

Département des Yvelines, commune de

# Sonchamp



## Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 18 décembre 2000, révisé le 1er décembre 2006  
Mis à jour les 29 janvier 2002, 25 juin 2004, 20 avril 2010, 4 mai 2010  
et 7 décembre 2012

Élaboration du Plu prescrite le 31 mai 2013

Plu arrêté le 16 juin 2017

**Plu approuvé le 2 février 2018**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du 2 février 2018  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de la com-  
mune de Sonchamp

Le maire, Monique Guénin

## Rapport de présentation



Date : <b>Le 31 janvier 2018</b>	Phase : <b>Approbation</b>	Pièce n° : <b>1</b>
Mairie de Sonchamp, 42, rue André-Thomé (78120) Tél : 01 34 84 41 08 ; fax : 01 34 84 47 18, <a href="mailto:mairie.sonchamp@wanadoo.fr">mairie.sonchamp@wanadoo.fr</a>		

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

<b>Résumé non technique</b>	<b>7</b>
Rôle du Plu	7
Motivations initiales des élus	7
Synthèse du diagnostic	7
Enjeux	7
Le projet d'aménagement et de développement durables en quelques mots	8
<b>Le cadre législatif</b>	<b>9</b>
<b>Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme</b>	<b>10</b>
<b>Position de Sonchamp</b>	<b>11</b>
Situation géographique	11
Position du territoire, à retenir	11
<b>Prise en compte des documents supra communaux</b>	<b>12</b>
Charte du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse	12
SCOT sud Yvelines	15
Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif)	25
<b>La démographie</b>	<b>26</b>
L'évolution de la population	
L'âge de la population	
L'évolution des naissances	
L'évolution des ménages	
<b>Démographie : à retenir</b>	<b>28</b>
<b>Le logement</b>	<b>29</b>
<b>Le cadre</b>	<b>29</b>
La loi Alur et loi SRU	
<b>Le parc de logements</b>	<b>30</b>
<b>Le potentiel de logements dans le tissu bâti existant</b>	<b>31</b>
Le logement vacant mobilisable	
Les résidences secondaires	
Les logements possibles en renouvellement urbain et dans les dents creuses	
Le projet de renouvellement urbain de la friche industrielle de la Hunière	
<b>Logement : à retenir</b>	<b>41</b>
Des secteurs intéressants dans le tissu bâti existant	
<b>L'emploi et l'activité</b>	<b>43</b>
<b>La population active</b>	<b>43</b>
<b>Les secteurs d'activité</b>	<b>44</b>

<b>Activités : à retenir</b>	<b>45</b>
<b>Les équipements et services</b>	<b>46</b>
<b>Une organisation rationnelle, centrée sur le bourg</b>	<b>47</b>
Pour les services	
Pour les équipements	
Scolaires et jeunesse en 2016	
Culturels et sportifs	
Un accès au pôle d'équipements peu aisé	
<b>Équipements et services : à retenir</b>	<b>50</b>
<b>État initial de l'environnement</b>	<b>51</b>
<b>Transition énergétique et climatique et qualité de l'air</b>	<b>52</b>
<b>Contexte des objectifs français ambitieux pour répondre à l'urgence climatique et énergétique</b>	<b>52</b>
<b>Bilan des émissions de gaz à effet de serre et de consommations d'énergies</b>	<b>53</b>
Un bon potentiel de développement des énergies renouvelables	
Les déplacements et transports	
<b>Une population dépendante de la voiture</b>	<b>57</b>
Le bâti	
La qualité de l'air	
<b>L'eau</b>	<b>59</b>
<b>Les eaux superficielles</b>	<b>59</b>
Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie	
Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette	
Le schéma d'aménagement et de gestion de la nappe de Beauce	
<b>L'eau potable</b>	<b>63</b>
L'assainissement collectif	
L'assainissement non collectif	
<b>Réseaux</b>	<b>65</b>
<b>Pollution des sols</b>	<b>66</b>
<b>Risques et nuisances</b>	<b>67</b>
<b>Risques naturels</b>	<b>67</b>
<b>Risques technologiques</b>	<b>67</b>
<b>Aléas retrait gonflement des argiles</b>	<b>68</b>
<b>Nuisances: bruit, émissions poussières, odeurs, vibrations, émissions lumineuses</b>	<b>68</b>
<b>Ressources naturelles</b>	<b>70</b>

<b>Extraction de matériaux</b>	<b>70</b>
<b>Diagnostic agricole</b>	<b>71</b>
<b>Contexte régional</b>	<b>71</b>
<b>L'agriculture à Sonchamp</b>	<b>71</b>
Le contexte communal	
Type d'agriculture	
Les sites d'exploitation agricole	
<b>Les circulations agricoles et desserte des silos</b>	<b>75</b>
L'accès aux parcelles par les routes	
L'accès aux parcelles exploitées par les chemins	
La desserte des silos (poids lourds)	
<b>Les enjeux agricoles</b>	<b>77</b>
<b>Les déplacements</b>	<b>78</b>
<b>En voiture</b>	<b>78</b>
<b>À pied et à vélo</b>	<b>79</b>
Une nécessité, pouvoir se rendre à pied ou vélo des principaux hameaux vers le bourg.	
Un réseau connecté vers l'extérieur et notamment la forêt de Rambouillet	
Les sentes des secteurs bâtis	
<b>Déplacements : à retenir</b>	<b>85</b>
<b>Le paysage</b>	<b>86</b>
<b>Le socle du paysage</b>	<b>86</b>
Le relief	
La géologie	
<b>Les unités paysagères</b>	<b>89</b>
<b>Zoom sur le plateau agricole</b>	<b>89</b>
Les bosquets	
Quelques corps de ferme isolés	
Les secteurs potentiellement sensibles	
Des points d'appel forts dans le paysage	
Paysage : à retenir	
<b>Organisation de la commune</b>	<b>96</b>
<b>Ambiances et formes urbaines</b>	<b>97</b>
<b>Un bourg qui s'est épaissi au cours du temps</b>	<b>97</b>
Le bourg est organisé autour de la place du village et du pôle d'équipements (mairie, école, pôle sportif et culturel...)	
Zoom sur la place de l'Église	
Un développement de l'urbanisation induisant des cœurs d'îlots	
Des secteurs à enjeux pour l'avenir de la commune	
Le centre bourg traditionnel du bourg	
Les secteurs résidentiels	
<b>Des hameaux au caractère traditionnel affirmé</b>	<b>103</b>
Paysage et formes urbaines : à retenir	

<b>La consommation d'espace</b>	<b>104</b>
Consommation d'espace : à retenir	
<b>Patrimoine</b>	<b>110</b>
<b>Un patrimoine bâti riche</b>	<b>110</b>
<b>Repérage de bâti d'intérêt patrimonial complémentaire au repérage du Parc</b>	<b>121</b>
Le bâti agricole traditionnel	
Les murs traditionnels	
<b>Le patrimoine archéologique</b>	<b>124</b>
<b>Le patrimoine naturel</b>	<b>125</b>
Les milieux favorables à la biodiversité	
Les mammifères	
Les oiseaux	
Les reptiles	
Les amphibiens	
Les insectes	
Les poissons	
<b>Le patrimoine végétal</b>	<b>128</b>
<b>Les enjeux mis en lumière par le diagnostic</b>	<b>129</b>
<b>Justifications du projet</b>	<b>130</b>
<b>Explications des choix retenus dans le Padd</b>	<b>130</b>
Justifications des objectifs en matière de production de logements	
Scénario indépendant du projet de renouvellement urbain de la Hunière	
Scénario intégrant le projet de renouvellement urbain de la Hunière	
Explications des perspectives économiques	
Explications de l'organisation spatiale souhaitée	
Explications de la politique d'équipement	
<b>Justifications des orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>136</b>
Orientation d'aménagement et de programmation du cœur de bourg	
Orientation d'aménagement et de programmation à proximité de l'école	
Orientation d'aménagement et de programmation de la sente de la Folie et frange est du bourg	
Orientation d'aménagement et de programmation de la Hunière	
Orientation d'aménagement et de programmation de Greffiers	
Orientation d'aménagement et de programmation sur les chemins et voies douces	
Orientation d'aménagement et de programmation des franges des hameaux	
<b>Les motifs de limitation administrative apportée à l'utilisation des sols</b>	<b>139</b>
Découpage du territoire au plan de zonage	
Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables	
Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151- 23	
Les zones humides	
Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination	
Justifications des prescriptions figurant au règlement	
<b>Prise en compte de l'environnement</b>	<b>175</b>
<b>Compatibilité avec les documents de rang supérieur</b>	<b>176</b>

<b>Compatibilité avec la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse</b>	<b>176</b>
Compatibilité du projet de rénovation urbaine de la Hunière	
<b>Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Yvelines</b>	<b>179</b>
Compatibilité avec le chapitre 1 du DOO : <i>L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services</i>	
Compatibilité avec le chapitre 2 du DOO : <i>L'équipement commercial, les localisation préférentielle des commerces et autres activités économiques</i>	
Compatibilité avec le chapitre 3 du DOO : <i>La politique de l'habitat</i>	
Compatibilité avec le chapitre 4 du DOO : <i>Les grands équilibres entres espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers</i>	
Compatibilité avec le chapitre 5 du DOO : <i>La politique de transport et de déplacements</i>	
Compatibilité avec le chapitre 6 du DOO : <i>La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages</i>	
Compatibilité avec le chapitre 7 du DOO : <i>La préservation des ressources et la prévention des risques</i>	
<b>Compatibilité avec le plan des déplacements urbains d'Île-de-France (Pduif)</b>	<b>184</b>
<b>Compatibilité avec les autres documents de rang supérieur</b>	<b>186</b>
<b>Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu</b>	<b>187</b>
Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements	187
Suivi de la réalisation des projets municipaux	188
Suivi des effets du Plu sur l'environnement	189
<b>Annexes</b>	<b>190</b>

# Résumé non technique

## Rôle du Plu

Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes ou d'une commune, établit un projet de territoire partagé traduit par des prescriptions d'urbanisme.

Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local. »

## Motivations initiales des élus

Dans leur délibération de prescription, les élus ont défini les principaux objectifs suivants :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour qu'il soit adapté aux exigences actuelles l'aménagement de la commune
- Permettre la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols avec la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute vallée de Chevreuse
- Veiller à une utilisation économe des espaces, par l'utilisation des espaces encore disponibles dans les zones bâties, pouvant être le support d'opérations d'aménagement en renouvellement urbain. Cette optimisation de l'espace ne devra pas empêcher la création d'espaces ouverts, ou la création de liaisons douces.
- Promouvoir des constructions sobres en énergie, à travers le règlement du Plu, pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain (droit à l'expérimentation)
- Équilibrer l'offre de logements locatifs (social et intermédiaire)
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricole et naturel, en accord avec les orientations de la charte du parc. Il s'agira de veiller en particulier à la qualité des paysages en entrée de bourg et des hameaux

En plus de ses motivations initiales, le plan local d'urbanisme doit permettre à la commune de respecter les obligations légales en matière de production de logements sociaux.

Il s'agit bien d'objectifs initiaux, voués à être ajustés en fonction des conclusions du diagnostic.

## Synthèse du diagnostic

Sonchamp est une commune rurale et agricole qui jouit d'un patrimoine riche qu'il soit naturel, bâti, paysager... Elle offre des services multiples regroupés au centre du bourg.

Le centre bourg peine à fixer le commerce et les services de proximité.

La population est jeune, en cours de vieillissement. La croissance démographique est raisonnable depuis plusieurs décennies permettant ainsi une évolution harmonieuse de la commune. C'est une production de logements régulière et raisonnable qui a entre autres permis cette croissance.

Le parc de logements est très homogène, essentiellement tourné vers la propriété ce qui risque de ne pas être favorable au renouvellement de population.

Sonchamp est proche de pôles d'emplois et de services voisins très accessible.

## Enjeux

Le caractère vivant de la commune

Un centre bourg vivant, mieux marqué, conservant son organisation pertinente

Une identité forte basée sur le caractère rural et agricole, le paysage et le patrimoine

L'accès à une offre d'équipements et de services de proximité étoffée et adaptée pour tous les habitants de la commune

La diversification de l'offre de logements, notamment en direction des jeunes

La participation à la réduction des transports individuels motorisés dans une commune très dépendante

L'accroche des hameaux à leur bourg

Les évolutions agricoles dans un secteur propice à la diversification des débouchés

Le développement du tourisme dans un secteur propice

Le mise en valeur de la riche biodiversité

# Le projet d'aménagement et de développement durables en quelques mots

Le projet de la commune est de mettre en place un développement mesuré, rural et qui maintienne l'identité de la commune, qui dynamise le centre bourg et relie tous les noyaux urbains –bourg et hameaux– entre eux. Les secteurs du paysage sensible seront préservés : le plateau agricole aux lignes tendues parsemé de bosquets, les vues de qualité sur le bourg lové dans la vallée de la Rémarde, les franges des hameaux... Le maintien du caractère agricole permettra également de pérenniser cette identité rurale.

Pour respecter la loi (tendre vers une proportion de 25 % de logements sociaux), maintenir une bonne rotation de population, et mieux répondre à la demande en logements, l'offre sera diversifiée, notamment au travers de l'opération de renouvellement urbain de la Hunière.

Pour limiter les transports et notamment les transports en véhicule individuel, la desserte par les transports en commun et les modes de déplacements doux (vélos, marche) seront valorisés.

En matière d'activité économique :

- le centre bourg devrait être mieux marqué pour favoriser notamment le maintien voire le développement du commerce de proximité
- l'activité artisanale sera la bienvenue,
- l'agriculture restera le pilier de l'activité économique et sa diversification rendue possible,
- l'exploitation forestière et sa diversification seront accompagnées,
- l'activité touristique développée.

Ce secteur des Yvelines offre des atouts pour le développement du télétravail –car aux portes de l'agglomération parisienne, et parce que des transports collectifs existent et vont être renforcés–, le numérique devra se développer, sous forme individuelle ou mutualisée.

# Le cadre législatif

## **Article L101-1** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*

## **Article L101-2** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

## **Article L101-3** du code de l'urbanisme

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.*

## **Article L101-3** du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*

*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

*4° Les projets de renouvellement urbain.*

# Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme

Avec 110 habitants au km<sup>2</sup>, la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km<sup>2</sup> du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer, 2004).

Mais au fait, qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ? (attention après, texte nouvellement introduit en 2016)  
« Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local. »

« Les atouts du nouveau plan local d'urbanisme décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. » (Source : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016).

Article L151-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

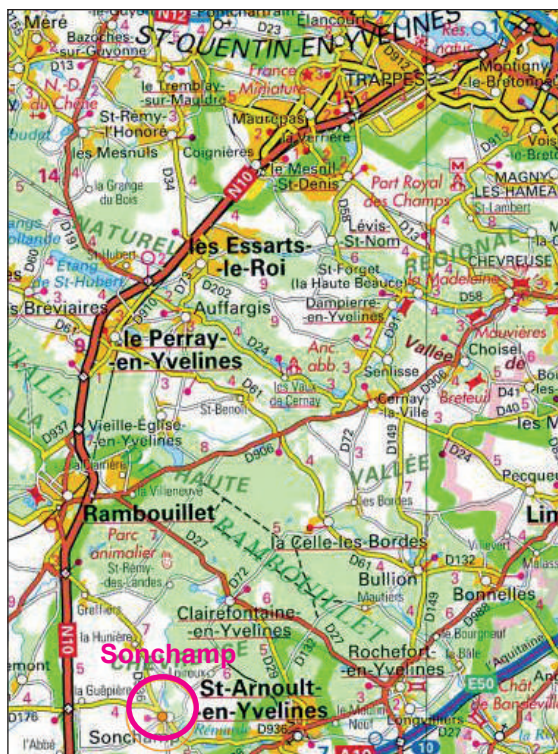
Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

# Position de Sonchamp

## Situation géographique

À l'échelle régionale, Sonchamp est située en frange ouest de l'Île-de-France, dans le département des Yvelines, à deux pas de l'Eure-et-Loir.

	Paris	Rambouillet	Versailles
Vélo		45 minutes	
Voiture	60 minutes (très variable)	15 minutes	40 minutes (très variable)
Transports en commun	Bus + Train (gare de Rambouillet) = 1 heure	Bus = 20 minutes	Bus + Train (gare de Rambouillet) + Bus = 1 heure 20 minutes



Sonchamp est située à l'intérieur en retrait de la RN 10 à très peu de distance de Rambouillet et de sa gare SnCF.

La RN 10 pour l'usager n'est pas une coupure grâce à l'échangeur juste au sud de Rambouillet.

La commune est par ailleurs traversée par les RD 176 et 936 qui font figure d'itinéraires «bis» pour les retours de week-end vers la capitale. S'agissant plus particulièrement de la RD 936, celle-ci supporte un trafic très important du fait de la proximité de Rambouillet avec un trafic estimé à 5000 véhicules/jour en 2009, et en baisse ces dernières années.

### Position du territoire, à retenir

Un positionnement dans la couronne parisienne dont les atouts peuvent devenir des contraintes sans maîtrise. L'atout majeur de cette position est de pouvoir bénéficier de bassins de vie très proches et très porteurs. Sans affirmer le caractère de village à part entière, le caractère dortoir risque d'augmenter.

# Prise en compte des documents supra communaux

## Charte du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse

Le Parc Naturel Régional de la haute vallée de Chevreuse a pour objectifs principaux :

- la mise en œuvre d'une politique de maîtrise de l'urbanisation et d'économie d'espace,
- la préservation d'un équilibre économique et social.

Ces objectifs se traduisent par une préconisation de développement et de densification essentiellement à l'intérieur des secteurs agglomérés. La préservation d'un équilibre social passe par la diversification du parc de logements, notamment en encourageant le locatif. Pour le locatif - dont le locatif social -, la préconisation est d'un cinquième à un quart des nouveaux logements prévus.

La charte définit des terrains d'interventions stratégiques : ce sont des terrains dont les enjeux d'urbanisation s'inscrivent dans les objectifs ci-dessus de la charte.

Sont définis comme stratégiques, des terrains ou ensembles de terrains :

- optimisant l'utilisation du sol, l'économie de l'espace et ne contribuant pas à l'étalement urbain;
- privilégiant la qualité de l'insertion, par la qualité et l'intégration du bâti aux paysages locaux, par l'insertion urbaine (présence de trame viaire, de circuit piéton, cycles...), par la proximité et l'accessibilité aux équipements publics. Enfin, la disponibilité du secteur n'a pas à être immédiate pour être considérée comme stratégique, afin de ne pas désavantager le renouvellement urbain.

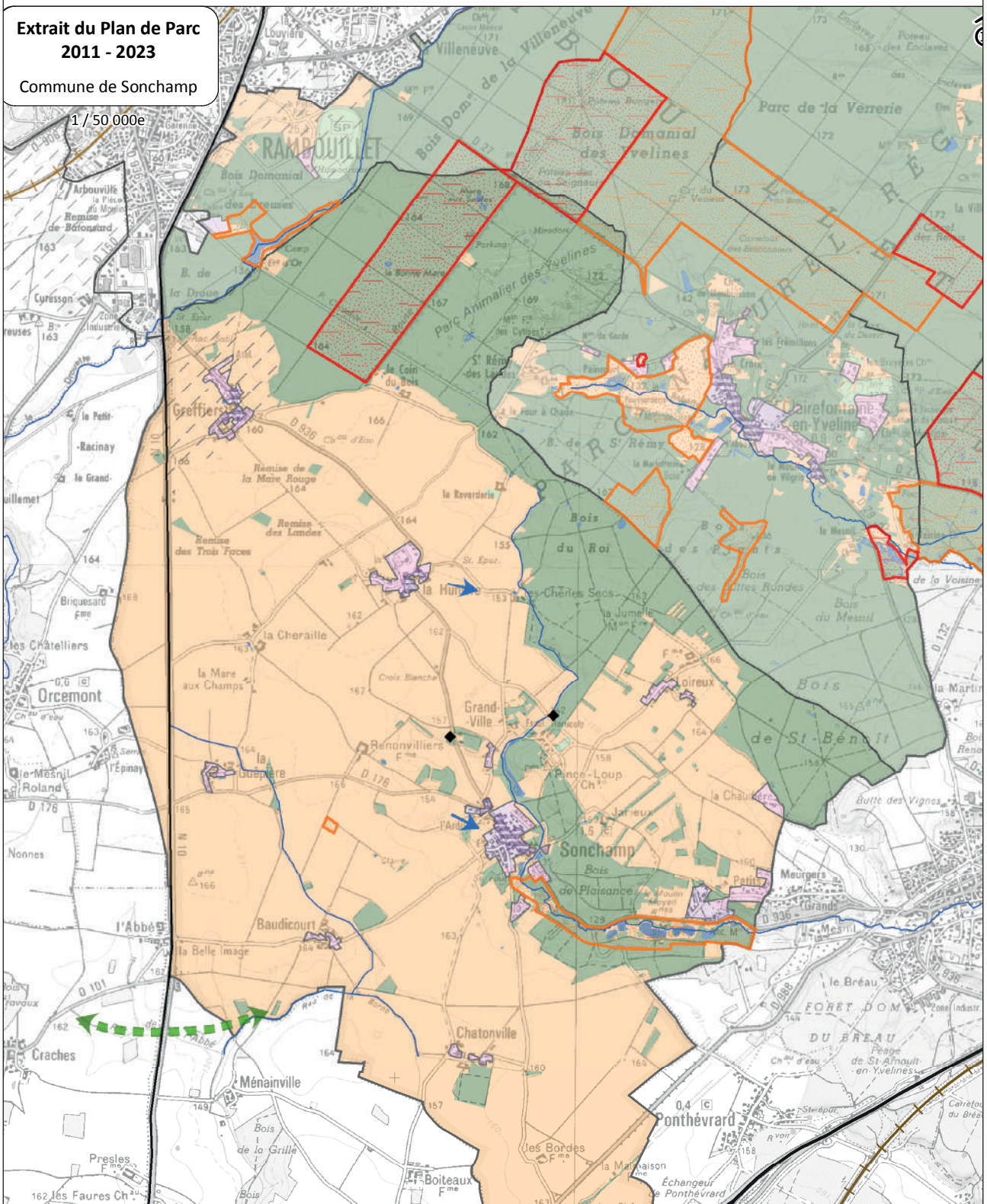
Le projet se situe dans une zone nommée «Espaces urbains diffus et/ou sensibles», et peut être considéré comme stratégique, puisqu'il :





- s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain en rénovant une friche industrielle,
- s'inscrit dans le paysage local par son architecture et par la conservation d'une partie du parc arboré,
- se relie au tissu actuel par l'aménagement d'un réseau viaire et piéton de qualité,
- intègre une diversité des formes de logements, dont du locatif social (à hauteur de 43%)





**Extrait du Plan de Parc  
2011 - 2023**



Commune de Sonchamp

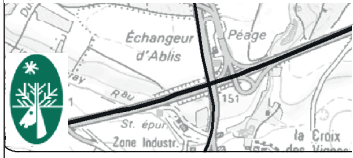
1 / 50 000e



-  Sites de biodiversité remarquable
-  Zones d'intérêt écologique à conforter
-  Ensembles paysagers exceptionnels
-  Périmètres paysagers prioritaires

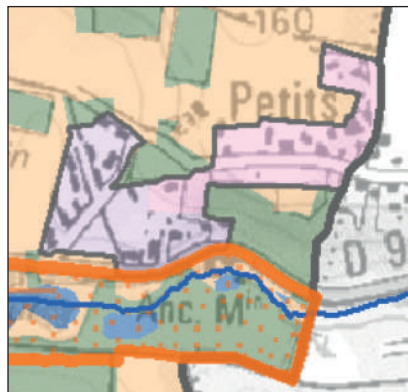
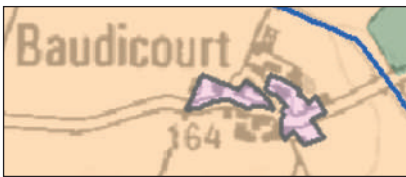
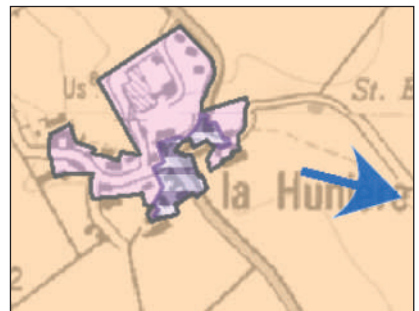
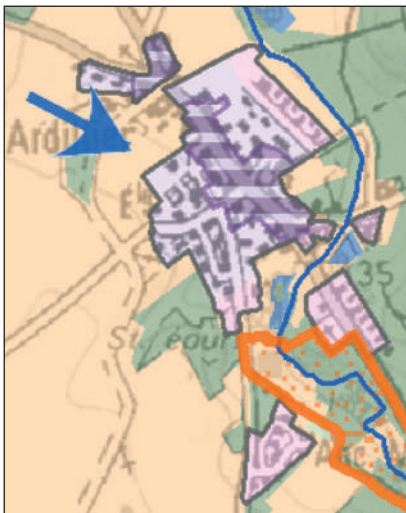
-  Enveloppes urbaines
-  Centres historiques de ville, village et bourg
-  Espaces préférentiels de densification
-  Espaces urbains diffus et/ou sensibles

-  Périmètres d'étude de ZAE concernés par un projet
-  Bâti existant au sein des périmètres d'étude de ZAE concernés par un projet



**Améliorer la qualité des eaux**

- Améliorer la gestion des pollutions et des débits en têtes de bassin versant prioritaires
- Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières en activité et des projets de réaménagement des sites après cessation d'exploitation
- Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées



# SCOT sud Yvelines

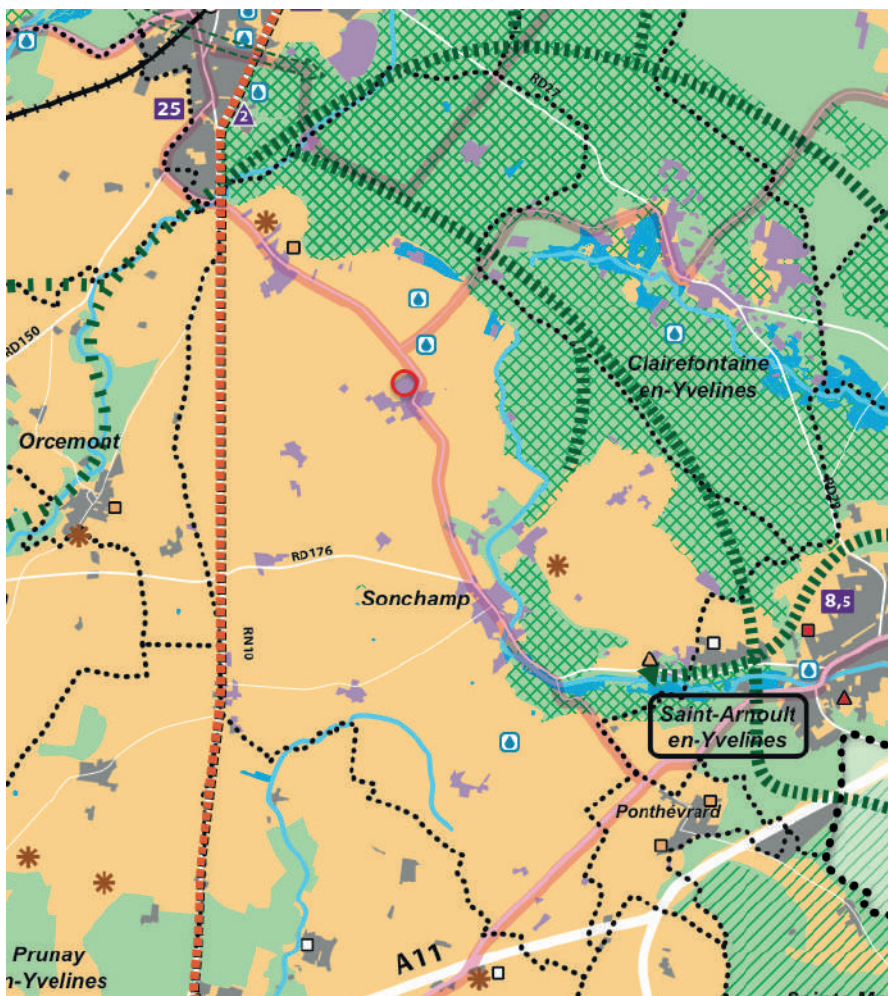
Le SCOT Sud Yvelines a été approuvé à l'unanimité le 8 décembre 2014.

Le Plu doit être compatible avec le SCOT. Être compatible ne signifie pas être conforme. Le Plu ne doit donc pas appliquer à la lettre le SCOT, il doit par contre respecter ses orientations.



Les défis à relever :

- un développement urbain et rural harmonieux
- une politique de développement économique dynamique
- un logement pour tous
- des transports adaptés
- une préservation des richesses environnementales et patrimoniales du territoire



### Compatibilité avec l'objectif : *maîtriser le développement des communes rurales*

- Afin de maîtriser le phénomène de dispersion des besoins en déplacements automobiles, le développement de l'urbanisation des communes rurales doit être modéré et s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants. La mise en œuvre des principes de renouvellement et de densification pour les communes appartenant au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse doit se reporter aux prescriptions du plan et de la charte du PNR.
- Les prévisions et décisions d'urbanisme des communes rurales doivent permettre de :
  - répondre en priorité aux besoins liés à l'évolution des cellules familiales (séparation des couples, départ des jeunes, maintien des plus anciens dans des logements adaptés...) et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
  - maintenir et valoriser l'économie locale, en particulier le commerce de proximité et l'artisanat ;
  - maintenir et assurer une qualité de services et d'équipements, à une échelle communale ou intercommunale en fonction des domaines et des possibilités de mutualisation dans un souci d'efficacité ;
  - respecter l'échelle et la morphologie des paysages bâtis existants ;
  - aménager l'espace de façon à développer les déplacements de proximité par modes actifs, en particulier entre quartiers, vers les centres bourgs et les équipements d'intérêt collectif.

### Compatibilité avec l'objectif : accroître et répartir la production de logements conformément aux principes d'organisation urbaine du sud-Yvelines

- Viser la production de logements de l'ordre de 480 logements/an sur l'ensemble du territoire, pour accompagner le développement du territoire, en cohérence avec la croissance démographique évoquée au chapitre 1 du DOO. Cet objectif s'inscrit pleinement dans le cadre de l'effort de construction du Grand Paris, décliné à l'échelle du territoire.
- L'ambition de ce rythme de croissance et de la production de logements associée ne pourra trouver de réponse complète que si les conditions suivantes sont réunies :
  - la mise en œuvre d'amélioration sensible des conditions de transports collectifs sur le territoire, en particulier pour sa desserte ferrée et la valorisation de transports en commun routiers rapides (sites propres et sur autoroute).
  - la capacité des communes et des intercommunalités à financer de nouveaux équipements (assainissement, écoles, ...).
- Répartir la production de logements en fonction de la structure de l'armature urbaine du territoire définie à l'orientation 1.1, et conformément à la territorialisation définie dans le tableau ci-dessous. Il s'agit principalement de :
  - renforcer l'urbanisation sur le pôle central de Rambouillet, les 4 pôles d'appui d'Ablis, des Essarts-le-Roi, du Perray-en-Yvelines, de Saint-Arnoult-en-Yvelines, et aux abords de la gare de Gazeran, de façon adaptée à un contexte plus rural ;
  - accompagner le développement des communes rurales de façon encadrée afin de ne pas générer une dispersion trop importante des besoins en transports collectifs, en équipements et en services. Cependant les communes s'inscrivant dans les objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU peuvent mettre en place des volumes de logements plus importants.

**Territorialisation de la production de logements sur le Sud-Yvelines** : le tableau suivant établit les objectifs de production de logements par grand type de communes, en reprenant la typologie de l'armature urbaine du SCoT. Il est important de préciser que le SCoT inscrit 75% de la production de logements future sur les 5 pôles urbains et Gazeran, comme le démontre le tableau ci-dessous.

Par ailleurs, il faut souligner les efforts du SMESSY en termes de maîtrise de l'étalement urbain, compte tenu de son contexte à dominante rurale. Ainsi le SCoT fixe l'objectif de réaliser 48% de la production des 4 800 logements par renouvellement urbain et densification. Cet objectif est porté à 50% à l'échelle des 30 communes rurales.

Territoires déterminés par l'armature urbaine	Objectif annuel de production sur 10 ans (horizon 2023)	
	nombre	%
Rambouillet	150	31%
4 pôles urbains structurants : Ablis, Les Essarts-le-Roi, Le Perray-en-Yvelines et Saint-Arnoult-en-Yvelines	190	40%
Gazeran (gare et pôle d'emploi)	21	4%
30 communes rurales résidentielles	119	25%
<b>TOTAL Sud-Yvelines</b>	<b>480</b>	<b>100%</b>

- Respecter les objectifs de limitation de l'étalement urbain en favorisant la production de logements par renouvellement urbain, avec la densité renforcée des extensions urbaines et de façon à renforcer la corrélation entre l'urbanisation et les dessertes en transport en commun et les cheminements de qualité pour les modes actifs (définis aux chapitres 2 et 5).
- Poursuivre et développer l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat intercommunaux (PLHi), afin de préciser la territorialisation de production de logements définie dans le tableau ci-dessous, et décliner ces objectifs par commune.
- Pour les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, la politique de l'habitat pourra se baser également sur le principe d'Opérations Mutualisées.

**Compatibilité avec l'objectif : développer un habitat diversifié et de qualité, répondant aux besoins de la population**

- Accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre à des besoins mal couverts pour accompagner le parcours résidentiel de chacun aux différentes étapes de sa vie.
  - Mettre en œuvre une production de logements diversifiés dans les PLU (collectifs, individuels, intermédiaires, locatifs privés ou social ...) par la mise en place de règles adaptées et/ou par l'institution de servitudes (ex : emplacements réservés prévus, sur-densités ...).
  - Développer une offre en petits logements (surtout 1 à 3 pièces), favorable aux besoins en logements des jeunes et des plus anciens, afin de conserver une diversité sociale au sein des villes et villages. Cet objectif peut notamment trouver des réponses avec des opérations par mutation ou densification des secteurs urbanisés existants.
  - Assurer la qualité des logements et du cadre de vie :
    - en travaillant à l'amélioration du parc privé inconfortable, voire encore indigne et insalubre sur quelques secteurs très ponctuels du Sud-Yvelines;
    - en mettant en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat orientées à la fois vers l'amélioration du niveau de confort des logements mais aussi pour inciter à la remise sur le marché de logements vacants ;
    - en renouvelant les parties les plus obsolètes du parc social, notamment à Rambouillet ;
    - en encourageant de nouvelles formes d'habitat (maisons de ville, petits collectifs, ...).
  - Mettre en œuvre les orientations du SCoT sur la production de logements intégrées à leur environnement (orientation 7.3.2), économisant l'eau et l'énergie (chapitre 8), réduisant les déplacements automobiles,...
- 
- Les Programmes Locaux de l'Habitat, les PLU et les nouvelles opérations d'urbanisme doivent permettre la production de logements aidés sur toutes les communes du SMESSY. Le SCoT vise à terme l'objectif minimum de 15% du parc de résidences principales à l'échelle du Sud-Yvelines (En 2012, le parc de résidences principales compte environ 11% de logements aidés à l'échelle des 36 communes).

- Pour les communes soumises à la loi SRU: Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, Rambouillet, St Arnoult-en-Yvelines et Sonchamp ainsi qu'Auffargis à compter de l'année 2014, les logements locatifs sociaux doivent y être développés. Cependant, toutes ces communes ne sont pas dans les mêmes conditions pour pouvoir répondre en termes d'urbanisme, de potentiels d'aménagement et de moyens financiers à l'objectif de 25% du parc des résidences principales à l'horizon 2025.

En effet, à l'exception de Rambouillet et de St Arnoult en Yvelines dans une moindre mesure, il s'agit de communes rurales de moins de 2000 habitants (*en 2010 seule Auffargis atteint la population de 2024 habitants*) dont le mode de développement et d'urbanisation n'a pas ou peu permis de mettre en œuvre des logements sociaux jusqu'à présent.

Il est donc important de préciser que ces communes sont en situation très difficile et très contrainte face à cet objectif qui s'impose brutalement à elle via leur récente intégration dans la communauté de communes de Plaines et Forêts d'Yveline.

Sur l'ensemble de ces communes, les contraintes et difficultés de mise en œuvre se traduisent de plusieurs façons et notamment par :

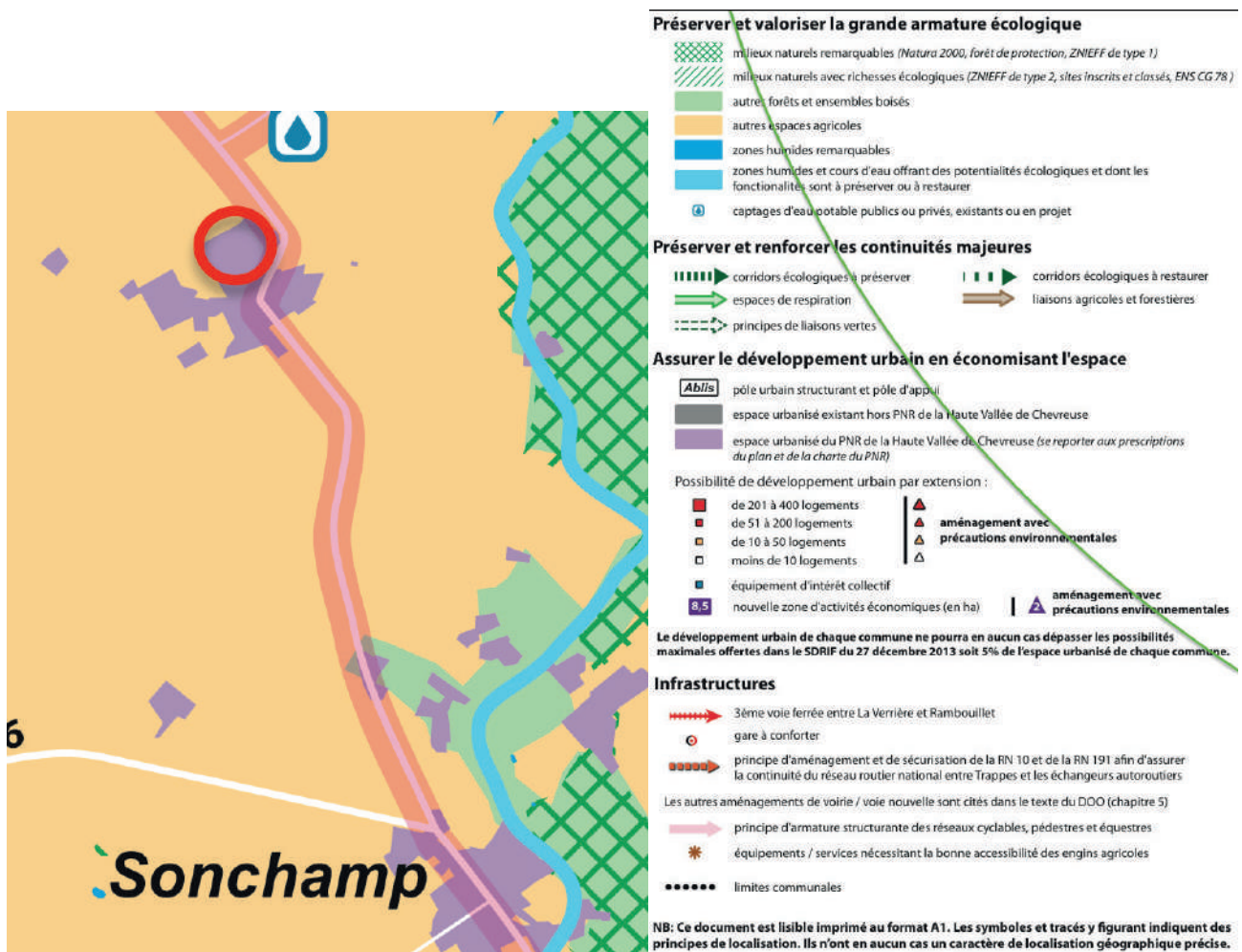
- leur contexte géographique qui insère souvent les bourgs en limites d'espaces boisés ou à proximité d'espaces naturels sensibles ;
- le respect de l'application de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, limitant les possibilités d'étalement urbain sur le plan de parc ;
- le prix extrêmement élevé du foncier et de l'immobilier sur ce secteur, rendant impossible ou très difficile la mobilisation d'outils de préemption ou de conventionnement à la seule échelle de ces petites communes ;
- des volumes à produire qui remettent en cause l'équilibre démographique des villages, généralement peu équipés en commerce, services et dessertes en transports en commun ;
- des volumes à produire qui sont cependant directement corrélés aux capacités des communes et de la CCPFY à réaliser les ajustements nécessaires en matière d'équipements, notamment les équipements scolaires et ceux liés à l'assainissement, deux préalables essentiels.

## Compatibilité avec l'objectif : *donner la priorité au renouvellement urbain*

- Afin de limiter les consommations d'espaces naturels et agricoles, le développement urbain (en logements, équipements, activités...) doit en priorité utiliser le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain des secteurs d'habitat ou d'activités par :
  - réhabilitation de quartiers anciens et en déshérence,
  - réhabilitation de bâtiments désaffectés,
  - reconquête de friches urbaines, industrielles ou commerciales, y compris des bâtiments à caractère patrimonial délaissé,
  - construction dans les espaces libres insérés dans les tissus urbanisés existants (« dents creuses »),
  - identification des terrains non bâtis au cœur des quartiers et des villages pour leur donner des règles adaptées dans les PLU, voire pour les inscrire en tant qu'emplacement réservé pour des projets urbains (logement, équipement...).
  
- **Sur tout le territoire**, l'objectif de mutation et densification des secteurs urbanisés doit être mis en œuvre :
  - en fonction des caractéristiques urbaines en place dans chaque quartier, ville et village, de façon adaptée aux tissus urbanisés existants et compatible avec l'existence d'espaces de respirations (espaces publics, espaces libres, espaces verts...)
  - en préservant les paysages urbains, le patrimoine bâti, les volumes traditionnels en place et l'esprit propre à chaque secteur,
  - en contribuant à la limitation de l'imperméabilisation des sols, de façon adaptée à chaque projet,
  - en exigeant un traitement harmonieux des franges urbaines en contact avec des espaces non bâtis (espaces verts, espaces boisés, milieux agricoles).
  
- Dans tous les cas, la mise en œuvre de nouveaux quartiers doit pouvoir être accompagnée d'espaces libres de qualité (espaces publics, espaces verts publics ou privés, espaces de stationnement...) et contribuer à la qualité du cadre de vie. Ainsi, tout potentiel de mutation doit être étudié en fonction des besoins et des équilibres à l'échelle du quartier ou du bourg dans son ensemble. La mutation d'un site déjà urbanisé peut ainsi donner lieu, le cas échéant, à la production d'un espace vert public.

## Compatibilité avec l'objectif : *urbaniser en continuité des espaces bâtis existants*

- Dans le cadre de leur document d'urbanisme, les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse doivent respecter le plan et les prescriptions de la charte de Parc et notamment les enveloppes urbaines (\*) à l'intérieur desquelles l'urbanisation doit être contenue.
- L'extension de l'urbanisation doit se tisser en continuité avec les espaces urbanisés existants bénéficiant de réseaux, tout en recherchant un développement en épaisseur (et non pas une urbanisation linéaire le long des voies), sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, une coupure d'urbanisation ou la lisière d'un massif boisé.



- Pour les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, les densités minimales doivent en outre respecter les prescriptions de la charte : dans les secteurs constitués de parcelles non-construites, les communes identifient dans leur PLU celles pouvant faire l'objet d'opérations d'ensemble privées ou publiques. Elles s'efforcent d'intégrer dans leur PLU des dispositions permettant le respect des seuils suivants, en fonction des types d'environnement urbain :
  - environnement de constructions diffuses ou de centre-village peu dense : 20 logements/ha
  - environnement pavillonnaire, de centre-village ou de faubourg : 40 logements/ha
  - environnement pavillonnaire dense, de centre-bourg ou de petits collectifs : 60 logements/ha
  - environnement de centre-bourg dense ou de collectifs : 90 logements/ha «

- La réalisation de nouvelles constructions par « densification modérée de hameaux » est autorisée :
  - dans les hameaux à vocation agricole ou sylvicole pour des constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation (en prenant uniquement en compte les sites d'activités répondant aux critères de Surface minimum d'Installation en vigueur).
  - dans les secteurs dédiés aux équipements de loisirs (cf. la liste non exhaustive ci-dessus),
  - pour les hameaux indiqués dans le tableau de la page suivante. Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur du « périmètre bâti constitué » du hameau (par comblement des dents creuses, division de parcelle), qui doit être précisé dans le document d'urbanisme local. La densification doit préserver le hameau d'une augmentation trop importante du nombre de logements, et ne pas générer la nécessité d'équipements collectifs nouveaux (voirie d'accès, réseau d'eau ou d'assainissement...). Ainsi, un hameau dont les réseaux sont à la limite de leur capacité ou dont les équipements et services publics sont trop éloignés, ne peut pas faire l'objet d'une densification.

Communes	Hameau avec possibilité de densification modérée	Hameau avec possibilité d'extension modérée	Cas particulier des équipements de loisirs-tourisme : accompagner leur développement sur site
Ablis	-	Mainguérin et Guéherville	-
Allainville aux Bois	Ferme d'Obville	Hattonville	-
Boinville le Gaillard	-	Bretonville, Bréau sans Nappe	-
Clairefontaine-en-Yvelines	-	-	Domaine de Montjoie (centre National Technique de Football- FFF) Domaine de la Voisine (château / centre de formation)
Emancé	Montlieu (en cours : logements, équipements)	-	Poney-club rue de Charlemagne
Hermeray	Guiperreux, Le Gros taillis, la Villeneuve, le Bois-Dieu, Bechereau, l'Orme, Amblaincourt et Hermeray village	-	-
La Boissière Ecole	Mauzaise	Mauzaise	La Butte Ronde
Les Bréviaires	Restructuration du site des Petites Yvelines (ancien caravanning).	-	Accompagnement des activités des haras, y compris le haras National
Les Bréviaires/ Saint-Léger en Yvelines	-	-	Les Étangs de Hollande (requalification sans extension)
La Celle les Bordes	La Villeneuve	La Villeneuve	-
Les Essarts le Roi	Les Layes, les Beaudoins, St Hubert	-	-
Mittainville	-	Patis	-
Orcemont	L'Épinay, Les Rotis, L'Étang Guillemet	-	-
Orphin	Cerqueuse, Haute Maison	-	-
Paray Douaville	-	Villiers les Oudets	-
Prunay en Yvelines	L'Abbé, Marchais-Parfond, La Chapelle, Villiers-Landoue, Craches et Gourville	-	-
Raizeux	Les Chaises	-	-
Rambouillet	-	-	Château, Bergerie, CEZ, Hippodrome, poney club du Vieil Orme
Saint Hilarion	Domaine de Sery, Saint Antoine, route de Raizeux	-	-
Saint Martin de Bréthencourt	Saint Martin de Bréthencourt, Ardenay, Hautbout, Moulin Neuf (requalification d'une ancienne zone d'activité polluée)	-	-
Sonchamp	La Hunière (requalification d'un site d'activité)	Greffiers, Boutareine	Camping, Espace Rambouillet

**Compatibilité avec l'objectif : *structurer le développement urbain du Sud-Yvelines dans l'optique d'élever la performance de l'offre en transport en commun***

- Les documents d'urbanisme et les nouvelles opérations d'aménagement (en extension ou en renouvellement urbain) doivent viser à :
  - développer un urbanisme plus dense et privilégier l'implantation des nouvelles constructions à proximité des gares et arrêts de transports en commun ;
- Afin de développer l'usage des modes actifs (la marche et le vélo), les projets urbains (nouveaux quartiers, opérations de renouvellement urbain, aménagements d'espaces publics,...) seront conçus de telle sorte que :
  - les modes actifs soient pris en compte avec la volonté de les rendre les plus attractifs possible pour les déplacements quotidiens, à l'échelle communale ou du quartier, notamment en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation et à au stationnement des vélos ;
  - les réseaux de modes actifs soient connectés les uns avec les autres et avec les principaux points de desserte en transports en commun (gares, arrêts et station des transports en commun ferrés et routiers).

**Compatibilité avec les objectifs : *maîtriser et valoriser les paysages agricoles de la Petite Beauce***

- Conformément aux orientations précédentes, la préservation du paysage de la Petite Beauce passe par la protection de l'espace agricole, la confortation des principales coupures vertes interurbaines du territoire, la construction en continuité des bourgs et villages et la gestion économe du territoire.
- Du fait de la présence de nombreux paysages « ouverts », les franges urbaines et les abords de voirie doivent être traités avec attention (cf. orientations suivantes).
- Les lisières de forêts doivent être préservées (cf. chapitre 6).

### **Compatibilité avec les objectifs : *garantir la qualité paysagère des entrées de villes et des franges urbaines***

- Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, des limites d'urbanisation franches sont à définir entre espace urbain et espace rural.
- Un soin particulier est à apporter au traitement des espaces de contact ville-campagne dans les projets de développement urbain. Il sera favorisé par :
  - la préservation des éléments de maillage et de continuité depuis les espaces ruraux ou naturels : lisières de forêt, haies, chemins, ruisseaux... qui sont autant de points de liaisons ville-nature ;
  - l'aménagement de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à conserver et/ou des compositions architecturales de qualité (cf. chapitre 6.1).

Au Pos mis en compatibilité, les éléments végétaux constituant les franges sont repérés pour assurer la pérennité de l'ensemble planté.

Le projet prend particulièrement en compte l'intégration paysagère par traitement des franges, ce qui est traduit par des prescriptions dans le plan d'occupation des sols mis en compatibilité.

### **Compatibilité avec les objectifs : *garantir une bonne gestion de la ressource en eau***

Une partie du projet est concernée par le périmètre de protection du forage de La Hunière. Ce dernier fait l'objet d'une servitude d'utilité publique garantissant la prise en compte des prescriptions relatives à la protection de la ressource en eau et de l'alimentation en eau potable.

### **Compatibilité avec les objectifs : *gérer les eaux pluviales***

- Les projets d'aménagement doivent limiter l'aggravation des problèmes de ruissellement voire même participer à leur résorption.
- Pour tout aménagement situé au sein ou à proximité immédiate des milieux naturels d'intérêt écologique définis au chapitre IV ou de zones humides, en complément des prescriptions précédentes, il convient de prendre les mesures suivantes :
  - tout rejet doit faire l'objet d'un prétraitement ;
  - une attention particulière sera portée sur le traitement des eaux pluviales avant rejet lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale, ou lorsque qu'il s'agit d'un parking de taille suffisamment importante pour générer des ruissellements pollués ;
  - accompagner ces projets d'aménagement de mesures compensatoires de leurs impacts qualitatifs et quantitatifs sur la ressource en eau.

Le projet est voisin d'un espace naturel sensible considéré dans le Scot comme milieu naturel d'intérêt écologique.

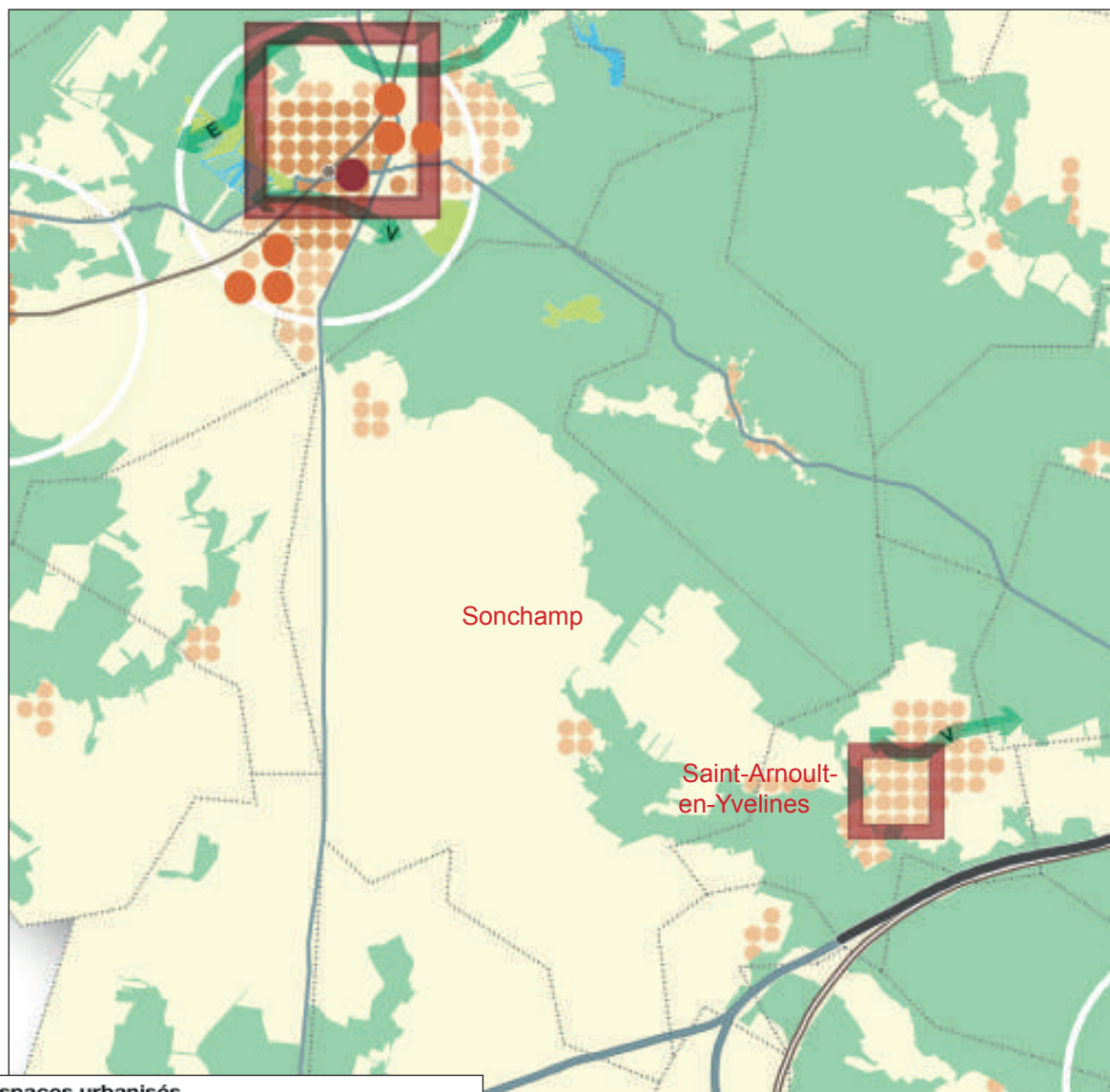
Voir l'impact du projet «Sur la gestion des eaux pluviales», cette partie justifie la compatibilité du projet en matière de collecte et de traitement extensif des eaux pluviales.

# Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif)




Bien que le SCOT Sud Yvelines ait un rôle intégrateur des documents supracommunaux et notamment du SDRIF, sa prise en compte permet de bien appréhender Sonchamp dans son environnement intercommunal.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé le 27 décembre 2013.

Il vise à structurer l'espace francilien à l'horizon 2030 en assurant une amélioration du cadre de vie et une consolidation de la fonction métropolitaine régionale.




## Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

## Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Sonchamp n'est pas située dans une zone de développement préférentiel. Pour autant, la commune s'inscrit à mi-chemin entre deux pôles de centralité proches (Rambouillet et Saint Arnoult en Yvelines).

Sur le périmètre de la commune, le bourg et le hameau de Greffiers ont tout de même été représentés en tant qu'*espaces urbanisés à optimiser*. Il s'agira donc d'intégrer au projet communal l'enjeu de favoriser le développement de l'urbanisation dans ces secteurs.

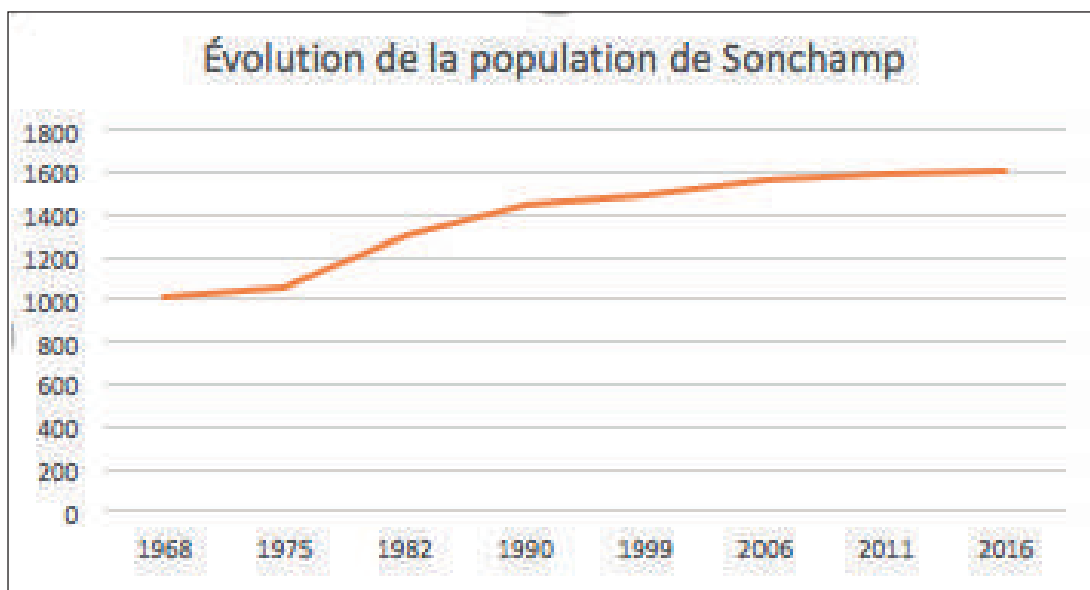
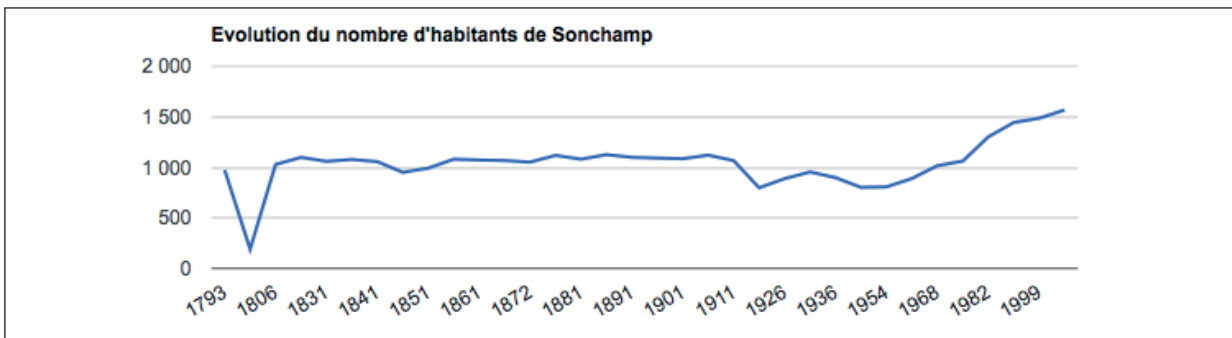
# La démographie

## L'évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2013
Population	1017	1062	1301	1443	1485	1567	1589	1607

La population a augmenté d'environ 60% en presque 50 ans passant de 1 017 habitants en 1968 à 1 607 en 2016.

De la fin du XVIII<sup>e</sup> à 1968, la population est restée peu ou prou stable, avec un millier d'habitants.



## L'âge de la population

Indice de jeunesse	Sonchamp	France métropolitaine	Eure-et-Loir	Yvelines
en 1999	1,90	1,15	1,28	1,76
en 2007	1,87	1,14	1,21	1,59
en 2011	1,52	1,04		

La population de Sonchamp est jeune (le tableau ci-dessous montre que le solde naturel permet le renouvellement du nombre d'habitants).

Toutefois la population vieillit, comme l'atteste l'évolution de l'indice de jeunesse et le phénomène devrait s'amplifier au regard de la proportion des 45-59 ans qui alimentera prochainement la tranche des plus de 60 ans.

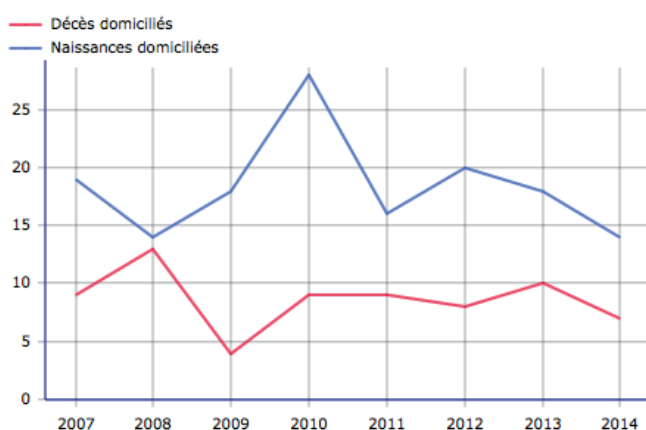
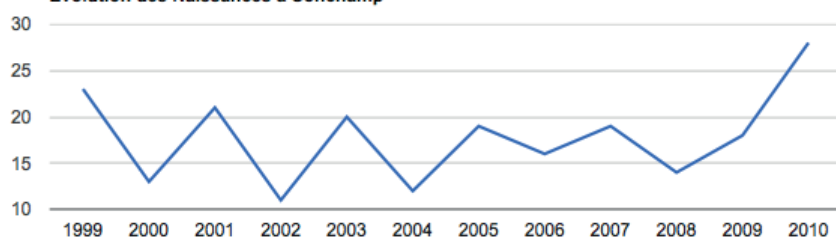
**POP G2 - Population par grandes tranches d'âges**



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,6	+2,9	+1,3	+0,3	+0,7	+0,4

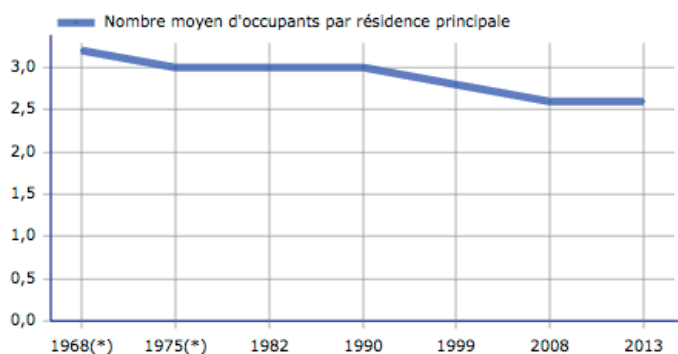
## L'évolution des naissances

**Evolution des Naissances à Sonchamp**



Source : Insee, statistiques de l'état civil.

## L'évolution des ménages



Le nombre moyen d'or par ménage baisse significativement depuis 40 ans. Parti de 3,2 en 1968, **il est aujourd'hui à 2,6** (voir graphique ci-contre) à Sonchamp. Il s'agit là d'une tendance à l'échelle nationale de réduction du nombre moyen de personnes par ménage.

	1982	1990	1999	2007
en Eure-et-Loir	2,89	2,71	2,54	2,41
en Seine-et-Marne	2,89	2,87	2,72	2,60
dans les Yvelines	2,88	2,79	2,64	2,53
dans l'Essonne	2,91	2,78-	2,63	2,53
dans le Val d'Oise	2,91	2,87	2,74	2,64
en France Métropolitaine	2,70	2,57	2,40	2,29

Comparaison par rapport à certains départements

## Démographie : à retenir

La commune de Sonchamp connaît une croissance démographique régulière depuis les 40 dernières années. Cette croissance de la population peut s'expliquer par la situation de la commune en proximité immédiate de deux centralités importantes, à savoir : Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines.

L'accessibilité financière des logements existants permet également un bon renouvellement de la population par l'arrivée de jeunes couples. Cette situation a impliqué une hausse importante du nombre des naissances jusqu'en 2010. Depuis cette date, le rythme des naissance est cependant revenu à un seuil «d'équilibre».

Ces différents éléments induisent un indice de jeunesse relativement élevé pour une commune rurale. Ce rapport entre les - de 20 ans et les + de 60 ans illustre une caractéristique importante pour la commune. Pour autant, il ne doit pas occulter la tendance au vieillissement. Rien d'alarmant, mais il semble tout à fait nécessaire de l'intégrer aux réflexions du projet communal. Le projet de renouvellement urbain de la Hunière par les logements favorables aux jeunes couples devrait permettre à court terme de maintenir les équilibres démographiques.

# Le logement

## Le cadre

### La loi Alur et loi SRU

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 la communauté d'agglomération Rambouillet Territoire ayant agrandi son territoire (plus de 50 000 habitants), Sonchamp est soumise aux prérogatives de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain codifiée à l'article L302-2 du code de l'urbanisme.

Cet article stipule qu'en 2025 le parc de résidences principales devra être composé au minimum de 25 % de logements sociaux.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le taux de logements sociaux de la commune était inférieur à 1 %, c'est donc un enjeu majeur pour la commune.

Pour répondre aux exigences réglementaires qui permettront d'améliorer le parcours résidentiel (que chacun trouve un logement adapté à la période de sa vie et à sa situation), la politique de renforcement de logements sociaux sera programmée en trois plans triennaux et s'appuiera sur deux axes.

La première phase du plan triennal consistera à permettre une opération de renouvellement urbain dans une friche industrielle au hameau de La Hunière, l'objectif sera la production de logements dont une part substantielle de logements sociaux. C'est l'objet de la présente déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols.

La mobilisation du potentiel de logements existants dans le tissu bâti constituera la deuxième et/ou la troisième phase du plan. C'est un des objectifs du plan local d'urbanisme en cours d'élaboration.

# Le parc de logements

## LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
<b>Ensemble</b>	<b>403</b>	<b>433</b>	<b>517</b>	<b>597</b>	<b>617</b>	<b>689</b>	<b>712</b>
<i>Résidences principales</i>	281	318	399	487	528	593	612
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	102	86	83	75	62	43	50
<i>Logements vacants</i>	20	29	35	35	27	53	51

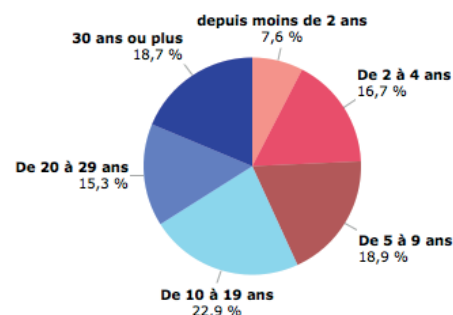
## LOG T2 - Catégories et types de logements

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>712</b>	<b>100,0</b>	<b>689</b>	<b>100,0</b>
<i>Résidences principales</i>	612	85,9	593	86,0
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	50	7,0	43	6,2
<i>Logements vacants</i>	51	7,1	53	7,8
<i>Maisons</i>	645	90,5	605	87,8
<i>Appartements</i>	65	9,1	81	11,7

## LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	<b>599</b>	<b>100,0</b>	<b>574</b>	<b>100,0</b>
<i>1 pièce</i>	12	2,0	9	1,6
<i>2 pièces</i>	31	5,2	36	6,3
<i>3 pièces</i>	79	13,1	61	10,7
<i>4 pièces</i>	109	18,2	103	17,9
<i>5 pièces ou plus</i>	368	61,4	365	63,6

## LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2011



## LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2011				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>599</b>	<b>100,0</b>	<b>1 573</b>	<b>15,9</b>	<b>574</b>	<b>100,0</b>
<i>Propriétaire</i>	500	83,5	1 356	17,7	470	82,0
<i>Locataire</i>	90	15,0	199	6,6	85	14,9
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	3	0,5	7	11,7	2	0,4
<i>Logé gratuitement</i>	9	1,5	18	8,9	18	3,2

Le parc de logements est largement dominé par les résidences principales (85% en 2011). La production de logements a été régulière depuis les années 60.

En effet, le nombre de résidences principales a régulièrement augmenté sur cette période passant de 281 résidences principales en 1968 à 599 en 2011. Cette augmentation est en adéquation avec l'évolution de la population. *A contrario*, le nombre de résidences secondaires a régulièrement diminué illustrant le passage des logements du statut de secondaire à celui de principal. Quant à la part des logements vacants, elle a significativement augmenté depuis 2006.

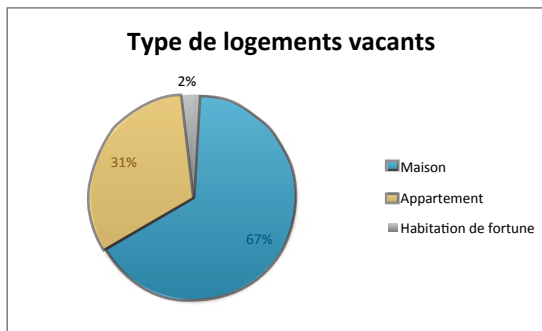
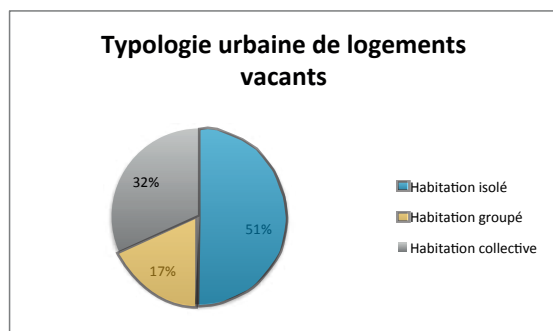
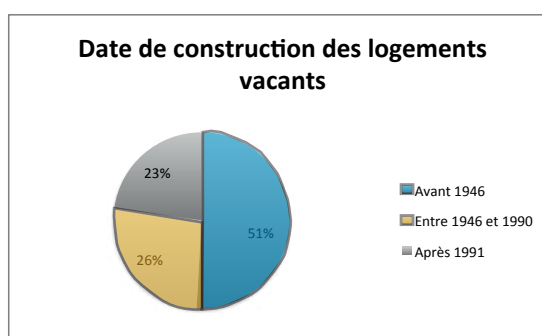
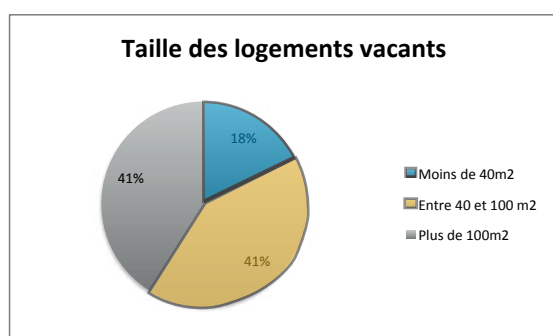
Ces évolutions des résidences secondaires et logements vacants constitue un réservoir de résidences principales à l'avenir.

# Le potentiel de logements dans le tissu bâti existant

## Le logement vacant mobilisable

### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	<b>701</b>	<b>100,0</b>	<b>667</b>	<b>100,0</b>
<i>Résidences principales</i>	599	85,4	574	86,0
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	46	6,5	55	8,2
<i>Logements vacants</i>	57	8,1	38	5,8
<i>Maisons</i>	615	87,8	594	89,0
<i>Appartements</i>	83	11,8	72	10,9



Statistiquement, le logement vacant représente 8,1 % en 2011, soit 57 logements. C'est 19 de plus qu'en 2006.

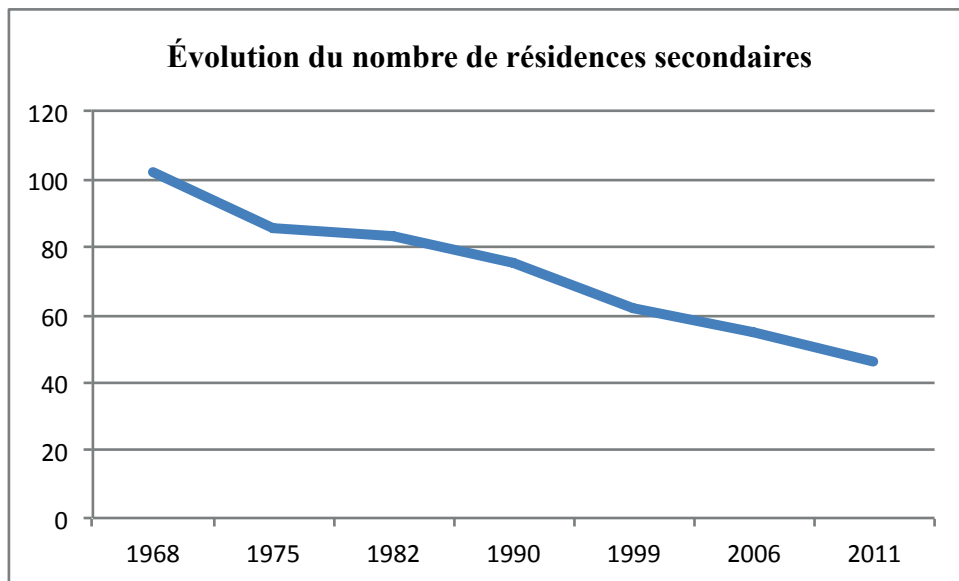
Le logement vacant type est une maison (67% des logements vacants), isolée (51%), construite avant 1946 (51%), et de plus de 40m<sup>2</sup> (82%).

Un seuil de vacance inférieur à 5% par rapport à l'ensemble du parc de logements est considéré comme la limite en-deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché. Lorsque ce seuil est supérieur à 8 %, cela peut indiquer que l'offre en logements est supérieure à la demande, ou que le parc est mal adapté à la demande.

L'analyse précise basée sur les fichiers fonciers et validation sur le terrain avec les élus a permis de recenser

**8 logements vacants mobilisables**

## Les résidences secondaires



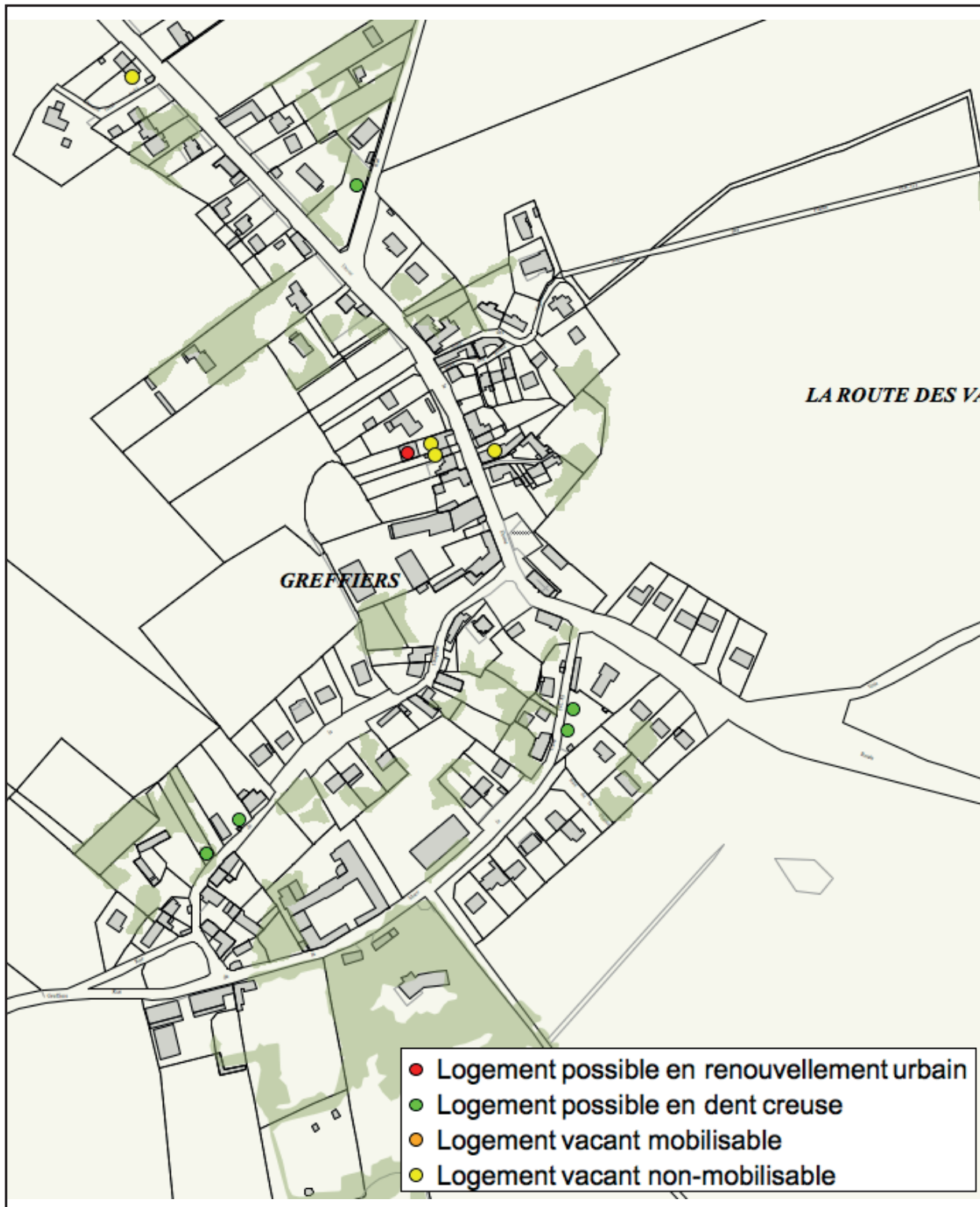
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Résidences secondaires et logements occasionnels	102	86	83	75	62	55	46
Variation en nombre de logements		-16	-3	-8	-13	-7	-9
Variation annuelle moyenne sur la période		-2,3	-0,4	-1	-1,4	-0,9	-1,8
Variation annuelle moyenne entre 1968 et 2012	-1,3						

La courbe et les chiffres du recensement ci-dessus indiquent qu'en moyenne, le nombre de résidences secondaires deviennent principales est d'environ 1,3 par an, soit 13 logements pour la dizaine d'années à venir.

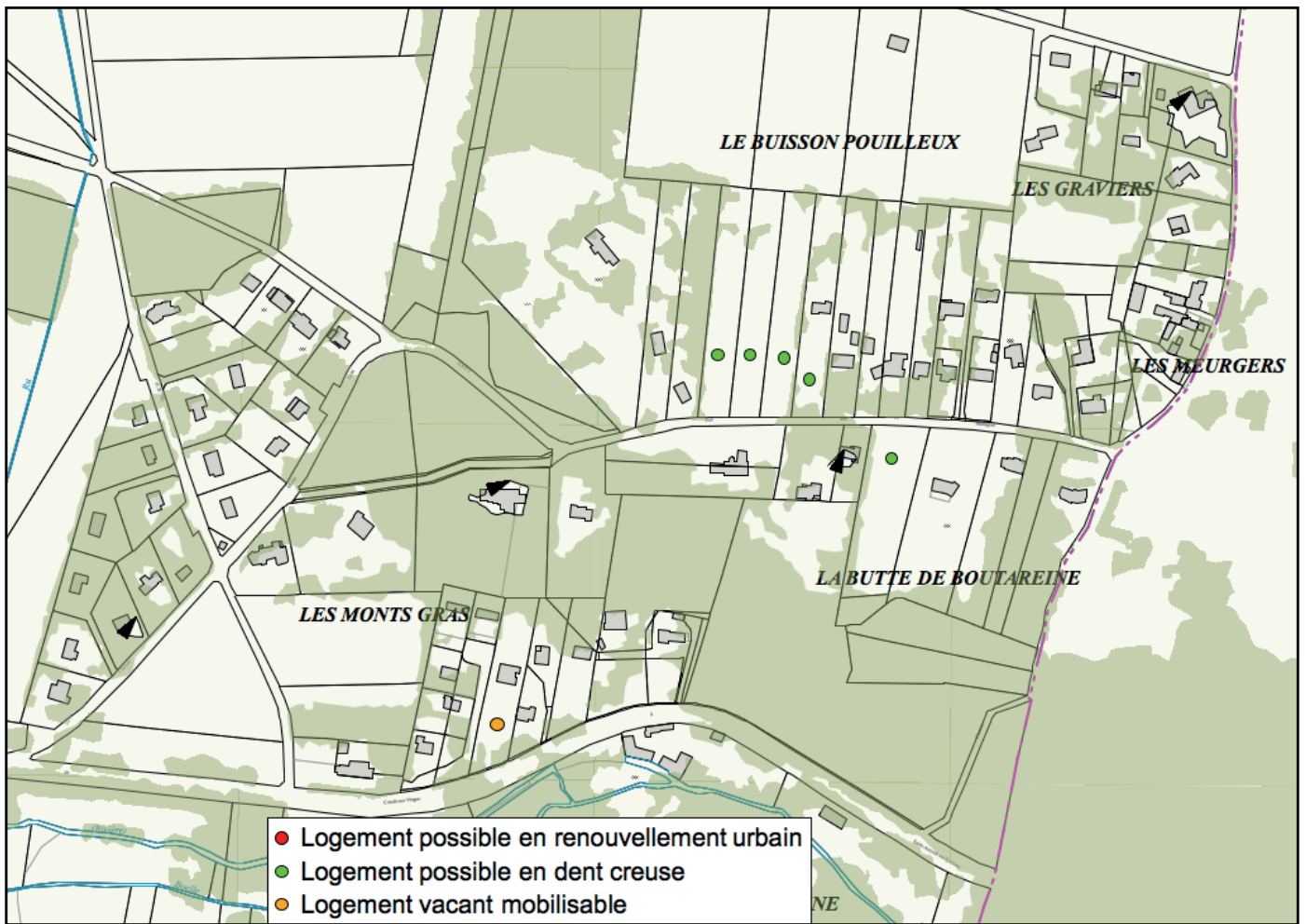
### **13 résidences secondaires pourraient devenir principales**

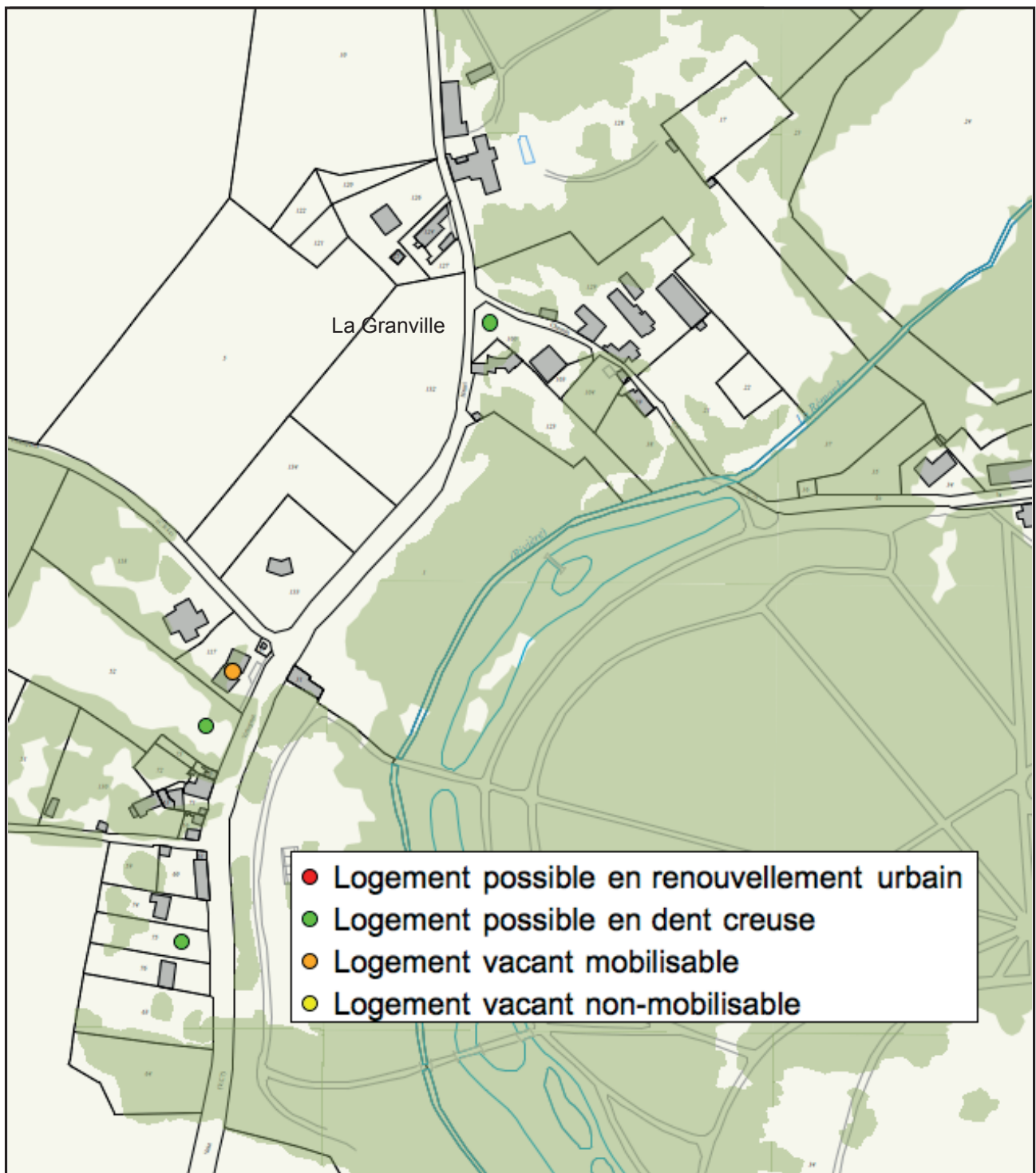
# Les logements possibles en renouvellement urbain et dans les dents creuses

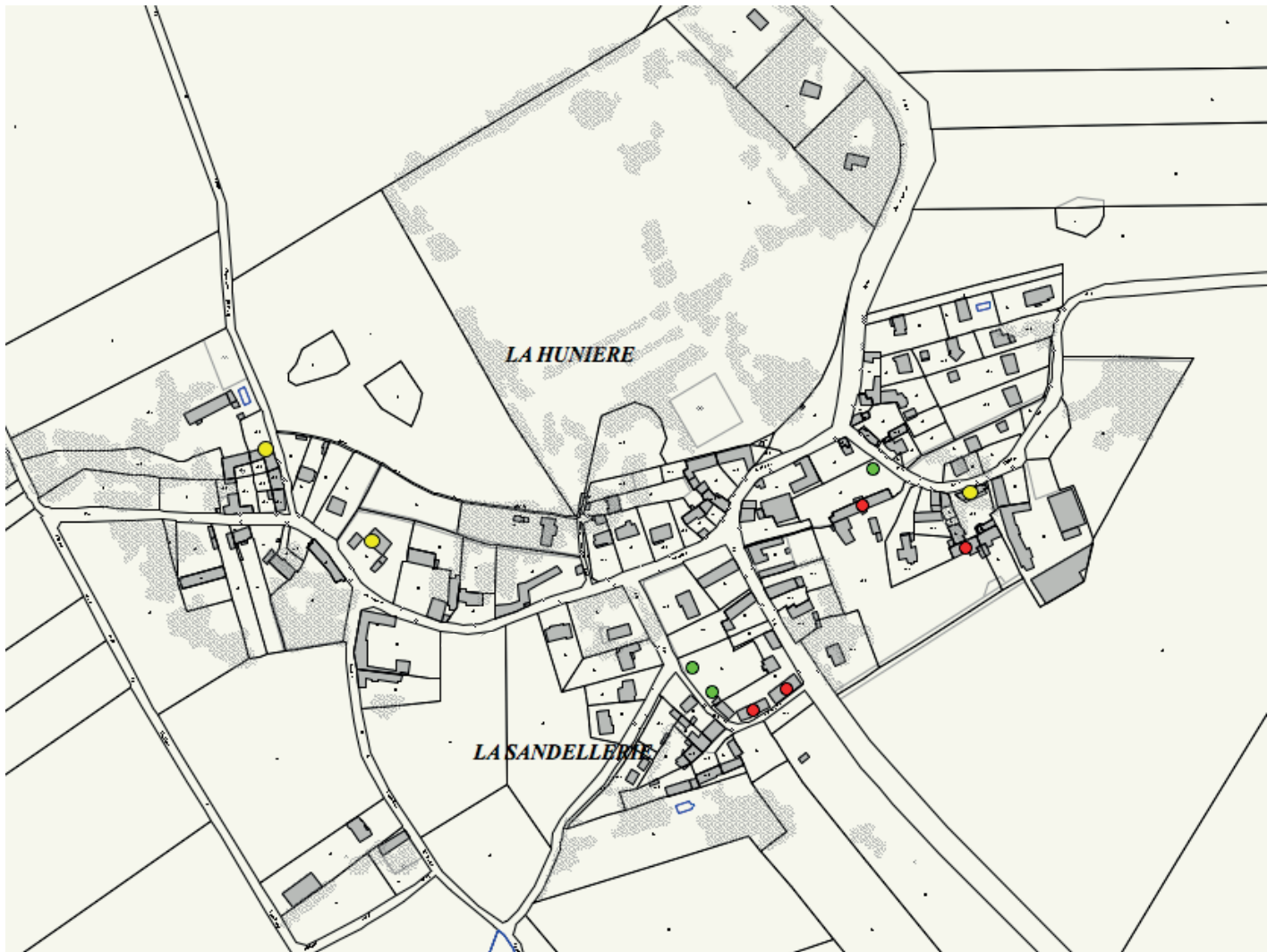
Le recensement



Les Meurgers

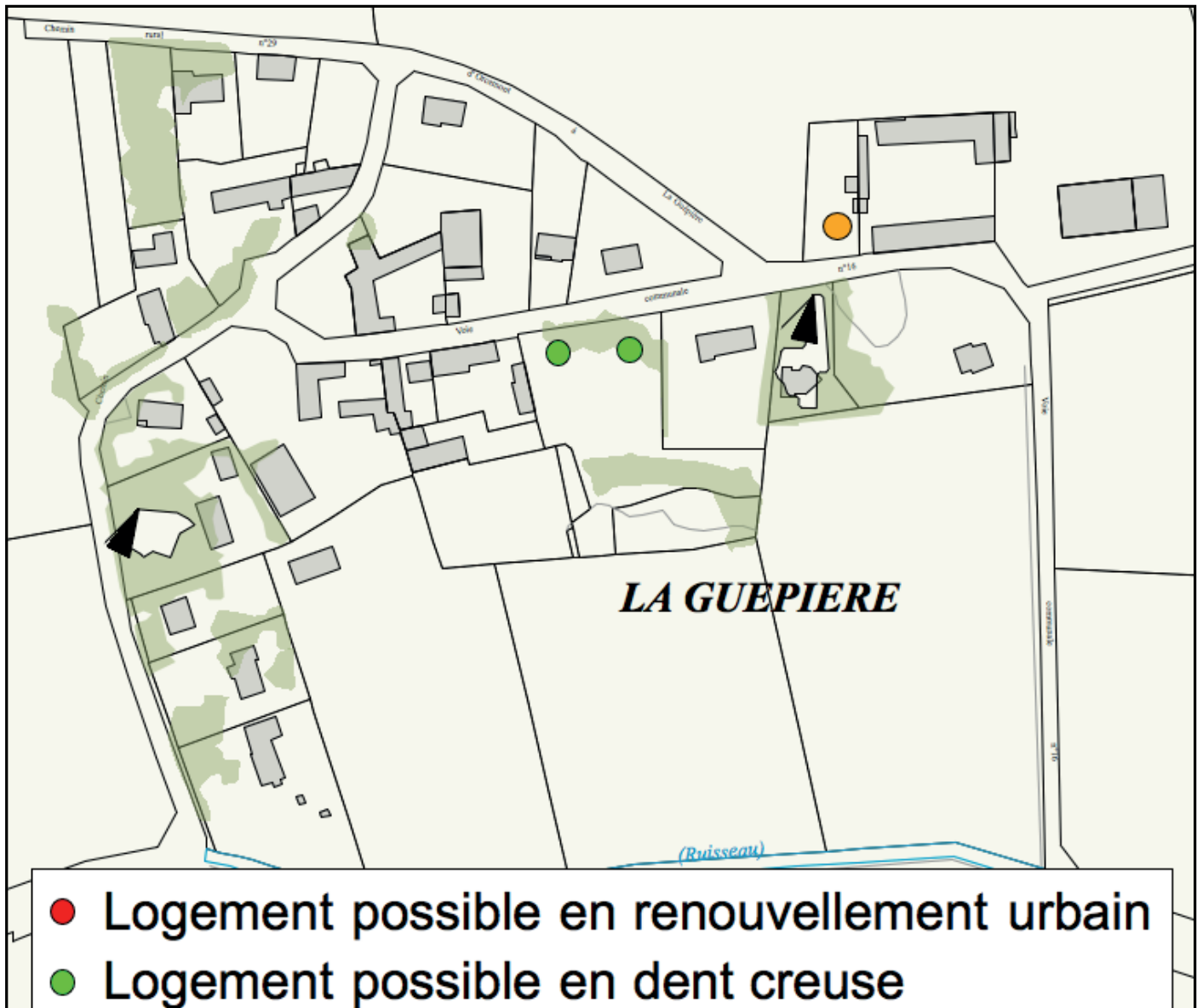


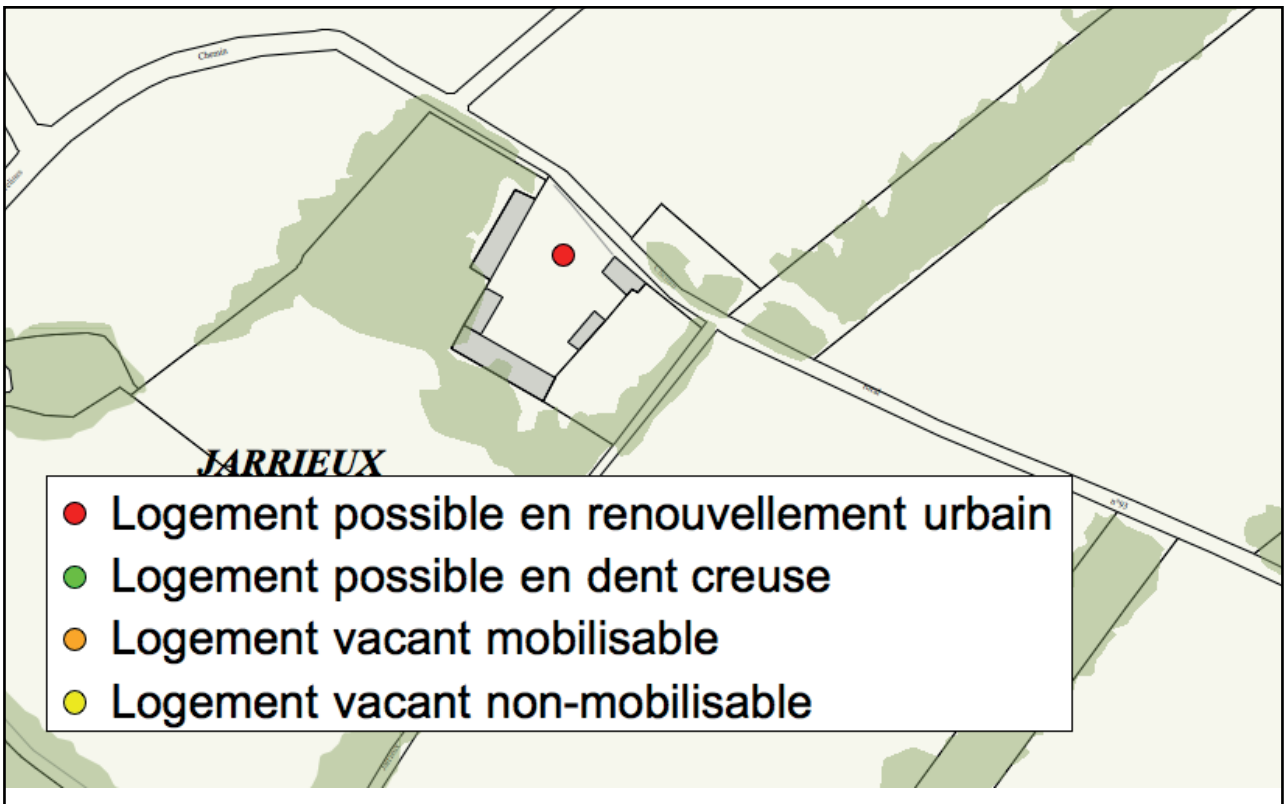


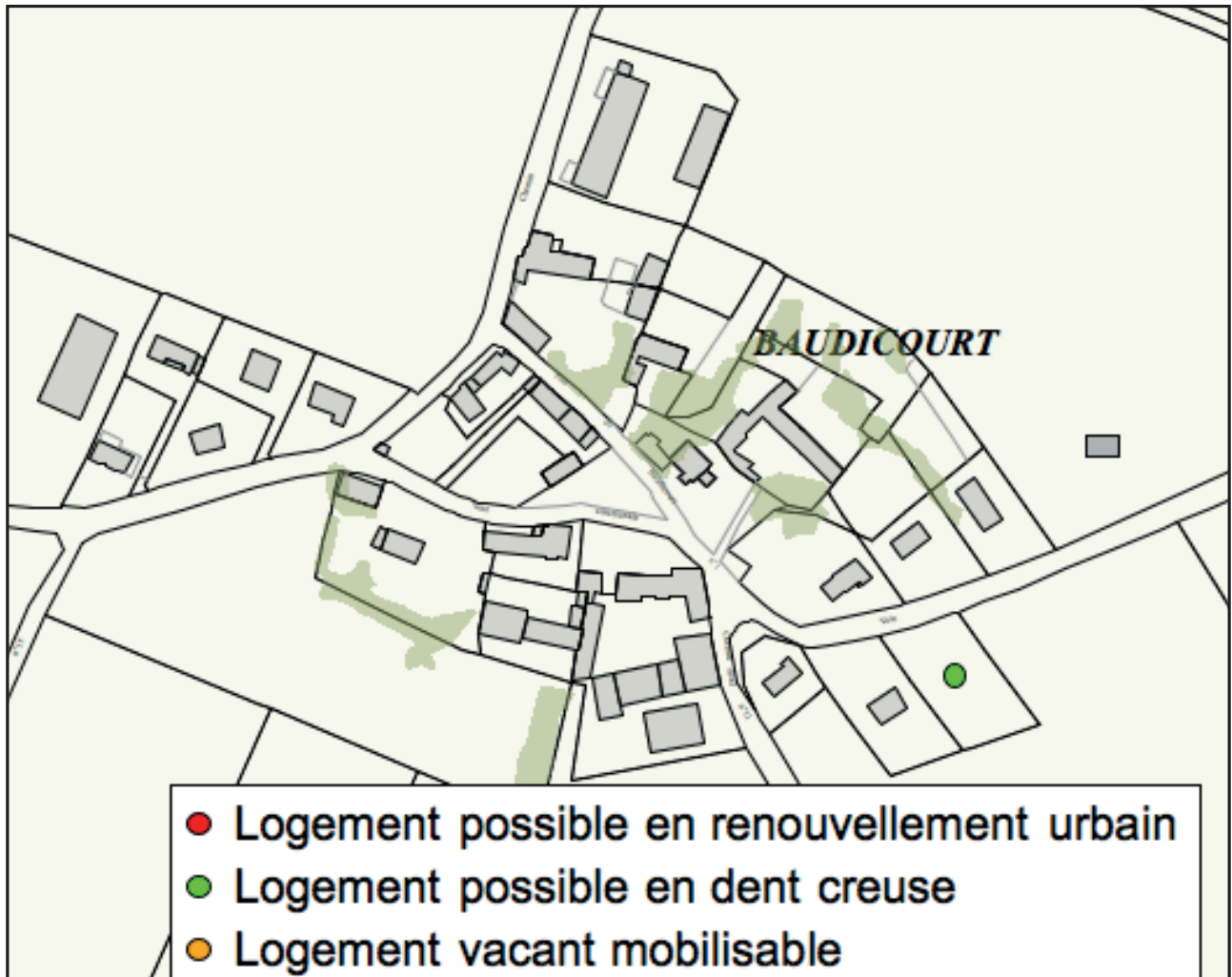


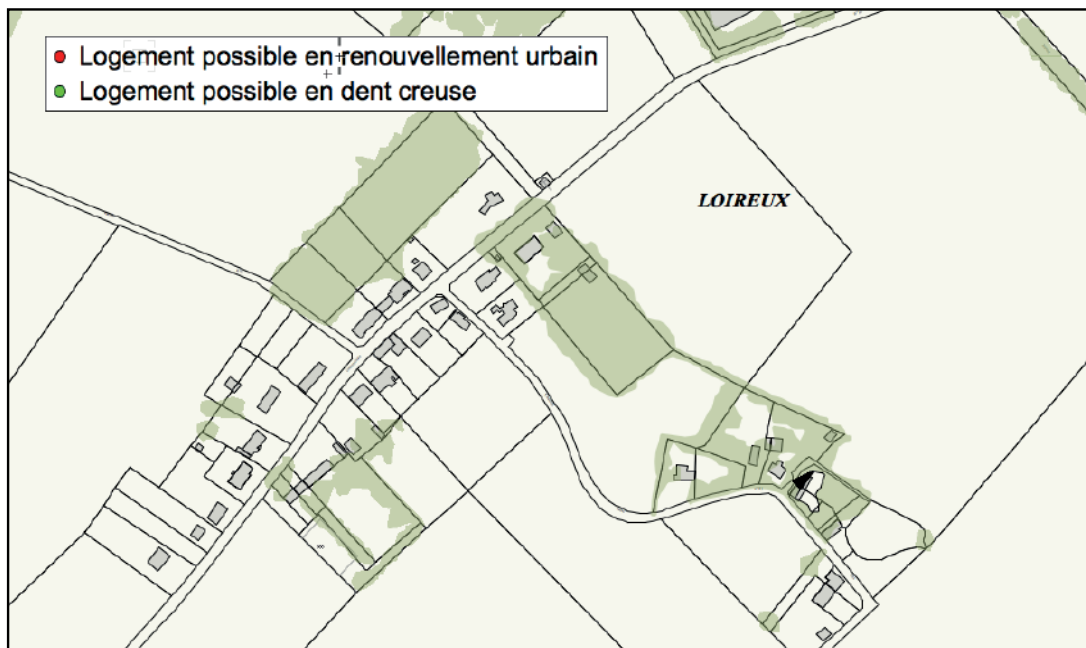
- Logement possible en renouvellement urbain
- Logement possible en dent creuse
- Logement vacant mobilisable
- Logement vacant non-mobilisable











**25 logements potentiels en dents creuses**

**11 logements possibles en changement de destination et renouvellement urbain**

**13 résidences secondaires pouvant devenir principales**

**8 logements vacants mobilisables**

Des bâtiments agricoles ont été repérés comme pouvant changer de destination. Le plu permet le changement de destination en direction du logement pour une partie des bâtiments agricoles concernés, il est plus probable que ces changements de destination s'opèrent en direction de la diversification agricole (gîtes, vente directe, accueil à la ferme) ou l'activité économique.

## **Le projet de renouvellement urbain de la friche industrielle de la Hunière**

Pour améliorer la diversité de logements dans la commune, permettre la mobilisation d'une friche industrielle et répondre aux exigences réglementaires en matière de production de logements sociaux, un projet de renouvellement urbain est en cours. Ce projet comporterait 115 logements dont 50 sociaux ce qui répondrait à la première phase et en partie à la seconde phase du plan triennal imposé par la loi.

Le projet a fait l'objet d'une déclaration de projet et mise en compatibilité du plan d'occupation des sols.



### **Logement : à retenir**

Un parc homogène essentiellement tourné vers la résidence occupée par son propriétaire. Les jeunes risquent d'avoir de plus en plus de mal à trouver un logement adapté.

Un fort potentiel de logements (une soixantaine) dans le tissu bâti existant.

Le projet de la Hunière qui diversifiera nettement l'offre, notamment en direction des jeunes. Un projet qui renforce l'offre locative ce qui améliorera la rotation de population chez les jeunes et sera favorable à une gestion équilibrée et pérenne des équipements collectifs notamment scolaires.

## Des secteurs intéressants dans le tissu bâti existant

### Dans le bourg, en arrière de l'église

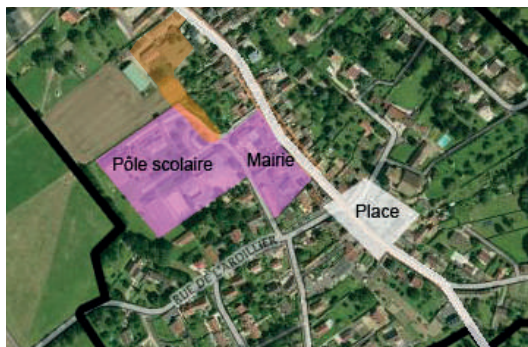


Dans le bourg, l'enveloppe induite par les limites actuelles du bourg révèle des possibilités de produire quelques logements à toute proximité du centre bourg. La zone en orange ci-contre correspond à ce qui serait mobilisable à long terme. À l'échelle du Plu, il ne sera pas nécessaire de mobiliser l'ensemble de cet espace, il faudra par contre veiller à ne pas obérer les possibilités d'urbaniser à plus long terme.

La qualité des vues sur le chevet de l'église devra impérativement être prise en compte (Sonchamp Environnement l'avait identifié).

L'implantation, le volume et l'aspect des quelques constructions qui pourraient y être permises devront être encadrés et pourraient ainsi valoriser ces vues sur l'église.

### Dans le bourg, à côté de l'école



À côté de l'école et des équipements sportifs et périscolaires qui l'accompagnent, se trouve un petit secteur qui pourrait permettre de créer des logements, et du stationnement. L'avenir de ce secteur est intimement lié au devenir de l'exploitation agricole voisine. Pouvoir améliorer l'accès à l'école en trouvant une autre pénétrante depuis la rue André-Thome serait idéal.

### À Greffiers



À Greffiers, un secteur est intéressant de part sa localisation au nord du hameau et le potentiel d'urbanisation à long terme vers l'est. Le Plu devrait veiller à ne pas obérer ce potentiel par une orientation d'aménagement et de programmation.

# L'emploi et l'activité

## La population active

La commune compte 1 087 actifs en 2012 (entre 15 et 64 ans), soit environ 68% de la population totale de la commune. Sur cette tranche de la population, les 3/4 sont des actifs et 70% des actifs ayant un emploi. Le taux de chômage est d'environ 6,6%, en baisse par rapport à 2007 (8,2%).

### EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
<b>Ensemble</b>	<b>1 087</b>	<b>1 059</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>75,6</b>	<b>74,2</b>
actifs ayant un emploi en %	70,6	68,0
chômeurs en %	5,0	6,1
<b>Inactifs en %</b>	<b>24,4</b>	<b>25,8</b>
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,8	12,7
retraités ou préretraités en %	8,3	7,6
autres inactifs en %	4,4	5,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Sur cette même période, la part des retraités ou pré-retraités, passe de 7,6% en 2007 à 8,3% en 2012. Ceci s'explique par l'augmentation de la part des 60-74 ans détaillée dans la partie sur les évolutions démographiques.

315 emplois sont présents sur le territoire en 2012, stable par rapport à 2007.

Si l'on rapporte ce chiffre à celui du nombre d'actifs ayant un emploi, on obtient l'indicateur de concentration d'emploi.

### EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2012	2007
<b>Nombre de chômeurs</b>	<b>55</b>	<b>65</b>
Taux de chômage en %	6,6	8,2
Taux de chômage des hommes en %	7,2	5,8
Taux de chômage des femmes en %	6,0	11,1
Part des femmes parmi les chômeurs en %	42,6	62,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

### EMP T5 - Emploi et activité

	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	315	314
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	774	724
Indicateur de concentration d'emploi	40,6	43,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64,8	63,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>773</b>	<b>100,0</b>	<b>724</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	125	16,2	113	15,6
<b>dans une commune autre que la commune de résidence</b>	<b>648</b>	<b>83,8</b>	<b>610</b>	<b>84,4</b>
située dans le département de résidence	388	50,1	394	54,5
située dans un autre département de la région de résidence	230	29,8	185	25,6
située dans une autre région en France métropolitaine	29	3,8	31	4,3
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,1	0	0,0

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Cet indicateur, qui permet de mettre en perspective le nombre d'emplois, montre que la commune propose moins d'emploi que d'actifs sur son territoire. Pour autant, et pour une commune rurale, ce chiffre est relativement élevé. Il démontre un certain dynamisme économique.

Si l'on s'intéresse aux actifs «sortants» du territoire communal, on remarque que la grande majorité travaille dans la région Île-de-France (80%), et la moitié travaille dans le département des Yvelines (50%). Notons également que près d'un quart des actifs (23%) travaille à Sonchamp.

En termes de modes de transport, et sans surprise, c'est la voiture individuelle qui domine (78% des trajets domicile/travail).

Les transports en commun représentent quant à eux 12% des trajets ce qui n'est pas négligeable. La marche à pied représente 5% des trajets. Enfin, 4% des actifs de la commune travaillent à domicile.

# Les secteurs d'activité

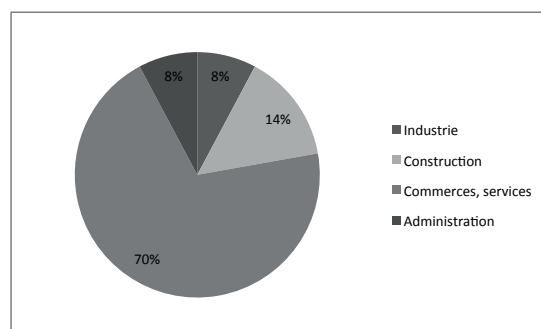
Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la commune regroupait 90 établissements. La très grande majorité appartient à la catégorie «Commerce, transports, services divers» (70%), vient ensuite le secteur de la construction avec 14% des établissements et enfin l'industrie et administration au même niveau avec 8% chacune.

## DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2014

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>
Industrie	7	7,8
Construction	13	14,4
Commerce, transports, services divers	63	70,0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	14	15,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7	7,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).



## CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Total	%	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>194</b>	<b>100,0</b>	<b>74</b>	<b>38</b>	<b>22</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	15	7,7	15	0	0	0	0
Industrie	32	16,5	0	10	22	0	0
Construction	17	8,8	17	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	32	16,5	32	0	0	0	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	10	5,2	10	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	98	50,5	10	28	0	60	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

## CEN T3 - Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2013

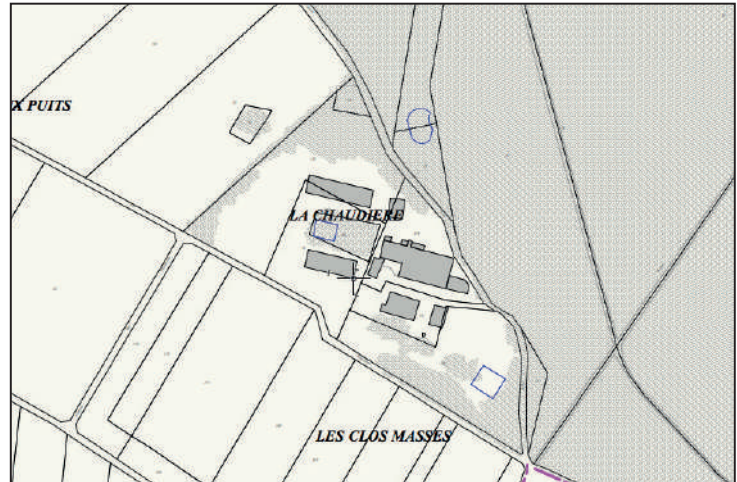
	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>151</b>	<b>100,0</b>	<b>194</b>	<b>100,0</b>
Sphère productive	89	58,9	65	33,5
<i>dont domaine public</i>	0	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	62	41,1	129	66,5
<i>dont domaine public</i>	5	3,3	93	47,9

En termes d'effectifs, la majorité des salariés travaillent dans le secteur de l'administration, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (50%). On retrouve ensuite le secteur du commerce et de l'industrie au même niveau à 16% tous les deux.

En somme, les 2/3 des salariés travaillent dans l'économie des services, ou économie présentielle, et 1/3 dans l'économie productive.



Ces données datées de 2013 doivent toutefois être nuancées puisque depuis cette date, les deux principaux employeurs (*Mapegaz* et *Snr*) ont cessé leur activité. *Snr* était une entreprise de transformation de métaux, notamment aluminium. Le site est en activité uniquement sur 1 000 m<sup>2</sup> pour tri d'appareils électroménagers. Quant au site de *Metal Concept*, il s'agit aujourd'hui d'une friche industrielle qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour produire 115 logements dont 50 sociaux.



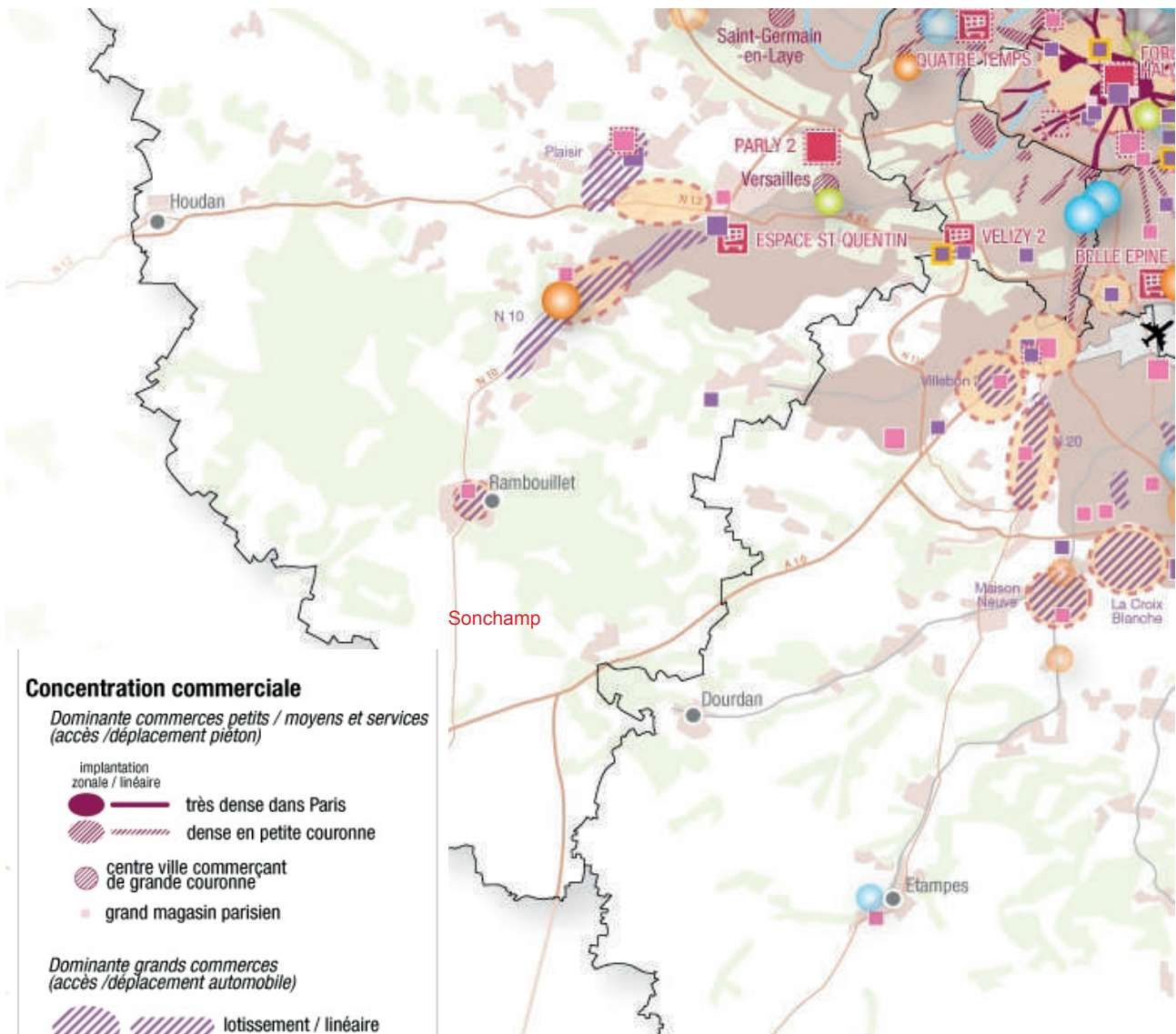
Ancien site de la société nationale de revalorisation (SNR) à la Chaudière.

## Activités : à retenir

La commune de Sonchamp se caractérise par un certain dynamisme économique que l'on ne retrouve pas dans toutes les communes rurales. Le taux de chômage en baisse, et l'indicateur de concentration d'emploi élevé confirme cette impression. Pour autant, les grands bassins d'emplois voisins attirent de nombreux actifs et entraînent donc des déplacements domicile/travail qu'il s'agira de prendre en compte dans le projet communal.

Du point de vue des activités présentes sur la commune, on retiendra qu'il existe un certain équilibre entre les sphères productives (activités de production) et présentes (activités de service) si l'on s'attache au nombre d'établissements. En termes de postes salariés, l'économie des services est plus représentée, ce qui se conçoit aisément pour une commune rurale.

# Les équipements et services



## Concentration commerciale

*Dominante commerces petits / moyens et services (accès /déplacement piéton)*

implantation zonale / linéaire

- très dense dans Paris
- dense en petite couronne
- centre ville commerçant de grande couronne
- grand magasin parisien

*Dominante grands commerces (accès /déplacement automobile)*

- lotissement / linéaire

## Typologie des équipements commerciaux

- centre commercial régional avec hypermarché
- pôle commercial interdépartemental (hypermarché)
- pôle commercial intercommunal (hypermarché)
- pôle commercial spécialisé (équipement de la personne, de la maison, loisirs)

## Dynamiques

- équipements ouverts depuis 2000
- zone de commerces "active" de niveau 1
- zone de commerces "active" de niveau 2

Sonchamp est située près des pôles commerciaux de Rambouillet, Saint-Arnoult et Dourdan : cette carte représente la situation en 2006 mais n'est pas obsolète. On voit par là que la carte du «grand» commerce n'a pas d'intérêt, que le développement de «petits» commerces et services a de l'intérêt.



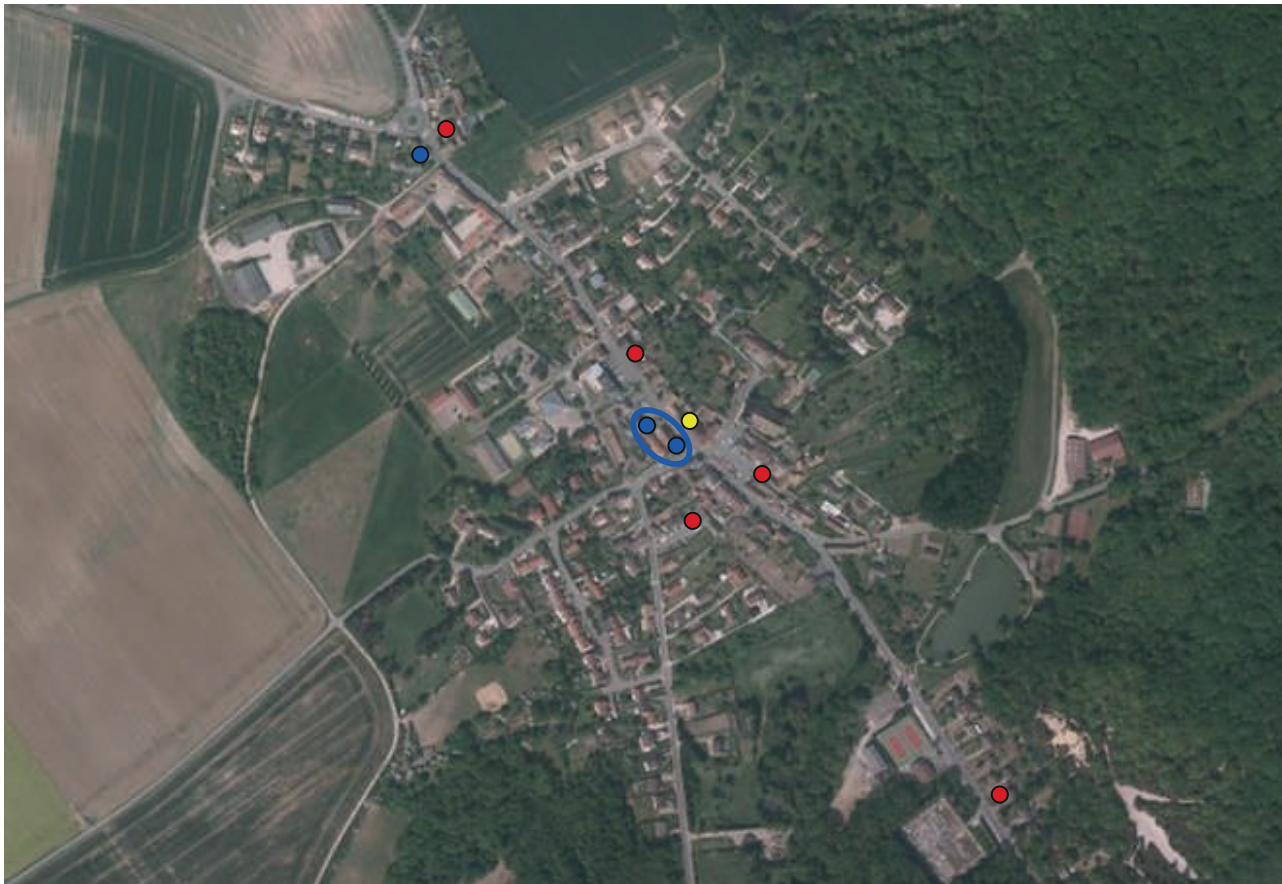
## Morphologie urbaine

- zone dense et ex-villes nouvelles
- espace construit (hors découpage morphologique)
- pôle de seconde couronne
- autoroute ou voie de type autoroutier
- grand axe et liaison importante
- RER
- hydrographie principale
- espaces boisés
- aéroport commercial

AURIF / DCL - Décembre 2006

# Une organisation rationnelle, centrée sur le bourg

## Pour les services



Du point de vue de l'activité commerciale et des services, la carte ci-dessus montre que le bourg concentre la grande majorité des structures.

En bleu figurent les services médicaux (médecins généralistes, infirmières) bien regroupés au centre bourg. En jaune, il s'agit d'un relais multiservices (poste, dépôt de pain, épicerie, salon de thé). Il se situe juste en face du médecin et de l'infirmière et à proximité de la mairie. La proximité de ces différents services renforce le caractère central du bourg à l'échelle de la commune. La préservation et le renforcement de cette centralité sera également un enjeu fort pour le projet communal.

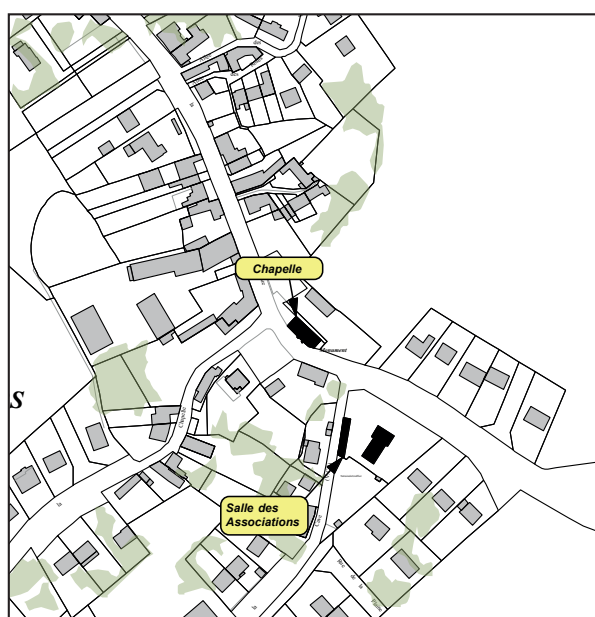
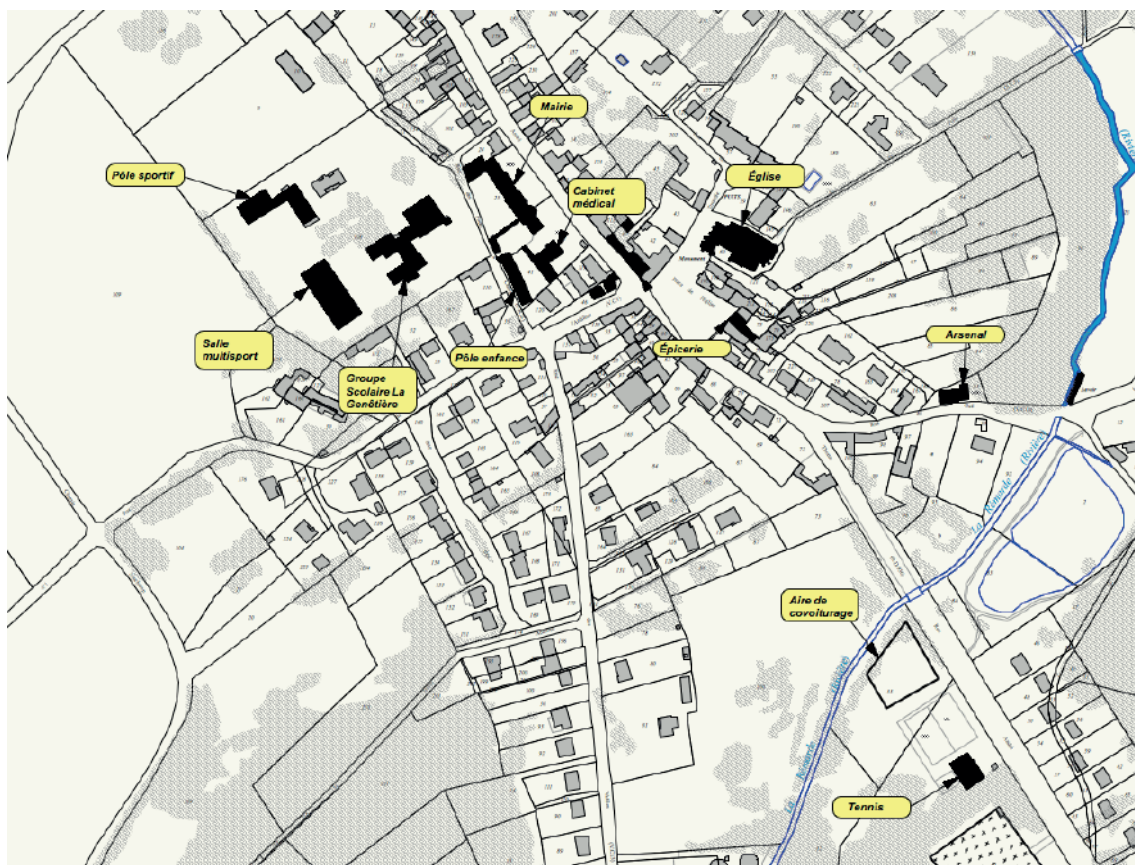
Enfin, en rouge, on retrouve une série de commerces et de services divers (coiffeur, garage, électricien, menuiserie ...).

## Pour les équipements

La majorité des équipements collectifs est logiquement regroupée dans le centre bourg.

À Greffiers, la salle des associations, à la Hunière, dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la friche industrielle, un espace collectif central ouvert sur le reste du hameau structurera l'aménagement de ce nouveau quartier.

Dans le bourg, les équipements sont au centre du village, côté ouest de la rue André-Thome. Pour améliorer la liaison avec la Place de l'Église (cœur du bourg) elle devrait être mieux marquée et l'accès au pôle scolaire plus rationnel.



## Scolaires et jeunesse en 2016

### en maternelle

1 classe de PS avec 16 enfants

1 classe de MS/GS avec 23 enfants

1 classe de MS/GS avec 23 enfants

### en élémentaire

1 classe de CP avec 22 enfants

1 classe de CE1 avec 21 enfants

1 classe de CE2 avec 25 enfants

1 classe de CM1 avec 27 enfants

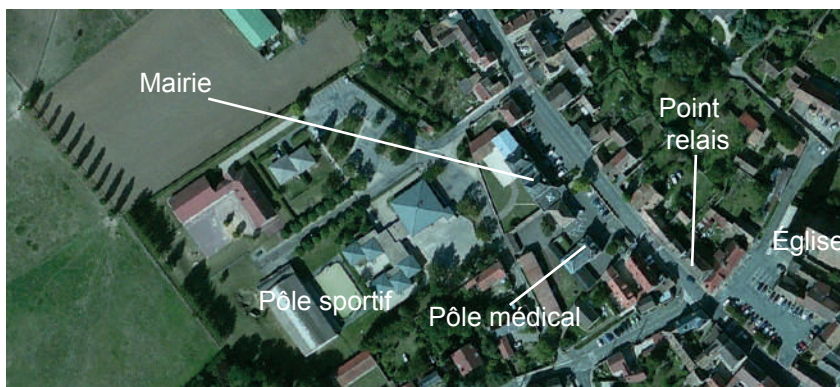
1 classe de CM2 avec 24 enfants



Jusqu'à présent les effectifs scolaires sont restés relativement stables, grâce notamment une rotation de population satisfaisante. La capacité de l'école est donc suffisante, y compris pour répondre à l'augmentation d'élèves induite par le projet communal.

La capacité maximale de la garderie et de la cantine est atteinte. Compte tenu de l'augmentation démographique induite par le projet communal, ces équipements devront être renforcés.

## Culturels et sportifs



En termes d'équipements culturels et sportifs, on se situe dans une gamme de proximité avec une bibliothèque municipale, un pôle sportif, un terrain des sports excentré, et deux terrains de tennis.

L'offre d'équipements sportifs est très satisfaisante et permet d'envisager d'accueillir de nouveaux habitants en garantissant une offre suffisante.

Le pôle culturel est aussi relativement important : bibliothèque, école de musique, école de danse.

## Un accès au pôle d'équipements peu aisé

L'accès au pôle d'équipement collectif s'effectue par la rue André-Thome puis par l'étroite rue à sens unique des Fours-à-Chaux.

Les équipements sont ensuite desservis par une sorte de rond-point.

La voie de desserte est à sens unique, elle débouche sur la rue de l'Ardillier.



## Équipements et services : à retenir

L'offre de services, notamment de santé, et d'équipements est bien représentée : c'est un atout indéniable pour une commune qui tient à ne pas devenir une commune dortoir.

Le regroupement des services et équipements au centre du bourg est également un point très fort.

# État initial de l'environnement

Dans le cadre de l'évaluation environnementale qui a conduit les réflexions sur l'avenir de la commune, un état initial de l'environnement spécifique a été réalisé. Il est joint au présent dossier en annexe.

Les éléments suivants en précisent certains points.

# Transition énergétique et climatique et qualité de l'air

## Contexte des objectifs français ambitieux pour répondre à l'urgence climatique et énergétique

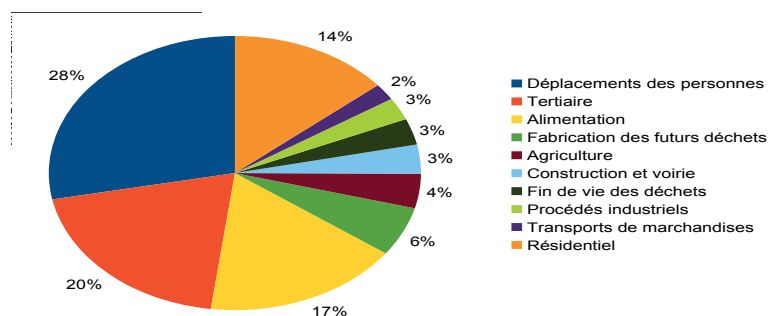
Le PLU s'inscrit dans la perspective générale de la réduction des émissions de gaz à effet de serre provoquées principalement par la consommation d'énergies fossiles. Les objectifs internationaux du «Facteur 4» (division par 4 des émissions de GES à l'horizon 2050) sont désormais traduits en France par la Loi de transition énergétique promulguée le 18 août 2015. La Loi a pour ambition de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 1990 et 2030 et de diviser par 4 à l'horizon 2050. Elle a pour objectif de réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à 2012, avec un intermédiaire à 20% en 2030, de porter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation en 2020 et 32% en 2030. La part du nucléaire devra elle tomber à 50% à l'horizon 2025 (80% aujourd'hui).

En ce qui concerne le parc immobilier l'objectif est d'atteindre la rénovation avec la norme «bâtiment basse consommation» ou assimilées pour l'ensemble des bâtiments à l'horizon 2050.

Le conseil régional d'Île-de-France a approuvé son Schéma régional climat-air-énergie le 23 novembre 2012.

La consommation énergétique finale de référence en 2005 était de 240 000 GWh/an, et est passée à 210 000 GWh/an. Le bâtiment représente 60% des consommations d'énergies régionales, il s'agit du secteur majeur et prioritaire pour l'atteinte des objectifs de réduction. La région est également largement importatrice d'énergies, et seulement 5,4% de l'énergie est d'origine renouvelable (incluant l'incinération des déchets qui représentent 27% de l'énergie dite renouvelable produite). Dans ce bilan, la géothermie, les pompes à chaleur ont une part majoritaire avec environ 38% du bilan total.

En 2005, le bilan des émissions de gaz à effet de serre était évalué à près de 50 millions de tonnes équivalent CO<sub>2</sub> sur le territoire francilien, essentiellement dû aux transports (hors aérien, 32%), au résidentiel (33%) et au tertiaire (17%). Venaient ensuite l'industrie avec 10%, l'agriculture (7%) et les déchets (1%).



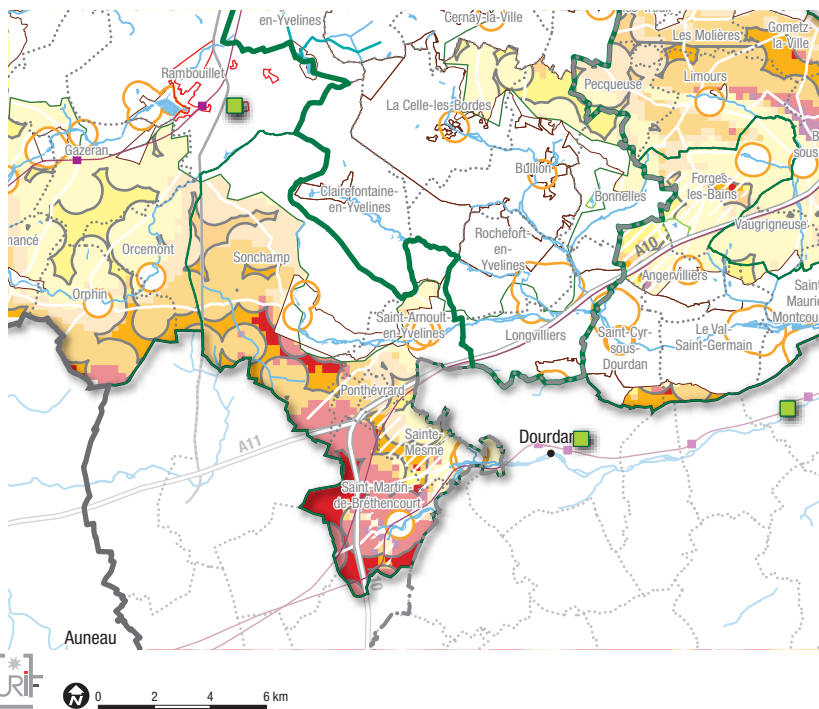
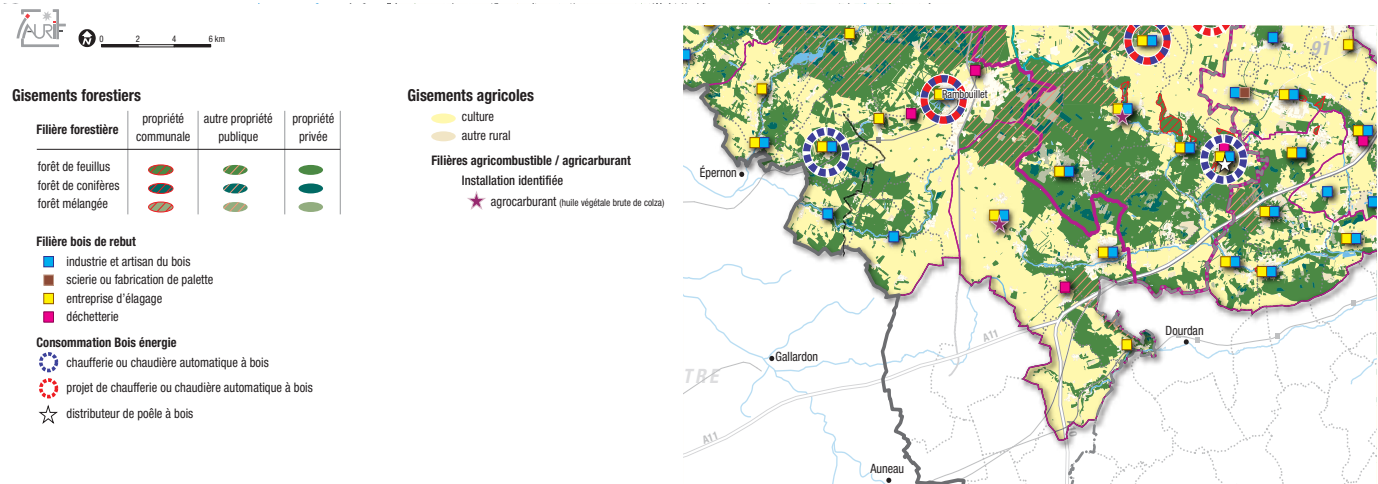
# Bilan des émissions de gaz à effet de serre et de consommations d'énergies

La commune est en cours d'élaboration d'un bilan énergétique et climatique. Elle vient de signer une convention avec ALEC pour une maîtrise des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effets de serre. La communauté de communes a réalisé en 2013 un bilan dans le cadre de son plan climat énergie territorial. La communauté de communes possède également un Agenda 21. Sur le territoire de la CCPFY, 565 199 tCO<sub>2</sub>eq ont été émis en 2012, soit 9,7 tCO<sub>2</sub>/hab/an. Les quatre premiers postes d'émissions de GES du territoire sont le transport de personnes, les bâtiments tertiaires et l'habitat.

À Sonchamp, les gisements d'économie d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre sont dans la rénovation des bâtiments tertiaires, la limitation et la mise en place de transports alternatifs à la voiture individuelle, la rénovation thermique du bâti existant. L'objectif facteur 4 est de réduire de 11 155 tonnes de CO<sub>2</sub> par an jusqu'en 2050.

# Un bon potentiel de développement des énergies renouvelables

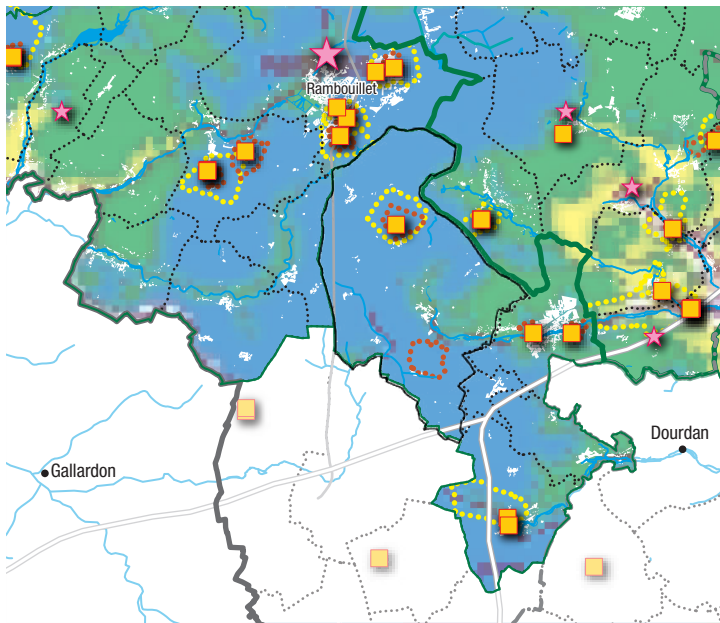
Le diagnostic des gisements potentiels d'énergies renouvelables du Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse, réalisé en 2008, montre des gisements intéressants sur la commune, pour le bois avec la présence de forêt publique et privée, la géothermie profonde (sauf contrainte de captages d'eau potable) et pour l'éolien (cf. cartes ci-dessous).



La délibération du conseil municipal du 5 octobre 2012 précise que la commune de Sonchamp a une sensibilité environnementale et paysagère selon des enjeux de différents degrés comme suit :

- Enjeux moyens : Parc Naturel Régional
- Enjeux moyens à forts : ZNIEFF 1 et 2
- Enjeux très forts sur toute la commune en raison de la forêt de protection
- Enjeux très forts : site Natura 2000, Espaces naturels sensibles, arrêté de protection de biotope, sites inscrits : l'Église et la Vallée de la Rémarde
- Enjeux très forts chiroptérologiques : commune de zone d'hibernation des chauves-souris

La présence d'éolienne sur ce territoire serait une atteinte majeure au paysage et annulerait les opérations de protection et de mise en valeur de celui-ci menées conjointement avec le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, de ERDF et de la commune en terme d'enfouissement des réseaux aériens.



### La géothermie

**Exploitableté de la géothermie de surface "Aquifère de l'Oligocène"** (image de fond)

- très forte
- forte
- moyenne
- faible
- très faible
- autre aquifère
- pas d'aquifère

### Contraintes environnementales

- captage AEP
- périmètre de captage immédiat
- périmètre de captage rapproché
- périmètre de captage éloigné

### Pompe à chaleur géothermale (PAC)

Nombre d'installation identifiée

- 1
- 2
- 3

En termes d'adaptation au changement climatique, le territoire possède un risque moyen puisque sensible pour l'approvisionnement en eau (présence de captages et nappes de Beauce en déficit chronique), pour l'approvisionnement en énergie (les consommations dépassent largement la production, mais potentiel à exploiter).

## Les déplacements et transports

La commune est concernée par le plan de déplacement urbain d'Île de France, approuvé le 19/06/2014. Par ailleurs, ayant rejoint Rambouillet Territoires, la commune est concernée par sa stratégie de transports, visant entre autre à mettre en place des véhicules autonomes (territoire d'expérimentation), un réseau de 40 bornes électriques de recharge pour voitures, favoriser les transports à vélo, la mise en place d'un système de covoiturage (aires dédiées et signalétique).

La nouvelle ligne express, Rambouillet-Dourdan, en place depuis septembre 2016 augmente considérablement l'offre de transport avec des bus tous les quarts-d'heure pendant les heures de pointe puis toutes les demi-heure voire toutes les heures au maximum. Un service de covoiturage proposé par la communauté d'agglomération Rambouillet territoires, pour les trajets courts, débutera avant la fin de l'année.

Ces nouveaux services s'accompagnent de la mise en place de parkings relais

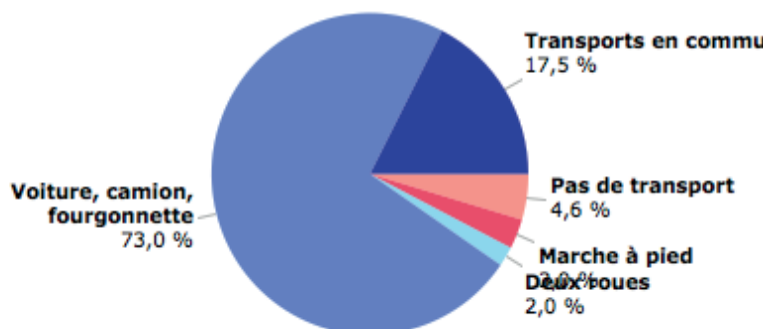
La stratégie de couverture numérique, de e-services et de développement des tiers lieux permettant aux travailleurs de diminuer le nombre de déplacements domicile-travail est aussi un levier pour réduire les dépenses énergétiques liées aux transports. Ce projet est porté par Rambouillet Territoires qui provisionne chaque année pour sa réalisation.

Les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire sont d'abord dues à ce secteur. Le transit de véhicules sur la N10 et l'A11 représentent à lui seul 6% des émissions.

En ce qui concerne les modes de transports actifs (marche, vélo...) voir également le paragraphe déplacements.

## Une population dépendante de la voiture

### 32 - Part des moyens de transport utilisés pour aller au travail en 2011



Les actifs résidant à Sonchamp ne trouvent que pour 16% d'entre eux du travail sur place et se déplacent surtout en voiture.

### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	<b>772</b>	<b>100,0</b>	<b>720</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
<i>dans la commune de résidence</i>	125	16,2	113	15,6
<b><i>dans une commune autre que la commune de résidence</i></b>	<b>647</b>	<b>83,8</b>	<b>607</b>	<b>84,4</b>
<i>située dans le département de résidence</i>	387	50,1	392	54,5
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	230	29,8	184	25,6
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	29	3,8	31	4,3
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	1	0,1	0	0,0

**EMP T5 - Emploi et activité**

	<b>2011</b>	<b>2006</b>
Nombre d'emplois dans la zone	322	333
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	773	720
Indicateur de concentration d'emploi	41,7	46,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64,8	63,6

Dans les tableaux ci-dessus, le terme de zone signifie : la commune

## **Le bâti**

Avec 20% des émissions totales de GES pour le bâti tertiaire et 14% pour le bâti résidentiel, le secteur du bâtiment est un fort enjeu pour mettre en pratique la transition énergétique et climatique sur le territoire. Sur la commune 50% des logements datent d'avant 1945, les maisons isolées géographiquement, anciennes et grandes, sont difficiles à chauffer, ce qui doit contribuer à leur vacance (8% de vacance, en progression depuis 2006).

L'isolation thermique sur ces bâtiments et leur remise sur le marché tout en respectant les caractéristiques du bâti ancien, sera un des enjeux majeurs pour l'avenir de la commune.

## **La qualité de l'air**

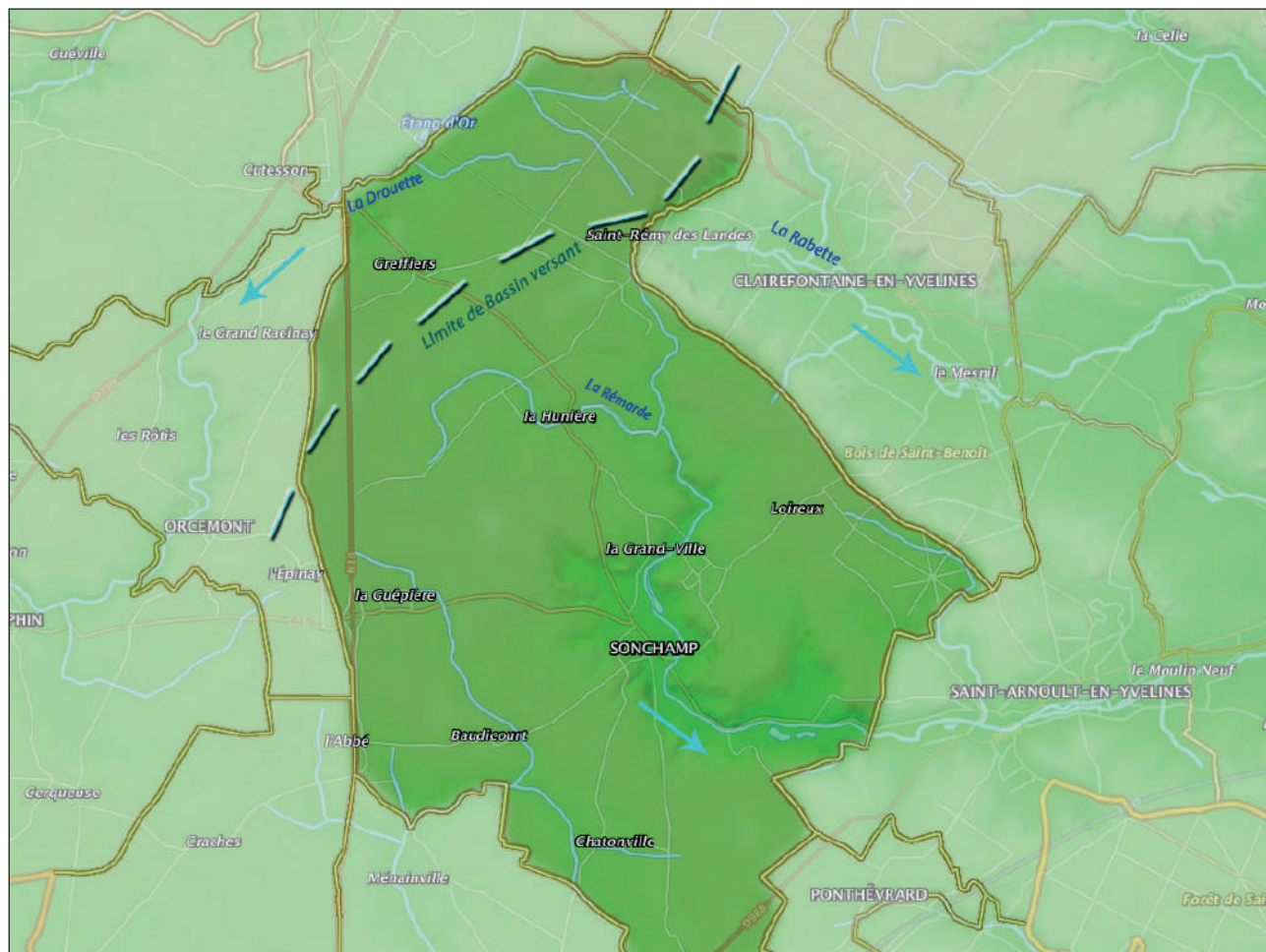
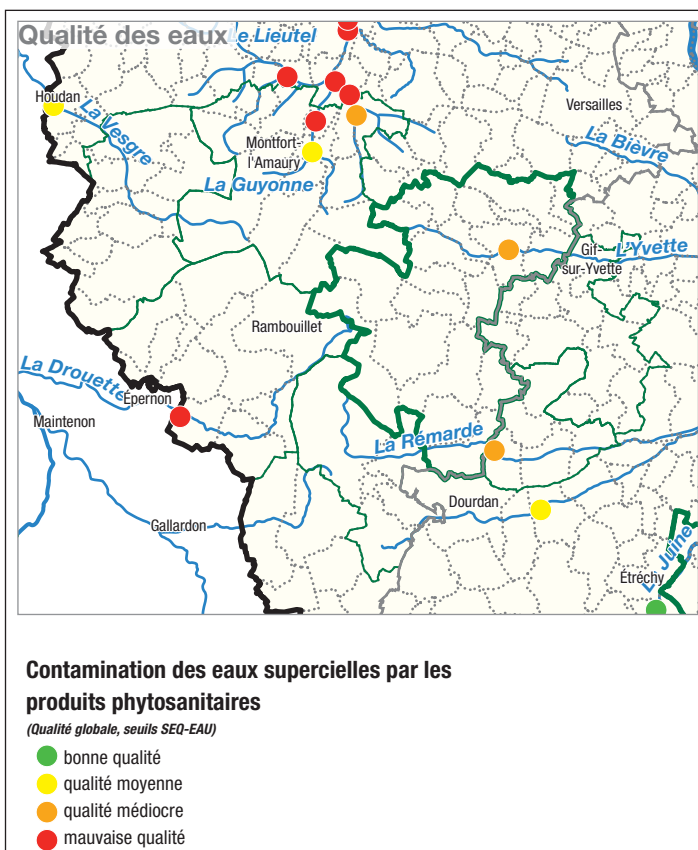
La commune de Sonchamp n'est pas située en zone sensible pour la qualité de l'air. Elle ne fait pas partie des communes sur la liste des ZSQA disponible sur le site de la DRIEE.

# L'eau

## Les eaux superficielles

La commune est située sur les bassins versants de deux masses d'eau suivantes :

- La Rémarde, de sa source au confluent de la Voise (FRHR245). Cette masse d'eau appartient à l'unité hydrographique «Voise». Son état écologique est moyen, avec un objectif de bon état pour 2021. Son état chimique est mauvais, L'objectif de bon état était fixé pour 2015.
- La rivière de la Rémarde (FRHR97-F46-0410). Il s'agit d'une masse d'eau naturelle qui appartient à l'unité hydrographique Orge-Yvette. Son état écologique et chimique était bon en 2011, l'objectif est de pérenniser cette situation



## **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie**

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE, sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses orientations et dispositions.

Le SDAGE 2016-2021 est applicable depuis le 1er janvier 2016.

Il est organisé 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 contenu du SDAGE et ses préconisations sont disponibles sur le site internet de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie ([www.eau-seine-normandie.fr](http://www.eau-seine-normandie.fr).)

## **Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette**

Deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) s'appliquent sur le territoire de Sonchamp : le Sage Orge-Yvette approuvé par arrêté inter préfectoral du 2 juillet 2014 ainsi que le Sage Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés approuvé par arrêté inter préfectoral du 11 juin 2013.

Trois enjeux principaux ont été identifiés ; il s'agit par ordre de priorité de la qualité des eaux, la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides, la gestion quantitative. Un enjeu secondaire a été distingué ; il s'agit de la sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Partout sur le territoire communal le débit de fuite pour les opérations d'ensemble est au plus de 1 litre par seconde par hectare (pour une pluie de 67 mm sur 12 heures norme fixée par le Sage Orge-Yvette).

(<http://www.gesteau.eaufrance.fr/sage/orge-et-yvette>).

### **La qualité des eaux**

La stratégie du SAGE repose sur :

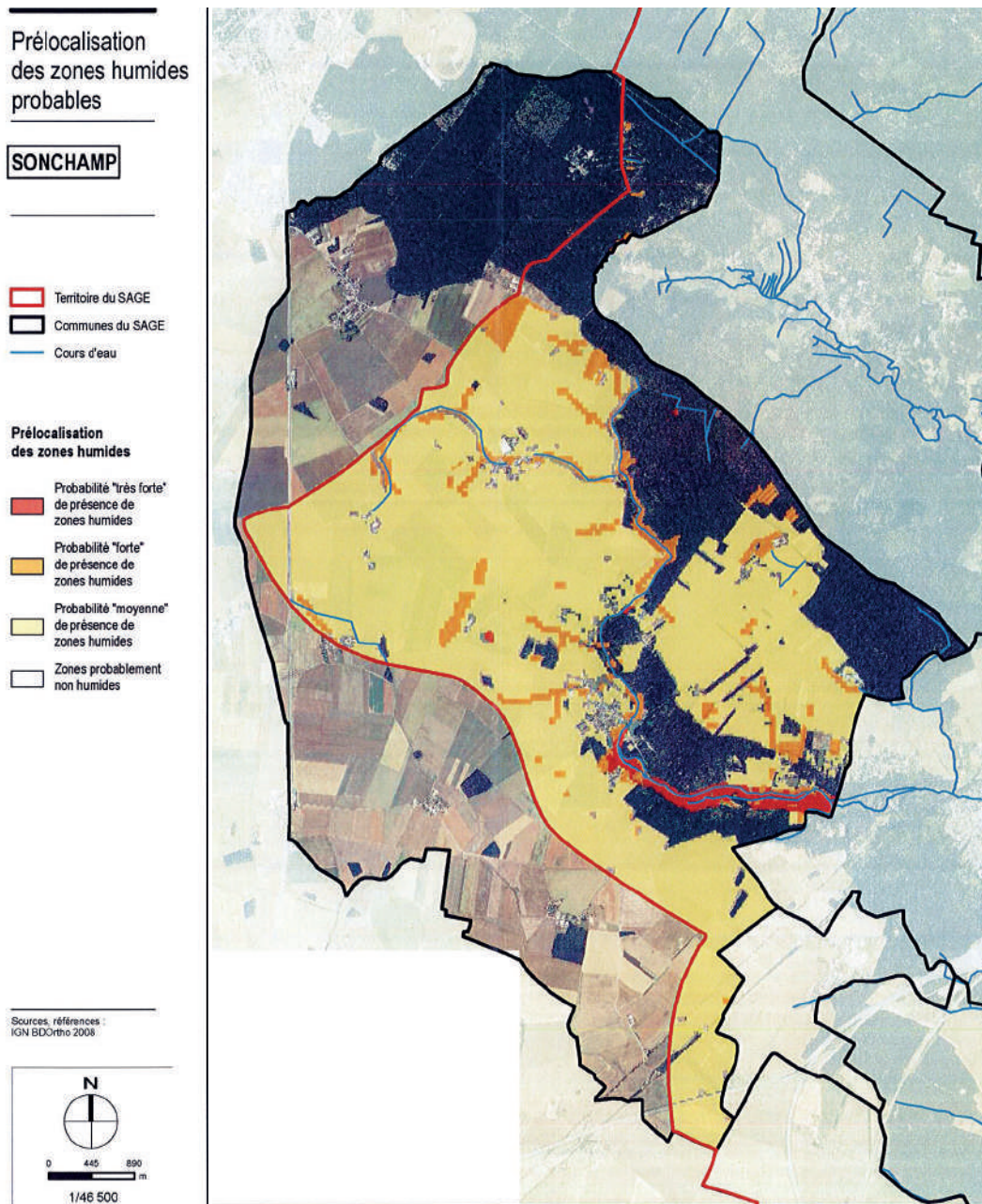
- la suppression des rejets directs d'effluents non traités au milieu depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales et en améliorant la maîtrise hydraulique lors de leur transport
- l'adaptation des rejets des stations d'épuration là où ils sont impactants
- la réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides (notamment des produits phytosanitaires).

### **La fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides**

La stratégie du SAGE repose sur :

- la préservation des champs d'expansion des crues
- la valorisation du potentiel écologique du lit mineur des cours d'eau par un meilleur encadrement de la gestion de ce lit mineur
- la création de continuités écologiques des milieux aquatiques, des zones humides (trames verte et bleue).

L'une des dispositions du SAGE est de réaliser un inventaire de zones humides sur son territoire permettant d'identifier, de délimiter et de caractériser les zones humides par des relevés de terrain dans des enveloppes de zones humides probables prédéfinies postérieurement.



### La gestion quantitative

La stratégie du SAGE repose sur :

- la disponibilité de la ressource en eau, pour les usages (eau potable) et les milieux
- l'amélioration des connaissances sur l'interaction entre les ressources souterraines et celles de surface
- la préservation et la restauration des zones d'écoulement et d'expansion des crues dans les fonds des vallées
- une gestion des eaux pluviales qui tienne compte de l'impact du ruissellement sur l'augmentation des débits de pointe dans les zones exposées au risque d'inondation
- la définition de principes et d'objectifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre de futurs projets d'aménagement

### La sécurisation de l'alimentation en eau potable

Il s'agit de veiller au maintien d'une qualité des eaux brutes propres à l'alimentation

### Le schéma d'aménagement et de gestion de la nappe de Beauce

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de la Beauce a été approuvé le 11 juin 2013 par arrêté inter préfectoral.

Le développement des activités humaines, et en particulier d'une agriculture céréalière, a introduit des mo-

difications importantes des conditions d'équilibre de la nappe de Beauce, tant quantitatives que qualitatives. Une gestion équilibrée et globale de cette nappe est devenue une nécessité pour préserver à la fois les ressources en eau, les milieux aquatiques et les usages associés conformément aux principes posés par la loi n° 92-3 sur l'eau du 3 janvier 1992 dans son article 2.

Quatre enjeux majeurs ont été identifiés à partir des attentes exprimées par les acteurs rencontrés et des conclusions de l'état des lieux.

### **1. Une gestion équilibrée de la ressource en eau : un défi à relever**

Le niveau de la nappe de Beauce et le débit des cours d'eau fluctuent au cours du temps en fonction des changements climatiques. Ces variations sont accentuées en période sèche par les prélèvements d'eau. Lors de la sécheresse de 1990 à 1996, certains forages ont vu leur productivité baisser, le débit de leurs cours d'eau diminuer parfois jusqu'au tarissement menaçant ainsi la salubrité, l'équilibre des milieux naturels et les usages de loisirs.

Il s'agit à travers le SAGE, de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usages (alimentation en eau potable, industriels, agriculteurs, activités de loisirs) et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise. Le système de gestion volumétrique pour l'irrigation est un premier pas dans ce sens. Son fonctionnement reste encore à affiner au travers d'une meilleure connaissance du fonctionnement de la nappe et de son lien avec les cours d'eau.

### **2. Une nappe fragile à mieux protéger, qualité des cours d'eau à reconquérir**

Hormis dans sa partie sud couverte par la forêt d'Orléans, la nappe de Beauce se caractérise par une vulnérabilité naturelle en raison de l'absence de couches imperméables empêchant la migration de polluants du sol vers la nappe. Lorsqu'elle est vulnérable, la nappe apparaît fortement polluée par les nitrates dans sa partie supérieure, et localement par les produits phytosanitaires. Cette contamination tend à s'aggraver au fil du temps.

La qualité de l'eau apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur pour les acteurs du SAGE. L'objectif est d'aboutir à une diminution de la teneur en polluants dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre toute pollution, afin de protéger l'alimentation en eau potable.

### **3. Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement**

Diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention sont les buts à poursuivre afin de limiter le risque inondation qui touche un certain nombre de communes. Une concertation à l'échelle des bassins versants «eaux superficielles» est indispensable pour atteindre ces objectifs.

### **4. Le SAGE, pour une gestion concertée des milieux aquatiques**

Une mauvaise qualité de l'eau et une dégradation des habitats gênent, voire empêchent, le bon déroulement du cycle biologique de la faune aquatique (poissons, insectes, crustacés, mollusques,...). La diversité des organismes est médiocre et les espèces sensibles à la pollution moyennement représentées. Au-delà des zones protégées réglementairement -ZNIEFF, ZICO, etc. -, d'autres milieux naturels présentent des potentialités patrimoniales fortes –sources, cours d'eau, étangs, faune, flore, etc.– et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Des actions de réhabilitation et d'entretien peuvent aider à améliorer la qualité et le fonctionnement des milieux naturels mais elles n'auront de réel impact que si elles sont décidées dans le cadre d'une gestion collective et concertée à l'échelle des bassins versants eaux superficielles.

## L'eau potable

Actuellement, le Syndicat intercommunal des eaux d'Ablis (SIAEP) est responsable de la production et de la distribution de l'eau. La population de Sonchamp est alimentée par une eau provenant des forages de la Hunière et du coin du Bois à Sonchamp, le forage F2 de St Arnoult, et les forages de Chatonville, Rochefort et Clairefontaine. L'unité de distribution est celle de Sonchamp. Il existe quatre captages sur la commune de Sonchamp:

- le forage F2 Chatonville; les périmètres de protection sont déclarés d'utilité publique depuis le 3 décembre 2001.
- le forage Sonchamp du coin du Bois (périmètres de protection depuis 2007);
- le forage Sonchamp la Hunière (périmètre de protection depuis 2008).

Le forage F1 Sonchamp Chatonville n'est plus utilisé pour la production d'eau destinée à la consommation humaine, il a été définitivement abandonné.

Les périmètres de protection de ces captages figurent sur les plans des contraintes et des servitudes d'utilité publique.

Le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de la Région d'Ablis gère l'adduction d'eau potable. En 2014, 97% de l'eau du robinet était conforme du point de vue physico-chimique et 100% du point de vue microbien. Le rendement du réseau de distribution est bon (92,21%) avec des pertes en réseau à 0,85M3/km/j.



La commune est à la jonction d'importants réseaux aquifères souterrains. Les pointillés sur la carte ci-dessus matérialisent la séparation entre deux sous-bassins versants du bassin Seine-Normandie: Seine amont (à l'est) et Seine aval (à l'ouest).

# Les eaux usées

## L'assainissement collectif

La commune de Sonchamp gère l'assainissement collectif en régie.

Le caractère séparatif et unitaire du réseau varie selon les hameaux et les différents quartiers du Bourg.

stations d'épuration à Sonchamp

• station du Bourg – rue des Vallées	1000 équivalents habitants	boues activées
• station de Greffiers – Pont de la Droue	1000 équivalents habitants	boues activées
• station de la Hunière – Rue des Chênes Secs	500 équivalents habitants	boues activées
• station de Boutareine (RD 936)	500 équivalents habitants	boues activées

## L'assainissement non collectif

La communauté de communes gère l'assainissement non collectif. La conformité des dispositifs d'assainissement non collectif était de 44,55% en 2014 (source: services.eaufrance.fr). En 2017, la compétence assainissement collectif sera transférée au SIAEP d'Ablis.

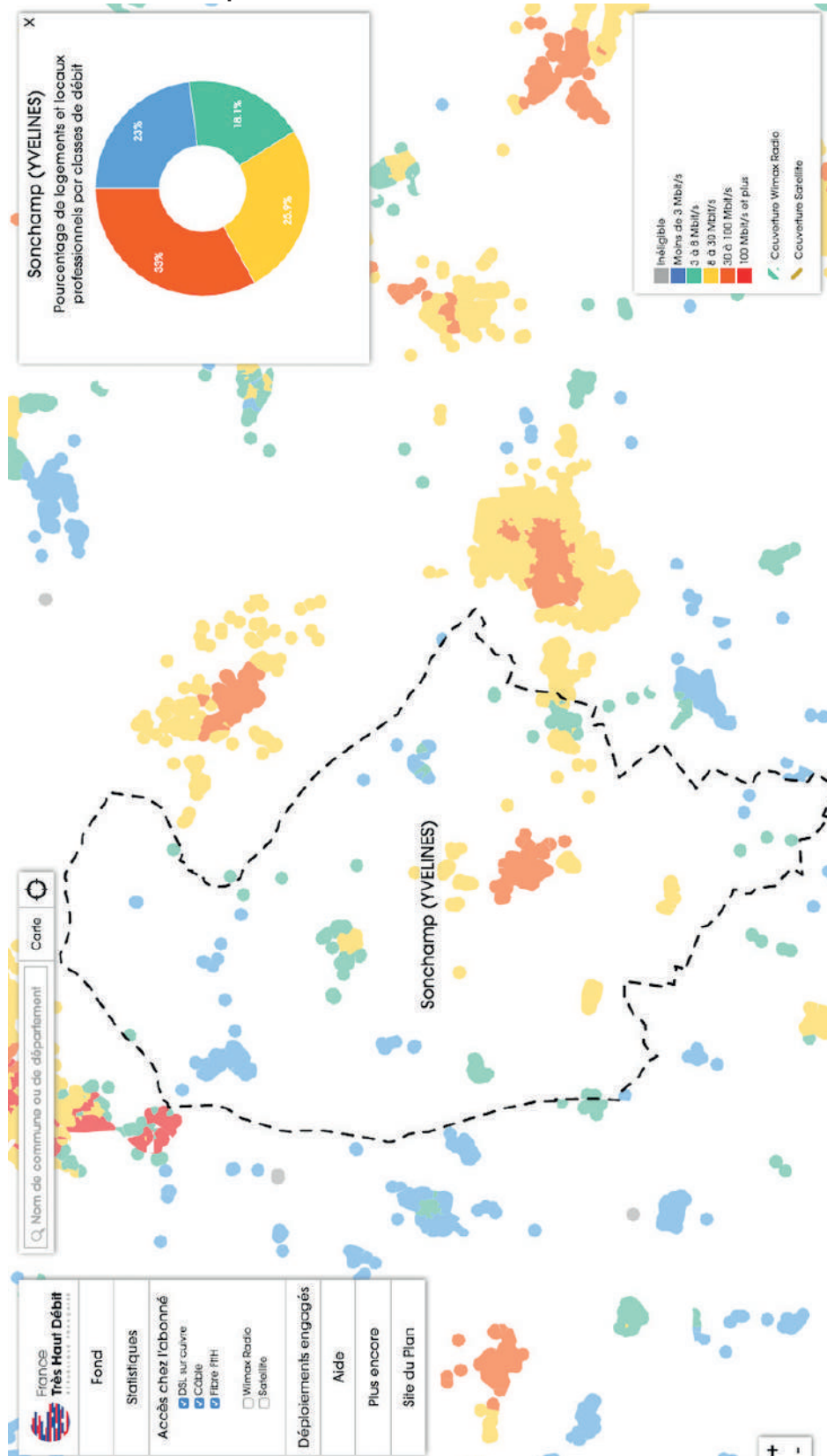
# Réseaux

**Alimentation en eau potable** : Cf. Annexes sanitaires

**Assainissement des eaux usées** : Cf. Annexes sanitaires

**Gestion des déchets** : Cf. Annexes sanitaires

**Couverture numérique**



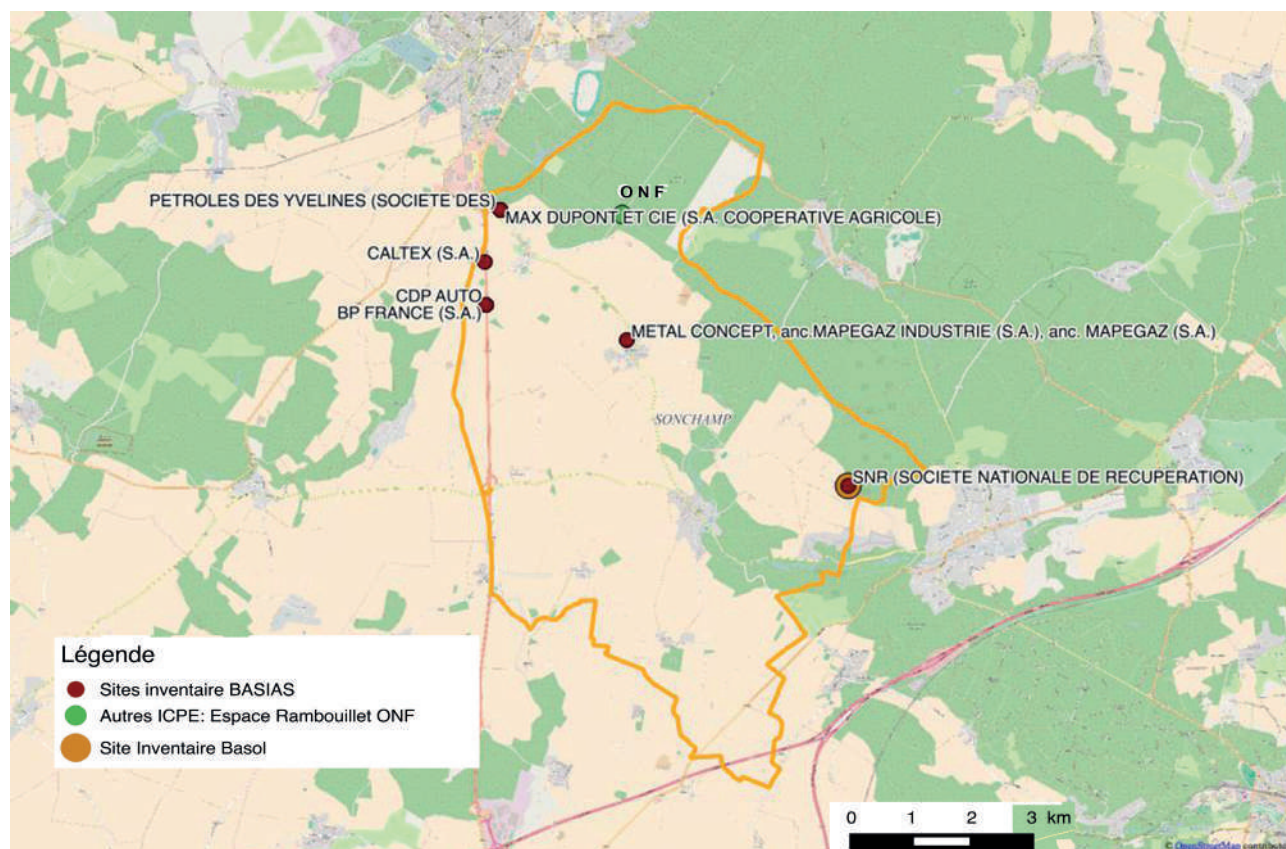
# Pollution des sols

BASOL/Basias, friches industrielles, gisements naturels/Carrières?

On recense un site dans la base de données des sols pollués (BASOL): SNR, dont la dépollution est gérée par l'Ademe. Après diagnostic, le site pourrait être utilisé pour un autre usage, sans contraintes particulières et ne nécessitant pas de surveillance.

La base de données BASIAS recense elle 6 autres sites en plus de la SNR : Metal concept (fermé, friche industrielle) rue de Louviers, Caltex S.A., BP France et CDP Auto sur la RN10. Max dupont et cie (coopérative agricole) sur la RN 936 et la société des Pétroles des Yvelines sur la RN10.

La base de données de l'inspection des installations classées recense trois installations classées pour l'environnement: Metal Concept (exploitation terminée), SNR (changement d'affectation récent) et l'Office National des Forêts (du fait de la présentation au public d'animaux non domestiques). Tous ces sites sont non Seveso. Le site Seveso (seuil haut) le plus proche est situé à Auneau (Eure-et-Loir).



# Risques et nuisances

## Risques naturels

Un risque d'inondation lié au ruissellement est présent (il existe un document valant PPRI sur la commune). Dans les Yvelines, un périmètre de type R111-3 a été approuvé le 2 novembre 1992.

Bassin de risque	Cours d'eau	Autre département concerné	Réglementation actuelle	PRIORITÉ	Justification des priorités / Commentaires
<b>Affluents de l'Orge</b>	Rémarde et affluents (Auline, Rabette, Gloriette)	91	- R111-3 (78) - PPR prescrit (91) ;	<b>3</b>	Enjeux modérés dans le 78, mais priorité affichée dans l'Essonne Campagne LIDAR déjà réalisée Futur PAPI Orge-Yvette

Le bassin de risques de la Rémarde amont et de ses affluents présente les aléas suivants : inondation par débordement de la Rémarde et de ses affluents, inondation par ruissellement et par coulées de boue, remontée de nappe (risque limité).

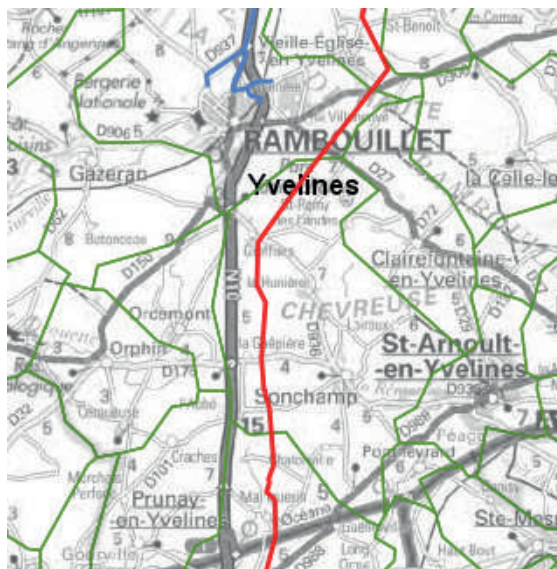
Le bassin est un bassin rural qui est compris dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette, en cours de révision et sur lequel un PAPI (plan d'actions pour la prévention des Inondations est envisagé à moyen terme.






## Risques technologiques

Il n'y a pas de risques technologiques majeurs ou mineurs à proximité ou sur la commune. On trouve 3 installations classées pour l'environnement décrites dans le paragraphe «pollution des sols».

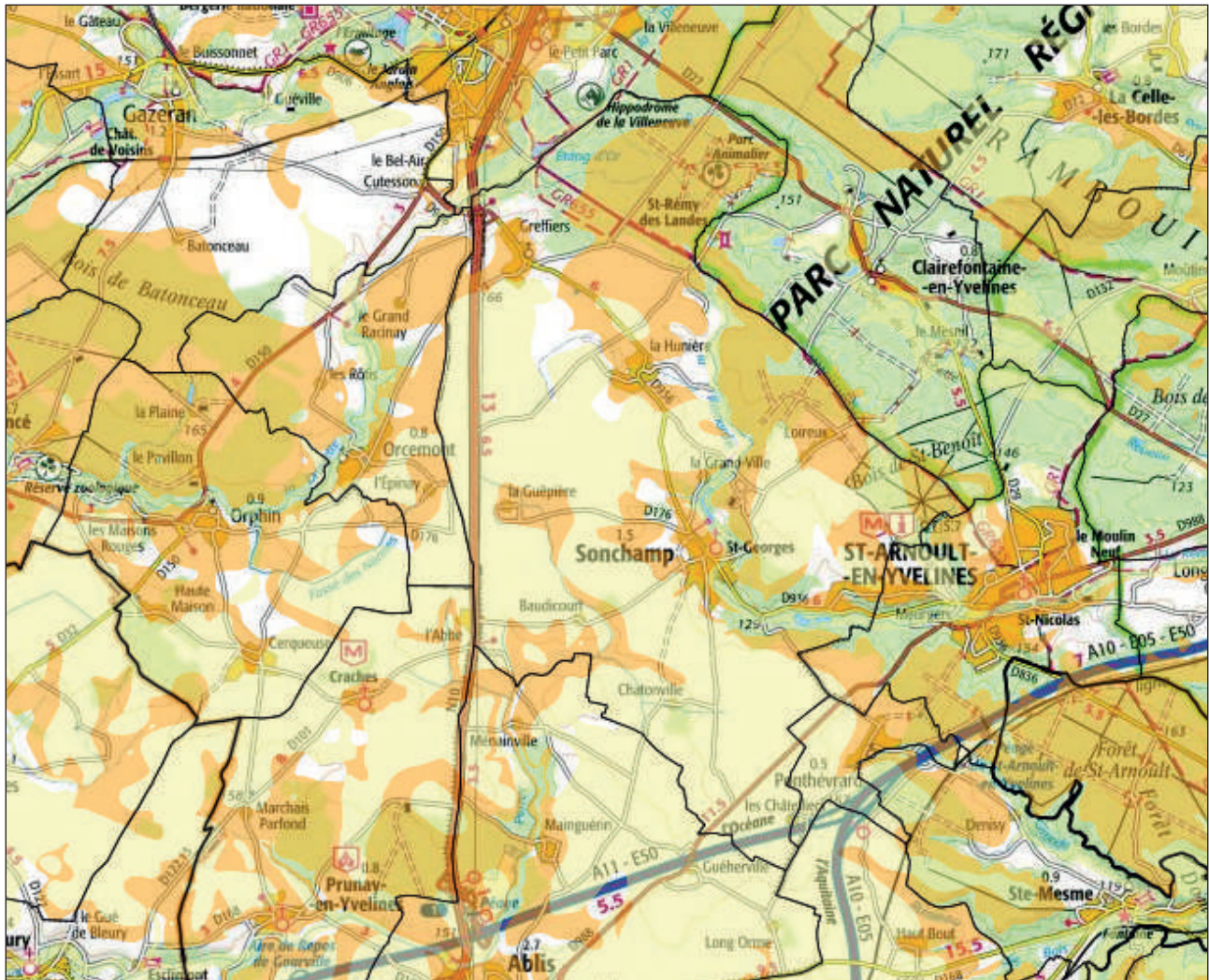
Une canalisation de transport d'hydrocarbures traverse la commune du nord au sud.



-  Gaz
-  Hydrocarbures
-  Produits chimiques

# Aléas retrait gonflement des argiles

À Sonchamp, le risque de retrait gonflement des argiles est faible à moyen, les parties urbanisées, et notamment le bourg ancien se trouvent sur une zone à risque moyen.



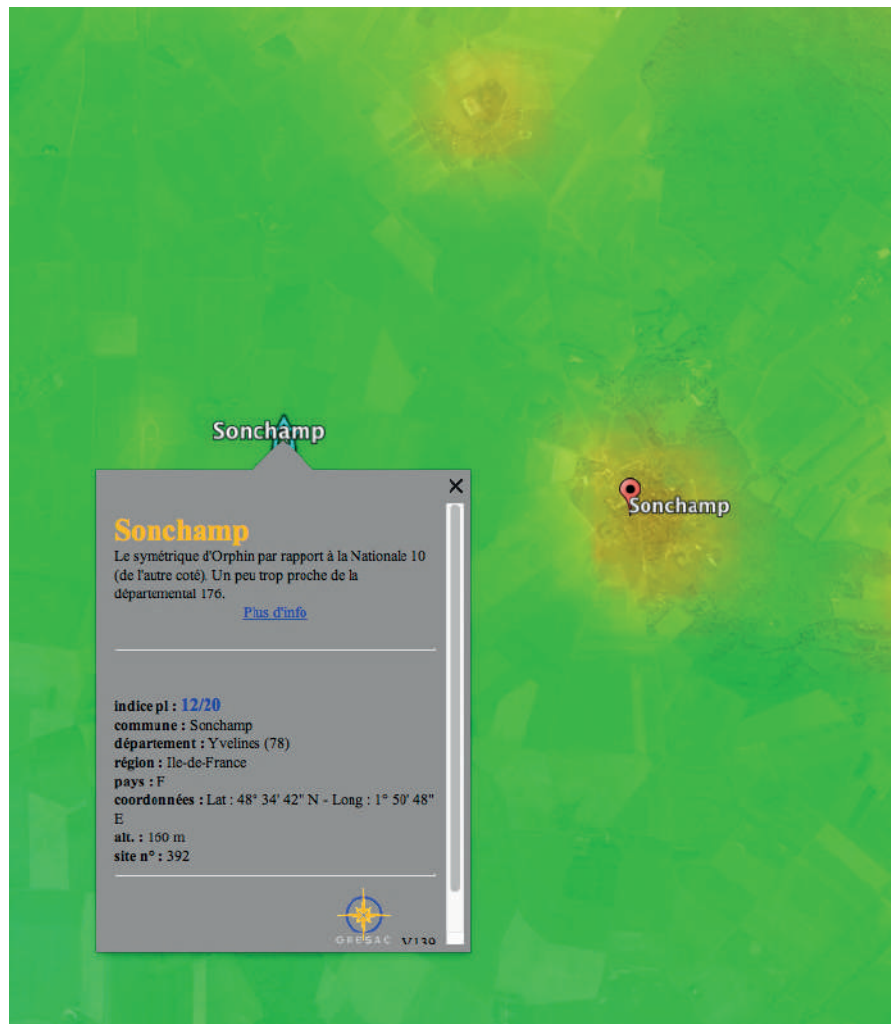
## Nuisances: bruit, émissions poussières, odeurs, vibrations, émissions lumineuses

La commune de Sonchamp est concernée par l'arrêté préfectoral numéro 00.375/DUEL du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports. Cet arrêté fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Un isolement acoustique minimum est prévu dans ces secteurs, et le PLU devra reprendre dans ses pièces graphiques les secteurs concernés.

- A 11: totalité, catégorie 1, largeur bruit 300m
- RN10: Totalité, 1, 300m
- RD27 Totalité, 3, 100 m
- RD936 PR31+751 (RN10 Sud limite Gazeran) 4, 30m

D'autre part, la transformation de la partie supérieure de l'échangeur RN10-RD936 en carrefour giratoire n'aura pas d'impact sur le territoire communal compte tenu de son éloignement du hameau le plus proche (500 m de Greffiers).

La pollution lumineuse à Sonchamp est moyenne du fait de sa proximité avec Paris. Selon les imageries AVEX, la note de pollution lumineuse de la commune est de 12/20 (20/20 étant l'absence totale de lumière).



Il n'y a pas de DICRIM (document d'information communal des populations sur les risques majeurs) sur la commune de Sonchamp ni de TIM (dossier de transmission des informations au maire) ou de PCS (plan communal de sauvegarde).

# Ressources naturelles

## Extraction de matériaux

Il n'y a pas de carrière en activité sur la commune (schéma départemental des carrières des Yvelines) et de nombreuses protections environnementales sont inscrites au schéma départemental des carrières (voir carte ci-dessous). Les besoins en construction sont quasi intégralement remplis par l'importation de matériaux. Il existe d'anciens sites de carrières. La présence de roche calcaire sur la commune se traduit notamment par la cohabitation de matériaux variés dans les principaux monuments de la commune, comme ici sur les murs de l'église : portail en calcaire, contreforts en blocs de grès, et utilisation de silex dans certains murs.

Le territoire de Sonchamp, en limite de la plaine beauceronne, abrite quelques affleurements de roche calcaire : au regard de l'ensemble des communes du Parc Naturel Régional et du Massif de Rambouillet et de la vallée de Chevreuse, cela constitue une particularité tout à fait remarquable, seules quelques communes possédant par exemple d'anciennes marnières.

Ici, il s'agit véritablement d'affleurements de bancs rocheux, qui, en favorisant l'existence d'un sol moins acide que le sable de fontainebleau qui caractérise le massif, permettent localement à une flore très différente de s'installer.

Ainsi, la commune de Sonchamp présente les seules stations du Parc Naturel Régional pour quelques espèces calcicoles, comme la Centaurée noire.

Ces affleurements mériteraient d'être identifiés et préservés de tout projet de remblaiement. C'est malheureusement ce qui a déjà été réalisé sur la carrière calcaire de la Butte Saint Georges.

Les carrières en général, comme celle située en face du château de Pinceloup, mériteraient ainsi d'être identifiées comme des « curiosités » locales. De même, sur ces carrières des travaux de remise en lumière et de restauration de ces milieux peuvent être intéressants pour abriter, lorsqu'ils sont en pleine lumière, une faune et une flore des coteaux secs et chauds.

A l'inverse, le territoire de Sonchamp possède également un témoin géologique plus classique sur le massif de Rambouillet, avec la présence de sablière et notamment celle située sur le coteau du Bois de Plaisance. Ce milieu encore assez ouvert est tout à fait bien conservé et accueille des habitats naturels qui se raréfient à l'échelle régionale, du fait de l'avancée des boisements et de la fermeture naturelle de ces milieux par la végétation : des landes à bruyères et des pelouses sèches sur sable.

Ces milieux n'ont pas vocation à être boisés mais au contraire qu'il y a tout intérêt à y pratiquer régulièrement des actions de coupe des arbres...(notamment les bouleaux, espèce pionnière typique des zones sablonneuses).

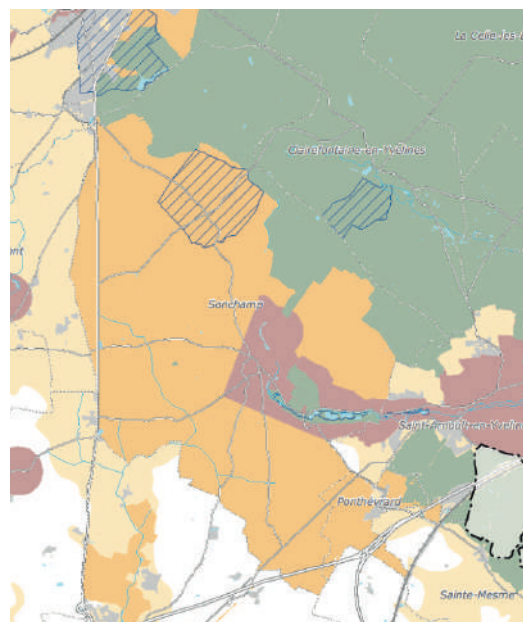
Les sablières abritent des milieux naturels particuliers qui méritent d'être préservés, comme des zones de sable nu, des landes à bruyère et genêt et des pelouses rases.

### Protections environnementales

- Protection des milieux naturels :
  - Natura 2000 - Zones de protection spéciale
  - forêts soumises au régime forestier
  - Znieff de type 1 et 2
  - périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains
- Protection du patrimoine historique :
  - sites inscrits
  - zones de protection des monuments historiques inscrits
  - zones de protection du patrimoine architectural et paysagers et secteurs sauvegardés
- Protection de la ressource en eau :
  - périmètres éloignés de protection de captage d'eau potable
  - zones des plus hautes eaux connues
- Politique de territoire :
  - parcs naturels régionaux (PNR)
  - espaces naturels sensibles (ENS) (zones de préemption)

### Contraintes de fait

- Carrières déjà exploitées et/ou autorisées en 2011
- Urbanisation
- Gisements de matériaux hors contraintes de fait.



# Diagnostic agricole

## Contexte régional

- Aujourd'hui, le territoire du SCoT est marqué par deux grandes entités, le plateau de la Beauce avec une activité agricole de grandes exploitations et les espaces forestiers au nord.
- La population active familiale agricole baisse.
- La surface agricole utile (SAU) est en diminution en Yvelines (entre 1990 et 2008, perte de 4 871 hectares)
- La production est spécialisée vers la grande culture, principalement orientée vers les céréales. Des amorces de diversification en circuit court semblent marquer de tendances futures pour un territoire proche de l'Île-de-France. C'est un atout fort.

L'élevage est en forte diminution sur le territoire du SCoT à l'exception des activités équestres et des caprins.

La proximité de l'agglomération parisienne représente un atout d'ampleur en matière de diversification agricole. Le circuit n'y est pas une vue de l'esprit mais une réalité.

## L'agriculture à Sonchamp

### Le contexte communal

Sonchamp est une commune rurale agricole. La commune compte environ 3 000 hectares de surface agricole soit un peu plus de 65 % du territoire communal qui totalise 4 640 hectares.

La surface agricole utile correspond au nombre total d'hectares exploités par les agriculteurs communaux, les terres étant situées sur le territoire communal ou non. Elle est en baisse passant de 2 712 hectares en 1988 à 2 671 en 2010 soit une baisse de 41 hectares (baisse de 1,5 % en 22 ans).

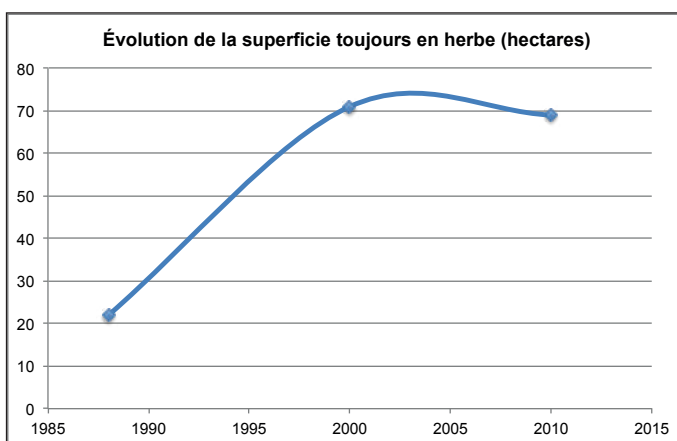
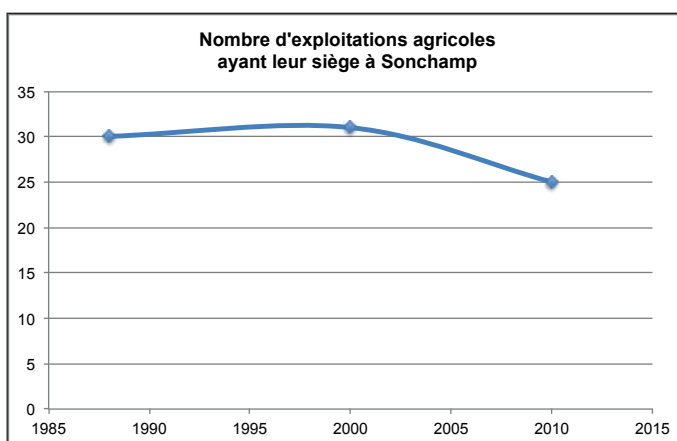
En 2010, 25 exploitations agricoles étaient recensées à Sonchamp ce qui est assez élevé. Comme l'indique le graphique ci-contre, la tendance à la baisse, structurelle, concerne également Sonchamp.

Autre tendance structurelle à laquelle Sonchamp n'échappe pas, le phénomène de regroupement des exploitations induisant une augmentation de la surface agricole utilisée moyenne passant de 90 hectares en 1988 à 107 en 2010.

Le développement des surfaces toujours en herbe illustre une tendance à la diversification. L'agriculture évolue pour ne plus être consacrée à 100 % aux grandes cultures.

En effet, à Sonchamp existe un élevage bovin impliqué dans le circuit court par la vente directe de colis de viande. Cela permet à Sonchamp d'afficher un cheptel global en 2010 de 100 unités gros bétail, autre signe d'une activité diverse.

La localisation des sites agricoles figurent sur le plan des pages suivantes.



En 2010, l'agriculture générerait 33 unités travail annuel

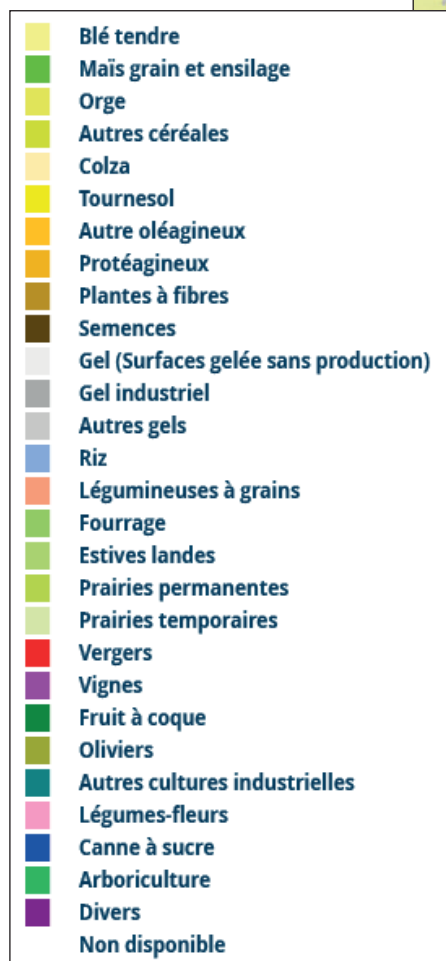
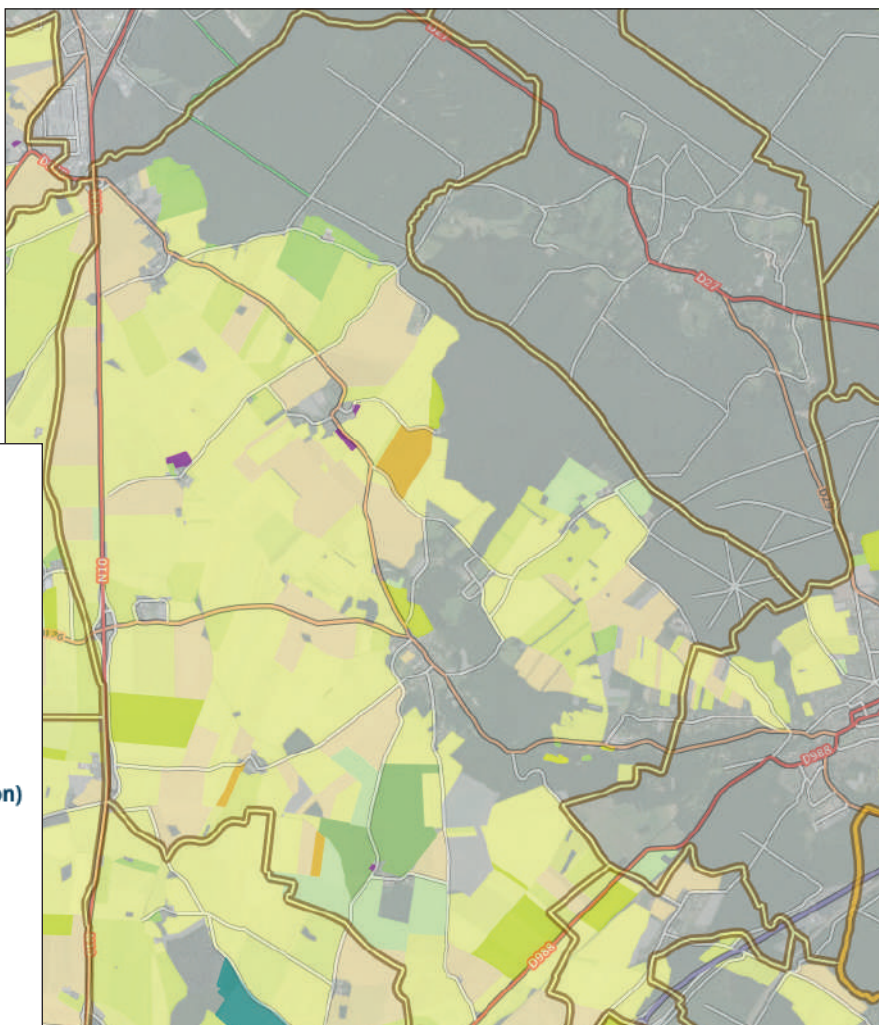
Une unité de travail annuel correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière. Équivalent à un équivalent temps plein (ETP).

Récolte des données PAC de la campagne 2012		
Surface totale de la commune (MOS 2008)	4640,33 ha dont 3028,04 ha de surfaces agricoles (65.25%)	
Surface de la zone NC au POS Pourcentage / surface communale	3193,90 ha au POS	
Type d'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agriculture principalement céréalière</li> <li>• 1 élevage de bovins (17 animaux)</li> </ul>	
Information sur les exploitants agricoles ayant leur siège sur la commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>24 exploitants ont leur siège sur la commune</u></li> <li>• Taille moyenne des exploitations = 110 ha</li> <li>• Age moyen des exploitants = 52 ans</li> <li>• 2 installations (au sein de sociétés) de moins de 5 ans</li> </ul>	
Emplois générés par l'activité agricole en UTA (Unités de Travail Annuel selon Recensement Général Agricole 2010)	33 UTA sur les exploitations agricoles	
Autres exploitants ayant des parcelles sur la commune	21 autres exploitants des Yvelines déclarent des flots à la PAC sur Sonchamp. Sièges d'exploitation sur Ablis, Prunay en Y., Ponthévrard, Orcemont, Saint Martin de Bréthencourt, Saint Arnoult en Y., Orphin, Montfort l'Amaury, Allainville. 12 ha sont exploités et déclarés à la PAC par des exploitants des départements limitrophes.	
Surface agricole déclarée à la PAC 2012 Pourcentage / surface communale	<b>2906,83 ha</b> <b>45.2% de la surface communale</b>	
Principales cultures déclarées à la PAC	<b>Type de culture</b>	<b>Surfaces en hectares</b>
	Céréales	1812,43
	Oléagineux	628,50
	Protéagineux	157,88
	prairies	186,78
	gel	121,24
	<b>Total</b>	<b>2906,83</b>
Évolution MOS et nombre d'exploitations sur les 10 dernières années	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MOS : -15,59 ha en 10 ans</li> <li>• Passage de 31 sièges d'exploitation en 2000 à 24 sièges en 2012.</li> </ul>	
Contraintes liées au péri urbain	Vigilance à avoir sur les risques de problèmes de voisinage entre grandes cultures et pavillonnaire (épandages,..)	
Conditions de circulation des engins agricoles, établissement d'un plan de circulation	La problématique de circulation des engins doit faire l'objet d'une étude préalable attentive avant arrêt des documents d'urbanisme	
<b>Points de vigilance particuliers</b>	<p>1) 5 exploitations apparaissent comme transmissibles dans les prochaines années (âge des exploitants &gt; 60 ans). <u>L'installation est un enjeu prioritaire du ministère de l'agriculture.</u> Pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, la viabilité des structures doit être assurée. La commune doit <u>lutter contre le mitage</u> et être attentive à la <u>préservation des surfaces agricoles</u> dans ses projets d'urbanisme.</p> <p>2) La commune doit veiller à ce que l'occupation réelle des sols soit reconnue dans le plan de zonage. Toutes les surfaces cultivées doivent être classées en zone A.</p> <p>3) Dans la mesure du possible, les sièges des exploitations agricoles doivent être classés en zone A.</p>	

## Type d'agriculture

(Carte géoportail : registre parcellaire agricole (RPG) 2012 correspondant aux zones de cultures déclarées par les exploitants en 2010.)

Malgré la prédominance des grandes cultures (Blé, Orge, colza...) l'agriculture sonchampoise est marquée par une certaine diversité.



## Les sites d'exploitation agricole

**Les fiches concernant chaque site d'exploitation agricole figure en annexe.**

Présence d'une CUMA (coopérative d'utilisation du matériel agricole) créée en 1947, regroupant 160 adhérents et 5 salariés (source : ScoT YS, chap 1, F. l'agriculture et la sylviculture). Historiquement, la Cuma a permis de développer les services de travaux agricoles et entretien.

Dans le cadre du diagnostic agricole et de la concertation, un questionnaire a été transmis à chaque exploitant ainsi que deux réunions spécifiques d'information en présence de la chambre d'agriculture.

Les fiches de synthèse figurent en annexe au rapport de présentation.

La majorité des exploitations agricoles sont pérennes pour ces dix prochaines années.

### **Le principe de réciprocité ou la protection des bâtiments d'élevage**

Les élevages de type familial, dont les produits réservés à la consommation des ménages et ne doivent pas être commercialisés, sont soumis aux règles de droit commun régissant le voisinage.

Toutes les autres installations de type professionnel sont soumises à des règles d'éloignement et de fonctionnement :

Depuis les lois de décembre 2000 (Solidarité et renouvellement urbains) et février 2005 (Développement des territoires ruraux), des règles d'éloignement identiques à celles imposées aux éleveurs s'appliquent aux habitations nouvelles.

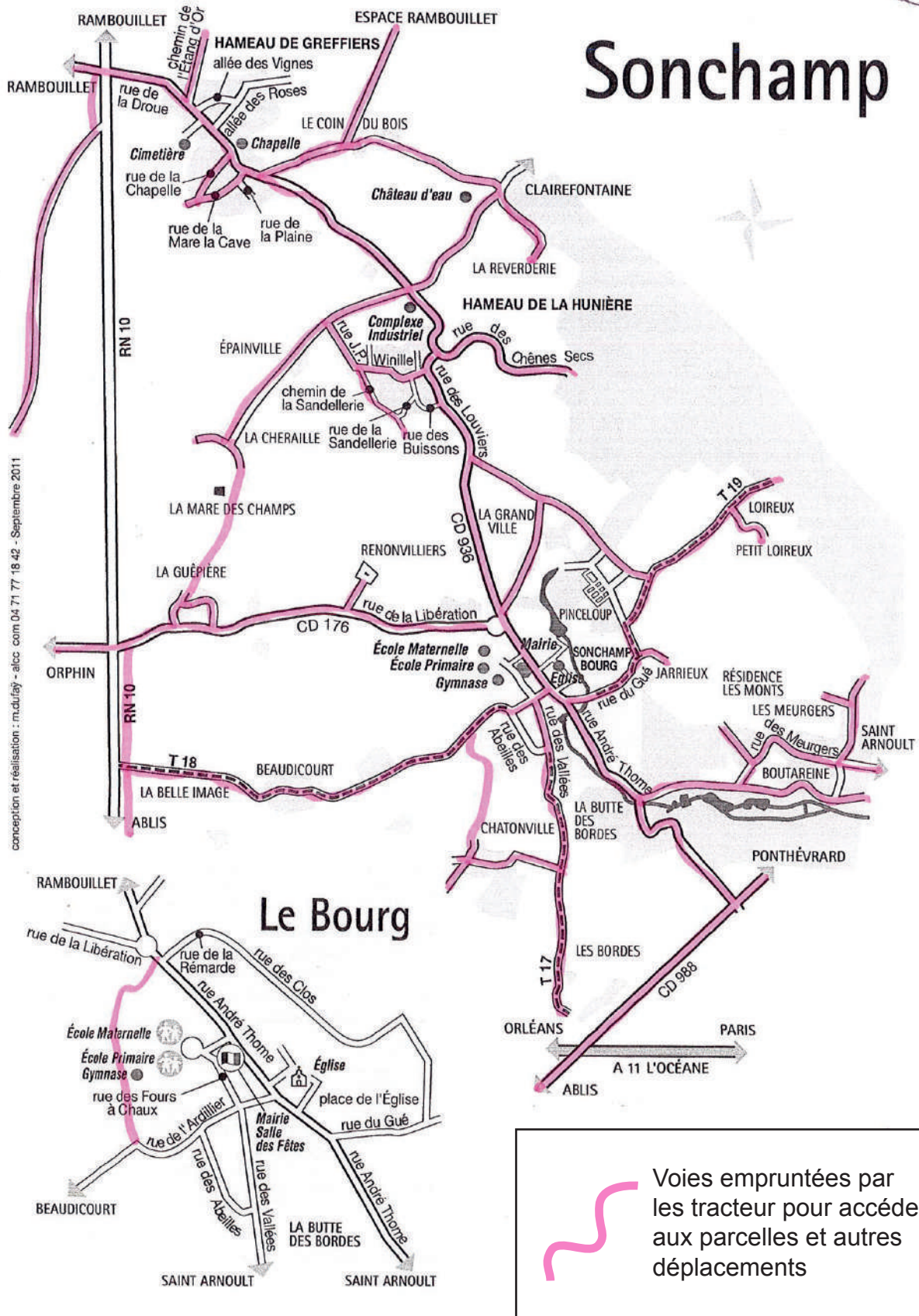
Concernant les périmètres de protection liés à la présence d'exploitations agricoles, voici les principes appliqués dans le département de XXXX, rappelons que ces périmètres s'appliquent en tout point des bâtiments d'élevage et de leurs annexes

- les exploitations sans élevage ne génèrent pas de périmètre ;
- les exploitations avec de l'élevage et non soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement génèrent un périmètre de protection de 50 m pour les bovins et de 30 m pour les ovins, caprins et équidés ;
- les exploitations avec de l'élevage et soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement génèrent un périmètre de protection de 100 m.

# Les circulations agricoles et desserte des silos

## L'accès aux parcelles par les routes

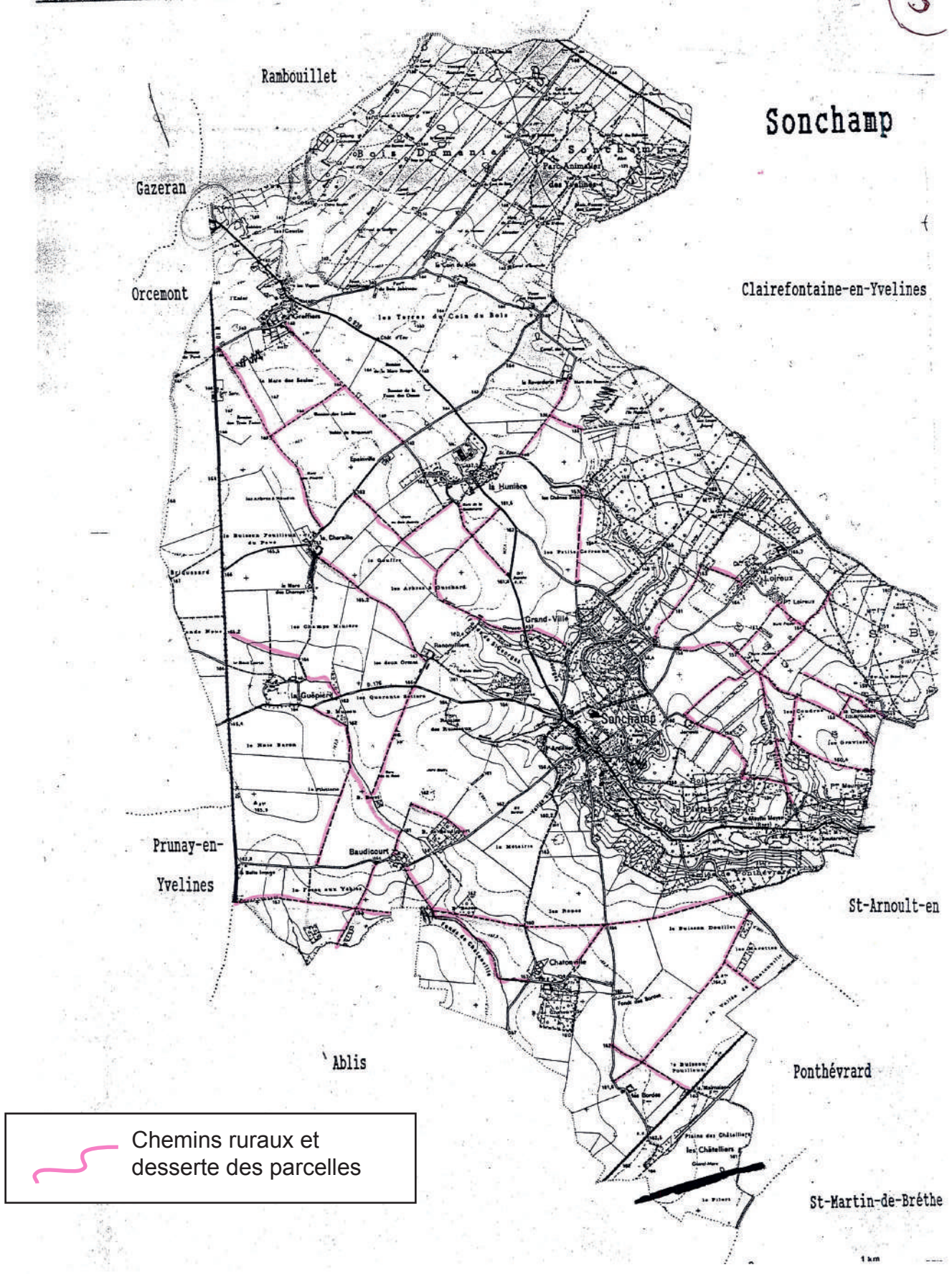
1



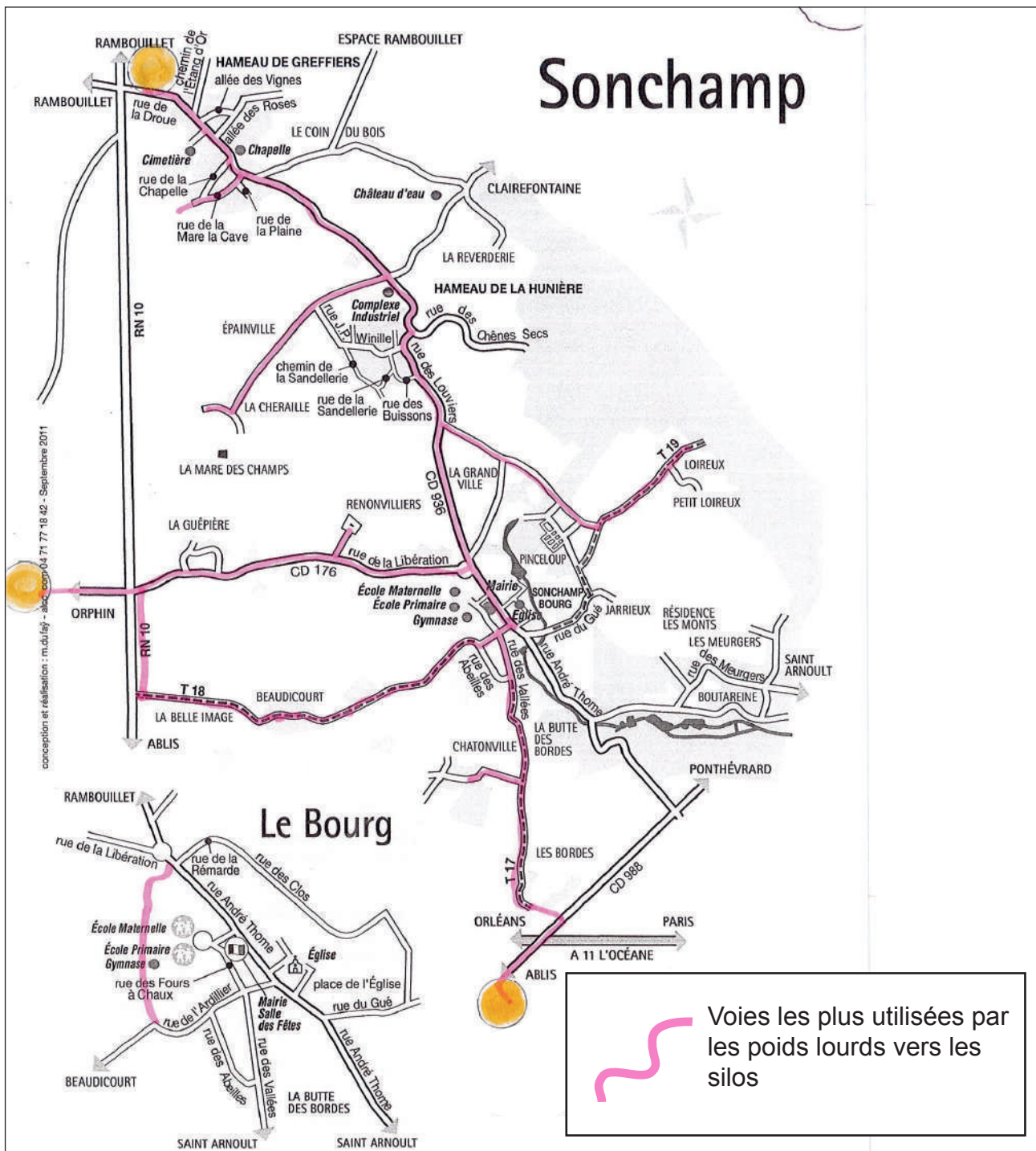
conception et réalisation : m.duray - alcc com 04 77 77 18 42 - Septembre 2011

# L'accès aux parcelles exploitées par les chemins

3



## La desserte des silos (poids lourds)



## Les enjeux agricoles

Une diversification en cours à favoriser

Un patrimoine agricole traditionnel participant à l'identité locale mais de moins en moins adapté aux pratiques actuelles

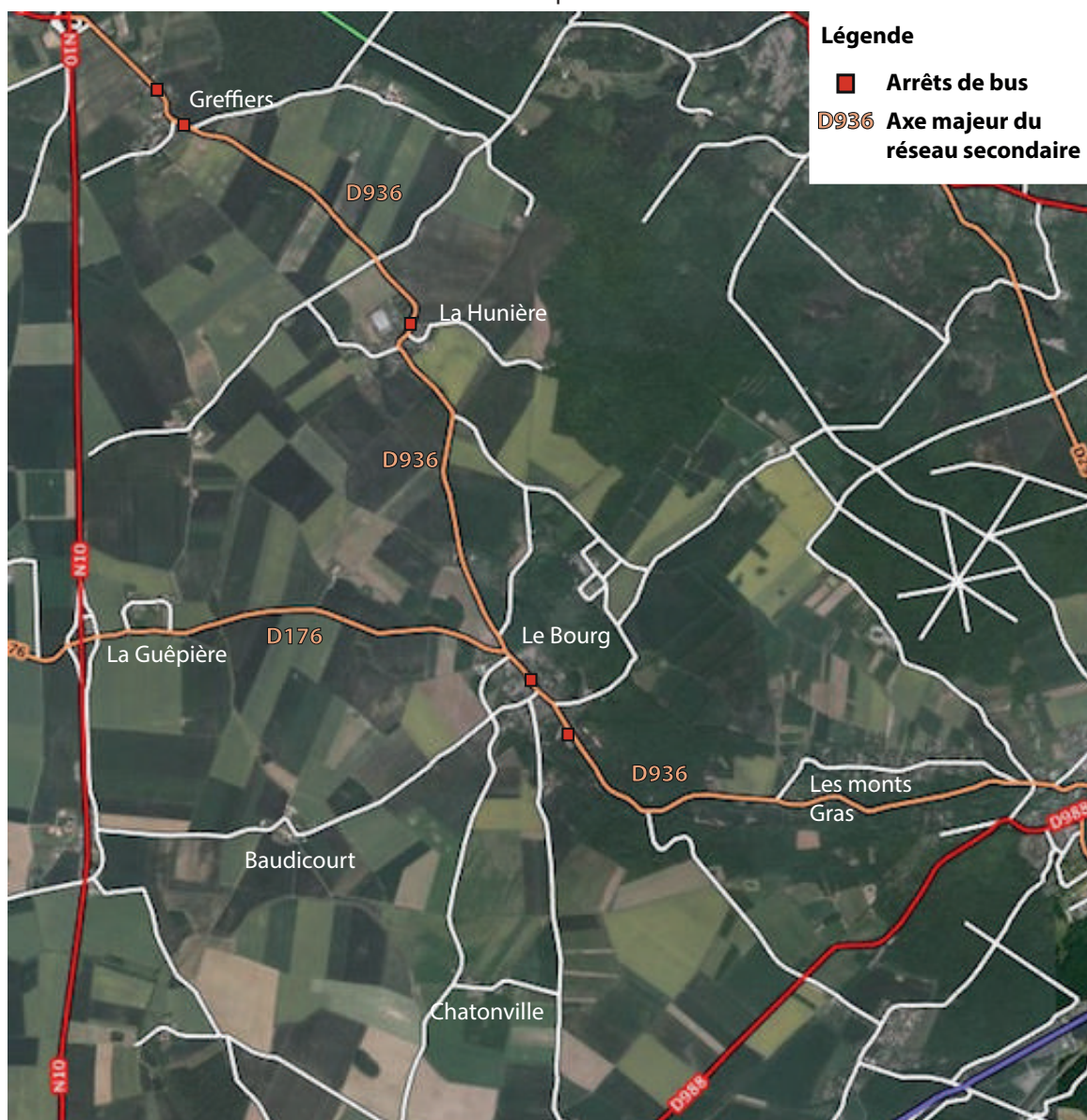
Un environnement global favorable au développement de circuits courts

# Les déplacements

## En voiture

La commune de Sonchamp est bordée à l'ouest par la nationale 10, axe majeur. La commune bénéficie de deux échangeurs sur son territoire : l'un à l'extrémité nord à proximité du hameau de Greffiers, et l'autre au niveau du hameau de La Guèpière.

Pour le réseau secondaire, la commune est traversée par 3 routes départementales importantes : la RD936 (moins de 4000 véhicules/jour) qui relie Rambouillet à Saint-Arnoult-en-Yvelines en passant par les hameaux de Greffiers et de La Hunière et par le bourg, la RD176 venant d'Épernon et passant par le hameau de La Guèpière et le bourg et la RD988 qui relie Ablis à Saint-Arnoult-en-Yvelines. Elles représentent des « itinéraires bis » lors des retours de week-end en direction de la capitale.



Comme on a pu le montrer par ailleurs, l'un des enjeux forts pour la commune est la prise en compte des déplacements domicile/travail. En effet, la proximité du bassin d'emplois de Rambouillet, et dans une moindre mesure de celui de Saint-Arnoult, induit de poursuivre une réflexion sur l'offre de transport alternatif à la voiture individuelle.

C'est en ce sens que la commune défend le renforcement du cadencement de sa ligne de bus afin d'atteindre des passages toutes les 15 minutes.

Une réflexion pourra également s'engager sur l'aménagement de liaisons douces et l'implantation des parkings relais le long de la ligne de bus..

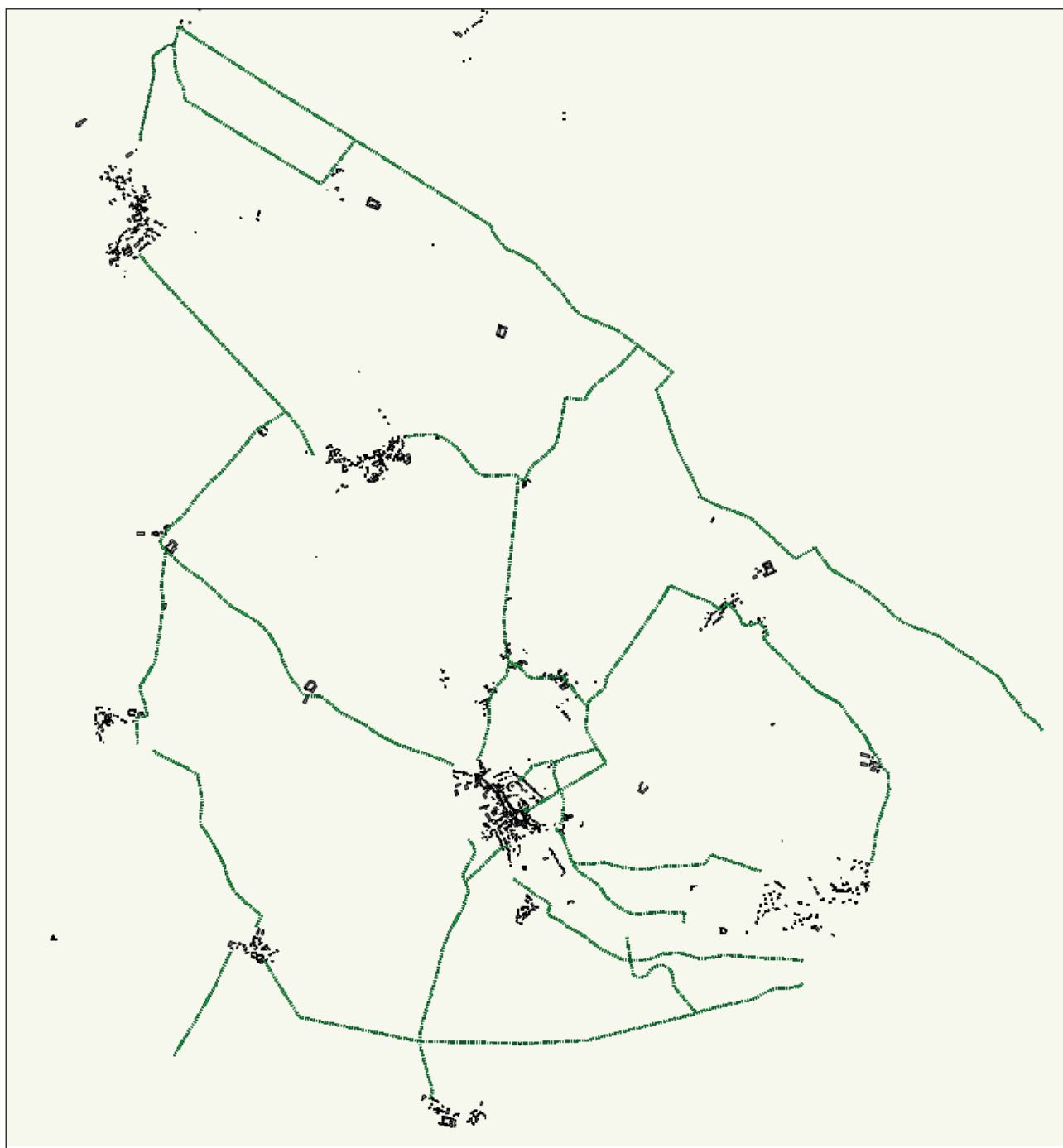
## À pied et à vélo

### Une nécessité, pouvoir se rendre à pied ou vélo des principaux hameaux vers le bourg.

Sonchamp est la deuxième commune la plus étendue des Yvelines. Pour préserver le rôle central du bourg, il est impératif qu'il soit accessible à pied ou vélo depuis ces hameaux en sécurité.

Cela est d'autant plus vrai pour le hameau de la Hunière qui devrait accueillir prochainement 115 logements dont 50 sociaux dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain de la friche industrielle. La liaison douce La Hunière-le bourg est un enjeu fort.

Ainsi, en concertation avec les élus, les chemins suivants ont été recensés comme des circulations privilégiées pour relier le bourg et les hameaux, mais également les hameaux entre eux. Il s'agit en quelque sorte de l'armature des déplacements doux à Sonchamp.



# Un réseau connecté vers l'extérieur et notamment la forêt de Rambouillet

## Le Gr 655 - De Montmorancy (Val-d'Oise) à Saint-Hilarion (Yvelines)



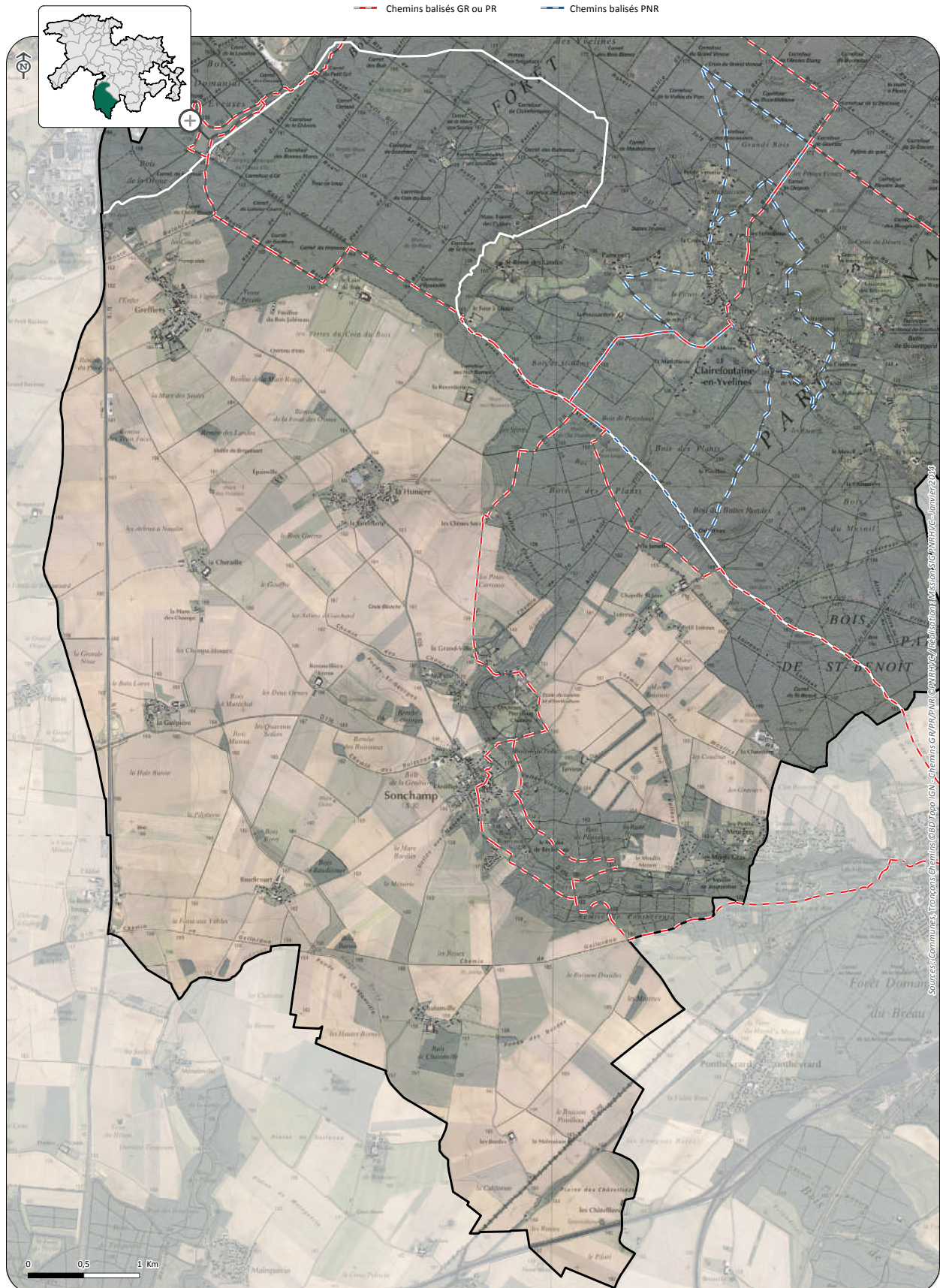
Porter à connaissance du Parc : Sonchamp

Randonnées : Chemins balisés

Echelle : 1/30 000e - Janvier 2014

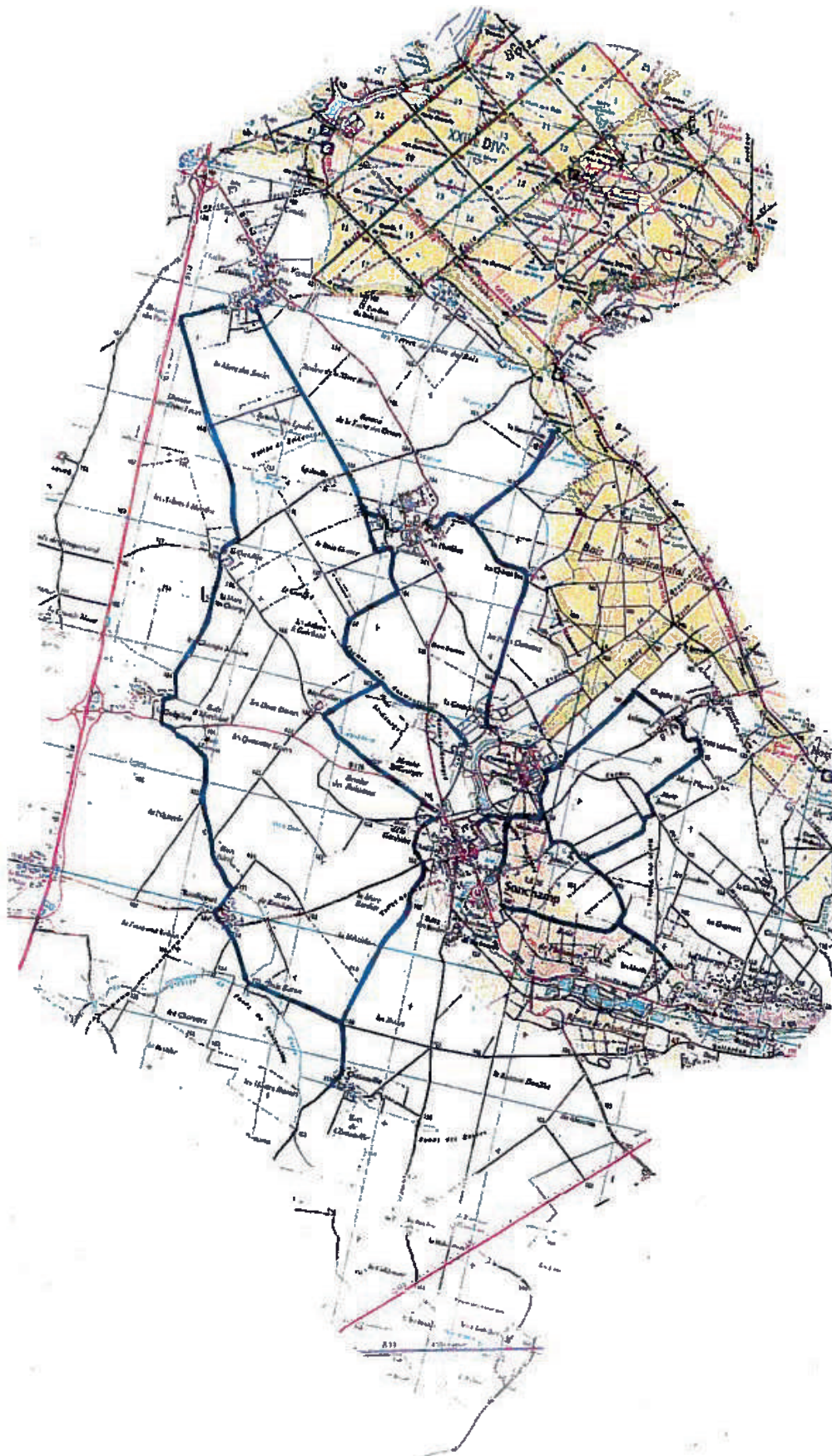
— Chemins balisés GR ou PR

— Chemins balisés PNR



Source : Communes, Tronçons Chemins Géo Topo IGN, Chemins GR/PR/PRR, Copropriété, Fédération Française des Parcs et Réserves

Les voies douces

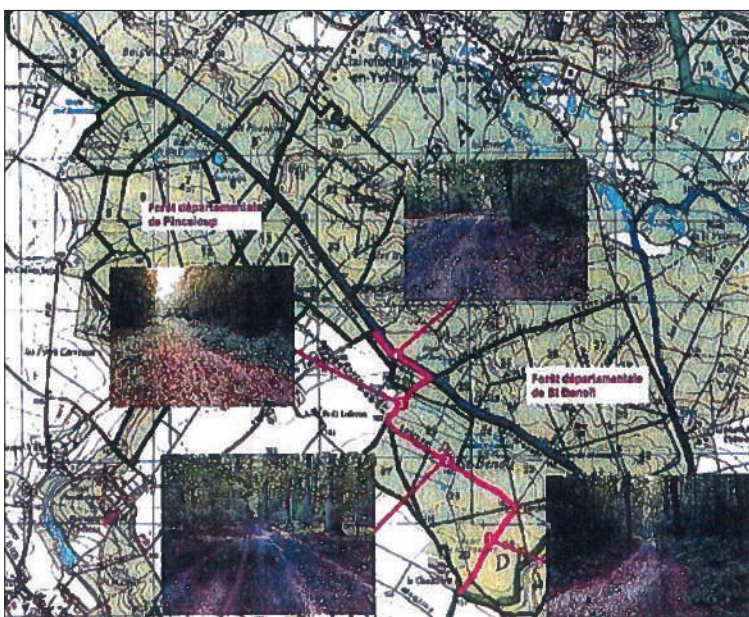
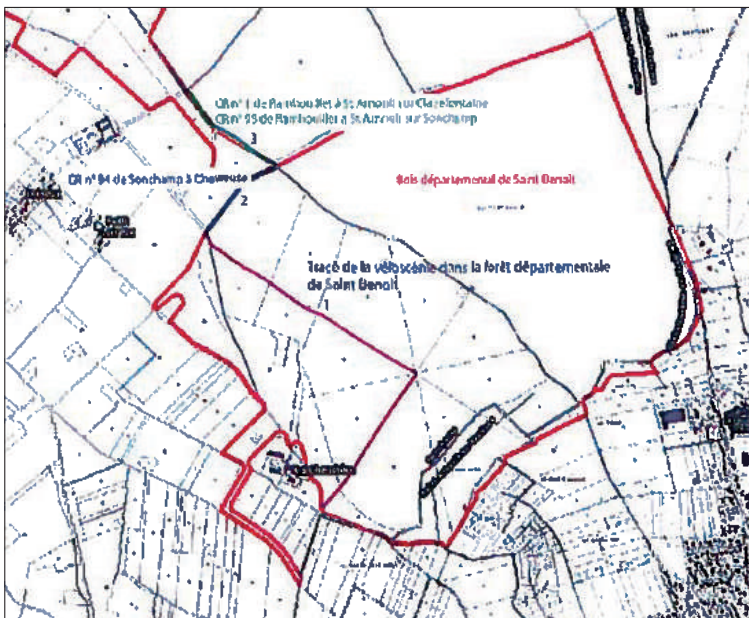


# La Véloscénie

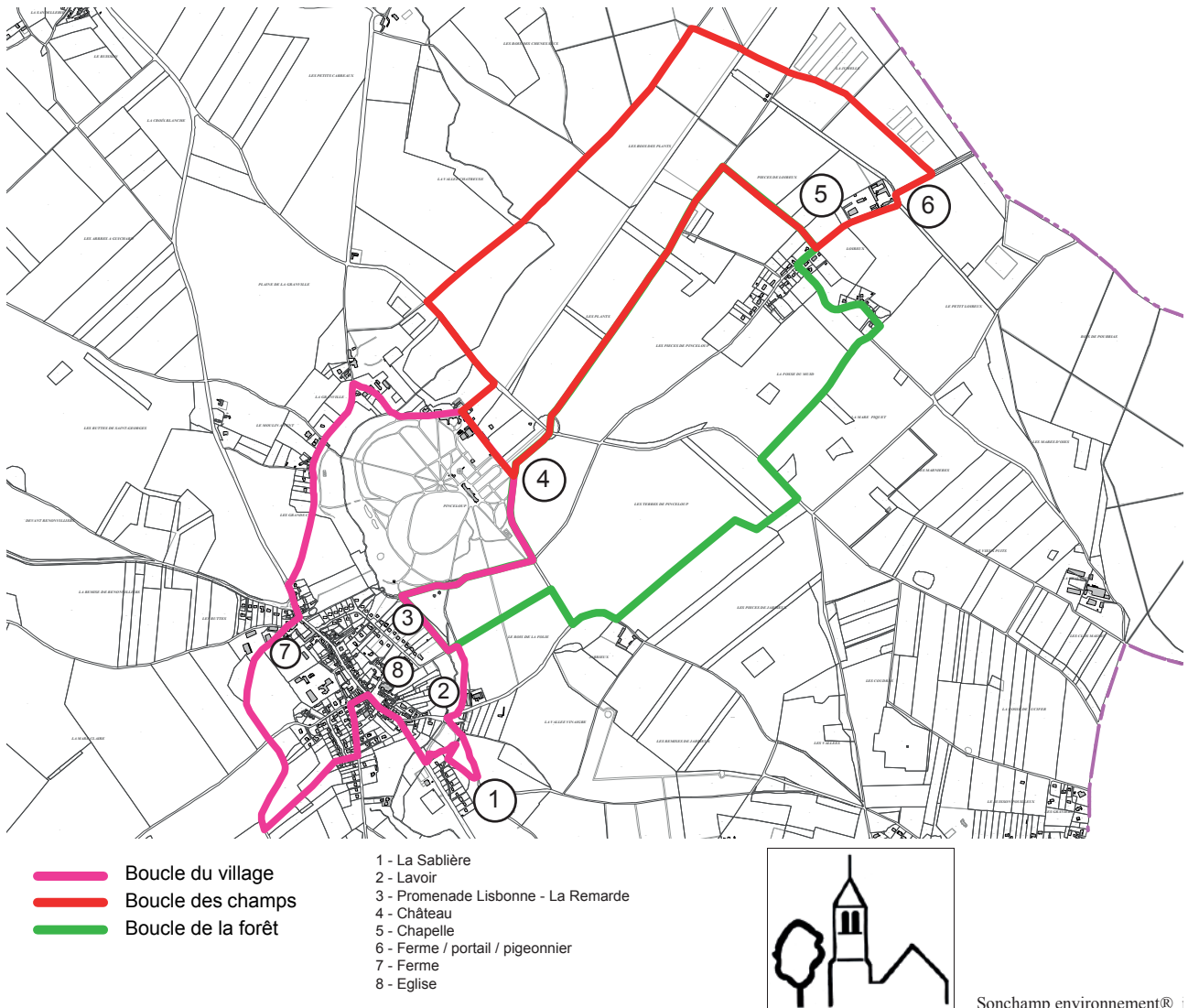
**EN VERT, LES SERVICES "ACCUEIL VÉLO"**

- Hébergement
  - Hôtel
  - Chambre d'hôtes
  - Hébergement collectif
  - Gîte de séjour et meublé
  - Camping
  - Aire de camping-car
  - Gîte d'étape
- Office de tourisme
- Loueur Réparateur de vélos
- Site de visite et de loisirs
- Dégustation
- Gare
- Aire de Pique-nique
- Mise en garde
- Voies vertes/cyclables
- Voies partagées
- Parcours provisoires
- Variantes & liaisons
- Afficher tout l'itinéraire

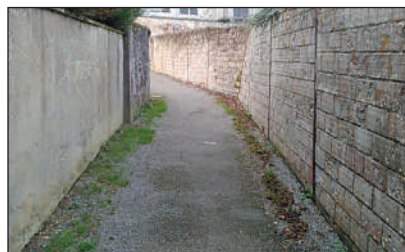
Données cartographiques ©2017 Google Conditions d'utilisation Signaler une erreur cartographique



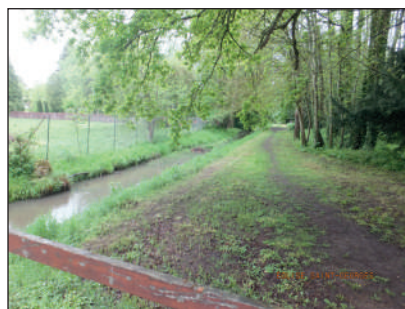
## Les chemins au départ du centre bourg, un atout



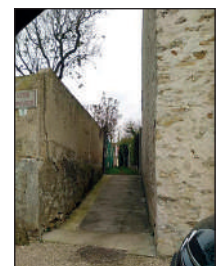
## Les sentes des secteurs bâtis



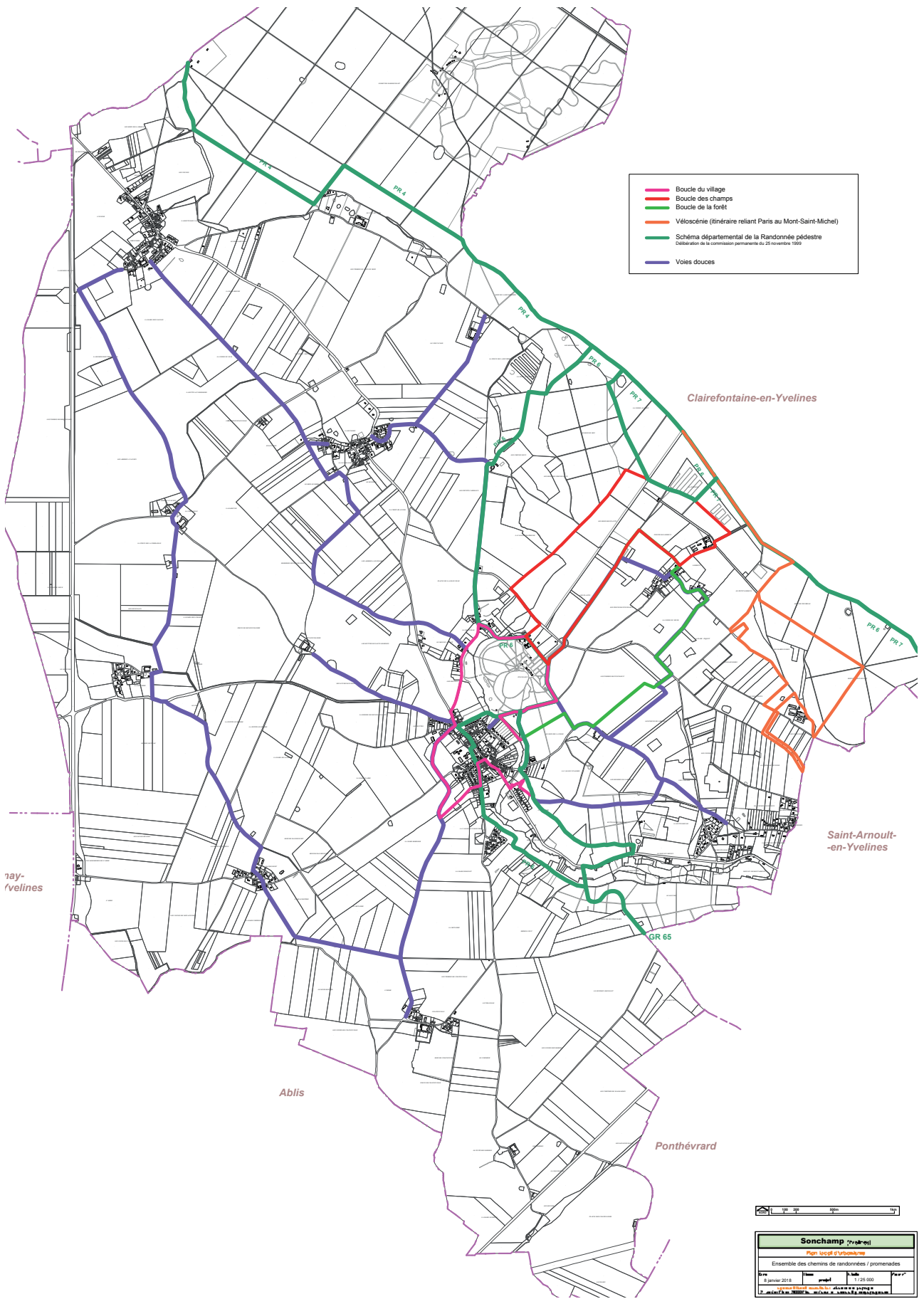
La sente de la Folie relie la place de l'église aux bords de la Rémarde. Elle permet également de découvrir le chevet de l'église.



La promenade Jean-Lisbonne qui permet la promenade au bord de la Rémarde



Petite sente entre les rues des Vallées et André-Thome



## Déplacements : à retenir

Pour répondre aux forts enjeux liés aux déplacements domicile/travail, la commune a la chance d'être desservie par 2 lignes de bus le long de la RD936 qui permettent de relier Rambouillet et Saint-Arnoult avec une fréquence suffisamment élevée (1 bus toutes les heures, et peut-être 1 tous les 1/4 heures en heure de pointe dans l'avenir).

Un enjeu de liaison douce entre les hameaux et le bourg

Un maillage de chemins servant également aux circulations agricoles qui devrait être préservé.

# Le paysage

La commune de Sonchamp présente un paysage diversifié et parfaitement rural en ce sens que :

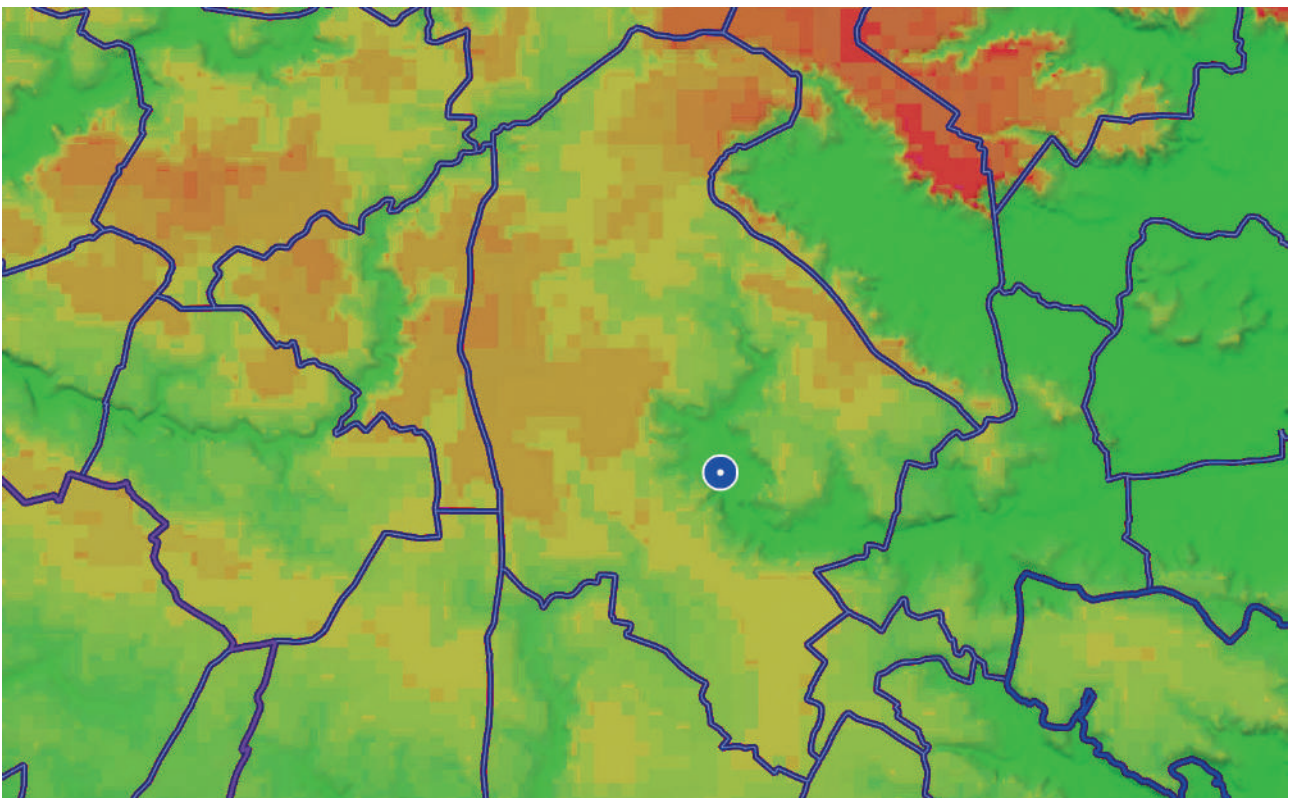
- il est essentiellement composé d'un plateau agricole adossé au massif forestier de Rambouillet ;
- il offre une grande variété d'ambiances : des vallées assez profondément entaillées, des plateaux, des espaces vides –les espaces cultivés– et des espaces pleins –les boisements– ainsi que des vues lointaines souvent mises en scène par les boisements, un bourg dense étiré au creux de la vallée de la Rémarde ;
- il présente des points repères comme le clocher de l'église Saint-Georges, le château de Pinceloup, des manoirs comme Épainville ;
- il recèle des milieux diversifiés : zones humides, ruisseaux et rivières, étangs, mares, coteau sableux et rocheux, forêts, parc paysager, avenues plantées d'arbres... ;
- il est émaillé de nombreux hameaux et lieux-dits qui possèdent tous une ambiance particulière, soit parce qu'ils sont établis dans une vallée (le bourg), sur le plateau (Greffiers, La Guépière, Baudicourt, La Chéraitte...), en clairière (Louareux, Les Meurgers, La Reverdrie...), sur un coteau (La Hunière, La Butte des Bordes, La Grand Ville...), adossés à un bois (Chatonville) ;
- il est riche d'un patrimoine bâti composé de maisons de bourg, de fermes beauceronnes (exemple : Renonvilliers, La Chéraitte, Chatonville, Les Bordes, Louareux...), de chapelles, de murs de clôture, de manoirs et d'un château
- il est innervé d'un réseau de routes et chemins qui permettent la découverte de ces richesses.

## Le socle du paysage

Le territoire est situé *aux confins des derniers prolongements de la forêt de Rambouillet, l'antique forêt d'Yveline, et des cultures céréalières du plateau d'Ablis, dans la continuité de l'immense plateau beauceron. Entre ces paysages si contrastés, le village de Sonchamp occupe le premier vallon de la rivière de la Rémarde, qui prend sa source quelques kilomètres plus haut, aux confins de la forêt. Cette rivière suivra ensuite un étroit ravin boisé jusqu'à Saint-Arnoult-en-Yvelines, à l'est, avant de poursuivre jusqu'à l'Orge, dont elle est un affluent.* Source : SONCHAMP ENVIRONNEMENT®, les paysages de Sonchamp

Comme l'indique Sonchamp Environnement®, Sonchamp est *un maillon de diversité.*

## Le relief



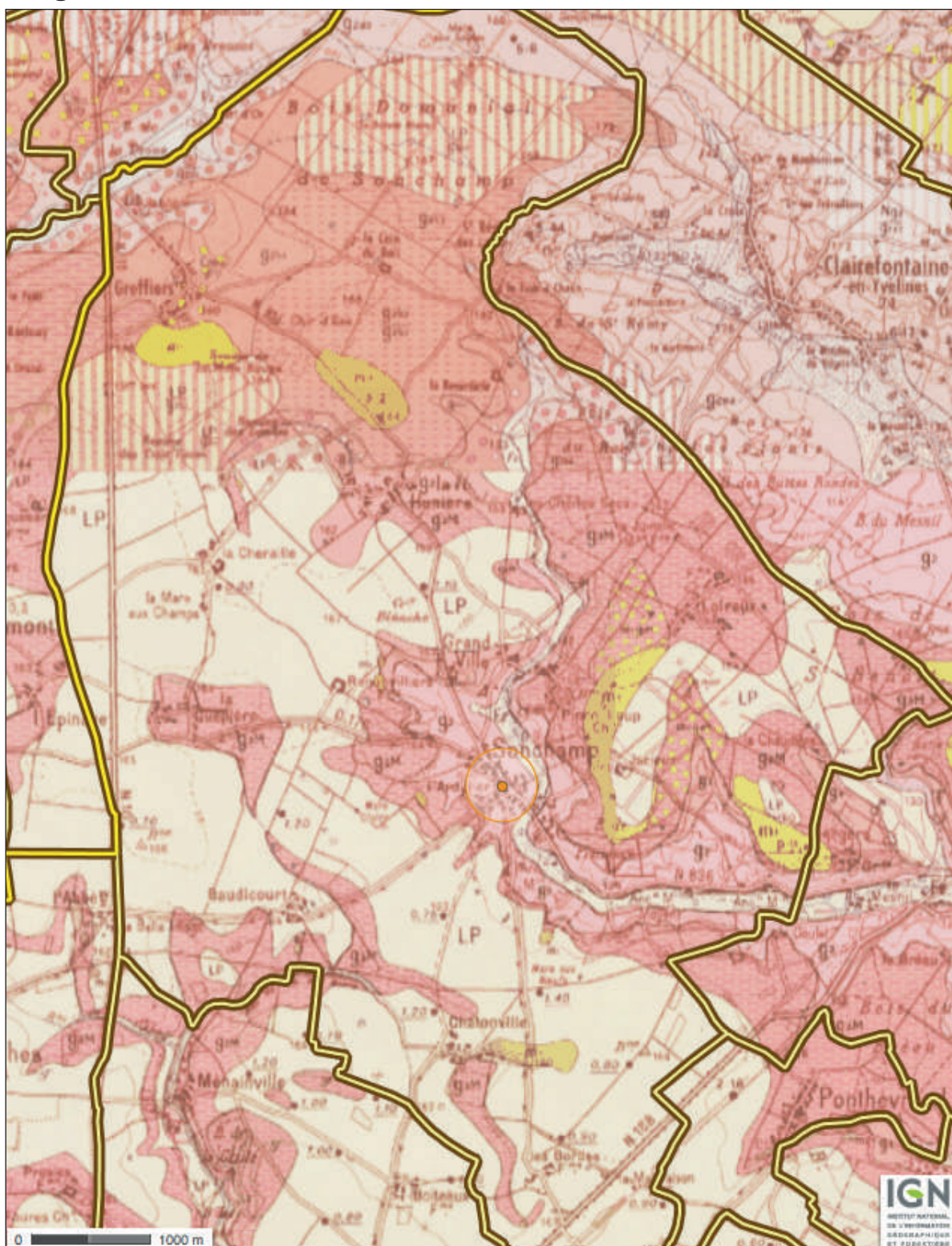
Le territoire communal est entaillé par une vallée se dirigeant vers l'est, vers Saint Arnoult : la Rémarde.  
Un peu plus au nord, en dehors de la commune, une autre vallée s'étire dans la même direction : celle de la Rabette.

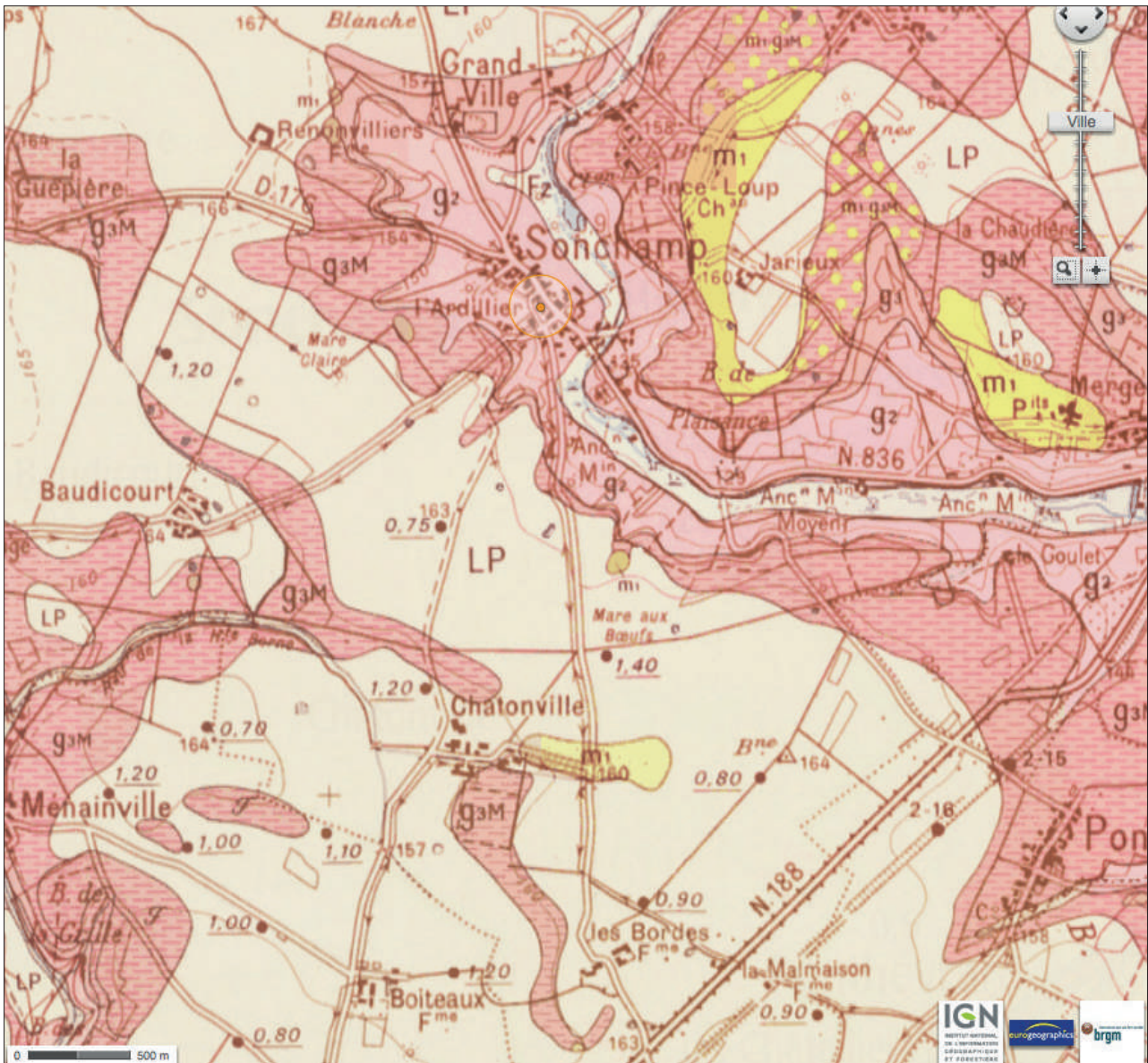
Le bourg s'est installé à mi coteau de la vallée de la Rémarde, donc en creux (environ 139 m Ngf).

Les hameaux sont installés en point haut sur le plateau : La Guépière et Baudicourt à 164 m, Greffiers à 162 m, le château à 159 m (c'est pour cela qu'on l'aperçoit de loin !). La Hunière s'est installée sur le plateau agricole, dans le léger creux d'une vallée axillaire à la Rémarde, situation qui *assied* la partie ancienne de ce hameau constitué.

Le point bas est la sortie de la Rémarde en limite est à quelque 128 m Ngf.

## La géologie





La carte géologique **ci-dessus** montre une certaine homogénéité du sous-sol de Sonchamp.

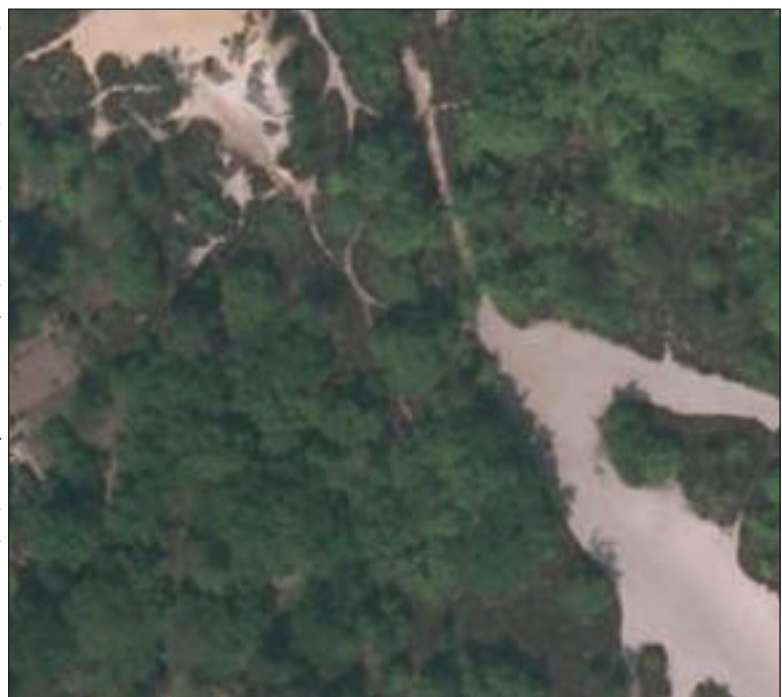
Les limons des plateaux (LP en jaune pâle) supportent le plateau céréalier.

Les formations comme les sables de Fontainebleau (G2, en rose) et les calcaires lacustres voire les marnes (G3M, en rose) ont été découpées dans les vallées et marquent la limite du massif forestier de Rambouillet.

Des lentilles de sables à grès (?) teintées en jaune vif (m1) émaillent le territoire.

Quant au fond de vallée il est occupé par les alluvions (Fz).

**À droite**, extrait photo aérienne Geoportail montrant face au cimetière les affleurements de sable.



Source de la carte : Brgm

# Les unités paysagères



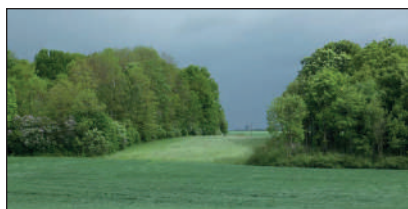
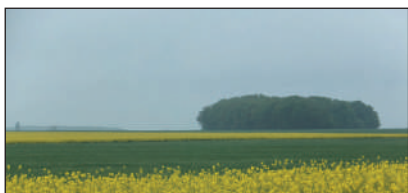
Sonchamp est située à la **charnière** entre la Petite-Beauce, à l'ouest, et la forêt de Rambouillet à l'est.

Extrait de l'atlas des paysages, parc naturel de la haute vallée de Chevreuse

## Zoom sur le plateau agricole

Un paysage aux lignes tendues ponctué et structuré par la présence de boisements isolés et bosquets, de hameaux et d'exploitations agricoles.

### Les bosquets



À l'approche des vallées, la plaine ondule.

### Quelques corps de ferme isolés

La ferme de Renonvilliers est typique de ces quelques corps de fermes ponctuant la plaine agricole.

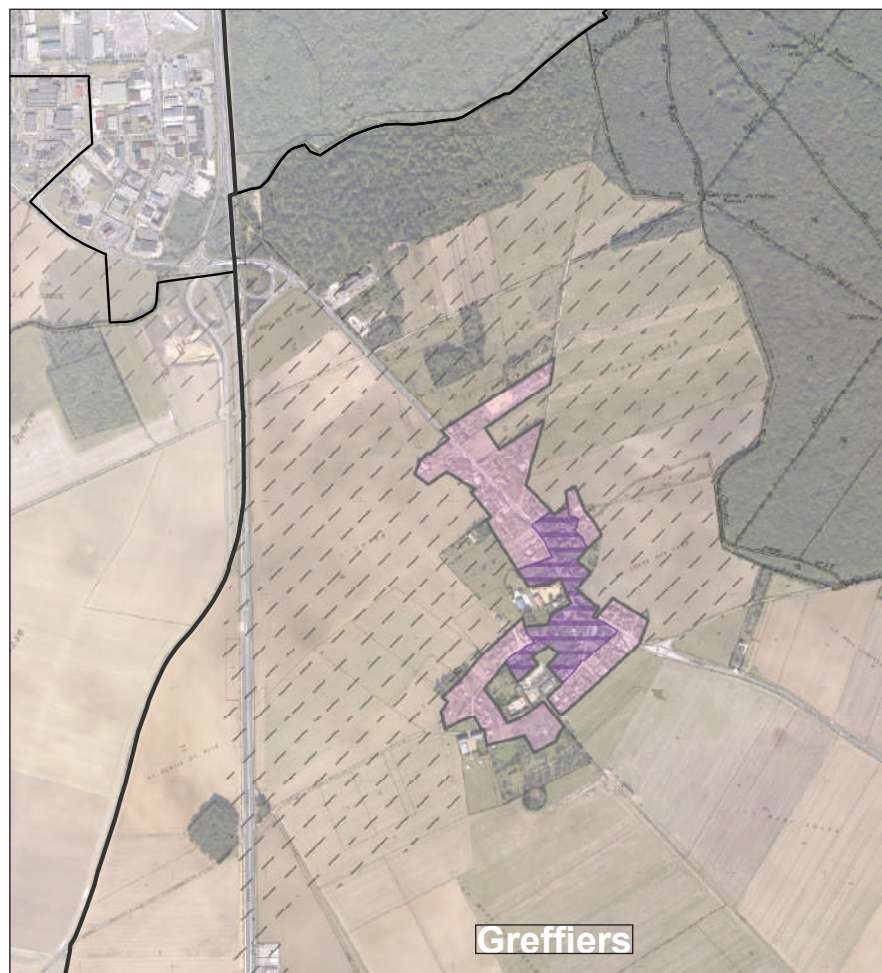


Le lieu-dit d'Épainville (ancien corps de ferme ou de manoir ?). Les poiriers isolés ponctuent également le paysage.



## Les secteurs potentiellement sensibles

### Les périmètres paysagers prioritaires : la charte du parc



	Sites de biodiversité remarquable		Ensembles paysagers exceptionnels		Enveloppes urbaines
	Zones d'intérêt écologique à conforter		Périmètres paysagers prioritaires		Centres historiques de ville, village et bourg
	Enveloppes urbaines		Espaces préférentiels de densification		Périmètres d'étude de ZAE concernés par un projet
	Centres historiques de ville, village et bourg		Espaces urbains diffus et/ou sensibles		Bâti existant au sein des périmètres d'étude de ZAE concernés par un projet



Les *périmètres paysagers prioritaires* (Ppp) sont des sites naturels et urbains sous pression foncière, dégradés par des infrastructures et menacés de fermeture visuelle. Pour ces périmètres, les mesures essentielles sont :

- soutenir la vocation agricole et forestière des espaces sous pression foncière,
- requalifier les paysages dégradés,
- permettre l'ouverture paysagère des fonds de vallée et des clairières en tenant compte des critères écologiques.

À Sonchamp, ils concernent les abords du hameau de Greffiers et notamment la partie située entre la nationale 10 et la frange ouest de Greffiers.

### Les franges, des secteurs de contact sensibles

Les espaces situés à la limite entre campagne et urbanisation, que l'on appelle en général les franges, sont des espaces sensibles qu'il faut maîtriser particulièrement pour l'insertion paysagère.



### La frange ouest du hameau de Greffiers

Compte tenu des vues sur la frange ouest de Greffiers, sa qualité est un enjeu. La frange actuelle remplit son rôle d'intégration paysagère compte tenu :

- d'une végétation arborée variée fondant le hameau dans les boisements visuellement voisins (la forêt en arrière plan, les bois et bosquets)
- d'un développement du hameau au fil du temps ayant permis une intégration progressive des nouvelles constructions



### Les franges du hameau de la Guêpière

Le hameau de la Guêpière est également visible de la Rn 10. Quelques constructions récentes qui s'intègrent moins bien du fait d'une végétation moins développée et de couleurs un peu claires.



La frange sud du hameau est bien intégrée grâce aux vergers ceinturant ce côté du hameau, quelques constructions récentes sont plus perceptibles, pour les mêmes raisons qu'en frange nord.



### La frange nord du hameau de la Hunière

Par rapport aux vues lointaines en arrivant de Greffiers, la frange nord est bien intégrée grâce à la végétation du hameau et notamment au traitement paysager de la friche industrielle objet d'un projet de renouvellement urbain.



En s'approchant, une deuxième séquence de la frange est marquée par des pignons de constructions récentes qui s'imposent.



### La frange sud du hameau de la Hunière

Arrivant du bourg, cette frange urbaine permet une bonne intégration du hameau dans un léger creux ne laissant percevoir que les toitures. La végétation du hameau participe également à cette bonne intégration. À l'est (droite sur la photo ci-contre) 2 granges traditionnelles et des bâtiments agricoles récents de couleur adaptée permettent de ne pas porter atteinte à cette frange.



### L'entrée nord du bourg

Une entrée de bourg qui fonctionne bien malgré une construction en premier plan dont la hauteur n'est pas à l'échelle de son environnement. La hauteur des constructions de la rue de la Rémarde, réalisées récemment, permet de ne rendre visibles que les toitures, ce qui assure simplement une bonne intégration paysagère.



### L'entrée sud du bourg

L'entrée sud du bourg, est marquée par les boisements de la vallée de la Rémarde qui mettent particulièrement en valeur les vues sur le clocher par la perspective qu'ils induisent. Ce côté fermé de l'entrée et l'aspiration visuelle du clocher est un atout qui permet de découvrir l'entrée du bourg au dernier moment.



### L'entrée nord de Greffiers, la première impression de Sonchamp en venant de Rambouillet



Source : Google maps

Par sa situation à l'entrée du territoire communal en arrivant de Rambouillet, l'entrée de Greffier revêt à ce titre un enjeu majeur. À ce titre les élus ont commencé à en améliorer l'aspect avec notamment la suppression des mâts d'éclairage.

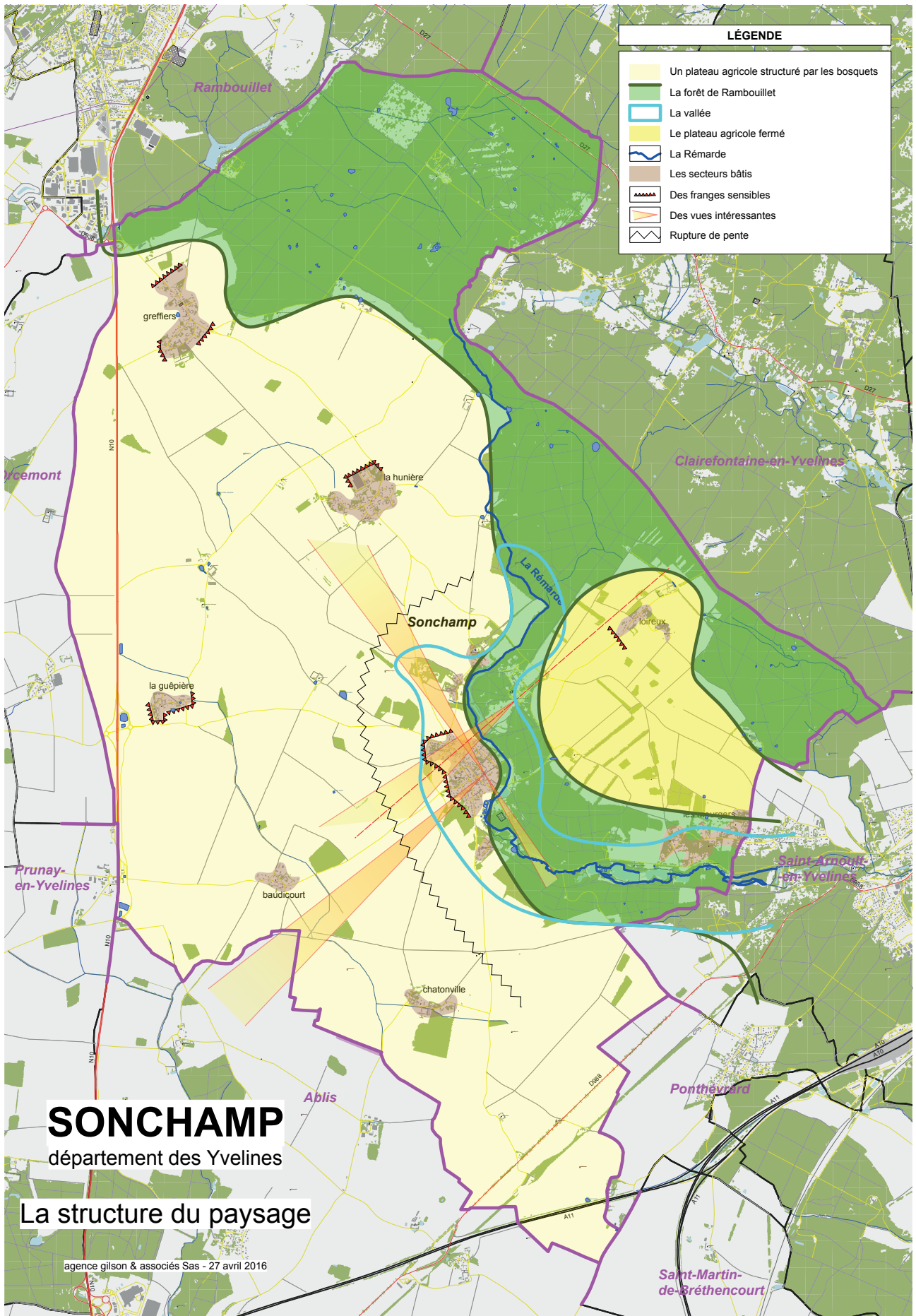
## Des points d'appel forts dans le paysage



Le clocher de l'église Saint-Georges est un point d'appel très fort et identifiant.



Le plateau aux lignes tendues met en valeur le château de Pinceloup.



Cette carte montre les deux parties constitutives du paysage de Sonchamp, la moitié sud-ouest (en jaune) correspondant à **la petite Beauce**, c'est-à-dire un plateau céréalier aux lignes tendues, qui accueille quelques hameaux. La moitié située au nord ouest appartient nettement au **massif forestier** de Rambouillet, en l'occurrence aux franges de la forêt modelées par la Rémarde ; c'est sur un coude en rive gauche de cette dernière que le château s'est implanté, comme sur un parvis. Lui répond le clocher de l'église perceptible d'assez loin lui aussi mais d'un plus grand nombre de points de vue (tous ne sont pas figurés sur la carte), les échappées sur le château étant très cadrées. Ce sont deux points d'appels visuels. L'église marque la présence du bourg, charnière entre forêt, Rémarde et plateau. Les Meurgers sont inclus dans le massif forestier.

Au centre de ces deux entités paysagères structurantes, le village occupe le point focal du paysage.

Certaines franges de hameaux voire du bourg sont surlignées d'un **zig-zag** bleu : il s'agit d'espaces sensibles à très sensibles, assez fortement perçus notamment de loin, qui sont soit peu qualifiés soit présentent un risque de banalisation. Il faudra particulièrement soigner ces secteurs en bordure du plateau agricole.

## **Paysage : à retenir**

Sonchamp «*bi frons*» présente deux visages, les **franges forestières** soulignées par la Rémarde et le **plateau de la Petite-Beauce** qui reçoit un habitat regroupé en hameaux.

Les franges forestières, par leur socle mouvementé, par leurs masses boisées, sont -au point de vue du paysage- peu fragiles. L'enjeu de préservation se porte plutôt sur les petits bosquets ponctuant le plateau agricole. Les **hameaux sur le plateau** sont visibles de loin compte tenu du paysage aux lignes tendues. La qualité de certaines franges est d'autant plus importantes qu'elle est perceptibles d'axes de circulation fréquentés, comme la Rn 10, ainsi la frange ouest de Greffiers revêt un enjeu d'intégration paysagère majeur...

Plus généralement, la maîtrise des franges des hameaux est importante pour assurer leur intégration dans le paysage de plaine.

Le **bourg concentre les atouts** et les situations paysagères variées : franges vers le plateau, vallée, routes parallèles aux courbes de niveau (rue André-Thome devant église et mairie) et perpendiculaires aux courbes (rue de l'Ardillier au sud-ouest du bourg).

Deux **points focaux** dont il faut préserver les vues lointaines : le clocher de l'église et le château.

# Organisation de la commune

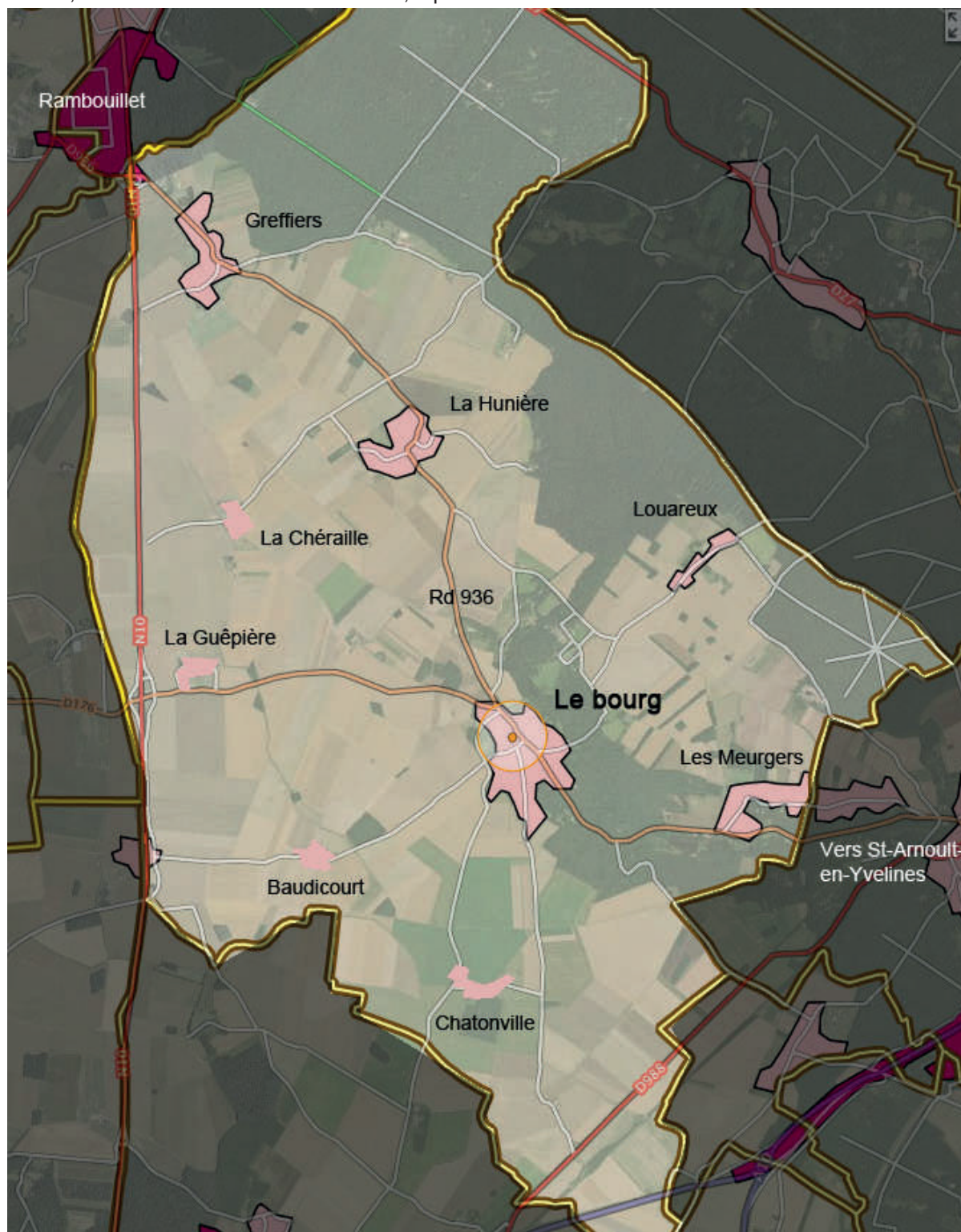
Le bourg dans la vallée à la charnière entre forêt et plaine agricole.

Le **bourg** et les deux principaux hameaux, **Greffiers** et la **Hunière**, implantés sur la voie structurante, la Rd 936.

**Baudicourt**, **Chatonville**, **La Guèpière** et **la Chéraitte**, des hameaux agricoles implantés au milieu de la plaine.

Les **Meurgers** et les **Monts**, se sont récemment développés sous forme résidentielle très peu dense. Un hameau spécifique, peu dense, étiré, le long de la rue des Meurgers, dans les boisements du coteau de la Rémarde.

**Louareux**, un hameau situé en limite de forêt, à préserver.



# Ambiances et formes urbaines

## Un bourg qui s'est épaissi au cours du temps



Historiquement le bourg s'est développé le long de l'actuelle rue André-Thome. (carte de Cassini, XVIIIe siècle)

L'église et sa place marquaient l'extrémité sud du bourg qui n'avait pas dépassé la vallée de la Rémarde.

L'extrémité nord était délimitée par deux corps de ferme toujours existants.



— Enveloppe urbaine au XIX<sup>e</sup> siècle  
— Extensions urbaines jusqu'en 1949



— Enveloppe urbaine constatée en 1949  
— Extensions urbaines jusqu'en 1970

Avant 1950, le bourg s'est peu développé, légèrement au nord et entre la frange ouest du bourg et l'extrémité de la rue de L'Ardillier. Des années 50 aux années 70, la commune a connu un développement manquant d'organisation, les secteurs bâtis ont commencé à se disperser avec notamment l'urbanisation de la rue des Clos et des implantations déconnectées le long de la rue des Vallées. L'apparition des pavillons en face du cimetière (au sud du bourg) marque le passage de l'autre côté de la Rémarde.



— Enveloppe urbaine constatée en 1970  
— Extensions urbaines jusqu'en 1984

Des années 70 aux années 80, ces amorces d'urbanisation déconnectées ont été renforcées avec toutefois des opérations venant épaissir le tissu bâti notamment la construction du groupe scolaire.



En 1984 débutait l'aménagement de la résidence de la Butte-des-Bordes au sud du bourg



— Enveloppe urbaine constatée en 1984  
 — Extensions urbaines jusqu'en 2000

La résidence de la Butte-des-Bordes (au sud du bourg) apparaît en 1983, c'est la dernière opération d'urbanisme déconnectée du bourg ou d'un hameau. À part cela, cette période révèle la volonté d'épaissir le tissu du bourg avec l'urbanisation de la rue des Abeilles comblant l'espace entre la rue de L'Ardillier et les quelques maisons isolées implantées dans les années 70 le long de la rue des Vallées.



— Enveloppe urbaine constatée en 2000  
 — Extensions urbaines jusqu'en 2013

Depuis l'an 2000, la volonté de combler les espaces libres du tissu bâti existant est clairement traduite, notamment l'urbanisation de la rue de la Rémarde qui vient marquer la limite nord est du bourg.

## Le bourg est organisé autour de la place du village et du pôle d'équipements (mairie, école, pôle sportif et culturel...)

Cette chronologie aboutit aujourd'hui à un bourg organisé autour de la place de l'Église, qui, à quelques exceptions près, n'a pas dépassé la Rémarde au sud et dont l'enveloppe se dessine clairement.

Le rôle à venir de cette place est un enjeu majeur pour la commune. Sonchamp, bien que s'étant épaissi, reste traversée par la rue André-Thome.

La traversée de Sonchamp est marquée par deux séquences très proches, la mairie puis la place.

Le cœur du village n'est plus sur la place, redonner sa vocation à cet espace paraît souhaitable.



La séquence Mairie est bien marquée sur la rue André-Thome, le traitement de la voirie pourrait la renforcer.

## Zoom sur la place de l'Église

### Ses atouts

- Implantation centrale
- Elle est encadrée par du bâti
- Vue sur l'église
- La desserte par l'axe principale de la commune
- Un important flux de véhicules
- Un stationnement généreux
- Des hauteurs de constructions cohérentes et à l'échelle du site

### Ses faiblesses

- Une séquence insuffisamment marquée
- Un traitement très routier
- Un traitement des façades trop hétérogènes



## Un développement de l'urbanisation induisant des cœurs d'îlots



L'organisation du tissu bâti du bourg a induit d'agréables cœurs d'îlot (en vert sur l'illustration ci-dessus) renforçant la présence du végétal en ville et l'intimité des espaces privés.

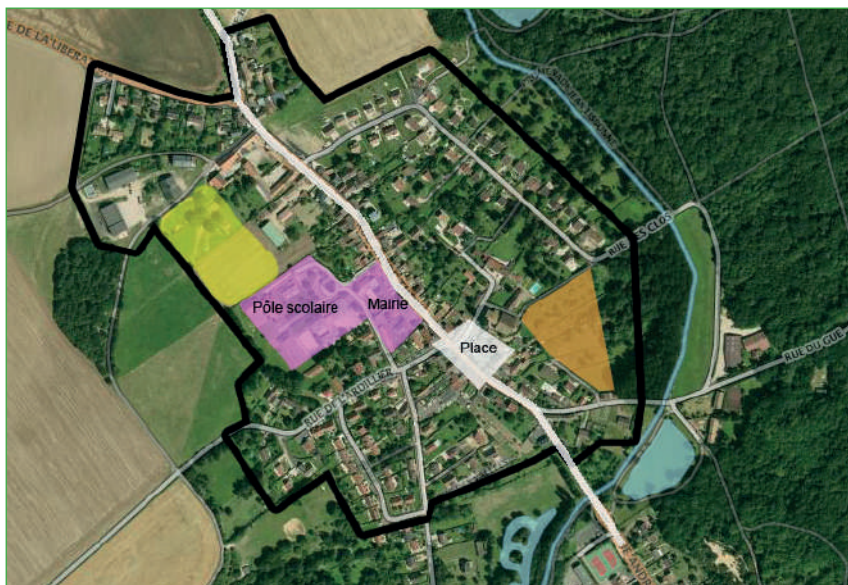


Dans les années 2000, outre l'urbanisation organisée rue de la Rémarde, ces cœurs d'îlot ont eu tendance à être colonisés par des constructions en deuxième rideau qui souvent viennent scinder ces espaces en deux et obérer leur potentiel d'urbanisation sous forme organisée. Sur l'illustration ci-dessus, les accès profonds à ces deuxièmes rideaux figurent en rouge.

## Des secteurs à enjeux pour l'avenir de la commune

Le bourg s'est ainsi inscrit dans une enveloppe (en noir).  
Deux secteurs apparaissent logiquement comme potentiellement intéressants.

Le secteur sud-est (orange) pourrait accueillir un développement de la commune si nécessaire.



Le secteur en jaune, compte tenu de la qualité des vues sur le château de Pinceloup depuis le chemin de la Genetière devra faire l'objet d'un traitement adapté pour ne pas nuire à ces vues. Cela ne signifie pas que rien n'est possible, des solutions seront proposées dans les orientations d'aménagement et de programmation



Vue vers le château de Pinceloup depuis le chemin de la Genetière

## Le centre bourg traditionnel du bourg



Rue André-Thome

L'espace public du centre bourg traditionnel est marqué par du bâti continu, pignons, façades, murs traditionnels, induisant un effet de corridor visuel.

## Les secteurs résidentiels

Les secteurs résidentiels sont marqués par des parcelles dont la superficie est plus importante et de forme plus homogène.

Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la voie.

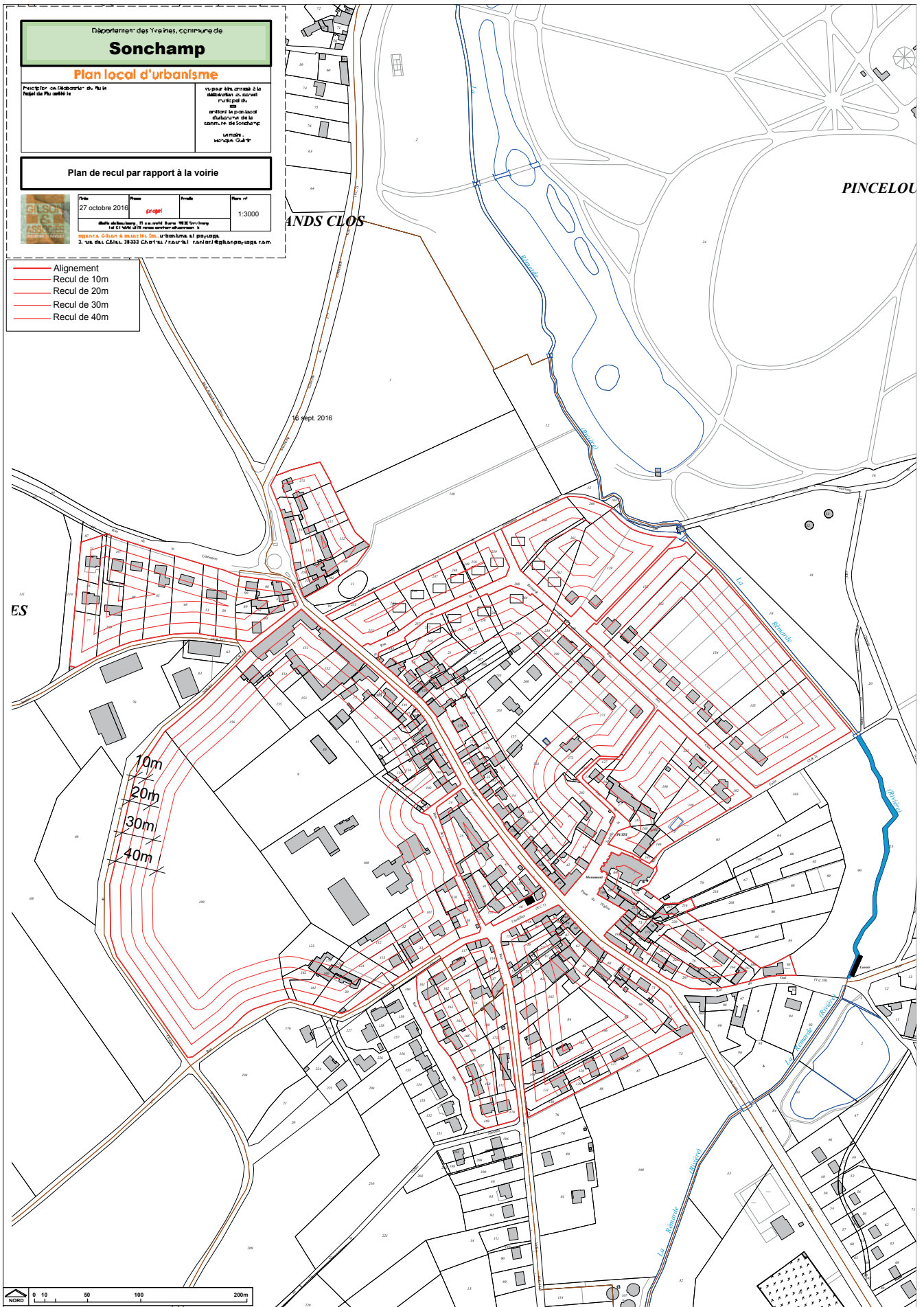
Par rapport aux limites séparatives (limites avec les voisins), l'implantation est en général en retrait des limites.

Il en résulte une densité de constructions moindre que dans les secteurs traditionnels.

La rue de la Rémarde est un des derniers secteurs aménagés du bourg. Ce quartier vient s'inscrire dans la continuité de la rue des Clos, suivant le même caractère résidentiel.

La résidence de la Butte-des-Bordes, malgré une situation déconnectée du bourg est un quartier agréable. La circulation n'y est toutefois pas toujours aisée, du fait de la topographie. Un parking existe toutefois à l'entrée.





## Des hameaux au caractère traditionnel affirmé



Greffiers, rue de la Mare-la-Cave



La Chéraitte



Baudicourt

L'espace public est délimité par du bâti traditionnel, des haies d'essences indigènes et des accotements enherbés participent simplement à un espace public de qualité et adapté au flux de véhicules.



À la Hunière, Entrée de la rue des Chênes-Secs



À la Hunière, rue de Louviers



À Baudicourt

Du bâti traditionnel situé aux angles de rue et dans des vues axées qui participent à la qualité des espaces publics.

### Paysage et formes urbaines : à retenir

Les franges des hameaux sont sensibles compte tenu du paysage aux lignes tendues

Deux points focaux à prendre en compte : le clocher, le château de Pinceloup

Un paysage de plaine structuré par les bosquets

Une place de l'Église qui doit affirmer sa présence

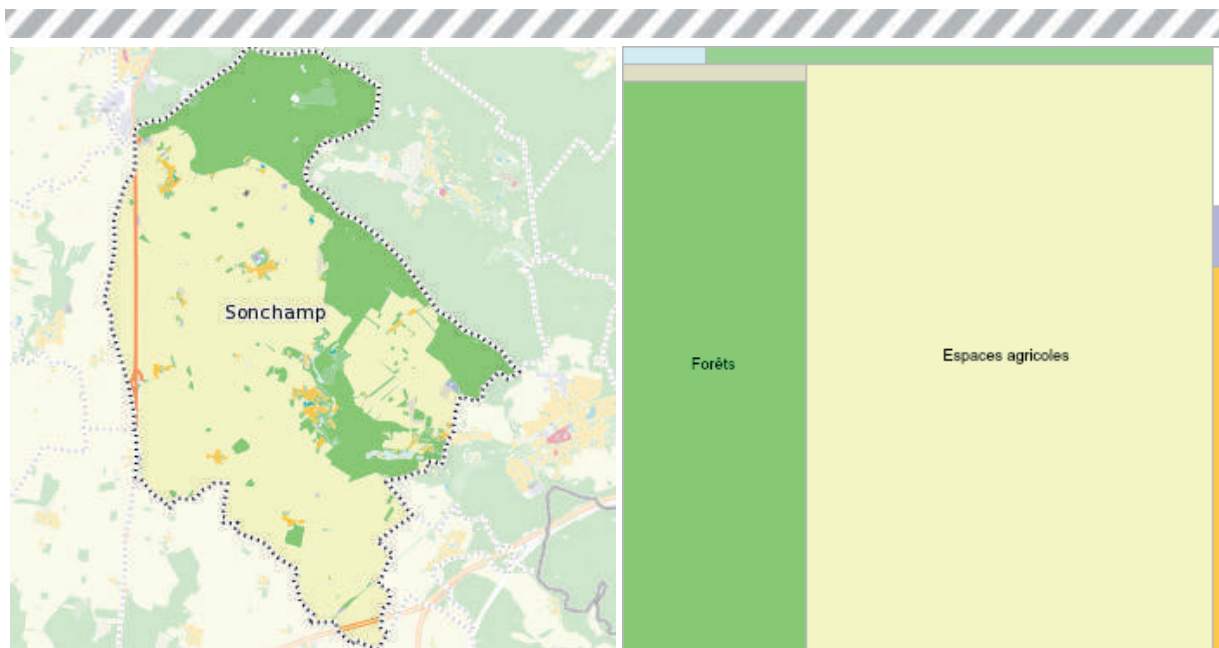
La liaison mairie-place de l'Église à améliorer

Un accès à l'école à améliorer

Un bourg bien délimité

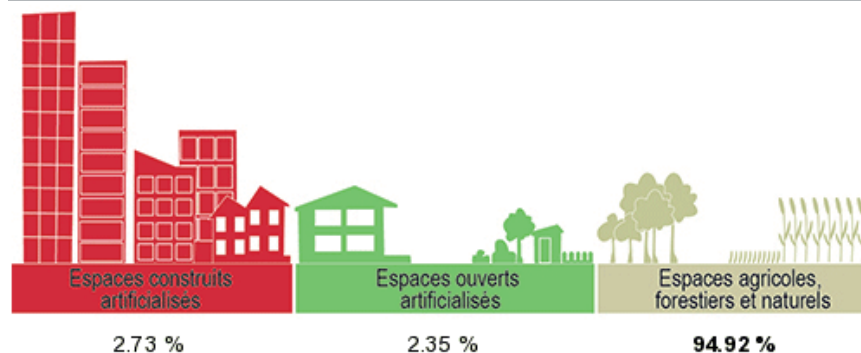
Des amorces d'urbanisation au coup par coup dans les cœurs d'îlots

# La consommation d'espace

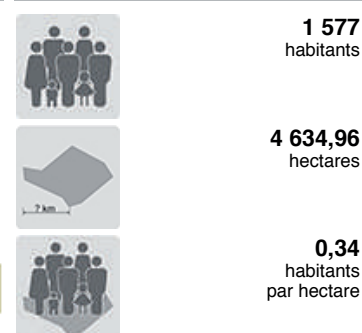


Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	1 308,70	0,00	0,00	1 308,70	0,00
2 Milieux semi-naturels	37,28	-1,25	4,55	40,59	3,30
3 Espaces agricoles	3 034,59	-6,31	1,06	3 029,34	-5,25
4 Eau	17,60	0,00	0,00	17,60	0,00
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>4 398,16</b>	<b>-1,95</b>	<b>0,00</b>	<b>4 396,22</b>	<b>-1,95</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	112,11	-1,26	0,84	111,68	-0,43
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>112,11</b>	<b>-1,26</b>	<b>0,84</b>	<b>111,68</b>	<b>-0,43</b>
6 Habitat individuel	71,71	-0,59	4,67	75,79	4,08
7 Habitat collectif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8 Activités	11,20	0,00	0,60	11,80	0,60
9 Equipements	5,43	-0,78	1,33	5,98	0,55
10 Transports	32,65	0,00	0,00	32,65	0,00
11 Carrières, décharges et chantiers	3,69	-2,97	0,12	0,83	-2,86
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>124,69</b>	<b>-0,72</b>	<b>3,10</b>	<b>127,06</b>	<b>2,38</b>
<b>Total</b>	<b>4 634,96</b>	<b>-3,94</b>	<b>3,94</b>	<b>4 634,96</b>	<b>0</b>

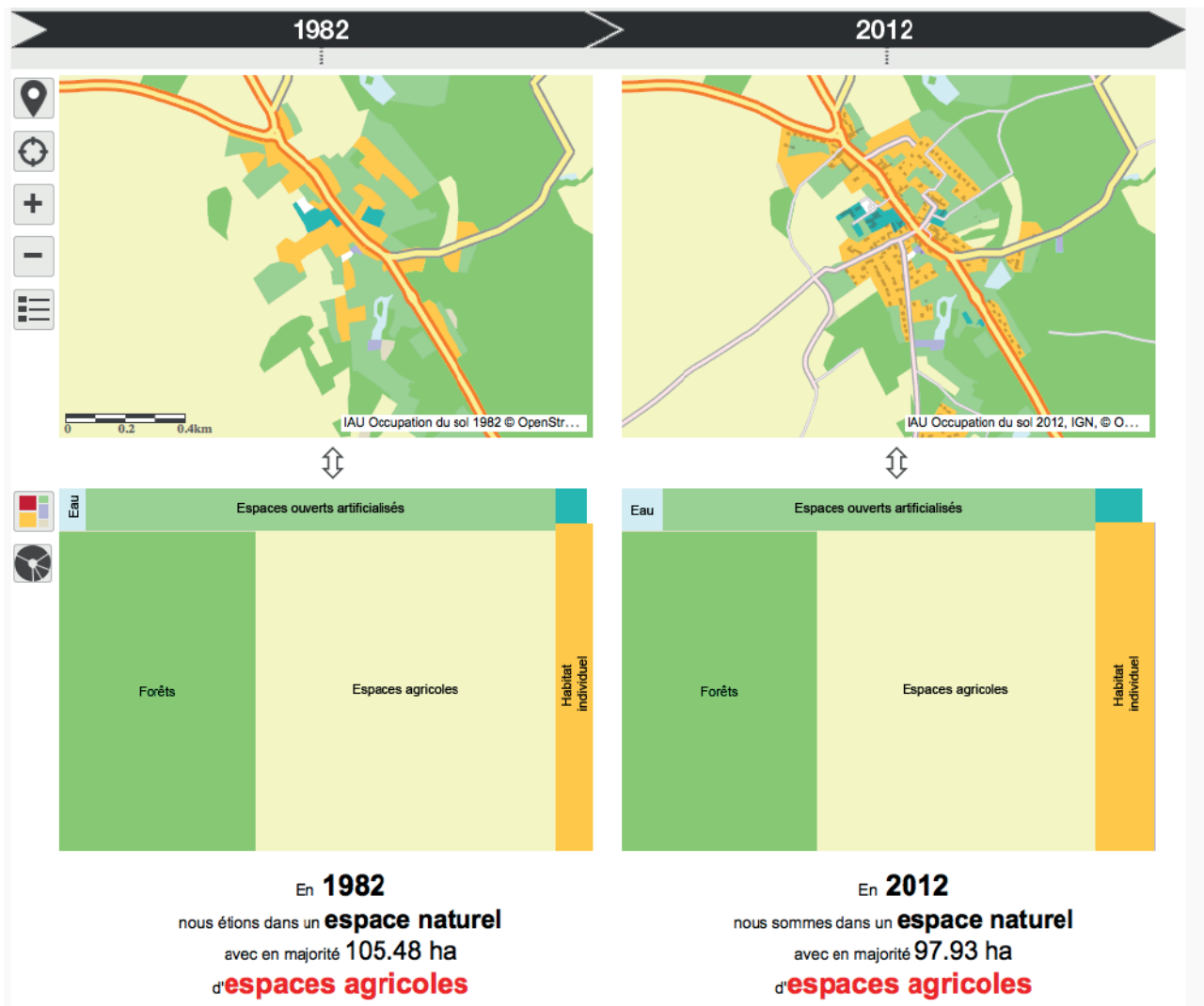
**Occupation du sol majoritaire**



**Chiffres clés**



Sources :  
Occupation du sol : IAU idF (Mos 2008-2012)  
Population : Insee (RGP 2010)



Évolution du mode d'occupation des sols  
**Le bourg**  
 (source : laurif)



Évolution du mode d'occupation des sols  
**Greffiers**  
 (source : laurif)

En **1982** nous étions dans un **espace naturel** avec en majorité **159.42 ha d'espaces agricoles**

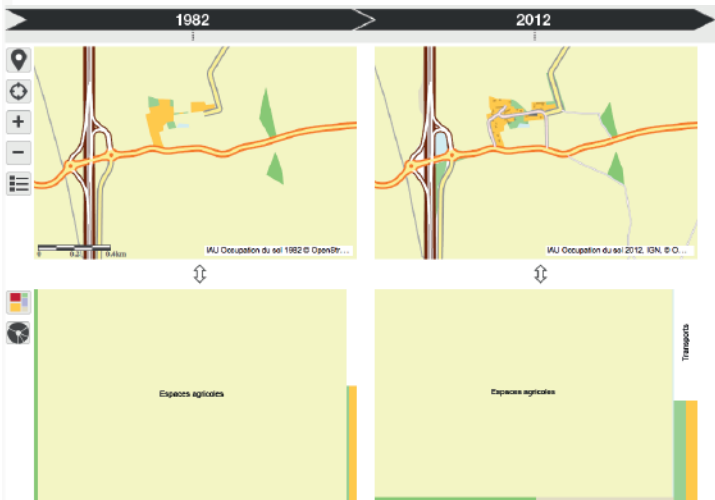
En **2012** nous sommes dans un **espace naturel** avec en majorité **154.69 ha d'espaces agricoles**



Évolution du mode d'occupation des sols  
**La Hunière**  
 (source : laurif)

En **1982** nous étions dans un **espace naturel** avec en majorité **189.58 ha d'espaces agricoles**

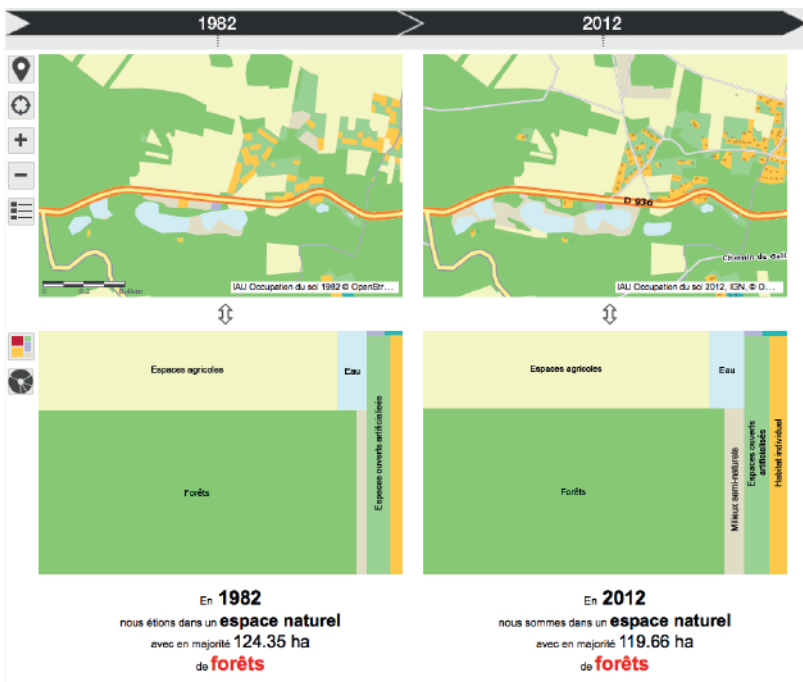
En **2012** nous sommes dans un **espace naturel** avec en majorité **188.13 ha d'espaces agricoles**



Évolution du mode d'occupation des sols  
**La Guèpière**  
 (source : laurif)

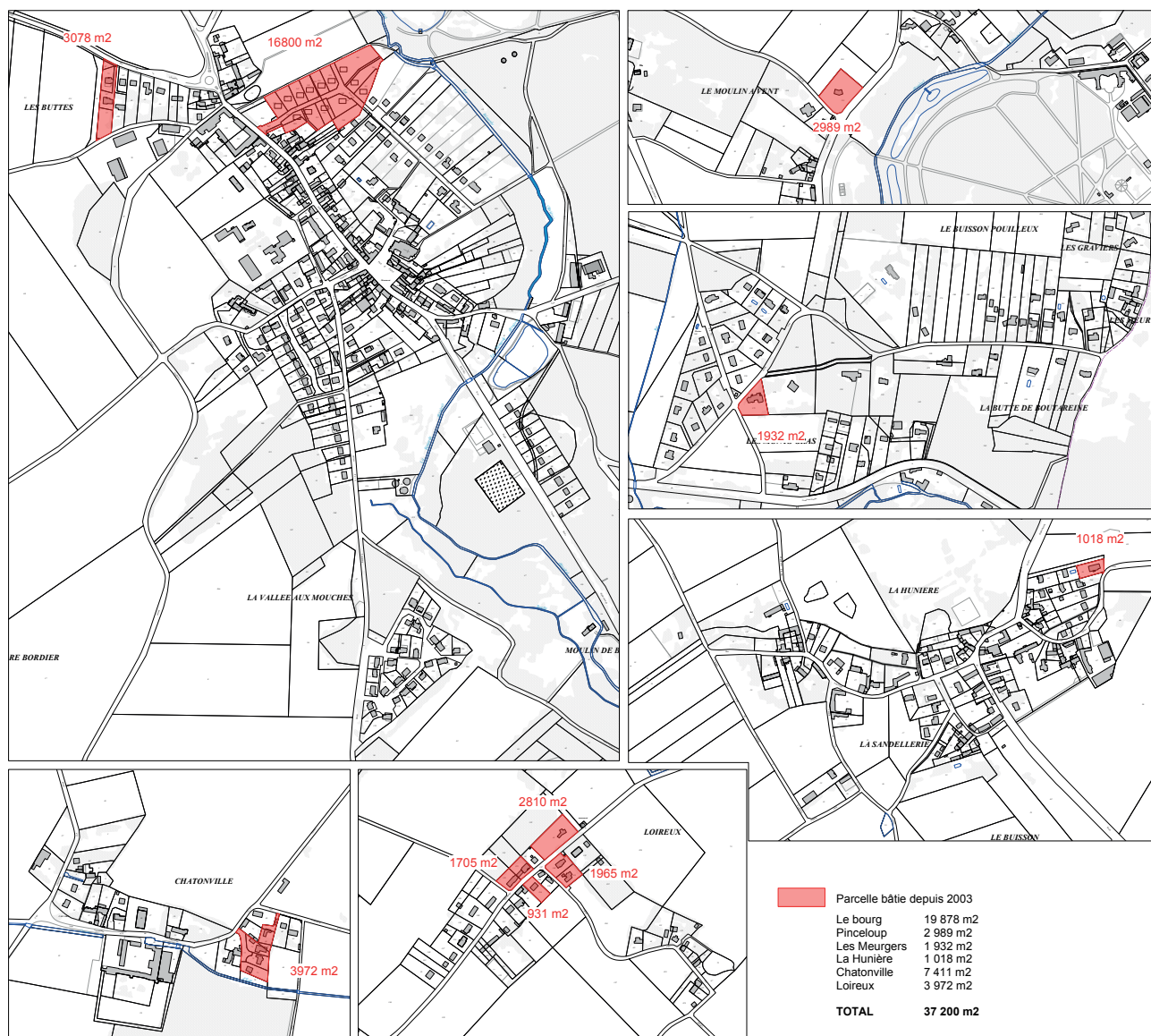
En **1982** nous étions dans un **espace naturel** avec en majorité **203.64 ha d'espaces agricoles**

En **2012** nous sommes dans un **espace naturel** avec en majorité **191.85 ha d'espaces agricoles**



Évolution du mode d'occupation des sols  
**Les Meurgers**  
(source : laurif)

Les cartes ci-dessous localisent les parcelles bâties depuis 2003 à Sonchamp (parcelles en rouge).



<b>Total commune Sonchamp</b>	
Superficie des espaces consommés	37 200 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	3514,8
Nombre de logements	30
Densité	8 logements par hectare

<b>Pinceloup</b>	
Superficie des espaces consommés	2 989 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	105,9 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	1
Densité	3,3 logements par hectare

<b>Le Bourg</b>	
Superficie des espaces consommés	19 878 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	1 522,5 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	15
Densité	7,8 logements par hectare

<b>Les Meurgers</b>	
Superficie des espaces consommés	1 932 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	283,3 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	1
Densité	5 logements par hectare

<b>La Hunière</b>	
Superficie des espaces consommés	1 018 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	177,6 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	1
Densité	10 logements par hectare

<b>Chatonville</b>	
Superficie des espaces consommés	7 411 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	857,7 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	6
Densité	8,6 logements par hectare

<b>Loireux</b>	
Superficie des espaces consommés	3 972 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	569 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	6
Densité	15 logements par hectare

## Consommation d'espace : à retenir

L'état des lieux de l'occupation du sol entre 2008 et 2012 montre que le territoire a perdu des terres agricoles (-0,17%) au profit des zones pavillonnaires (+ 4%) et dans une moindre mesure des zones semi-naturelles.

La limitation de la consommation d'espace est donc un enjeu à l'échelle même de la commune. Pour ce faire, le projet pourra s'appuyer sur :

- une priorisation de l'utilisation des dents creuses et du renouvellement urbain (notamment sur le hameau de La Hunière)
- la densification relative du tissu bâti tout en préservant la nature en ville (enjeu de préservation important à Sonchamp du fait de la situation d'interface entre deux milieux biologiques forêt et plaine agricole).

Un autre enjeu sera de préserver un bâti qui s'intègre dans un territoire rural (voir les fiches du parc : un bâti rural n'est pas un bâti résidentiel, il est plutôt implanté à l'alignement et présente des volumes correspondants sensiblement à R + 1 + C).

On retiendra également que le nombre de logements vacants a fortement augmenté en 2011, et que ces logements peuvent représenter un potentiel non négligeable de logements à réinvestir.

Entre 1999 et 2011 il s'est construit (ou réalisé suite à transformation) 71 résidences principales et dans le même temps la population a crû de seulement 104 âmes ce qui aurait pu être mieux.

**De 2003 à 2013, 3,7 hectares ont été consommés.**

# Patrimoine

## Un patrimoine bâti riche

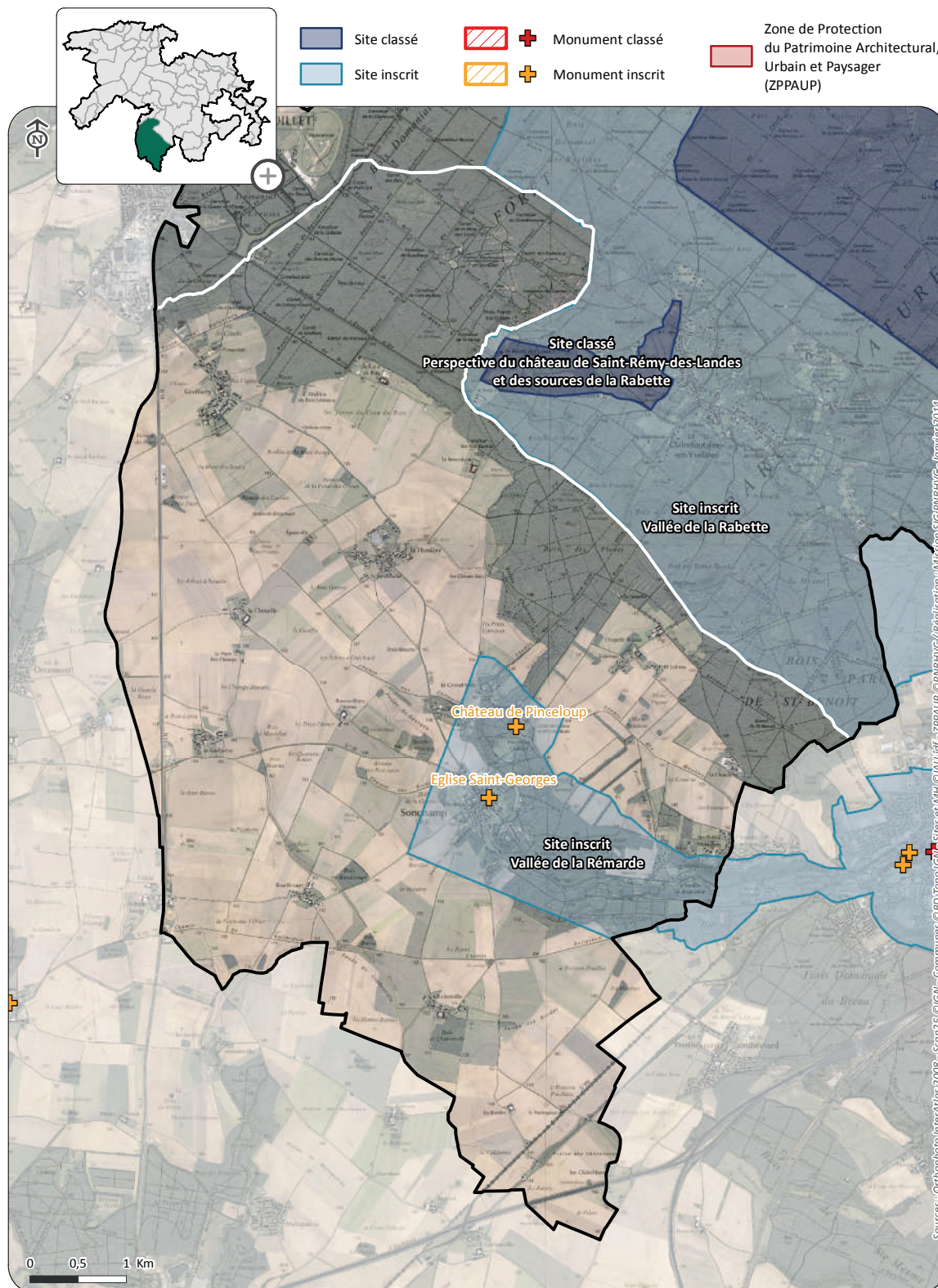
Le parc naturel régional a repéré les principaux éléments du patrimoine bâti.



Porter à connaissance du Parc : Sonchamp

Echelle : 1/50 000e - Janvier 2014

Protections du patrimoine architectural et paysager





Echelle : 1/8 000e - Janvier 2013

- Patrimoine religieux
- Patrimoine lié à la terre
- Patrimoine civil
- Patrimoine lié aux activités
- Patrimoine public
- Petit monument
- Ensemble remarquable
- Autre



**Château de Princeloup**

**Château de Princeloup**

**Église Saint-Georges, mise en valeur par la vue en perspective**

**Église Saint-Georges**

**Ferme de Sonchamp**

**Ferme de Sonchamp**

**La doyenne des maisons**

**Du bâti mis en valeur par les vues**

**Château de Princeloup**

**Église Saint-Georges, mise en valeur par la vue en perspective**

**Église Saint-Georges**

**Ferme de Sonchamp**

**La doyenne des maisons**

**Du bâti mis en valeur par les vues**

## Le château de Pinceloup



Vue remarquable depuis le chemin de la Genetière



Détails de la fresque protégée



## L'église



Vue en arrivant de Greffiers



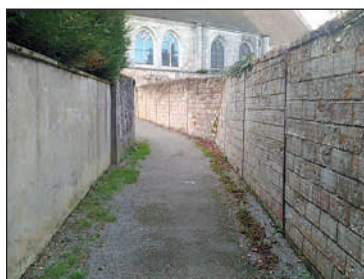
Vue remarquable depuis le chemin de la Genetière



Vues du chevet



Vues du chevet, découvert petit à petit en cheminant dans la sente de la Folie

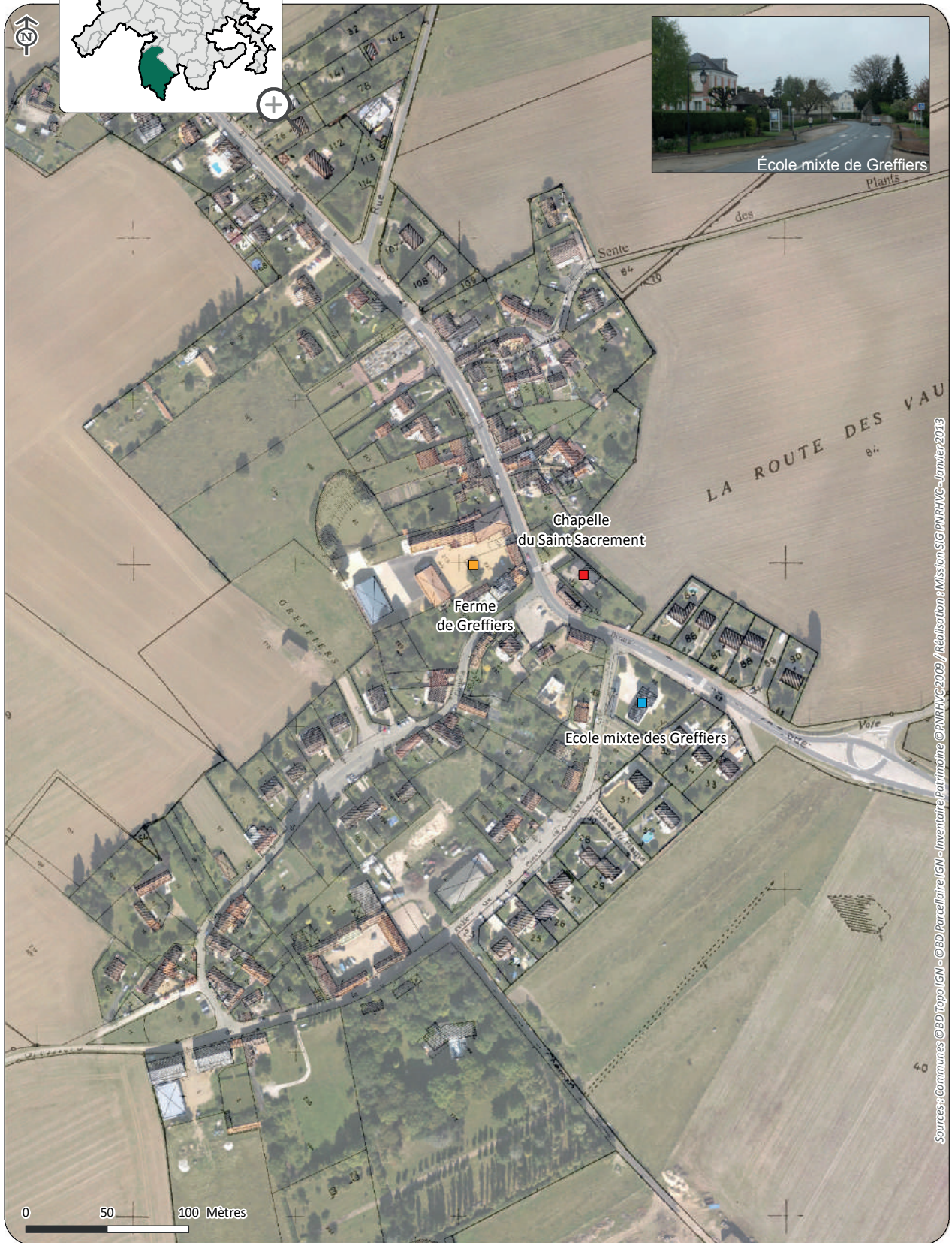
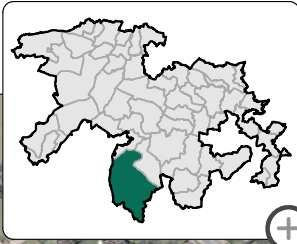


Vue depuis la place de l'Église





- |                           |                              |                      |
|---------------------------|------------------------------|----------------------|
| Patrimoine religieux      | Patrimoine lié aux activités | Ensemble remarquable |
| Patrimoine lié à la terre | Patrimoine public            | Autre                |
| Patrimoine civil          | Petit monument               |                      |



## La place de Greffiers et notamment la Chapelle du Saint-Sacrement



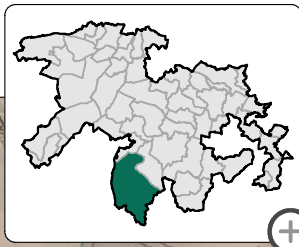
Outre leur intérêt patrimonial, la chapelle et l'habitation située en face (voir la photo de gauche) marquent la place centrale de Greffiers. C'est d'ailleurs l'ensemble de cette place qui permet de marquer une séquence dans le hameau qui sans cela ferait office de village rue ou plutôt hameau rue. Pour ces mêmes raisons, l'habitation située dans le fond de place permet de cadrer l'espace public et de renforcer cette ambiance de place.





Echelle : 1/5 000e - Janvier 2013

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <span style="color: red;">■</span> Patrimoine religieux         | <span style="color: green;">■</span> Patrimoine lié aux activités   | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Ensemble remarquable |
| <span style="color: orange;">■</span> Patrimoine lié à la terre | <span style="color: blue;">■</span> Patrimoine public   | <span style="color: purple;">■</span> Autre   |
| <span style="color: yellow;">■</span> Patrimoine civil          | <span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Petit monument |   |

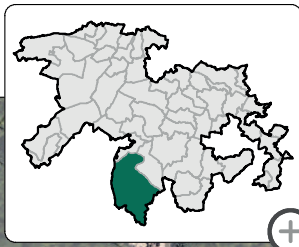


Sources : Communes © BD Topo IGN - © BD Parcelaire IGN - Inventaire Patrimoine © PNR Vézère 2002 / Réalisation : Mission SIG PNR Vézère - Janvier 2013



Echelle : 1/5 000e - Janvier 2013

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <span style="color: red;">■</span> Patrimoine religieux         | <span style="color: green;">■</span> Patrimoine lié aux activités   | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Ensemble remarquable |
| <span style="color: orange;">■</span> Patrimoine lié à la terre | <span style="color: blue;">■</span> Patrimoine public   | <span style="color: purple;">■</span> Autre   |
| <span style="color: yellow;">■</span> Patrimoine civil          | <span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Petit monument |   |

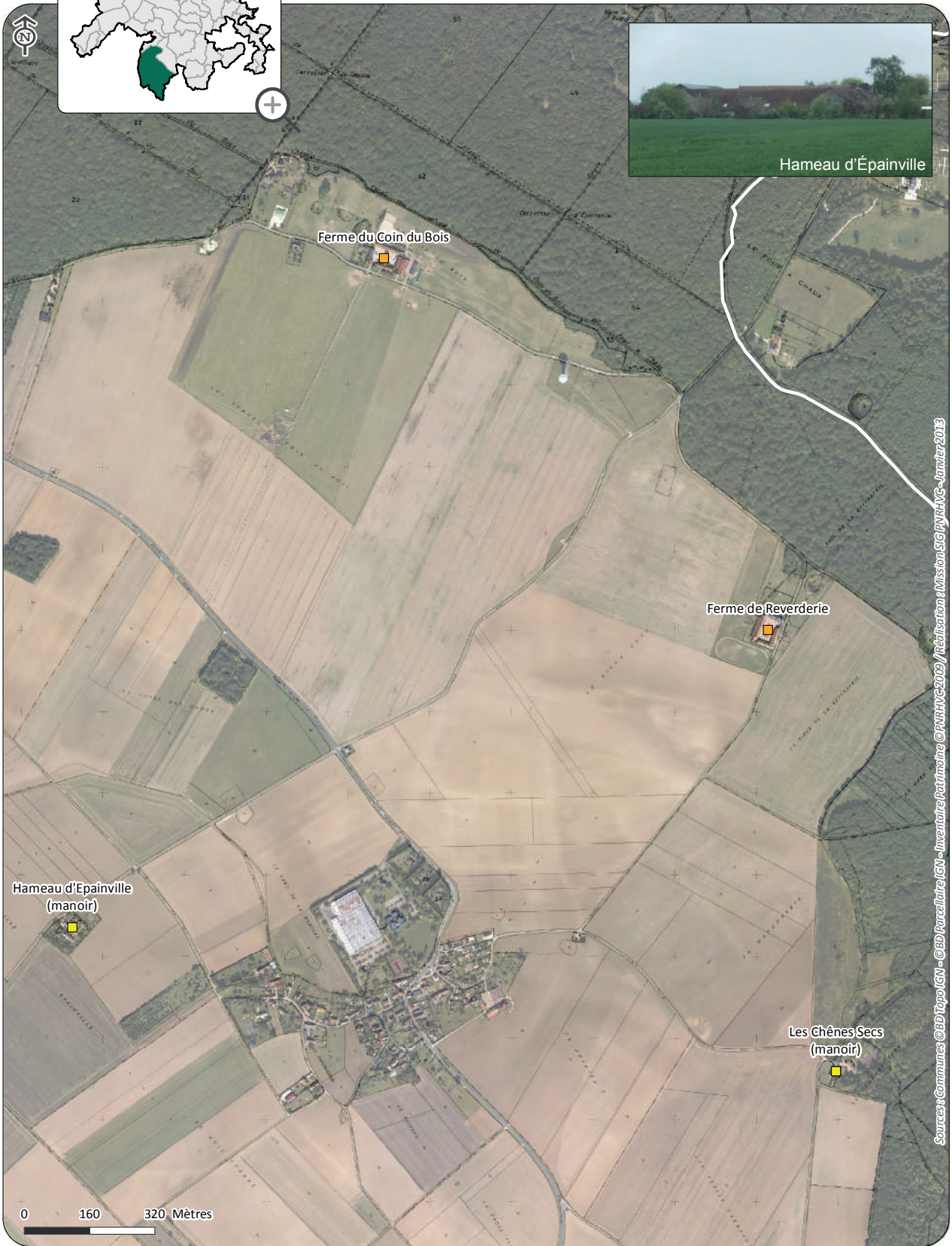
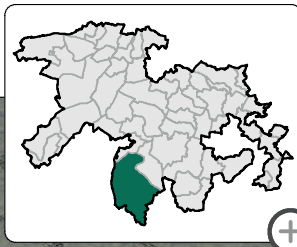


Sources : Communes © BD Topo (IGN) - © BD Parcellaire (IGN) - Inventaire Patrimoine © PNRV 2002 / [rctis.suiviinventairepatrimoine.com](http://rctis.suiviinventairepatrimoine.com) (juin 2015)



Echelle : 1/12 000e - Janvier 2013

- Patrimoine religieux
- Patrimoine lié aux activités
- Patrimoine lié à la terre
- Patrimoine public
- Patrimoine civil
- Petit monument
- Ensemble remarquable
- Autre



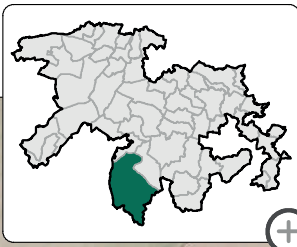
0 160 320 Mètres

Sources : Communes © BD Topo IGN - © BD Parcellaire IGN - Inventaire Patrimoine © PNRFC 2002 / Réalisation : Mission SIG PNRFC - Janvier 2013

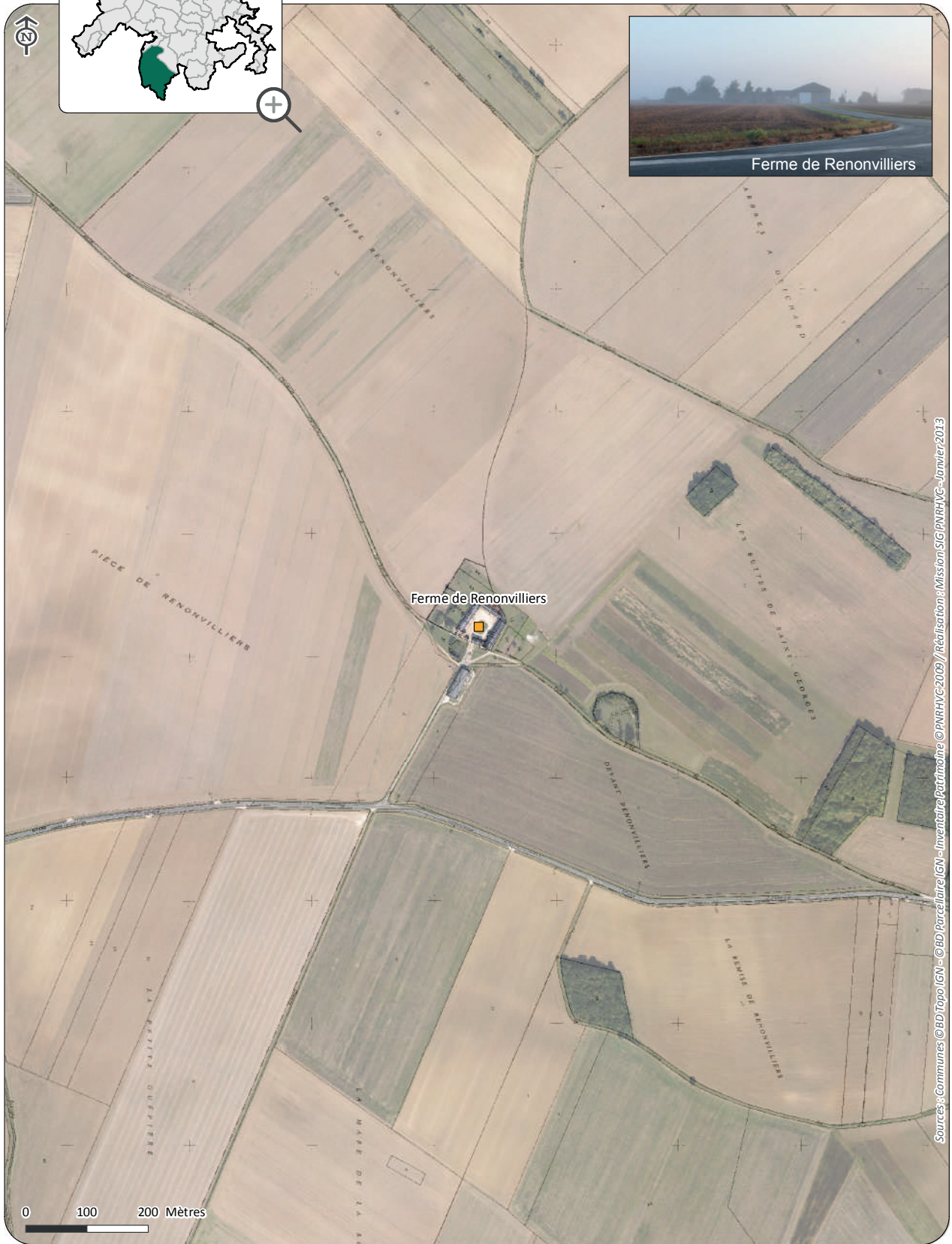


Echelle : 1/8 000e - Janvier 2013

- Patrimoine religieux
- Patrimoine lié aux activités
- Patrimoine lié à la terre
- Patrimoine public
- Patrimoine civil
- Petit monument
- Ensemble remarquable
- Autre



Ferme de Renouvilliers

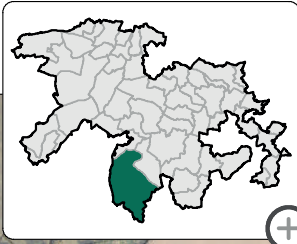


Sources: Communes © BD Topo IGN - © BD Parcellaire IGN - Inventaire Patrimoine © PNRHVC 2009 / Réalisation: Mission SIG PNRHVC - Janvier 2013



Echelle : 1/6 000e - Janvier 2013

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <span style="color: red;">■</span> Patrimoine religieux         | <span style="color: green;">■</span> Patrimoine lié aux activités | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Ensemble remarquable |
| <span style="color: orange;">■</span> Patrimoine lié à la terre | <span style="color: blue;">■</span> Patrimoine public             | <span style="color: purple;">■</span> Autre   |
| <span style="color: yellow;">■</span> Patrimoine civil          | <span style="color: lightgreen;">■</span> Petit monument          |   |



Sources : Communes © BD Topo IGN - © BD Parcellaire IGN - Inventaire patrimoine © PNRHVC 2009 / Réalisation : Mission SIG PNRHVC - Janvier 2013

# Repérage de bâti d'intérêt patrimonial complémentaire au repérage du Parc

## Le bâti agricole traditionnel

À la Guêpière



À Greffiers



À Baudicourt



À la Chéaille



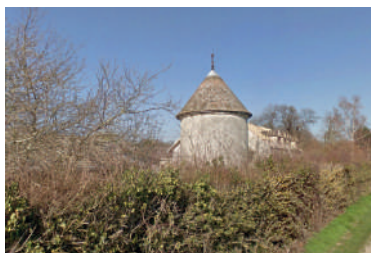
À Chatonville



À la Granville



## À Louareux



Des bâtiments agricoles récents ont fait l'objet d'efforts d'intégration pour préserver la qualité paysagère de l'entrée sud du bourg. Les vues sur le clocher et le château gardent ainsi leur caractère remarquable.



## Les murs traditionnels

### Le bourg

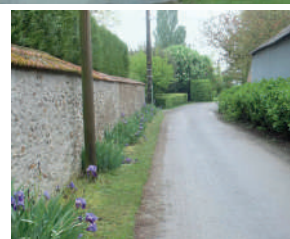


La Chéraitte



La Chéraitte

### À Baudicourt





# Le patrimoine naturel

Il est décrit dans l'état initial de l'environnement. Y sont notamment cités les milieux humides.

## Les milieux favorables à la biodiversité



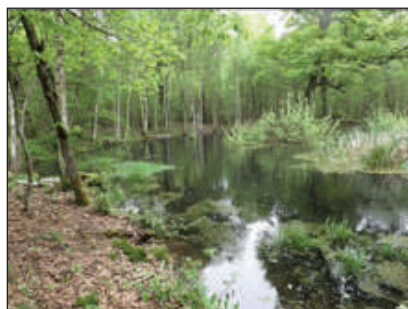
Une mare à la Chéraitille



Mares, mouillères et zones humides en forêt



La mouillère des Quarante Setiers : de loin on distingue juste une dépression au sein du champ de colza (Cliché O.Marchal / Pn-rHVC, 2013)



La Mare de l'Île Flottante en forêt de Rambouillet



La Bonne Mare en forêt de Rambouillet

## Les mammifères

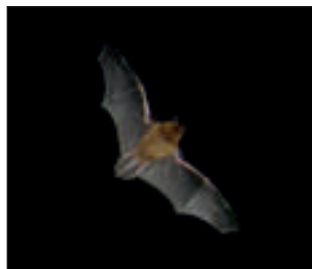
*Les données bibliographiques et les inventaires de terrain de 2015 mentionnent la présence de dix-neuf espèces de Mammifères sur le territoire communal. Parmi celles-ci, huit sont d'intérêt patrimonial : Le Blaireau européen le Cerf élaphe, l'Écureuil roux, le Hérisson d'Europe, le Lapin de garenne le Murin de Natterer, la Pipistrelle commune.*

État initial de l'environnement, décembre 2016, réalisé par Écogée



Trace de Blaireau européen

État initial de l'environnement, décembre 2016, réalisé par Écogée



Pipistrelle commune



Cerf Élaphe

## Les oiseaux

Les inventaires de 2015 et les données bibliographiques ont permis de relever la présence de 147 espèces sur le territoire communal. Il peut s'agir d'oiseaux nicheurs, de migrateurs ou d'hivernants. Parmi ces espèces, soixante-sept présentent un statut patrimonial. Seules les vingt-neuf espèces menacées en Île-de-France et/ou en France ont été reprises dans le tableau suivant :

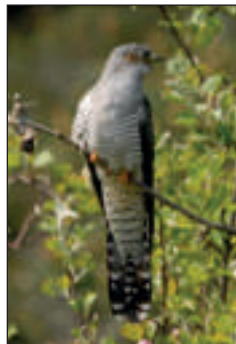
Alouette lulu  
 Autour des palombes  
 Balbuzard pêcheur  
 Bécassine des marais  
 Bergeronnette des ruisseaux  
 Bondrée apivore  
 Bouvreuil pivoine  
 Busard cendré  
 Busard des roseaux  
 Busard Saint-Martin  
 Canard souchet  
 Courlis cendré  
 Faucon pèlerin  
 Gobemouche gris  
 Grue cendrée  
 Hibou des marais  
 Huppe fasciée  
 Linotte mélodieuse  
 Milan noir  
 Milan royal  
 Oie cendrée  
 Petit gravelot  
 Pic épeichette  
 Pipit farlouse  
 Pouillot siffleur  
 Sarcelle d'hiver  
 Tadorne de Belon  
 Tarier des prés  
 Vanneau huppé



Mésange noire



Linotte mélodieuse



Coucou



Chardonneret



Oedicnème criard



Alouette Lulu

Source : état initial de l'environnement, décembre 2016, réalisé par Écogée

## Les reptiles

Le territoire communal accueille cinq espèces de Reptiles qui sont toutes patrimoniales : la Coronelle lisse, la Couleuvre à collier, le Lézard des murailles, le Lézard vivipare, l'Orvet fragile.



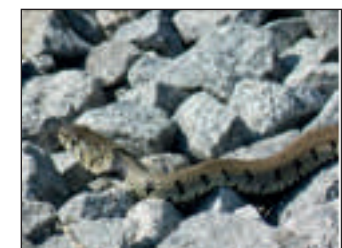
Coronelle lisse



Lézard des murailles



Orvet fragile (très fragile !)



Couleuvre à collier

Source : état initial de l'environnement, décembre 2016, réalisé par Écogée

## Les amphibiens

La richesse batrochologique de la commune est assez importante avec la présence de onze espèces sur son territoire, dont neuf qui sont patrimoniales :

Crapaud commun  
Grenouille agile  
Grenouille de Lessona  
Rainette verte  
Salamandre tachetée  
Triton alpestre  
Triton crêté  
Triton palmé  
Triton ponctué



Triton alpestre



Salamandre tachetée



Rainette verte



Crapaud commun

Source : état initial de l'environnement, décembre 2016, réalisé par Écogée

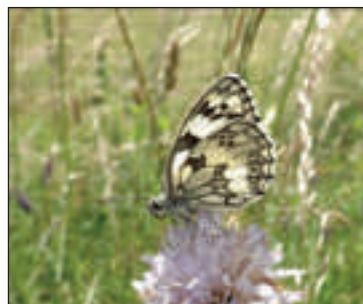
## Les insectes

Plus de 170 espèces d'insectes ont été recensées sur le territoire communal. Parmi ceux-ci dix-neuf sont patrimoniaux :

Megatoma undata  
Apatura sp.  
Callimorpha dominula  
Euplagia quadripunctaria  
Heteropterus morpheus  
Melanargia galathea  
Melitaea athalia  
Photodes extrema  
Aeshna grandis  
Calopteryx virgo  
Coenagrion scitulum  
Cordulia aenea  
Erythromma lindenii  
Gomphus pulchellus  
Ischnura pumilio  
Lestes barbarus  
Libellula fulva



Megatoma undata



Demi-deuil



Grillon champêtre



Calopteryx virgo

Source : état initial de l'environnement, décembre 2016, réalisé par Écogée

## Les poissons

Huit espèces ont été inventoriées sur le territoire communal et deux autres dans la Rémarde à Longvilliers (commune située à quelques kilomètres en aval de Sonchamp). Parmi ces dix espèces, deux sont patrimoniales : le Chabot, la Truite de rivière



Le Chabot



La Truite des rivières

## Le patrimoine végétal



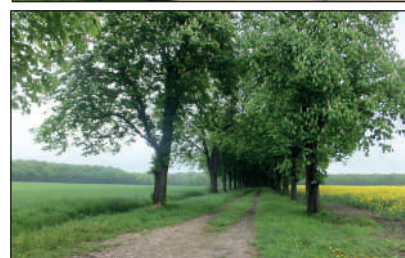
Les poiriers isolés



Les alignements renforçant la perspective axée sur le château de Pinceloup



Les alignements de tilleuls de Louareux, qui mettent notamment en scène l'entrée de la ferme.



Les franges boisées des hameaux qui les intègrent dans le paysage et créent des effets de surprise



Les bosquets ponctuant la plaine

# Les enjeux mis en lumière par le diagnostic

Un village, rural, agricole, dynamique

Un centre bourg dynamique, mieux marqué, conservant son organisation pertinente

Une identité forte basée sur le caractère rural et agricole, le paysage et le patrimoine

L'accès à une offre d'équipements et de services de proximité étoffée et adaptée pour tous les habitants de la commune

La diversification nécessaire de l'offre de logements, notamment en direction des jeunes

La mobilité et notamment la participation à la réduction des transports individuels motorisés dans une commune très dépendante

L'accroche des hameaux à leur bourg

Les évolutions agricoles dans un secteur propice à la diversification des débouchés

Le développement du tourisme dans un secteur privilégié

Le mise en valeur de la riche biodiversité

# Justifications du projet

## Explications des choix retenus dans le Padd

Sonchamp est une commune rurale, agricole, en superficie c'est d'ailleurs la plus grande commune agricole du département. Cette identité sera préservée.

Le projet de la commune est de mettre en place un développement mesuré, rural et qui maintienne l'identité de la commune, qui dynamise le centre bourg et relie tous les noyaux urbains –bourg et hameaux– entre eux. Les secteurs du paysage sensibles seront préservés : le plateau agricole aux lignes tendues parsemé de bosquets, les vues de qualité sur le bourg lové dans la vallée de la Rémarde, les franges des hameaux... Le maintien du caractère agricole permettra également de pérenniser cette identité rurale.

Pour respecter la loi (tendre vers une proportion de 25 % de logements sociaux), maintenir une bonne rotation de population, et mieux répondre à la demande en logements, l'offre sera diversifiée, notamment au travers de l'opération de renouvellement urbain de la Hunière.

Pour limiter les transports et notamment les transports en véhicule individuel, la desserte par les transports en commun et les modes de déplacements doux (vélos, marche) seront valorisés.

En matière d'activité économique :

- le centre bourg devrait être mieux marqué pour favoriser notamment le maintien voire le développement du commerce de proximité
- l'activité artisanale sera la bienvenue,
- l'agriculture restera le pilier de l'activité économique et sa diversification rendue possible,
- l'exploitation forestière et sa diversification seront accompagnées,
- l'activité touristique développée.

Ce secteur des Yvelines offre des atouts pour le développement du télétravail –car aux portes de l'agglomération parisienne, et parce que des transports collectifs existent et vont être renforcés–, le numérique devra se développer, sous forme individuelle ou mutualisée.

### **Objectif 1 : Conforter l'agriculture, pilier de l'identité et de l'économie, favoriser sa diversification**

*Il s'agit ici de préserver l'activité agricole qui est une part importante de l'identité communale. Plus qu'une mise sous cloche, le projet de la commune vise à valoriser cette activité notamment en promouvant les circuits courts en direction de Paris et de Rambouillet.*

**Justifications** : l'activité agricole occupe une part importante de l'économie du territoire communal. La préservation de cette activité répond aussi à un objectif de maintien de l'identité rurale de la commune. Le diagnostic montre également que le développement récent des circuits courts peut être un réel levier de développement économique à l'échelle de la commune et plus largement du territoire.

### **Objectif 2 : Maîtriser la croissance démographique**

*La volonté des élus de Sonchamp est de rester une commune rurale, c'est pour cela qu'il est envisagé de ne pas dépasser le seuil des 2000 habitants à horizon 2025. Pour autant, et pour répondre aux exigences de la loi SRU en matière de création de logements sociaux, le projet des élus intègre le projet de renouvellement urbain à caractère d'écoquartier sur la friche industrielle sur le hameau de la Hunière.*

**Justifications** : Le projet de la commune, mis à part la réalisation de l'écoquartier (répondant aux objectifs de la loi SRU), se traduit par une croissance annuelle moyenne de 0,5% soit le prolongement des tendances observées ces dernières années (scénario «au fil de l'eau»).

### **Objectif 3 : Diversifier l'offre de logements**

*Le projet d'écoquartier dans le hameau de la Hunière permettra de diversifier l'offre de logements sur la commune permettant de répondre aux attentes des jeunes couples avec enfants, d'accompagner le vieillissement de la population, et d'assurer une gestion plus stables des équipements scolaires notamment.*

**Justifications** : La partie de diagnostic relative aux évolutions démographiques illustre les tendances que doivent prendre en compte les élus en matière de production de logements. Cette diversification permettra d'intégrer ces évolutions (dessalement des ménages, vieillissement de la population), et de mieux anticiper l'évolution des besoins en matière d'équipements et de services.

#### **Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace**

*La limitation de la consommation d'espace est l'un des enjeux majeurs des politiques d'aménagement actuelles. Pour ce faire, le projet communal se base premièrement sur la mobilisation du potentiel à l'intérieur des zones bâties (renouvellement urbain, dents creuses, logements vacants, changements de destination des bâtiments agricoles désaffectés). Outre la mobilisation de ce potentiel, les extensions de l'urbanisation ne pourront pas excéder 2 ha.*

**Justifications** : la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers est un enjeu national que les élus de Sonchamp ont intégré dans le projet de la commune.

#### **Objectif 5 : Dynamiser le centre bourg**

*La dynamisation du centre bourg de Sonchamp bénéficiera à l'ensemble de la commune. Pour ce faire, il est notamment prévu de réaménager la place de l'Église et du parking de la Genetière, de renforcer et d'améliorer le réseau de liaisons douces le long de la rémarde, entre les hameaux, et en direction du centre bourg, de permettre des opérations d'urbanisme et de renouvellement urbain, et d'améliorer le stationnement.*

**Justifications** : La présence dans le centre bourg de commerces et de services (cabinet médical, relais multiservices) illustre le dynamisme de la commune. Le projet du Plu vise à soutenir cette dynamique en améliorant le cadre de vie global du centre bourg, et de faciliter sa desserte depuis les hameaux.

#### **Objectif 6 : Favoriser les modes de déplacements doux**

*Le projet de la commune en matière de mobilité interne est de relier les différents lieux de vie, d'y positionner le bourg au centre et de mailler le territoire communal par un réseau de chemins reliant les hameaux entre eux et au bourg. Pour ce faire, il est proposé une véritable stratégie de mobilité alternative à la voiture (rabattage vers les arrêts de transports en commun, vers les parkings relais et aires de covoiturage, maillage de chemins de promenade et de liaisons douces, mise en place de borne électrique de recharge de véhicule).*

**Justifications** : L'habitat à Sonchamp est réparti en plusieurs entités : le bourg, Greffiers, Baudicourt, Chatonville, Les Meurgers, Les Monts, la Grand-Ville, Louareux, La Hunière, La Guépière, La Chéraitte, Épainville. La volonté des élus est de recréer un lien entre toutes ces entités par le biais d'une stratégie de mobilité alternative à la voiture, et de permettre à tous les habitants des aménités du centre bourg.

#### **Objectif 7 : Développer l'activité à la mesure de Sonchamp**

##### **Objectif 7.1 : Dynamiser l'activité économique et le numérique**

*L'amélioration du rôle central du bourg passe aussi par le développement de l'activité commerciale. Pour ce faire, il faudra porter une attention particulière à la place de l'Église, en préservant sa qualité urbaine et architecturale, et en organisant mieux le stationnement. Le dynamisme du centre bourg passe également par le développement possible des activités artisanales dans le tissu bâti, sous réserve de compatibilité avec l'habitat. Enfin, les élus soulignent l'importance de la desserte numérique.*

**Justifications** : La répartition des établissements sur la commune, proposée dans le diagnostic, montre que ce sont les activités commerciales et artisanales qui génèrent du développement économique. Il est donc important de répondre à leur besoins (accessibilité, souplesse des règles d'implantation, desserte numérique).

##### **Objectif 7.2 : Développer le tourisme**

*La commune de Sonchamp, de par son patrimoine naturel et culturel, peut également miser sur le développement touristique. Pour ce faire, il s'agira de préserver et de mettre en valeur les atouts de la commune (le paysage, la forêt, les vallées, les rivières, les étangs et mares, le bâti remarquable tel que le château de Pinceloup, l'église, mais également le patrimoine vernaculaire), de renforcer le réseau de chemins de promenade, et de continuer à développer les partenariats avec les différents acteurs du territoire.*

**Justifications** : Au regard du diagnostic, la richesse du patrimoine naturel et culturel est un atout indéniable pour la commune. Déjà aujourd'hui, la commune accueille de nombreux promeneurs. Le renforcement de l'offre (de chemins de randonnée, et d'équipements d'accueil) permettra de consolider la dynamisation actuelle. Elle pourrait également permettre de valoriser la proximité de l'agglomération parisienne dont les habitants sont de plus en plus demandeurs de circuits de promenades à proximité. Le dynamisme du centre bourg pourrait également en bénéficier.

##### **Objectif 7.3 : Prendre en compte l'exploitation forestière, en valorisant les co-produits**

*La prise en compte de la sylviculture, et plus particulièrement de la production du bois d'œuvre, impliquent de prévoir des accès au massif forestier (en lien avec les acteurs locaux). D'autre part, le Plu pourra encourager la diversification de l'activité agricole en permettant la valorisation des co-produits de la production de bois d'œuvre.*

**Justifications** : La proximité du massif forestier, et la présence de l'activité sylvicole, implique de prendre

en compte son évolution dans le Plu. Il est aussi nécessaire de valoriser les co-produits, dans le cadre de la diversification, et dans une logique de développement durable.

#### **Objectif 8 : Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès**

*L'offre en matière d'équipements répond à la demande actuelle. Pour autant, et compte-tenu du projet de développement de la commune, il sera nécessaire de renforcer cette offre notamment sur le périscolaire (cantine, accueil de loisir sans hébergement ...), d'améliorer l'organisation des différents pôles et d'y intégrer la requalification de la place de l'Église. S'agissant des réseaux (eau potable et assainissement), leurs capacités ont été adaptées pour répondre au projet de la commune.*

**Justifications** : L'évolution de la population envisagée dans le projet communal nécessite d'adapter les équipements et réseaux pour répondre aux besoins futurs. À priori, les équipements périscolaires (déjà généreux) seraient étoffés dans le cadre de l'aménagement de l'opération de renouvellement urbain de la Hunière.

#### **Objectif 9 : Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine**

##### **Objectif 9.1 : Le paysage**

*Le paysage est un élément important de l'identité de la commune. Il est proposé de le préserver et de le mettre en valeur en s'attachant notamment à préserver les équilibres et les vues lointaines, à prendre en compte la qualité des limites de l'urbanisation, à affirmer le rôle central de la place de l'Église, et à porter une attention particulière aux limites entre domaines public et privé.*

**Justifications** : Le paysage fait également partie du patrimoine de la commune, et à ce titre les élus ont choisi de le préserver et de le mettre en valeur. Il participe aussi de la préservation de la qualité du cadre de vie. Enfin, c'est un excellent support à l'activité touristique que les élus souhaitent développer.

##### **Objectif 9.2 : Le patrimoine bâti**

*Outre le paysage, le patrimoine bâti participe lui aussi à la qualité du cadre de vie de la commune. Le Plu portera la protection du château de Pinceloup et de l'église, la préservation des différentes chapelles, des corps de ferme de caractère dans le centre bourg et dans les hameaux, et d'une manière générale les formes urbaines traditionnelles.*

**Justifications** : Tout comme le paysage, le patrimoine bâti fait également parti de l'identité du territoire. Sa préservation et sa mise en valeur sont des objectifs portés par les élus au travers du Plu. C'est également un support important pour le tourisme.

#### **Objectif 10 : Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue**

*Il s'agit ici de prendre en compte les éléments constitutifs des trames verte et bleue, à savoir : d'une part les réservoirs de biodiversité qui nécessitent une protection stricte, et d'autre part, les corridors écologiques qui relient ces réservoirs et qui implique davantage une préservation et une prise en compte dans les projets de la commune.*

**Justifications** : Le diagnostic, et les documents de rang supérieur, montre que le territoire, de par sa situation géographique, est impacté par des enjeux forts liés à la biodiversité. Les élus intègrent ces éléments et proposent différents niveaux de protection selon le niveau d'importance des secteurs vis à vis des continuités écologiques.

## Justifications des objectifs en matière de production de logements

La volonté des élus de Sonchamp est de rester une commune rurale. Pour autant, et pour répondre aux exigences de la loi SRU en matière de création de logements sociaux, le projet des élus intègre le projet de renouvellement urbain à caractère d'écoquartier sur la friche industrielle du hameau de la Hunière.

Les tableaux ci-dessous ont pour objectif d'explicitier les objectifs de création de logements et l'impact du projet de la Hunière. On rappelle que sans prendre en compte ce projet, le scénario de développement se base sur une augmentation annuelle moyenne de 0,5%, soit ce que l'on a pu observer sur les dernières années. En intégrant le projet de l'écoquartier de la Hunière, on atteint une augmentation annuelle moyenne de 2% par an. Il s'agit dans ce cas de répondre aux exigences de la loi SRU en matière de création de logements sociaux.

Nota : Le nombre de logements indiqué est purement indicatif.

## Scénario indépendant du projet de renouvellement urbain de la Hunière

Population totale au recensement de 2013	1 607
Population des ménages au dernier recensement	1 592
Nombre d' <b>occupants moyen</b> par logement dans les 10 prochaines années*	2,46
Nombre total de <b>logements</b> au dernier recensement	712
Nombre total de <b>résidences principales</b> au dernier recensement	612

	<i>N</i>	<i>N+10</i>	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du <b>point mort démographique</b> à l'horizon 10 ans	-	647	35
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	612	-	
Population des ménages	1 592	1 592	<i>baisse nombre moyen :</i> 5%
nombre d'occupants moyen par ménage	2,60	2,46	

**Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,50%**

	Population totale	Habitants supplémentaires
<i>N</i>	1 667	
<b><i>N+10</i></b>	<b>1 752</b>	<b>85</b>
	soit une augmentation de :	<b>5,1%</b>

**Pour les dix années à venir il faut prévoir :**

Logements nécessaires au maintien du <u>point mort démographique</u> :	35
Logements nécessaires à la <u>croissance</u> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	35
<b>Nombre total de logements à produire dans les 10 ans</b>	<b>70</b>
À déduire les <u>logements vacants</u> recensés d'après analyse des fichiers fonciers et vérification sur le terrain avec les élus	8
Nombre de résidences secondaires qui devraient changées de destination	13
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	11
Nombre de logements possibles en dents creuses	25
<b>Nombre total de logements potentiel dans le tissu bâti existant</b>	<b>57</b>
Nombre de logements restant à produire	13

## Scénario intégrant le projet de renouvellement urbain de la Hunière

Population au recensement de 2013	1 607
Population des ménages au dernier recensement	1 592
Nombre d' <b>occupants moyen</b> par logement dans les 10 prochaines années*	2,46
Nombre total de <b>logements</b> au dernier recensement	712
Nombre total de <b>résidences principales</b> au dernier recensement	612

nombre total de résidences principales permettant le maintien du <b>point mort démographique</b> à l'horizon 10 ans	<i>N</i>	<i>N+10</i>	Résidences principales supplémentaires :
	-	650	38
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	612	-	
Population des ménages	1 592	1 592	<i>baisse nombre moyen :</i>
nombre d'occupants moyen par ménage	2,60	2,45	

**Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 2,00%**

	<b>Population totale</b>	<b>Habitants supplémentaires</b>
<i>N</i>	1 667	
<b><i>N+10</i></b>	<b>2 032</b>	<b>365</b>
	soit une augmentation de : <b>21,9%</b>	

**Pour les dix années à venir il faut prévoir :**

Logements nécessaires au maintien du <b>point mort démographique</b> :	38
Logements nécessaires à la <b>croissance</b> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	148
Nombre total de logements à produire dans les 10 ans	186
À déduire les <b>logements vacants</b> recensés d'après analyse des fichiers fonciers et vérification sur le terrain avec les élus	8
Nombre de résidences secondaires qui devraient changées de destination	13
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	11
Nombre de logements possibles en dents creuses	25
Nombre total de logements potentiel dans le tissu bâti existant	57
Nombre de logements prévus à la Hunière	115
Nombre de logements restant à produire	14

## Explications des perspectives économiques

### Conforter l'agriculture, pilier de l'identité et de l'économie, favoriser sa diversification

Au travers du projet porté par le Plu, les élus de Sonchamp souhaitent premièrement conforter l'activité agricole en lieu permettant d'évoluer et de se diversifier. L'idée est de valoriser la proximité de grandes agglomérations voisines (Rambouillet, Paris) en développant les circuits courts. Il ne s'agit pas simplement d'une vue de l'esprit puisque le phénomène est déjà amorcé depuis quelques années.

### Dynamiser l'activité économique et le numérique

Outre l'activité agricole, le dynamisme économique de la commune passe par le maintien et le développement de l'économie présente, à savoir les activités de commerce et des activités artisanales. Pour ce faire, il sera nécessaire de porter une attention particulière à la qualité du centre bourg, à son accessibilité. L'organisation des différents services et équipements participera aussi à renforcer l'attractivité du centre bourg. Quant aux activités artisanales, il s'agira de permettre leur implantation et leur développement à l'intérieur du tissu urbain, à condition d'être compatibles avec l'habitat voisin.

### Développer le tourisme

Le développement du tourisme participera aussi au développement économique de la commune. Il y participe déjà puisque le centre bourg est le point de départ de nombreux randonneurs locaux. Il s'agira donc de «surfer» sur cette dynamique engagée, et de renforcer les aménités du territoire : les paysages, le patrimoine

naturel et culturel, le réseau de chemins de promenade ... Il faudra aussi permettre de renforcer l'offre actuelle en matière de gîtes ruraux et d'équipements de loisirs, le tout en lien avec les acteurs locaux.

### **Prendre en compte l'exploitation forestière, en valorisant les co-produits**

La prise en compte de la sylviculture, et plus particulièrement de la production du bois d'œuvre, implique de prévoir des accès au massif forestier (en lien avec les acteurs locaux). Là aussi, il s'agit pour les élus, au travers du Plu, d'encourager la diversification de l'activité agricole en permettant la valorisation des co-produits de l'exploitation du bois.

## **Explications de l'organisation spatiale souhaitée**

Au travers du plan local d'urbanisme, les élus ont précisé les raisons pour lesquelles ils sont contre la périurbanisation (ou habitat dispersé, urbanisation en tache d'huile) :

- le surcoût de l'habitat dispersé pour les finances tant publiques qu'individuelles (exemple : allongement des réseaux collectifs, allongement des trajets en voiture) ;
- la volonté de la réduction des gaz à effet de serre (Ges) par une autre structuration du territoire (lutter contre le mitage et les extensions linéaires, promouvoir une meilleure économie des terrains) ;
- l'exigence d'augmenter, dans le bourg centre près des commerces et des services, l'offre de logements eu égard notamment au vieillissement, au desserrement des ménages et à l'accroissement de la population annoncé.

En effet, pour les élus, il est possible et souhaitable de réfléchir à un tissu bâti plus dense préservant la qualité de vie, mettant en valeur le patrimoine naturel et culturel de la commune.

Ces raisons concourent à privilégier une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant. Pour cela les potentialités résiduelles du tissu bâti existant ont été recensées, c'est ce qu'on appelle notamment les « dents creuses ». Pour favoriser la construction de ces dents creuses, les élus n'ont pas prévu de zones à urbaniser (l'urbanisation des terrains vierges étant plus aisée : elle concurrencerait la densification).

## **Explications de la politique d'équipement**

L'objectif 8 « Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès » vise à répondre à la demande d'équipements engendrée par le projet de la commune. Actuellement, la commune répond parfaitement aux besoins des habitants. Cependant, et compte-tenu du projet de développement de la commune, il sera nécessaire de renforcer cette offre notamment sur le périscolaire (cantine, accueil de loisir sans hébergement ...), d'améliorer l'accès aux différents pôles et d'y intégrer la requalification de la place de l'Église. S'agissant des réseaux (eau potable et assainissement), leurs capacités seront adaptées pour répondre au projet de la commune.

Par ailleurs, la politique d'équipements s'appuie sur les emplacements réservés décrits ci-dessous :

- emplacement réservé 1 : **aménagement routier** répondant à la procédure de mise en compatibilité du Plu de Sonchamp vis à vis du projet d'aménagement de la déviation de la RN 10 à Rambouillet.
- emplacement réservé 2 : **aménagement routier** répondant à la procédure de mise en compatibilité du Plu de Sonchamp vis à vis du projet d'aménagement de la déviation de la RN 10 à Rambouillet.
- emplacement réservé 3 : **création de stationnement** répondant à l'objectif « Favoriser les modes de déplacements doux », et notamment la volonté de rabattre les habitants du hameau de Greffiers vers ce parking relais, pour limiter l'usage de la voiture.
- emplacement réservé 4 et 5 : **mise en valeur écologique des abords de la Rémarde** répondant à l'objectif de protection et de mise en valeur des secteurs à forts enjeux écologiques du Padd issu de l'objectif 10 « Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue ».
- emplacement réservé 6 : **Création d'un accès et de stationnement**. Cet emplacement réserve a pour objectif de permettre à la commune d'offrir un nouvel accès au groupe scolaire et aux équipements périscolaires pour proposer une alternative au seul accès par la rue du Four-à-Chaux. L'offre en stationnement sera également renforcée dans un secteur où la demande est supérieure à l'offre. Il permettra également de connecter les futurs logements prévus à proximité, plutôt destinés à de jeunes ménages, aux équipements scolaires pour assurer un accès en sécurité.

# Justifications des orientations d'aménagement et de programmation

En plus des justifications suivantes, les orientations d'aménagement et de programmation illustrent graphiquement les prescriptions et leurs justifications.

## Orientation d'aménagement et de programmation du cœur de bourg

### Enjeux et objectifs

Sonchamp est une commune dont la centralité doit être revalorisée. En effet, la place de l'Église dont elle est le cœur est encadrée par du bâti à l'alignement qui renforce son rôle de centre bourg rural alors qu'aujourd'hui elle paraît uniquement dédiée au stationnement. L'enjeu de cette orientation est d'affirmer la centralité de cette place et de renforcer le dynamisme du bourg.

Pour ce faire, il est proposé de requalifier la place de l'Église pour en faire le cœur du bourg et y attirer à nouveau du commerce de proximité, de profiter du flux de véhicules transitant rue André-Thome, d'améliorer la mise en scène de l'église et la liaison entre la place de l'Église et le complexe scolaire, et enfin d'organiser le stationnement en avant du cabinet médical.

### Justifications :

Le dynamisme du centre bourg passe en grande partie par la requalification de la place de l'Église, et la réorganisation du lien avec les autres pôles d'équipements et de services (mairie, école, pôle santé). Il s'agit ici de répondre à l'objectif « dynamiser le centre bourg », et par effet d'incidences aux objectifs de développement économique liés aux activités commerciales et artisanales, au tourisme. Ces orientations participent également à la mise en valeur du patrimoine de la commune, et à l'amélioration de l'accès aux équipements.

## Orientation d'aménagement et de programmation à proximité de l'école

### Enjeux et objectifs

Il s'agit d'un secteur situé à proximité de la mairie et du pôle d'équipements en arrière du front bâti de la rue André-Thome. En substance, on est en présence d'habitation aux formes traditionnelles de type longère et de bâtiments agricoles autour d'une cour fermée. Les objectifs portés dans cette orientation d'aménagement sont de manière générale, que tous les nouveaux bâtiments soient intégrés aux formes urbaines et architecturales existantes. Ces constructions doivent s'inscrire dans le paysage rural et ainsi respecter les franges agricoles, les vues, les lignes d'horizon etc.

### Justifications :

Cette orientation d'aménagement permet de mobiliser, en renouvellement urbain, un secteur proche du centre bourg et de ses aménités. L'aménagement qui y sera réalisé permettra d'accueillir des logements à destination notamment des jeunes familles avec enfants, et de produire également du logement social.

Du point de vue de son intégration au reste du tissu bâti, les orientations proposées permettront de renforcer l'identité du secteur en respectant notamment les gabarits historiques présents dans la commune (ferme ou longères, bâtiments aux volumes simples, nettement plus longs que larges et toujours traversants ainsi que les aspects traditionnels). Enfin, et pour faciliter les circulations piétonnes dans le centre bourg, une nouvelle voie raccordant la rue A.-Thome à l'école autorisera la cohabitation des différents modes de transport.

## Orientation d'aménagement et de programmation de la sente de la Folie et frange est du bourg

### Enjeux et objectifs

Il s'agit du secteur situé entre le chevet de l'église et la Rémarde. Plusieurs enjeux s'y entremêlent : la volonté d'y aménager un projet cohérent à long terme (d'autant plus que ce secteur apparaît être l'un des derniers espaces à toute proximité du bourg dans lequel pourrait venir s'inscrire un développement modéré de la commune à long terme), la nécessaire réappropriation de la zone humide et sa valorisation, et la valorisation des vues sur le chevet de l'église. L'ouverture à l'urbanisation prévues sur ce secteur impliquera de justifier du non impact sur la zone humide voisine.

En termes d'objectifs, les élus souhaitent y implanter un espace paysager ludique, qui permettra d'une part de raccorder la promenade Jean-Lisbonne à l'Étang de Sonchamp, et d'autre part, de restaurer la zone humide du lit majeur de la Rémarde et de la mettre en valeur au travers de l'aménagement. Il est également envisagé de permettre quelques constructions à usage d'habitation tout en veillant à les intégrer au mieux dans le paysage urbain. Ces constructions sont autorisées dans un secteur non concerné par la zone humide (vérification faite par sondage de sol (voir l'évaluation environnementale). Enfin, cette orientation d'aménagement et de programmation vise aussi à améliorer les accès piéton entre le centre bourg et la Rémarde en élargissant la sente de la Folie, en de faciliter les accès au chevet de l'église et améliorer son entretien.

### Justifications :

La restauration de la zone humide du lit majeur de la Rémarde, et sa mise en valeur par le biais d'un aménagement répond d'une part, à l'impératif de protection de cette continuité écologique, et d'autre part, à l'objectif d'amélioration du réseau de chemins de promenade. Elle sera aussi un parfait support pédagogique pour l'école voisine. Les propositions explicitées dans ce document permettront également d'anticiper un futur développement (pas à l'échelle-temps du Plu mais à plus long terme) ; les aménagements prévus à court terme permettent d'enclencher le processus. Enfin, la préservation des vues sur le chevet de l'église de la rue du Gué, leur valorisation depuis la sente de la Folie et la possibilité d'implanter quelques constructions à usage d'habitat visent à répondre aux souhaits des élus de respecter l'identité de la commune, que ce soit vis à vis des paysages ou des formes urbaines.

## Orientation d'aménagement et de programmation de la Hunière

### Enjeux et objectifs

Il s'agit de l'actuelle friche industrielle faisant l'objet d'une opération de rénovation urbaine visant notamment à répondre aux objectifs de la loi MOLLE avec la création d'au minimum 50 logements sociaux (programme de 115 logements au total). Outre la création de logements, les objectifs poursuivis sur ce secteur sont de plusieurs ordres, à savoir : une intégration paysagère de qualité, la gestion extensive des eaux pluviales, l'accroche réussie avec le reste du hameau, et l'aménagement d'espaces publics favorisant une mobilité douce et permettant de respecter une zone tampon avec les habitations voisines existantes, la proximité des transports en commun à destination des pôles d'emplois locaux, notamment Rambouillet.

Ce projet a induit une déclaration de projet et mise en compatibilité du plan d'occupation des sols, qui a été approuvée par les personnes publiques associées et le conseil municipal. Ses dispositions ont été reprises dans le Plu, notamment au travers des orientations d'aménagement.

Ce projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du dossier de déclaration de projet et mise en compatibilité du plan d'occupation des sols.

### Justifications :

Les orientations proposées permettent de répondre à ces différents objectifs. Ils visent également à prendre en compte le souhait des élus que l'intégration de ce secteur se fasse plus facilement avec l'environnement voisin (le reste du hameau, le grand paysage). Elles offrent également un nouvel espace public au cœur du hameau qui bénéficiera à l'ensemble des habitants, et qui améliorera la qualité du cadre de vie.

En matière de programmation, une part non négligeable de la production de logements est dédiée aux logements sociaux, ce qui permet d'augmenter la production de logements sociaux et ainsi tendre vers les obligations législatives en la matière (obligation de la commune de produire des logements sociaux au titre de la loi Molle).

## Orientation d'aménagement et de programmation de Greffiers

### Enjeux et objectifs

Il s'agit d'une dent creuse au nord du hameau de Greffiers, à proximité immédiate de Rambouillet et le long de la très passagère Rd 936. L'objectif ici est double : d'une part, permettre la mobilisation de cette dent creuse sans obérer les possibilités d'aménagement à l'arrière de la parcelle (à long terme), et d'autre part, permettre l'intégration des futures constructions dans le tissu bâti voisin.

### Justifications :

La mobilisation du potentiel présent dans le tissu urbain permet de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Il est donc essentiel de ne pas «gâcher» ce potentiel en bloquant la possibilité d'aménager l'arrière de cette parcelle avec les constructions en premier rideau. L'orientation proposée met aussi l'accent sur l'intégration de ces aménagements, pour répondre aux attentes des élus sur la préservation et la mise en valeur de l'identité du territoire ; identité liée notamment aux formes urbaines traditionnelles pour ce secteur situé le long de la rue de la Droue, en entrée du hameau de Greffiers.

Une densité minimum est également prescrite pour valoriser au mieux le potentiel et respecter le caractère des secteurs voisins.

Une opération d'ensemble est imposée pour assurer la qualité de l'aménagement par une cohérence renforcée. La concertation avec la mairie et le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse y est imposée. Les points de vigilance (eau, paysage, environnement...) permettent d'intégrer les enjeux mis en lumière pour l'aménagement de ce secteur

## Orientation d'aménagement et de programmation sur les chemins et voies douces

### Enjeux et objectifs

Il s'agit ici de mettre en valeur et de renforcer le réseau de chemins de promenade qui maille le territoire communal. Cette mise en valeur doit permettre de rabattre les promeneurs vers le centre bourg de Sonchamp et ainsi participer au dynamisme des commerces et services, mais aussi de relier les hameaux au bourg et entre-eux

### Justifications :

Les élus s'appuient sur ce réseau de chemins de promenade pour dynamiser le centre bourg, et pour favoriser les mobilités douces à l'échelle de la commune, du territoire, voire au delà (véloscénie).

## Orientation d'aménagement et de programmation des franges des hameaux

### Enjeux et objectifs

Il s'agit ici de permettre une meilleure intégration des hameaux dans le paysage de grandes cultures typique du plateau. Pour cela, il est proposé de veiller à maîtriser la qualité des limites et particulièrement des clôtures, de créer des ceintures vertes autour des hameaux, et de valoriser et préserver les boisements existants.

### Justifications :

Cette orientation d'aménagement et de programmation répond à la volonté des élus de préserver l'identité de la commune notamment ici sur l'aspect paysager. Elle prend en compte la visibilité des hameaux concernés depuis la très fréquentée Rn 10.

# Les motifs de limitation administrative apportée à l'utilisation des sols

## Découpage du territoire au plan de zonage

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice «**U**», une zone agricole désignée par l'indice «**A**» et une zone naturelle désignée par l'indice «**N**».

**Le territoire communal est ainsi couvert par :**

- **les zones urbaines** qui comprennent :

la zone **Ua** : Il s'agit d'une zone urbaine dense. Elle comporte au moins un secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

la zone **Uh** : Il s'agit d'une zone moyennement dense dont l'urbanisation est plus récente que la zone Ua. Une zone ædificandi, rue des Meurgers et rue des Clos, vise à permettre un alignement des futures habitations avec le bâti existant.

Le secteur **Uha** correspond à une opération de maisons de ville rue André-Thome au droit du carrefour de la rue de la Rémarde. La zone ædificandi sur cette zone permet de prendre en compte un projet qui a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, et de s'assurer qu'en cas de modification le recul soit bien pris en compte.

Le secteur **Uhc** correspond à une opération groupée à La Hunière et est entièrement concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

la zone **Ue** : Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et publics liées aux activités sportives de loisirs et culturelles.

la zone **Ux** : Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques.

- **la zone agricole,**

la zone **A** correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur **Ap** correspond à une partie de la zone agricole où la constructibilité est réduite afin de préserver le paysage et notamment les vues lointaines.

- **la zone naturelle,**

la zone **N** correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage.

Le secteur **Nc** correspond au camping en limite nord est de la commune.

Le secteur **Ne** correspond au secteur de la zone naturelle destinée aux équipements collectifs (station d'épuration) et aux équipements accueillant du public (château de Pinceloup).

Le secteur **Nj** correspond aux parcs et jardins.

Le secteur **Npa** correspond au parc animalier au nord de la commune.

Le **secteur Nj** permet :

- de préserver les fonds de jardins, répondant ainsi à l'objectif de préservation des franges des secteurs bâtis visibles de loin.

- de limiter les vis-à-vis entre logements en préservant les cœurs d'îlot occupés par des jardins (forme urbaine traditionnelle)

- de renforcer la nature en ville

- de mettre en valeur certains monuments comme l'église de Sonchamp, la chapelle de Greffiers (très visible compte tenu de son implantation dans l'axe de la très fréquentée Rd936 (voir la photo ci-dessous).



Chapelle de Greffiers, vue axée de la Rd936)

### - Les espaces boisés classés,

Les Plu peuvent identifier comme espaces boisés classés les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer à des arbres, des haies ou plantations d'alignement, et «interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements » (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Les coupes sont autorisées à condition qu'elles entrent dans le cadre de la gestion forestière, de même que les travaux et équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt :

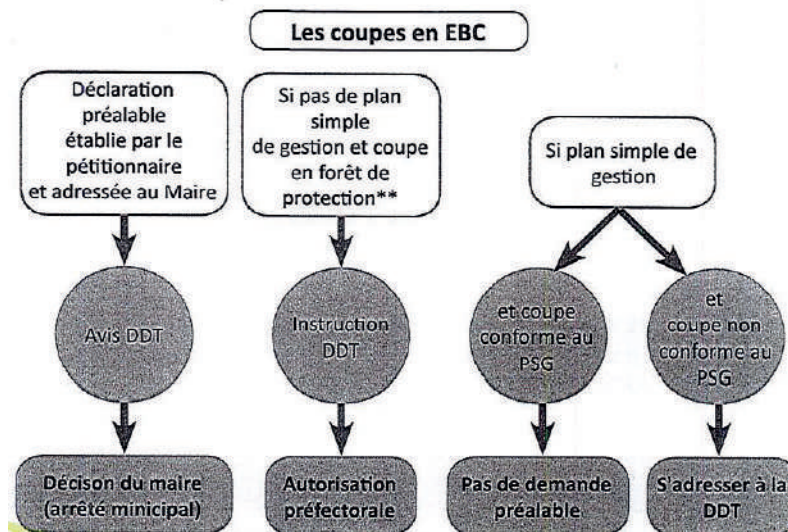
- desserte dédiée à la gestion forestière ;
- place de dépôt d'une coupe réalisée à proximité ;
- coupe rase suivie de reconstitution ;
- éclaircie.

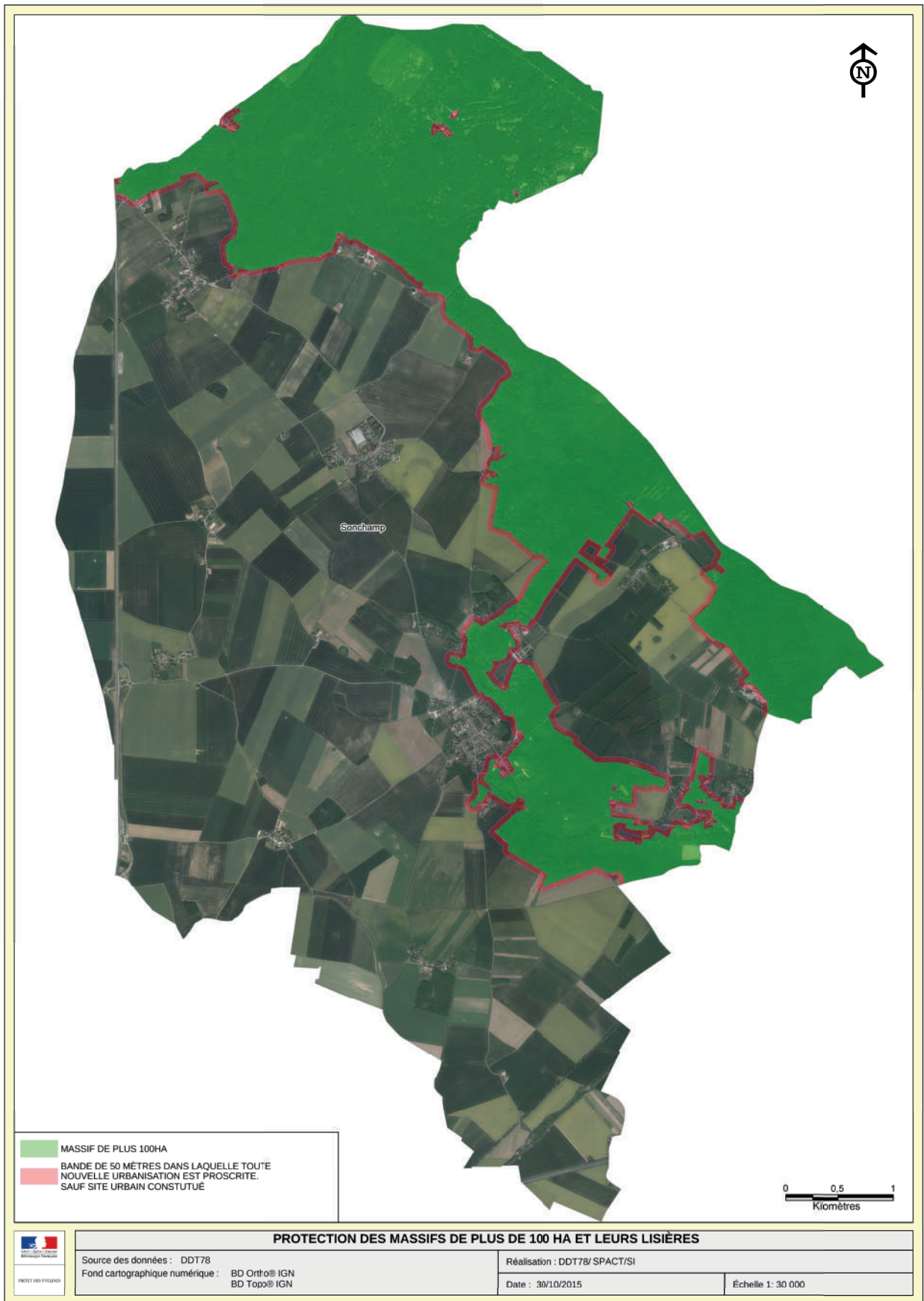
**En EBC**, le pétitionnaire sollicite la décision du maire pour une déclaration préalable sauf en cas de plan simple de gestion ou en forêt de protection.

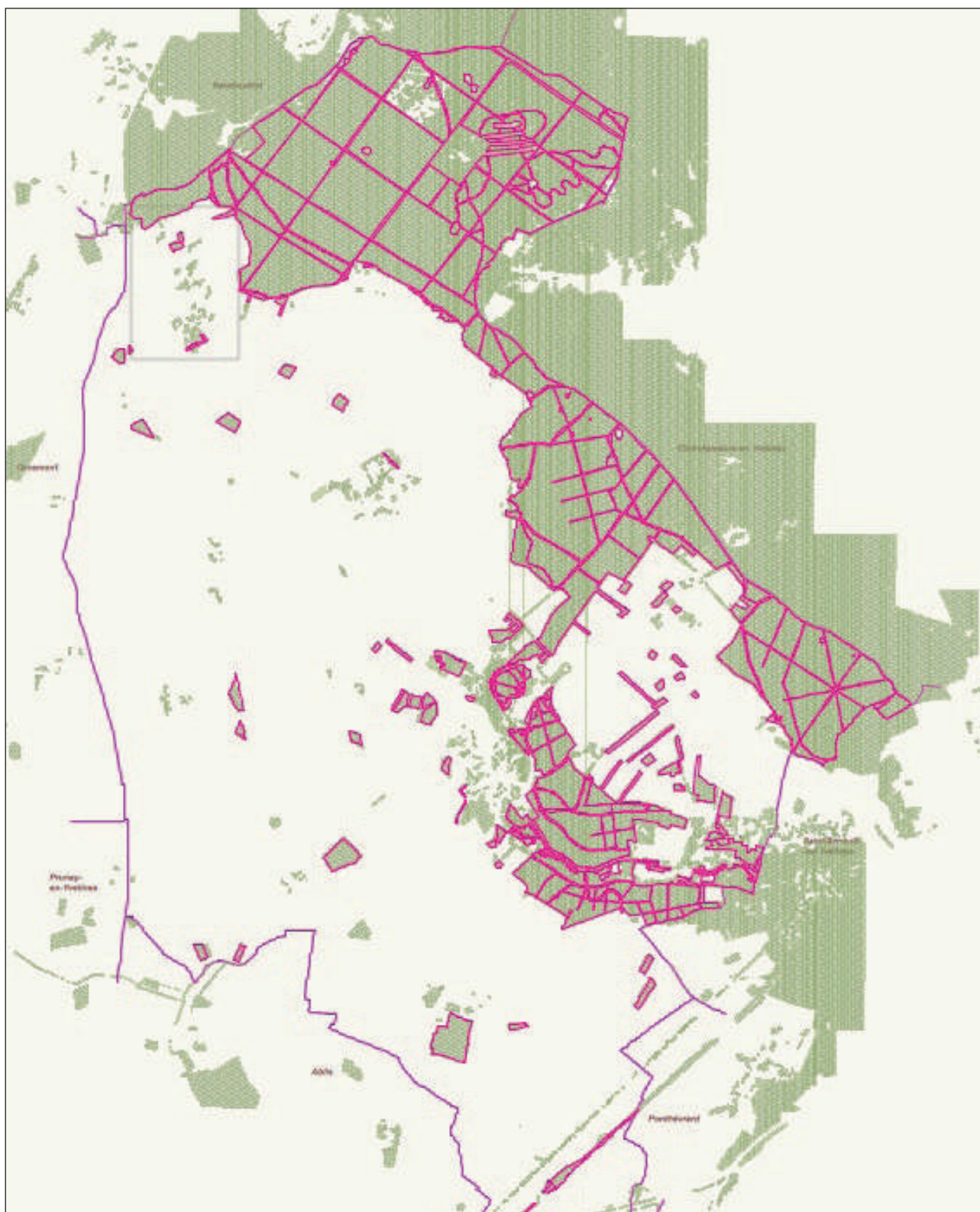
**Hors EBC**, il faut orienter le pétitionnaire vers la DDT. Toute coupe peut rester soumise à un régime d'autorisation préfectorale en fonction de catégories de bois et de seuils de surface.

Dans le cadre d'une orientation du SDRIF, «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».

Les espaces boisés du Plu ont pour base les massifs de plus de 100 ha proposés par l'État (voir la carte page suivante) et ont été ajustés à la marge en fonction des réalités du terrain.







Sur la carte ci-dessus sont représentés en vert les boisements et en rose les espaces boisés du Plu. Les espaces boisés classés concernent donc :

- les massifs de plus de 100 ha
- les principaux bosquets qui structurent la plaine

Les secteurs de la Rémarde destinés à être réouverts ou dans lesquels la commune projette de réaménager les zones humides n'ont pas été classés en espaces boisés classés.

Le long de l'ancienne voie ferrée, les espaces boisés classés permettent une prise en compte des trames vertes recensées.

Le long des voies publiques et des cours d'eau, les espaces boisés classés ont été retranchés de 5 m pour ne pas bloquer les opérations d'entretien ou de recalibrage

## - Les emplacements réservés

Les justifications des emplacements réservés figurent dans le paragraphe «Explications de la politique d'équipement»

emplacement réservé 1 : **aménagement routier**

emplacement réservé 1 : **aménagement routier**

emplacement réservé 3 : **création de stationnement**

emplacement réservé 4 : **mise en valeur écologique des abords de la Rémarde**

emplacement réservé 5 : **mise en valeur écologique des abords de la Rémarde**

emplacement réservé 6 : **Création d'un accès et de stationnement**

## Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain se justifient à Sonchamp par la volonté des élus de préserver l'environnement et la qualité des paysages. Ce sont des atouts que la commune souhaite garder pour continuer d'être attractive.

Il s'agit aussi de préserver le patrimoine bâti et de faire en sorte que la commune puisse se développer de façon mesurée et harmonieuse. Ainsi, il a été décidé de ne pas créer de nouvelles zones à urbaniser, et de ne compléter et densifier que les secteurs déjà urbanisés.

Ces objectifs de modération de la consommation d'espace se justifient aussi par la volonté de limiter les déplacements pour réduire l'émission de gaz à effet de serre.

Enfin, ces objectifs de modération de consommation d'espace ont aussi pour origine les enjeux de préservation de la terre agricole (matière première de l'activité agricole) et du maintien des corridors écologiques -en particulier à proximité de la Rémarde et des massifs forestiers.

Les élus de Sonchamp ont bâti le projet communal en souhaitant mobiliser au maximum le potentiel à l'intérieur des zones bâties avant toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.

Quelques secteurs consomment de l'espace, mais, qualitativement, leur impact est quasi nul, puisqu'il s'agit dans la plupart des cas de dents creuses ou d'espaces qui ne sont plus recensés comme agricoles au recensement parcellaire général (2012) ou sans enjeux écologique.

### À Greffiers, rue de la Droue



Photo aérienne, source Géoportail



Extrait du recensement parcellaire général 2012, source Géoportail

■	Blé tendre
■	Mais grain et ensilage
■	Orge
■	Autres céréales
■	Colza
■	Tournesol
■	Autre oléagineux
■	Protéagineux
■	Plantes à fibres
■	Semences
■	Gel (Surfaces gelées sans production)
■	Gel industriel
■	Autres gels
■	Riz
■	Légumineuses à grains
■	Fourrage
■	Estives landes
■	Prairies permanentes
■	Prairies temporaires
■	Vergers
■	Vignes
■	Fruit à coque
■	Oliviers
■	Autres cultures industrielles
■	Légumes-fleurs
■	Canne à sucre
■	Arboriculture
■	Divers
■	Non disponible

Ce secteur constructible ne peut être considéré comme consommant de l'espace puisqu'il s'agit clairement d'une dent creuse, considérée au recensement parcellaire général 2012 comme superficie gelée sans production.

Surface mobilisée : 2 300 m<sup>2</sup>

## Dans le bourg (sente de la Folie)

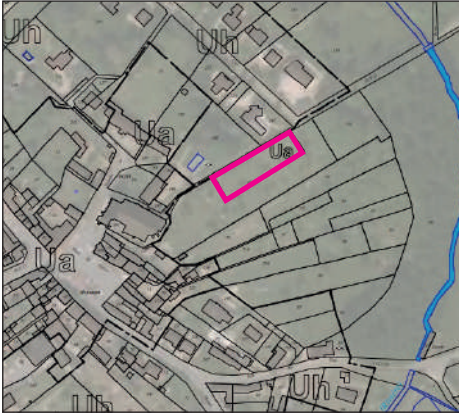
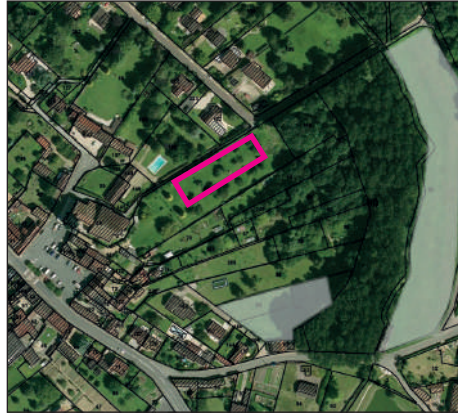


Photo aérienne, source Géoportail



Extrait du recensement parcellaire général 2012, source Géoportail

Blé tendre
Mois grain et ensilage
Orge
Autres céréales
Colza
Tournesol
Autre oléagineux
Protéagineux
Plantes à fibres
Semences
Gel (Surfaces gelées sans production)
Gel industriel
Autres gels
Riz
Légumineuses à grains
Fourrage
Estives landes
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Vergers
Vignes



Extrait du mode d'occupation du sol du schéma directeur d'Île-de-France, source laurif

1 Forêts	
2 Milieux semi-naturels	
3 Grandes cultures	
4 Autres cultures	
5 Eau	
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	
6 Espaces verts urbains	
7 Espaces ouverts à vocation de sport	
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	
++ 9 Cimetières	
10 Autres espaces ouverts	
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	
11 Habitat individuel	
12 Habitat collectif	
13 Habitat autre	
14 Activités économiques et industrielles	
15 Entrepôts logistiques	
16 Commerces	
17 Bureaux	
18 Sport (construit)	
19 Equipements d'enseignement	
20 Equipements de santé	
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	
22 Autres équipements	
23 Transports	
24 Carrières, décharges et chantiers	
<b>Espaces construits artificialisés</b>	

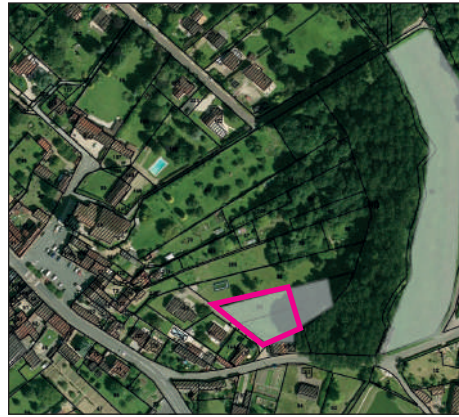
Ce petit secteur constructible s'intègre dans un secteur pressenti pour le développement à long terme (au delà du terme du Plu). Il représente 1 300m<sup>2</sup>, dans un secteur considéré au Mos (mode d'occupation du sol) du Sdrif 2030 (schéma directeur de la région Île-de-France) comme espace vert privé. Donc sans conséquence.

Surface mobilisée : 1 300 m<sup>2</sup>

## Dans le bourg (rue du Gué)



Photo aérienne, source Géoportail



Extrait du recensement parcellaire général 2012, source Géoportail

Blé tendre
Maïs grain et ensilage
Orge
Autres céréales
Colza
Tournesol
Autre oléagineux
Protéagineux
Plantes à fibres
Semences
Gel (Surfaces gelée sans production)
Gel industriel
Autres gels
Riz
Légumineuses à grains
Fourrage
Estives landes
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Vergers
Vignes



Extrait du mode d'occupation du sol du schéma directeur d'Île-de-France, source laurif

1 Forêts	
2 Milieux semi-naturels	
3 Grandes cultures	
4 Autres cultures	
5 Eau	
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	
6 Espaces verts urbains	
7 Espaces ouverts à vocation de sport	
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	
++ 9 Cimetières	
10 Autres espaces ouverts	
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	
11 Habitat individuel	
12 Habitat collectif	
13 Habitat autre	
14 Activités économiques et industrielles	
15 Entrepôts logistiques	
16 Commerces	
17 Bureaux	
18 Sport (construit)	
19 Equipements d'enseignement	
20 Equipements de santé	
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	
22 Autres équipements	
23 Transports	
24 Carrières, décharges et chantiers	
<b>Espaces construits artificialisés</b>	

Ce petit secteur constructible s'intègre dans un secteur pressenti pour le développement à long terme (au delà du terme du Plu). Il représente 1 500 m<sup>2</sup>, dans un secteur considéré :

- au Mos (mode d'occupation du sol) du Sdrif 2030 (schéma directeur de la région Île-de-France) comme «grande culture»! La photo ci-dessous illustre qu'il ne s'agit pas de grande culture ;
- au recensement parcellaire général 2012 comme «gel (surface gelée sans production).

Surface mobilisée : 1 500 m<sup>2</sup>



## Pour la station d'épuration

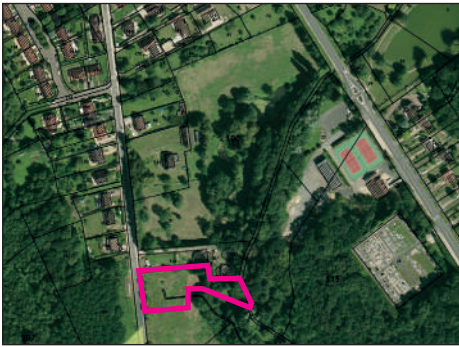
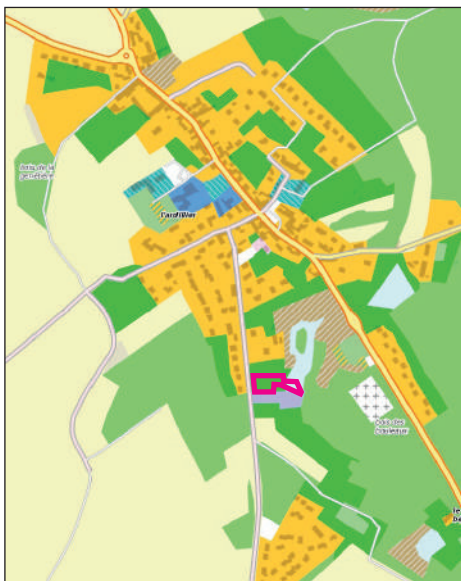


Photo aérienne, source Géoportail



Extrait du recensement parcellaire général 2012, source Géoportail

Blé tendre
Maïs grain et ensilage
Orge
Autres céréales
Colza
Tournesol
Autre oléagineux
Protéagineux
Plantes à fibres
Semences
Gel (Surfaces gelées sans production)
Gel industriel
Autres gels
Riz
Légumineuses à grains
Fourrage
Estives landes
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Vergers
Vignes



Extrait du mode d'occupation du sol du schéma directeur d'Île-de-France, source laurif

1 Forêts
2 Milieux semi-naturels
3 Grandes cultures
4 Autres cultures
5 Eau
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>
6 Espaces verts urbains
7 Espaces ouverts à vocation de sport
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
++ 9 Cimetières
10 Autres espaces ouverts
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>
11 Habitat individuel
12 Habitat collectif
13 Habitat autre
14 Activités économiques et industrielles
15 Entrepôts logistiques
16 Commerces
17 Bureaux
18 Sport (construit)
19 Equipements d'enseignement
20 Equipements de santé
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs
22 Autres équipements
23 Transports
24 Carrières, décharges et chantiers
<b>Espaces construits artificialisés</b>

Ce secteur d'environ 2500m<sup>2</sup> est nécessaire à l'extension de la station d'épuration :

- au Mos (mode d'occupation du sol) du Sdrif 2030 (schéma directeur de la région Île-de-France) comme «espace vert urbain» ;
- au recensement parcellaire général 2012 n'est pas considéré comme agricole.

Surface mobilisée : 3400 m<sup>2</sup>

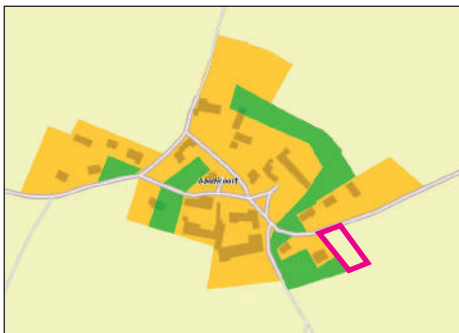
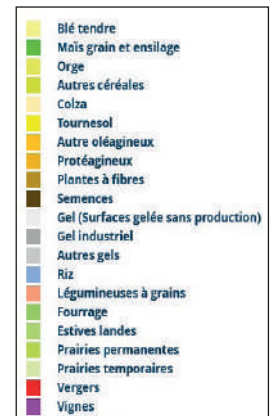
## À Baudicourt



Photo aérienne, source Géoportail



Extrait du recensement parcellaire général 2012, source Géoportail



Extrait du mode d'occupation du sol du schéma directeur d'Île-de-France, source laurif



Une seule parcelle vient en extension du tissu bâti existant. Elle est cadastrée et n'est pas recensée comme agricole au RPG 2012. Au mode d'occupation du sol du schéma directeur de la région Île-de-France, cette parcelle est recensée en grande culture.

Surface mobilisée : 1 500 m<sup>2</sup>

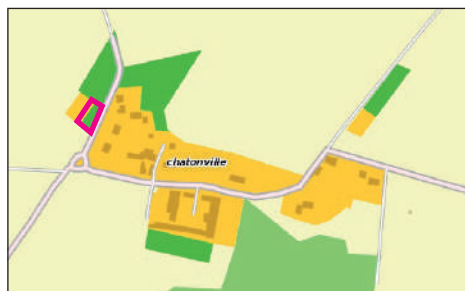
## À Chatonville



Photo aérienne, source Géoportail



Extrait du recensement parcellaire général 2012, source Géoportail



Extrait du mode d'occupation du sol du schéma directeur de la région Île-de-France, source Laurif

1	Forêts
2	Milieux semi-naturels
3	Grandes cultures
4	Autres cultures
5	Eau
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	
6	Espaces verts urbains
7	Espaces ouverts à vocation de sport
8	Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
++	9 Cimetières
10	Autres espaces ouverts
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	
11	Habitat individuel
12	Habitat collectif
13	Habitat autre
14	Activités économiques et industrielles
15	Entrepôts logistiques
16	Commerces
17	Bureaux
18	Sport (construit)
19	Équipements d'enseignement
20	Équipements de santé
21	Équipements culturels, touristiques et de loisirs
22	Autres équipements
23	Transports
24	Carrières, décharges et chantiers
<b>Espaces construits artificialisés</b>	

Blé tendre
Maïs grain et ensilage
Orge
Autres céréales
Colza
Tournesol
Autre oléagineux
Protéagineux
Plantes à fibres
Semences
Gel (Surfaces gelées sans production)
Gel industriel
Autres gels
Riz
Légumineuses à grains
Fourrage
Estives landes
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Vergers
Vignes
Fruit à coque
Oliviers
Autres cultures industrielles
Légumes-fleurs
Canne à sucre
Arboriculture
Divers
Non disponible

Une Partie d'une parcelle déjà bâtie est rendue constructible. Cette parcelle abrite un hangar agricole servant de stockage secondaire de matériel qui ne devrait plus être utilisé à court terme.

Au recensement parcellaire général, cette parcelle est considérée comme «Divers non disponible».

Au mode d'occupation du sol du schéma directeur de la région Île-de-France la parcelle est recensée comme «espace vert privé».

Surface mobilisée: aucune, ce terrain est déjà occupée par un bâtiment agricole.

## Au total

Secteur	Superficie (ha)
Greffiers	2 300 m <sup>2</sup>
Le bourg (Sente de la Folie)	1 300 m <sup>2</sup>
Le bourg (rue du Gué)	1 500 m <sup>2</sup>
Le bourg (station d'épuration)	3 400 m <sup>2</sup>
Baudicourt	1 500 m <sup>2</sup>
Station d'épuration	3 400 m <sup>2</sup>
Total	13 400 m <sup>2</sup>

Au total, le projet de Plu consommera environ 1,34 m<sup>2</sup>. Comparés aux 3,7 ha consommés au cours des 10 dernières années, le projet communal permet donc de réduire de 65% la consommation d'espace. L'objectif de modération de cette consommation est donc atteint.

## Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151-23

Le règlement graphique du Plu permet de repérer un certain nombre d'éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique. Sont notamment repérés :

Des éléments participant du **patrimoine bâti** :

- le patrimoine bâti agricole,
- le patrimoine bâti religieux,
- le patrimoine bâti vernaculaire,
- le patrimoine bâti lié à l'eau,
- les points de vue remarquables,
- les linéaires bâti linéaires (murs ...).

Des éléments repérés participant du **patrimoine naturel** :

- des espaces naturels remarquables (liés à la biodiversité),
- le patrimoine naturel linéaire (alignements, haies),
- les mares.

Des prescriptions particulières concernant les éléments identifiés figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Ces éléments constituent le patrimoine local (*vernaculaire* disent les spécialistes) qui fait tout le plaisir d'habiter et de découvrir Sonchamp.

Ont ainsi été repérés les murs de clôture les plus significatifs qui marquent bien les limites entre espace public et privé. De beaux ensembles paysagers ont aussi été repérés car ils caractérisent le paysage, complètent admirablement bien les ensembles bâtis et participent fortement au maintien de la biodiversité.

Les bâtiments qui présentent un caractère patrimonial ou qui sont représentatifs (la mairie, les églises...) ont aussi été repérés car ils constituent l'identité d'un patrimoine lié à l'histoire et à la culture de cette région. Ces bâtiments repérés sont variés et représentent aussi bien le patrimoine ordinaire –du bâti rural en campagne– que des bâtiments plus ordonnés comme tel manoir, tel corps de ferme... tous concourant à donner un *genius loci* tout à fait particulier.

Le règlement précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

## Les zones humides

Les zones humides du territoire concernent essentiellement la vallée de la Rémarde, leur prise en compte est détaillée dans l'évaluation environnementale.

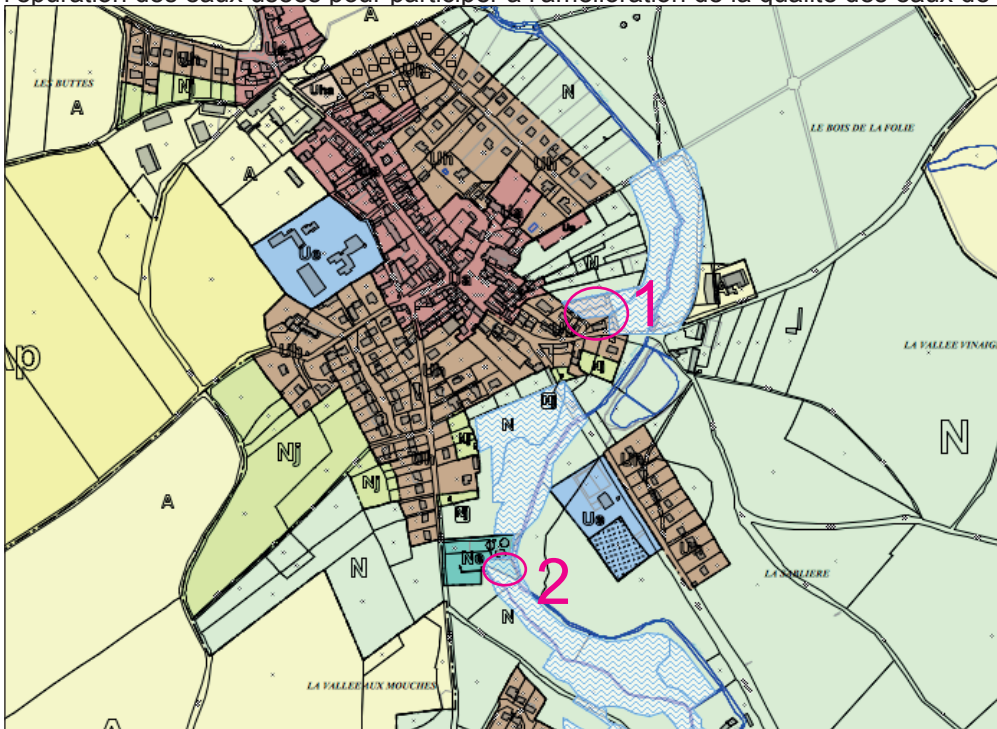
La zone humide figurant au plan de zonage correspond à la zone humide définie par le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau de laquelle a été déduite un secteur de projet pour lequel des sondages pédologiques réalisés en mai 2017 ont conduit à l'absence de zone humide, voir l'évaluation environnementale.

Le zonage du Plu ci-dessous fait figurer les secteurs de projet concernés par la prélocalisation du Sage.

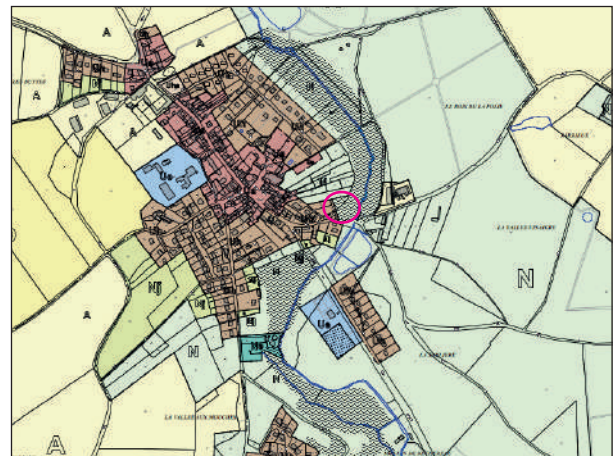
Les zones humides sont en zone N au zonage et une trame particulière permet d'y prescrire des règles assurant leur pérennité.

**Pour le 1**, Les sondages réalisés ont montré que la profondeur de la nappe est d'environ 70 cm, les premières traces d'hydromorphie apparaissent à environ 60 cm de profondeur, ce qui ne permet pas de conclure à la présence d'une zone humide. Les photos des sondages figurent en annexes de l'évaluation environnementale. Le secteur ne participe pas à la partie fonctionnelle de la zone humide, leur urbanisation à terme ne remettra donc pas en cause le bon fonctionnement de celle-ci.

**Pour le 2**, le zonage correspond à l'extension de la station d'épuration. Dans ce cadre, le dossier loi sur l'eau tiendra nécessairement compte de la zone humide ou des compensations à apporter. Il s'agit de plus d'assurer l'épuration des eaux usées pour participer à l'amélioration de la qualité des eaux de surface.



Compte tenu des vérifications faites par sondage, la zone humide figurant au plan de zonage a été précisée, voir le secteur entouré en rose sur l'extrait ci-contre.  
La zone humide y est hachurée en grisé



# Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination

## Bâtiment CD1

La localisation du bâtiment pouvant changer de destination figure sur le plan de zonage.



### Justification de la possibilité de changement de destination

Bâtiment traditionnel à valeur patrimoniale.

Il s'agit déjà d'une habitation.

Le site abrite une écurie d'équitation de compétition.

Les bâtiments qui pourront changer de destination sont actuellement occupés par des tiers non exploitants agricoles.

### Destination pressentie : Habitation (actuellement le cas)

**Zone du Plu : A**

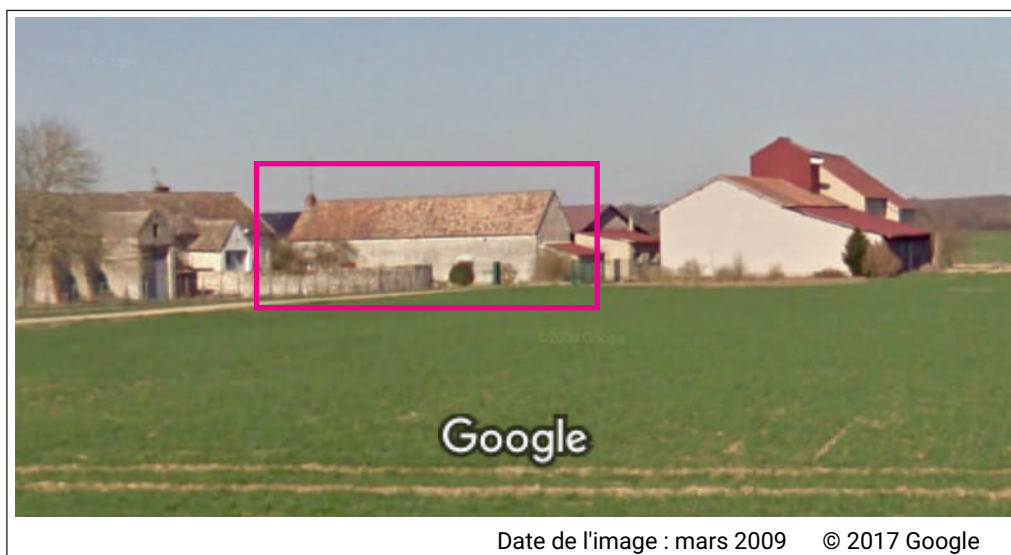
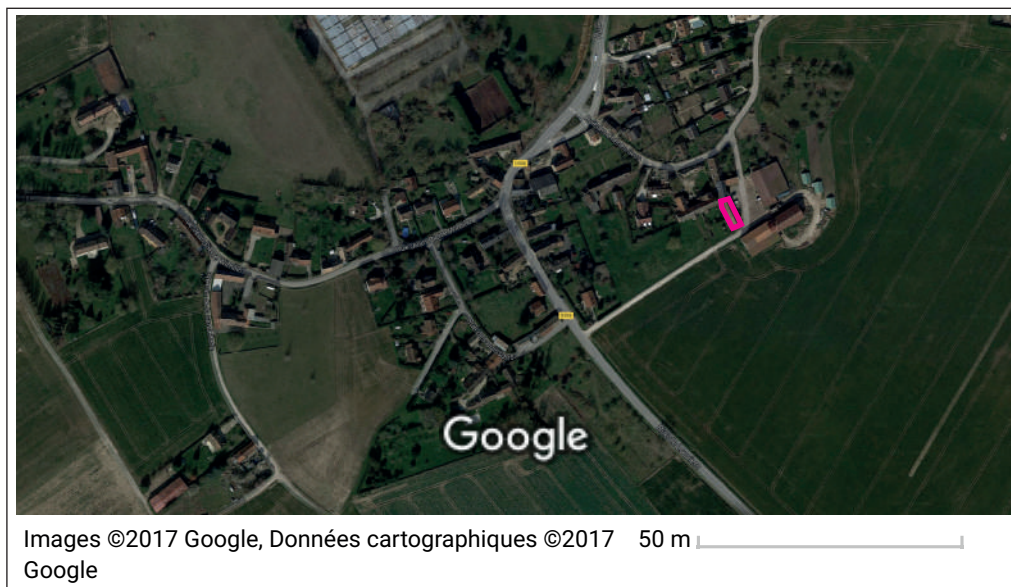
### Impact sur l'activité agricole

Le site d'exploitation dans lequel est implanté le bâtiment est pérenne. La description figure sur la fiche du «Site agricole n°: 5».

Les prescriptions spécifiques du règlement du Plu liées à ces bâtiments imposent que le changement de destination protège l'activité agricole.

## Bâtiment CD2

La localisation du bâtiment pouvant changer de destination figure sur le plan de zonage.



### **Justification de la possibilité de changement de destination**

Bâtiment agricole traditionnel à valeur patrimoniale marquant la frange sud du hameau de la Hunière en arrivant du bourg.

Bâtiment de moins en moins adapté à l'activité agricole céréalière, notamment du fait du gabarit des engins. Le changement de destination facilitera le maintien en état.

Peu probable que ce bâtiment devienne un logement, mais le Plu le permet, puisque le secteur est à proximité de l'urbain.

### **Destination pressentie : Activités**

**Zone du Plu : A**

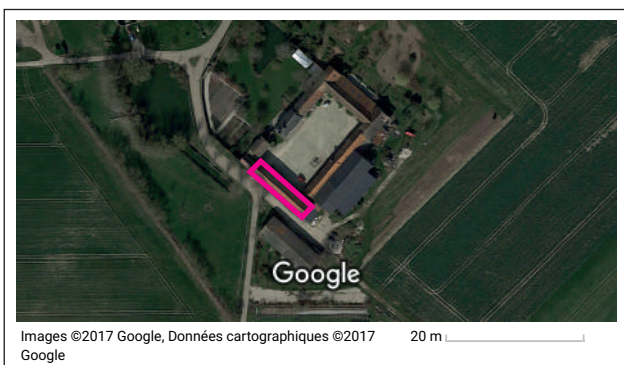
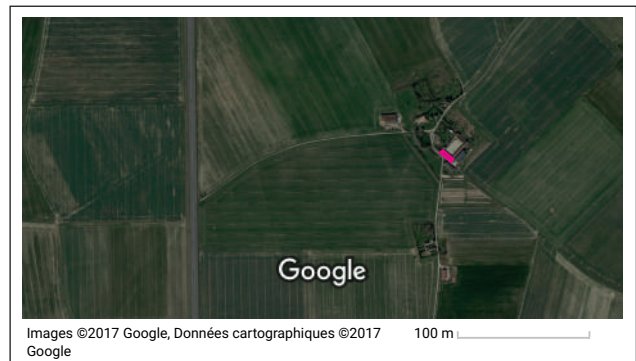
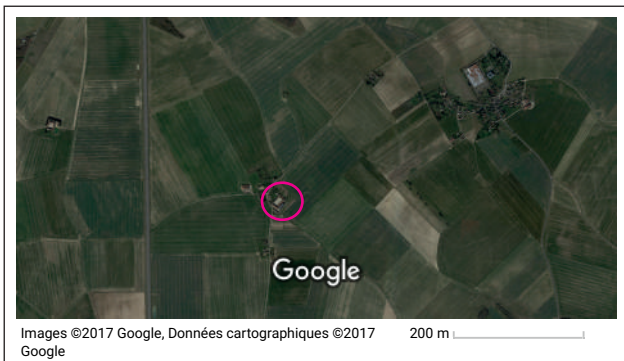
### **Impact sur l'activité agricole**

Le site d'exploitation dans lequel est implanté le bâtiment est pérenne. La description figure sur la fiche du «Site agricole n°: 9».

Les prescriptions spécifiques du règlement du Plu liées à ces bâtiments imposent que le changement de destination protège l'activité agricole.

## Bâtiment CD3

La localisation du bâtiment pouvant changer de destination figure sur le plan de zonage.



Vue de l'environnement de l'accès au corps de ferme.



Bâtiment voisin, du même site d'exploitation, aménagé pour l'accueil de public (petits spectacles...)



Porche d'accès au corps de ferme.



Vue du bâtiment concerné depuis l'espace public.



Vue du bâtiment concerné depuis la cour.

### **Justification de la possibilité de changement de destination**

Bâtiment agricole traditionnel à valeur patrimoniale marquant la frange ouest du lieu dit «La Chéraitille» visible de la très fréquentée Rd910 (Voie express Chartres-Ablis-Paris).

Bâtiment de moins en moins adapté à l'activité agricole céréalière. À l'origine il servait de stockage de grain, les convoyeurs et répartiteurs sont toujours en place. Cet équipement n'est plus adapté aux pratiques actuelles. Ce site d'exploitation fait déjà la part belle à la diversification agricole. En plus de la production céréalière, le site est utilisé pour :

- la production horticole
- l'accueil à la ferme (salle de réception, bâtiment destiné à l'accueil de groupes sans hébergement...)

La possibilité de changer de destination en direction du logement est accordée pour tenir compte des aménagements déjà réalisés sur le site et de la situation au cœur du hameau de la Chéraitille.

Le changement de destination de ce bâtiment entrera dans un processus de diversification amorcé de longue date.

Il permettrait d'assurer l'entretien du bâtiment en lui trouvant une nouvelle destination.

Peu probable que ce bâtiment devienne un logement, mais le Plu le permet.

### **Destination pressentie : Activités**

**Zone du Plu : A**

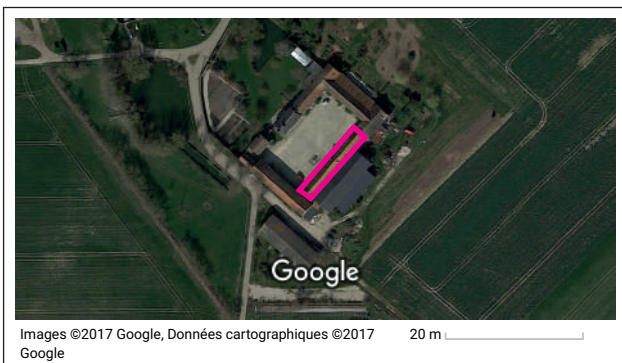
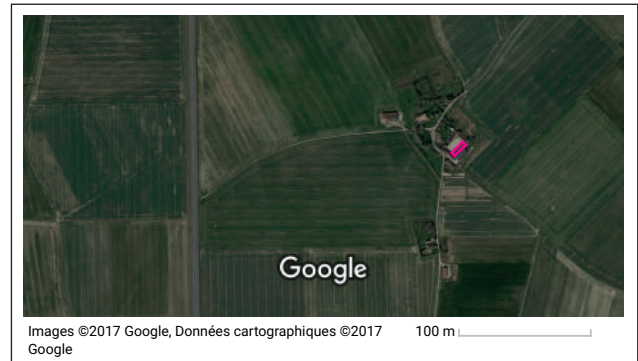
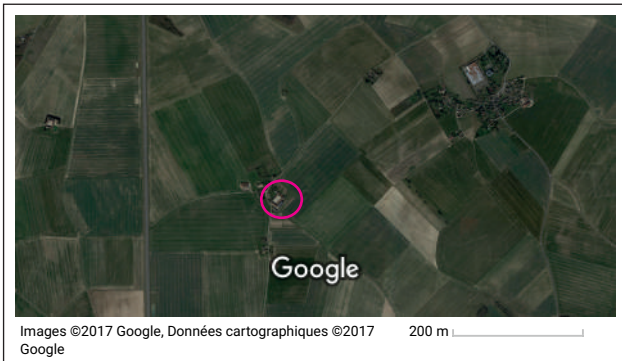
#### **Impact sur l'activité agricole**

Le site d'exploitation dans lequel est implanté le bâtiment est pérenne. La description figure sur la fiche du site agricole 6.

Les prescriptions spécifiques du règlement du Plu liées à ces bâtiments imposent que le changement de destination protège l'activité agricole.

## Bâtiment CD4

La localisation du bâtiment pouvant changer de destination figure sur le plan de zonage.



Vue de l'environnement de l'accès au corps de ferme.



Bâtiment voisin, du même site d'exploitation, aménagé pour l'accueil de public (petits spectacles...)



Vue du bâtiment concerné depuis la cour.

### **Justification de la possibilité de changement de destination**

Bâtiment agricole traditionnel à valeur patrimoniale. Le site agricole concerné marquant la frange ouest du lieu dit «La Chéraitte» visible de la très fréquentée Rd 910 (Voie express Chartres-Ablis-Paris).

Bâtiment de moins en moins adapté aux pratiques actuelles.

Ce site d'exploitation fait déjà la part belle à la diversification agricole. En plus de la production céréalière, le site est utilisé pour :

- la production horticole
- l'accueil à la ferme (salle de réception, bâtiment destiné à l'accueil de groupes sans hébergement...)

La possibilité de changer de destination en direction du logement est accordée pour tenir compte des aménagements déjà réalisés sur le site et de la situation au cœur du hameau de la Chéraitte.

Le changement de destination de ce bâtiment entrera dans un processus de diversification amorcé de longue date.

Il permettrait d'assurer l'entretien du bâtiment en lui trouvant une nouvelle destination.

Peu probable que ce bâtiment devienne un logement, mais le Plu le permet.

### **Destination pressentie : Activités**

**Zone du Plu : A**

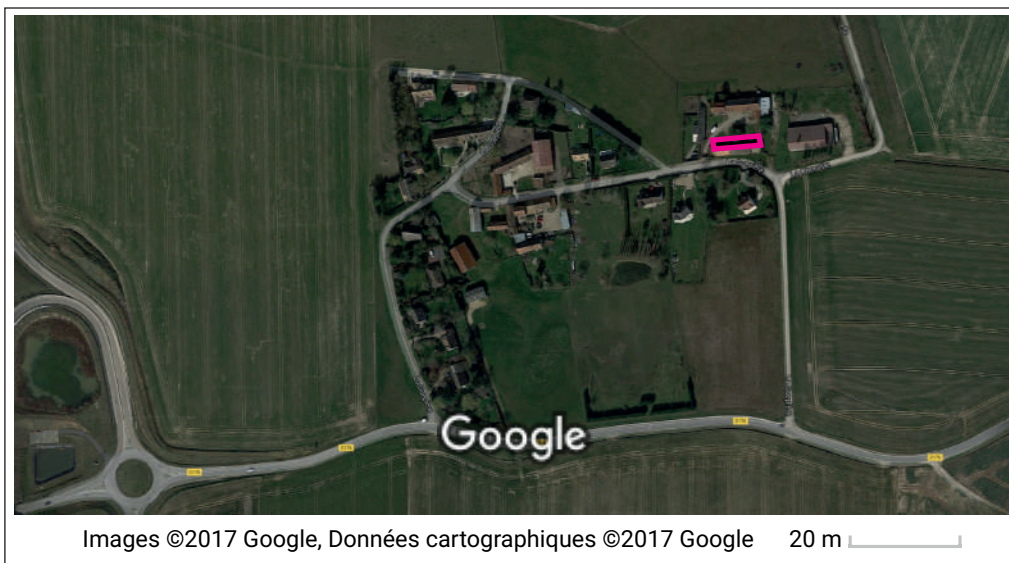
#### **Impact sur l'activité agricole**

Le site d'exploitation dans lequel est implanté le bâtiment est pérenne. La description figure sur la fiche du «Site agricole n°: 7».

Les prescriptions spécifiques du règlement du Plu liées à ces bâtiments imposent que le changement de destination protège l'activité agricole.

## Bâtiment CD5

La localisation du bâtiment pouvant changer de destination figure sur le plan de zonage.



### **Justification de la possibilité de changement de destination**

Bâtiment agricole traditionnel à valeur patrimoniale.

Bâtiment de moins en moins adapté à l'activité agricole céréalière, notamment du fait du gabarit des engins.

Le changement de destination facilitera le maintien en état.

Peu probable que ce bâtiment devienne un logement, mais le Plu le permet, puisque le secteur est à proximité de l'urbain.

### **Destination pressentie : Activités**

**Zone du Plu : A**

### **Impact sur l'activité agricole**

Le site d'exploitation dans lequel est implanté le bâtiment est pérenne. La description figure sur la fiche du «Site agricole n° 14».

Les prescriptions spécifiques du règlement du Plu liées à ces bâtiments imposent que le changement de destination protège l'activité agricole.

## Bâtiment CD6

La localisation du bâtiment pouvant changer de destination figure sur le plan de zonage.



Images ©2017 Google, Données cartographiques ©2017 Google 100 m



Images ©2017 Google, Données cartographiques ©2017 Google 20 m



Date de l'image : sept. 2008 © 2017 Google

### **Justification de la possibilité de changement de destination**

Bâtiment agricole traditionnel à valeur patrimoniale.

Bâtiment de moins en moins adapté à l'activité agricole céréalière, notamment du fait du gabarit des engins.

Le changement de destination facilitera le maintien en état.

Compte tenu de la localisation excentrée de ce bâti agricole, la création de nouveaux logements n'est pas envisageable.

### **Destination pressentie : Activités**

**Zone du Plu : A**

### **Impact sur l'activité agricole**

Le site d'exploitation dans lequel est implanté le bâtiment est pérenne. La description figure sur la fiche du «Site agricole n° 13».

Les prescriptions spécifiques du règlement du Plu liées à ces bâtiments imposent que le changement de destination protège l'activité agricole.

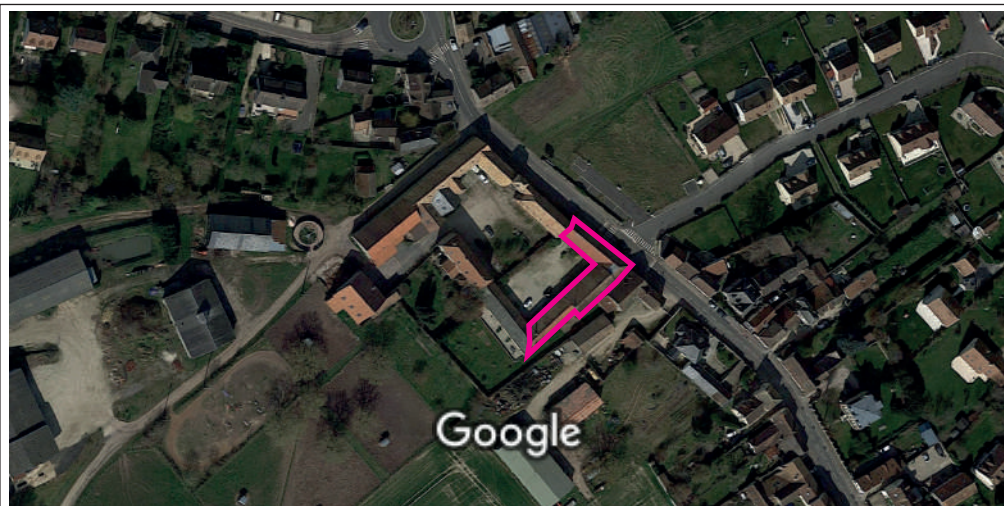
Le propriétaire exploitant a exprimé le souhait de pouvoir héberger des activités économiques autres qu'agricoles (artisans, entrepôt...) pour pouvoir conserver en bon état ces bâtiments à valeur patrimoniale.

## Bâtiment CD7

La localisation du bâtiment pouvant changer de destination figure sur le plan de zonage.



Images ©2017 Google, Données cartographiques ©2017 Google 50 m



Images ©2017 Google, Données cartographiques ©2017 Google 20 m



### **Justification de la possibilité de changement de destination**

Bâtiment marquant l'entrée nord ouest du bourg.

Bâtiment marquant le front de la rue André-Thome (rue principale du bourg supportant un trafic automobile soutenu)

Bâtiment agricole traditionnel à valeur patrimoniale.

Bâtiment de moins en moins adapté à l'activité agricole, notamment du fait du gabarit des engins.

Le changement de destination facilitera le maintien en état.

Peu probable que ce bâtiment devienne un logement, mais le Plu le permet, puisque le secteur est dans le bourg.

### **Destination pressentie : Activités**

**Zone du Plu : A**

### **Impact sur l'activité agricole**

Le site d'exploitation dans lequel est implanté le bâtiment est pérenne. La description figure sur la fiche du «Site agricole n° 15».

Les prescriptions spécifiques du règlement du Plu liées à ces bâtiments imposent que le changement de destination protège l'activité agricole.

## Bâtiment CD8

La localisation du bâtiment pouvant changer de destination figure sur le plan de zonage.



### **Justification de la possibilité de changement de destination**

Bâtiment agricole traditionnel à valeur patrimoniale.

Bâtiment de moins en moins adapté à l'activité agricole, notamment du fait du gabarit des engins.

Le changement de destination facilitera le maintien en état.

Peu probable que ce bâtiment devienne un logement, mais le Plu le permet, puisque le secteur est au cœur du hameau.

### **Destination pressentie : Activités**

**Zone du Plu : A**

### **Impact sur l'activité agricole**

Le site d'exploitation dans lequel est implanté le bâtiment est pérenne. La description figure sur la fiche du «Site agricole n° 21».

Les prescriptions spécifiques du règlement du Plu liées à ces bâtiments imposent que le changement de destination protège l'activité agricole.

## Bâtiment CD9

La localisation du bâtiment pouvant changer de destination figure sur le plan de zonage.



### **Justification de la possibilité de changement de destination**

Bâtiment agricole traditionnel marquant l'alignement dans un secteur visible par les automobilistes, feu tricolore proche.

Bâtiment pouvant facilement devenir un petit gîte ou chambre d'hôtes.

Bâtiment de moins en moins adapté à l'activité agricole, notamment du fait du gabarit des engins.

Le changement de destination facilitera le maintien en état.

Peu probable que ce bâtiment devienne un logement, mais le Plu le permet, puisque le secteur est au cœur du hameau.

### **Destination pressentie : Activités**

**Zone du Plu : A**

### **Impact sur l'activité agricole**

Le site d'exploitation dans lequel est implanté le bâtiment est pérenne. La description figure sur la fiche du «Site agricole n° 10».

Les prescriptions spécifiques du règlement du Plu liées à ces bâtiments imposent que le changement de destination protège l'activité agricole.

## Justifications des prescriptions figurant au règlement

### Dispositions générales et caractère de la zone (chapeau de chaque zone)

Les précisions liées à l'application de l'article R151-21 ont pour objectifs de maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les orientations *Maîtriser la croissance démographique et Cimentier l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd. Cela permettra de plus de limiter l'imperméabilisation, d'assurer le cas échéant l'assainissement autonome dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le bourg et hameaux assurant ainsi une meilleure insertion paysagère des constructions ; afin de ne pas produire d'incongruités entre règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation, les secteurs concernés sont exonérés de cette règle.

Certains risques affectant le territoire –par exemple celui lié à la présence de cavités souterraines– sont récapitulés aux dispositions générales de façon à avertir les pétitionnaires et à limiter les atteintes aux personnes, aux biens et à l'environnement.

Un lexique est ajouté au règlement pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur. Ce sont les mêmes pré-occupations qui ont présidé à définir les «sites urbains constitués» aux dispositions générales.

Précisons que d'une façon générale le plan local d'urbanisme intègre la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence en passant d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune (et du parc auquel elle adhère) et méritent considération et protection.

Les dispositions générales précisent également les prescriptions générales à toutes les zones relatives aux documents de portée juridiques supérieure tels que le Pduif, le Sdage..., les prescriptions relatives aux espaces classés et à la forêt de protection pour tenir compte des recommandations du centre régional de la propriété forestière.

### Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

#### Articles 1 et 2 - constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En **Ua**, **Uh**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal (industries, activités bruyantes ou nuisantes, grands équipements collectifs, camping ...) ; certaines de ces interdictions découlent aussi de la nécessaire préservation de la biodiversité développée à l'orientation Des secteurs doivent être strictement protégés compte tenu des enjeux forts qu'ils représentent du Padd. Sont également interdits le remblaiement de toutes les mares et autres mouillères ainsi qu'en zones *A et N* des zones humides, ces interdictions découlant en droite ligne de l'orientation *Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue* du Padd et des objectifs du Sage et de plus il est patent que les fossés et les mares jouent un rôle non négligeable dans la gestion des eaux de ruissellement ; les dépôts de véhicules hors d'usage, tout ce qui est lié aux caravanes et à des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection paysagère et patrimoniale, ces interdictions découlant en droite ligne de l'orientation *Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue* du Padd.

Des conditions sont énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité agricole et économique au sens large, de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du bourg et des hameaux concernés et d'autre part pour traduire l'orientation *Dynamiser l'activité économique et le numérique* du Padd. Toujours dans la même optique, certaines occupations et utilisations du sol sont assorties de conditions pour préserver la qualité paysagère et architecturale du bourg et des secteurs concernés : par exemple les caravanes en hivernage. D'une façon générale les interdictions ou les conditions sont édictées pour respecter la charte du parc naturel ; certaines conditions sont émises par volonté d'être compatible avec le Scot et le Sdrif, il en est ainsi des « sites urbains constitués ».

Les principes qui découlent des orientations d'aménagement et de programmation pour les terrains concernés sont rappelés de façon à assurer la cohérence entre tous les éléments du plan local d'urbanisme et traduisent les orientations *Maîtriser la croissance démographique, Diversifier l'offre de logements et Modérer la consommation d'espace* du Padd.

En **Ue**, ces articles restreignent les occupations et utilisations du sol aux équipements collectifs au sens large ainsi qu'au logement locatif cela pour traduire l'orientation *Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès et l'orientation Diversifier l'offre de logements* du Padd.

En **Ux**, ces articles limitent la constructibilité car il s'agit d'activités économiques qu'il convient de protéger des

tiers ne fût-ce que pour permettre à terme une évolution facile où l'activité économique reste prioritaire, sachant qu'une habitation peut toujours être acquise par un tiers et qu'ensuite ce logement empêche ou gêne toute évolution de l'activité. Ces restrictions traduisent l'orientation *Développer l'activité à la mesure de Sonchamp* du Padd et prennent en compte la situation existante, la zone **Ux** étant calquée sur les terrains aujourd'hui dévolus à l'activité et qu'il convient de préserver pour l'emploi qu'ils induisent actuellement ou potentiellement. Elle tient également compte de périmètres de sécurité autour du silo situé au nord de Greffiers.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'orientation *Conforter l'agriculture, pilier de l'identité et de l'économie, favoriser sa diversification*, du Padd. L'évolution du bâti non agricole et le changement de destination sont autorisés et assortis de conditions à la fois pour traduire l'orientation *Conforter l'agriculture, pilier de l'identité et de l'économie, favoriser sa diversification*, et pour traduire l'orientation *Modérer la consommation d'espace* du Padd. Le nombre de logements autorisés dans les bâtiments agricoles dans lesquels ce changement de destination est autorisé permet d'éviter de porter atteinte aux caractéristiques traditionnelles des sites (limiter notamment le nombre d'ouvertures dans les façades et en toiture), et de ne pas faire exploser le nombre d'habitants dans les hameaux.

Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de traduire cette même orientation *Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès* du Padd sans oublier l'orientation *Dynamiser l'activité économique et le numérique* afin de permettre un développement harmonieux de la commune. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, pour d'évidentes raisons de préservation du paysage, pour garantir le maintien d'un paysage ordinaire de qualité, tout cela concourant à traduire l'orientation *Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue* du Padd. N'oublions pas que si la région naturelle est celle du Hurepoix, dans l'atlas des paysages il est montré que Sonchamp est située à la frontière de deux unités paysagères, la Petite Beauce et la forêt de Rambouillet ce qui fait une bonne part de l'intérêt de ce paysage de transition.

Les restrictions qui affectent le secteur **Ap** découlent de cette même volonté de préserver un paysage ordinaire, dont des vues particulièrement emblématiques, décelées comme telles par le diagnostic, tout en traduisant l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd.

Pour répondre à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions autres qu'agricoles est limitée. Sur le fond cela permet également de limiter le mitage de la zone agricole.

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisés sous conditions, et cela afin de préserver la qualité de ce paysage rural et forestier, néanmoins fragile et beau, que les constructions, installations et aménagement liés à la forêt, à l'entretien de la nature tout cela afin de préserver le cadre de vie, ces restrictions découlant en droite ligne de l'orientation *Prendre en compte l'exploitation forestière, en valoriser les co-produits* du Padd. Les constructions à destination agricole se voient assorties de conditions découlant en droite ligne de l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd et de l'orientation *Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue*. Les autres occupations et utilisations du sol soumises à condition le sont pour ces mêmes raisons de préserver le paysage ordinaire ou non, pour préserver la biodiversité, pour préserver les vues lointaines, traduisant les mêmes orientations du Padd *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd et *Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue*, sans compter la mise en œuvre localement de la charte du parc. Les secteurs de la zone N sont l'objet de restrictions d'occupation du sol très strictes pour tenir compte de différentes protections existantes et pour mettre en œuvre la politique communale exposée au Padd. Ainsi, le secteur Nc est-il voué au camping existant et le secteur **Npa** au parc animalier existant, afin de traduire l'orientation du Padd *Développer le tourisme* ; le secteur **Ne** n'accepte en gros que des constructions et équipements collectifs et notamment ceux liés au domaine de Pinceloup et aux équipements techniques communaux tout cela pour concrétiser l'orientation *Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès*. Quant au secteur **Nj**, le peu d'occupation et utilisation du sol autorisé permet de traiter paysagèrement les franges du bourg et des hameaux là où c'est possible, cela permet de qualifier le paysage de tous les jours et néanmoins offre quelques possibilités de ranger le matériel de jardinage, ces restrictions découlant de l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd.

Dans chacune des zones et secteurs concernés sont pris en compte par le biais soit des dispositions générales, soit de conditions ou d'interdictions figurant aux articles 1 et 2 :

- les éléments de patrimoine identifiés (articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la com-

mune, son paysage ordinaire ; de plus ces conditions sont édictées pour tenir compte de la charte du parc et pour traduire les orientations du Padd Développer le tourisme et Le patrimoine bâti.

- la protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares pour en préserver la biodiversité intégrant ainsi cette même orientation Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue du Padd et des dispositions issues du Sdrif 2030 ;

- l'insertion au règlement écrit du rappel des orientations d'aménagement et de programmation permet la cohérence des aménagements et de la mise en place du plan local d'urbanisme en assurant une logique générale que ne pourrait faire le seul règlement écrit. Ainsi est traduite l'orientation Modérer la consommation d'espace du Padd.

### **Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Cet article est réglementé en **Ua, Ue, Uh** de façon à traduire l'orientation *Diversifier l'offre de logements du Padd* : en effet, est exigée une proportion, variant suivant les zones, de logements locatifs sociaux afin de favoriser le «parcours résidentiel». De plus, en **Ua**, le *changement de destination de certaines parties de constructions est limité à des destinations précises cela afin de traduire différentes orientations* du Padd : *Dynamiser le centre bourg, Dynamiser l'activité économique et le numérique, Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès et Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès.*

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Articles 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article 4-1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)**

En **Ua**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement de façon à conserver le caractère du centre bourg et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles intégrant ainsi l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd.

En **Ue**, cet article n'est pas réglementé afin que le caractère spécifique des constructions et installations nécessaires aux services publics –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé.

En **Uh**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles soit à l'alignement soit en recul par rapport de façon à pouvoir densifier côté rue cette zone constituée principalement d'habitat résidentiel de type pavillonnaire implanté en recul, ces exigences intégrant ainsi l'orientation *Modérer la consommation d'espace* du Padd. De plus, afin de préserver des espaces peu ou pas imperméabilisés, des terrains où la nature domine, des secteurs arborés, un recul maximum est imposé, lequel en réalité limite peu le droit à construire vu la configuration du parcellaire, mais permet néanmoins de préserver des «interfaces» entre bourg et campagne favorables à préserver des transitions paysagères (suivant en cela l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd), pour prendre en compte la richesse de la biodiversité forcément présente dans ces milieux de transition et pour assurer une préservation du paysage «ordinaire». De plus, de rares secteurs sont conditionnés à une zone *ædificandi* cela de façon à préserver la forme urbaine de ces parcelles et à permettre une densification sans perte de qualité de vie. Notons qu'en **Uha**, cette zone *ædificandi* traduit les dispositions du récent permis d'aménager et permet de les inscrire au document d'urbanisme pour préserver les droits à construire acquis. D'une façon générale, la zone *ædificandi* est justifiée par le fait qu'il n'est pas d'intérêt collectif d'augmenter le nombre de logements dans les hameaux, qu'il n'est pas d'intérêt collectif d'augmenter le nombre de logements car la proportion de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État devra augmenter d'autant ; qu'il est nécessaire de préserver des parties plantées et arborées dans les hameaux ; qu'il est important de préserver dans ces hameaux une densité plus faible qu'ailleurs ; qu'il est important de conserver dans ces hameaux des parcelles assez vastes car elles participent au maintien de la biodiversité ; enfin ces parcelles ne sont pas contraintes comme la plupart des hameaux par les lisières et cela procède d'une certaine équité.

En **Ux**, cet article n'est pas réglementé afin que le caractère spécifique des constructions et installations nécessaires aux activités économiques ne puisse être contrecarré par des règles trop stéréotypées, les constructions étant très diverses : commerce, silo, industrie... notamment. Cette absence de règle procède également de la volonté de ne pas gaspiller l'espace, principe fondamental par les temps qui courent, la ressource de l'espace n'étant pas renouvelable. Cette disposition découle aussi de l'orientation *Développer l'activité à la mesure de Sonchamp* du Padd.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul par rapport à l'alignement des routes départementales, cela afin globalement de préserver ces axes routiers. Cet article n'est pas réglementé par rapport aux autres voies. Par rapport aux autres voies, il est précisé qu'il pourra être demandé un recul, ce qui sera fonction des dispositions des articles R 111-5 et -6. Ces règles découlent de l'orientation *Développer l'activité à la mesure de Sonchamp* du Padd et elles sont sous-tendues par la *nécessité de ne plus gaspiller l'espace, volonté qui irrigue l'ensemble* du Padd, sans néanmoins sacrifier la sécurité et la visibilité routières.

En **N**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul par rapport à l'alignement des routes départementales, cela afin globalement de préserver ces axes routiers ; par rapport aux autres voies, un recul, très nettement moindre, est néanmoins exigé afin de permettre un raccordement au terrain naturel plus aisé et pour permettre des plantations, dispositifs qui ont semblé nécessaires dans une zone où la prise en compte du paysage est primordiale. De plus, en **Nj**, le recul est supérieur cela afin d'éviter des franges urbaines disgracieuses, les quelques constructions autorisées dans ce secteur de jardin étant de la sorte plus facilement fondues dans le paysage. Toutes ces règles rejoignent les dispositions de la charte du parc et l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd.

Dans l'ensemble des zones concernées, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation *Modérer la consommation d'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace voire l'économie d'énergie (en tenant compte de l'isolation par l'extérieur) et une densification plus cohérente, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans l'ensemble des zones concernées, lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation est proposée, dans ce cas il n'est pas fixé de règle au règlement écrit afin que seuls les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent évitant ainsi tout hiatus entre deux dispositions, cela traduisant parfaitement les orientations *Modérer la consommation d'espace, Maîtriser la croissance démographique et Diversifier l'offre de logements* du Padd. Il s'agit aussi d'assurer sans heurt la cohérence des principes pour une urbanisation coordonnée.

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif traduisant l'orientation *Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès* du Padd.

#### **Article 4-2 (implantation par rapport aux limites séparatives)**

En **Ua, Uh** cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté d'une limite séparative, soit en retrait, ce dernier étant moindre pour certaines occupations et utilisations du sol telles les annexes, l'objectif étant de rester dans les formes urbaines existantes et de permettre cependant une densification sensible en évitant les règles inutilement strictes et inadaptées. *Ces dispositions traduisent les orientations Modérer la consommation d'espace, Maîtriser la croissance démographique et Diversifier l'offre de logements* du Padd. En autorisant la mitoyenneté cela permet de satisfaire plus aisément aux exigences de la réglementation thermique 2012. Un retrait plus important est fixé lorsque la construction comporte des baies cela afin de préserver l'intimité et la qualité de vie des parcelles et traduisant l'orientation *Modérer la consommation d'espace* du Padd.

En **Ue, Ux**, cet article impose des retraits plus importants en fonction de la hauteur de la construction à édifier, tout bonnement pour limiter les ombres portées sur les parcelles voisines, évitant ainsi de limiter les apports solaires directs aux fonds voisins. *Ces règles malgré tout relativement peu contraignantes permettent de mettre en musique l'orientation Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès* du Padd.

En **A**, cet article régleme les retraits en fonction des hauteurs des constructions à édifier : il s'agit de limiter les nuisances pouvant être induites par différentes constructions sur les fonds voisins suivant en cela l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd.

En **N**, cet article permet que les constructions puissent s'installer en limite ou en retrait à l'exception du secteur **Nj** qui impose l'implantation en retrait vis-à-vis des zones agricole et naturelle *tout simplement pour tenir compte de l'orientation Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd, en préservant les franges ou les interfaces ville-campagne, tout bénéfique pour le paysage ordinaire et la biodiversité qui trouve là des refuges idéaux.

Dans l'ensemble des zones concernées, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation *Modérer la consommation d'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace voire l'économie d'énergie (en tenant compte de l'isolation par l'extérieur) et une densification plus cohérentes, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans l'ensemble des zones concernées, lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation est proposée, dans ce cas il n'est pas fixé de règle au règlement écrit afin que seuls les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent évitant ainsi tout hiatus entre deux dispositions, cela traduisant parfaitement les orientations *Modérer la consommation d'espace, Maîtriser la croissance démographique et Diversifier l'offre de logements* du Padd. Il s'agit aussi d'assurer sans heurt la cohérence des principes pour une urbanisation coordonnée.

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. *Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif traduisant l'orientation Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès du Padd.*

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article impose un retrait minimal le long des cours d'eau pour préserver à la fois le milieu aquatique et la vie sur la berge de la rivière, *pour préserver les personnes et les biens du risque d'inondation et pour traduire l'orientation Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue du Padd.* Il en va de même par rapport aux deux cours d'eau sujets à inondation, la Rémarde et la Drouette auprès desquels un retrait plus significatif est exigé, pour les mêmes raisons de préservation des personnes, des biens et de l'environnement.

#### **Articles 4-3 (implantation des constructions sur une même parcelle)**

Cet article est réglementé en zones **Uh** : c'est une exigence visant à préserver intimité et qualité de vie, et découlant en droite ligne de l'orientation *Modérer la consommation d'espace* du Padd ; il s'agit aussi de limiter l'imperméabilisation des sols ce qui découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté du bourg et des hameaux (des îles arborées dans le plateau agricole) ainsi que pour préserver la biodiversité. Limiter l'imperméabilisation des sols suit les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés et du Sage Orge-Yvette. *Enfin, la règle est tournée de façon à favoriser les parcelles de superficie contenue orientant ainsi vers une densification cohérente et traduisant l'orientation du Padd Modérer la consommation d'espace.*

Lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation est proposée, dans ce cas il n'est pas fixé de règle au règlement écrit afin que seuls les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent évitant ainsi tout hiatus entre deux dispositions, cela traduisant parfaitement les orientations *Modérer la consommation d'espace, Maîtriser la croissance démographique et Diversifier l'offre de logements* du Padd. Il s'agit aussi d'assurer sans heurt la cohérence des principes pour une urbanisation coordonnée.

#### **Article 4-4 (emprise au sol)**

En **Ua, Uh**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg et aux hameaux, *préservant par là même la «nature en ville», ces exigences traduisent Cimper l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd. Cette limitation de l'imperméabilisation découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel ainsi que pour préserver la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés et du Sage Orge-Yvette *sans parler de l'orientation Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue du Padd.* La gradation entre **Ua et Uh**, par exemple, permet de mettre en œuvre l'orientation *Dynamiser le centre bourg* du Padd.

En **Ux**, cet article est réglementé de façon à éviter que les véhicules légers et les poids lourds n'occupent indûment le domaine public en y stationnant ou en y effectuant leurs manœuvres, la limitation d'emprise permettant de réaliser stationnements et aires d'évolution à l'intérieur de la parcelle, évitant ainsi tout dommage aux voiries publiques. *Ces règles prennent en compte de façon habile l'orientation Développer l'activité à la mesure de Sonchamp* du Padd ; elles permettent aussi, par ricochet, de traduire l'orientation *Favoriser les modes de déplacements doux* du Padd, en limitant dans la mesure du possible le mélange des circulations douces et l'évolution des véhicules liée aux entreprises.

Dans les zones concernées, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation *Modérer la consommation d'espace* du Padd en permettant ainsi une économie d'espace et une densification plus cohérentes, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

En zone **N**, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (ces fameux «Stecal») sont objet de règle tout bonnement parce que la loi l'impose (capacité d'accueil limitée) et parce qu'il s'agit de préserver la forêt, le paysage, la biodiversité, le caractère perméable des sols, *tout en permettant la traduction d'orientations du Padd* telles que *Développer le tourisme, et Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès.*

Lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation est proposée, dans ce cas il n'est pas fixé de règle au règlement écrit afin que seuls les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent évitant ainsi tout hiatus entre deux dispositions, cela traduisant parfaitement les orientations *Modérer la consommation d'espace, Maîtriser la croissance démographique et Diversifier l'offre de logements* du Padd. Il s'agit aussi d'assurer sans heurt la cohérence des principes pour une urbanisation coordonnée.

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques néces-

saires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif traduisant l'orientation *Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès du Padd.*

#### **Article 4-5 (hauteur des constructions)**

En zones **Ua, Uh**, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux, pour s'inscrire dans un objectif de préservation du centre bourg et des hameaux autour des édifices repères telles l'église Saint-Georges, les chapelles voire certains corps de ferme. *Cette règle est la traduction de l'orientation Cimeter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine du Padd.* L'expression de la règle en niveaux et comble réduit de facto la hauteur des constructions d'un niveau s'il s'agit de constructions couvertes en terrasses, cela pour s'inscrire en les respectant dans les volumes des constructions du centre bourg et des hameaux, et pour respecter les principes à la fois de la charte du parc et de permettre néanmoins une architecture d'expression contemporaine qui puisse s'insérer sans heurt dans un paysage naturel et bâti avec discrétion. Certaines constructions telles les annexes se voient imposer une règle plus contraignante : souvent disposées en limite séparative, limiter leur hauteur permet de limiter les pertes d'ensoleillement à la fois en termes de qualité de vie et d'apport solaire direct aux constructions voisines. Notons qu'en **Uha**, la légère variation affichée traduit les dispositions du récent permis d'aménager et permet de les inscrire au document d'urbanisme pour préserver les droits à construire acquis ; ce sont les mêmes raisons qui ont présidé aux variations prescrites au secteur **Uhc** afin de permettre le projet de renouvellement urbain de La Hunière dans de bonnes conditions, traduisant les orientations *Modérer la consommation d'espace et Diversifier l'offre de logements du Padd.*

En **Ux** la hauteur est fixée en hauteur absolue et non en niveaux pour tenir compte de la spécificité de ces zones ; limiter la hauteur a permis de traduire l'orientation *Cimeter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine du Padd* tout en tenant compte de l'orientation *Développer l'activité à la mesure de Sonchamp.*

En **A**, cet article ne réglemente pas les constructions agricoles au sens strict, cela pour intégrer l'orientation *Conforter l'agriculture, pilier de l'identité et de l'économie, favoriser sa diversification du Padd* tout en imposant des mesures d'insertion paysagère, comme il est normal quand une collectivité adhère à un parc naturel et quand elle indique l'orientation *Cimeter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine à son Padd.* Cette même orientation préside au maintien des secteurs de point de vue. Quant à la limitation de la hauteur des logements de fonction (habitations autorisées en zone agricole), elle procède de la nécessité de préserver la terre agricole en tant qu'outil de travail et support de richesse économique, en y limitant la présence de tiers non agriculteurs.

En **N**, cet article réglemente les hauteurs en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (ou «Stecal») tout bonnement parce que la loi l'impose (capacité d'accueil limitée) et *parce qu'il s'agit de préserver la forêt, le paysage, la biodiversité, tout en permettant la traduction d'orientations du Padd* telles que *Développer le tourisme, et Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès. L'orientation Cimeter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine du Padd* préside au maintien des secteurs de point de vue.

Dans les zones concernées, cet article impose une hauteur de plancher minimale par rapport aux deux cours d'eau sujets à inondation, la Rémarde et la Drouette cela pour d'évidentes raisons de préservation des personnes, des biens et de l'environnement.

Dans l'ensemble des zones concernées, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation *Modérer la consommation d'espace du Padd* en permettant ainsi une économie d'espace voire l'économie d'énergie (en permettant des volumes plus fonctionnels et plus économes en énergie à des constructions existantes) et une densification plus cohérentes, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif traduisant l'orientation *Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès du Padd.*

#### **Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Article 5-1 (aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant)**

Préambule: «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre,

mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in «Fiche conseil sur le volet paysager» publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 5 traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages, d'harmonie du bâti et du naturel à laquelle concourra également la discrétion des constructions installées dans un cadre paysager, naturel et patrimonial, consacré par l'adhésion au parc naturel, cadre qu'il convient de préserver tous les jours.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un environnement paysager patrimonial (parc naturel de la haute vallée de Chevreuse, protections natura 2000, forêt de protection, périmètres au titre des monuments historiques, site inscrit de la vallée de la Rémarde...) et fragile tant par ses lignes tendues (sur le plateau agricole) que par les vues plongeantes qu'il permet (du plateau vers le bourg par exemple, de nombreuses vues en contre-plongée étant offertes). Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine, et Développer le tourisme du Padd*.

En **Ua, Uh**, cet article régleme les pentes et les matériaux des couvertures, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, régleme les ouvertures en toiture comme en façade, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les couvertures et les façades... Cet article émet des règles en vue de la préservation des caractéristiques du bâti existant en cas de réhabilitation. Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver l'aspect homogène d'un bourg et de hameaux qui sont perçus soit comme de beaux bourgs beaucerons ou un bourg de vallée, traduisent les orientations *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine, et Développer le tourisme du Padd*. C'est pour préserver pour continuer à produire un paysage urbain de belle qualité, évitant la vue sur tous les appendices disgracieux et sans rapport avec le terroir que certains dispositifs devront être rendus invisibles du domaine public. En **Uhc**, la spécificité de ce secteur de renouvellement urbain, La Hunière, est prise en compte pour réaliser une opération cohérente dans de bonnes conditions d'insertion paysagère et d'adaptation au terrain, traduisant les orientations *Modérer la consommation d'espace et Diversifier l'offre de logements du Padd* sans oublier la nécessaire préservation du paysage, de ses franges et de l'insertion dans un tissu bâti.

En **Ue et Ux**, cet article s'adapte au caractère de ces zones spécialisées traduisant l'orientation Adapter l'offre d'équipements collectifs, *améliorer leur accès* du Padd tout en tenant compte de l'orientation Développer l'activité à la mesure de Sonchamp. *Cet article n'en est pas moins sous-tendu par l'orientation transversale du Padd Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine.*

En **A et N**, cet article impose des prescriptions générales afin de s'adapter à la diversité des cas possibles, d'une part, et pour tenir compte du fait que dans ces zones le droit à construire est très limité et spécialisé ; les prescriptions émises le sont pour traduire l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd. *Cette spécialisation des zones est traduite par des règles spécifiques pour les constructions agricoles, en vertu de l'orientation Conforter l'agriculture, pilier de l'identité et de l'économie, favoriser sa diversification* du Padd, et pour les constructions de logements de façon à maintenir un paysage de qualité, qu'il soit, ce paysage, ordinaire ou remarquable.

Toujours en zone **A**, des règles précises sont édictées pour la préservation du bâti agricole car il s'agit de préserver ce patrimoine vernaculaire qui fait la richesse de la commune : la dispersion de ces constructions emblématiques, souvent restées intactes et présentant une organisation tout à fait remarquable fait qu'il convient de les préserver pour des raisons culturelles, historiques, techniques et architecturales. Ainsi autant les pleins que les vides sont l'objet de mesures de bon sens en vue de leur permettre de poursuivre une vie contemporaine tout en préservant ce qui fait leur intérêt; les bâtiments comme les espaces les accompagnant sont pris en compte. Tous ces éléments procèdent de la charte du parc, *of course*, mais aussi de la traduction d'orientations du Padd telles que *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine, ou Développer le tourisme.*

Dans l'ensemble des zones concernées, lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation est proposée, dans ce cas il n'est pas fixé de règle au règlement écrit afin que seuls les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent évitant ainsi tout hiatus entre deux dispositions, cela traduisant parfaitement les orientations *Modérer la consommation d'espace, Maîtriser la croissance démographique et Diversifier l'offre de logements* du Padd. Il s'agit aussi d'assurer sans heurt la cohérence des principes pour une urbanisation coordonnée.

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur

électrique, d'un équipement scolaire ou sportif traduisant l'orientation *Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès du Padd* voire Modérer la consommation d'espace en permettant la réaffectation de bâtiments existants.

#### **Article 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

En zones **Ua, Uh**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage de la commune -plateau de type beauceron et vallées humides, patrimoine reconnu mais souvent ignoré car «ordinaire». Le choix des clôtures -murs, murets ou haies- le long du domaine public est formulé afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer à la fois la qualité de vie de l'occupant de la parcelle et celle des habitants à qui l'on offre ainsi un paysage urbain contenu et identitaire. Toutes ces exigences sont motivées par la traduction de l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine du Padd*. De plus, ces exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, *définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, objectif contenu dans le Padd*. La préservation des murs existants, éléments emblématique d'un paysage rural et d'une qualité de vie (sans parler de faune et flore pariétales) traduit aussi la volonté de préserver le paysage ordinaire ; les mêmes raisons expliquent les conditions posées pour les éléments végétaux et écologiques repérés. Les clôtures en limites séparatives sont réglementées afin d'homogénéiser le paysage urbain, rappelons en effet que nombre des secteurs urbanisés en particulier le bourg sont perçus depuis des points hauts ; certains dispositifs par trop banaux sont exclus des possibilités tout cela par respect d'un paysage de qualité et par adhésion à la charte du parc ; *certaines dispositifs de clôture sont interdits de façon à limiter les obstacles à la circulation de la petite faune traduisant ainsi l'orientation du Padd* Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue. L'exigence qu'une portion de la parcelle soit maintenue non imperméable et que les aires de stationnement soient réalisées elles aussi en matériau perméable permet de s'inscrire dans les prescriptions du Sage Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés et du Sage Orge-Yvette ; cela tient compte également du caractère inondable notamment de la Rémarde.

Zone **Ue**, il est demandé d'accompagner les constructions par un projet de paysage (composition traitant des volumes, des pleins, des vides, d'axes visuels etc.) et non d'un simple plan de plantation cela en vue d'assurer l'insertion paysagère et traduisant l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine du Padd*.

Zone **Ux**, il est demandé d'accompagner les constructions par un projet de paysage (composition traitant des volumes, des pleins, des vides, d'axes visuels etc.) et non d'un simple plan de plantation cela en vue d'assurer l'insertion paysagère et traduisant l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine du Padd* ; ces mêmes raisons prévalent pour la qualité des clôtures, la commune estimant qu'une zone d'activité économique ne doit pas être un repoussoir et qu'il est heureux autant pour les utilisateurs de ces espaces de bénéficier d'un minimum de qualité. *Certaines dispositifs par trop banaux sont exclus des possibilités tout cela par respect d'un paysage de qualité et par adhésion à la charte du parc ; certains dispositifs de clôture sont interdits de façon à limiter les obstacles à la circulation de la petite faune traduisant ainsi l'orientation du Padd* Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue. L'exigence qu'une portion de la parcelle soit maintenue non imperméable et que les aires de stationnement soient réalisées elles aussi en matériau perméable permet de s'inscrire dans les prescriptions du Sage Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés et du Sage Orge-Yvette ; cela tient compte également du caractère inondable notamment de la Rémarde.

Dans les zones **A et N**, le choix des clôtures quelles qu'elles soient –en limite du domaine public ou séparatives– est très restreint afin d'éviter la banalisation des lieux et de traduire l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine du Padd*, de plus *il s'agit de limiter les obstacles à la circulation de la petite faune traduisant ainsi l'orientation du Padd* Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue. De plus, les types de clôture autorisés montrent clairement que la priorité est donnée à l'activité agricole en zones agricole et naturelle, traduisant ainsi l'orientation du Padd Conforter l'agriculture, pilier de l'identité et de l'économie, favoriser sa diversification. La réflexion demandée lorsqu'une construction ou un aménagement comme une haie est projeté dans un secteur de point de vue permet de traduire l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine du Padd* : il s'agit d'insister sur le fait que les constructions et leurs abords doivent s'inscrire dans le paysage de façon réfléchi et cohérente.

Dans les zones concernées, lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation est proposée, dans ce cas il n'est pas fixé de règle au règlement écrit afin que seuls les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent évitant ainsi tout hiatus entre deux dispositions, cela traduisant parfaitement les orientations *Modérer la consommation d'espace, Maîtriser la croissance démographique et Diversifier l'offre de logements du Padd*. Il s'agit aussi d'assurer sans heurt la cohérence des principes pour une urbanisation coordonnée.

Dans les zones concernées, cet article indique aussi les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L. 151-19 et 23 cela afin de prendre en compte le patrimoine végétal, la biodiversité et le caractère forestier ou champêtre des secteurs concernés (vallée de la Rémarde et de Drouette, forêt ou plateau agricole notamment), de façon à préserver ce patrimoine qui fait le caractère de la commune, ces exigences étant la concrétisation de l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine du Padd*.

Rappel est fait, dans les dispositions générales du règlement, de l'existence de l'existence d'espaces boisés classés, des massifs boisés de cent hectares et plus, de la forêt de protection afin de maintenir boisée la nature du sol. Ces dispositions indiquent aussi les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 cela afin de prendre en compte le patrimoine végétal, la biodiversité et le caractère bucolique des secteurs concernés traduisant l'orientation *Participer au maintien de la biodiversité par la prise en compte des trames verte et bleue du Padd*.

#### **Article 7- Stationnement**

En **Ua, Uh**, les prescriptions ont été définies pour être notamment compatibles avec le Pduif, voir « *Compatibilité avec le plan des déplacements urbains d'Île-de-France (Pduif)* »

En zone **Ua**, un nombre de places de stationnement est exigé en cas de construction nouvelle : cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration de certaines voies, cela procède également de la volonté municipale de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles et enfin ces exigences concourent à limiter les déplacements motorisés car il sera moins tentant de circuler en voiture pour de tout petits trajets si le véhicule est stationné sur la parcelle ; ces exigences les orientations *Dynamiser le centre bourg et Favoriser les modes de déplacements doux du Padd*. Ces mêmes orientations sont traduites par l'exigence de places de stationnement suffisantes lors de la mise en place d'une opération groupée afin de limiter les gênes causées sur l'espace collectif par le stationnement anarchique lorsque les emplacements ont été disposés chichement. Le fait de ne pas exiger de stationnement en cas d'évolution d'un bâtiment existant permet d'assurer une densification intelligente et sans contrainte inutile répondant en cela à l'orientation *Modérer la consommation d'espace du Padd*.

En zone **Ue, Ux**, un nombre de places de stationnement est exigé de façon générale, tenant compte de la destination globale de la zone : des raisons de sécurité, de commodité présideront au choix du nombre de places qu'il est difficile de déterminer d'emblée au vu de la diversité des types de constructions et d'installations possibles dans cette zone : *cela traduit parfaitement l'orientation Adapter l'offre d'équipements collectifs, améliorer leur accès du Padd*.

En zone **Uh**, un nombre de places de stationnement est exigé en fonction de la destination de la construction projetée : cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration de certaines voies, cela procède également de la volonté municipale de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles et enfin ces exigences concourent à limiter les déplacements motorisés car il sera moins tentant de circuler en voiture pour de tout petits trajets si le véhicule est stationné sur la parcelle ; ces exigences traduisent les orientations *Dynamiser le centre bourg et Favoriser les modes de déplacements doux du Padd*. Ces mêmes orientations sont traduites par l'exigence de places de stationnement suffisantes lors de la mise en place d'une opération groupée afin de limiter les gênes causées sur l'espace collectif par le stationnement anarchique lorsque les emplacements ont été disposés chichement. Le fait de ne pas exiger de stationnement en cas d'évolution d'un bâtiment existant permet d'assurer une densification intelligente et sans contrainte inutile répondant en cela à l'orientation *Modérer la consommation d'espace du Padd*. Une règle particulière concerne le secteur **Uha** de façon à tenir compte à la fois d'une autorisation déjà délivrée et de la situation géographique des terrains concernés, à l'angle de deux voies dont la rue principale du bourg : il s'agit de mettre en œuvre les orientations *Dynamiser le centre bourg et Favoriser les modes de déplacements doux du Padd*.

En zone **A**, la seule exigence d'un nombre de places de stationnement concerne les logements issus de changements de destination pour lesquels il est demandé deux places. Il faut se représenter que les habitants de ces secteurs auront forcément recours au déplacement motorisé en véhicule particulier. Une condition est ajoutée, à savoir le respect de l'aspect agricole de cour de ferme, qu'il convient de ne pas « remplir » par des garages ou autres. Toutes ces prescriptions découlent des orientations *Modérer la consommation d'espace et Conforter l'agriculture, pilier de l'identité et de l'économie, favoriser sa diversification du Padd* sans oublier bien sûr l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine*.

Lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation est proposée, dans ce cas il n'est pas fixé de règle au règlement écrit afin que seuls les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent évitant ainsi tout hiatus entre deux dispositions, cela traduisant parfaitement les orientations *Modérer la consommation d'espace, Maîtriser la croissance démographique et Diversifier l'offre de logements du Padd*. Il s'agit aussi d'assurer sans heurt la cohérence des principes pour une urbanisation coordonnée.

### **Chapitre 3- Équipements et réseaux**

### **L'article 8 (desserte par les voies publiques ou privées)**

Cet article est réglementé dans les zones **Ua, Uh, A et N** pour assurer une cohérence de l'aménagement, pour préserver des accès commodes et pour prendre en compte la sécurité des voies ouvertes à la circulation. La règle est édictée de façon que les accès puissent accueillir dans de bonnes conditions les trafics qu'ils supporteront et permettre aisément l'accessibilité simultanée des personnes à mobilité réduite ; cette exigence tient également compte du fait que souvent est plantée une haie dans l'accès ce qui limite encore sa largeur utile ; cette largeur permet aussi de prévoir la pose de coffrets d'accès à l'énergie sur la « façade » de la parcelle au droit du domaine public, facilitant ainsi à la fois la gestion et le quotidien. Il s'agit aussi de traduire les orientations *Modérer la consommation d'espace et Dynamiser le centre bourg* du Padd.

### **L'article 9 (desserte par les réseaux)**

Dans les zones **Ua, Ue, Uh, Ux, A et N**, l'obligation de se raccorder au réseau collectif des eaux usées est issu de la loi sur l'eau, la commune disposant pour les zones urbaines notamment de plusieurs stations d'épuration ; il s'agit aussi de salubrité publique et de respect des masses d'eau comme nous l'enseignent les deux Sage Nappe de Beauce et Orge-Yvette. Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire le raccordement aux réseaux électriques et de télécommunication et leur enfouissement ce qui concourt à traduire l'orientation *Cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine* du Padd ; en imposant infrastructures et ouvrages pour le très haut débit, il s'agit de traduire l'orientation *Dynamiser l'activité économique et le numérique*.

Dans certaines zones plus densément imperméabilisées, l'exigence de la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales vise à permettre une meilleure alimentation des nappes phréatiques découlant des prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés) et du Sage Orge-Yvette ; ces exigences sont d'autant plus motivées que la commune comporte une rivière occasionnant des crues, la Rémarde ; la Drouette n'est pas en reste comme elle l'a montré fin mai 2016. Limiter le ruissellement permet aussi de limiter l'impact des inondations, prenant ainsi à cœur la limitation des dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement.

# Prise en compte de l'environnement

Cette partie est intégrée dans l'évaluation environnementale qui fait l'objet d'un document spécifique.

# Compatibilité avec les documents de rang supérieur

## Compatibilité avec la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse a les objectifs suivants :

### AXES

- Axe 1**  
Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- Axe 2**  
Un territoire périurbain responsable face au changement climatique
- Axe 3**  
Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle rurale et rurale
- Axe 4**  
Un développement économique et social innovant et durable aux portes de la métropole

### OBJECTIFS STRATÉGIQUES

- 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
  - 6 Adopter la démarche « sobriété > efficacité énergétique > énergies renouvelables »
  - 7 Développer des modes durables de déplacement
  - 8 Préserver l'identité et la diversité des paysages en intégrant la dimension écologique
  - 9 Connaître, protéger et valoriser les patrimoines culturels
  - 10 Développer une action culturelle partagée, contemporaine et innovante
  - 11 Favoriser la mixité sociale et la mixité habitat/activités
  - 12 Encourager le développement d'une économie écologiquement et socialement responsable
  - 13 Contribuer au développement économique d'une agriculture et d'une sylviculture diversifiée et écologiquement responsables
  - 14 Conforter le développement d'un tourisme et de loisirs durables adaptés à tous les publics
- A Contribuer à l'appropriation par les habitants, les acteurs et les visiteurs du Parc d'une culture du développement durable
  - B Fédérer les acteurs du territoire et coordonner les actions s'inscrivant dans le projet de Parc
  - C Démultiplier l'action du Parc, développer et stimuler des relais sur tout le territoire
  - D Ménager la transversalité, inhérente au développement durable, dans les politiques du territoire et le fonctionnement du Parc
  - E Garantir l'exemplarité du développement durable du territoire
  - F Transférer et échanger avec d'autres territoires en France ou à l'international sur des expérimentations pertinentes

- Axe transversal**  
« Continuer d'être innovants ensemble »

TRANSVERSALITE : dans un souci de lisibilité, les objectifs ont été rattachés entre eux de manière linéaire, comme les branches d'un arbre. Toutefois, l'atteinte de ces objectifs n'est envisageable que dans une démarche transversale et coordonnée et non pas en mettant en œuvre des actions indépendamment les unes des autres.

### Justification de la compatibilité

Du point de vue de la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles, le projet communal répond aux objectifs de la charte du PNR en intégrant les enjeux de préservation de la biodiversité en s'attachant à protéger et à restaurer les continuités écologiques (protection des réservoirs de biodiversité et préservation et restauration des corridors). Le Plu vise également à préserver les ressources naturelles, et notamment le foncier agricole, en limitant totalement les extensions urbaines.

L'adaptabilité du territoire et les enjeux liés à l'atténuation des conséquences des changements climatiques sont aussi au cœur du projet de la commune. Les élus souhaitent, de par le Plu, limiter le tout voiture en mettant en place une stratégie globale permettant d'offrir des alternatives en matières de transports en commun (densification des secteurs à proximité des arrêts de bus par exemple) et de modes actifs (renforcement du maillage des liaisons douces).

La préservation de l'identité locale est aussi au cœur du projet de la commune. D'ailleurs, il ne s'agit pas uniquement de préserver mais aussi et surtout de valoriser un patrimoine naturel et culturel riche. L'enjeu de mise en valeur du centre bourg, et plus particulièrement de la place de l'Église, répond à cet objectif. Plus globalement, les élus ont souhaité au travers de ce Plu valoriser les paysages, les formes urbaines, le bâti traditionnel qui sont des atouts en matière d'attractivité résidentielle et économique pour la commune.

Le projet porté par les élus au travers de ce Plu vise également à répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle du territoire communal. Ce projet, à l'image du réaménagement de la friche industrielle de la Hunière, induit la production de logements sociaux répondant aux objectifs qui incombent à la commune. Du point de vue du développement économique, là aussi le projet facilite la mixité fonctionnelle du tissu bâti en recherchant le dynamisme du centre bourg de Sonchamp que ce soit en matière d'activités commerciales, artisanales. Tout cela participera au développement de l'économie présentielle qui répond aussi aux attentes des excursionnistes (pour ne pas dire touristes) de passage et aux besoins des habitants.

## **Compatibilité du projet de rénovation urbaine de la Hunière**

Le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse a pour objectifs principaux :

- la mise en œuvre d'une politique de maîtrise de l'urbanisation et d'économie d'espace,
- la préservation d'un équilibre économique et social.

Ces objectifs se traduisent par une préconisation de développement et de densification essentiellement à l'intérieur des secteurs agglomérés. La préservation d'un équilibre social passe par la diversification du parc de logements, notamment en encourageant le locatif. Pour le locatif -dont le locatif social-, la préconisation est d'un cinquième à un quart des nouveaux logements prévus.

La charte définit des terrains d'interventions stratégiques : ce sont des terrains dont les enjeux d'urbanisation s'inscrivent dans les objectifs ci-dessus de la charte.

Sont définis comme stratégiques, des terrains ou ensembles de terrains :

- optimisant l'utilisation du sol, l'économie de l'espace et ne contribuant pas à l'étalement urbain;
- privilégiant la qualité de l'insertion, par la qualité et l'intégration du bâti aux paysages locaux, par l'insertion urbaine (présence de trame viaire, de circuit piéton, cycles...), par la proximité et l'accessibilité aux équipements publics. Enfin, la disponibilité du secteur n'a pas à être immédiate pour être considérée comme stratégique, afin de ne pas désavantager le renouvellement urbain.

### **Justification de la compatibilité**

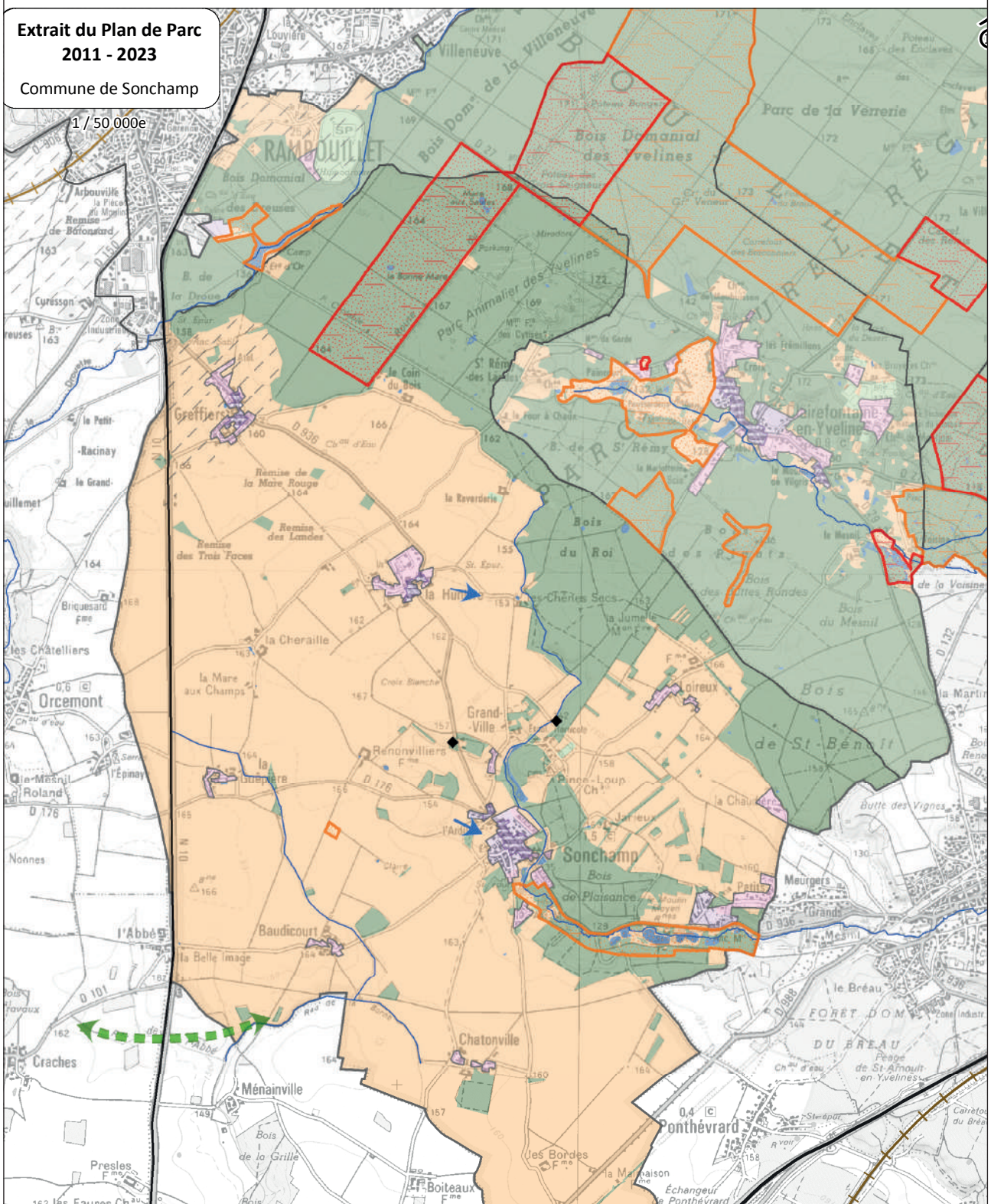
Le projet se situe dans une zone nommée «Espaces urbains diffus et/ou sensibles», et peut être considéré comme stratégique, puisqu'il :

- s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain en rénovant une friche industrielle,
- s'inscrit dans le paysage local par son architecture et par la conservation d'une partie du parc arboré,
- se relie au tissu actuel par l'aménagement d'un réseau viaire et piéton de qualité,
- intègre une diversité des formes de logements, dont du locatif social (à hauteur de 43%)

**Extrait du Plan de Parc  
2011 - 2023**

Commune de Sonchamp

1 / 50 000e



Sites de biodiversité remarquable

Zones d'intérêt écologique à conforter

Ensembles paysagers exceptionnels

Périmètres paysagers prioritaires

Enveloppes urbaines

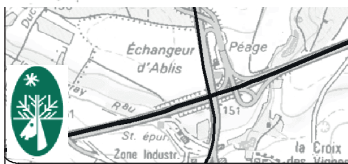
Centres historiques de ville, village et bourg

Espaces préférentiels de densification

Espaces urbains diffus et/ou sensibles

Périmètres d'étude de ZAE concernés par un projet

Bâti existant au sein des périmètres d'étude de ZAE concernés par un projet



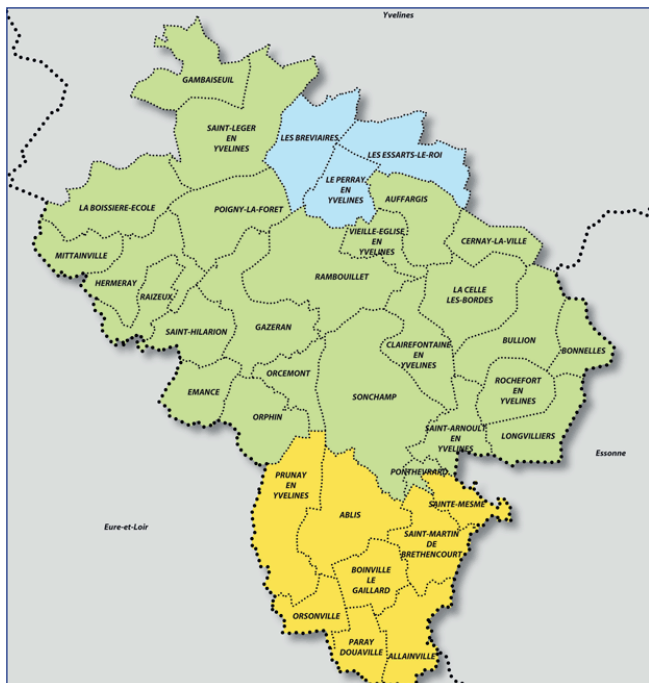
**Améliorer la qualité des eaux**

- Améliorer la gestion des pollutions et des débits en têtes de bassin versant prioritaires
- Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières en activité et des projets de réaménagement des sites après cessation d'exploitation
- Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées

# Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Yvelines

Le SCoT Sud Yvelines a été approuvé à l'unanimité le 8 décembre 2014.

Le Plu doit être compatible avec le Scot. Être compatible ne signifie pas être conforme. Le Plu ne doit donc pas appliqué à la lettre le Scot, il doit par contre respecter ses orientations.



Les défis à relever :

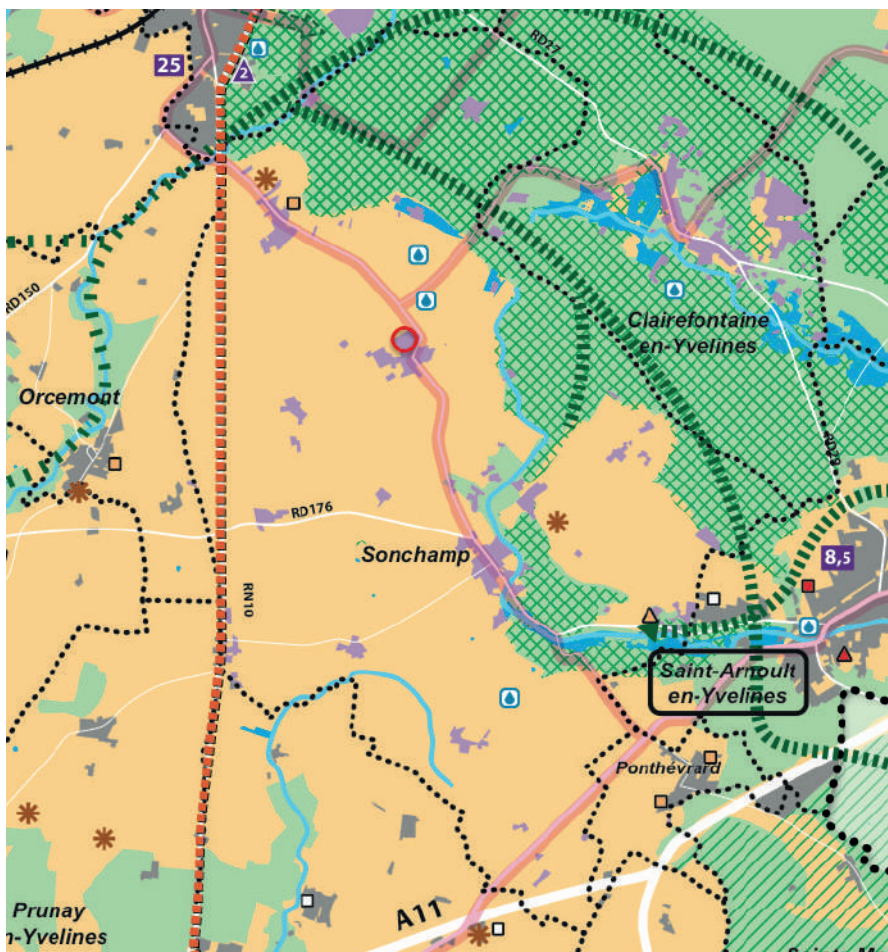
Un développement urbain et rural harmonieux

Une politique de développement économique dynamique

Un logement pour tous

Des transports adaptés

Une préservation des richesses environnementales et patrimoniales du territoire



## Compatibilité avec le chapitre 1 du DOO : *L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services*

<b>Chapitre 1 : L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services .....</b>	<b>9</b>
1. Structurer l'armature urbaine du Sud-Yvelines autour des pôles de centralité existants .....	9
2. Maîtriser le développement des communes rurales .....	11
3. Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services sur le territoire .....	11
4. Les projets de développement des équipements et services à la population .....	12

### Justification de la compatibilité

Le projet de la commune est compatible avec les attendus du SCOT en matière de maîtrise du développement des communes rurales puisqu'il vise à répondre aux besoins en logements en mobilisant en priorité les potentiels présents dans le tissu bâti (la consommation d'espace est donc très faible). Il n'engendre donc pas de dispersion des besoins en déplacements automobiles ; il offre même la possibilité de limiter l'usage de la voiture en favorisant différentes alternatives (transport en commun, modes actifs). En effet, la densification des tissus bâtis s'accompagne d'un renforcement du cadencement de la ligne de bus reliant Rambouillet à Saint-Arnoult-en-Yvelines, et d'un travail de maillage du réseau de liaisons douces.

La densification des tissus bâtis permettront également de valoriser l'économie locale (commerces, artisanat, services) et de maintenir voire de développer les équipements publics de la commune. Tout cela se fera dans le respect de l'identité locale (préservation et mise en valeur des paysages et des formes urbaines).

La production de logements s'accompagne également par le renforcement des services et des équipements. Du point de vue des équipements scolaires, l'augmentation de la population pourra être « absorbée » par les structures existantes. *A contrario*, le Plu pointe la nécessité d'augmenter l'offre en matière de périscolaire. Les OAP notamment permettent de répondre aux objectifs d'aménagement de l'espace public pour améliorer la sécurité et le confort des piétons et vélos.

Quant aux équipements médicaux, le Plu vise une amélioration de l'organisation du bourg centre, qui participera à son dynamise (et *in fine* au maintien voire au développement du pôle médical de la commune).

## Compatibilité avec le chapitre 2 du DOO : *L'équipement commercial, les localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques*

<b>Chapitre 2 : L'équipement commercial et artisanal, les localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques .....</b>	<b>15</b>
1. Le développement des activités économiques .....	15
2. Organiser le développement commercial à l'échelle du territoire : Le document d'aménagement commercial .....	22
3. Préserver une agriculture dynamique .....	33
4. Développer l'activité touristique du Sud-Yvelines .....	35

### Justification de la compatibilité

Dans le cas de la commune de Sonchamp, le développement économique se base essentiellement sur l'agriculture et le tourisme.

**Sur la question agricole**, le projet de la commune minimise au maximum la consommation d'espaces agricoles. Le Padd, dans son 1<sup>er</sup> objectif, affirme la volonté de conforter l'agriculture, comme pilier de l'identité et de l'économie, et de favoriser sa diversification.

Un diagnostic agricole (dont des fiches par exploitations sont présentées en annexes) a permis de prendre la mesure des enjeux liés à l'activité agricole de manière fine.

Le repérage de bâtis agricoles remarquables, la préservation des formes urbaines, et des paysages participent à l'objectif de mettre en valeur l'unité architecturale et le caractère rural des fermes.

**Sur la question touristique**, le projet communal favorisera le développement de l'activité touristique sur le territoire :

- en développant le maillage de liaisons douces et de chemins de randonnées en lien avec la verte reliant

Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines,

- en préservant et en mettant en valeur le patrimoine naturel et culturel de la commune,
- en renforçant le dynamisme du bourg centre, et en lui permettant d'accueillir des commerces et services,
- en permettant la diversification agricole, notamment pour la création de gîtes.

## Compatibilité avec le chapitre 3 du DOO : *La politique de l'habitat*

<b>Chapitre 3 : La politique de l'habitat.....</b>	<b>38</b>
1. Accroître et répartir la production de logements conformément aux principes d'organisation urbaine du Sud-Yvelines.....	38
2. Développer un habitat diversifié et de qualité, répondant aux besoins de la population .....	40
3. Assurer une mixité sociale dans les opérations d'urbanisme en favorisant la production de logements aidés .....	41

### Justification de la compatibilité

La production de logements répond d'une part, à la volonté des élus de rester un territoire rural (et à maintenir le niveau de croissance démographique observé ces dernières années, soit 0,5% de croissance annuelle moyenne non-compris le profit de la Hunière), et d'autre part, à la prise en compte des objectifs induits par la loi MOLLE en matière de répartition des logements sociaux.

Ce développement de l'offre de logements s'accompagne d'une amélioration de l'offre de transport en commun (notamment ligne de bus à fréquence élevée entre Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines), et à une amélioration des capacités en matière de périscolaire (les équipements scolaires actuels permettront de répondre aux besoins). S'agissant des réseaux, l'offre actuelle sera suffisante.

Pour répondre aux objectifs de diversification de l'offre, la production de logements induite par le projet de territoire permettra de répondre aux différentes étapes de vie en proposant différents types de logements.

## Compatibilité avec le chapitre 4 du DOO : *Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers*

<b>Chapitre 4 : Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.....</b>	<b>43</b>
1. Donner la priorité au renouvellement urbain .....	43
2. Urbaniser en continuité des espaces bâtis existants .....	45
3. Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager .....	45
4. Maîtriser la consommation d'espace pour un équilibre entre développement urbain et préservation des terres agricoles et boisées .....	46
5. Favoriser la densification des nouveaux espaces à urbaniser .....	50
6. Eviter le mitage en milieu rural .....	51

### Justification de la compatibilité

Le projet de la commune permet de mobiliser en priorité le potentiel présent dans le tissu bâti repéré dans la charte du PNR. Cet effort de densification s'appuie sur les caractéristiques de ces secteurs urbanisés (centre bourg, hameau ...), prend en compte la nécessité de préserver et de mettre en valeur le patrimoine et les paysages, et participe à l'amélioration de la qualité de l'espace public.

Au regard des enveloppes urbaines proposées par la charte du PNR, le projet communal autorise quelques extensions très localisées, à proximité immédiate du centre bourg. Ces quelques exceptions ne sont pas d'ordre à remettre en cause la compatibilité entre le Plu et la charte. Elles n'impactent pas des zones sensibles du point de vue environnemental. Les paysages et les cônes de vue sont également respectés.

La consommation d'espace est donc très limitée. Le projet de la commune s'inscrit pleinement dans la volonté de densifier les espaces urbanisés en priorité : que ce soit sur les dents creuses, ou sur les secteurs de renouvellement urbain, le projet prône la densification (cf. secteurs d'OAP en centre bourg).

## Compatibilité avec le chapitre 5 du DOO : *La politique de transport et de déplacements*

<b>Chapitre 5 : La politique de transport et de déplacements .....</b>	<b>56</b>
1. Structurer le développement urbain du Sud-Yvelines dans l'optique d'élever la performance de l'offre en transport en commun .....	56
2. Organiser des transports en commun performants sur l'ensemble du territoire .....	58
3. Valoriser la desserte ferrée pour le transport de fret .....	58
4. Optimiser la gestion des voiries existantes .....	58
5. Aménager l'espace pour favoriser les modes actifs .....	59
6. Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée avec les dessertes en transports en commun et l'usage du vélo .....	60
7. Les grands projets d'infrastructures nécessaires à l'attractivité du territoire .....	60

### Justification de la compatibilité

En matière de transport et de déplacements, le projet de la commune propose une véritable stratégie pour offrir une solution au tout voiture :

- Densification des secteurs à proximité de la ligne de bus reliant Rambouillet et Saint-Arnoult (ligne à cadencement rapide),
- Mise en place d'une offre de stationnement en lien avec la ligne de transport en commun visant à faciliter de rabattage),
- Amélioration de la voirie pour faciliter les modes actifs (vélo, marche à pied),

Il est aussi question de prendre en compte la circulation des engins agricoles, et les projets d'aménagement de la RN10 (impactant notamment la partie nord de la commune : cf. les emplacements réservés 1 et 2).

## Compatibilité avec le chapitre 6 du DOO : *La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages*

<b>Chapitre 6 : La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages .....</b>	<b>63</b>
1. Préserver et conforter la grande armature écologique du Sud-Yvelines : la trame verte et bleue .....	64
2. Préserver et valoriser les structures paysagères qui font l'identité du Sud-Yvelines .....	72
3. Qualifier les axes de découverte majeurs du territoire .....	75
4. Garantir la qualité paysagère de l'urbanisation .....	76
5. Garantir la qualité paysagère des entrées de ville et des franges urbaines .....	79

### Justification de la compatibilité

La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel est un élément important du projet de la commune.

Du point de vue de la protection des espaces naturels, le Plu maintient la majorité des EBC présents dans le Pos antérieur. Le massif forestier de Rambouillet est ainsi protégé. Des bandes de protection des lisières sont aussi intégrées pour renforcer cette protection. Les SBR et les ZIEC reportés sur la cartographie de la charte du PNR ont également été placés en zone N au plan de zonage.

S'agissant de la TVB, de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité sont sanctuarisés (zone N). Les corridors sont également pris en compte : dans la cas de la vallée de la Rémarde, la mise en valeur proposée dans la cadre de l'OAP du centre bourg renforce également la protection de ce secteur. Cela participe également du développement de la nature en ville prônée dans le SCOT.

Le Plu repère un certain nombre d'éléments remarquables, que ce soit pour la biodiversité ou pour le patrimoine culturel. À ce titre, les paysages (et notamment les cônes de vue) sont également pris en compte. Il s'agit d'éléments de patrimoine au même titre que la biodiversité. C'est pour cela que le Plu s'attache à les préserver et à les mettre en valeur (cf. les OAP). La valorisation du centre bourg, du bâti traditionnel, la prise en compte des franges urbaines sont autant d'éléments pris en compte dans le projet.

Tout ces dispositions visent à préserver et mettre en valeur le patrimoine de la commune ; Ce patrimoine est un atout pour la commune, que ce soit en matière d'attractivité résidentielle, et économique. Il est dès lors au cœur du projet de la commune.

## **Compatibilité avec le chapitre 7 du DOO : *La préservation des ressources et la prévention des risques***

<b>Chapitre 7 : La préservation des ressources et la prévention des risques.....</b>	<b>81</b>
1. Garantir une bonne gestion de la ressource en eau .....	81
2. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies fossiles .....	86
3. Préserver l'accès aux ressources minérales .....	88
4. Prévenir les risques pour la santé publique .....	88
5. Prévenir les risques naturels et technologiques .....	90
6. Prendre en compte les impacts du changement climatique .....	92
7. Rappel des prescriptions et recommandations concernant les zones humides .....	93

### **Justification de la compatibilité**

La gestion de la ressource en eau passe par la protection des points de captage présents sur le territoire communal. Le projet de Plu est favorable à la protection des périmètres des forages de la Hunière et de Chatonville, aucune urbanisation future ne menacera la qualité des eaux captées. Par ailleurs, la limitation de l'imperméabilisation des sols induite par le projet (modération de la consommation d'espace et orientations spécifiques dans les OAP) préservera la qualité des eaux. La gestion des eaux pluviales est aussi pris en compte dans le Plu, notamment sur les secteurs d'aménagement (projet de la Hunière et secteur de renouvellement urbain sur le bourg au niveau de l'OAP «à côté de l'école»).

L'adéquation entre les besoins actuels et futurs en matière d'assainissement, et les capacités du réseau ont été pris en compte dans le projet de la commune : le dimensionnement du réseau permet d'absorber les évolutions de population.

L'objectif de réduction des émissions de GES est aussi respecté puisque le Plu propose une stratégie de limitation de l'usage de la voiture en favorisant les transports en commun et les modes actifs. Le règlement écrit, dans ces dispositions, facilite la rénovation énergétique des bâtiments. Le développement de la filière bois est aussi au cœur du projet de la commune.

# Compatibilité avec le plan des déplacements urbains d'Île-de-France (Pduif)

Les Plu d'Île-de-France doivent se mettre en compatibilité avec le Pduif.

Cette mise en compatibilité concerne en premier lieu les prescriptions du Pduif sur les normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos, et au-delà, les recommandations sur l'espace public, les projets d'infrastructures de transport collectif, l'intensification urbaine, et le transport de marchandises.

## La prise en compte du stationnement des vélos

Le PDUIF a pour ambition de promouvoir et consolider l'utilisation du vélo dans les modes de déplacements quotidiens des franciliens.

Pour favoriser le développement du vélo, le PDUIF identifie plusieurs leviers d'action :

- Concevoir un aménagement urbain qui favorise les déplacements de courtes distances en appliquant les principes de densité/compacité/mixité ;
- Concevoir un aménagement de la voirie et de l'espace public plus favorable aux déplacements à vélo ;
- Offrir la possibilité de garer son vélo en toute sécurité à son domicile ou à sa destination.

## Justification de la compatibilité

Le Plu de Sonchamp à travers l'objectif du Padd *Favoriser les modes de déplacements doux* s'inscrit dans les objectifs du Pduif. Le Padd promeut l'utilisation des cycles et garantit le développement des chemins de promenade et du réseau à destination de lieux de co-voiturage.

Plus concrètement, les dispositions générales du règlement déclinent ces objectifs par l'instauration de règles de stationnement destinées au vélos.

## La prise en compte du stationnement des véhicules motorisés

Le Pduif mène également une politique de régulation sur le stationnement et les conditions d'usage des modes individuels motorisés (voiture et deux-roues motorisés).

Le PDUIF recommande que le nombre de places exigées dans les Plu ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire. Le surdimensionnement de l'offre de stationnement résidentiel constitue en effet un facteur favorisant l'accroissement de la motorisation. Le PDUIF préconise ainsi que le règlement de zone des PLU n'exige pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune.

### Rappel à Sonchamp :

*Équipements automobile des ménages, Insee RP2009 et RP2014*

	2014	%	2009	%
Ensemble	618	100	593	100
Au moins un emplacement réservé au stationnement	509	82,4	467	78,38
Au moins une voiture	600	97,1	573	96,6
1 voiture	249	40,2	232	39,1
2 voitures ou plus	352	26,9	342	57,6

### **1 – Calcul du taux de motorisation de Sonchamp**

Taux de motorisation =

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture} + (\text{ménages multimotorisés} \times \text{nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

A Sonchamp =

$$\frac{249 + (352 \times 2,3)}{618} = 1,71 \text{ voiture par ménage}$$

**2 - Déterminer les exigences de réalisation de places de stationnement que le PDUIF recommande de ne pas dépasser, en multipliant le taux de motorisation par 1,5**

A Sonchamp, il est recommandé par le Pduif que le règlement du Plu n'exige pas plus de 2,57 (1,71X1,5) places de stationnement par logement. Le règlement peut exiger toute valeur inférieure à ce chiffre mais ne peut l'excéder.

**3 - Convertir un nombre de places par logement en un nombre de places en fonction de la surface de plancher**

La surface moyenne d'un logement neuf en 2011 dans les bourgs, villages et hameaux constaté dans le Pduit est de 115 m<sup>2</sup>.

Par conséquent, le Plu ne peut pas permettre plus de 2,57 places pour 115 m<sup>2</sup> de surface de plancher

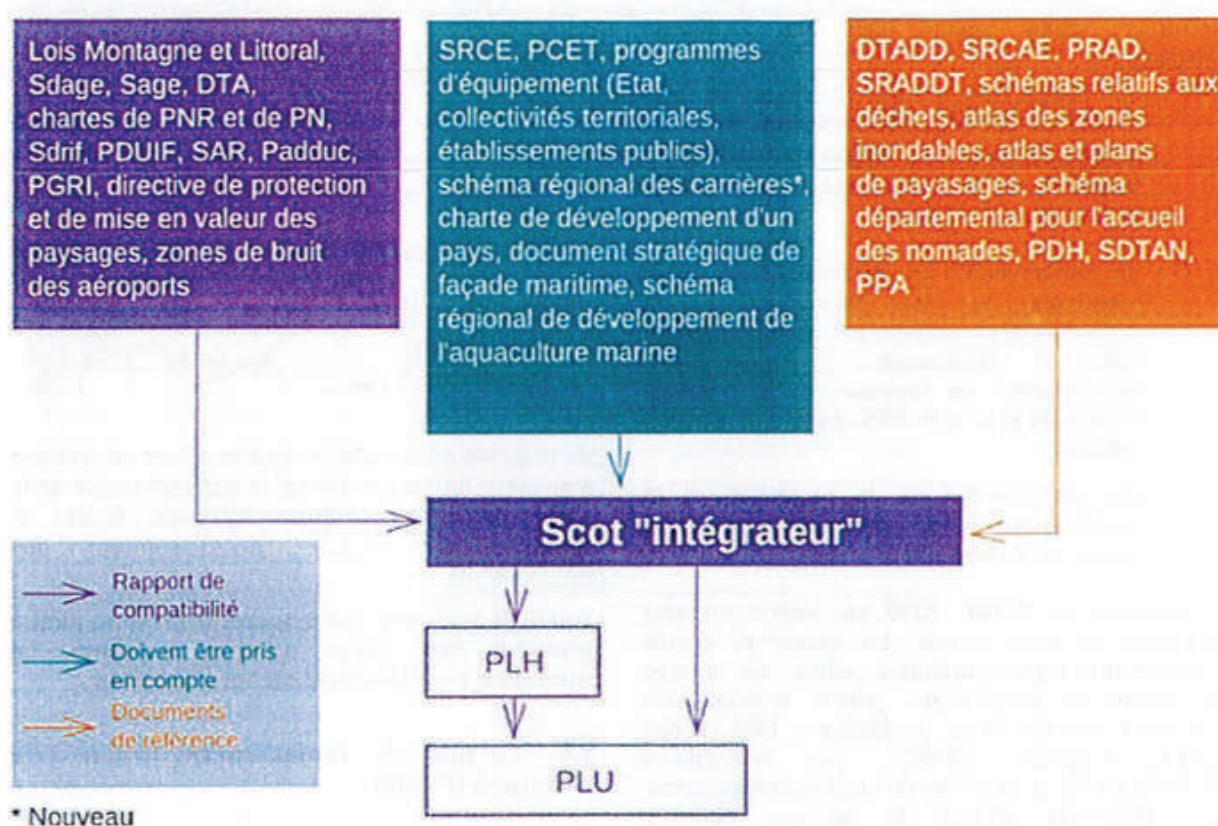
**A noter la règle générale suivante : dans les bourgs, villages et hameaux, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m<sup>2</sup> surface de plancher.**

**Justification de la compatibilité**

Afin de répondre aux exigences du Pduif, le règlement du Plu de Sonchamp impose dans les zones Ua et Uh, une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher construits avec un maximum de 2,5 places par logement. Concernant les logements aidés, il sera réalisé sur la parcelle entre 1 et 2,5 places par logement.

***Le Plu de Sonchamp est compatible avec les dispositions du plan de déplacements urbains d'Île-de-France.***

## Compatibilité avec les autres documents de rang supérieur



Comme le montre le schéma ci-dessus, le Plu s'insère dans une hiérarchie de normes en urbanisme. En vertu de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, il doit ainsi être compatible ou prendre en compte les orientations des documents de rang supérieur. Or, et depuis la loi ALUR du 26 mars 2014, le SCOT a été renforcé dans son rôle intégrateur des documents de planification supérieurs. Dès lors, la compatibilité du Plu avec le SCOT suffit en matière de justifications de compatibilité.

# Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme (article R123-2 du code de l'urbanisme).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

## Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

Les indicateurs pour la satisfaction en besoin de logements de Sonchamp au regard des objectifs exprimés par le Padd et des besoins estimés sont les suivants :

	3 ans	6 ans	9 ans	Total
<b>Logements, nombre et densité</b>				
Nombre de logements construits				
Espace consommé pour la production de ces logements (en hectare)				
Densité moyenne Nombre de logements à l'hectare				
<b>Consommation d'espace</b>				
Zone d'urbanisation future (en hectares)				
« dents creuses » (en hectares)				
<b>Typologie des logements</b>				
Habitat individuel				
Habitat individuel groupé				
Habitat collectif				
<b>Taille des logements</b>				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				
<b>Mixité sociale</b>				
Nombre de logements sociaux construits				

Soit XX % de logements sociaux par rapport au nombre de logements recensés sur la commune la même année				
<b>Équipements</b>				
Équipements réalisés				

## Suivi de la réalisation des projets municipaux

	Indicateur de suivi	Date de réalisation	Résultat
Aménagement de la place de l'Église	Amélioration des liaisons place pôle mairie		
	Amélioration du stationnement devant le cabinet médical		
	Sécurisation du tronçon cabinet médical-école		
	Aménagement de surface de la place de l'Église		
Accès et stationnement pour le groupe scolaire et les équipements collectifs voisins.	Création d'un accès supplémentaire depuis la rue André-Thome		
	Renforcement de l'offre en stationnement		
Mise en valeur des abords de la Rémarde	Acquisition du foncier		
	Mise en valeur de la zone humide		
	Aménagement d'une liaison douce		
	Aménagement d'un espace ludique		

# Suivi des effets du Plu sur l'environnement

Au plus à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

À Sonchamp, les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme en fonction de l'état initial détaillé dans les chapitres précédents.

Thème	Indicateur de suivi	Résultats
<b>Eau</b>		
Ressource en eau	suivi de l'évolution de la consommation d'eau potable	
Eaux usées	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station communautaire - Assainissement autonome : surveillance de la conformité des installations	
Eaux pluviales	- suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction via les permis d'aménager et les permis de construire	
<b>Déchets</b>		
Déchets	- suivi de l'évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets apportés aux points d'apport volontaire pour être recyclés	
<b>Risques et nuisances</b>		
Risque inondation	- surveillance des constructions et installations situées en zone inondable	
Risque retrait-gonflement des argiles	- surveillance des constructions en zone d'aléa fort	
<b>Bruit</b>		
Nuisances sonores	- suivi des nuisances sonores de la Rn 10, de l'A 11, RD 27 et de la RD 936	
<b>Énergie</b>		
Consommation énergétiques de l'habitat	- nombre de constructions basse consommation d'énergie - nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelle	
<b>Pollution/santé</b>		
Qualité de l'air	- Évolution du trafic de véhicules sur les principaux axes routiers - Évolution du linéaire de circulations douces	
<b>Milieux agricoles, naturels et forestiers</b>		
Espaces agricoles	- Consommation d'espace agricole	
Espaces naturels	- Suivi des milieux naturels : espace prairiaux pâturés en fond de vallée , plateau agricole structuré par des bosquets et forêt de Rambouillet.	
Espaces forestiers	- Suivi de l'évolution des superficies boisées	

# Annexes

## Site agricole n°: 1

Situation géographique (lieu-dit):

Greffiers

Forme juridique de l'exploitation:

Exploitation en nom propre

Type d'activité :

Production céréalière

Périmètre de protection particulier:

Projet d'ici 5 ans et plus:

Pérennité dans 5 ans:

Assurée

Pérennité dans 10 ans:

Assurée

Activités complémentaires:

Chambres d'hôtes et gîtes














Remarques:

Gîte: bâti remarquable

4 hangars agricoles, dont 1 à La Cheraille



Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vétuste
	 Grange

## Site agricole n°: 1bis

Situation géographique (lieu-dit): La Chéraitte  
Forme juridique de l'exploitation:

Type d'activité :  
Périmètre de protection particulier:














Projet d'ici 5 ans et plus :  
Pérennité dans 5 ans : Assurée  
Pérennité dans 10 ans : Assurée

Activités complémentaires :

Remarques : Ce site est lié à l'exploitation n°1 e monsieur Gogue à Greffiers



Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de reception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

## Site agricole n°: 2

Situation géographique (lieu-dit):

Greffiers

Forme juridique de l'exploitation:

Exploitation en nom propre

Type d'activité:

Production céréalière

Périmètre de protection particulier:

Projet d'ici 5 ans et plus:

Pérennité dans 5 ans:

Assurée

Pérennité dans 10 ans:

Assurée

Activités complémentaires:














Pension équestre, vente de fumier et terre horticole,

Remarques: Mesures agro-environnementales territorialisées jusqu'en 2015, prairies temporaires, limitation des fumures

Deux carrières destinées aux activités équestres



Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

### Site agricole n°: 3

Situation géographique (lieu-dit):  
Forme juridique de l'exploitation:

Greffiers

Type d'activité :  
Périmètre de protection particulier:

Production céréalière

Projet d'ici 5 ans et plus :

Aménagement d'un hangar agricole  
Réfection des bâtiments agricoles (photovoltaïque ?)

Pérennité dans 5 ans :

Assurée

Pérennité dans 10 ans :

Assurée














Activités complémentaires :

Remarques :

Projet de hangar en extension du bâti existant



Vue aérienne du site














 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de reception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

**Site agricole n°: 4**

Situation géographique (lieu-dit):	Le Coin du Bois
Forme juridique de l'exploitation:	
Type d'activité :	Activés équestres (Élevage de chevaux et pension)
Périmètre de protection particulier:	
Projet d'ici 5 ans et plus :	Aménagement d'un hangar de stockage de 2500 m <sup>2</sup> . Difficulté liée à la règle de la lisière forestière, mais théoriquement pas de problème puisque la prescription ne s'applique aux bâtiments agricoles (nouveau Sdrif 2014), la construction du hangar est à privilégier le long de la forêt plutôt que sur la plaine Projet de manège couvert
Pérennité dans 5 ans :	Assurée
Pérennité dans 10 ans :	Assurée
Activités complémentaires :	Production de fourrage et paille pour les besoins de l'exploitation
Remarques :	Bâti remarquable



Vues aériennes du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de reception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

## Site agricole n°: 5

Situation géographique (lieu-dit):  
Forme juridique de l'exploitation:

La Reverderie

Type d'activité :  
Périmètre de protection particulier:

Écurie de compétition

Projet d'ici 5 ans et plus:

Transformation d'une carrière équestre en manège couvert (en vert et rouge) et installation d'une fumière (triangle vert et rouge)

Pérennité dans 5 ans:

Assurée

Pérennité dans 10 ans:

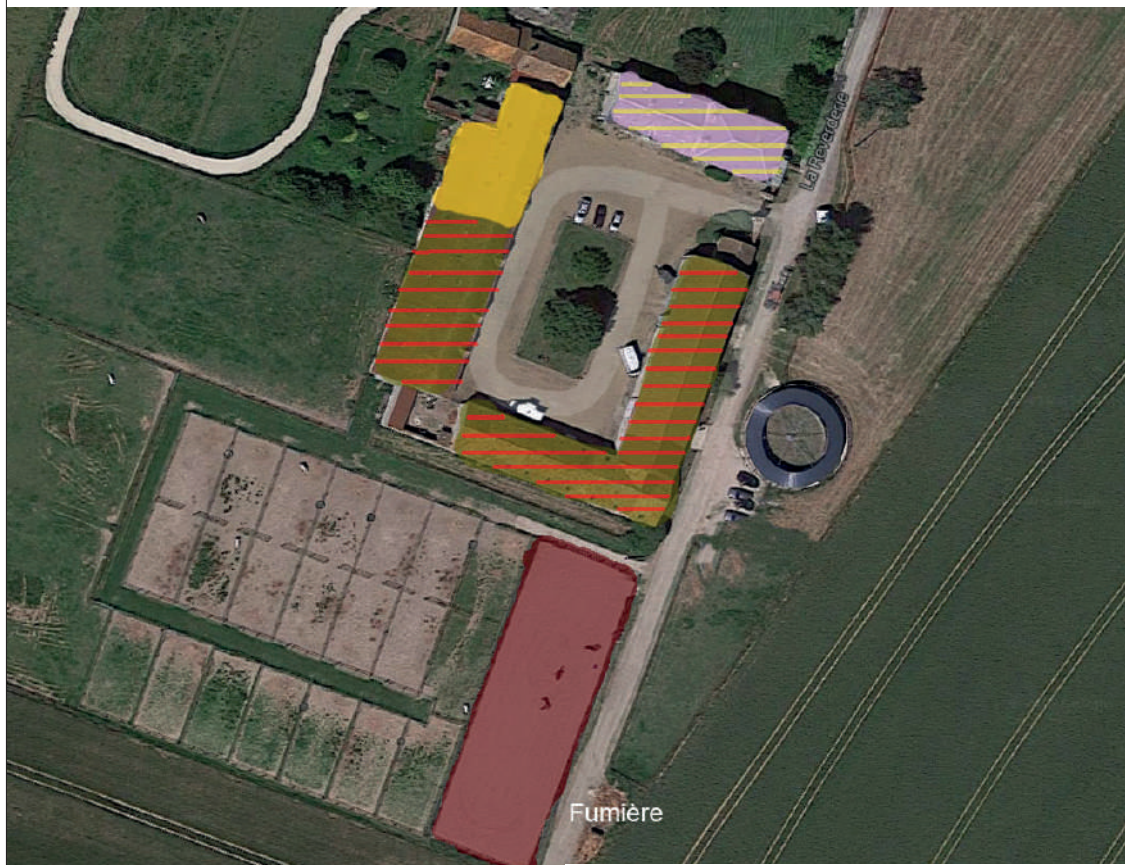
Assurée

Activités complémentaires:


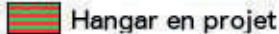
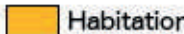



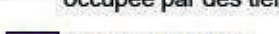

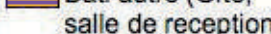




Location de logement

Remarques:

Le corps de ferme est principalement composé de box et de hangar de stockage.  
Habitations en locations sur la propriété.



Vue aérienne du site

	Hangar		Hangar en projet
	Habitation		Logement en projet
	Habitation occupée par des tiers		Bâti en reconversion
	Bâti autre (Gîte, salle de réception)		Silo
	Carrière équestre		Séchoir
	Boxes		Dégradé ou vetuste
			Grange

## Site agricole n°: 6

Situation géographique (lieu-dit):  
Forme juridique de l'exploitation:

La Chéraitte  
Earl

Type d'activité :  
Périmètre de protection particulier :

Culture fleurs et légumes

Projet d'ici 5 ans et plus :  
Pérennité dans 5 ans :  
Pérennité dans 10 ans :

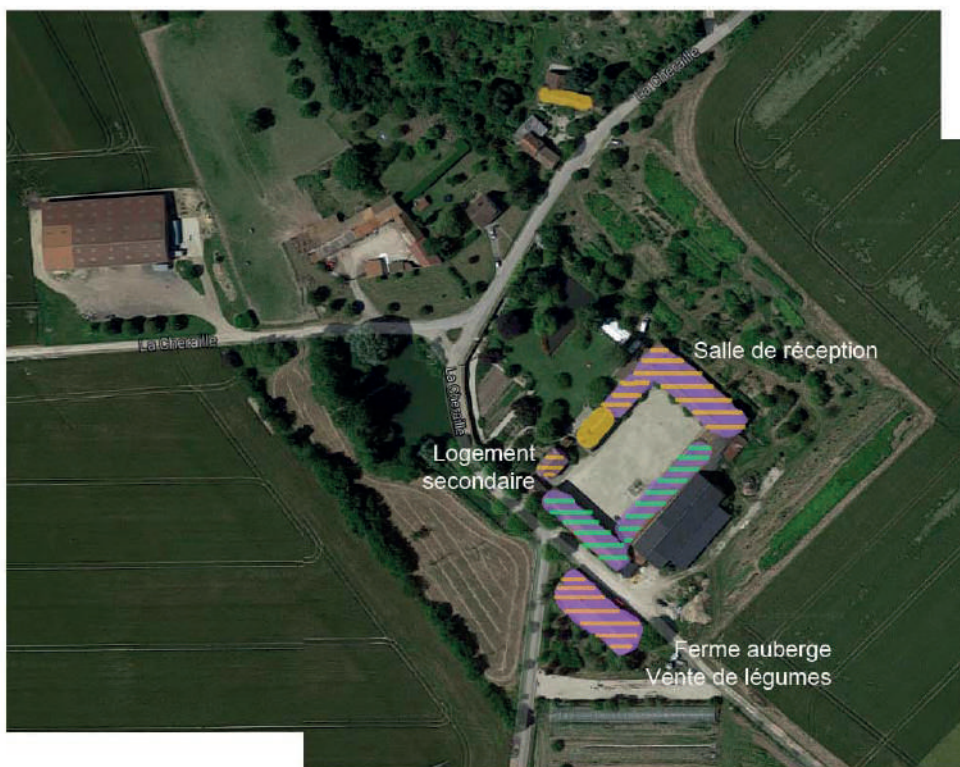
Assurée  
Assurée

Activités complémentaires :














Salle de réceptions, ferme auberge

Remarques :

Projet de valorisation du bâti en élaboration, des évolutions futures sont donc envisageables, pourquoi pas du logement social
















Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

**Site agricole n°: 7**

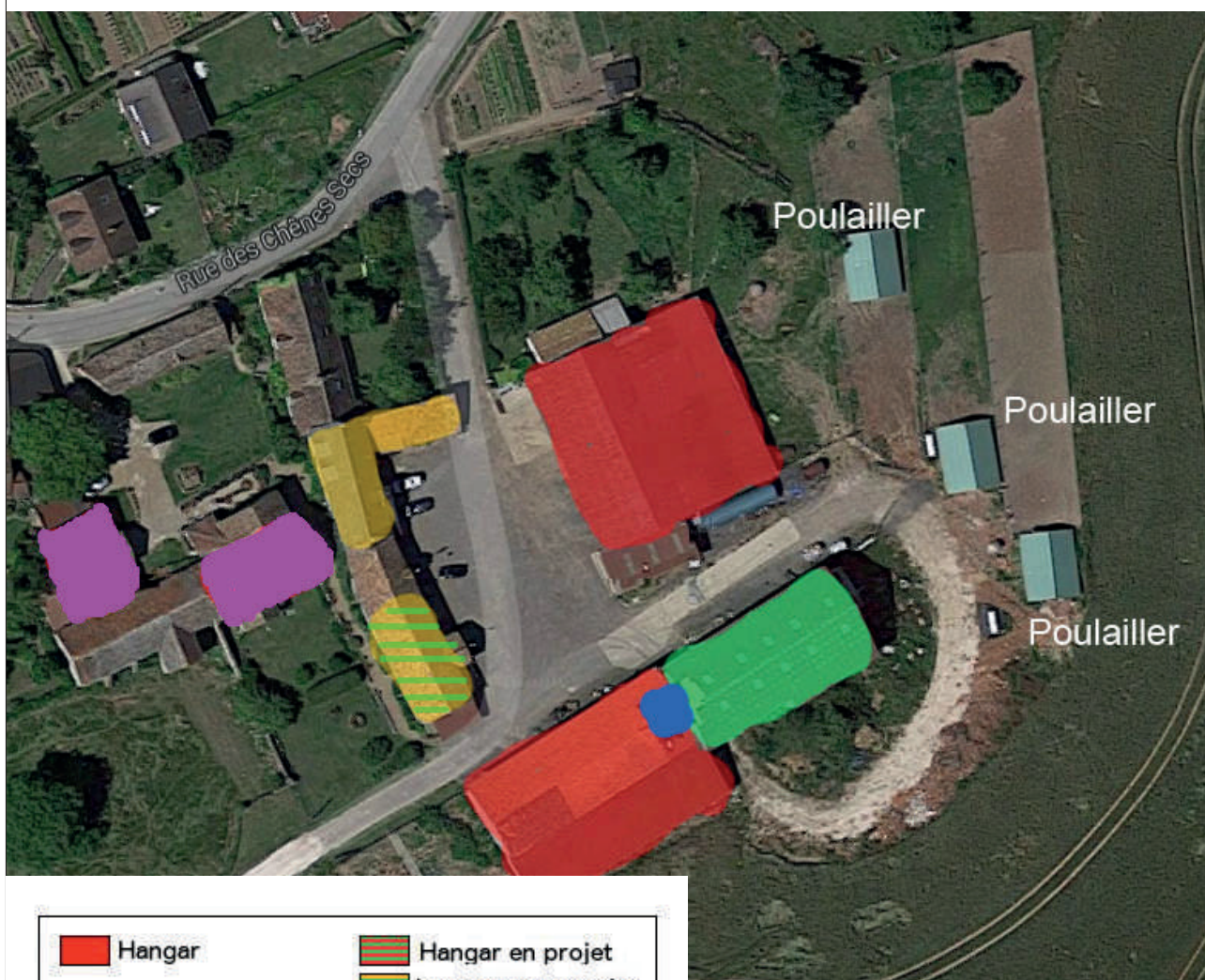
Situation géographique (lieu-dit): La Chéraitte  
Forme juridique de l'exploitation:  
Type d'activité : Élevage de bovins et ventes de colis de viande en circuit court  
Périmètre de protection particulier:  
Projet d'ici 5 ans et plus :  
Pérennité dans 5 ans : Assurée  
Pérennité dans 10 ans : Assurée  
Activités complémentaires :  
Remarques : L'exploitation dispose également d'un hangar à Chatonville, d'un hangar à La Mare-des-Champs (entre La Chéraitte et La Guêpière)



 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de reception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

**Site agricole n°: 9**

Situation géographique (lieu-dit):	La Hunière
Forme juridique de l'exploitation:	EARL
Type d'activité :	Production céréalière
Périmètre de protection particulier:	
Projet d'ici 5 ans et plus:	Besoin d'un bâtiment supplémentaire dans les 5 ans
Pérennité dans 5 ans:	Assurée
Pérennité dans 10 ans:	Assurée
Activités complémentaires:	Production et vente de volailles
Remarques:	Besoin d'un hangar dans la dizaine d'années à venir pour renouveler des bâtiments obsolètes, vraisemblablement autour du hangar existant au sud.



Vue aérienne du site

Hangar	Hangar en projet
Habitation	Logement en projet
Habitation occupée par des tiers	Bâti en reconversion
Bâti autre (Gîte, salle de reception)	Silo
Carrière équestre	Séchoir
Boxes	Dégradé ou vetuste
	Grange

**Site agricole n°: 10**

Situation géographique (lieu-dit): La Hunière  
 Forme juridique de l'exploitation: Exploitation en nom propre

Type d'activité : Production céréalière  
 Périmètre de protection particulier:














Projet d'ici 5 ans et plus :  
 Pérennité dans 5 ans : Assurée  
 Pérennité dans 10 ans : Assurée

Activités complémentaires :

Remarques :



Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de reception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

**Site agricole n°: 11**

Situation géographique (lieu-dit): La Granville  
Forme juridique de l'exploitation:

Type d'activité :  
Périmètre de protection particulier:














Projet d'ici 5 ans et plus :  
Pérennité dans 5 ans : Non assurée  
Pérennité dans 10 ans : Non assurée

Activités complémentaires :

Remarques :
















Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de reception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

**Site agricole n°: 12**

Situation géographique (lieu-dit):	Loireux
Forme juridique de l'exploitation:	
Type d'activité :	Vétérinaire spécialiste du cheval Production céréalière Production de fruits
Périmètre de protection particulier:	
Projet d'ici 5 ans et plus:	Aménagement de logements
Pérennité dans 5 ans:	Assurée
Pérennité dans 10 ans:	Assurée
Activités complémentaires:	Cueillette, activités équestres
Remarques:	L'exploitation jouxte l'habitation et le projet de logements. Un projet de logements est prévu en renouvellement du bâti existant sur le site. Projet de hangar avec panneaux photovoltaïques en toiture.



 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de reception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange




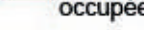


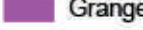


### Site agricole n°: 13

Situation géographique (lieu-dit):	Renonvilliers
Forme juridique de l'exploitation:	
Type d'activité :	Production céréalière
Périmètre de protection particulier:	
Projet d'ici 5 ans et plus :	Reaménagement de bâti agricole peu adapté à l'exploitation en bâtiment d'activité (à priori bureaux ou stockage)
Pérennité dans 5 ans :	Assurée
Pérennité dans 10 ans :	Assurée
Activités complémentaires :	
Remarques :	Bâti remarquable

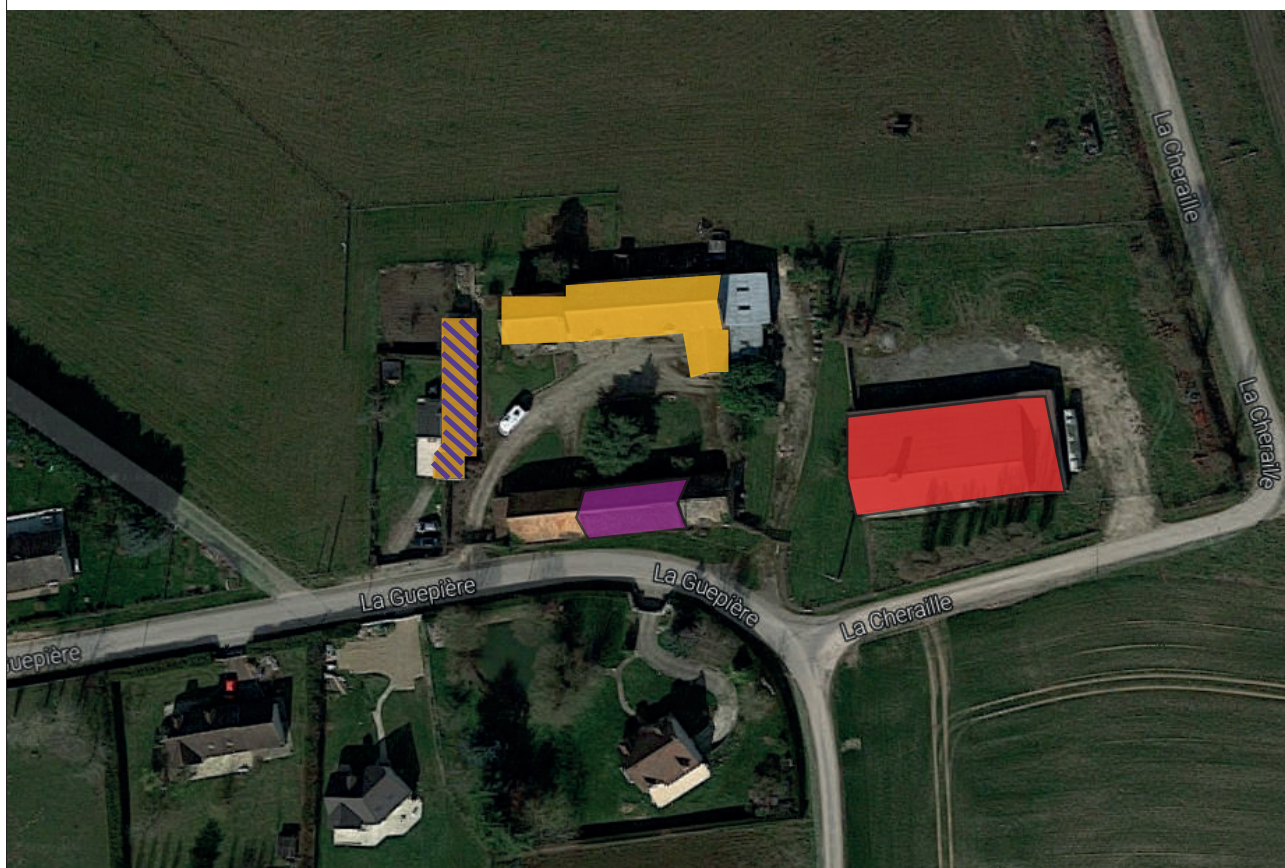


Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

## Site agricole n°: 14

Situation géographique (lieu-dit):	La Guêpière
Forme juridique de l'exploitation:	
Type d'activité :	Production de céréales
Périmètre de protection particulier:	
Projet d'ici 5 ans et plus:	
Pérennité dans 5 ans:	Assurée
Pérennité dans 10 ans:	Assurée
Activités complémentaires:	
Remarques:	Site secondaire de stockage



Vue aérienne du site

Hangar	Hangar en projet
Habitation	Logement en projet
Habitation occupée par des tiers	Bâti en reconversion
Bâti autre (Gîte, salle de réception)	Silo
Carrière équestre	Séchoir
Boxes	Dégradé ou vétuste
	Grange

**Site agricole n°: 15 et 15bis**

Situation géographique (lieu-dit): Le bourg  
 Forme juridique de l'exploitation:  
 Type d'activité : Production céréalière  
 Périmètre de protection particulier:  
 Projet d'ici 5 ans et plus :  
 Pérennité dans 5 ans : Assurée (pendant 8 ans)  
 Pérennité dans 10 ans : non assurée  
 Activités complémentaires :  
 Remarques : Bâtiments agricoles du 15 bis pourraient changer de destination vers une zone artisanale ou utilisés pour du stockage



- |                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Hangar                                | Hangar en projet     |
| Habitation                            | Logement en projet   |
| Habitation occupée par des tiers      | Bâti en reconversion |
| Bâti autre (Gîte, salle de reception) | Silo                 |
| Carrière équestre                     | Séchoir              |
| Boxes                                 | Dégradé ou vetuste   |
|                                       | Grange               |

**Site agricole n°: 16**

Situation géographique (lieu-dit):

Le bourg

Type d'activité:

Élevage de chevaux

Remarques:

intérêt patrimonial du bâti le long de la rue André-Thomé



Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vétuste
	 Grange

**Site agricole n°: 17**














Situation géographique (lieu-dit): Le bourg  
Forme juridique de l'exploitation:  
Type d'activité: Production de céréales  
Périmètre de protection particulier:  
Cultures:  
Projet d'ici 5 ans et plus:  
Pérennité dans 5 ans: Non assurée  
Pérennité dans 10 ans: Non assurée

Activités complémentaires:

Remarques:



Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

**Site agricole n°: 19**

Situation géographique (lieu-dit): Baudicourt  
 Forme juridique de l'exploitation:  
 Type d'activité: Production céréalière  
 Périmètre de protection particulier:  
 Cultures:  
 Projet d'ici 5 ans et plus:  
 Pérennité dans 5 ans: Assurée  
 Pérennité dans 10 ans: Assurée  
 Activités complémentaires:  
 Remarques:



Vue aérienne du site

Hangar	Hangar en projet
Habitation	Logement en projet
Habitation occupée par des tiers	Bâti en reconversion
Bâti autre (Gîte, salle de réception)	Silo
Carrière équestre	Séchoir
Boxes	Dégradé ou vetuste
	Grange

## Site agricole n°: 20

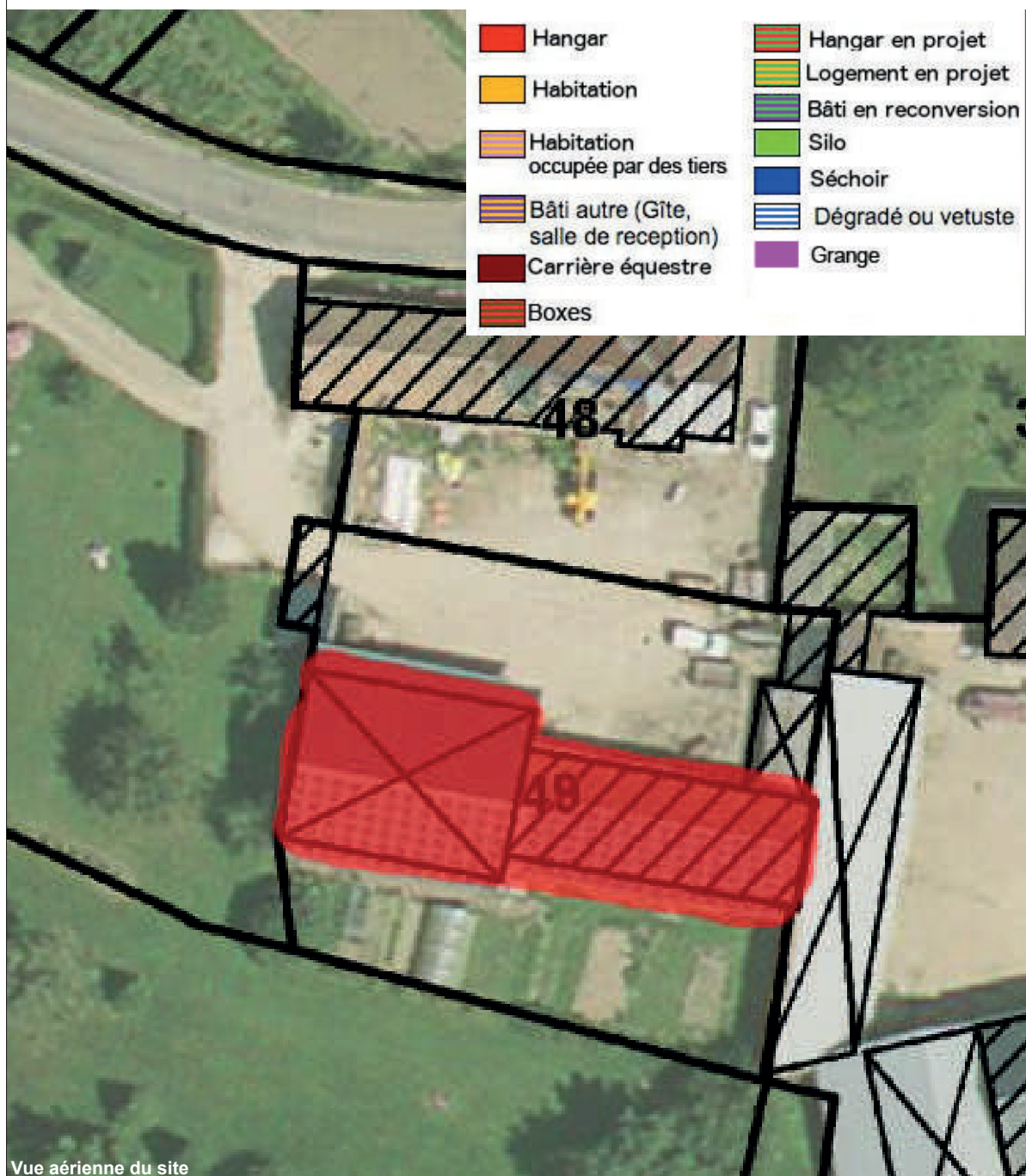
Situation géographique (lieu-dit): Baudicourt  
Forme juridique de l'exploitation:

Type d'activité : Production céréalière  
Périmètre de protection particulier:  
Cultures:

Projet d'ici 5 ans et plus:  
Pérennité dans 5 ans : Assurée  
Pérennité dans 10 ans : Assurée

Activités complémentaires:

Remarques:



## Site agricole n°: 20bis

Situation géographique (lieu-dit): La Hunière

Forme juridique de l'exploitation:

Type d'activité : Production céréalière, site principal

Périmètre de protection particulier:

Cultures:

Projet d'ici 5 ans et plus:

Pérennité dans 5 ans: Assurée

Pérennité dans 10 ans: Assurée

Activités complémentaires:

Remarques:

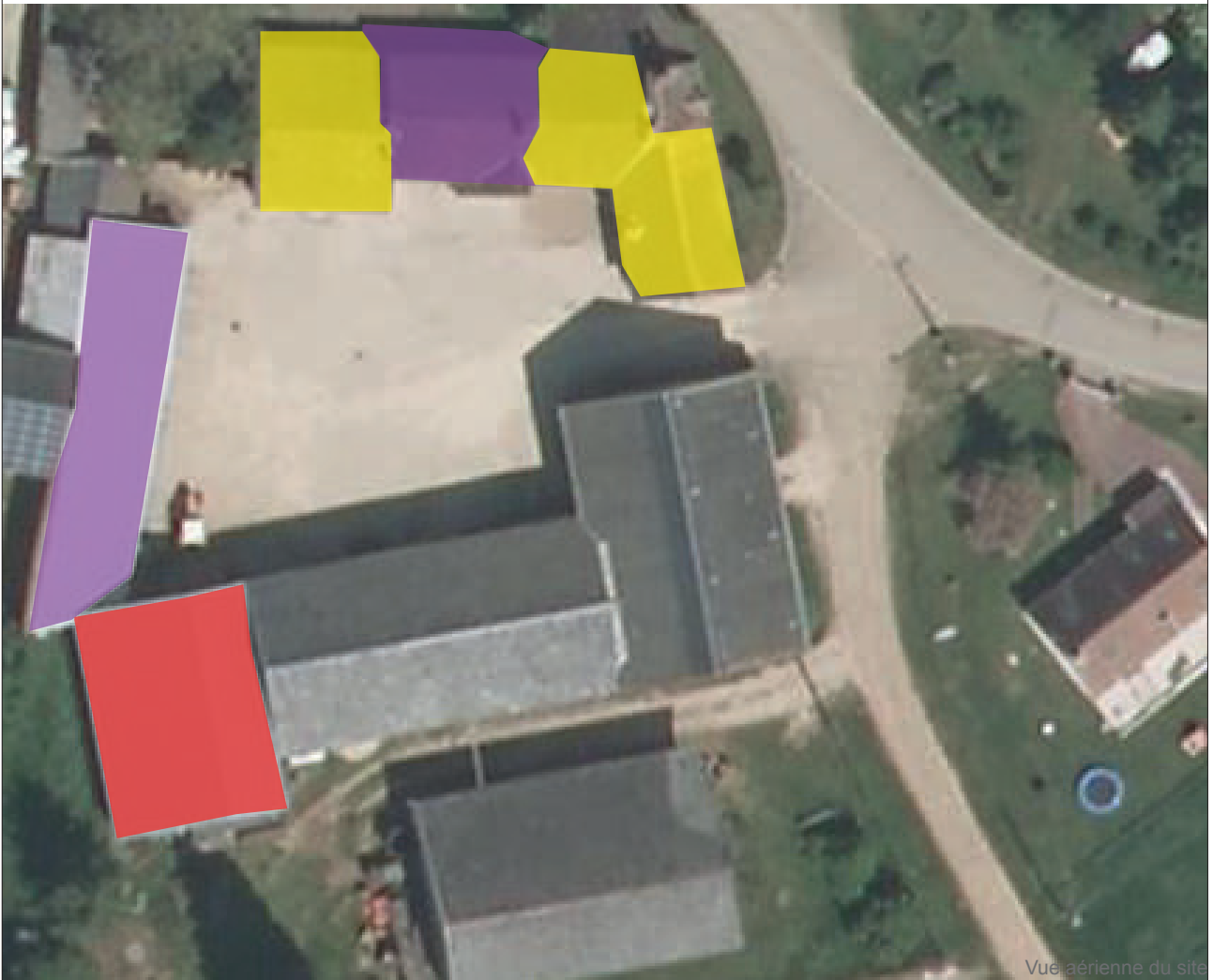


**Site agricole n°: 21**






Situation géographique (lieu-dit): Baudicourt

Forme juridique de l'exploitation :

Type d'activité : site secondaire et stockage  
A cessé son activité, reprise ?



Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

## Site agricole n°: 22

Situation géographique (lieu-dit): Forme juridique de l'exploitation:	La Butte-Rouge
Type d'activité : Périmètre de protection particulier:	Maraîchage
Projet d'ici 5 ans et plus:	Construction de hangar de stockage de matériel et production
Pérennité dans 5 ans : Pérennité dans 10 ans :	Assurée Assurée
Activités complémentaires :	
Remarques :	Les prescriptions relatives à la protection de la forêt ont jusqu'à maintenant bloqué ces projets.
















Vue aérienne du site

**Site agricole n°: 23**

Situation géographique (lieu-dit): Chatonville  
Forme juridique de l'exploitation: EARL de la ferme de Chatonville  
Type d'activité : Production céréalière biologique  
Périmètre de protection particulier:  
Cultures:  
Projet d'ici 5 ans et plus: Remise en état de certains bâtiments  
Pérennité dans 5 ans: Assurée  
Pérennité dans 10 ans: Assurée  
Activités complémentaires:  
Remarques: Les hangars sont utilisés en agricole et autre qu'agricole



Vue aérienne du site














 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

## Site agricole n°: 24

Situation géographique (lieu-dit): Le Bordes  
Forme juridique de l'exploitation:  
Type d'activité : Production céréalière  
Périmètre de protection particulier:  
Projet d'ici 5 ans et plus : Construction d'un nouvel hangar  
Pérennité dans 5 ans : Assurée  
Pérennité dans 10 ans : Assurée  
Activités complémentaires :  
Remarques :



Vue aérienne du site

 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de reception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

## Site agricole n°: 25

Situation géographique (lieu-dit): Le bourg  
Forme juridique de l'exploitation: coopérative d'utilisation du matériel agricole

Type d'activité : Entreprise de travaux agricoles  
Entreprise de travaux publics

Périmètre de protection particulier:

Projet d'ici 5 ans et plus :  
Pérennité dans 5 ans : Assurée  
Pérennité dans 10 ans : Assurée

Activités complémentaires :

Remarques :
















 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

**Site agricole n°: 26**

Situation géographique (lieu-dit): Baudicourt  
 Forme juridique de l'exploitation:  
 Type d'activité : Production de céréales  
 Périmètre de protection particulier:  
 Projet d'ici 5 ans et plus :  
 Pérennité dans 5 ans : Assurée  
 Pérennité dans 10 ans : Assurée  
 Activités complémentaires :  
 Remarques : Site secondaire de stockage, siège social à Saint-Arnoult



 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de reception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange

**Site agricole n°: 27**

Situation géographique (lieu-dit): La Guèpière

Forme juridique de l'exploitation:

Type d'activité : Production de céréales, site secondaire

Périmètre de protection particulier:

Projet d'ici 5 ans et plus:


Pérennité dans 5 ans: Assurée

Pérennité dans 10 ans: Assurée

Activités complémentaires:

Remarques:



 Hangar	 Hangar en projet
 Habitation	 Logement en projet
 Habitation occupée par des tiers	 Bâti en reconversion
 Bâti autre (Gîte, salle de réception)	 Silo
 Carrière équestre	 Séchoir
 Boxes	 Dégradé ou vetuste
	 Grange