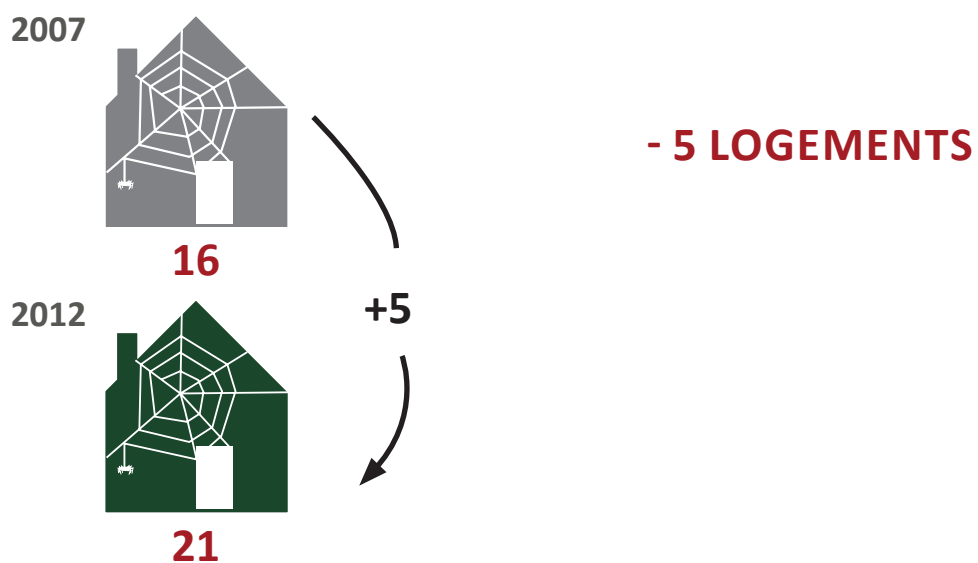
Cependant, l'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante :

- > 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



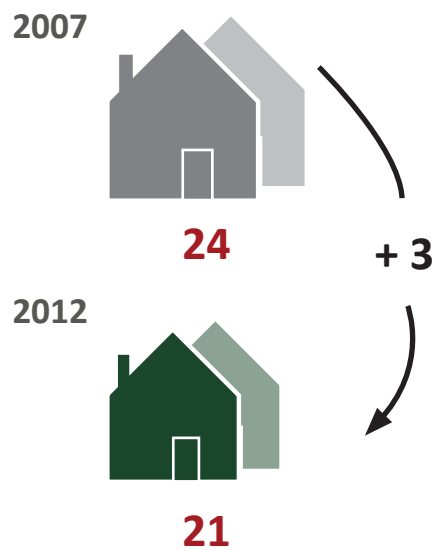
RAPPEL

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).

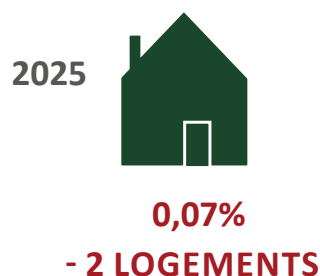
On remarque en effet que la population résidentielle a baissé de 4 habitants entre 2007 et 2012.

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

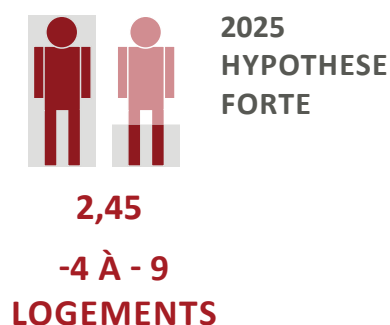
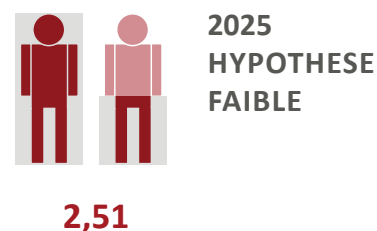
Entre 2015 et 2025, hypothèse d'un maintien du taux de renouvellement positif mais diminué par rapport à la période 2007-2012 au regard des possibilités restantes;



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.

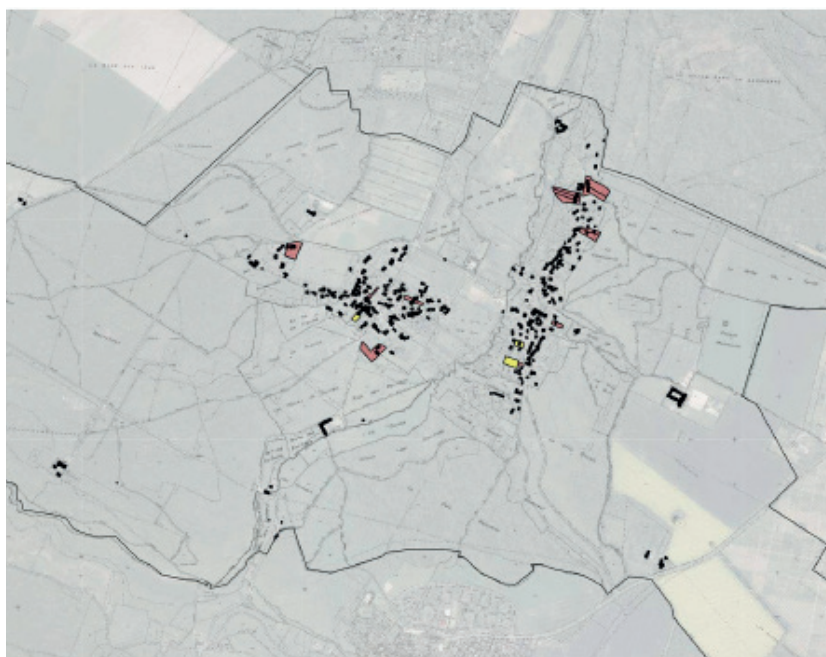
2,96 hectares ont été artificialisés entre 2003 et 2016, soit **29 673 m²**

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

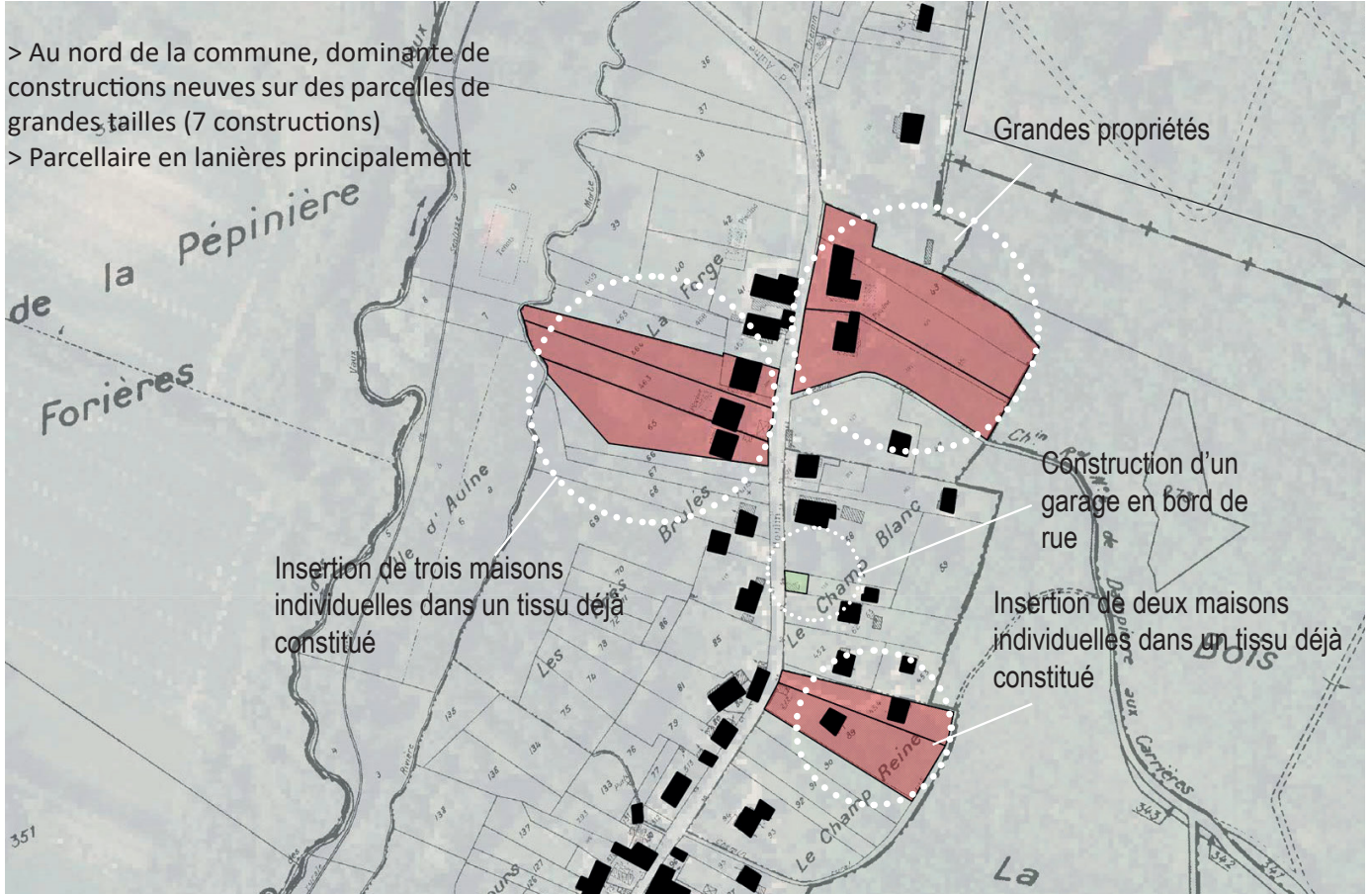
Légende

-  Construction nouvelle
-  Division parcellaire
-  Construction légère



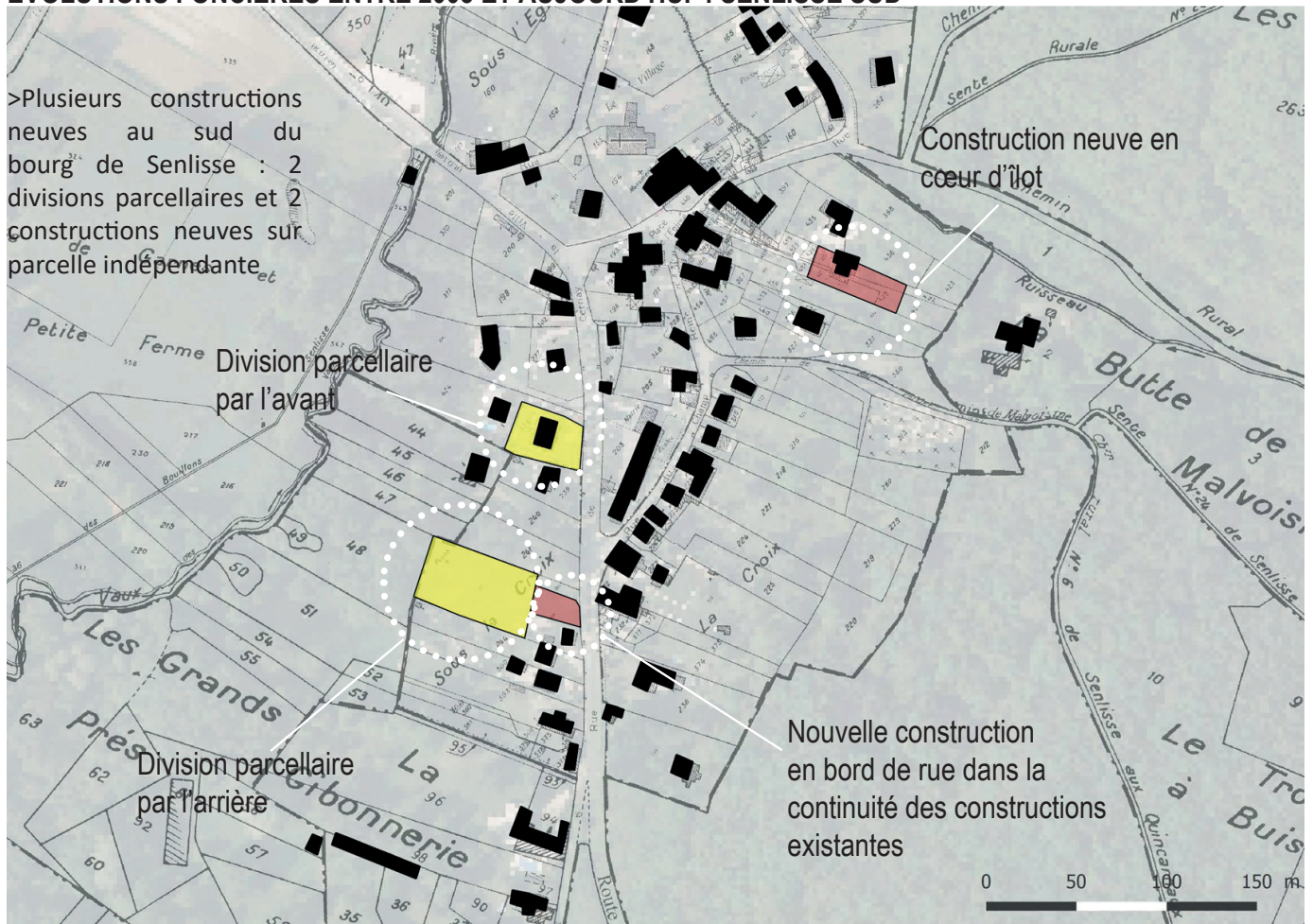
ÉVOLUTIONS FONCIÈRES ENTRE 2003 ET AUJOURD'HUI : SENLISSE NORD

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



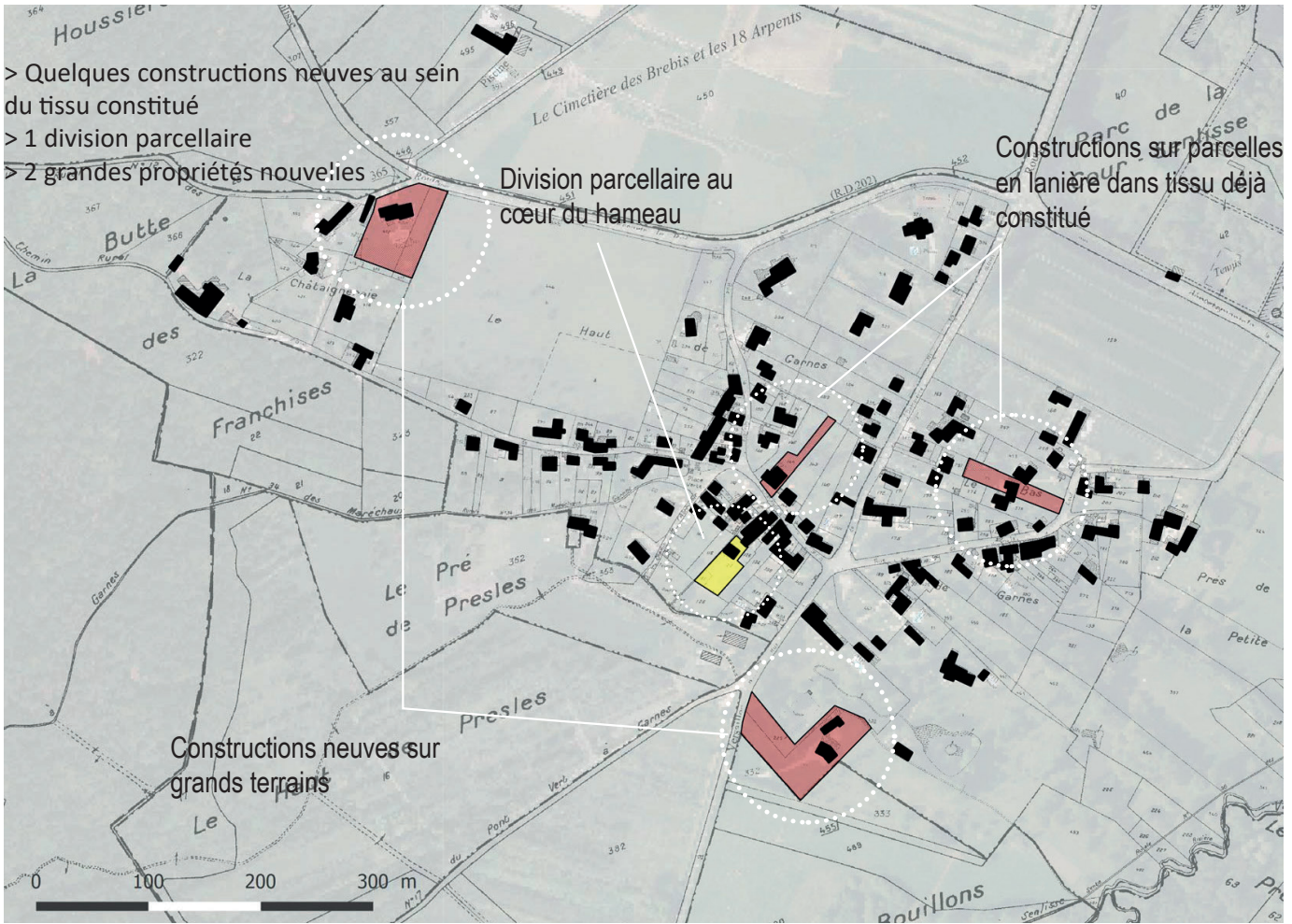
ÉVOLUTIONS FONCIÈRES ENTRE 2003 ET AUJOURD'HUI : SENLISSE SUD

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



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

- > Quelques constructions neuves au sein du tissu constitué
- > 1 division parcellaire
- > 2 grandes propriétés nouvelles



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.

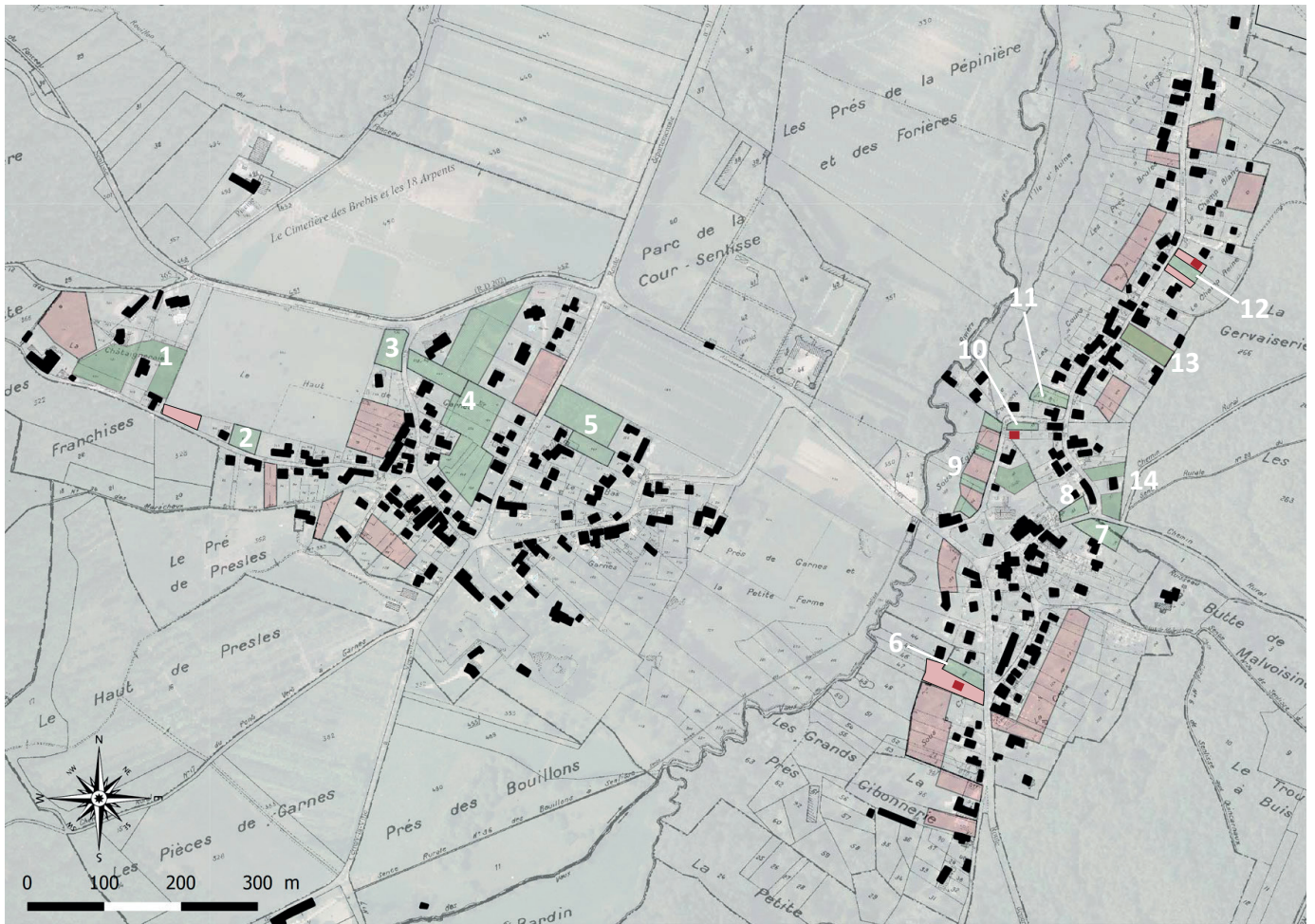
Ce potentiel, croisé avec les densités prévues par la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse représente un potentiel théorique d'accueil de 65 nouveaux logements.




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.

Carte des potentiels de mutation et de densification au sein du tissu bâti



-  Potentiels exclus au vu des contraintes d'aménagement, du relief, du patrimoine, etc.
-  Potentiel à conserver et interroger
-  Constructions nouvelles

HAMEAU DE GARNES

-  1 Grande propriété pouvant être divisée
-  2 Parcelle nue
-  3 Grand terrain sur la partie nord d'une grande propriété
-  4 Un ensemble de terrain en cœur d'îlot peu dense permettant d'imaginer un projet d'aménagement d'ensemble à l'arrière du bourg du hameau.
-  5 Deux parcelles nues qui peuvent fonctionner avec un accès commun central

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
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).	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). «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 ».
Éviter l'enfrichement de la vallée du Ru des Vaux 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 (détourage des zones humides avérées inventoriées (2017) 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).

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 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'enrichissement 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 multimodes (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 Senlis »</i></p> <p><i>ER2 « Création d'un cheminement piéton reliant le centre du village de Senlis 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.

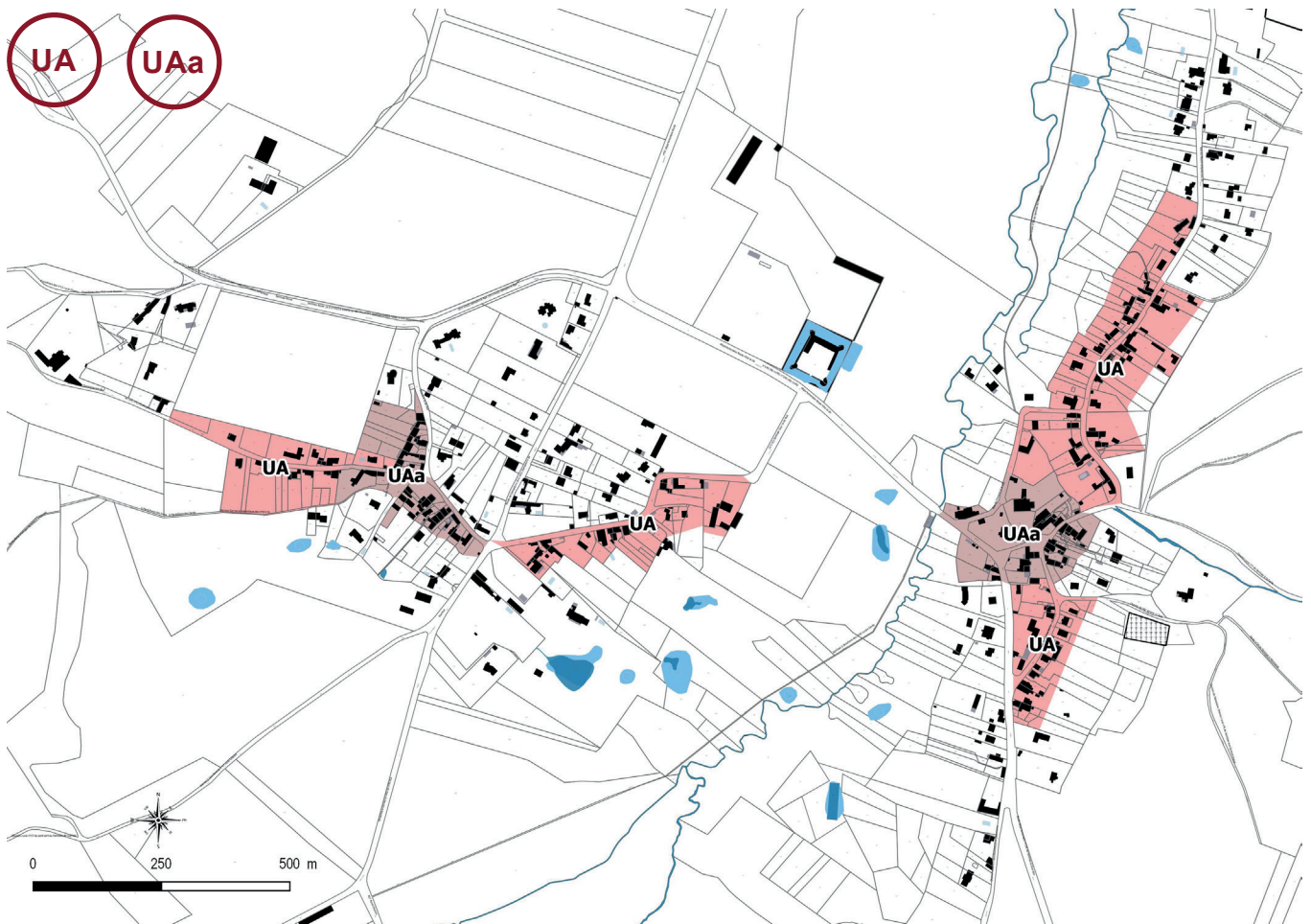


Place de l'église, Senlisse

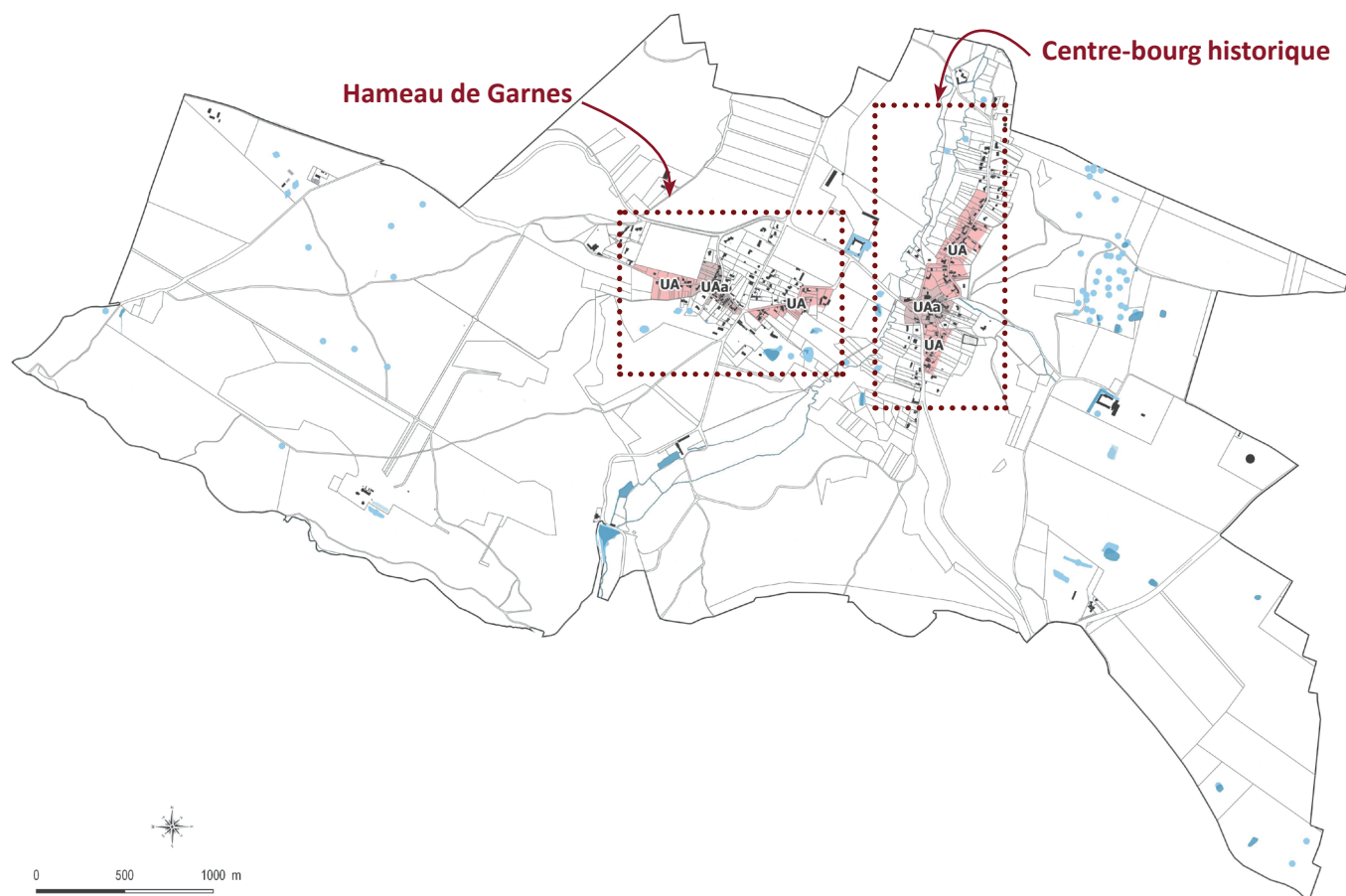


Place verte, Garnes

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

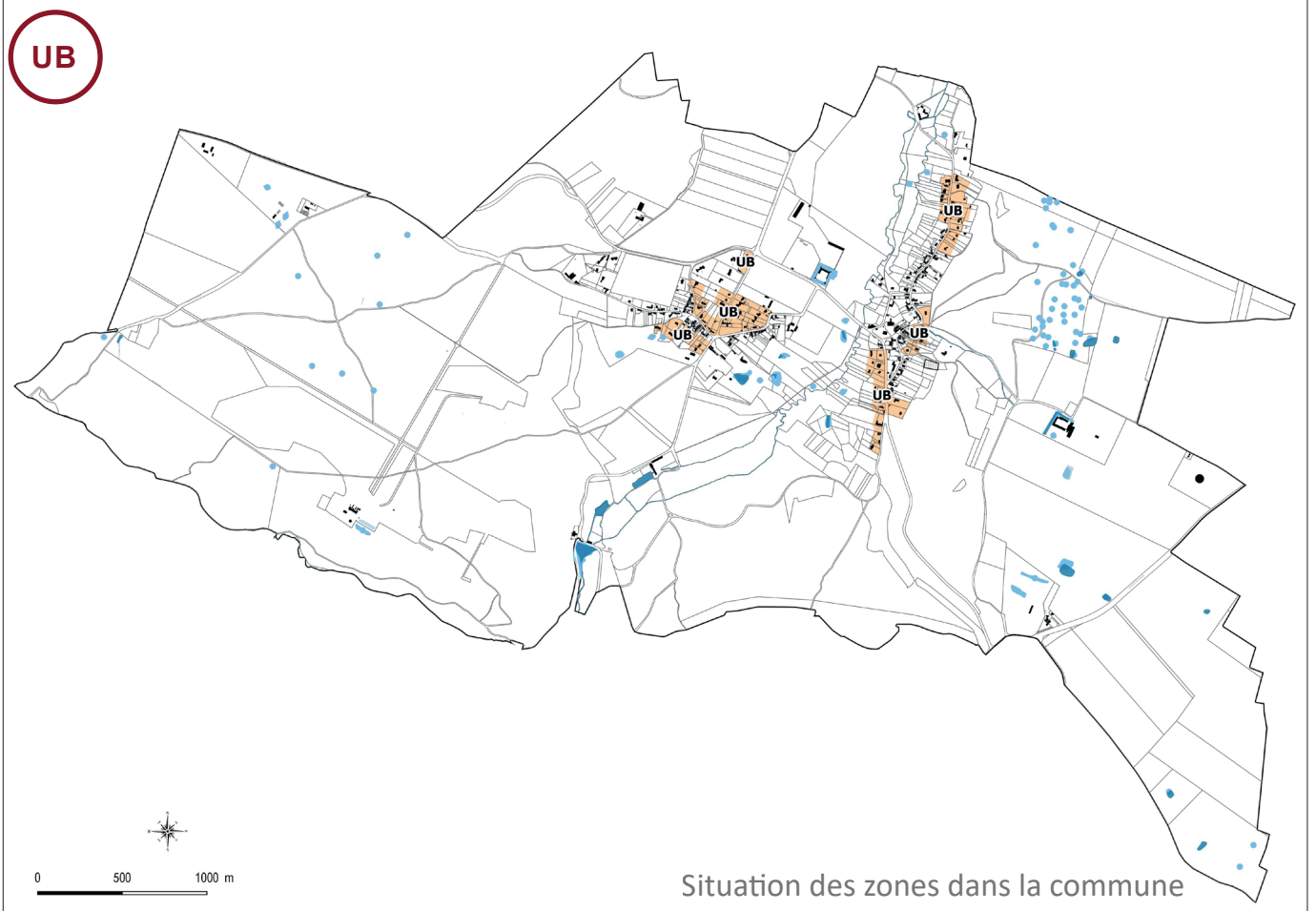
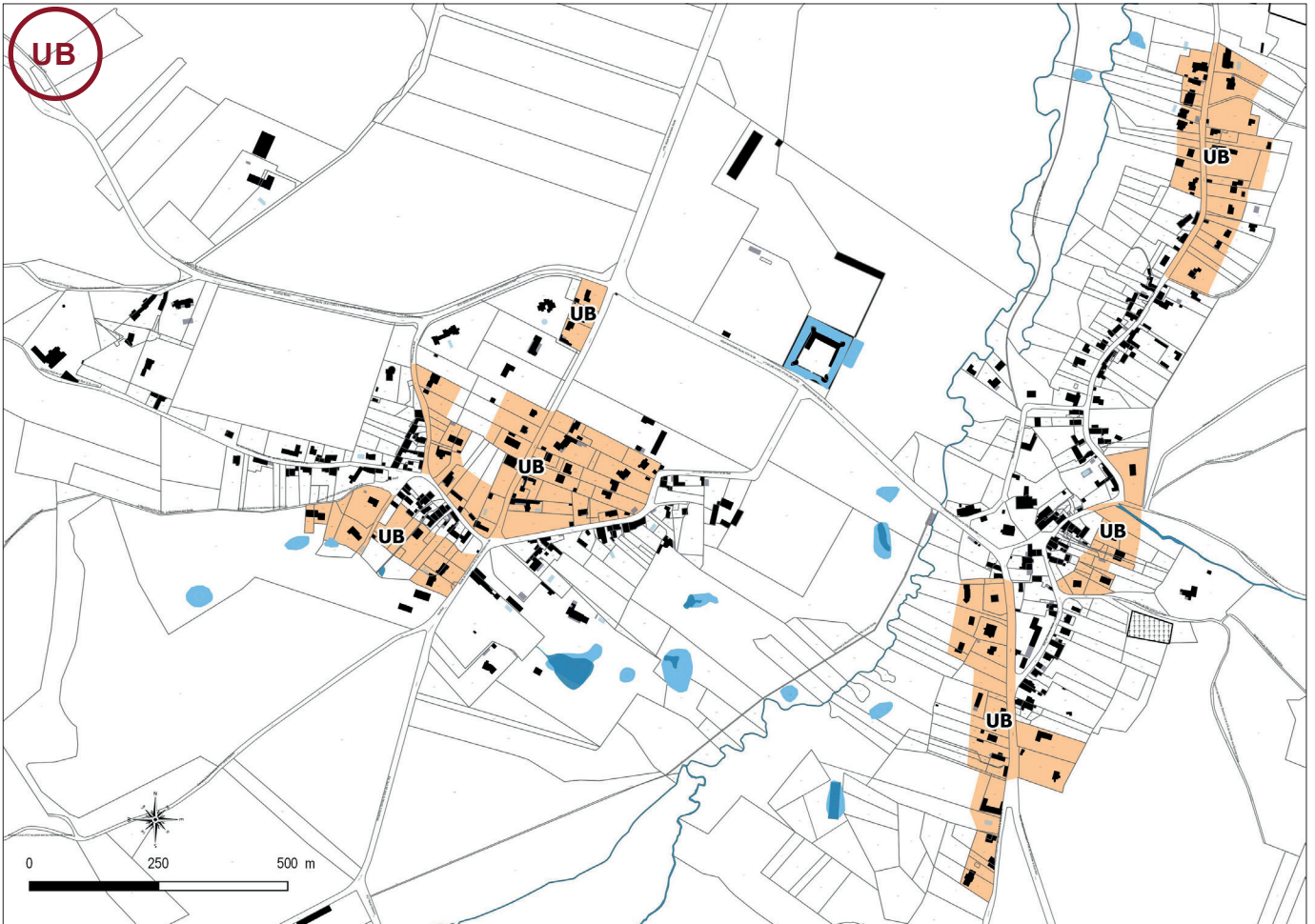
La zone UB correspond aux extensions à vocation essentiellement d'habitat. Quatre secteurs de la commune ont été classés en zone UB, dans le bourg de Senlisse et dans le hameau de Garnes.

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

Zoom sur le secteur de la commune concerné par les zones



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.

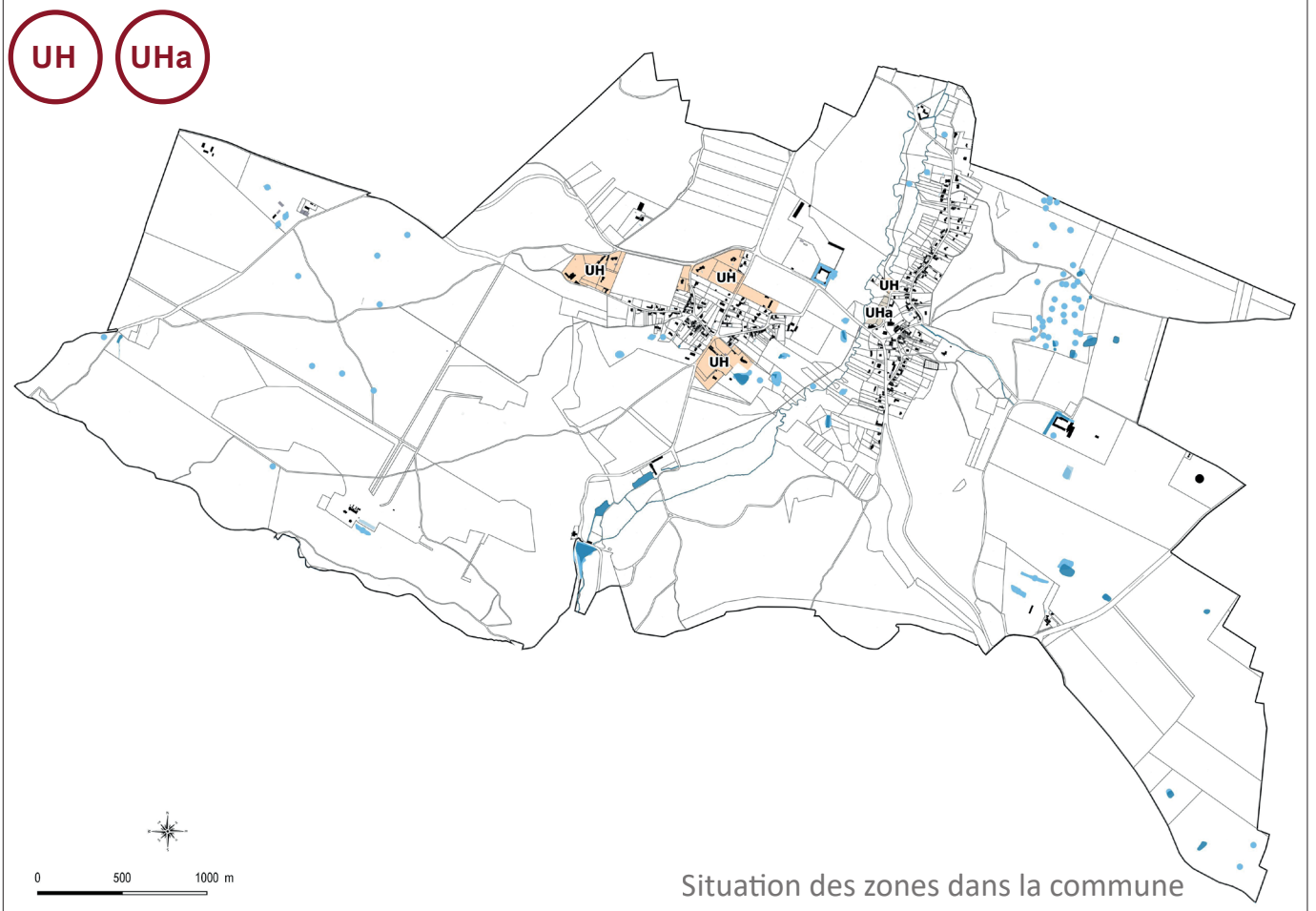
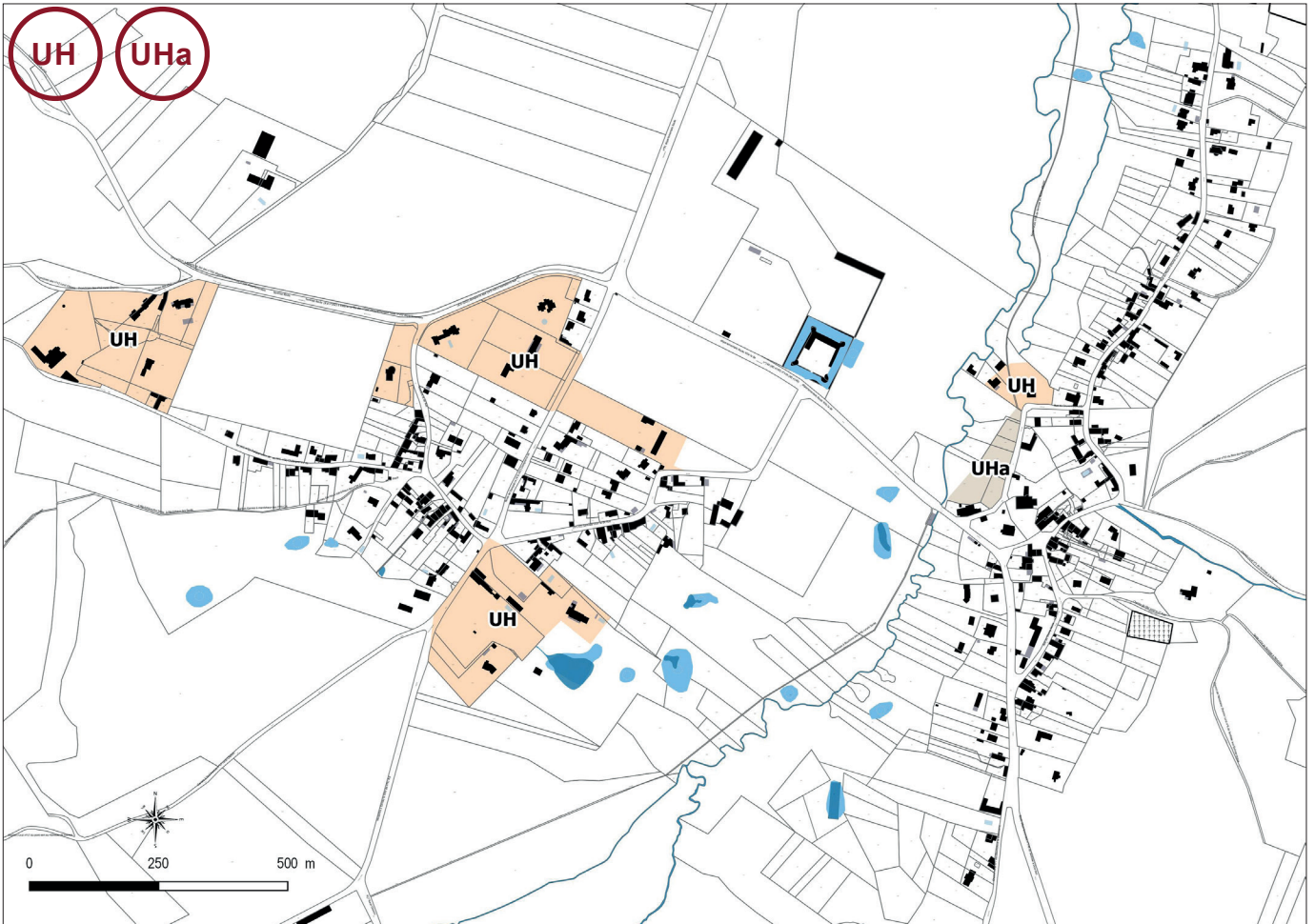
Son tissu bâti est à la fois ancien et récent et est très peu dense. Elle se caractérise par des constructions individuelles avec un retrait très prononcé par rapport à la voirie et aux limites séparatives et présente généralement d'importants volumes sur de grandes parcelles. Ces constructions de type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



Situation des zones dans la commune

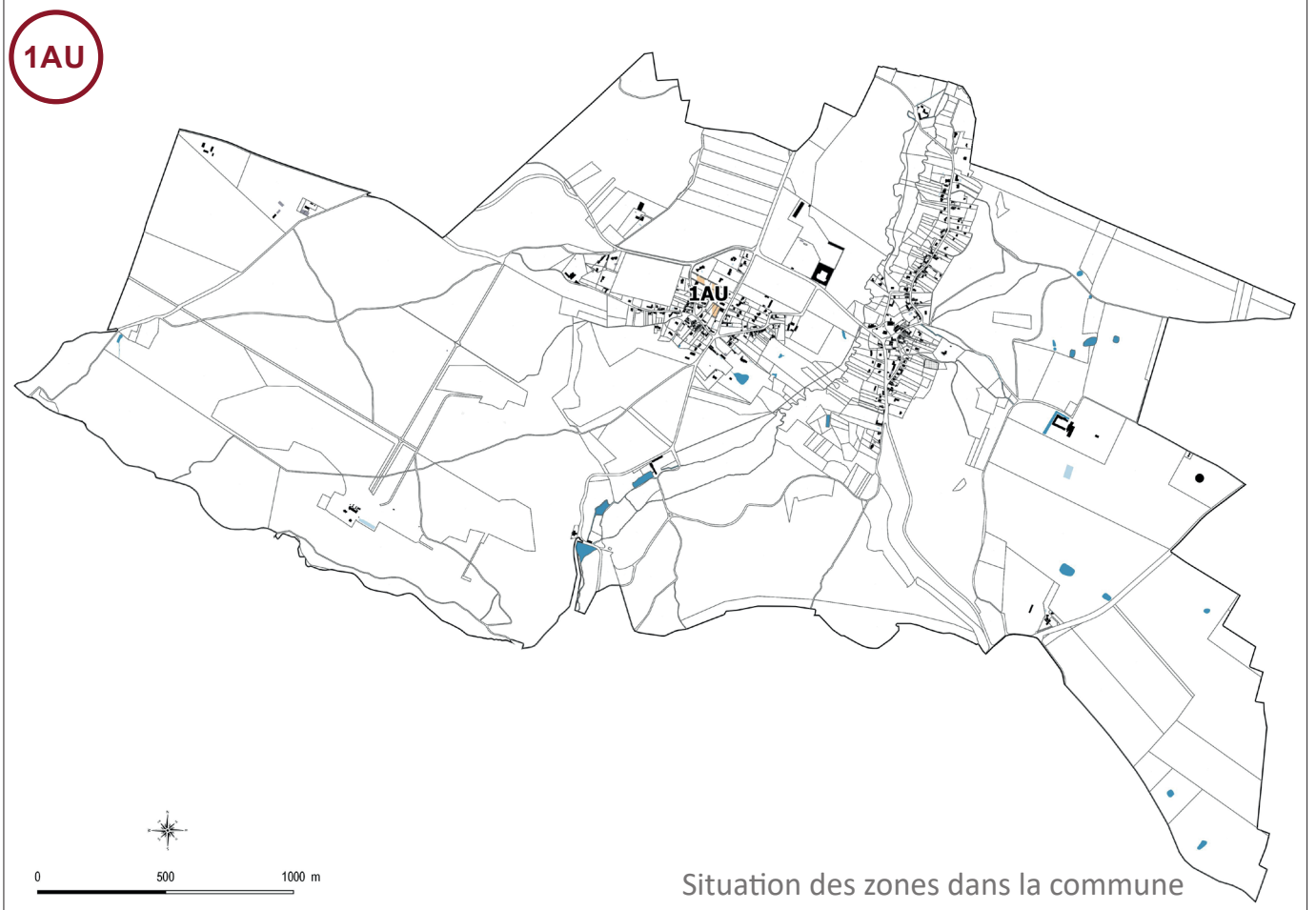
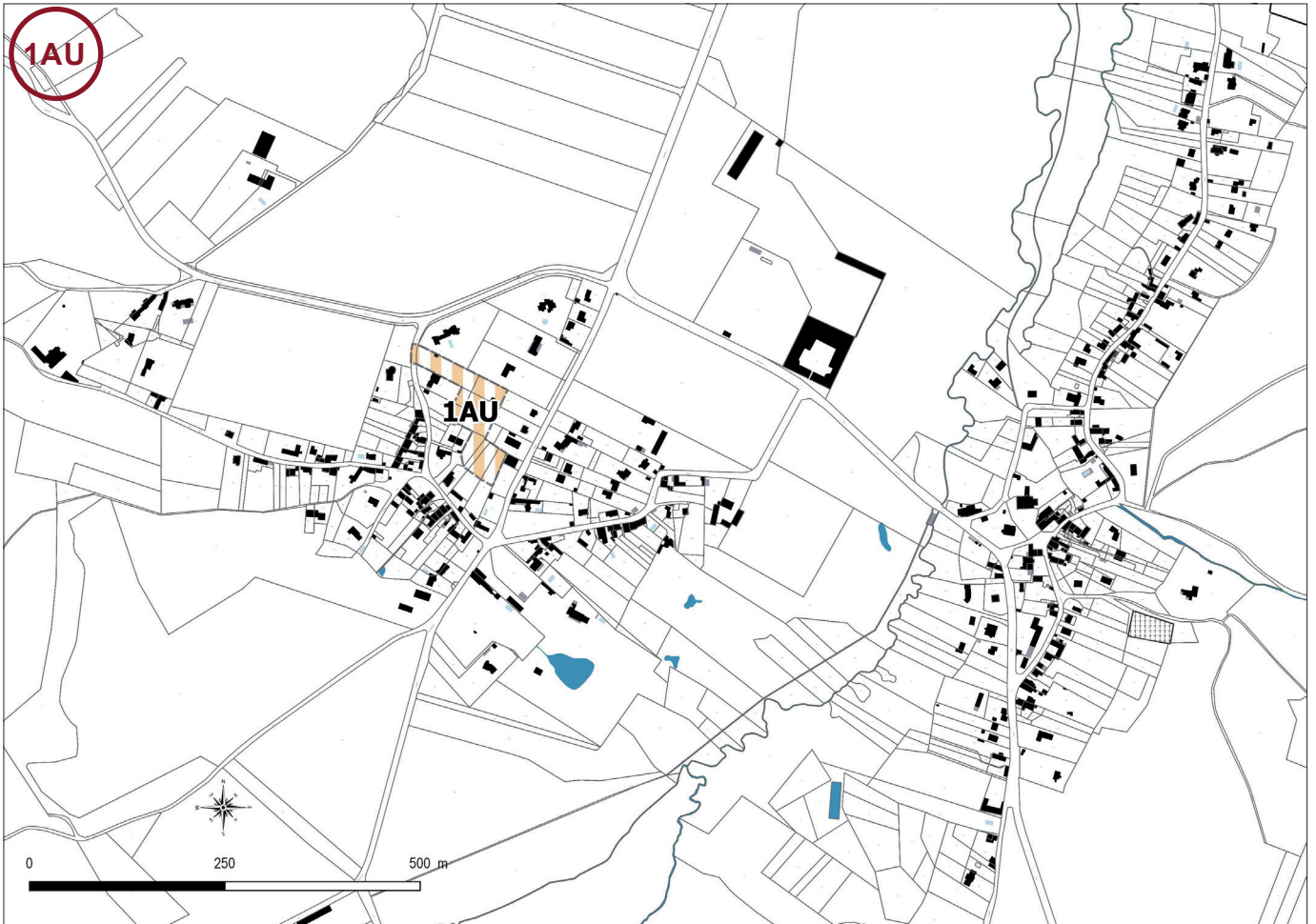
3.2 LA ZONE À URBANISER

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



Situation des zones dans la commune

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 :

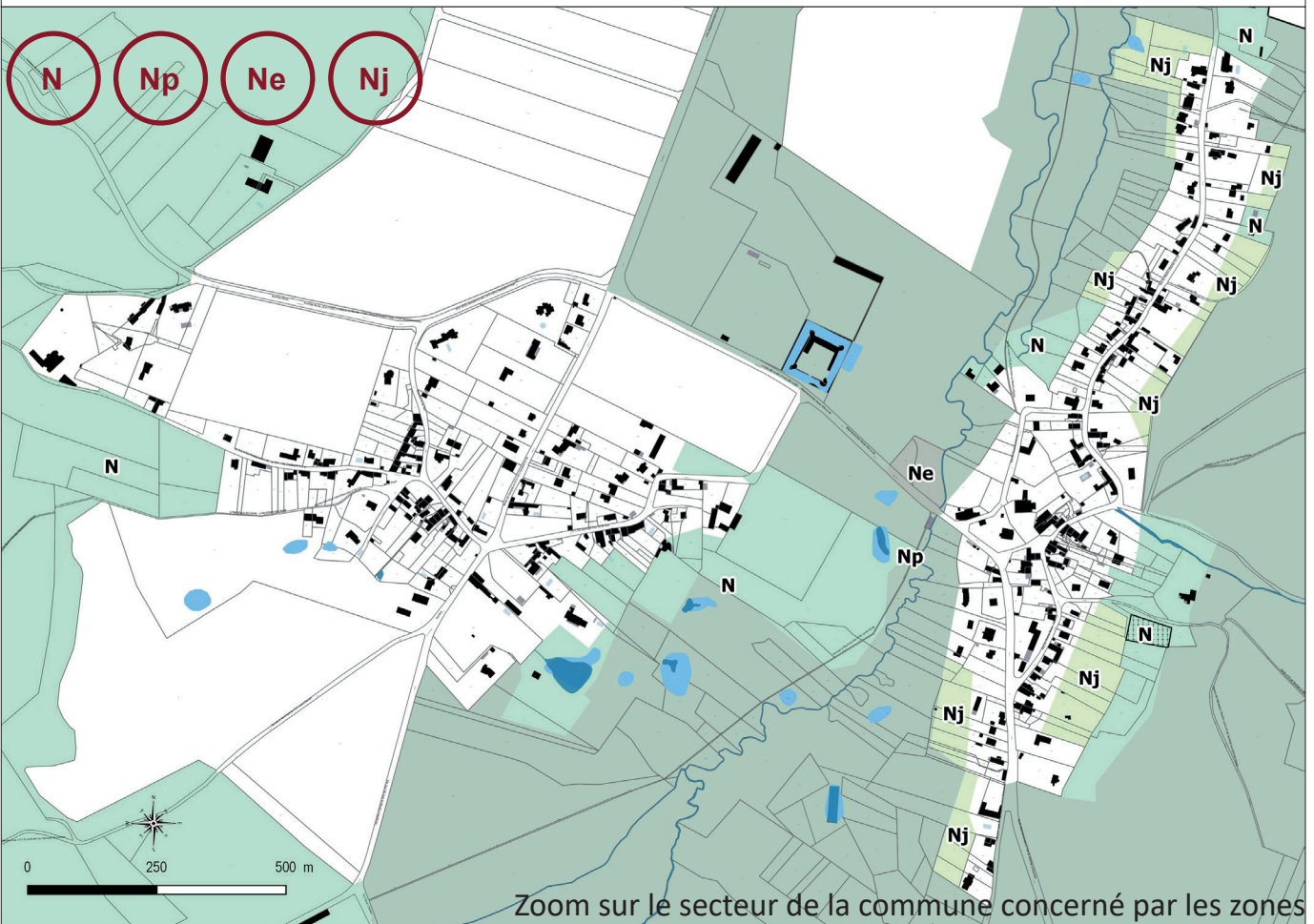
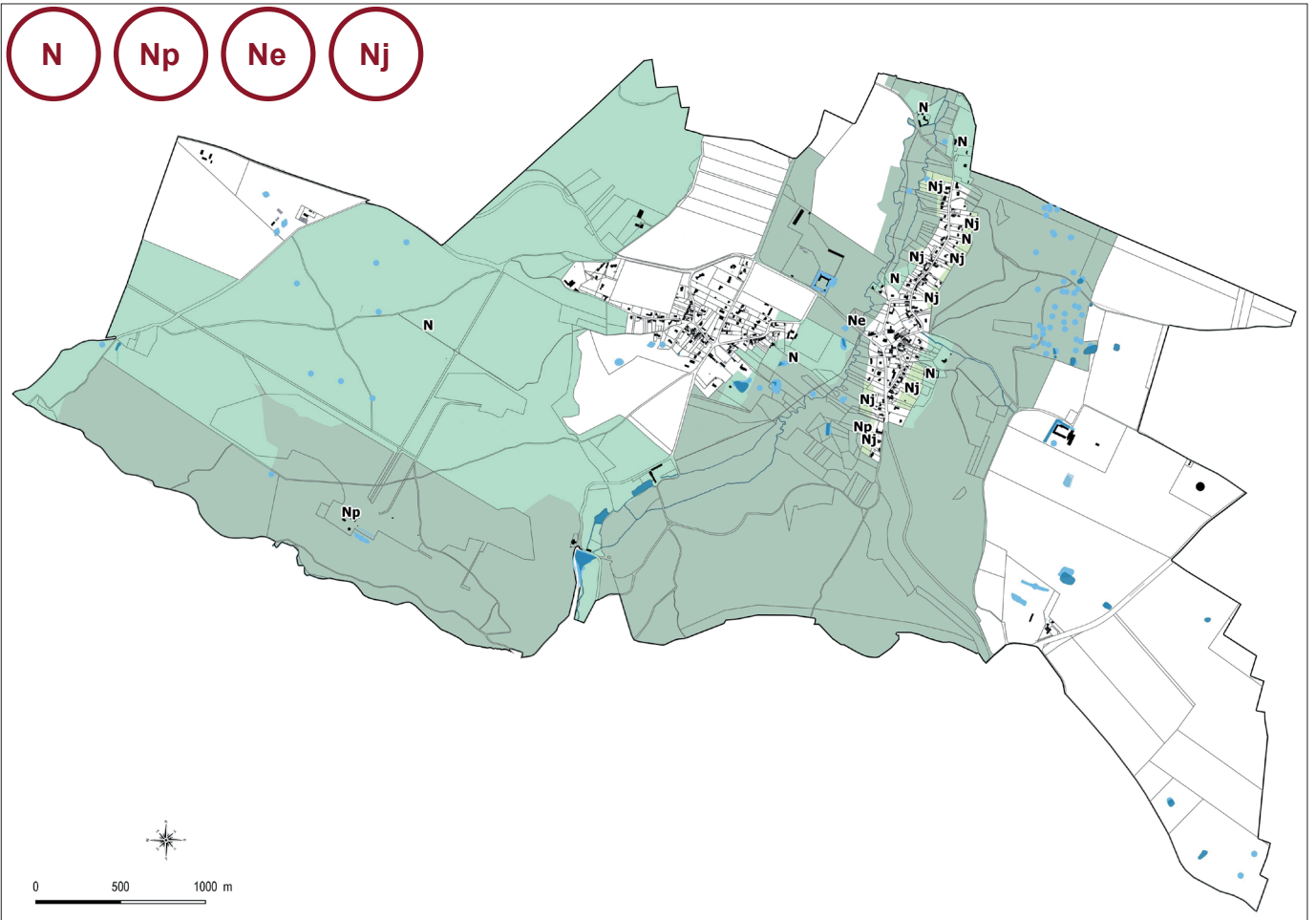
Le secteur Ne, correspond aux terrains de sport et installations publiques en zone naturelle dans le bourg de Senlisse, le long de la RD149.

• 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.

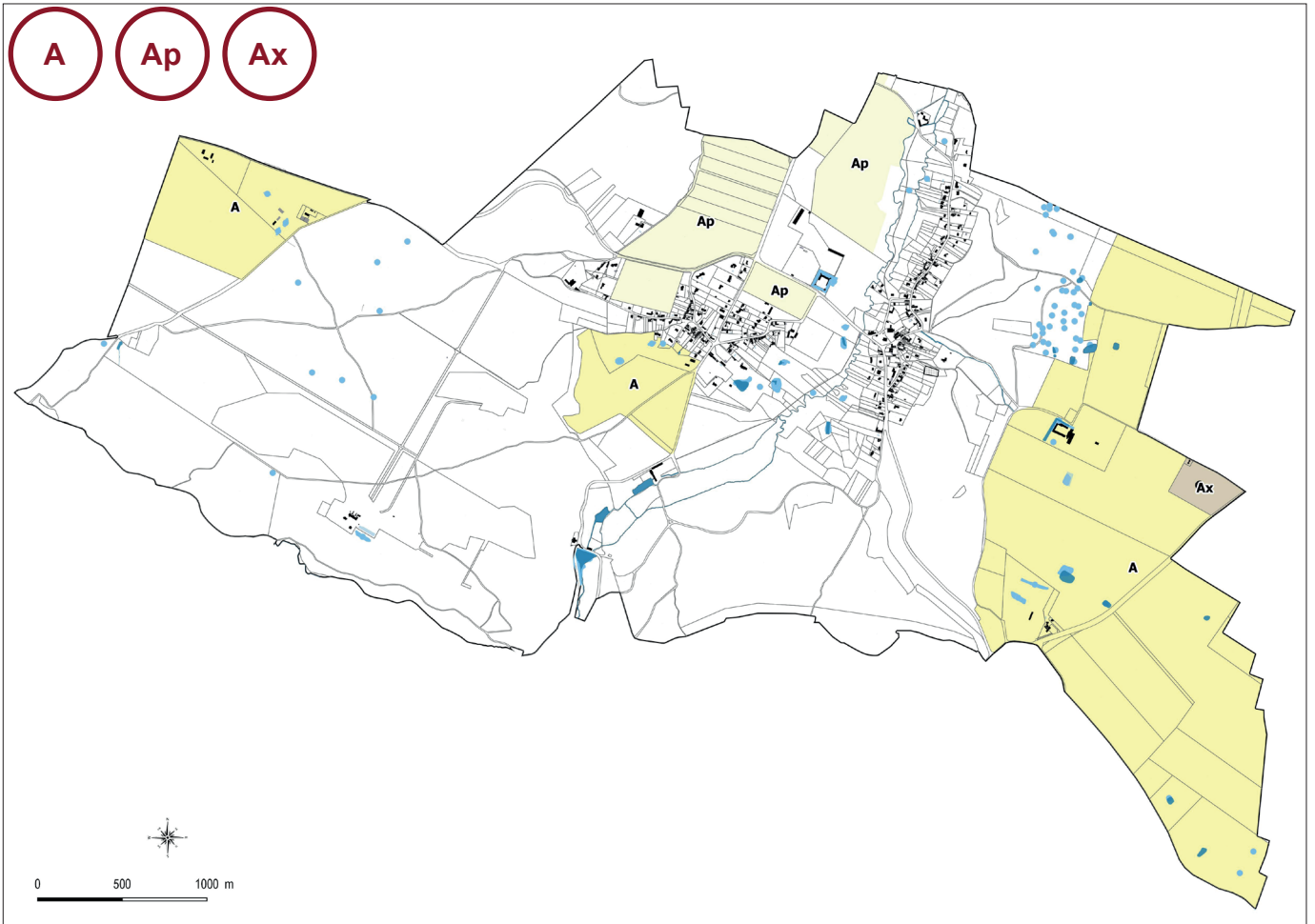
A ce titre, les nouvelles constructions sont interdites.

• 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

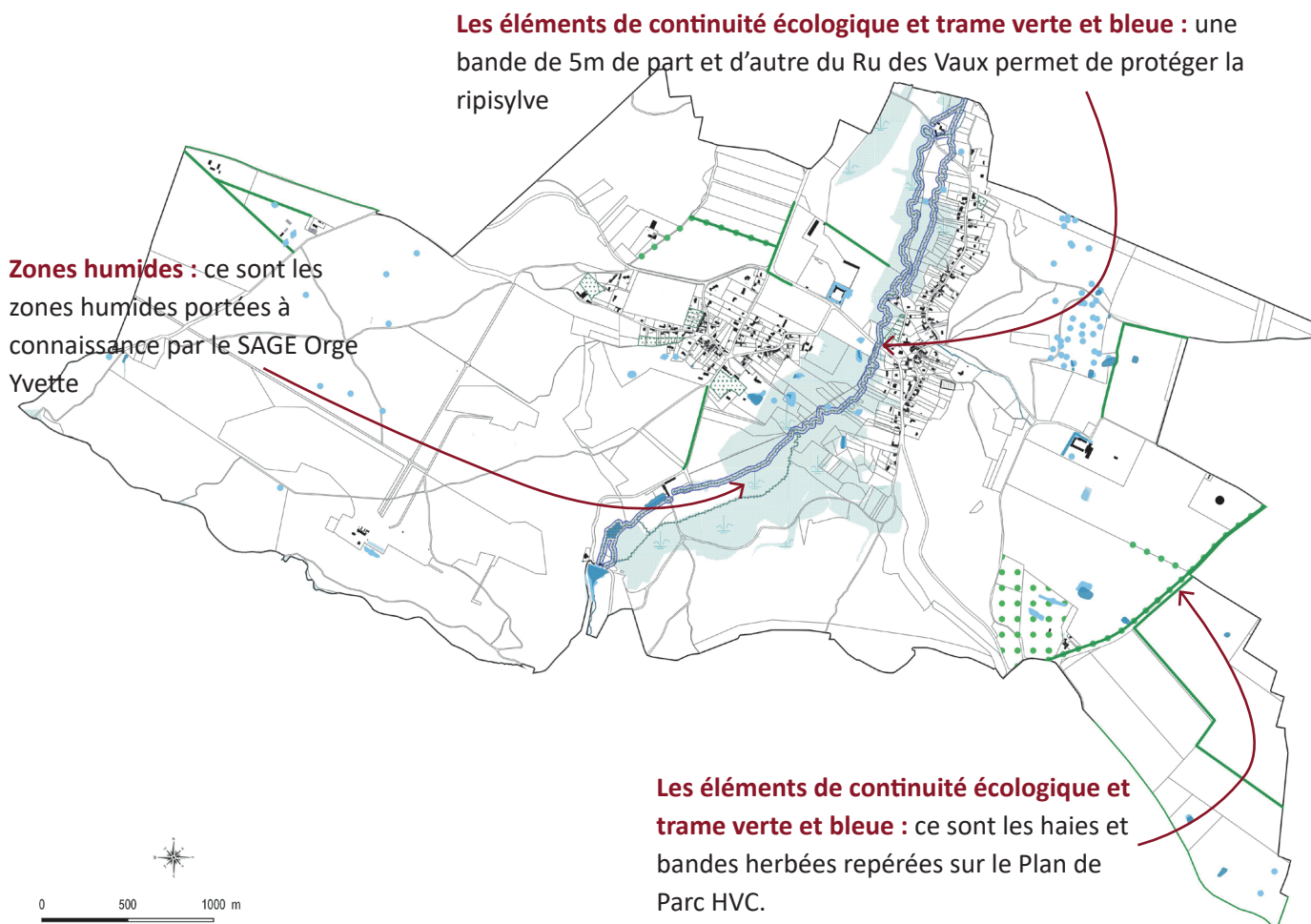
LES ÉLÉMENTS À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-23 DU CU

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

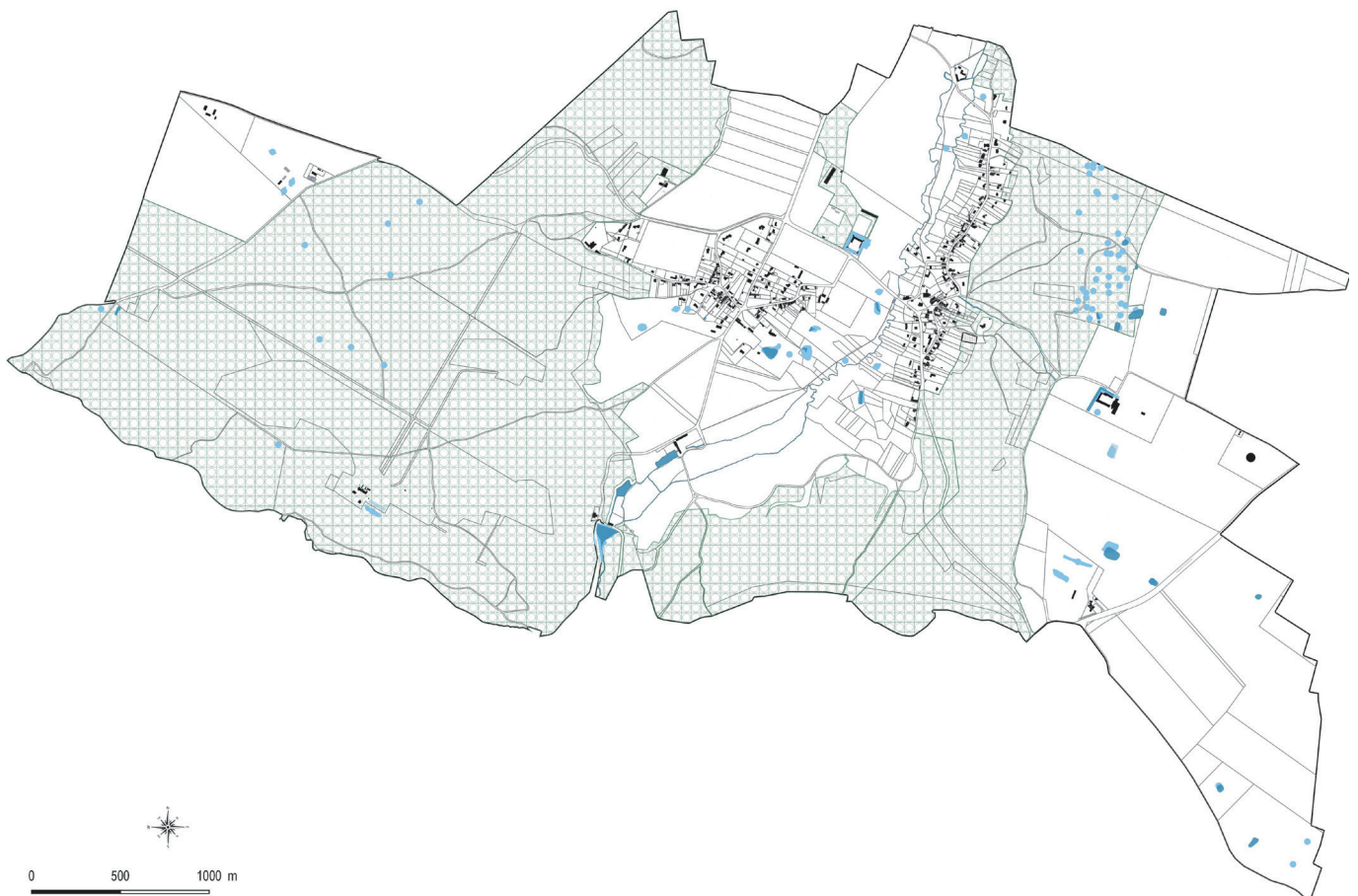
61

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 ".

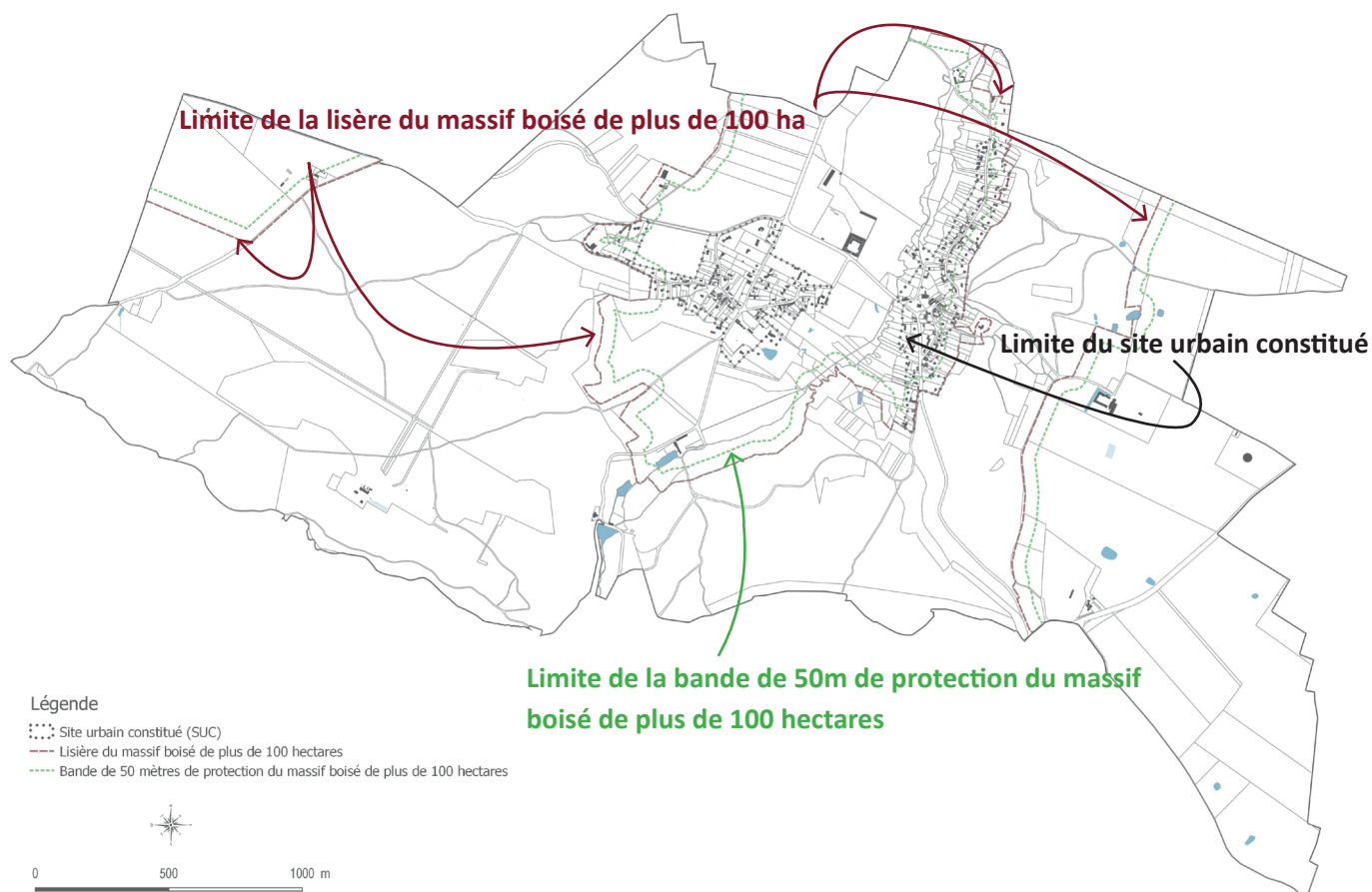
" Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- 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

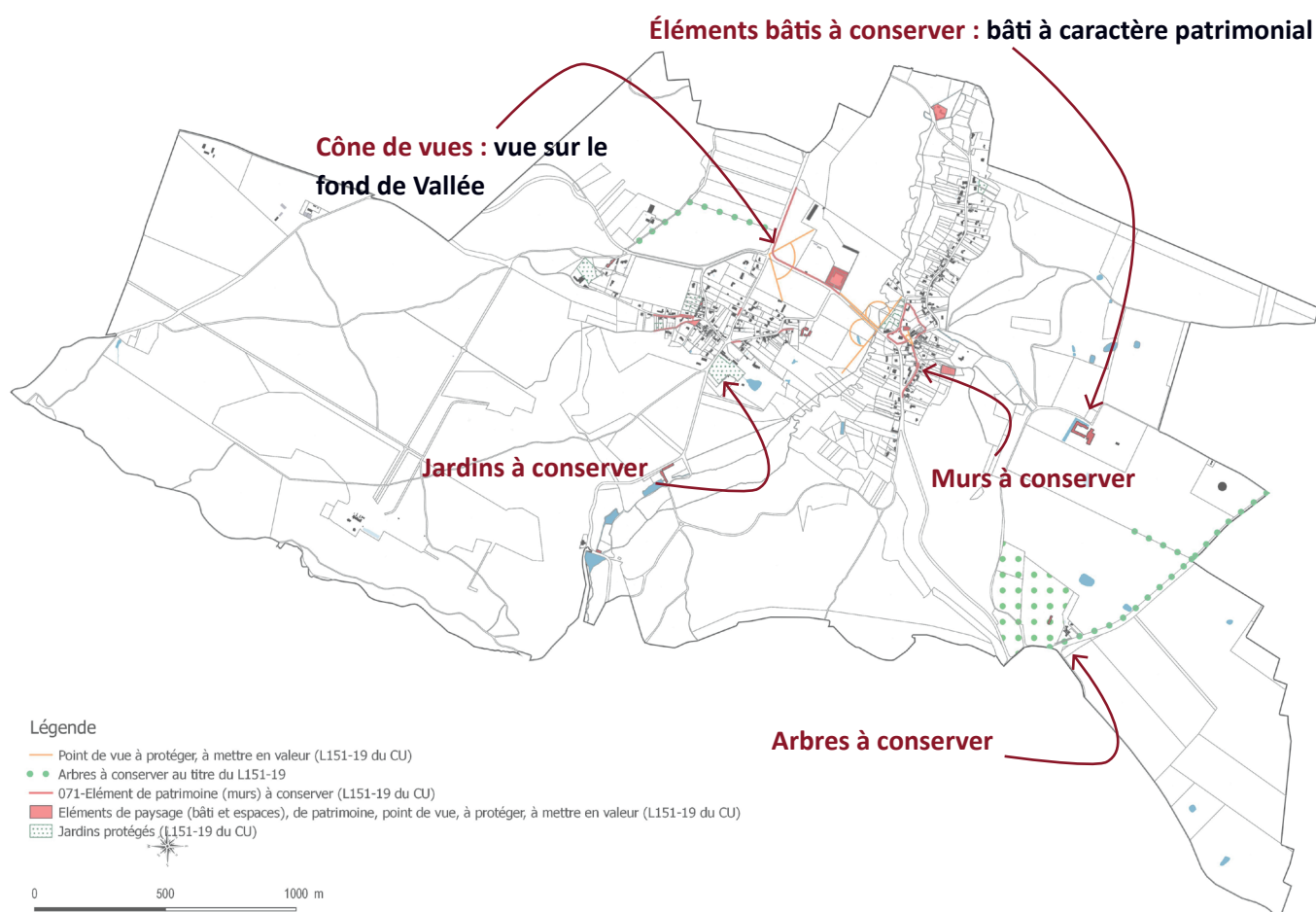
LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-19 DU CU

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 Cittanova.

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

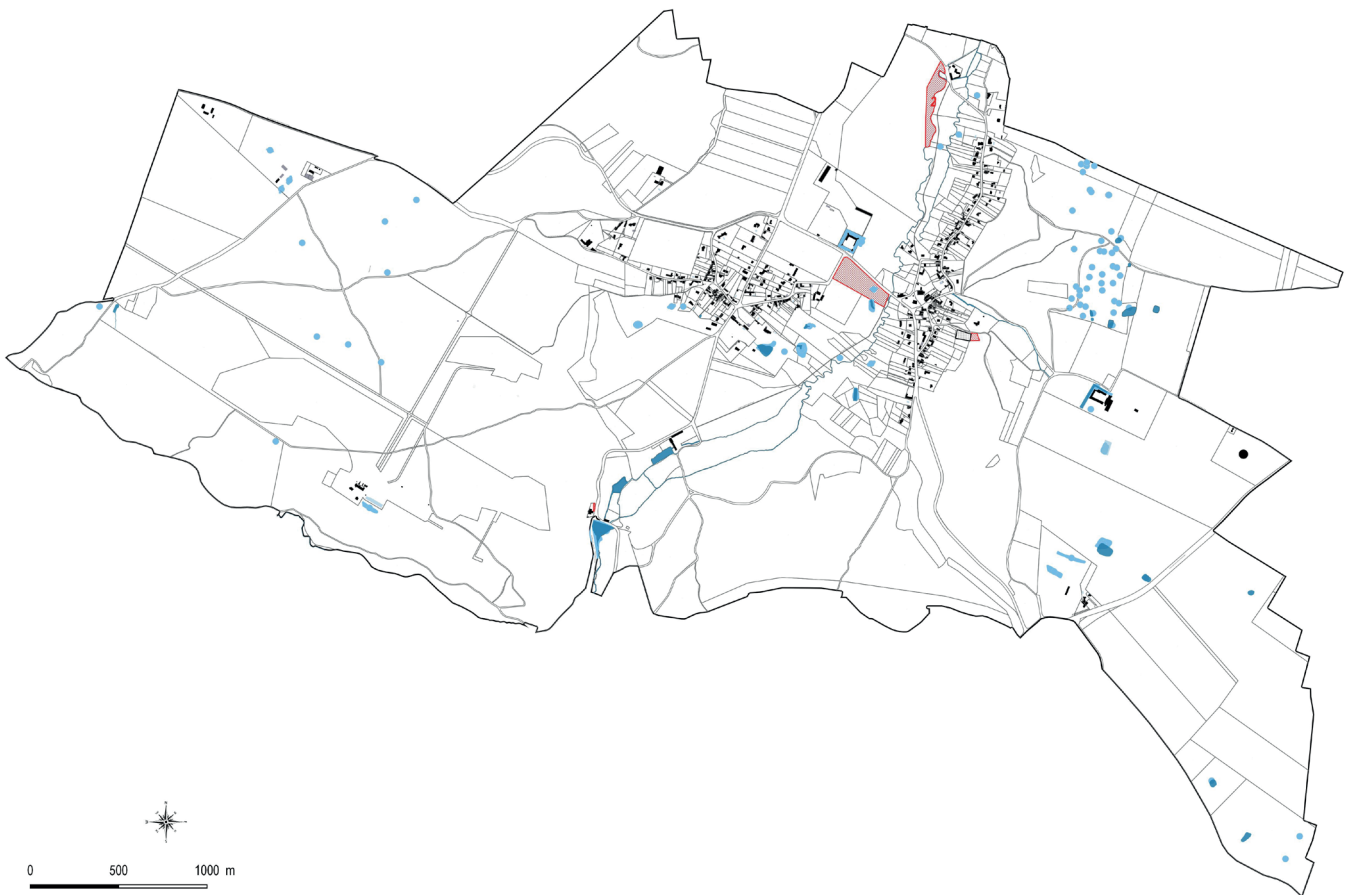


3.7.3. Les emplacements réservés

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

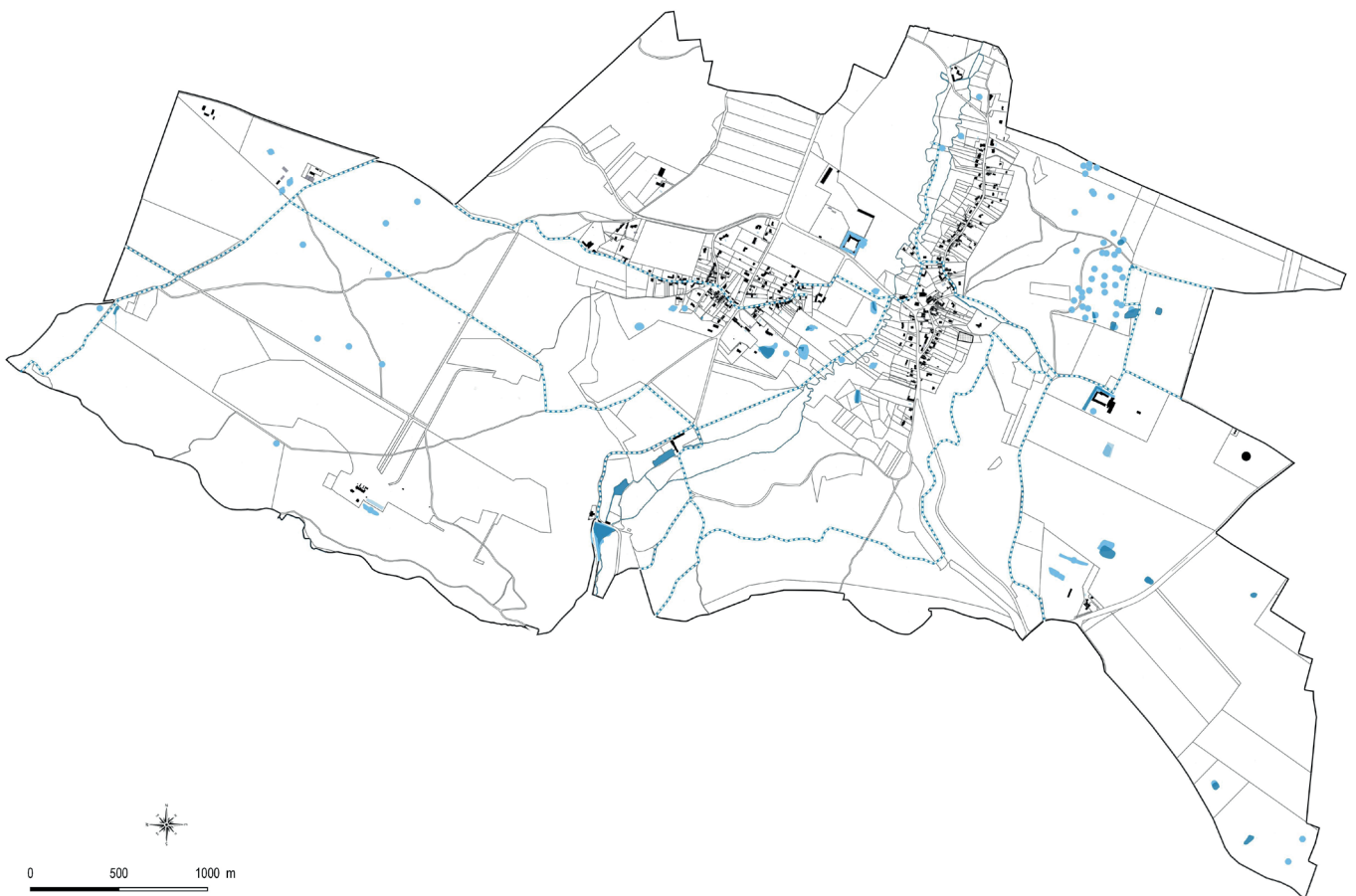
3.7.4. Les tracés de principe pour la création d'une voie nouvelle et les chemins et sentiers à conserver, modifier ou créer

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.

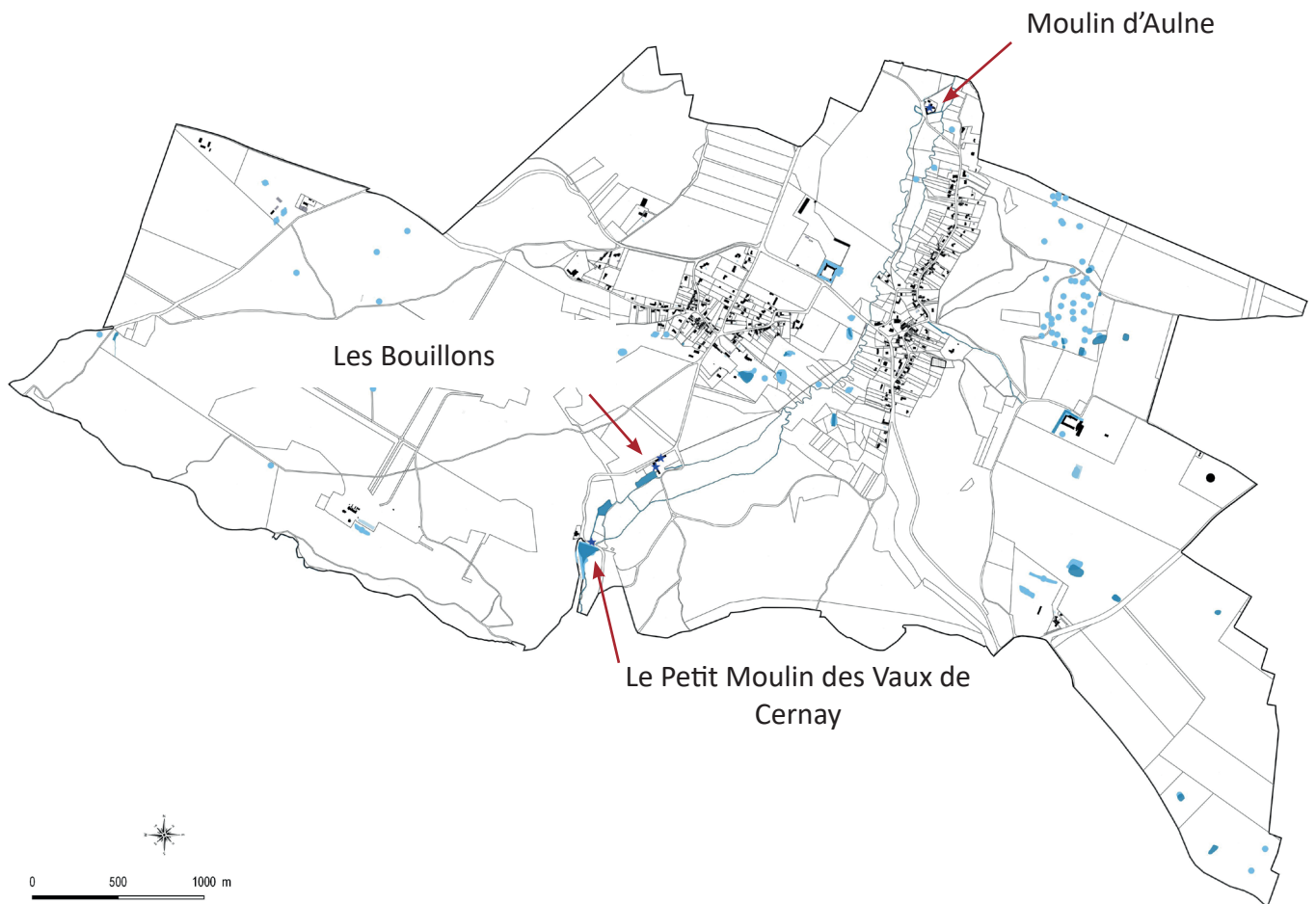
Ainsi, les chemins ruraux de la commune ainsi que les circuits PNR sont repérés à ce titre dans le règlement graphique du PLU et les prescriptions correspondantes sont présentes dans l'article 3.1 du règlement écrit.

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.

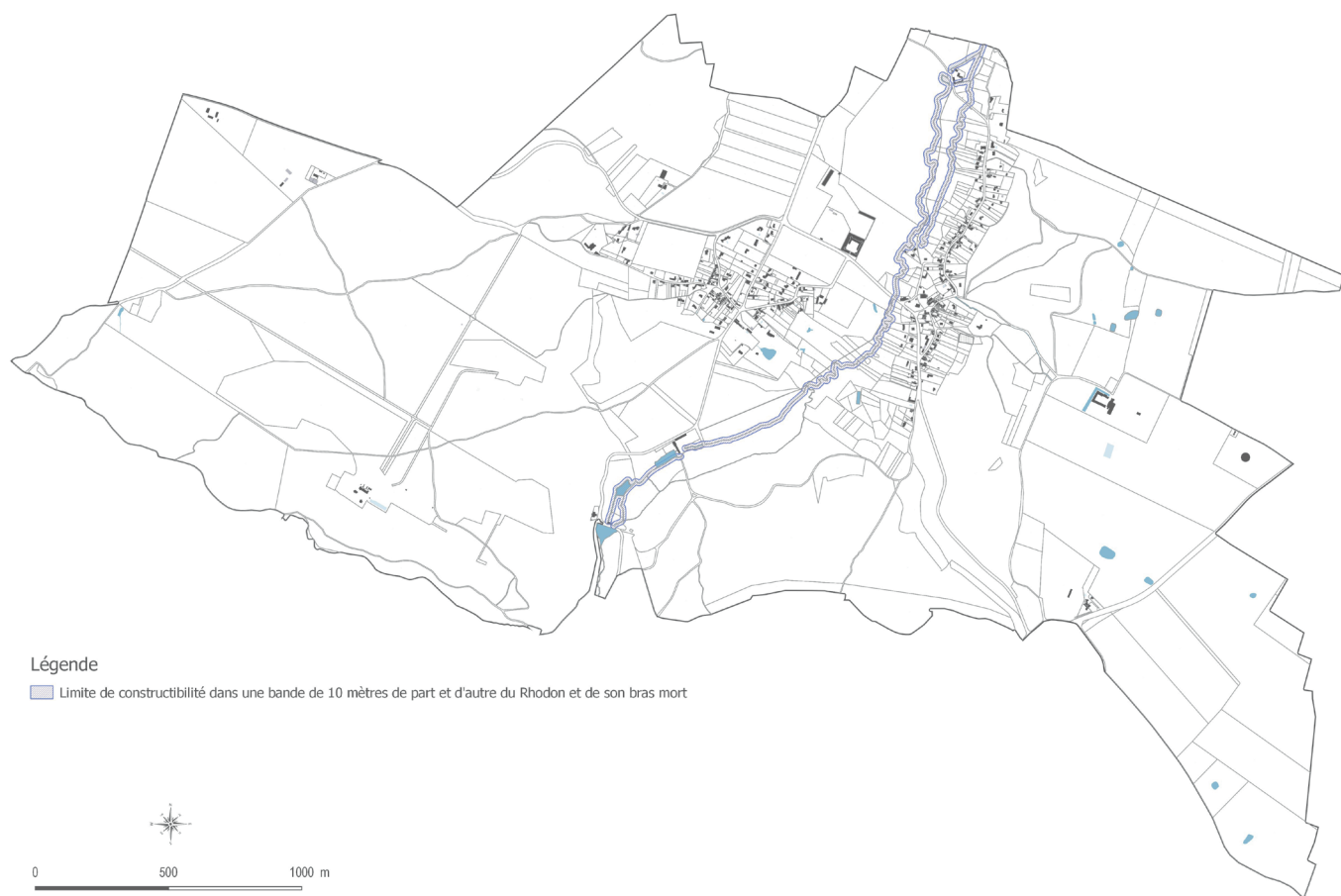
Cette possibilité répond à l'orientation du PADD : «*permettre le changement de destination du bâti agricole qui n'a plus cette vocation, en tenant compte du caractère patrimonial des lieux*».

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 dérivées 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
Equipement 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	
<p>ZONE UA, UB et 1AU</p> <p>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.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de recul observée est d'au moins 3 mètres.</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"> ▪ 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.
<p>ZONE UA</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre une implantation de bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte la spécificité du tissu ancien présentant du bâti sur cour.
<p>SECTEUR UAa</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>Zone UH, et UHa</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 des limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>ZONE UB, UH, UHa</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 (échelas 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 a 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.</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.) Espace destiné à un usage mutualisé gérant les flux et les stationnements 	<p>ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer une transition en maintenant des ouvertures Arborer l'espace
<p>ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes 	<p>ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie de desserte à créer (position indicative) Placette commune structurant l'espace

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

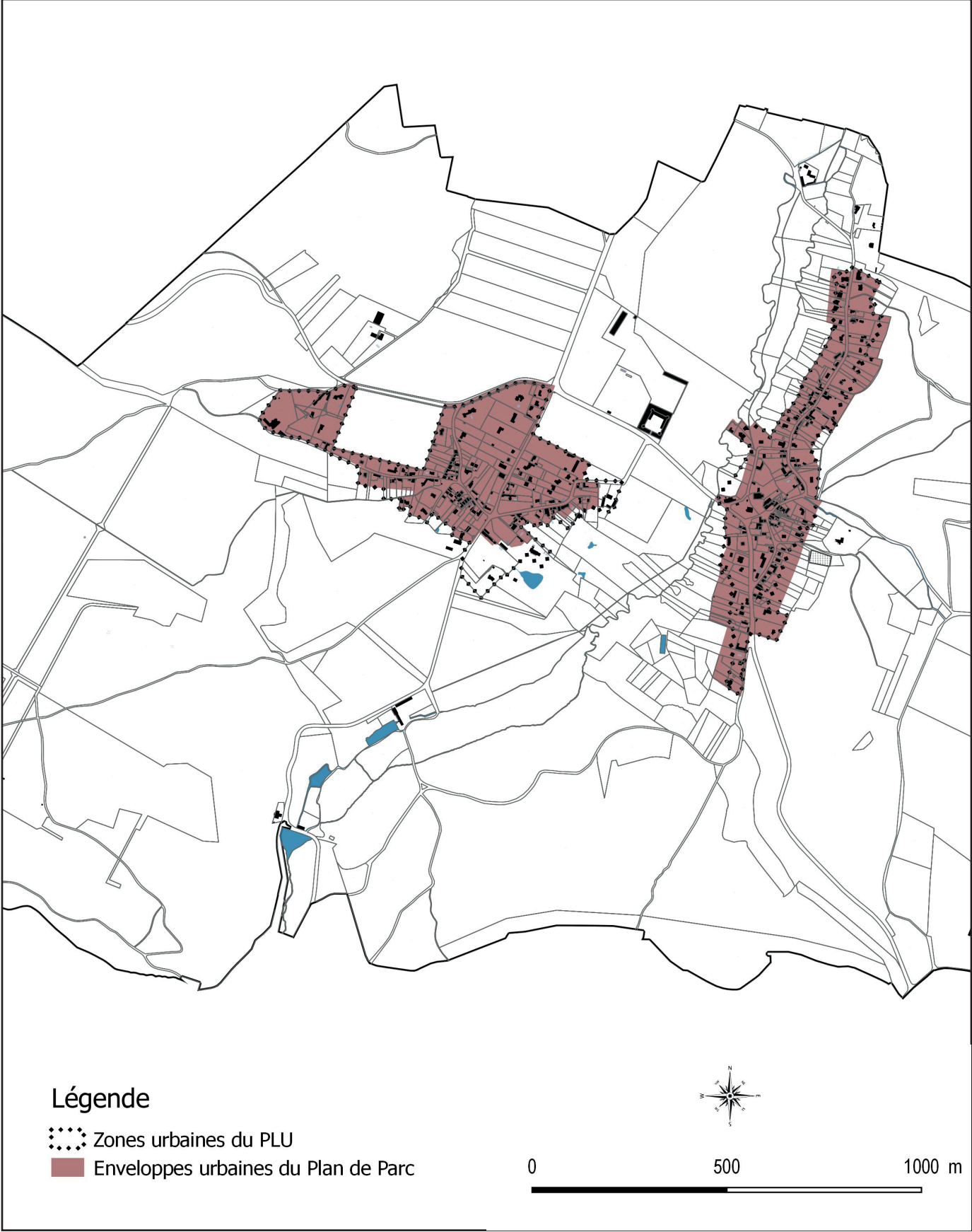
Le projet de PLU s'est attaché à décliner à son échelle le Plan de Parc du Pnr HVC dans un souci de compatibilité.

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




IMPACTS POTENTIELS



 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.

 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



▲ 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.

IMPACTS POTENTIELS

▲ 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.



MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

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>Protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares</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>

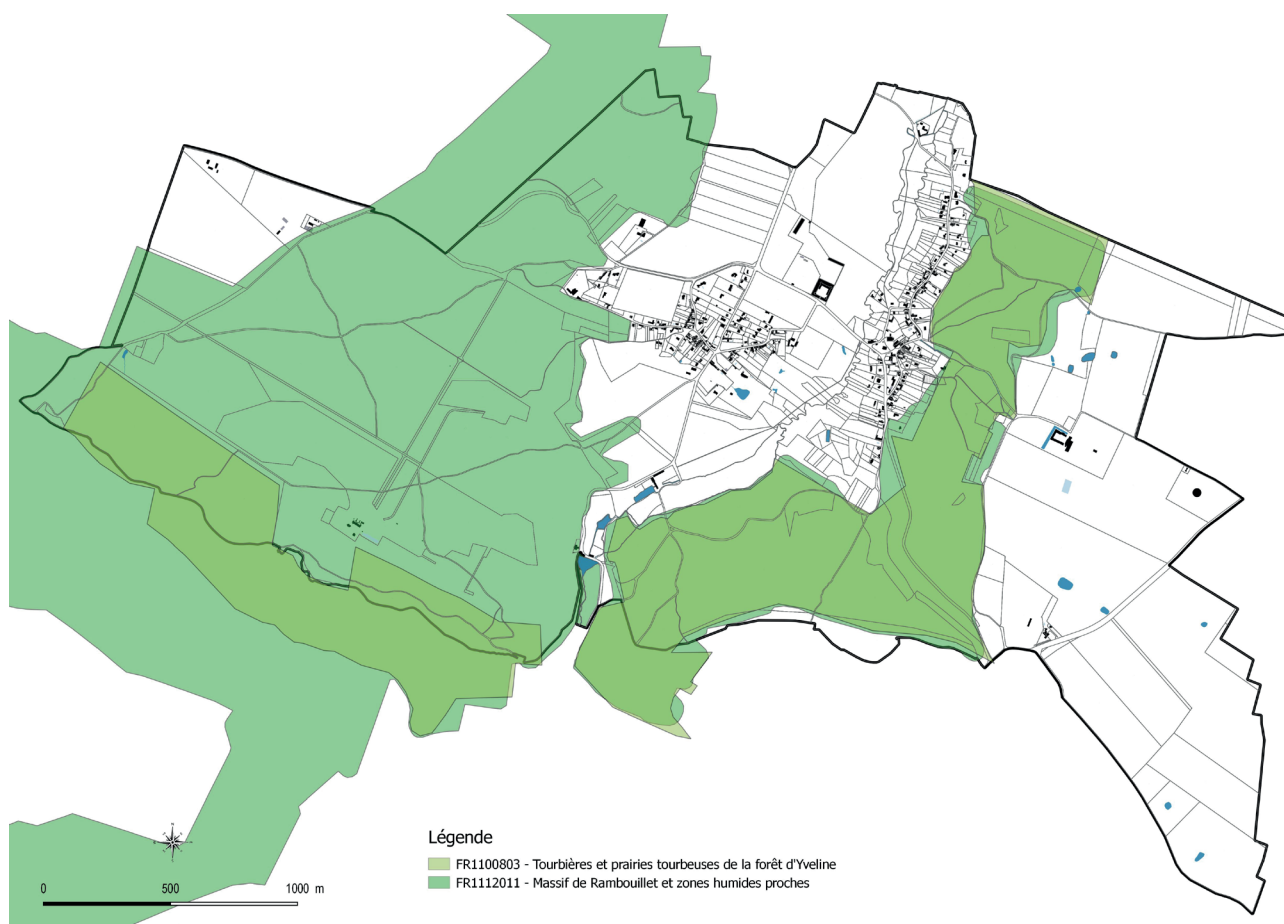
	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS	Aucun projet	<p>Possibilités de densification des zones U. Néanmoins, la protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 hectares implique une inconstructibilité dans 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>

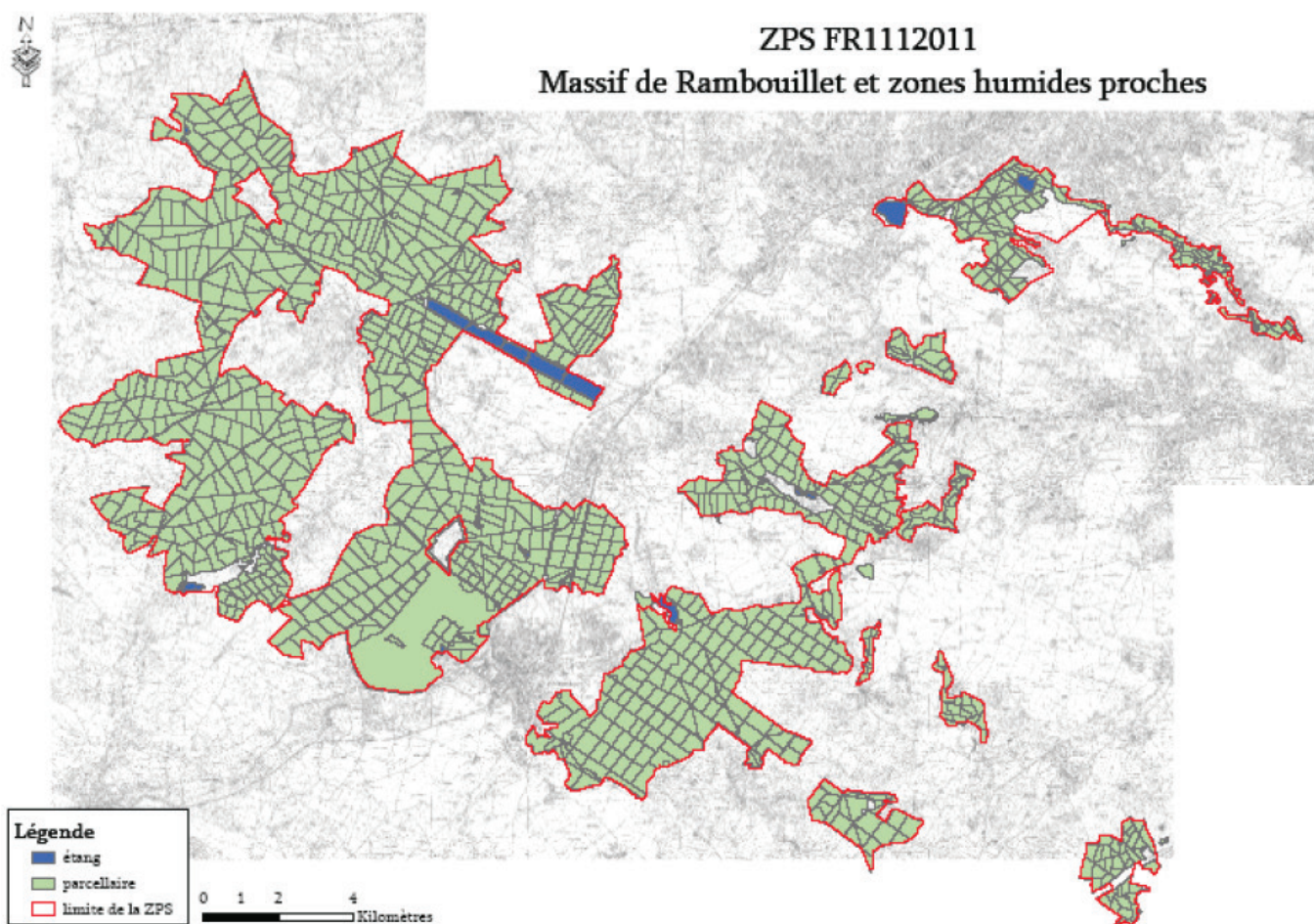
8.3 PRESENTATION DES SITES NATURA 2000

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* (Butos 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 : DOCOB

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]

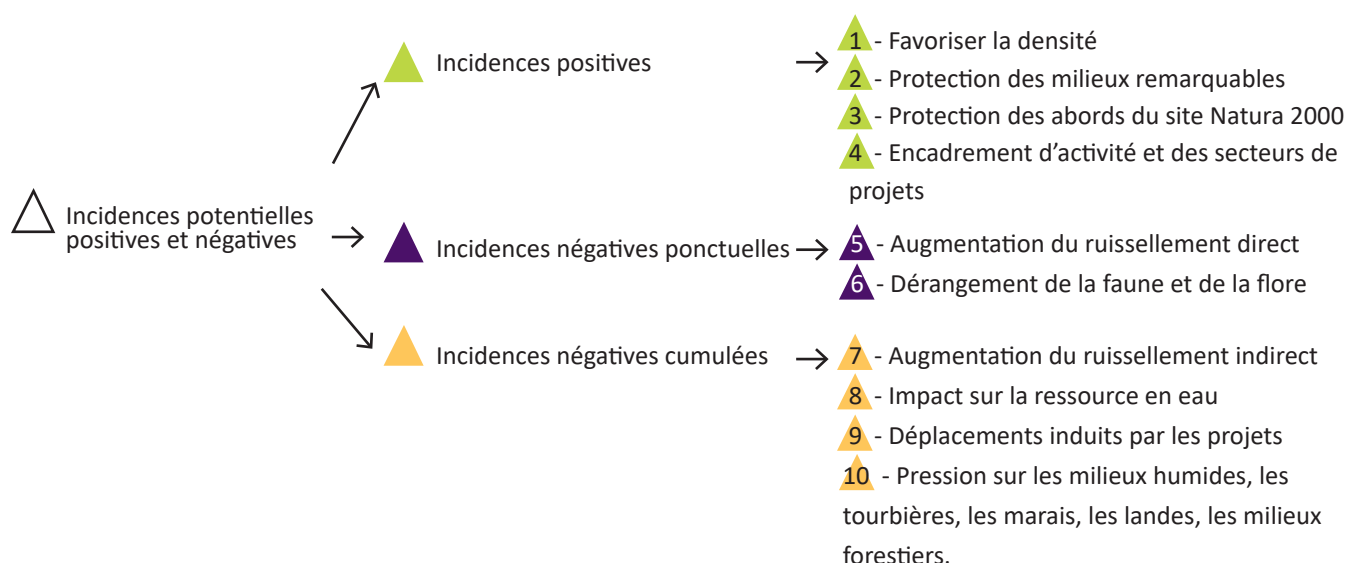
- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur**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

Source : DOCOB




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* 

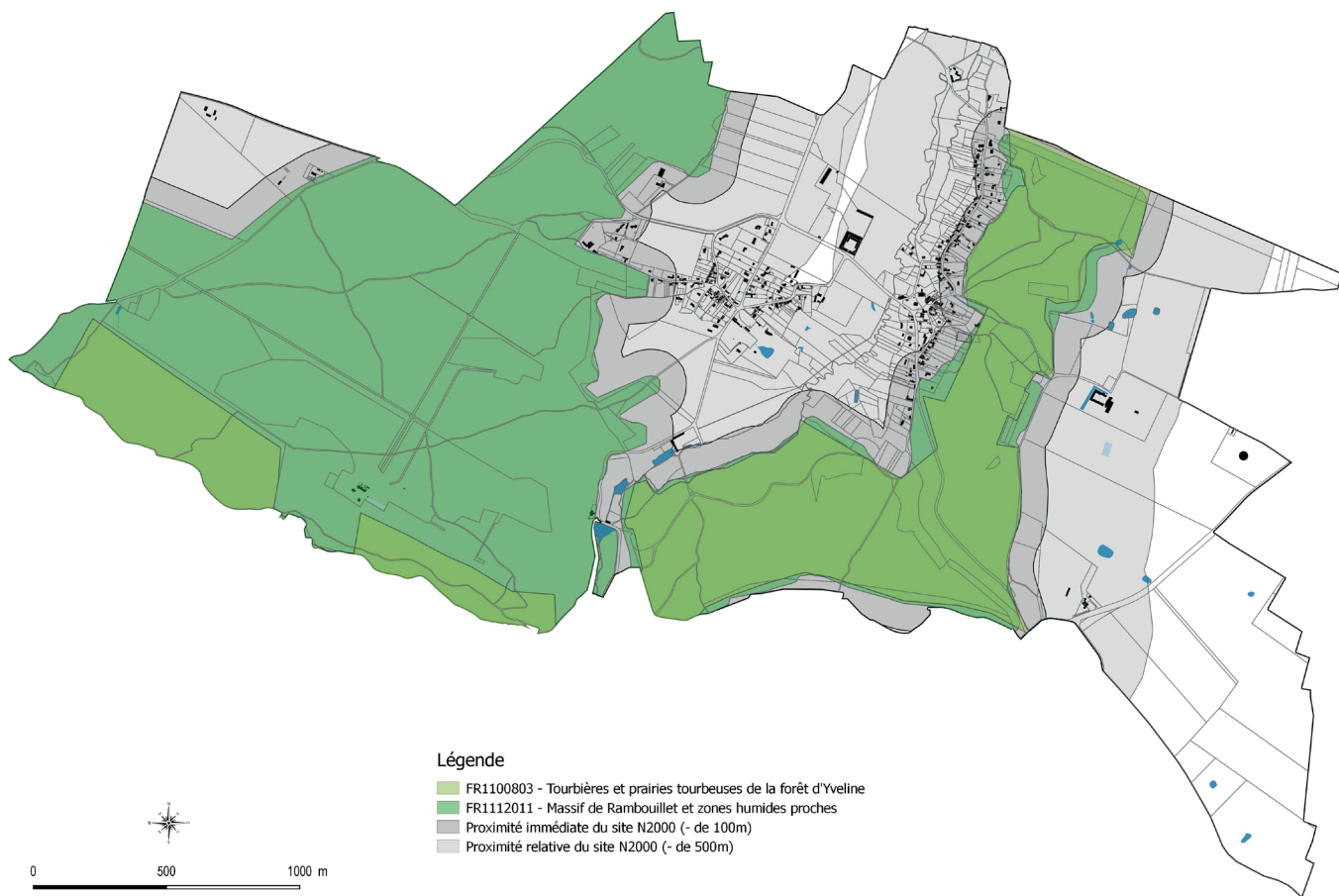
	SITE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (- 100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500M)	ENSEMBLE DU TERRITOIRE
PROJET D'ACTIVITÉ	Aucun projet	Aucun projet	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de développer dans les zones UA des commerces et activités de service et des équipements d'intérêt collectif et dans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

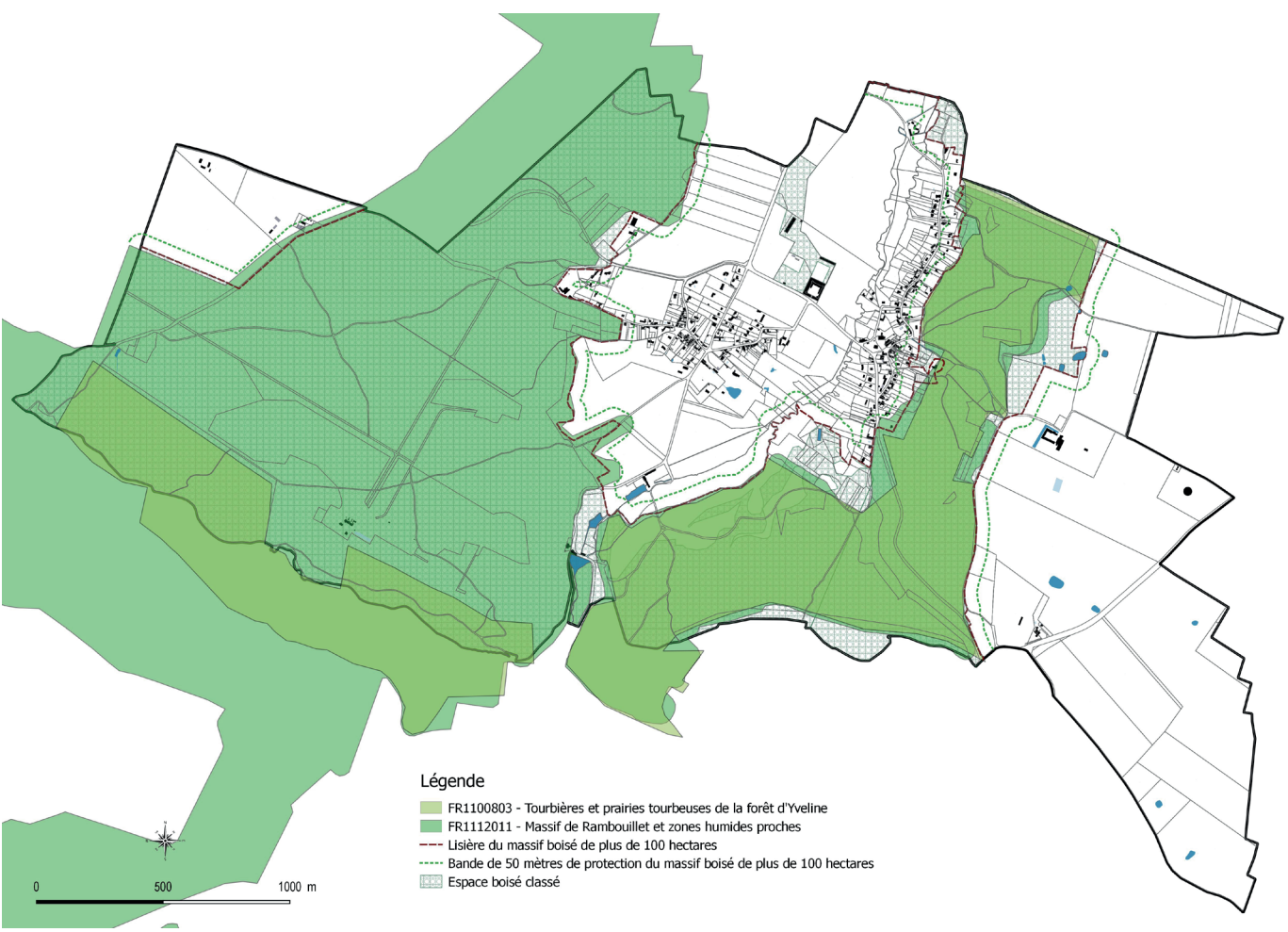
3 PROTECTION DES ABORDS DU SITE NATURA 2000

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.



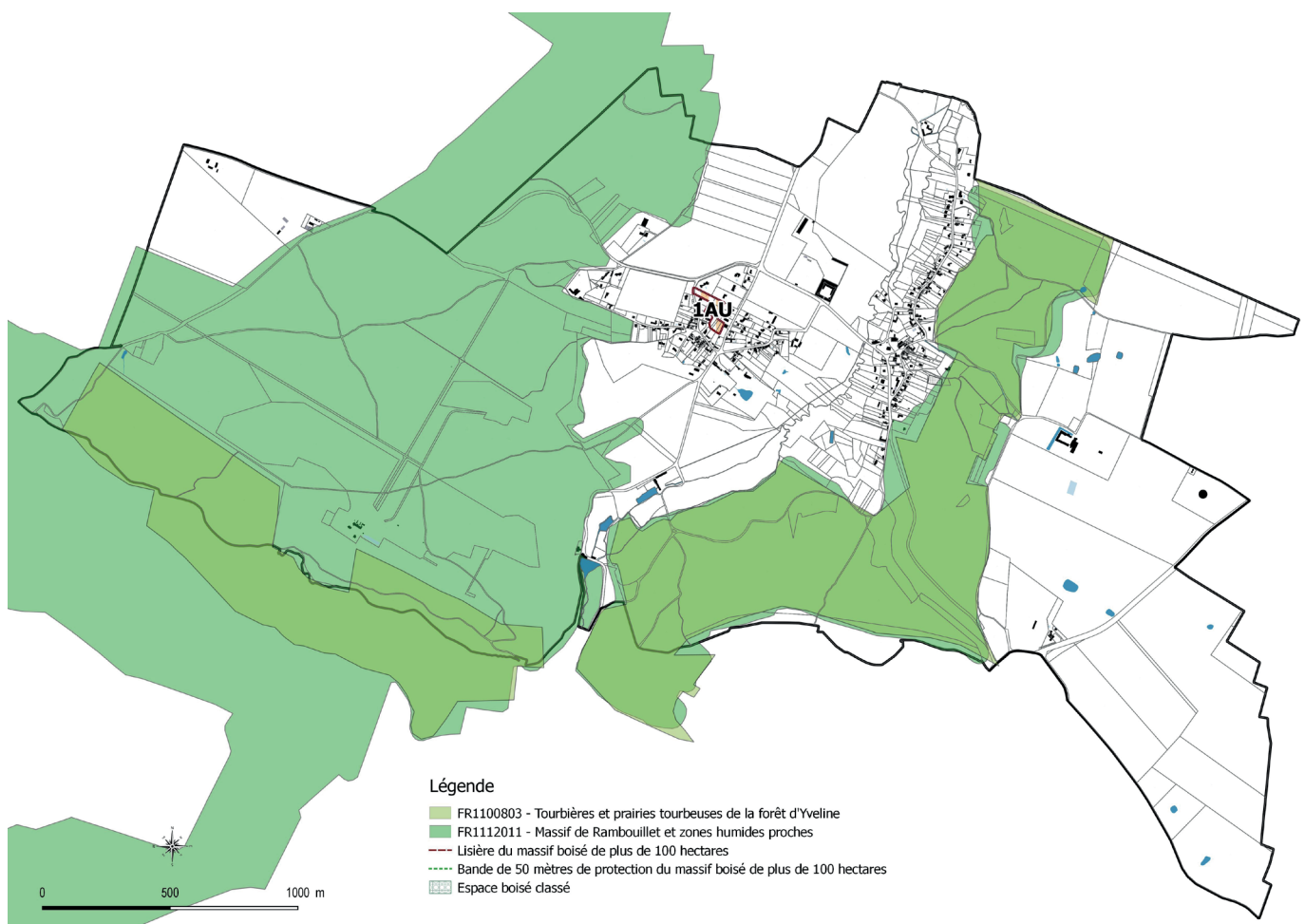
Au travers du zonage, du règlement et des OAP, le PLU prévoit de nombreuses dispositions allant dans le sens de la préservation des espaces boisés, des espaces remarquables, d'un maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines et de la création de lisières urbaines, agricoles et forestières 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

ANNEXE

ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES






TPOLOGIES DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ET DES EMPRISES STRATÉGIQUES DANS LES ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DENSIFICATION DÉFINIS

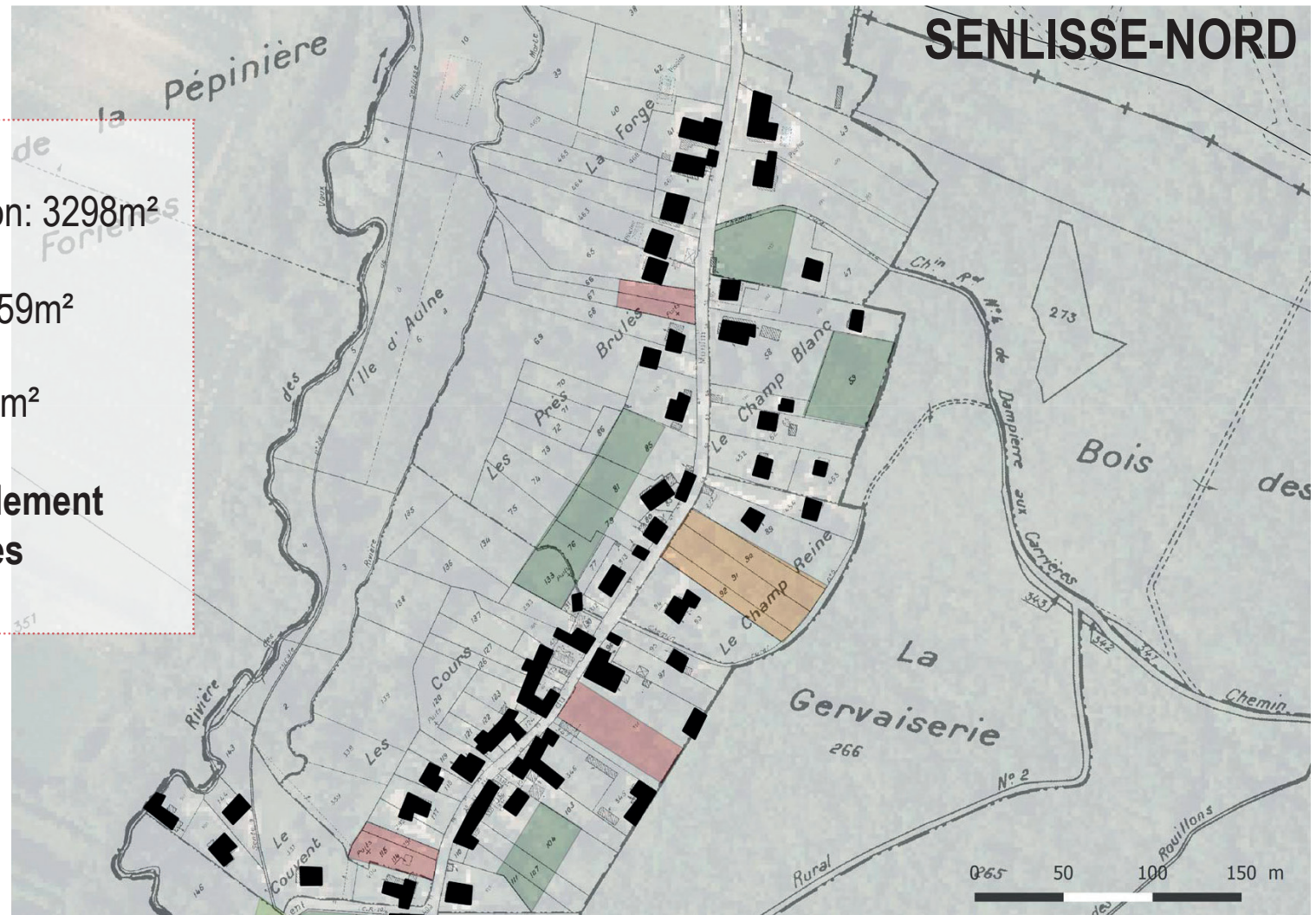


CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

SENLISSE-NORD

-  Potentiel de division: 3298m²
-  Fond de jardin: 7959m²
-  Dent creuse: 3162m²

soit 14 419 m² potentiellement densifiables ou mutables



CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

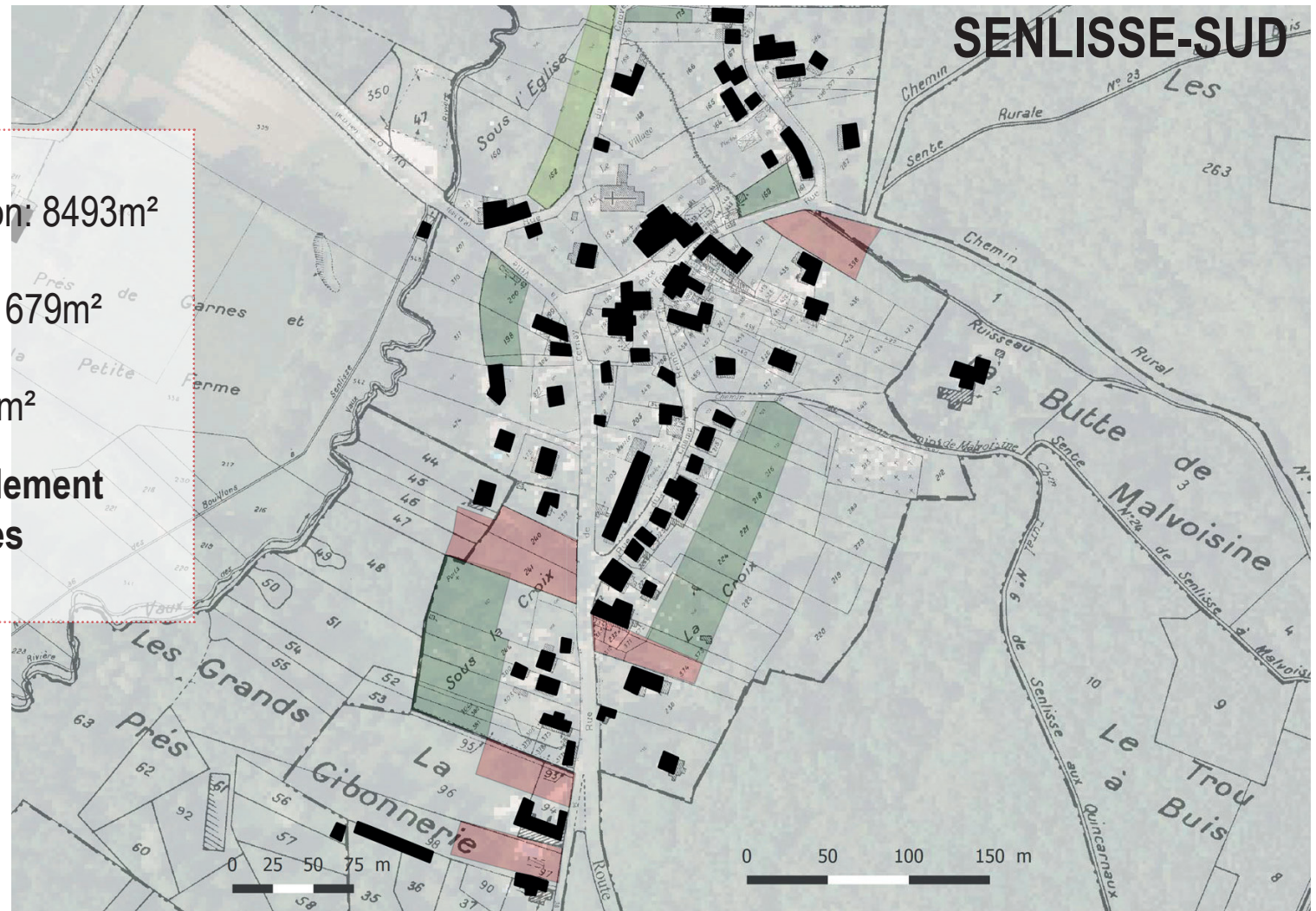
SENLISSE-SUD

Potentiel de division: 8493m²

Fond de jardin: 13 679m²





Espace vert: 2387m²

soit 24 559 m² potentiellement
densifiables ou mutables

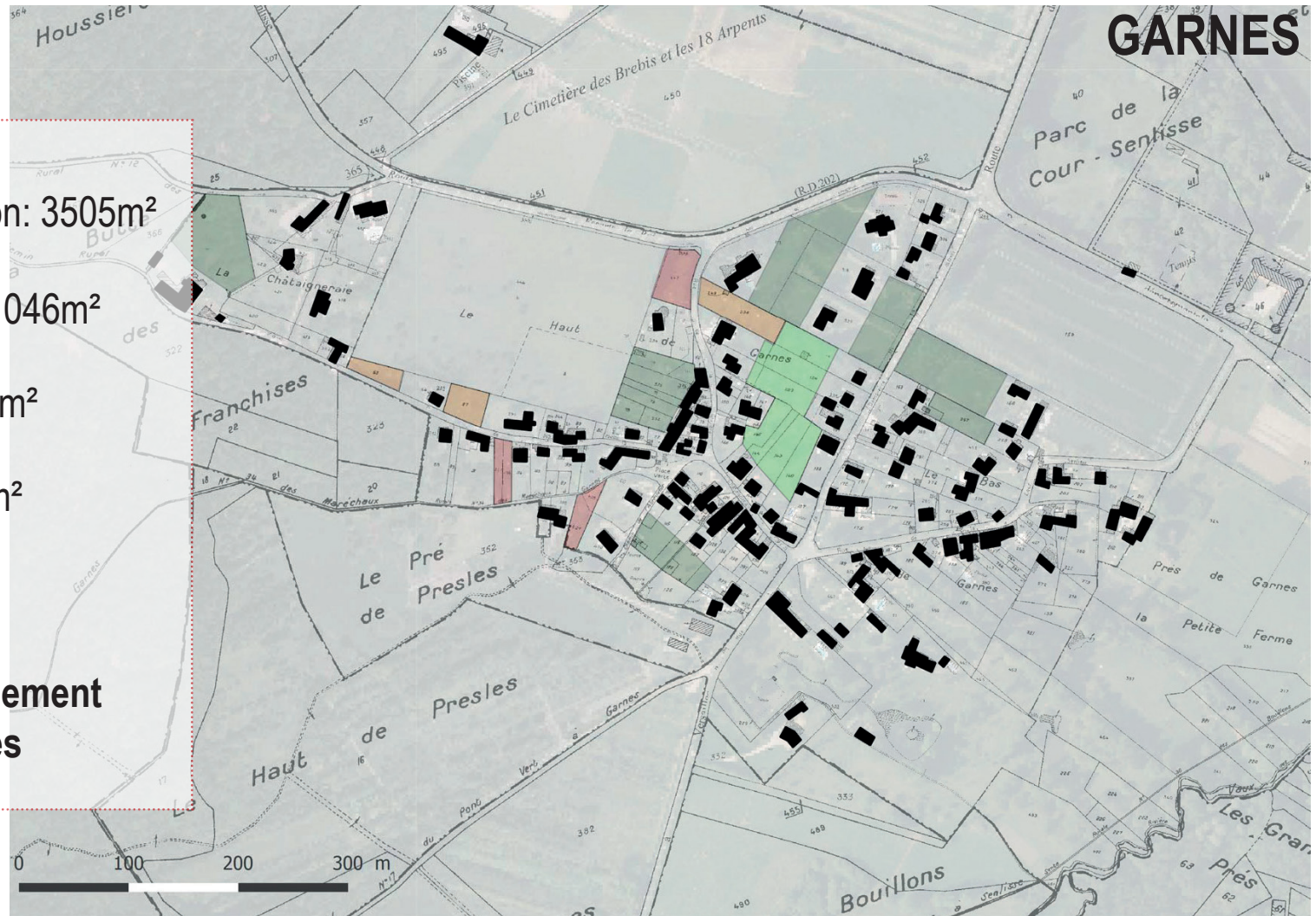


CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

GARNES

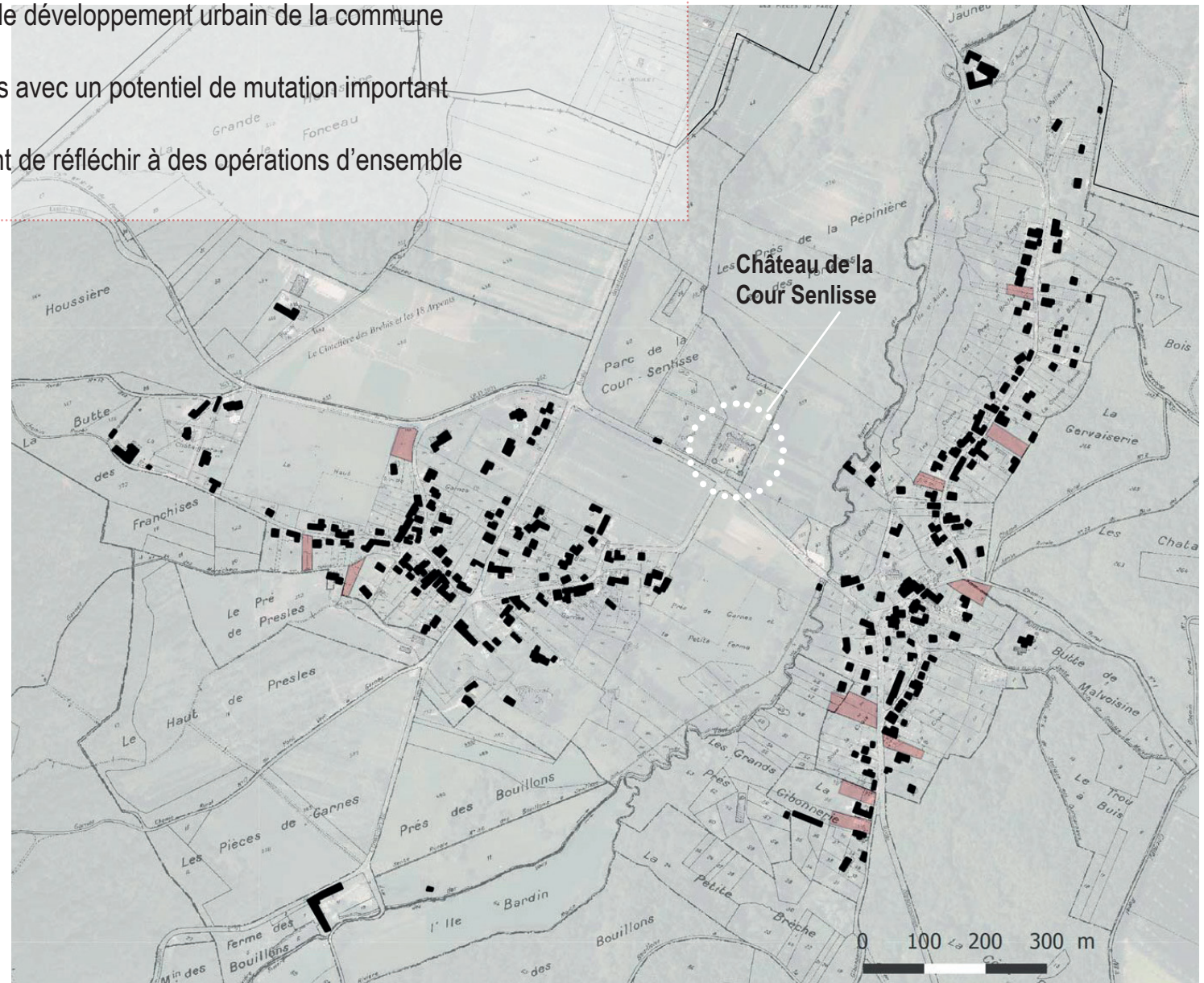
-  Potentiel de division: 3505m²
-  Fond de jardin: 25 046m²
-  Dent creuse: 3765m²
-  Cœur d'îlot: 7609m²

soit 39 925 m² potentiellement densifiables ou mutables



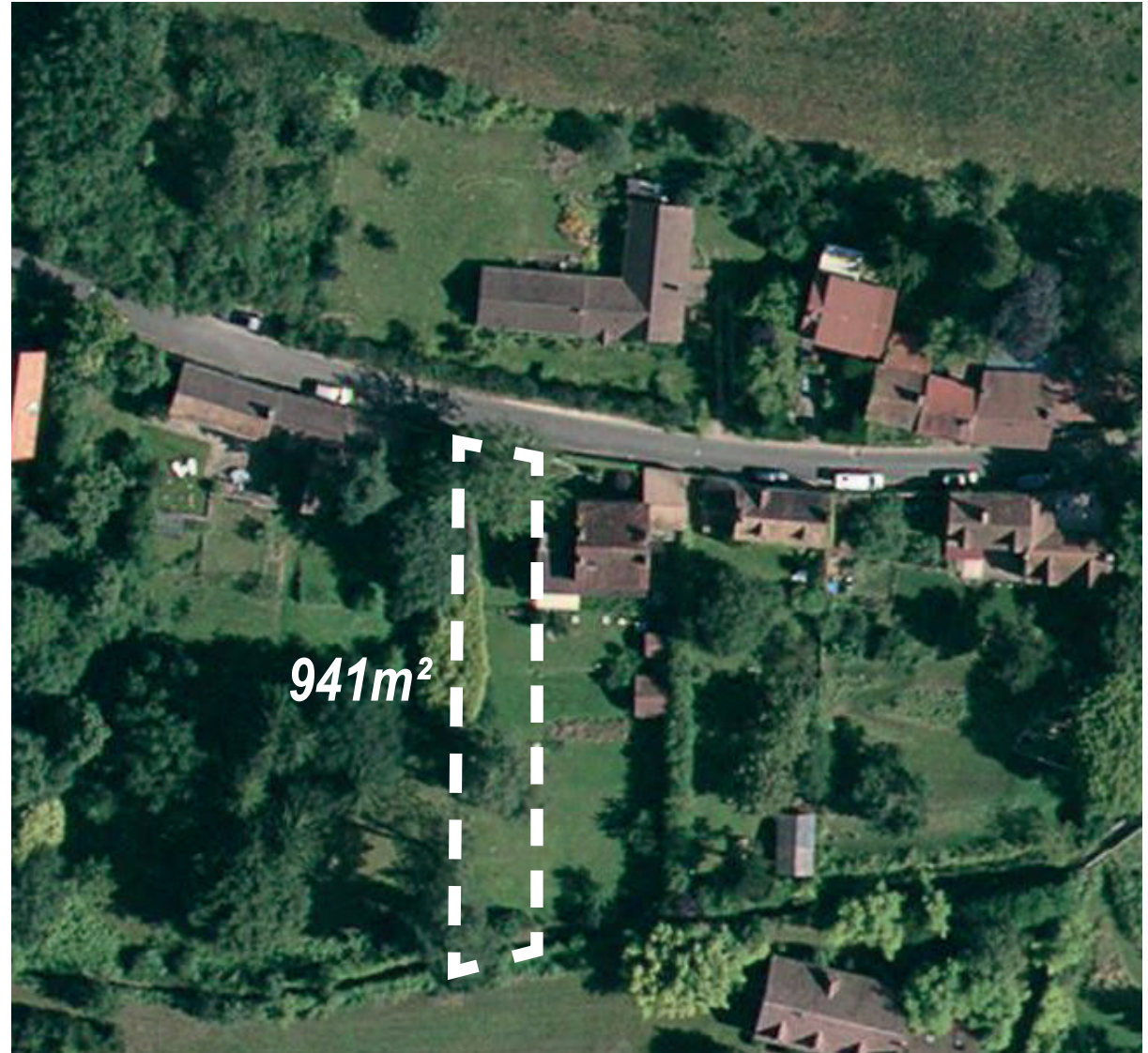
TYOLOGIE «*POTENTIEL DE DIVISION*» : 15 296m²

- Parcelles stratégiques pour le développement urbain de la commune
- Parcelles encadrées de bâtis avec un potentiel de mutation important
- Grandes surfaces permettant de réfléchir à des opérations d'ensemble



Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 941 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** parcelle avec bâti sur la propriété
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** aucune
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** relief important sur la parcelle
- * **Capacité de logements**:** 1 à 2 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -

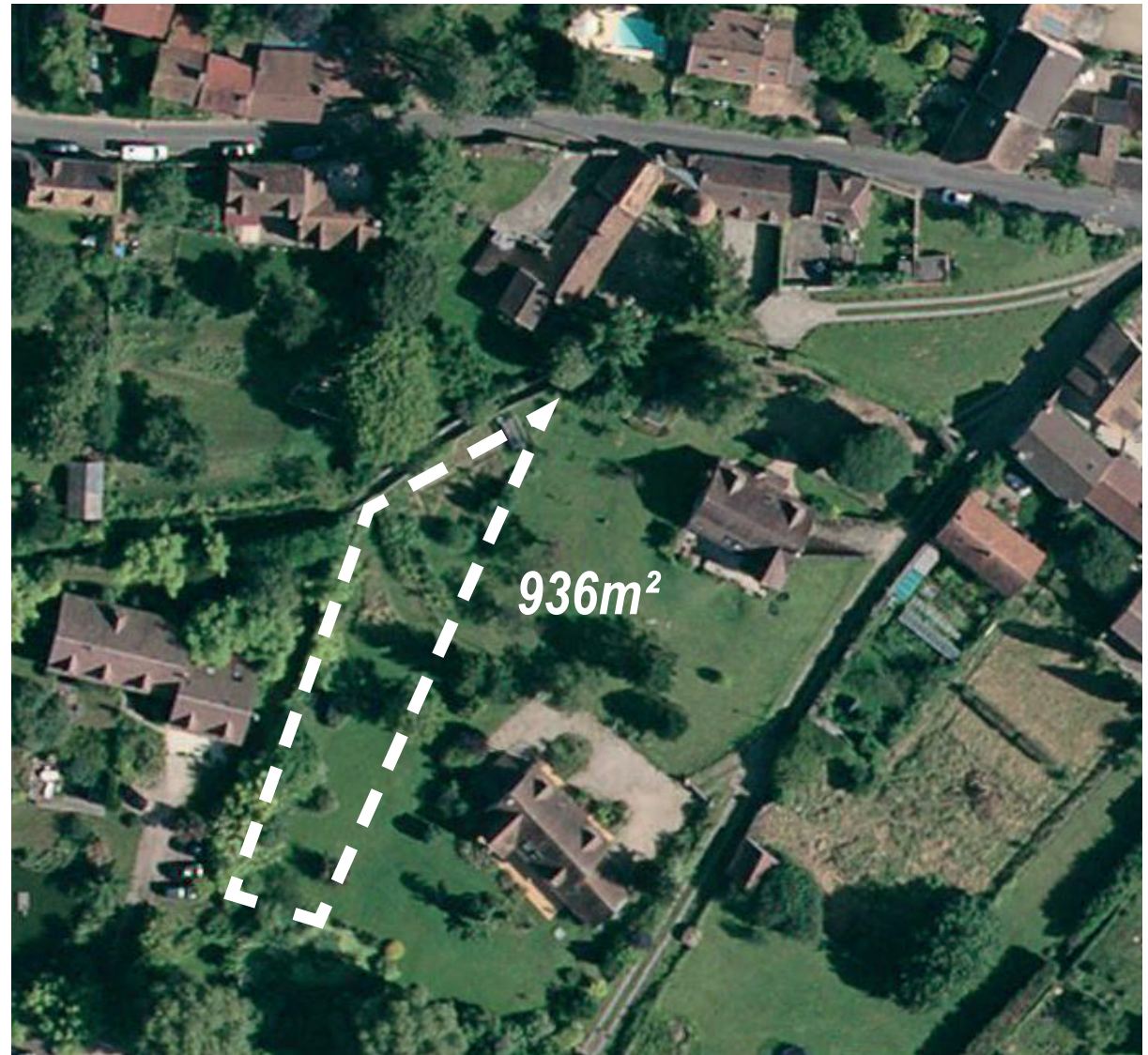


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 936 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** parcelle avec bâti sur la propriété
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** aucune
- * **Desserte:** accès à renforcer pour desservir la parcelle
- * **Relief:** relief important sur la parcelle
- * **Capacité de logements**:** 1 à 2 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 1628 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grande parcelle avec bâti sur la propriété, encadrée par des arbres hauts
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** route départementale proche
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** léger relief
- * **Capacité de logements**:** 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 1340 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grande parcelle avec bâti sur la propriété, encadrée par des arbres hauts
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** route départementale proche
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie existante
- * **Relief:** léger important
- * **Capacité de logements**:** 2 ou 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 1433 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grande parcelle avec bâti sur la propriété, piscine dans la zone
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** route départementale proche
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** léger relief
- * **Capacité de logements**:** 2 ou 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 2946 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grande parcelle plantée
- * **Enveloppe urbaine*:** Espace préférentiel de densification
- * **Nuisance(s) à proximité:** route départementale proche
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie existante, desserte existante
- * **Relief:** relief important
- * **Capacité de logements**:** 6 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +

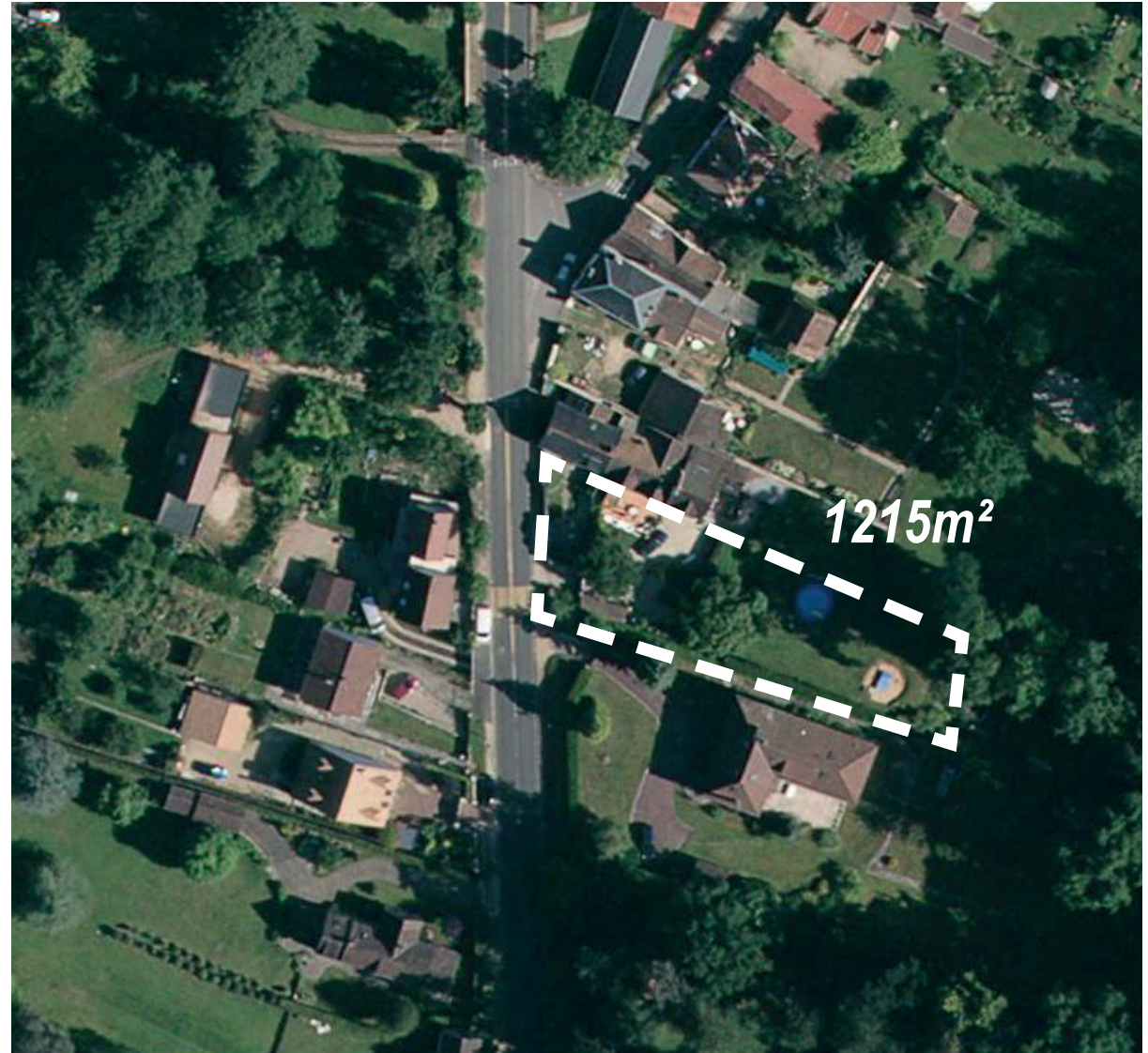


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 1215 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grande parcelle avec bâti sur la propriété, encadrée par des arbres hauts
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** route départementale proche
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** léger relief
- * **Capacité de logements**:** 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -

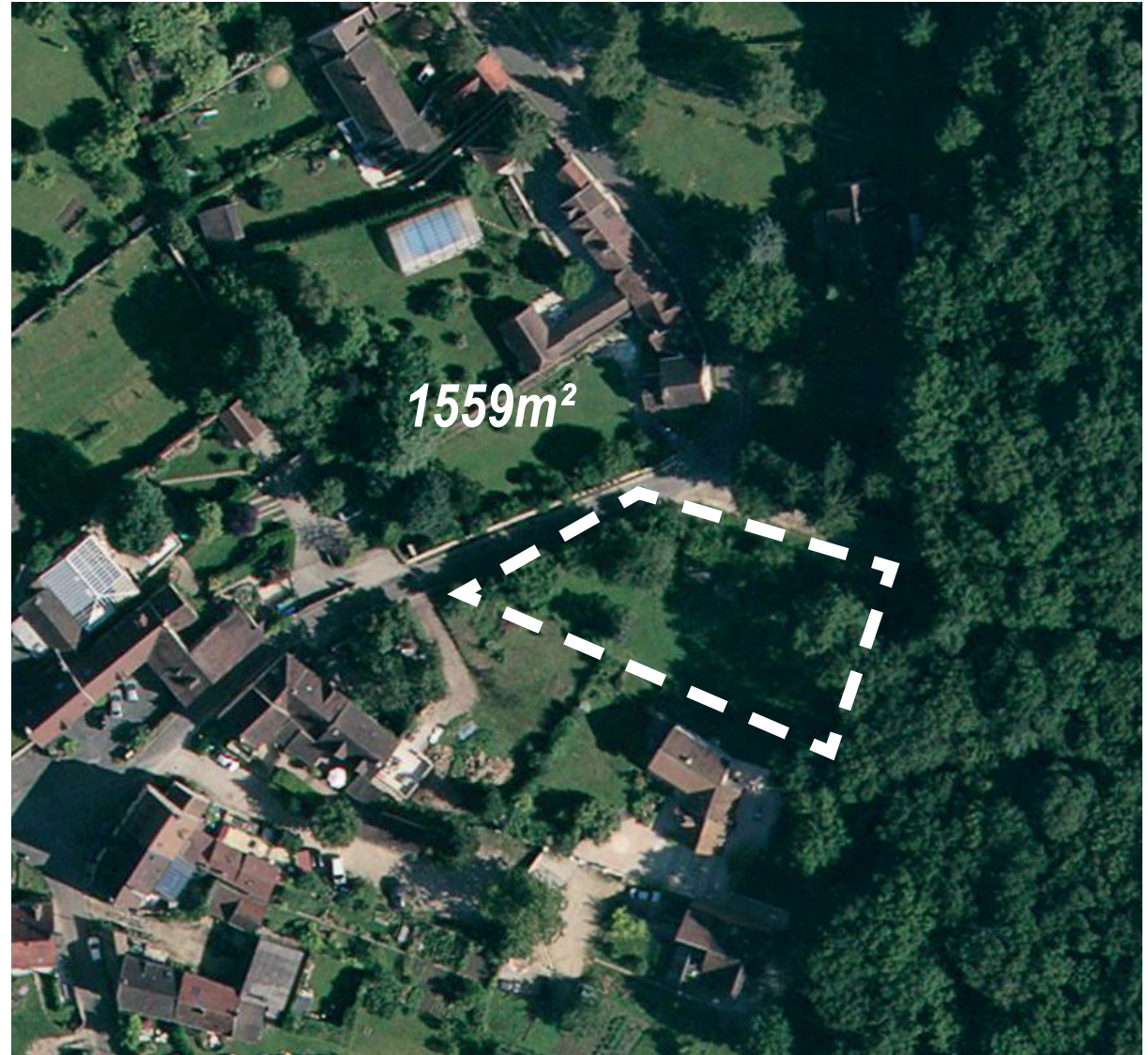


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 1559 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grande parcelle bâtie en lisière de bois
- * **Enveloppe urbaine*:** Centre historique de ville, village ou bourg
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie existante
- * **Relief:** relief léger
- * **Capacité de logements**:** 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +

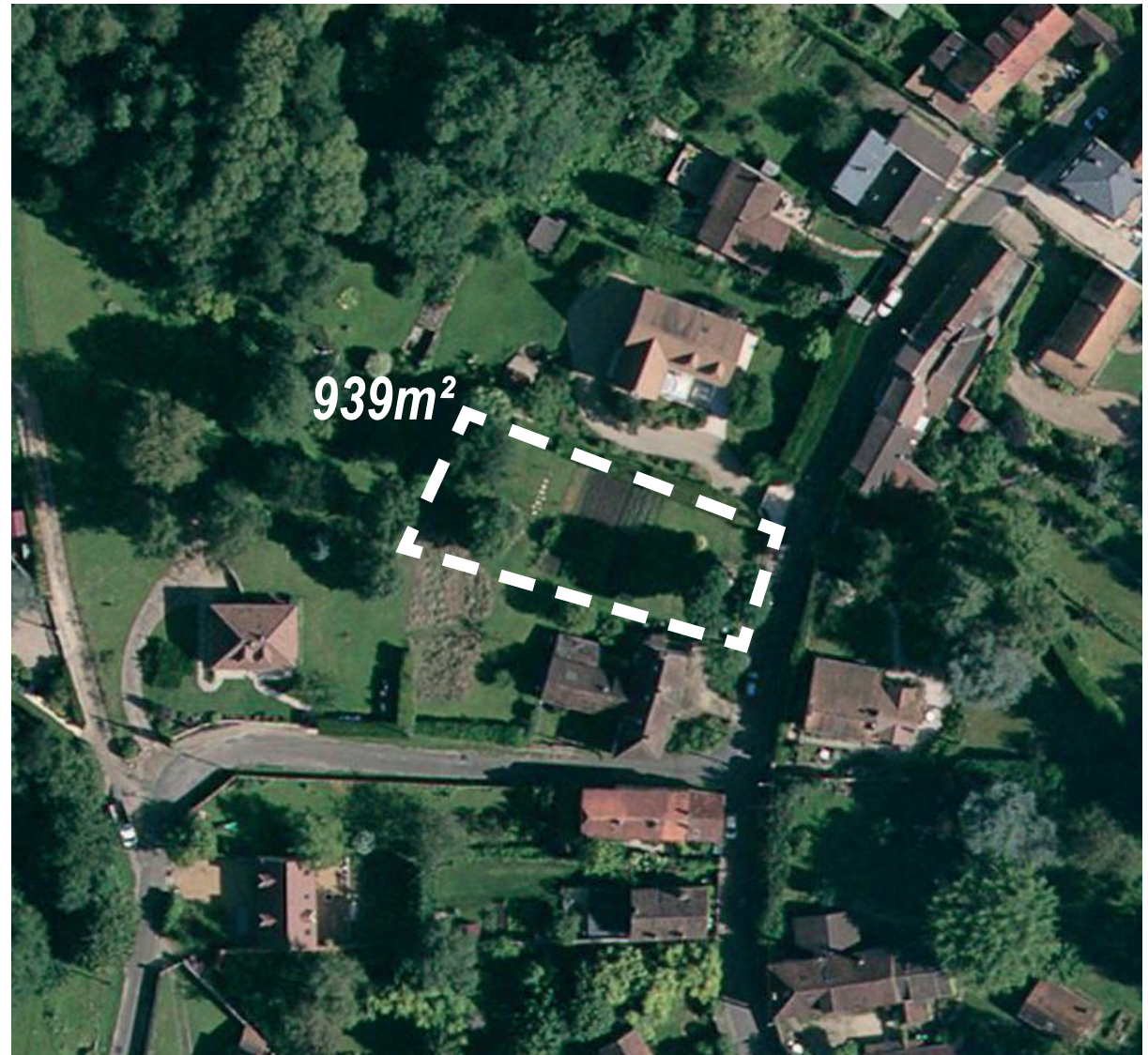


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 939 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grande parcelle avec bâti sur la propriété
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** léger relief
- * **Capacité de logements**:** 2 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

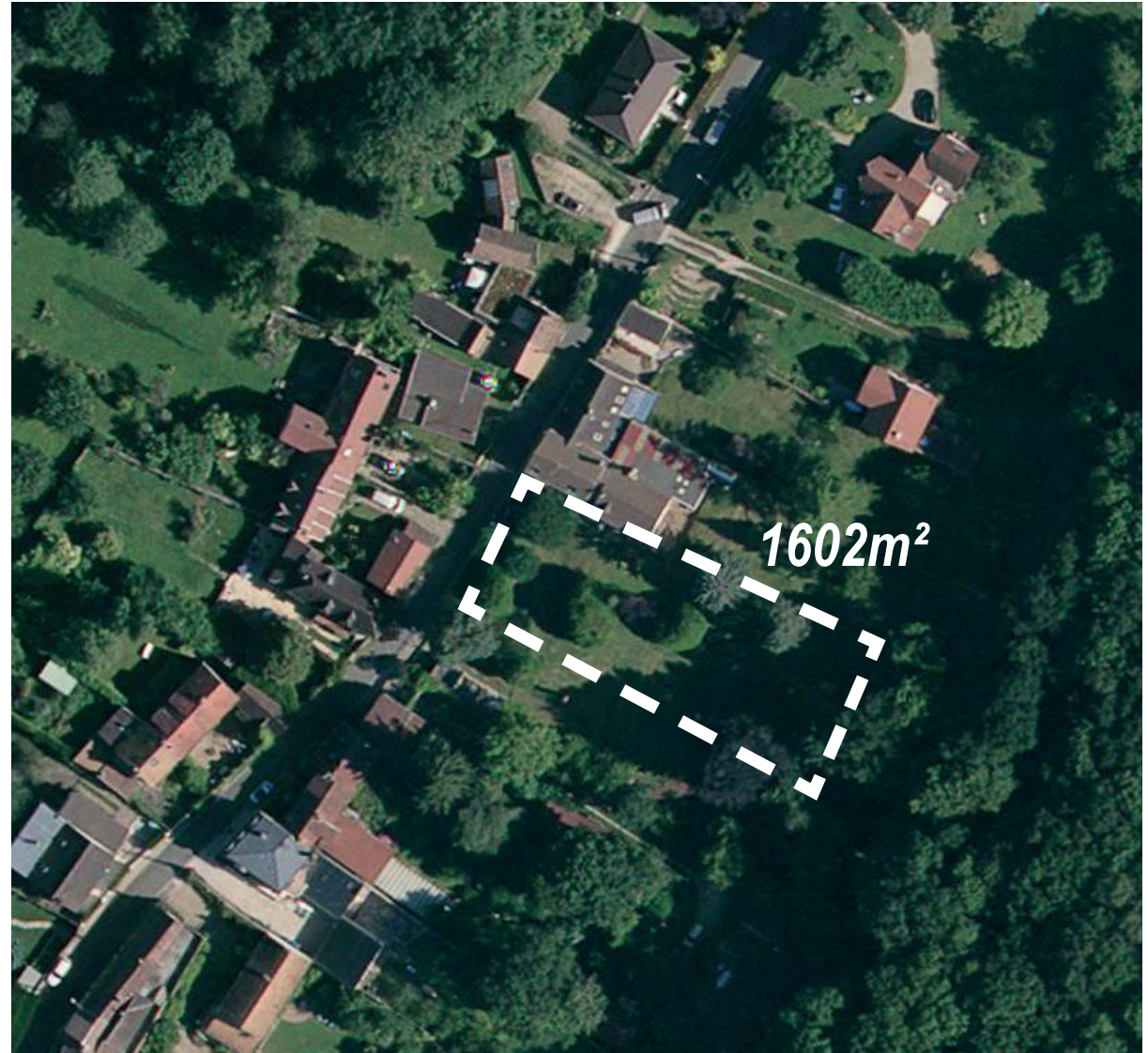


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 1602 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grande parcelle plantée en lisière de bois
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie existante
- * **Relief:** relief léger
- * **Capacité de logements**:** 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -

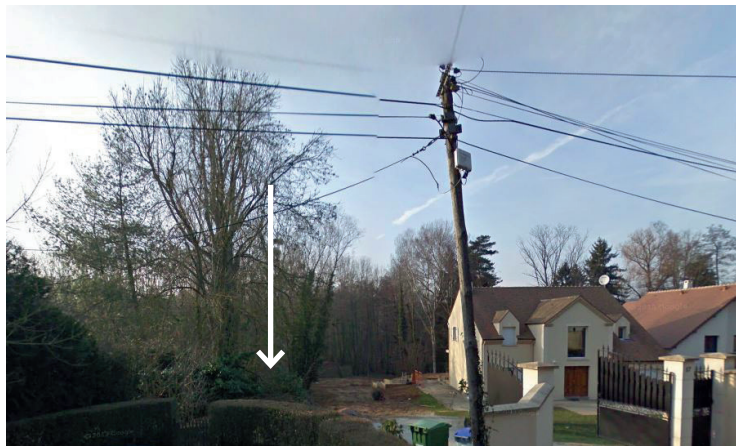


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Potentiel de division
- * **Surface de la parcelle:** 757 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grande parcelle avec bâti sur la propriété
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** léger relief
- * **Capacité de logements**:** 1 ou 2 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

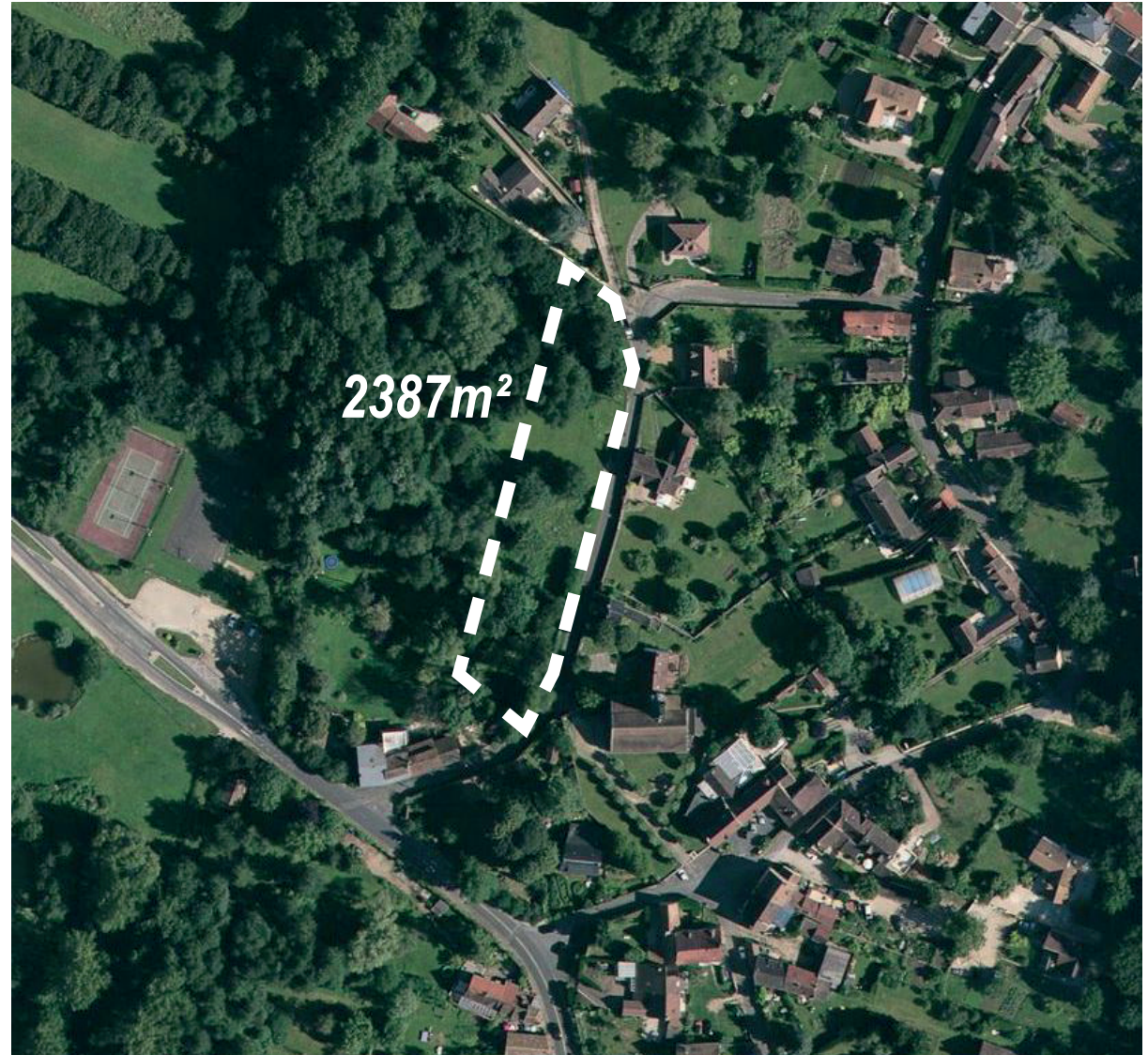


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Espace vert
- * **Surface de la parcelle:** 2387 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grand espace vert ouvert bordé par le bois, situé à proximité du château de la Cour Senlisse
- * **Enveloppe urbaine*:** Centre historique de ville, village ou bourgs
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** léger relief
- * **Capacité de logements**:** 4 ou 5 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +

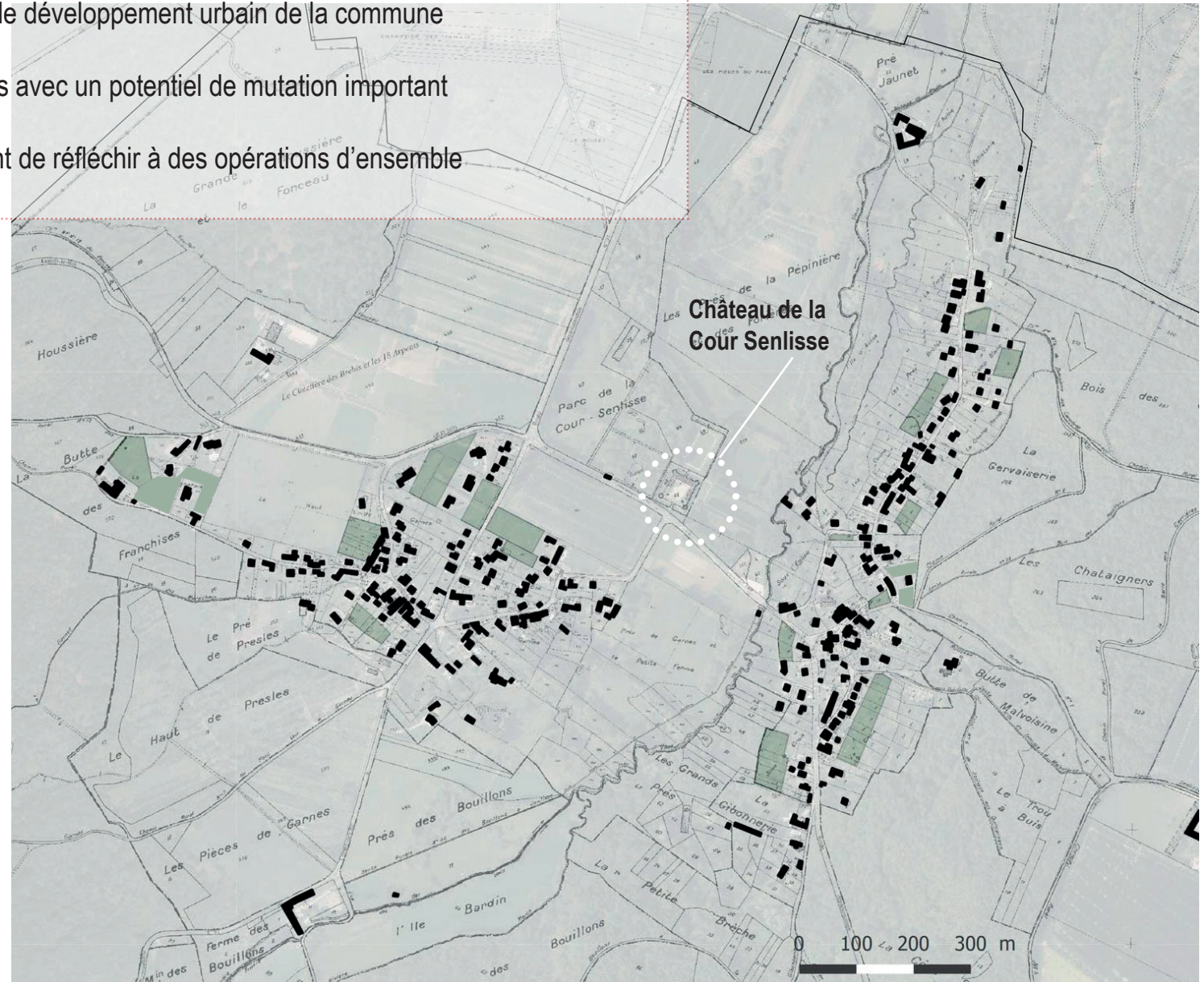


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

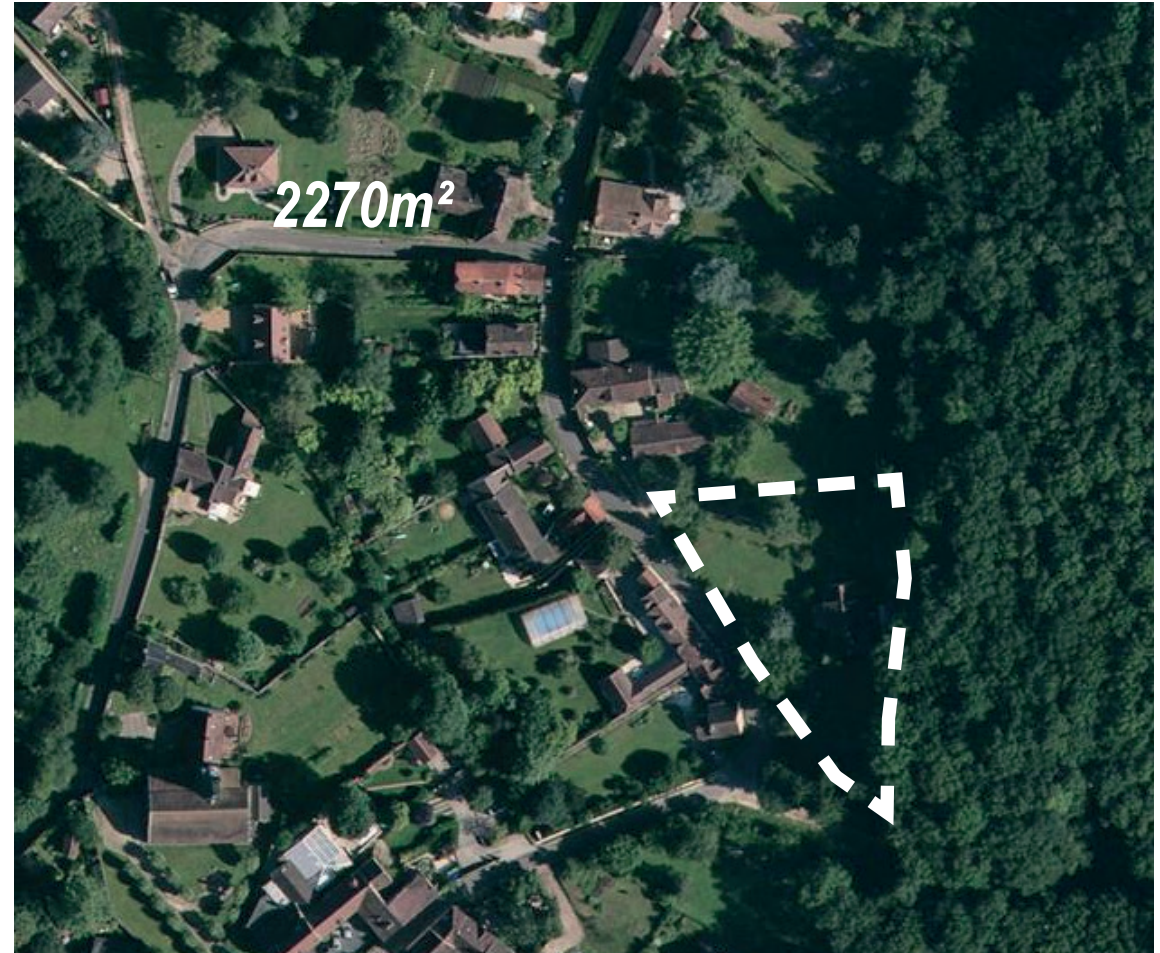
TYOLOGIE «FONDS DE JARDINS» : 46 684m²

- Parcelles stratégiques pour le développement urbain de la commune
- Parcelles encadrées de bâtis avec un potentiel de mutation important
- Grandes surfaces permettant de réfléchir à des opérations d'ensemble



Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 2270 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grand espace de jardin sur propriété bâtie
- * **Enveloppe urbaine*:** Coeur de bourg patrimonial
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** rue du Moulin d'Aulne
- * **Relief:** relief important
- * **Capacité de logements**:** 2 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

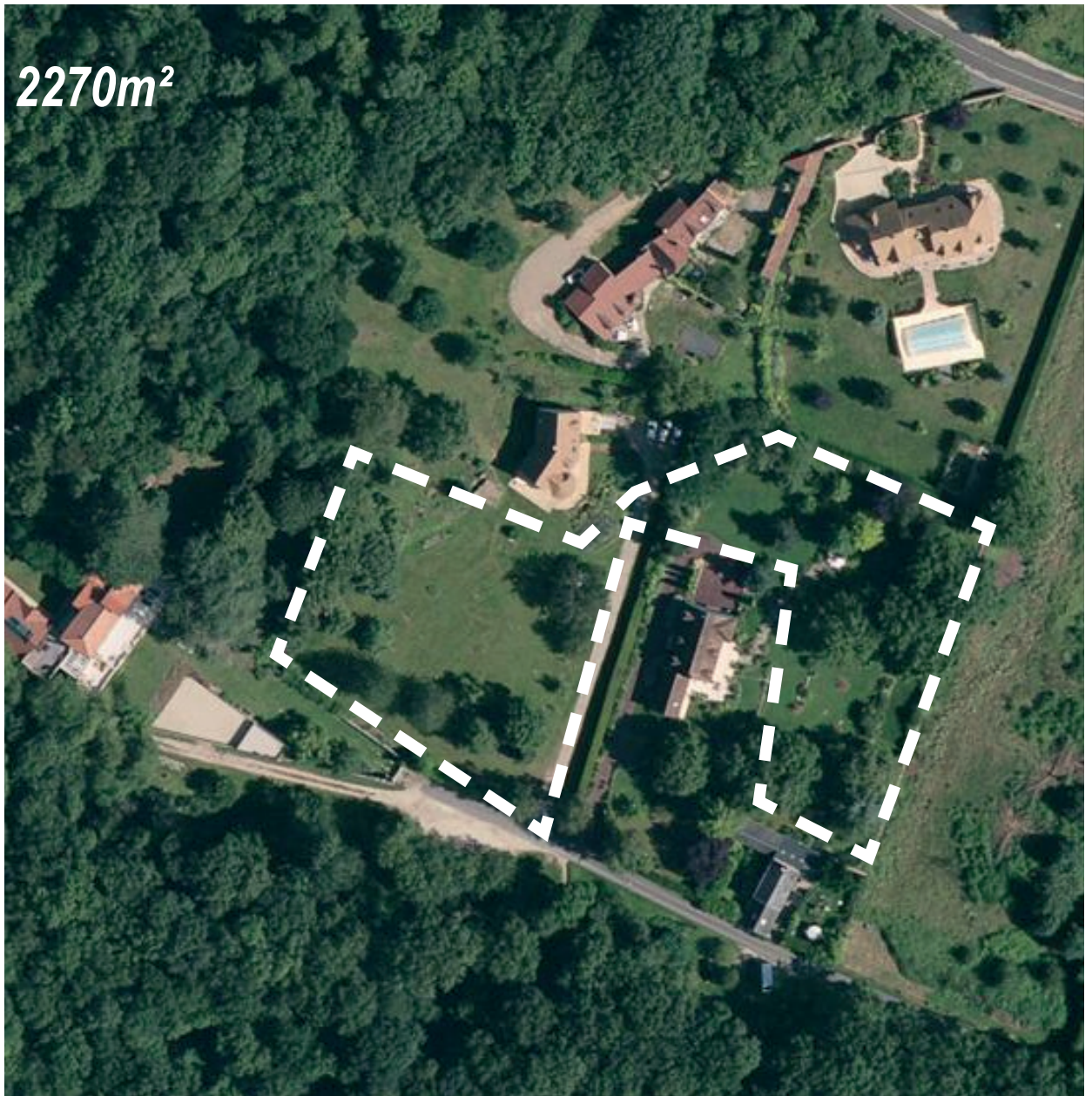


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 6290 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grand espace de jardin sur propriétés bâties
- * **Enveloppe urbaine*:** Hameau
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** voie communal de la Châtaigneraie
- * **Relief:** -
- * **Capacité de logements**:** 6 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

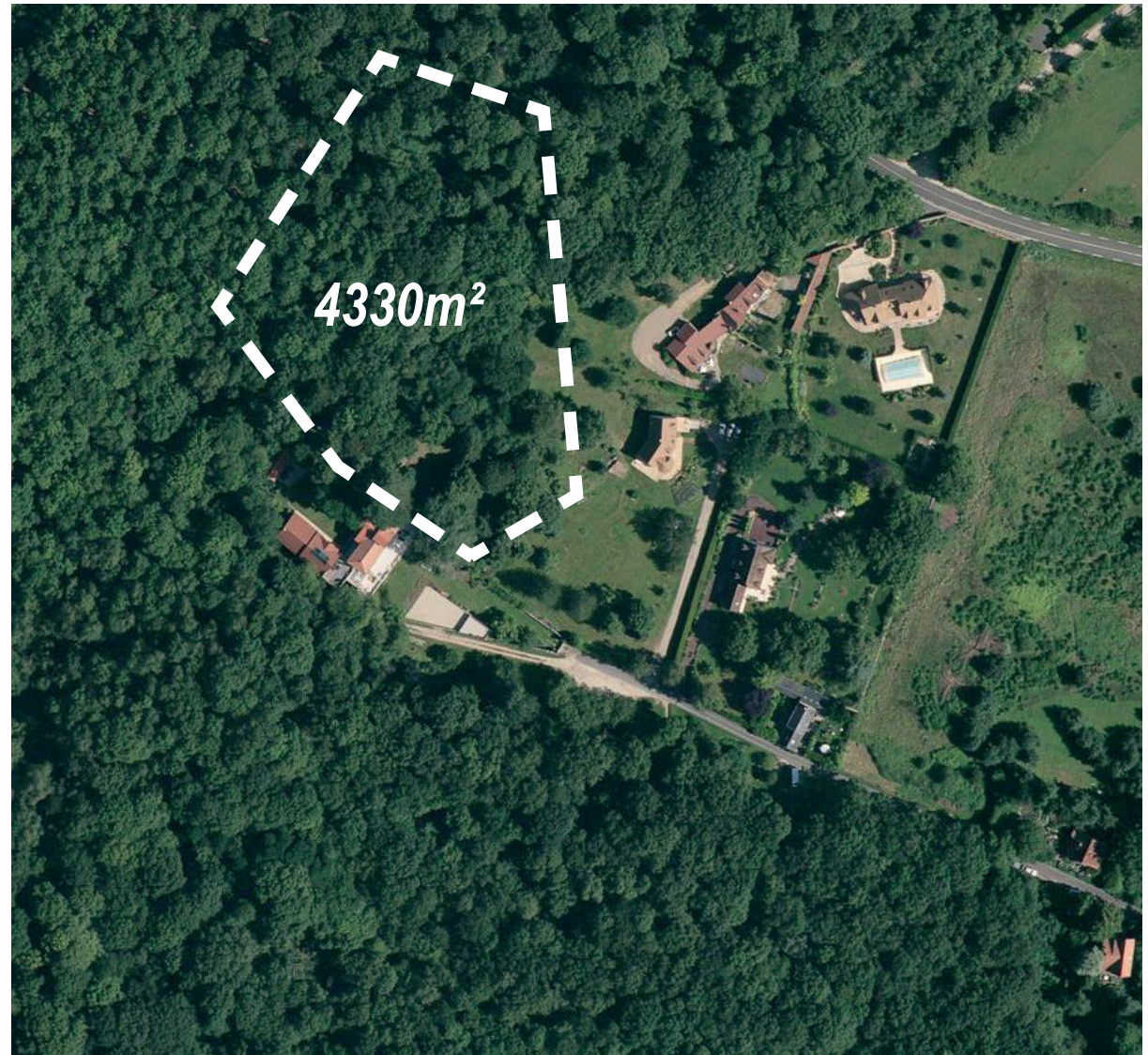


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 4330 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grand espace de jardin sur propriété bâtie
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie au nord
- * **Relief:** relief important
- * **Capacité de logements**:** 8 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 3782 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** ensemble de fonds de jardins. Site ouvert sur le grand paysage
- * **Enveloppe urbaine*:** Centre historique de ville, village ou bourgs + espace préférentiel de densification
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** accès difficile car parcelle en second rang et tissu bâti serré
- * **Relief:** léger relief
- * **Capacité de logements**:** 7 ou 8 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

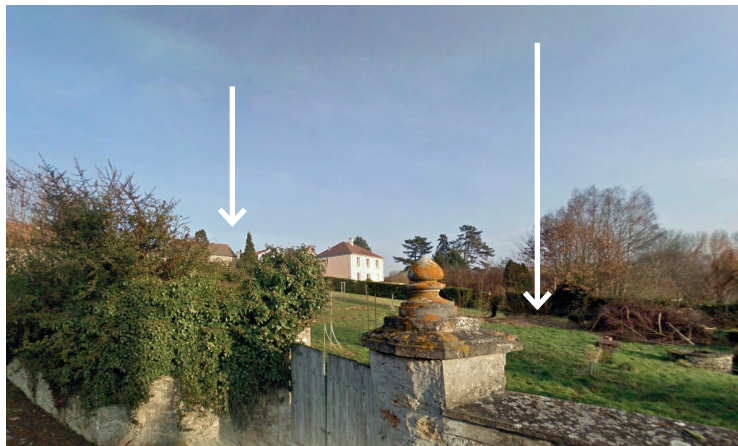


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 2243 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** plusieurs fonds de jardins sur des propriétés bâties
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle accessible depuis le chemin de l'Abreuvoir
- * **Relief:** relief important à intégrer à la réflexion
- * **Capacité de logements**:** 4 à 5 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +

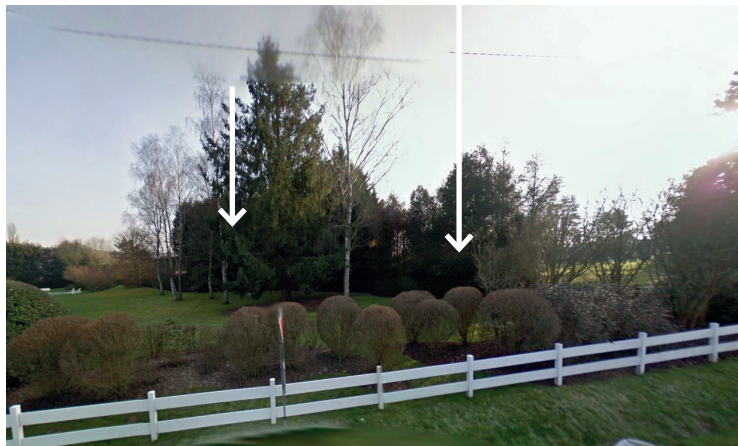
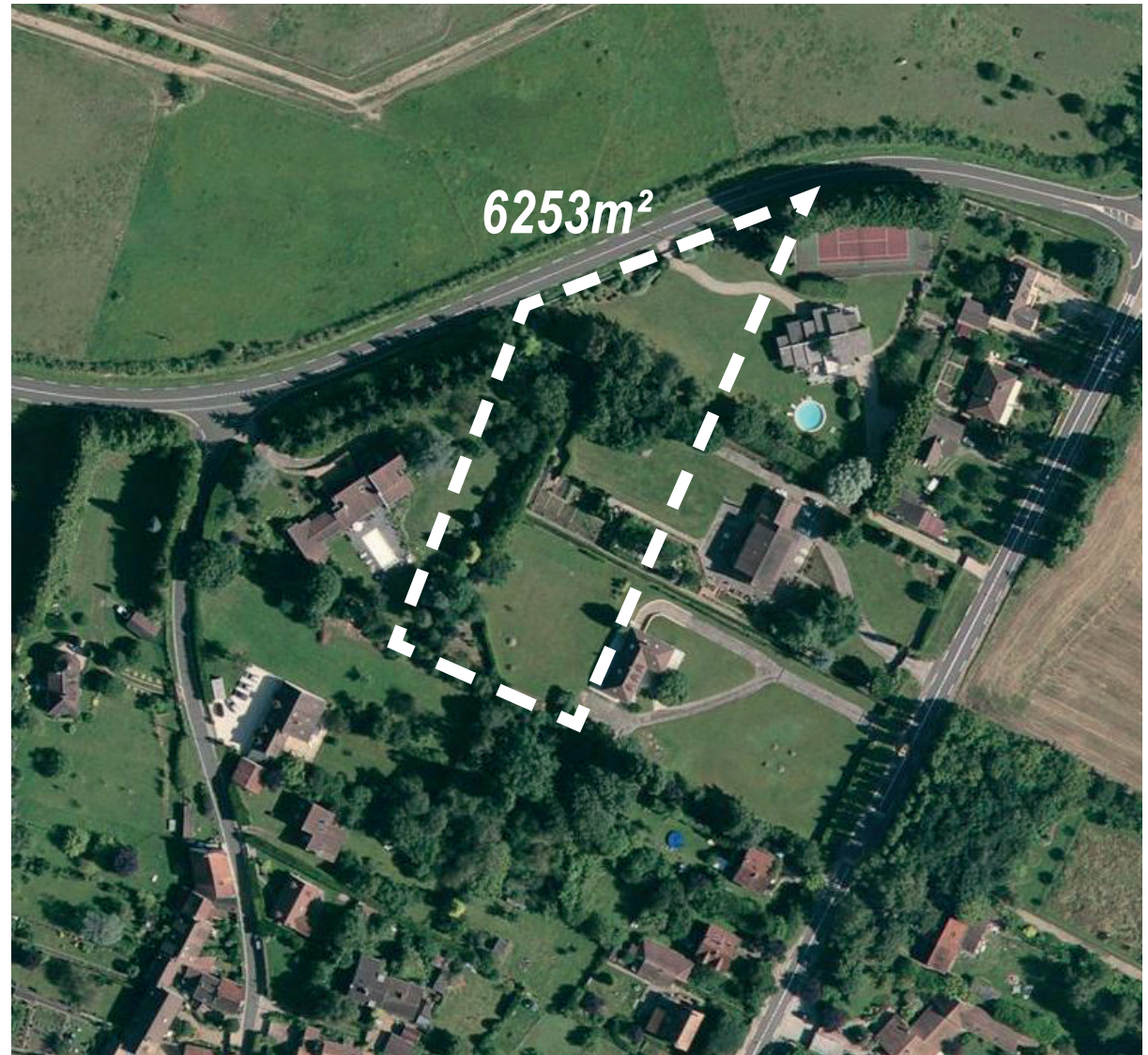


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 6253 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** plusieurs fonds de jardins sur des propriétés bâties
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** proximité avec la Route Départementale 202
- * **Desserte:** parcelle accessible depuis la RD.202
- * **Relief:** relief léger
- * **Capacité de logements**:** 12 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

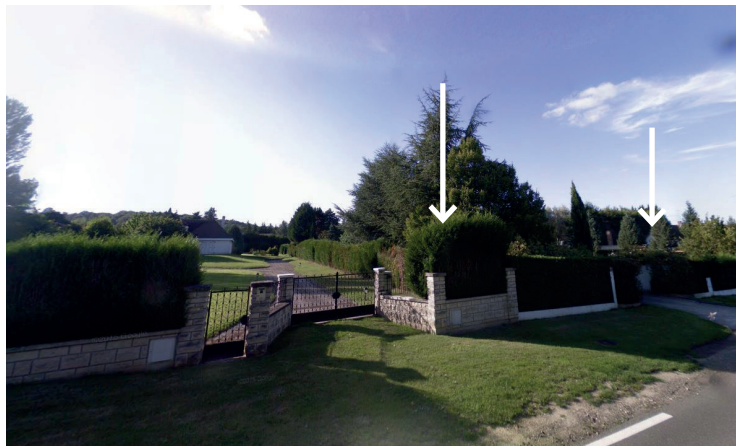
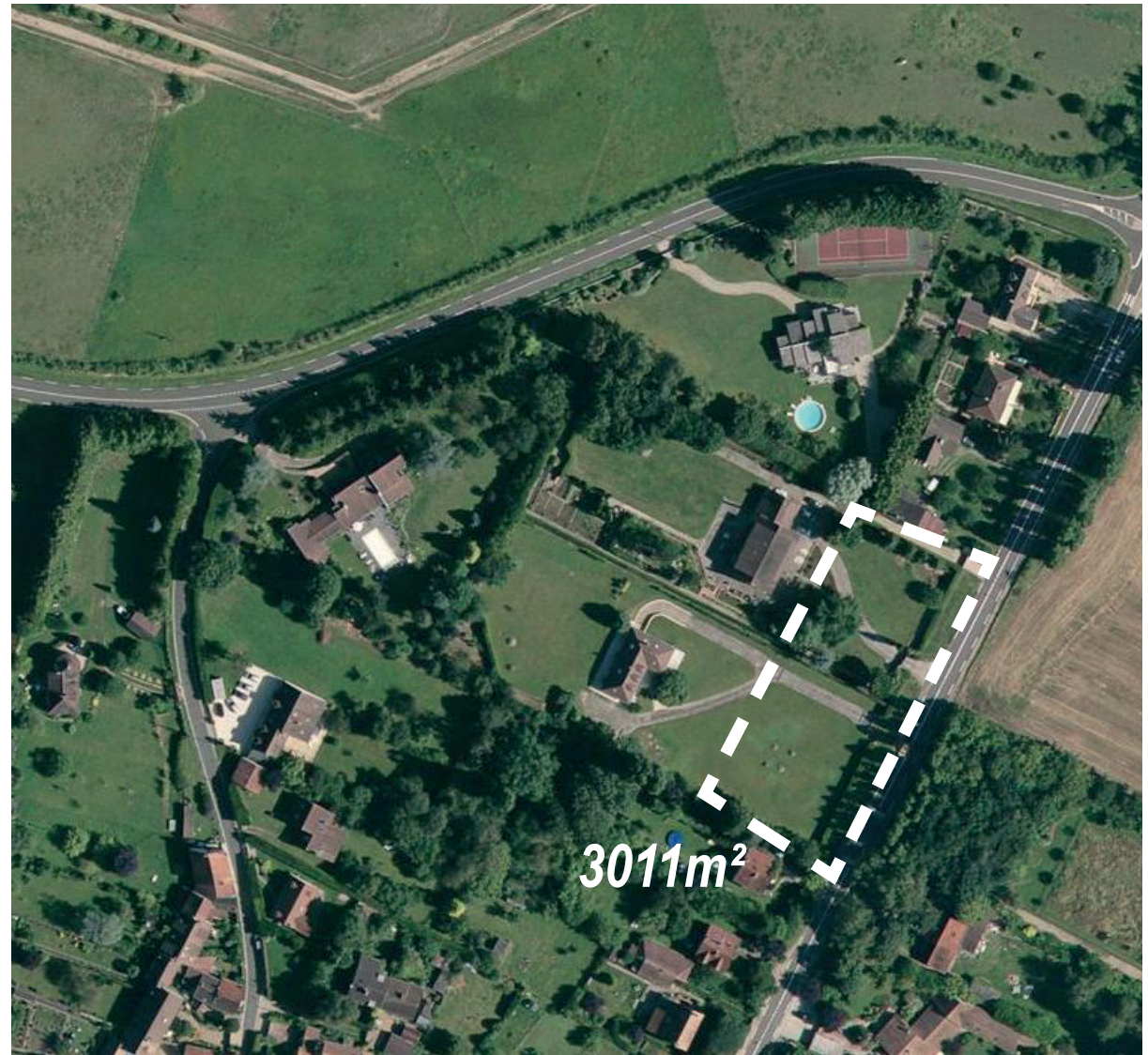


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 3011 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** jardins situés à l'avant de deux propriétés bâties
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle accessible depuis la Rue de Dampierre (gérer les accès pour les maisons situées à l'arrière)
- * **Relief:** peu de relief
- * **Capacité de logements**:** 6 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

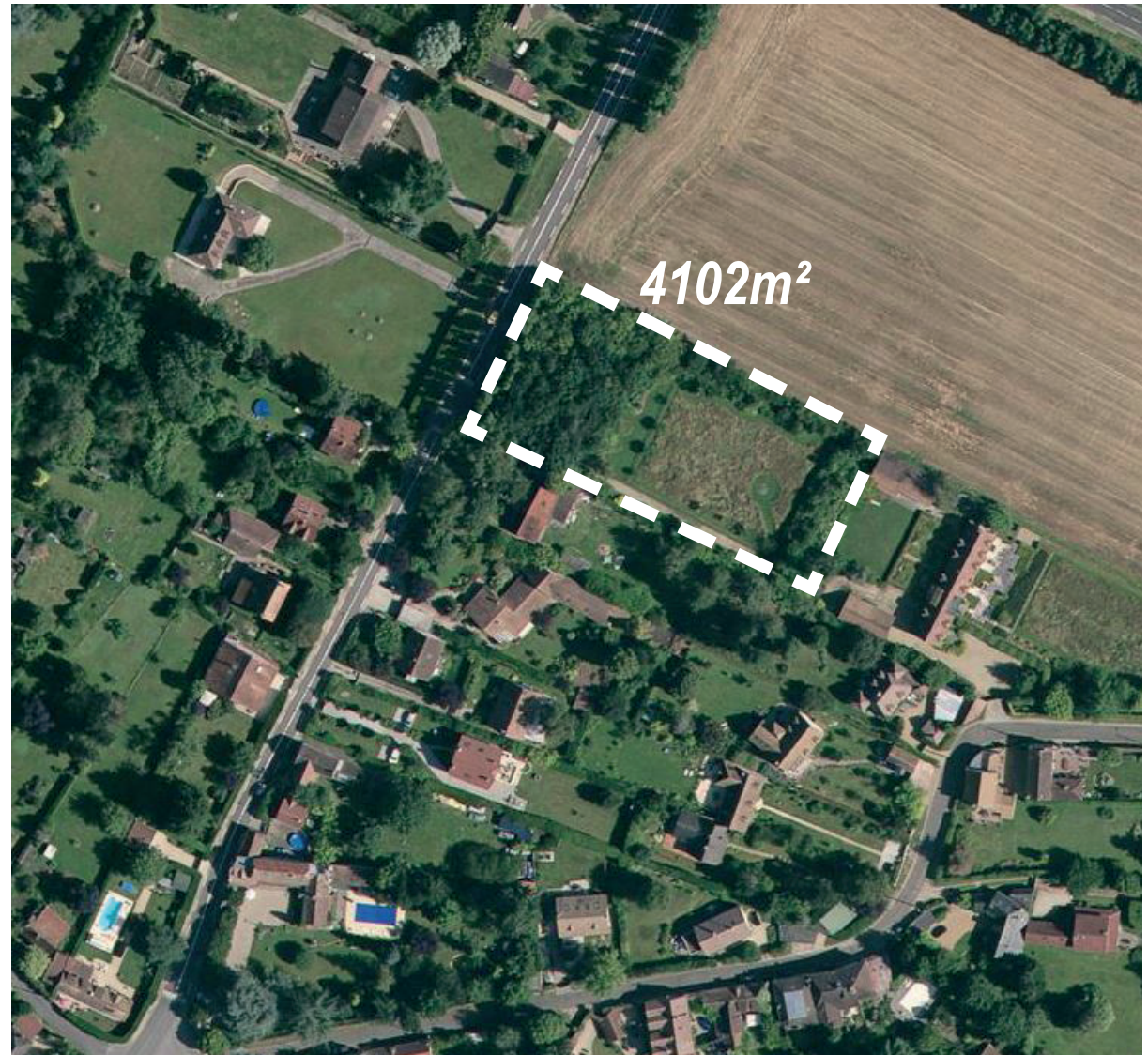


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 4102 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grand fond de jardin, dense en végétation
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** proximité avec la Route de Dampierre
- * **Desserte:** parcelle accessible depuis la Route de Dampierre
- * **Relief:** relief très léger
- * **Capacité de logements**:** 8 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +

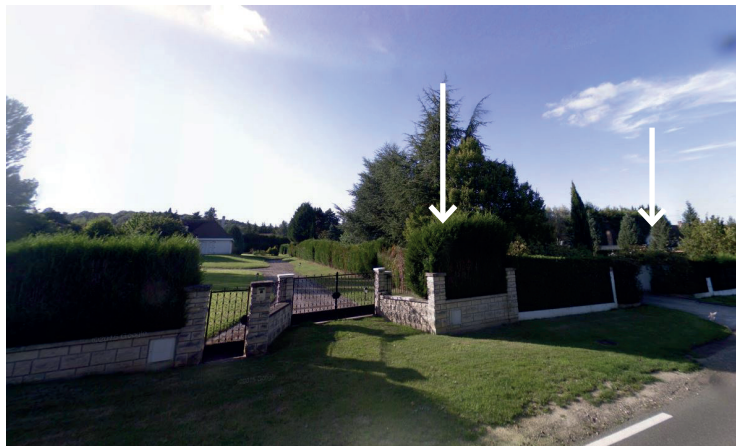


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 1325 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** jardins situés à l'avant de deux propriétés bâties
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle accessible depuis la Rue de Dampierre (gérer les accès pour les maisons situées à l'arrière)
- * **Relief:** peu de relief
- * **Capacité de logements**:** 2 à 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

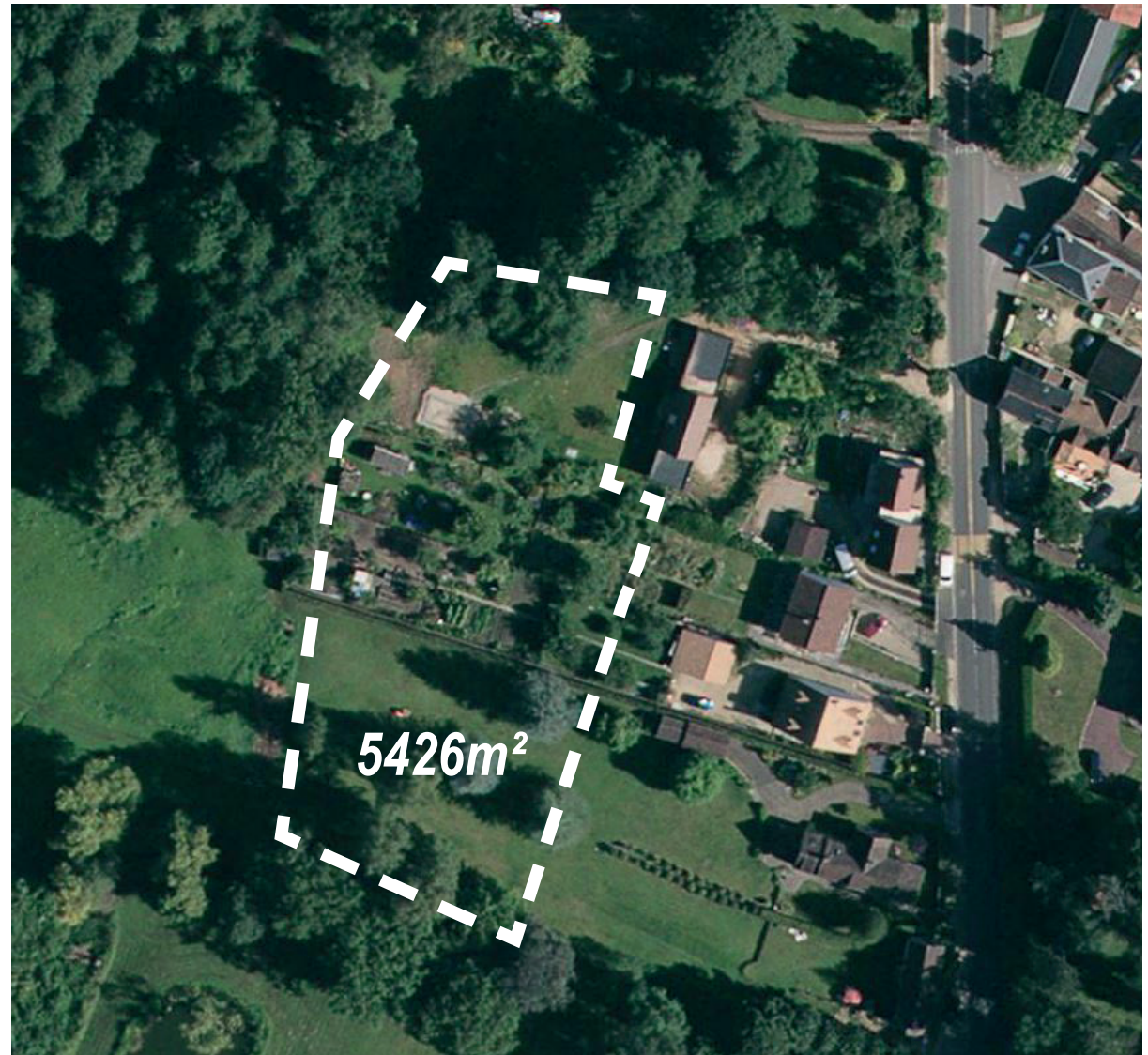


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 5426 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grand fond de jardin
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible + Espace préférentiel de densification
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** accès à créer pour ces parcelles de second rang
- * **Relief:** relief important
- * **Capacité de logements**:** 10 à 11 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 5655 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** jardins situés à l'avant de deux propriétés bâties
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelles en second rang, accès difficile à créer
- * **Relief:** relief marqué
- * **Capacité de logements**:** 11 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -

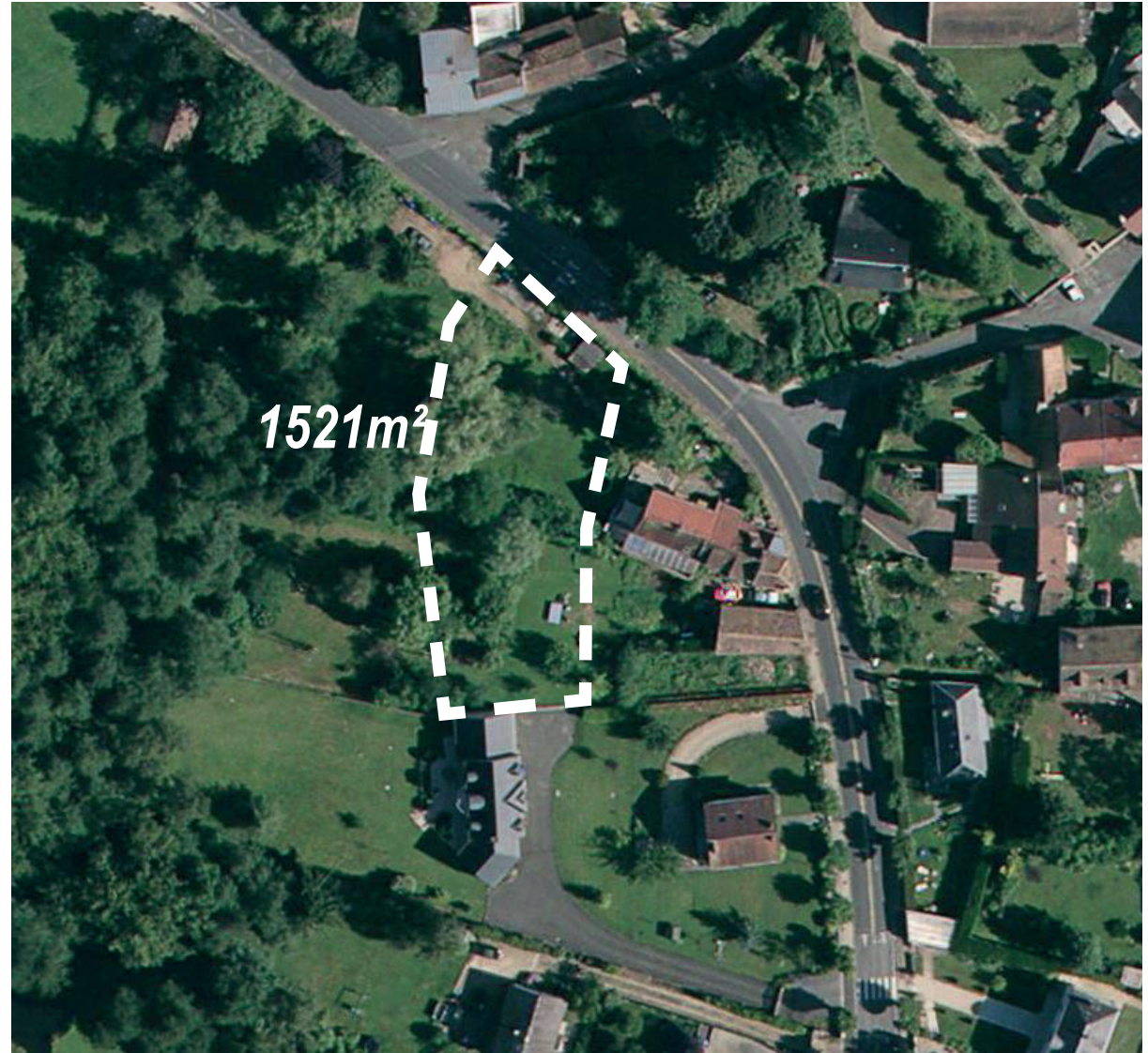


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 1521 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grand fond de jardin sur propriété bâtie
- * **Enveloppe urbaine*:** Centre historique de ville, village ou bourgs + Espace préférentiel de densification
- * **Nuisance(s) à proximité:** proximité avec la Rue de Cernay la Ville
- * **Desserte:** accès à créer depuis la rue principale
- * **Relief:** relief important
- * **Capacité de logements**:** 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

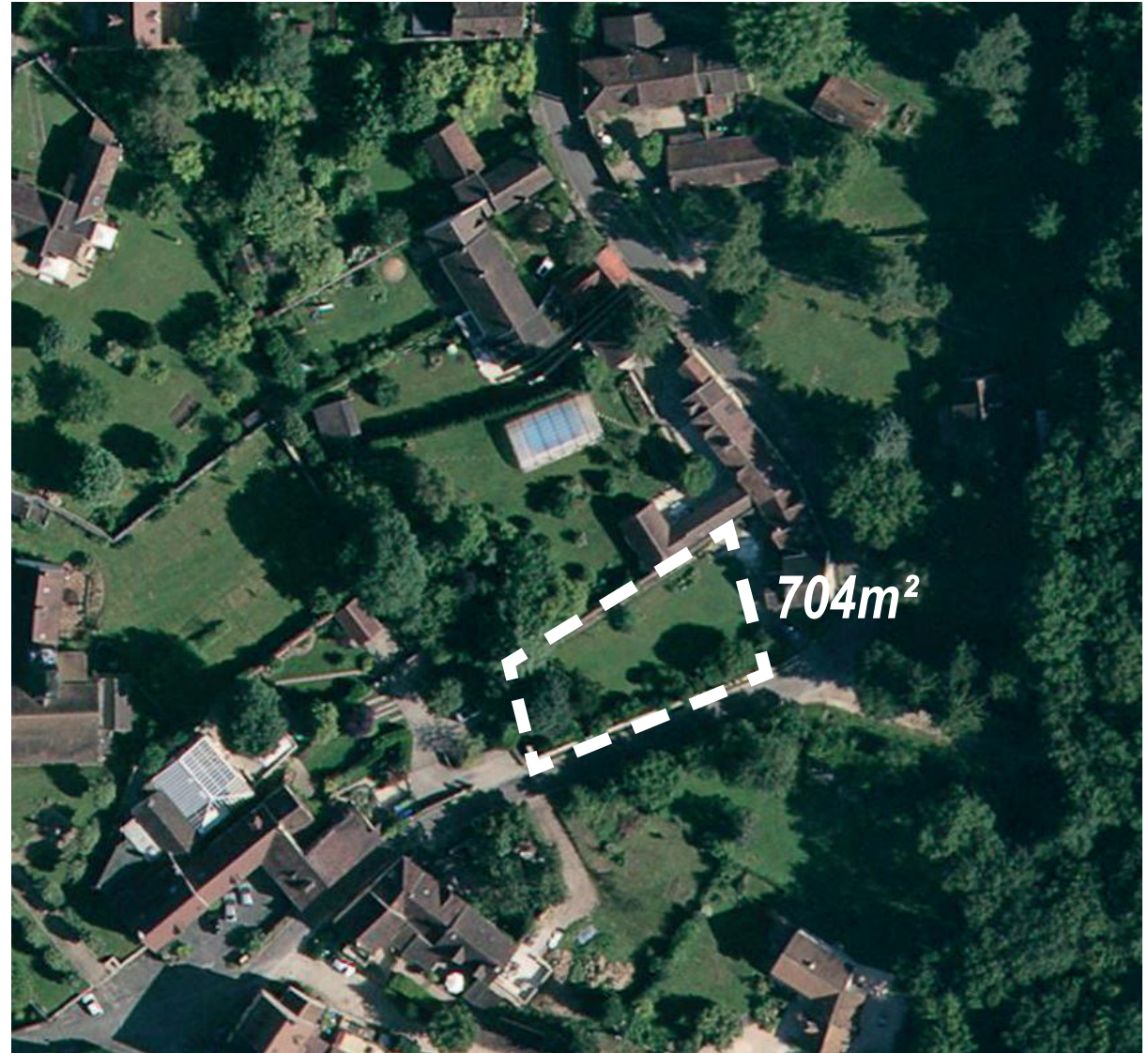


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 704 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** jardin situé à l'arrière d'une propriété bâtie, encadré par un mur de pierre
- * **Enveloppe urbaine*:** Centre historique de ville, village ou bourgs
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle en second rang, accès à créer
- * **Relief:** relief très léger
- * **Capacité de logements**:** 1 ou 2 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -

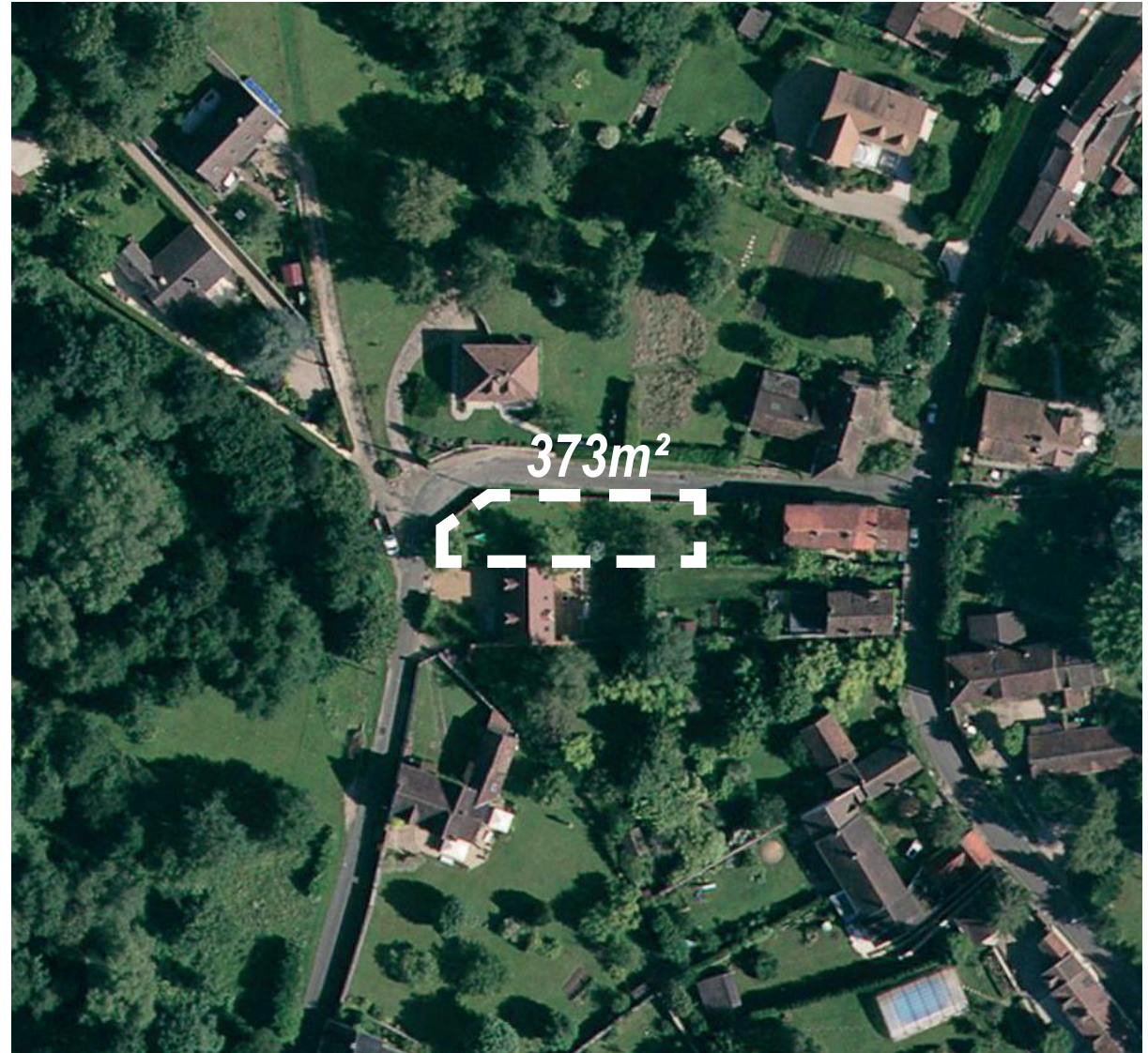


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 373 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** grand fond de jardin sur propriété bâtie aligné sur rue
- * **Enveloppe urbaine*:** Centre historique de ville, village ou bourgs
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** accès à créer depuis la Rue du Couvent
- * **Relief:** relief très léger
- * **Capacité de logements**:** 1 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +

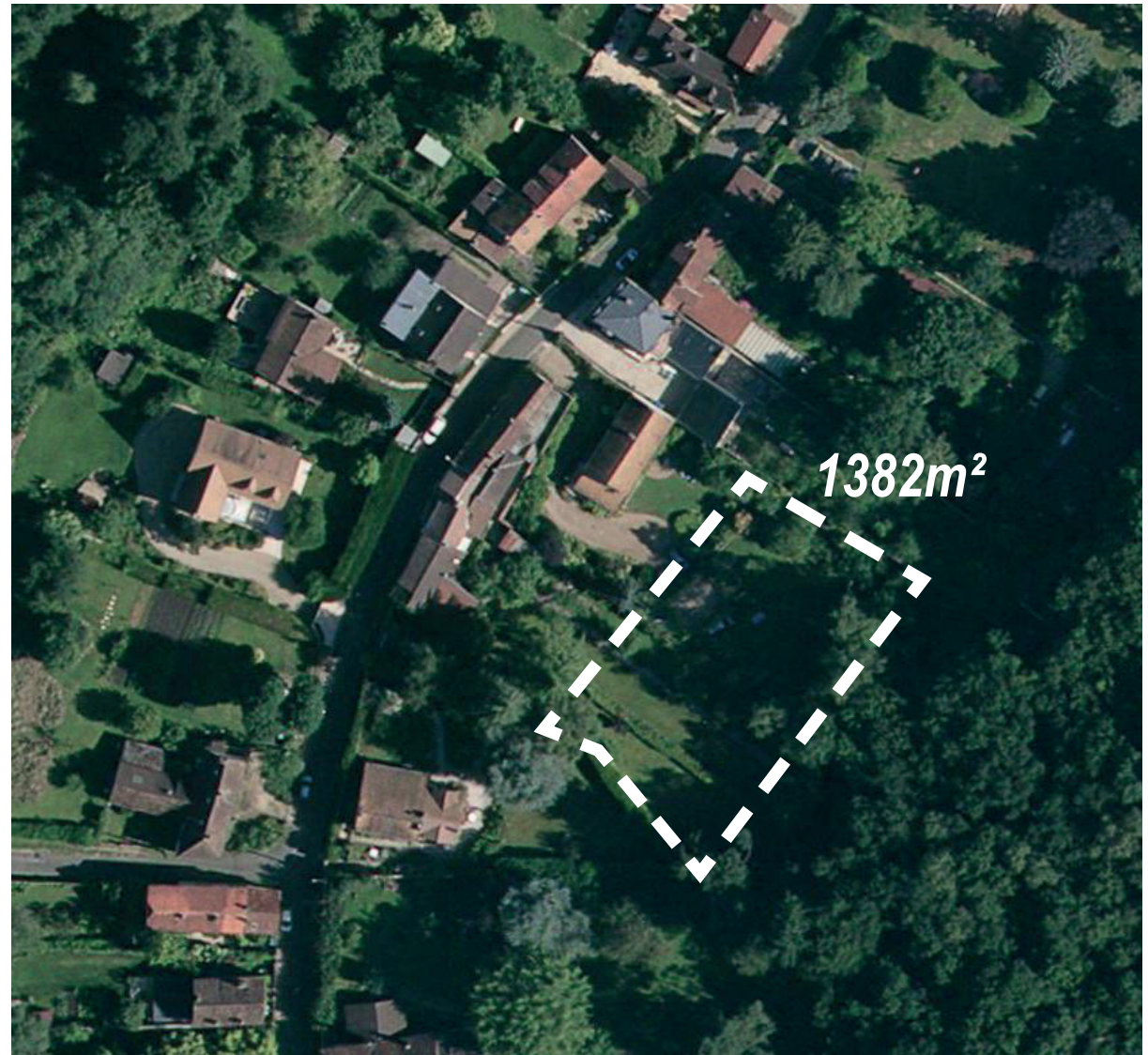


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 1382 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** jardins en second rang sur des propriétés privées bâties
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle en second rang, accès difficile
- * **Relief:** relief important
- * **Capacité de logements**:** 2 ou 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -

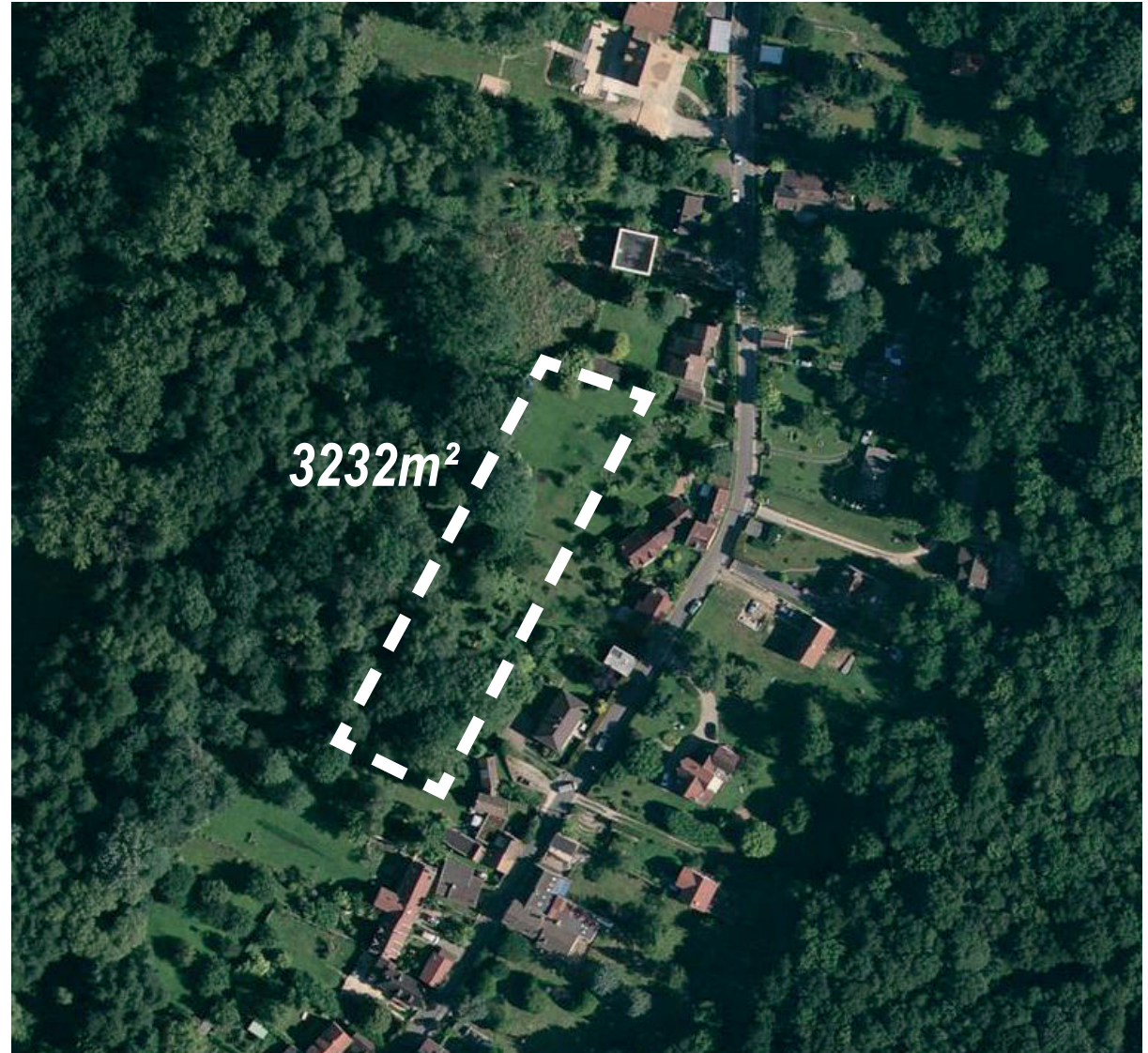


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 3232 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** jardins en second rang sur des propriétés bâties
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** accès très difficile, tissu bâti serré au premier rang
- * **Relief:** relief important
- * **Capacité de logements**:** 6 à 7 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 1753 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** jardin en second rang sur propriété bâtie
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** parcelle en second rang, accès à créer
- * **Relief:** relief important
- * **Capacité de logements**:** 3 à 4 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** -

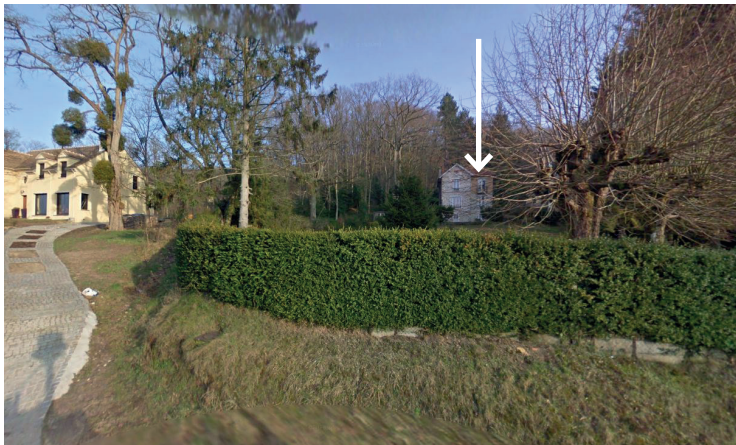
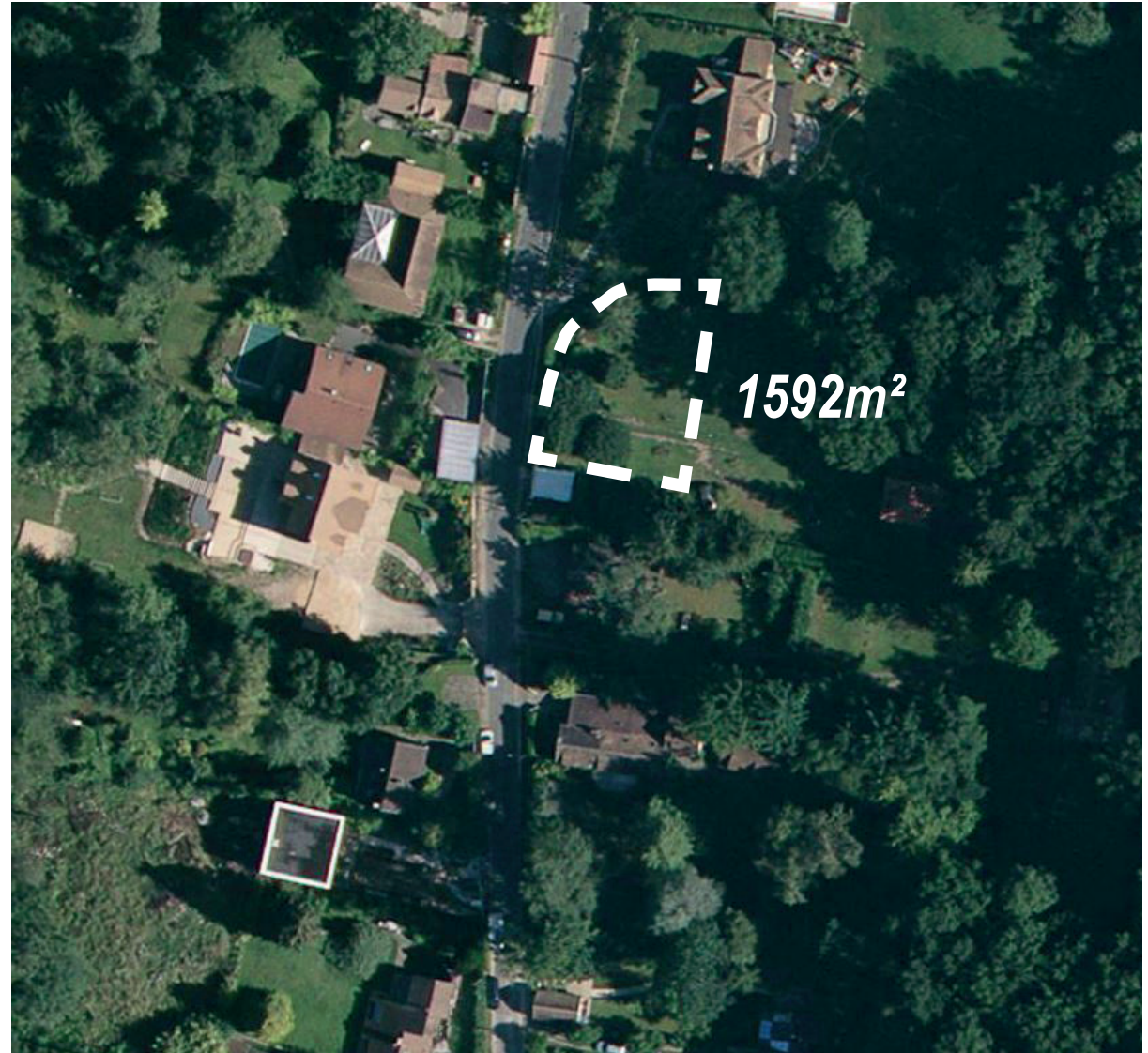


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Fond de jardin
- * **Surface de la parcelle:** 1592 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** propriété bâtie: jardin situé à l'avant du bâti, le long de la rue
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** -
- * **Desserte:** accès possible directement sur la rue
- * **Relief:** relief important
- * **Capacité de logements**:** 3 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~

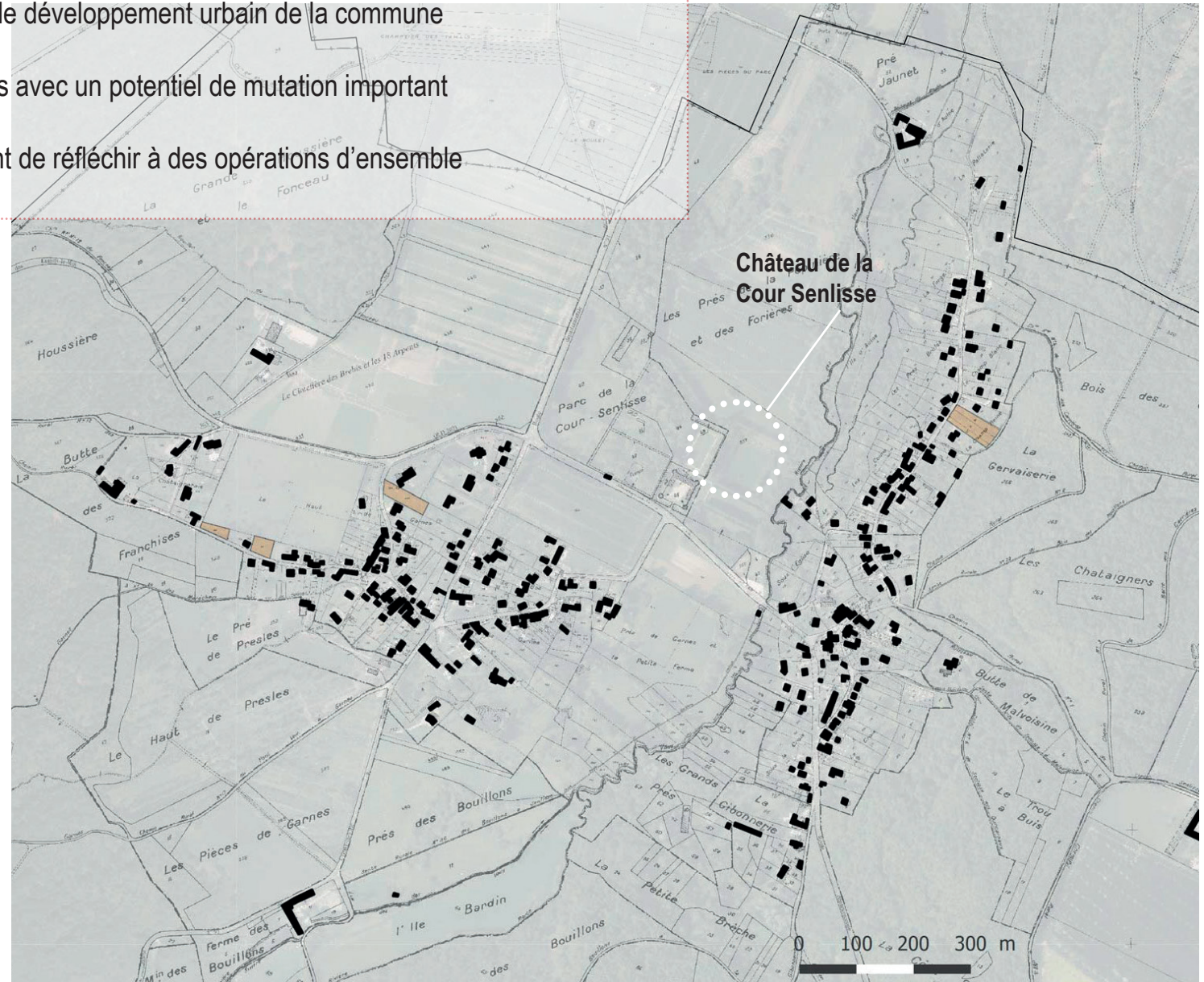


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

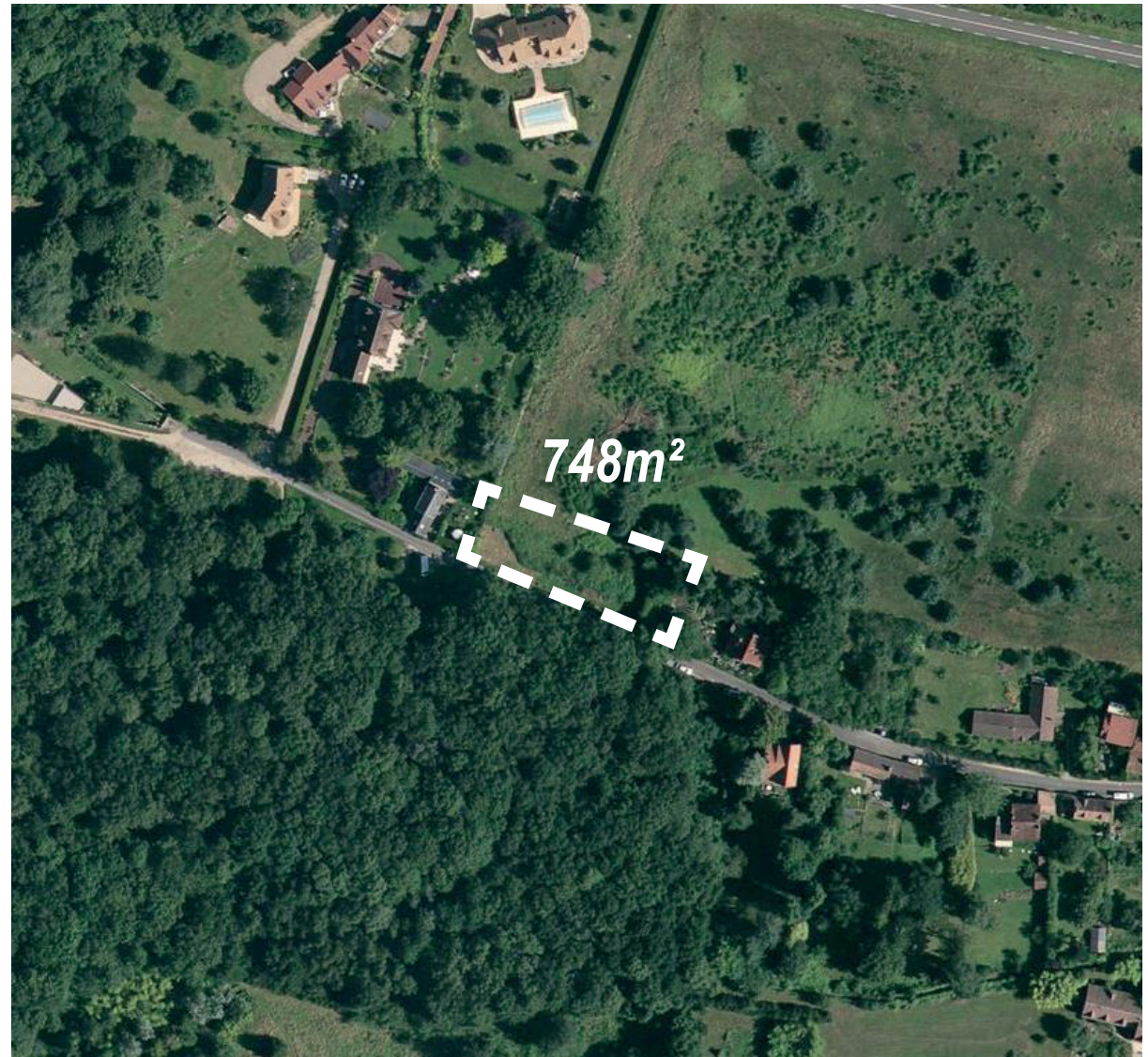
TPOLOGIE «DENT CREUSE» : 6 927m²

- Parcelles stratégiques pour le développement urbain de la commune
- Parcelles encadrées de bâtis avec un potentiel de mutation important
- Grandes surfaces permettant de réfléchir à des opérations d'ensemble



Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Dent creuse
- * **Surface de la parcelle:** 748 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** parcelle nue ouverte sur le grand paysage
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** aucune
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** léger relief sur la parcelle
- * **Capacité de logements**:** 1 à 2 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Dent creuse
- * **Surface de la parcelle:** 1085 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** parcelle en friche ouverte sur le grand paysage
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** aucune
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** léger relief sur la parcelle
- * **Capacité de logements**:** 2 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Dent creuse
- * **Surface de la parcelle:** 3162 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** parcelle nue en longueur, plantée et encadré par deux parcelles bâties
- * **Enveloppe urbaine*:** Ensemble urbain diffu et/ou sensible
- * **Nuisance(s) à proximité:** aucune
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** relief marqué sur la parcelle
- * **Capacité de logements**:** 6 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +

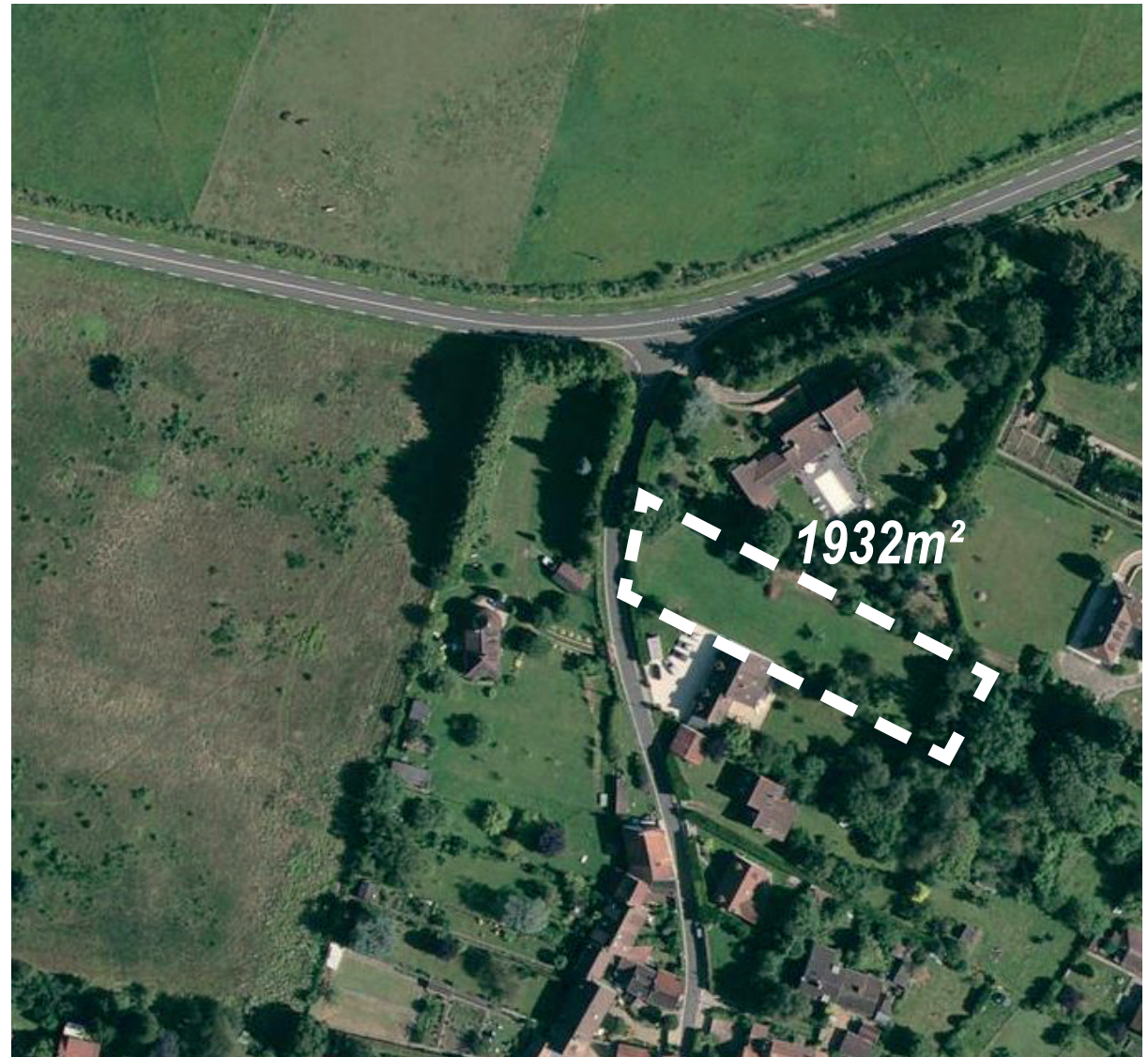


* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

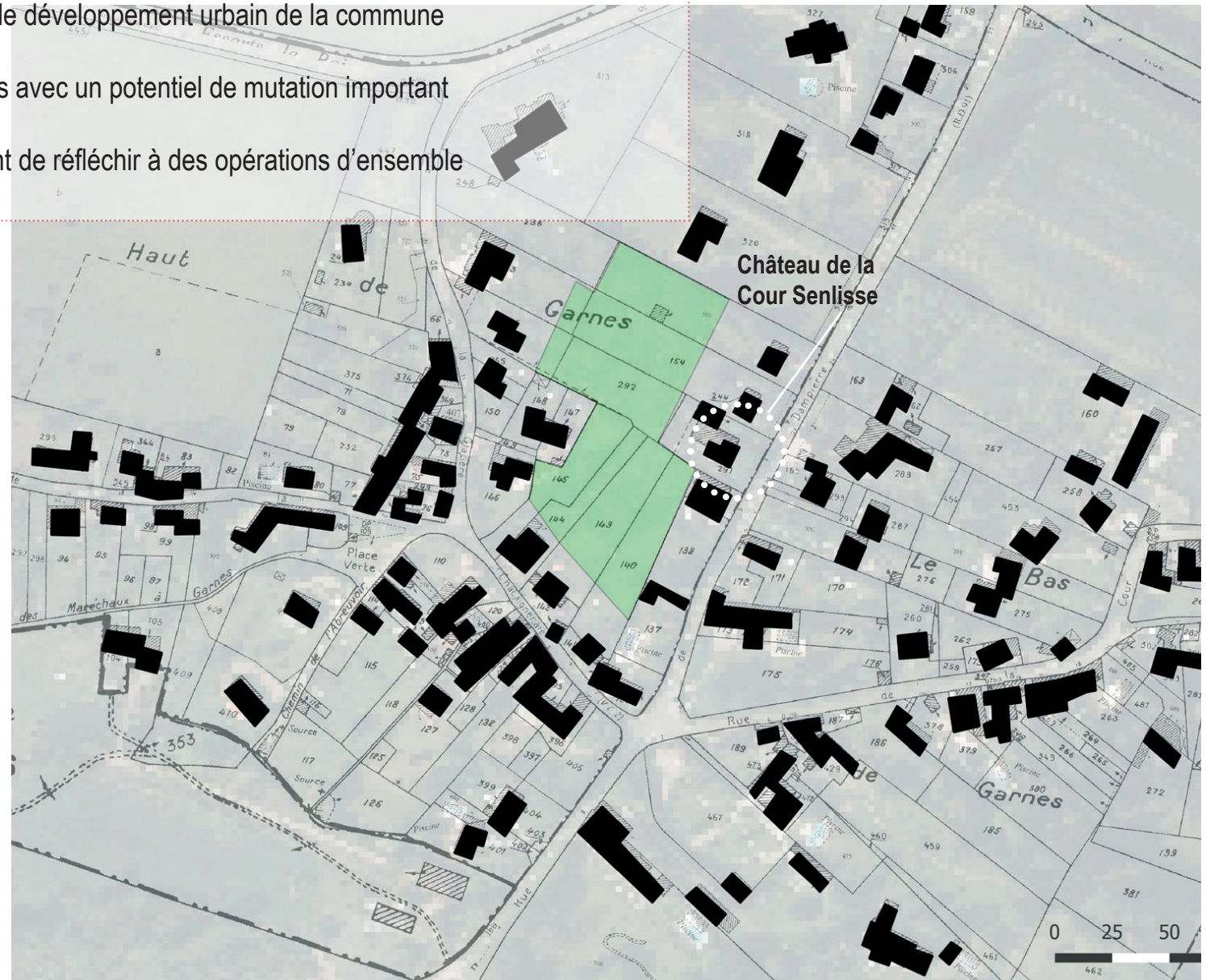
Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Dent creuse
- * **Surface de la parcelle:** 1932 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** parcelle nu pincée entre deux parcelles bâties
- * **Enveloppe urbaine:** Espace préférentiel de densification
- * **Nuisance(s) à proximité:** aucune
- * **Desserte:** parcelle accessible par la voie
- * **Relief:** absence de relief sur la parcelle
- * **Capacité de logements:** 3 ou 4 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** +



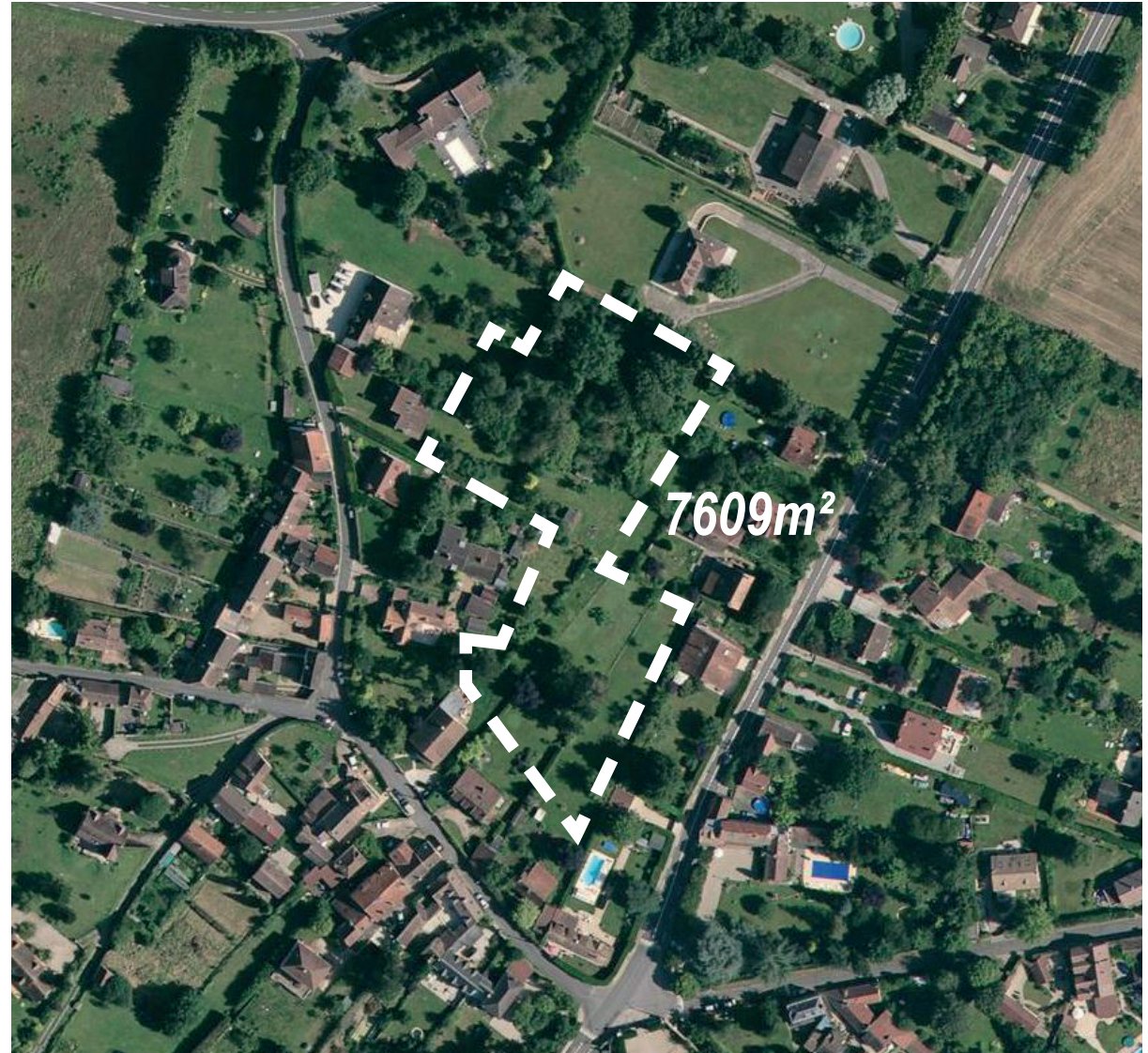
TYOLOGIE «CŒUR D'ÎLOT» : 7 609m²

- Parcelles stratégiques pour le développement urbain de la commune
- Parcelles encadrées de bâtis avec un potentiel de mutation important
- Grandes surfaces permettant de réfléchir à des opérations d'ensemble



Composantes de la parcelle identifiée

- * **Typologie de parcelle:** Cœur d'îlot
- * **Surface de la parcelle:** 7609 m²
- * **Caractéristique de la propriété:** plusieurs jardins sont regroupés en cœur d'îlot, encadré par un tissu bâti
- * **Enveloppe urbaine*:** Espace préférentiel de densification
- * **Nuisance(s) à proximité:** aucune
- * **Desserte:** difficile d'accès, parcelles enclavées en second rang
- * **Relief:** relief léger
- * **Capacité de logements**:** 14 ou 15 nouveaux logements
- * **Projet pressenti:** habitat individuel
- * **Avis sur la mise en œuvre:** ~



* Analyse effectuée par le PNR

** Capacité de développement urbain transmise par le PNR: 20 logmts/Ha

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SENLISSE

RAPPORT DE PRESENTATION RESUME NON TECHNIQUE

ARRETE LE

31 mars 2017

APPROUVE LE

04 juillet 2018

PIECE DU PLU

1.3



SOMMAIRE

1. SITE ET SITUATION	4
1.1. Le territoire, les objectifs de l'élaboration du PLU.....	4
1.2. Le contexte supra-communal.....	6
2. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
3. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT	15
4. LES OBJECIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE	17
4.1. Les zones urbaines.....	17
4.2. La zone à urbaniser.....	19
4.2. Les zones naturelles.....	19
4.3. Les zones agricoles.....	20
5. LES AUTRES OBJECIFS POURSUIVIS PAR LE PLU	21
5.1. Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu en préservant les caractéristiques urbaines locales.....	21
5.2. Intégrer la protection de l'environnement et la qualité paysagère.....	22
5.3. Encadrer l'évolution du bâti ancien.....	23
5.4. La protection des lisières des massifs boisés.....	23
5.5. Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles et reconnaître les différentes sensibilités à l'intérieur de ces espaces.....	23
5.6. Préserver les vues sur le grand paysage.....	23
6. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	24

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. »

1 SITE ET SITUATION

1.1. Le territoire, les objectifs de l'élaboration du PLU



Source www.geoportail.com

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 par le Schéma régional d'Île-de-France (SDRIF) sur Saint-Quentin-en-Yvelines, Trappes et Maurepas, 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 pris la décision de lancer la révision du Plan d'occupation des sols et d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

« Depuis l'entrée en vigueur du POS en 2012, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évolué, en particulier avec la loi dite « Grenelle II » et la loi ALUR, vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles. La nouvelle charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ainsi que le SDRIF révisé créent un nouveau cadre supra-communal qu'il est tenu de prendre en compte. Le POS ne répond plus aux exigences actuelles en termes de qualité de vie, d'aménagement et de développement durable. »

Les principaux objectifs communaux de la révision 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.

La commune doit également prendre en compte les documents supra-communaux :

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)
- La Charte du Parc Naturel Régionale de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR)

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.



1.2. Le contexte supra-communal

LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE

Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations du SDRIF qui prévoit notamment pour la commune :

- Armature territoriale :

Senlisse 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 Senlisse.

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%.

- 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.»

LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Les principales orientations de la Charte du Pnr HVC concernant la commune de Senlisse et spatialisées dans son Plan de parc concernent :

- Les 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 de la Haute Vallée de Chevreuse

- Les secteurs paysagers prioritaires :

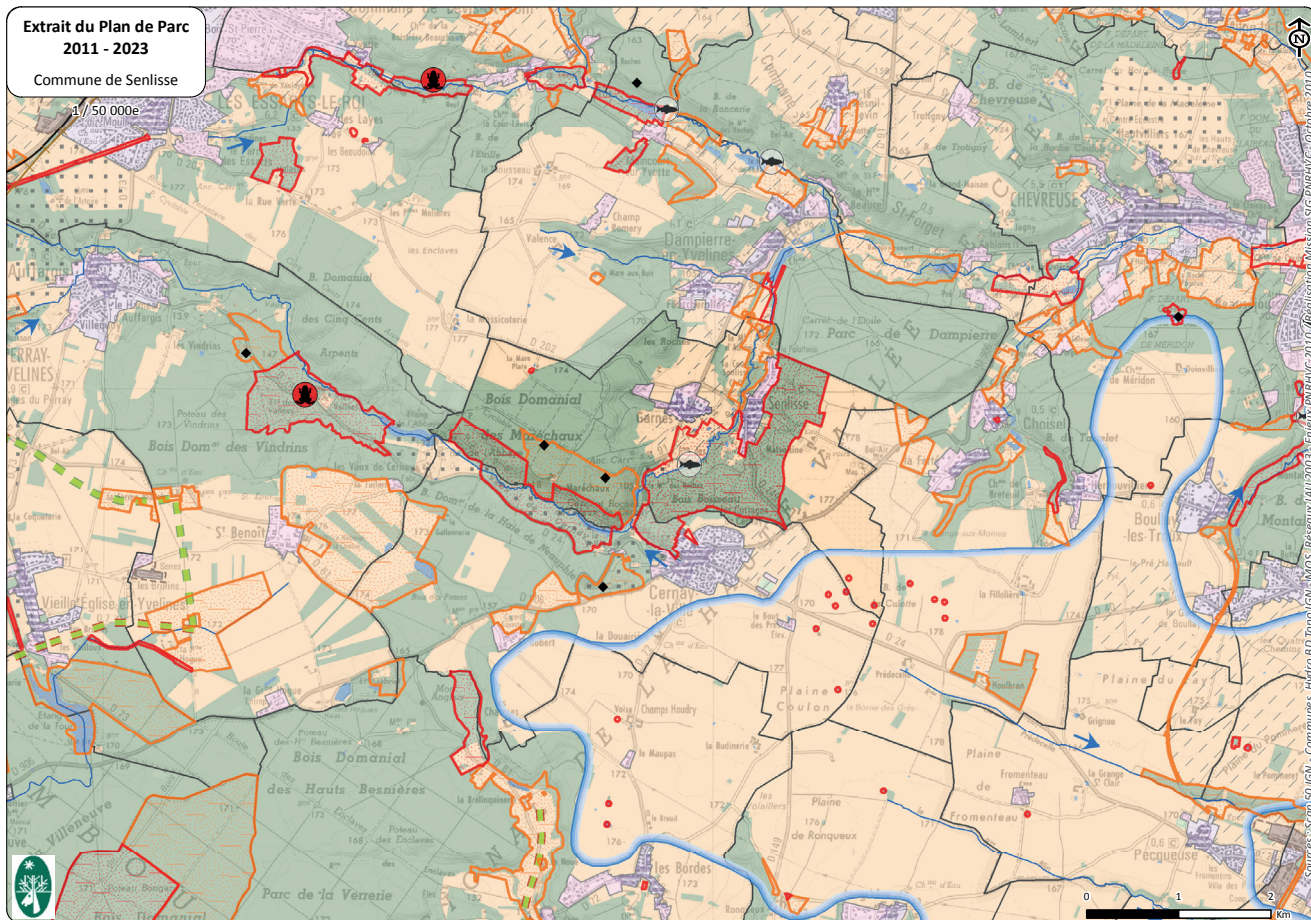
L'ensemble des paysages exceptionnels ou les périmètres paysagers prioritaires repérés au Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sont pris en compte dans le zonage du PLU.

- Les sites de biodiversité remarquables (SBR) et les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) :

Les SBR et ZIEC inscrits au Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sont traduits dans le PLU au travers de sous-secteurs des zones naturelles et agricoles pour protection.

- Les continuités écologiques:

La continuité écologique de la vallée du Ru des Vaux est particulièrement prise en compte et mise en valeur dans le projet de PLU de la commune.



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

Senlisse 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.

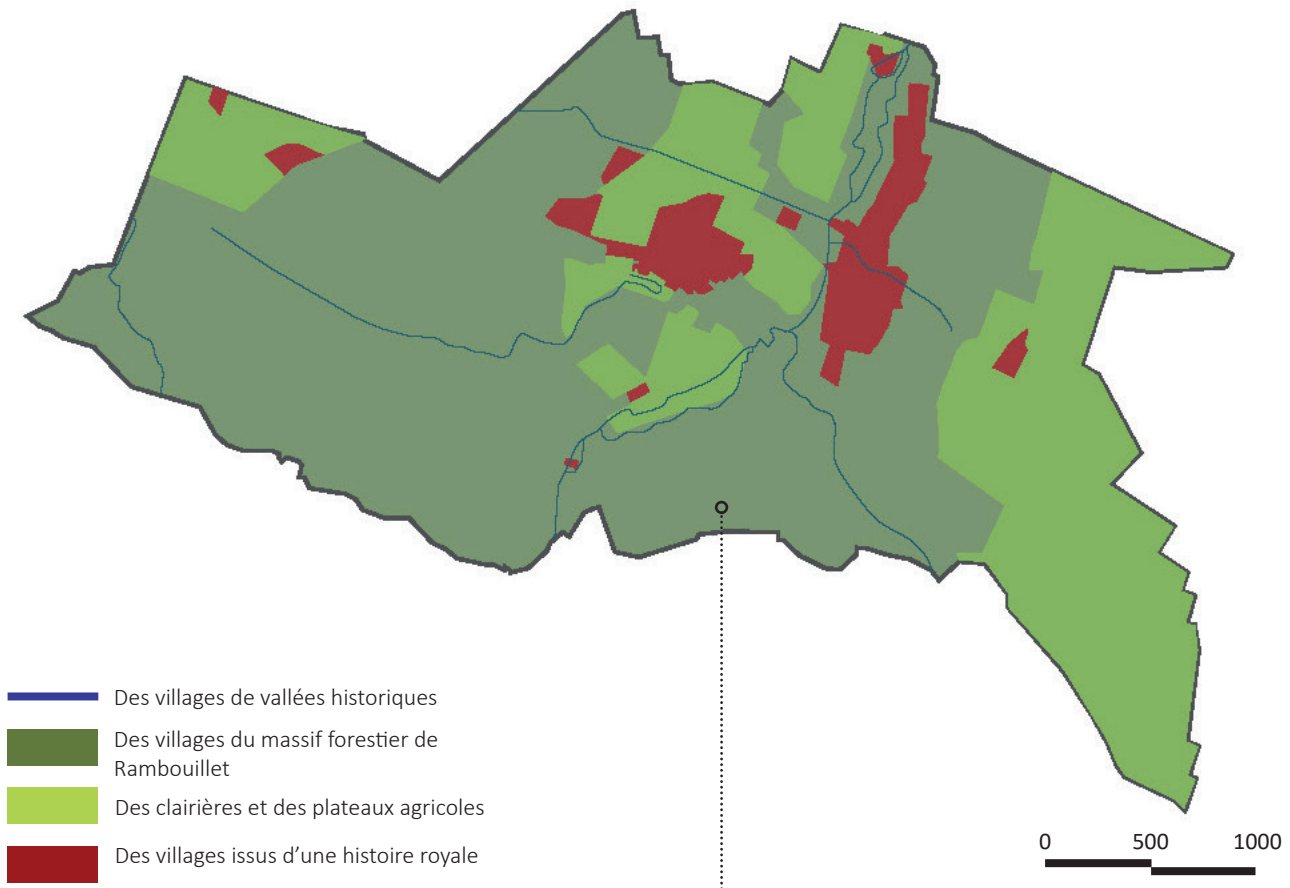
Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé 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. »

2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La commune de Senlisse est composée de quatre grandes entités paysagères, qui sont de véritables clés de lectures du développement historique de la commune. La commune s'est très 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 topographie ménageant les vues

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 lisibilité du grand paysage. Ces filtres sont très présents dans la vallée centrale entre bourg et hameau ainsi que plus au nord de la commune, à l'arrière des propriétés Rue du Moulin d'Aulne. La lecture du fond de vallée est séquencée, elle est ponctuée par le développement des parcs et jardins, les constructions, et principalement différents éléments de végétation qui créent un rideau tout au long de la vallée. Ces modifications paysagères sont également liées au recul de l'agriculture sur ces espaces de prairies.



Entre Senlisse et Garnes

Un espace forestier multi-fonctionnel

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

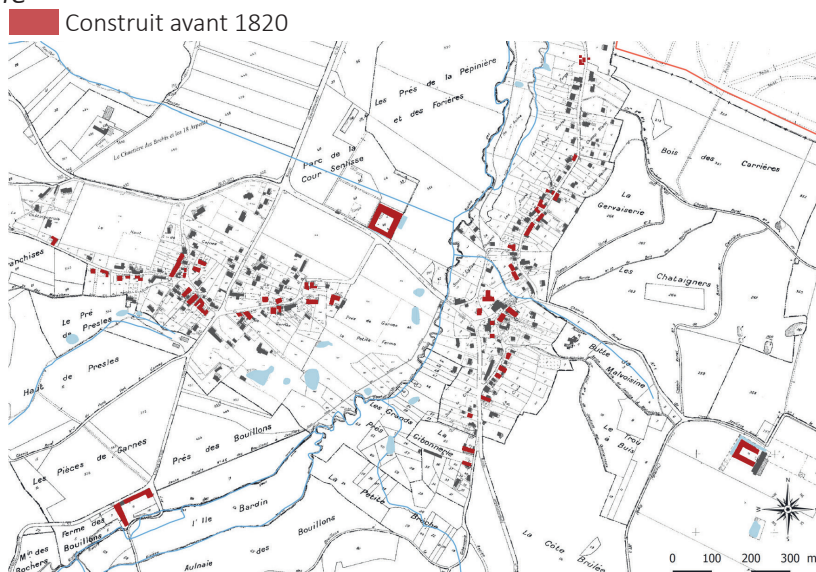
- une faune et une flore diversifiée
- un réseau dense de cheminements doux multimodes
- des exploitations sylvicoles
- des espaces bâtis

Des clairières et un plateau agricole accueillant notamment une activité équine

Un village issu d'une histoire royale

La commune s'est développée très rapidement en deux entités bâties : le bourg ancien de Senlisse et le hameaux de Garnes. Les différentes époques de développement ont engendré des typologies urbaines variées:

- > des maisons en pierres meulières
- > des maisons bourgeoises
- > des bâtis organisés autour d'une cour
- > de grandes propriétés encloses
- > des maisons de type pavillonnaire





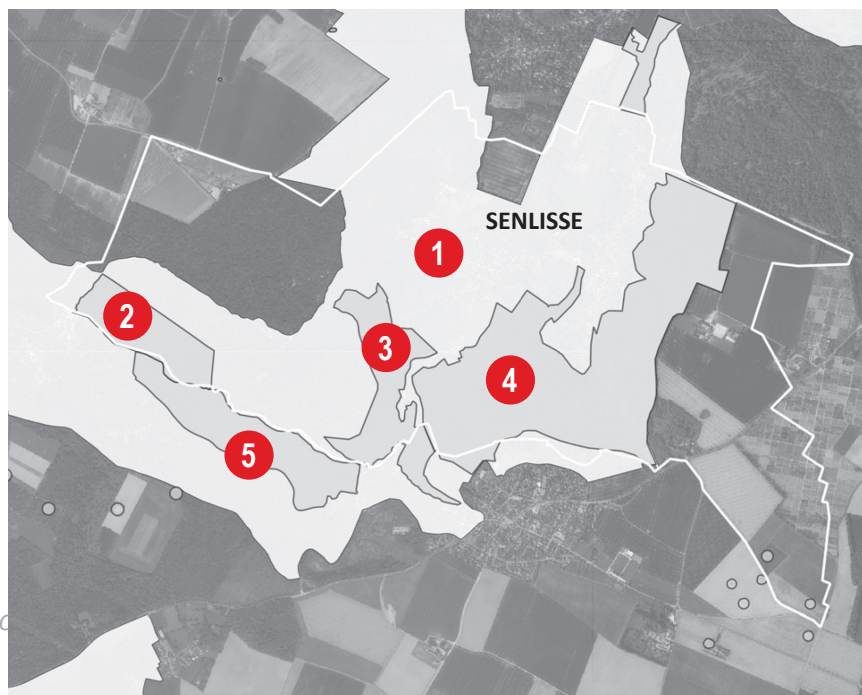
Rue de la Châtaigneraie - Garnes



Place de l'église

Les espaces naturels répertoriés

Les ZNIEFF



Situation des ZNIEFF sur la commune de Senlisse

Une ZNIEFF est un secteur du territoire qui est particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF sur la commune:

- 1 - Vallée des Vaux de Cernay (ZNIEFF 2) / n°110001488
- 2 - Bois de la Vieille Bonde (ZNIEFF 1) / n°110020293
- 3 - Chaos grasseux des Vaux de Cernay (ZNIEFF 1) / n°110030058
- 4 - Prairies humides des Bouillons et Bois Boisseau (ZNIEFF 1) / n°110001492
- 5 - Prairies humides et aulnaie tourbeuse des Vaux de Cernay (ZNIEFF 1) / n°110001490

Les sites Natura 2000 et les réserves biologiques dirigées

Les sites Natura 2000 sont des sites naturels terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Deux sites Natura 2000 se trouvent sur la commune, ils sont recensés comme suit:



Sites d'Intérêt Communautaires
 Zones de Protection Spéciale
 Réserve Biologique Dirigée

DEUX SITES NATURA 2000

(source INPN)

- * Zone de Protection Spéciale
- 1 - Massif de Rambouillet et zones humides proches
- * Sites d'Intérêt Communautaires
- 2 - Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline

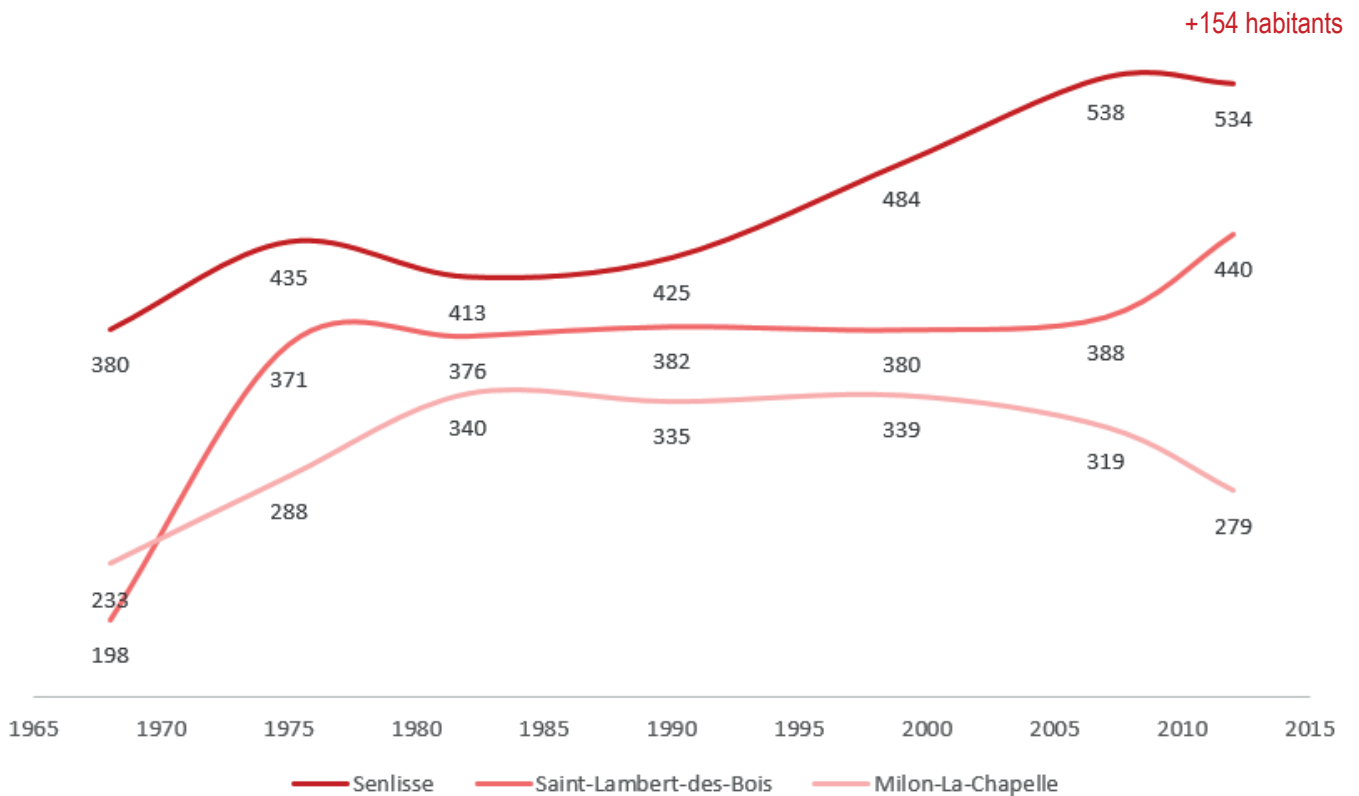
DEUX RÉSERVES BIOLOGIQUES DIRIGÉES

(source INPN)

- 3 - Bois Boisseau (Senlisse)
- 4 - Vallée des Vaux (Senlisse)

Une croissance démographique continue

Senlisse connaît plusieurs cycles de croissance entre 1968 et aujourd'hui. Le premier tournant démographique est la vague de péri-urbanisation des années 1965-1975. A cette période, la croissance est importante sur la commune. Puis la population baisse entre 1975 et 1982. Au milieu des années 80', la population augmente jusqu'au recensement du milieu des années 2000. Ces cinquante dernières années, la commune a accueilli 154 habitants.

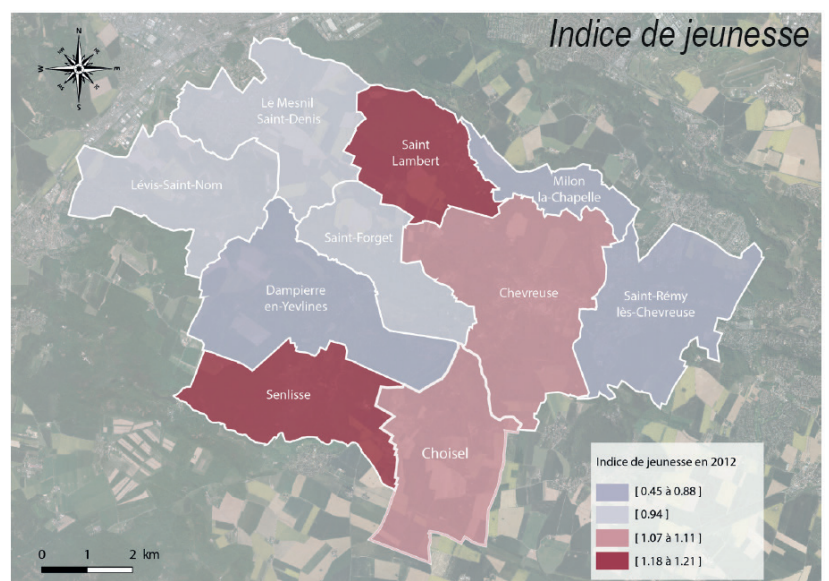


Évolution de la population, INSEE

Vieillesse de la population

L'intercommunalité est globalement plus âgée qu'à l'échelle des Yvelines. L'indice de jeunesse à l'échelle départementale était de 1.38 en 2012.

La commune de Senlisse possède une population plus jeune que la moyenne. Les arrivées de jeunes ménages de ces dernières années contribuent à cet indice de jeunesse.



Indice de jeunesse en 2012 - Source : INSEE 2012 -

Un parc de logements peu diversifié

Senlisse possède un parc de logements dominé par les maisons. Elles représentent 85% du parc de logements contre 15% d'appartements. La taille des résidences est relativement importante, la plupart des habitations possèdent cinq pièces ou plus. La commune propose plusieurs logements de taille moyenne, entre 3 et 5 pièces et plus. Les grandes maisons sont néanmoins les habitats dominants sur la commune. Elles représentent environ 70% du parc de logements.



Un territoire bénéficiant de la proximité des pôles d'emplois métropolitains

Senlisse se situe à la porte du «Cône sud de l'innovation» composé autour des pôles économiques de Saint-Quentin/Versailles, d'Orsay-Saclay et d'Orly.

La commune est attractive du fait de la proximité des pôles économiques de rayonnement international et de la qualité de vie qu'elle intègre.

Les temps de déplacements vers ces grands pôles économiques sont rapides et permettent aux habitants de la commune de s'y rendre quotidiennement.

Senlisse-Saclay: 24km-30min

Senlisse-Palaiseau: 28km-36min

Senlisse-Versailles: 24km-37min

Senlisse-St Rémy les Chevreuses: 9km-12min

3

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

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 dans la Charte du Pnr HVC et du SDRIF notamment.

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, qualité urbaine et mixité.

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 et du maintien de la population

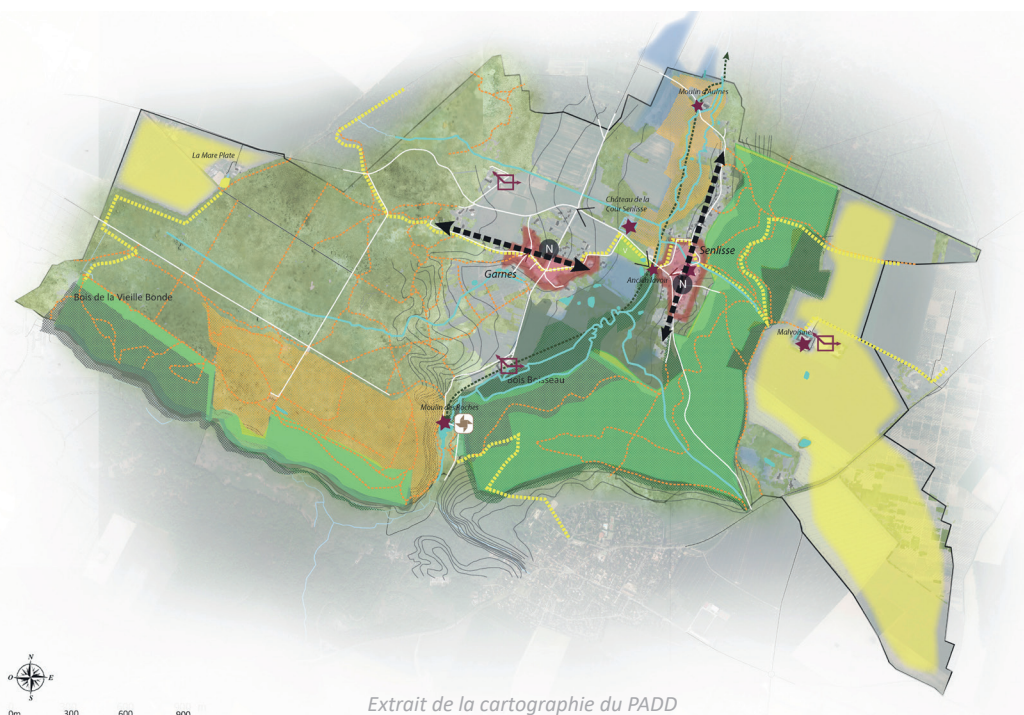
Les objectifs en logements du PLU

Justifiés dans les justifications du rapport de présentation (Pièce 1.2), les objectifs de développement ont été définis à partir du principe de compatibilité avec les documents supra-communaux, du diagnostic socio-économique et démographique et de l'état initial de l'environnement.

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.



La répartition de l'offre en logements sur le territoire de Senlisse s'appuie sur l'investissement du tissu urbain existant.

Aucun 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 oeuvre 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.

Les projets portés par le PLU

▪ Le renforcement du centre-bourg

La création de nouveaux logements s'opère dans un souci d'économie foncière qui se traduit par le choix de renforcer le tissu bâti de centre-bourg. Une analyse de l'ensemble des espaces interstitiels vacants et du potentiel en divisions parcellaires a été réalisée au sein des tissus bâtis existants. L'urbanisation d'une majeure partie de ce foncier mobilisable dans la « durée de vie » du PLU est encadrée par le règlement écrit et par un secteur concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le hameau du Garnes. Ces règles permettent de mettre en oeuvre les objectifs de densité inscrits dans la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, de préserver l'environnement naturel et paysager du tissu bâti existant et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

▪ La préservation des équipements et activités

La commune souhaite maintenir et conforter les équipements d'intérêt collectif et les activités existantes. Plusieurs outils sont mis en oeuvre dans le PLU en ce sens: activités repérées afin de préserver leur destination, possibilité de développement d'installations d'activités au sein de la zone urbaine à condition de leur bonne intégration et de certaines limites de taille.

▪ La mise en valeur des espaces naturels

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable, reconnu et protégé à travers de nombreux dispositifs. Un des projets du PLU est la préservation de ces espaces naturels et du paysage et leur valorisation par le biais du maintien voire du développement du réseau de cheminements doux. Les dispositions réglementaires graphiques et écrites se sont attachées à favoriser la bonne gestion des sites repérés.

▪ Le maintien et le développement de l'activité touristique

Une des volontés de la collectivité est de conforter l'offre touristique en s'appuyant sur le patrimoine naturel représenté majoritairement par le Massif de Rambouillet, sur l'activité équestre et l'activité de randonnée.

4 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

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 ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

4.1. Les zones urbaines

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 du 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.

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.



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 création 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.



4.2. La zone à urbaniser

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.



4.3. Les zones naturelles

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 zones 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** : il correspond aux fonds de jardins situés à l'arrière du front bâti du bourg de Senlisse.

4.3. Les zones agricoles

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**

Ce secteur 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.



5.1. 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 constructions nouvelles et existantes 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.

5.2. 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».

5.3. 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.

5.4. 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».

5.5. 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.

5.6. 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*».

6

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.

L'évaluation environnementale s'est déroulée de la manière suivante:

Tout d'abord, 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 a été identifié lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement.

Suite à l'identification des différents enjeux environnementaux, le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ceux-ci en cherchant à éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.

La collectivité a souhaité rédiger des orientations claires et précises dans le PADD, pièce constituant le cœur du projet de PLU, afin de faciliter la phase réglementaire.

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

- incidences sur le socle naturel
- incidences sur le paysage et le cadre de vie,
- incidences sur les espaces naturels et agricoles
- incidences sur la gestion de l'eau
- incidences sur la gestion des déchets
- incidences sur l'énergie et la qualité de l'air
- incidences sur les risques naturels et technologiques

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de 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 sur les sites Natura 2000. Deux sites Natura 2000 se situent sur la commune de Senlisse.

- FR1100803 Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline - Directive Habitats
- FR1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches- Directive Oiseaux

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.