

DEPARTEMENT DES YVELINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DU TARTRE-GAUDRAN



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour.

Le :

Le Maire Bernard LEROUX,

Pour copie conforme

Le Maire Bernard LEROUX,

P.O.S. APPROUVÉ LE :

11 DECEMBRE 1980

P.O.S. RÉVISÉ LE :

22 NOVEMBRE 1997

P.O.S. MODIFIÉ LE :

23 JANVIER 1999

P.L.U. APPROUVÉ LE :

08 FÉVRIER 2013

CHAPITRE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL	3
PRÉAMBULE	4
1. <i>Historique du Plan d'Occupation des Sols</i>	4
2. <i>Présentation générale de la commune</i>	5
3. <i>Le Tartre-Gaudran et son histoire</i>	7
I / ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	8
1. <i>Accessibilité et déplacements</i>	8
2. <i>Le milieu physique</i>	10
3. <i>Le paysage</i>	17
4. <i>Les équipements publics</i>	26
II / LA DEMOGRAPHIE	27
1. <i>La population totale</i>	27
2. <i>Les ménages</i>	29
III / LES LOGEMENTS	30
1. <i>Évolution du parc de logements</i>	30
2. <i>Caractéristiques des résidences principales</i>	31
IV / LES ACTIVITES	32
1. <i>Population active</i>	32
2. <i>Les secteurs d'activité : la prédominance de l'agriculture</i>	32
3. <i>Équidés</i>	34
CHAPITRE II - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	35
I / LES BESOINS	36
1. <i>Équilibre social de l'habitat</i>	36
2. <i>Développement économique</i>	36
3. <i>Équipements</i>	36
4. <i>Protection de l'environnement</i>	36
5. <i>Transports</i>	36
II / LES OBJECTIFS	37
1. <i>Le maintien de l'activité agricole et son possible développement</i>	37
2. <i>La protection de l'environnement et le paysage</i>	37
3. <i>La préservation de l'identité villageoise</i>	37
III / COMPATIBILITE DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	39
1. <i>Objectif d'équilibre</i>	39
2. <i>Objectif de diversité et de mixité</i>	39
3. <i>Objectif de protection</i>	39
IV / PERSPECTIVES D'EVOLUTION	40
1. <i>Habitat</i>	40
2. <i>Population</i>	40
3. <i>Activités</i>	40
4. <i>Cadre de vie et équipements</i>	41
5. <i>Espaces naturels et agricoles</i>	41
CHAPITRE III – LES DISPOSITIONS DU P.L.U.	42
I / CARACTERES GENERAUX DES ZONES	43
1. <i>La zone urbaine</i>	43
2. <i>La zone agricole</i>	44
3. <i>La zone naturelle</i>	46
CHAPITRE IV – RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL	48
I / LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	49
II / COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	49
<i>Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain</i>	49
<i>Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent</i>	50
III / AUTRES INFORMATIONS	51
<i>Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</i>	51
<i>Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY)</i>	57

PLU du Tartre-Gaudran – Rapport de présentation

<i>Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF)</i>	57
<i>Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)</i>	58
<i>Schéma de cohérence territoriale (SCOT)</i>	58
<i>Programme local de l'habitat du Pays Houdanais (PLH)</i>	59
<i>Charte Paysagère du Pays Houdanais</i>	60
<i>Schéma départemental des espaces naturels (SDEN)</i>	60
<i>Schéma départemental de la randonnée pédestre</i>	60
<i>Secteur archéologique</i>	60
CHAPITRE V – INCIDENCES DU PLU	61
I / INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT BATI	62
II / INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL	62
CHAPITRE VI – TABLEAU DES SURFACES	63

CHAPITRE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PRÉAMBULE

1. Historique du Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune du Tartre-Gaudran a été approuvé le 11 décembre 1980.

Afin de répondre aux nouvelles exigences législatives, le POS a été révisé le 22 novembre 1997, puis modifié le 23 janvier 1999.

Les élus locaux ont aujourd'hui décidé de réviser ce POS et de le transformer en Plan local de l'urbanisme (PLU) pour plusieurs raisons :

- Le POS tel qu'il a été élaboré, pose de nombreux problèmes d'application et ne correspond plus aux exigences de l'aménagement spatial de la commune. Il est en particulier nécessaire :
 - de permettre une extension de l'habitat existant conforme aux besoins familiaux et économiques,
 - d'autoriser des extensions des établissements équestres et de leur habitat d'accompagnement,
 - d'assurer une meilleure protection de certains paysages naturels sensibles,
 - d'assurer une meilleure reconnaissance des parties boisées du territoire communal.
- Il est nécessaire de mieux prendre en compte le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Selon le deuxième alinéa de l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, « le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en oeuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région ».

- Il est également nécessaire de prendre en compte le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Région Ile-de-France approuvé par arrêté le 15 décembre 2000. Une démarche de révision est lancée depuis décembre 2007.

- Il est nécessaire de prendre en compte la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat.

- Il est enfin nécessaire d'intégrer les prescriptions de la Charte Paysagère de la Communauté de Communes.

Ainsi, par délibération en date du 9 janvier 2010, le conseil municipal du Tartre-Gaudran a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols.

2. Présentation générale de la commune

2.1. Situation

La commune du Tartre-Gaudran se situe dans le département des Yvelines, en lisière Ouest de la forêt de Rambouillet.

Le Tartre-Gaudran est limitrophe des communes de :

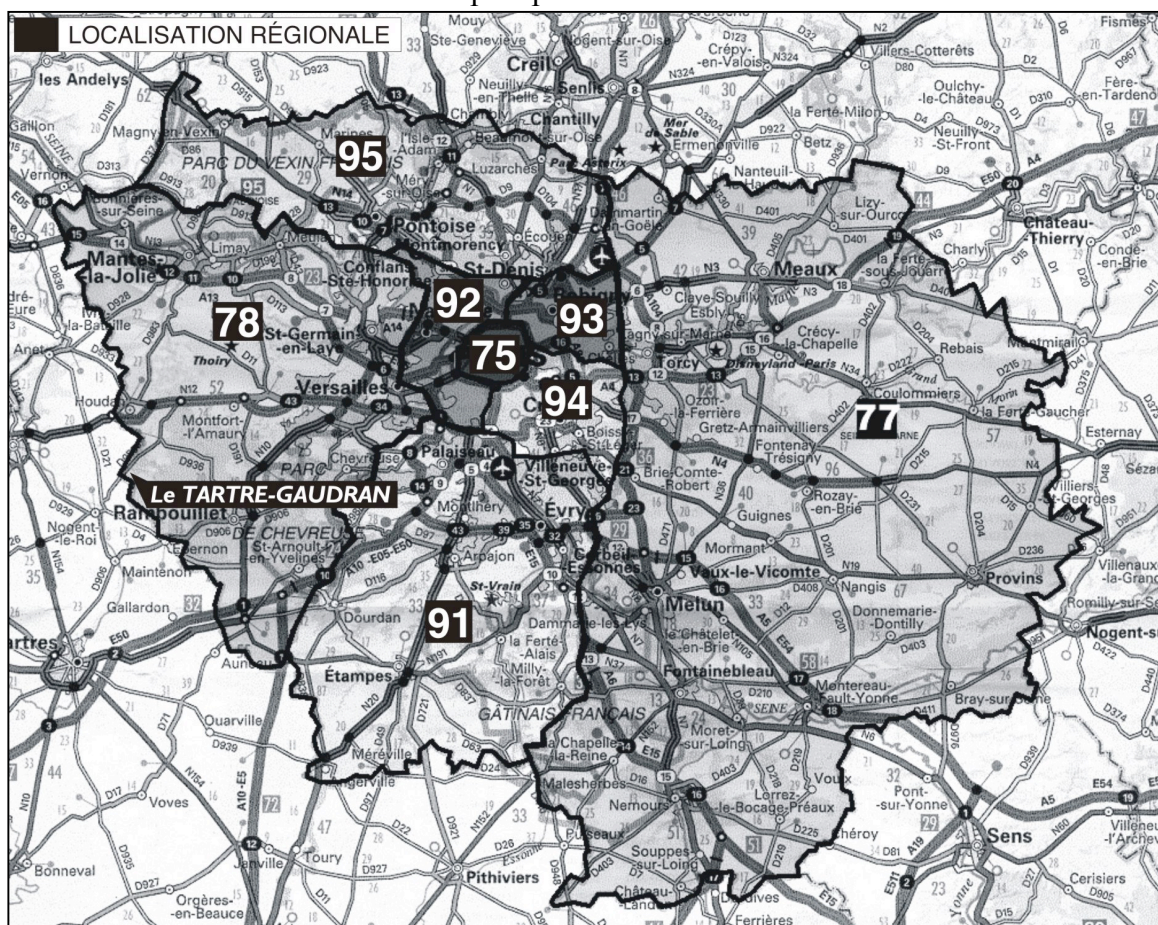
- ⇒ Granchamp, au Nord,
- ⇒ Les Pinthières, à l'Ouest,
- ⇒ Faverolles, au Sud-Ouest,
- ⇒ La Boissière-École, au Sud-Est,
- ⇒ La Hauteville, à l'Est.

La commune est située à une distance de 12 kilomètres de Houdan, 40 kilomètres de Mantes-la-Jolie, le chef-lieu d'arrondissement, 47km de Versailles, la préfecture et à environ 65km de Paris.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 428,60 hectares.

Au dernier recensement de 2007, la commune comptait 32 habitants et présentait une densité de 7,4 habitants au km².

Le Tartre-Gaudran est à cette date la plus petite commune d'Ile-de-France.

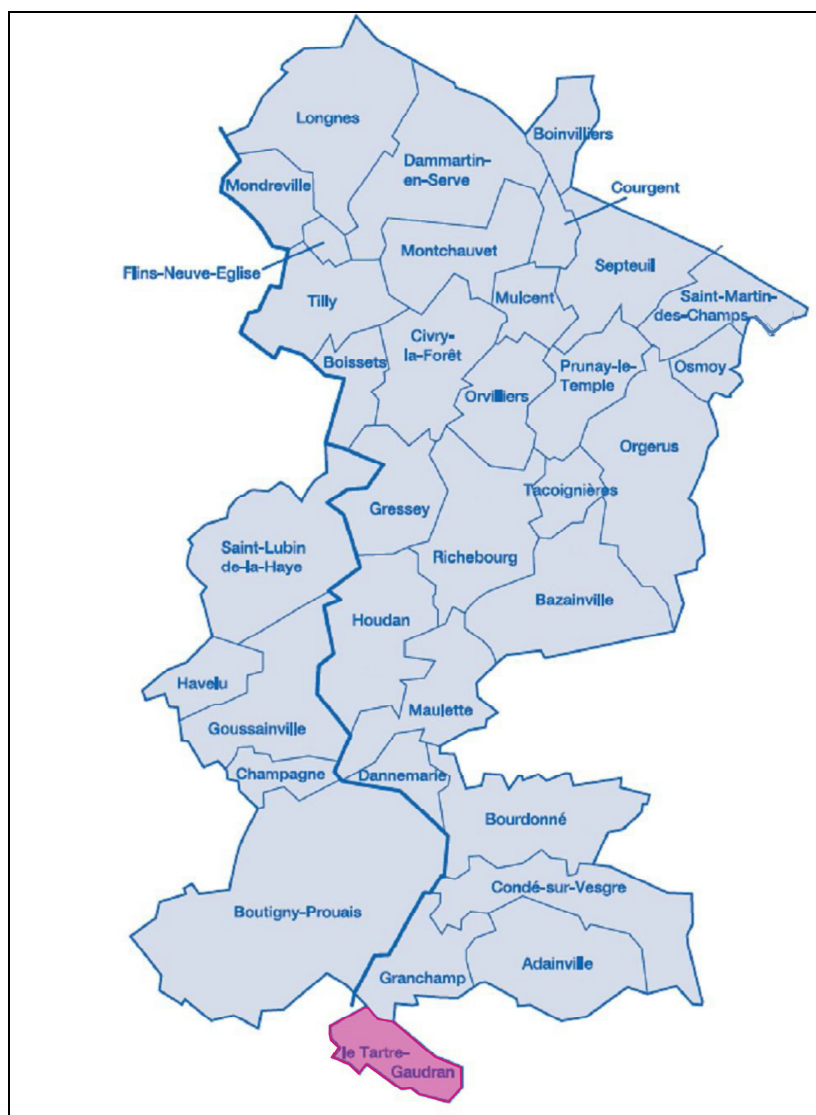


2.2. Le Tartre-Gaudran et l'intercommunalité

Le Tartre-Gaudran fait partie de la Communauté de Communes du Pays Houdanais depuis le 31 décembre 2009.

Cette communauté, créée en décembre 1997, est compétente dans de nombreux domaines. Les compétences communautaires comprenaient au moment de la création de la communauté, les deux attributions obligatoires des communautés de communes (aménagement de l'espace et développements économiques), trois compétences optionnelles (environnement, voirie, équipements), et une compétence facultative relative à la santé.

Elles se sont par la suite élargies ou précisées à plusieurs reprises. Aujourd'hui, les compétences s'étendent à la politique du logement, au partage des repas et transport à la demande, au soutien du secteur associatif, aux compétences sportives et culturelles, à l'enfance et à la jeunesse, à la maîtrise des ruissellements et à la lutte contre les inondations, aux SIG, à l'achat des fournitures scolaires, et au développement touristique.



Localisation intercommunale du Tartre-Gaudran.

3. Le Tartre-Gaudran et son histoire

Source : Le POS du 22 novembre 1997

Le territoire du Tartre-Gaudran appartenait, au début du XII^{ème} siècle, à Geoffroy de Lève, chanoine de la cathédrale de Chartres. Pierre, évêque du même diocèse y fit l'acquisition vers 1250, d'une maison et d'une grange.

À ce moment, le village comptait 22 familles.

Le cartulaire de Chartres mentionne que cette seigneurie appartenait à l'évêché ou au chapitre de la cathédrale.

Robert du Tertre, en 1249, en était le seigneur. Cette famille semble avoir possédé cette terre durant près de trois siècles.

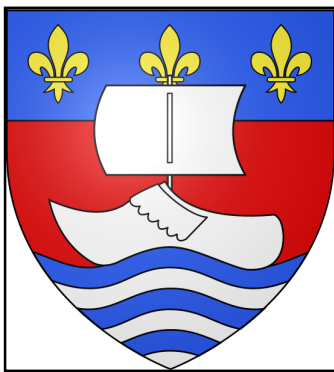
Une Jacqueline du Tertre, dame de Sainte-Marie des Champs, veuve d'Adrien de Morand, épousa en secondes noces, en 1382, Yves de l'Isle, seigneur d'Andrésy.

En 1556, l'évêque de Chartres, d'après la rédaction de la coutume de Montfort, était redevenu possesseur de la seigneurie.

En 1739, le pouillé de cet évêché accorde à l'Eglise du Tartre, vingt-cinq communiant. Dans la seconde moitié du XVII^{ème} siècle, la seigneurie du Tartre appartenait au Comte de Morville.

L'église de cette paroisse, placée sous le patronage de Saint-Pierre, avait été bâtie en 1162, elle fut démolie en 1832. À son emplacement ne subsiste aujourd'hui qu'un calvaire en pierre que surmonte une croix de fer ; en 1992, une statuette en pierre fut déposée représentant Saint-Pancrace que la tradition populaire avait fait patron du Tartre.

Depuis cette époque, la commune est réunie à celle de La Hauteville pour le culte et pour l'instruction primaire.



Blason du Tartre-Gaudran

Sur une proposition du conseil municipal, le Maire-Adjoint Albert Uderzo dessina en 1993 un blason pour le Tartre-Gaudran symbolisant cette situation géographique. Il est fortement inspiré de celui de la ville de Paris, mais la nef est remplacée par un sabot flottant.

La commune a adopté comme devise *Nec mergitur item* (« Il ne coule pas non plus »), ce qui constitue une autre référence à Paris, dont la devise est *Fluctuat nec mergitur* (« Elle flotte mais ne coule pas »).

I / Analyse de l'état initial du site et de l'environnement

1. Accessibilité et déplacements

1.1. Infrastructures routières

La commune du Tartre-Gaudran est traversée par la route départementale 983 reliant la RN 12 à Nogent-le-Roi, située à huit kilomètres à l'Ouest de Rambouillet.

L'ensemble des terres agricoles est desservi par un réseau de voies communales et de chemins ruraux.

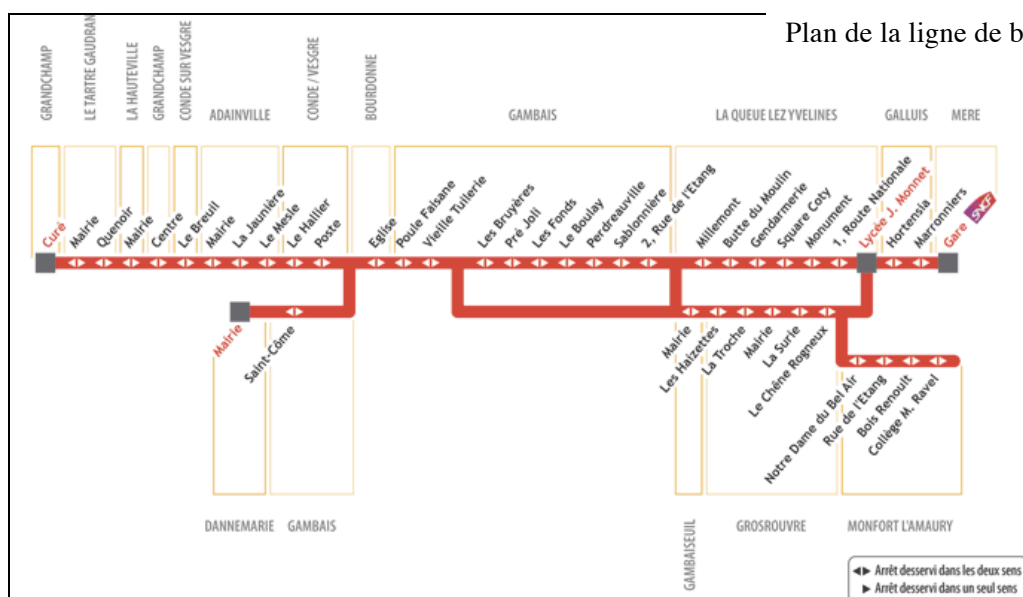
Du Nord au Sud, dans la partie Ouest, la relation est assurée par une voie communale, prolongée vers le Nord par le chemin rural dit du Tartre-Gaudran à Chartres, et vers le Sud par le chemin rural dit du Tartre-Gaudran au Mesnil.

D'Est en Ouest, le transit communal se fait par des voies communales.

1.2. Les transports en commun

La gare SNCF la plus proche est la gare de Houdan (environ 12km) desservie par la ligne transilienne de Paris-Montparnasse.

Une seule ligne de bus dessert la commune. Il s'agit de la ligne 15 de la société de transport Véolia. Cette ligne permet d'accéder au lycée et au collège des communes environnantes, mais également de rejoindre la gare de Montfort-l'Amaury Méré. Cette gare est desservie par le transilien en provenance de Paris-Montparnasse. Ce trajet s'effectue environ en 35 minutes.



Concernant les transports scolaires, la commune est desservie par un circuit organisé par le SIVOM de Houdan. Ce circuit est à destination du collège François-Mauriac à Houdan.

1.3. Les circulations douces

Les infrastructures pour « circulations douces » sont destinées à accueillir les déplacements non-motorisés, principalement la marche à pied et le cyclisme. Le Conseil Général des Yvelines favorise leur développement en aménageant les routes départementales hors agglomérations et en subventionnant les communes.

Il a également défini des schémas départementaux de randonnées pédestres (25 novembre 1999) et de randonnées équestres. En 2009, le département des Yvelines dispose de 193km de routes départementales équipées en aménagements cyclables, et d'environ cinquante kilomètres de pistes cyclables en forêt de Rambouillet, ainsi que de 1000km de sentiers de randonnées pédestres et 352km de sentiers de randonnées équestres.

Le GRP des Yvelines passe par la commune du Tartre-Gaudran, (chemin rural de la Gâtine à la Hauteville). Il raccorde le GR 655 (au sud), le GR22 (au centre) et le GR26 (au nord).

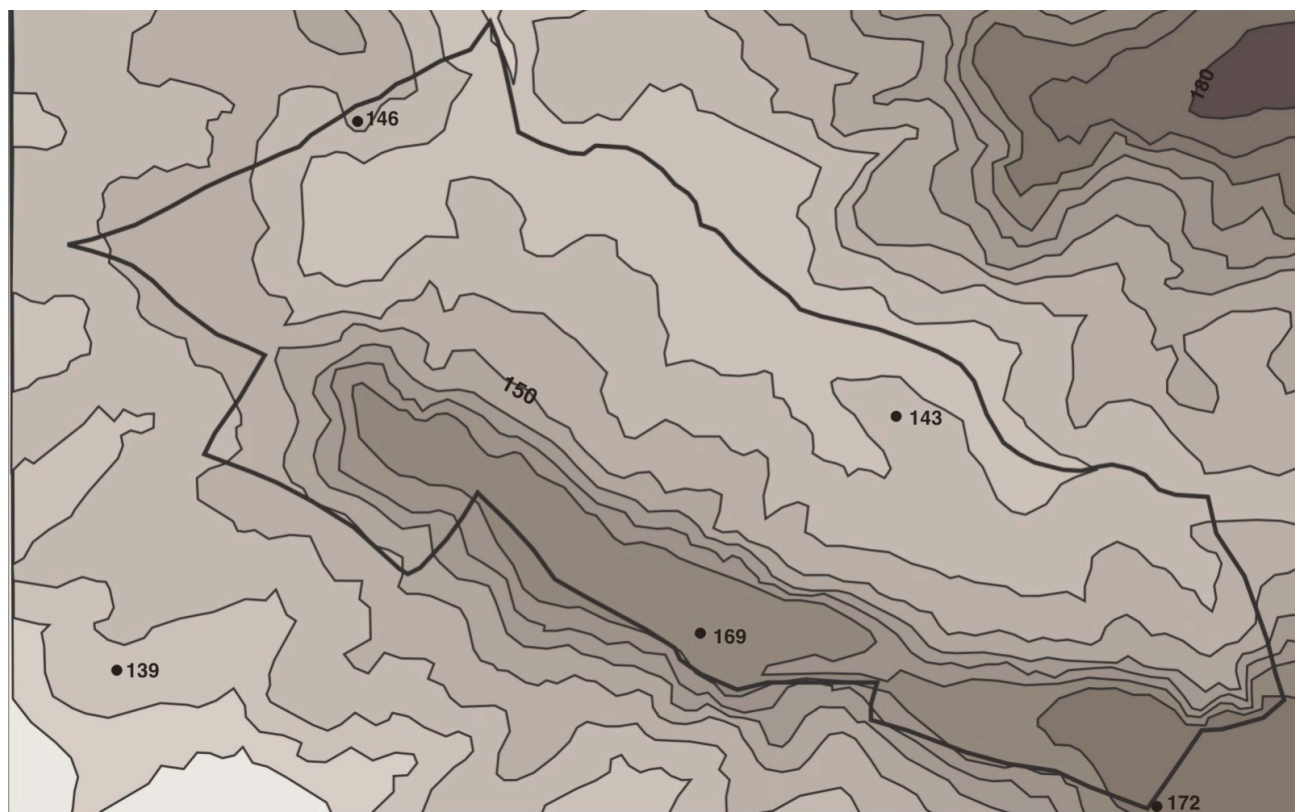
2. Le milieu physique

2.1. Le relief

La commune est située sur un plateau s'élevant de 135 à 150 mètres d'altitude, en légère pente vers le Sud.

La commune est bordée au Sud par des hauteurs boisées, point culminant de la commune. Sa limite Nord est marquée d'un talweg qui prend naissance dans la commune voisine, La Hauteville, et qui se prolonge vers le Nord-Ouest par le haut cours de l'Opton, ruisseau affluent de la Vesgre.

Au nord du talweg, sur la commune voisine, de nouvelles hauteurs boisées sont perceptibles, englobant ainsi de part et d'autre le talweg.



Courbe de niveaux tous les 5 mètres

2.2. La géologie

Source : BRGM

Le sol de la commune est principalement composé de couches de limons des plateaux. Cette roche meuble, dépourvue de cailloux, riche en éléments fertilisants donne de très bonnes terres. Les racines peuvent s'y enfoncer profondément, la réserve en eau est importante.

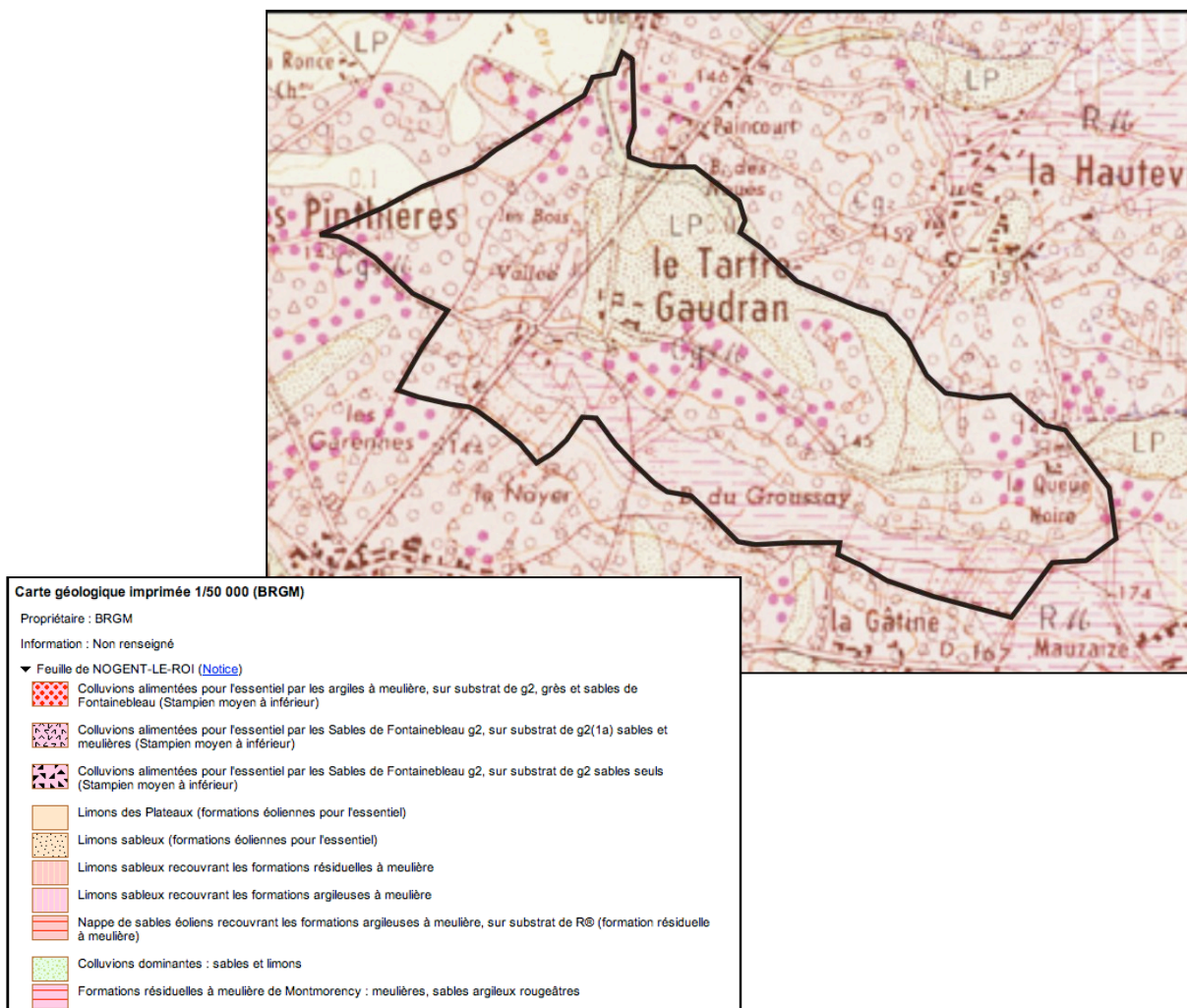
Les limons des plateaux, en surface, sont sensibles au gel et aux variations de teneur en eau.

Leur résistance est donc faible et ils peuvent donner lieu à des tassements importants.

L'occupation du sol varie fortement selon la pédologie et le relief. Ainsi, les zones sableuses ou pentues sont couvertes de forêts.

Quand l'épaisseur de limon devient suffisante, les sols sont occupés par des activités agricoles. De même, les prairies sont essentiellement implantées sur les zones humides.

La prospérité agricole de la commune doit donc beaucoup à la couche de limons des plateaux.



2.3. Les risques

Source : BRGM

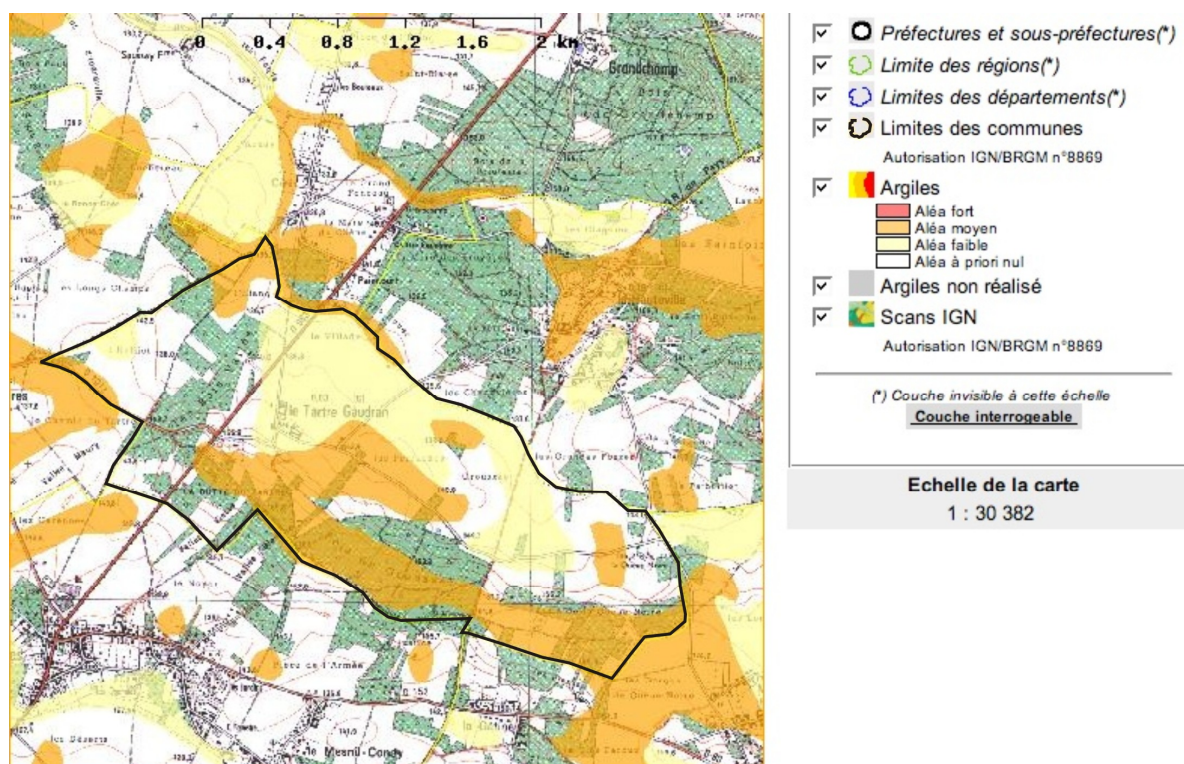
Les bords de versants et plateaux du Tartre-Gaudran sont recouverts de limons, sensibles à la battance et pouvant entraîner des ruissellements importants, notamment quand la pente est forte.

Des risques de retraits-gonflements d'argile existent sur la commune.

Ceux-ci sont provoqués par les alternances de sécheresse et de réhydratation de certains sols argileux. Ils peuvent induire des déformations de surface (tassement éventuellement suivi d'un gonflement des sols) susceptibles d'endommager parfois très sérieusement la structure des bâtiments et ouvrages fondés superficiellement.

La carte ci-dessous a donc pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes aux phénomènes de retraits et gonflements et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant.

On peut constater que certaines zones du Tartre-Gaudran présentent un aléa moyen.



Aucun autre risque naturel ou technologique n'est signalé.

2.4. La qualité des eaux

Eaux usées :

La commune ne dispose d'aucun système d'assainissement collectif.

Toutes les constructions disposent d'un système d'assainissement autonome dans les normes.

Eau potable :

La population du Tartre-Gaudran est alimentée par une eau provenant des forages de la Chapelle à Villiers-Saint-Frédéric, de Saint-Lubin de la Haye, d'Hermeray et de Mareil-sur-Mauldre.

L'unité de distribution est celle de La Hauteville.

Selon une étude réalisée par la DDASS en 2008, l'eau de la commune est conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

C'est une eau de très bonne qualité bactériologique, présentant une teneur moyenne en nitrates (32mg/L), très peu fluorée (0,01mg/L) et conforme à la limite de qualité pour les pesticides.

2.5. Qualité de l'air

Source : Airparif.

Inventaire des émissions polluantes.

Il s'agit d'identifier toutes les sources possibles de polluants atmosphériques et d'associer à chacune un indicateur d'activité.

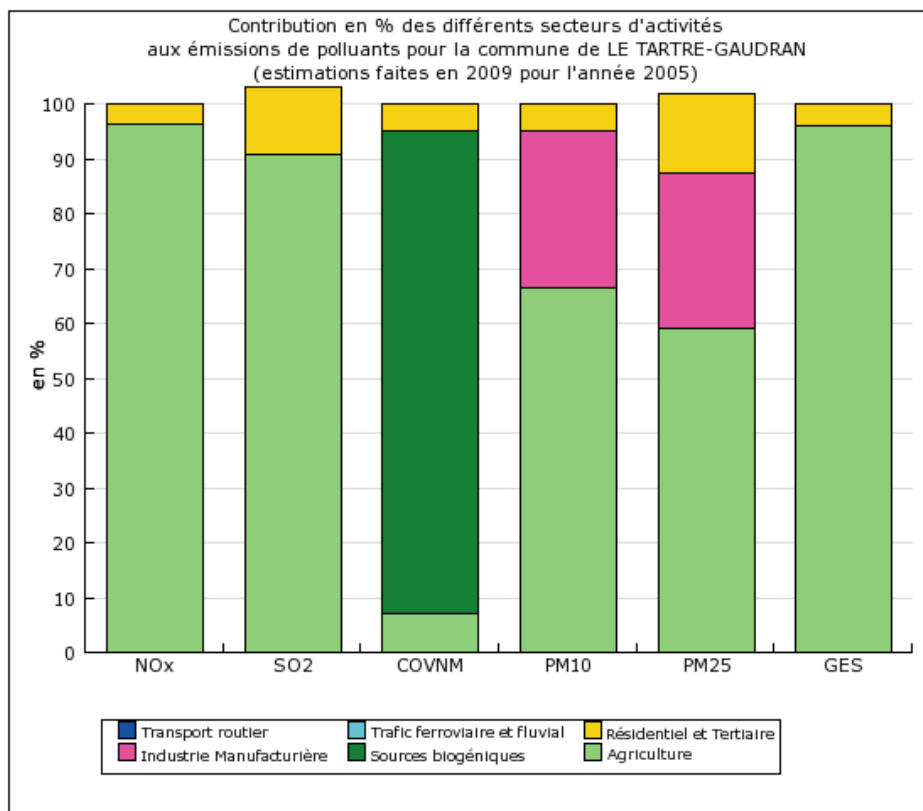
Les polluants recensés sont principalement ceux faisant l'objet d'une surveillance permanente avec en particulier :

- les oxydes d'azotes (NOx),
- le dioxyde de soufre (SO2),
- les hydrocarbures appelés Composés Organiques Volatils non Méthaniques (COVNM)
- les particules fines (PM10), de diamètre aérodynamique moyen inférieur à 10 um
- les particules très fines (PM2,5) de diamètre inférieur à 2,5 um,
- les gaz à effet de serre (GES) regroupant le dioxyde de carbone, le méthane et le protoxyde d'azote.

Emissions à l'échelle de la commune

Bilan des émissions annuelles pour la commune de LE TARTRE-GAUDRAN (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	2 t	0 t	8 t	2 t	1 t	2 kt



Comparatif avec l'ensemble de la région Ile-de-France :

- NOx : 103 kt. Les émissions agricoles d'oxyde d'azote proviennent principalement des engrais apportés aux cultures, des activités d'élevage et des engins agricoles.
- PM 10 : 18 kt.. PM 25 : 12kt. Ces particules proviennent essentiellement des cultures (labourage, moissons) et de l'utilisation des engins agricoles.
- COVNM : 123 kt. Emission naturelle par les végétaux (arbres, prairie).
- SO2 : 24 kt.
- GES : 48,3

La qualité de l'air de la commune du Tartre-Gaudran est très bonne. Les émissions annuelles de polluants sont faibles.

2.6. Le climat

Source : météo-France

Le climat des Yvelines se situe entre le climat océanique relativement uniforme des côtes de la Manche et le climat continental des régions de l'Est.

Températures : Les températures sont caractérisées par une relative douceur et régularité. La température moyenne est de 10,7 °C. Le mois le plus froid est le mois de janvier avec une moyenne de 1,1°C. Les mois les plus chauds sont les mois de juillet et août avec une moyenne de 23,9°C.

Précipitations : le département connaît en moyenne 119 jours de précipitations par an. La moyenne annuelle des précipitations est de 695,5 mm. Ces précipitations sont très bien réparties tout au long de l'année alors que les vents sont généralement très faibles.

Ensoleillement : la durée moyenne d'ensoleillement enregistrée est d'environ 1164 heures par an.

2.7. L'occupation du sol

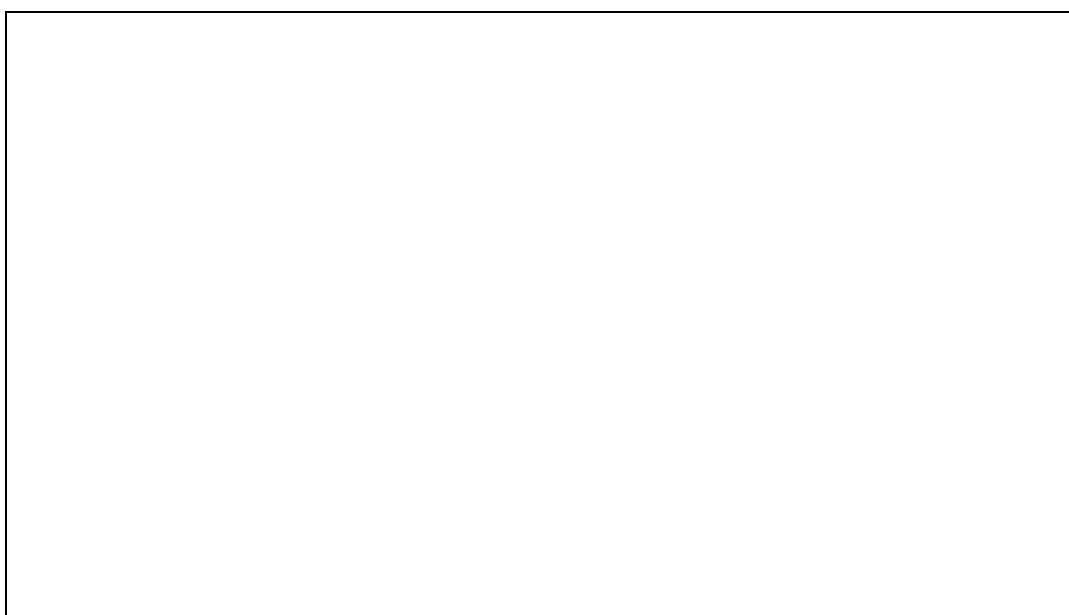
Le caractère général de la commune est marqué par la prédominance des espaces à vocation agricole. Les cultures représentent ainsi près de 65 % du territoire.

L'occupation du bâti soit 0,7% de la surface communale, est à mettre en parallèle avec la faible population.

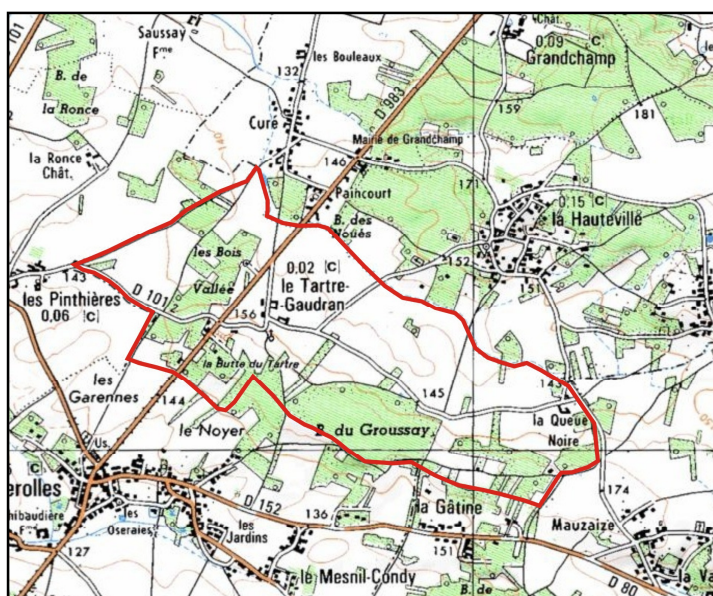
Quant aux espaces boisés, très présents sur la commune du Tartre-Gaudran, ils s'élèvent à 133 hectares (30% du territoire).

Lorsque l'on compare les deux cartes ci-dessous, on constate que l'occupation des sols a peu évolué depuis 200 ans. Certains bois sont aujourd'hui plus importants, comme le Bois de Groussay, au Sud, mais de manière générale, l'extension des bois a été contrôlée.

Plan de la paroisse du Tartre-Gaudran datant du 1er mai 1788



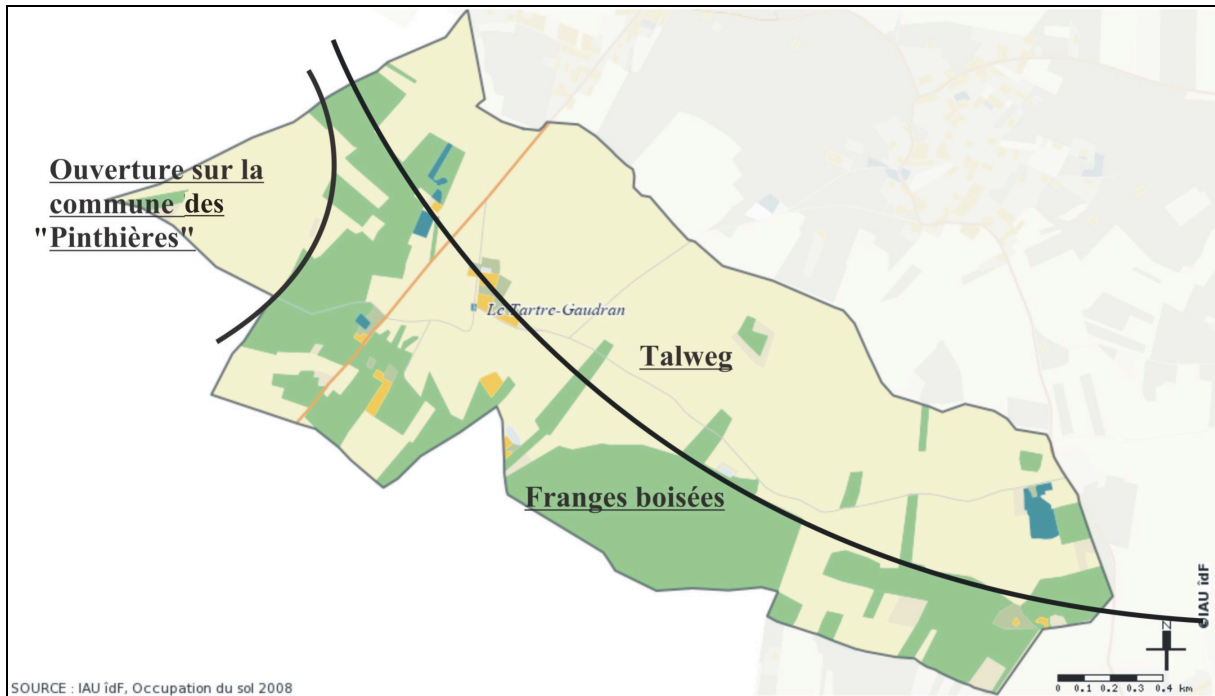
Source : Archives départementales des Yvelines et de l'ancienne Seine et Oise.



Carte IGN actuelle

3. Le paysage

3.1. Les unités paysagères



On peut distinguer trois unités paysagères :

- le talweg,
- les franges boisées du talweg
- une ouverture sur la commune des Pinthières (à l'Ouest).

La commune se caractérise par de nombreux espaces boisés (les Bois-Vallée situé à l'Ouest du territoire, le Bois de la butte du Tartre au Sud-Ouest, le Bois de Groussay au Sud, le Bois de la butte de la Queue Noire, au Sud-Est) qui forment un écrin à la plaine agricole située légèrement en contre-bas.

Ces deux unités paysagères forment un ensemble auquel on pourrait ajouter le versant Nord situé sur la commune de La Hauteville.

A contrario, les terrains ouverts à l'Ouest appartiennent à un ensemble majoritairement étendu sur les communes voisines et notamment celle des Pinthières et qui se prolonge vers la plaine drouaise.

3.2. Le grand paysage

La présence du Tartre-Gaudran dans le grand paysage est particulièrement ténue. En effet, son urbanisation n'est pas perceptible à cette échelle, pas plus que celle de villages voisins.

Depuis les quelques points hauts du territoire, on perçoit principalement le couvert forestier qui occupe fortement les différents horizons.

Les légers vallonnements qui animent la grande entité géographique du Sud Ouest des Yvelines sont boisés dans leur partie haute, les terres agricoles étant situées en parties basses.

Cette configuration favorise la continuité visuelle du paysage boisé dans la plupart des directions.

Sur des séquences visuelles plus courtes, depuis la route départementale ou les chemins communaux, les ouvertures que constituent ces terres agricoles apparaissent comme de vastes clairières.

Un équilibre entre espace ouvert et espace fermé caractérise alors ces vues.



Vue depuis la route communale de Cure



Vue depuis la route départementale 983

3.3. Les entrées de villes

Ce paragraphe cherche à analyser les entrées de l'agglomération et les points de vue depuis les principaux axes de communication. Ces vues sont importantes par leur rôle de présentation de l'agglomération. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou, inversement, engendrer une impression globale plus négative.

⇒ Entrée dans le département des Yvelines

La commune du Tartre-Gaudran se situe en limite du département de l'Eure-et-Loir. Celle-ci est marquée par la présence d'un bosquet



⇒ Entrée sur le territoire du Tartre-Gaudran par la commune de Faverolles

L'entrée sur le territoire de la commune est composée d'une belle perspective sur une plaine agricole. Le bâti, en raison du relief, n'est pas visible.

Quelques maisons de part et d'autres de la départementale, convergent vers le point de fuite.



⇒ Par la D983, depuis la commune de Grandchamp

Le paysage global se présente très ouvert sur les cultures du talweg,

L'espace agricole permet des vues sur le village.
Néanmoins, peu d'éléments bâtis sont perçus.

La perspective est horizontale, large.



L'entrée dans le village est peu significative.

3.4. Les ambiances

Les boisements

Le Tartre-Gaudran ne fait pas partie du massif de Rambouillet (décret du 11 septembre 2009). Ainsi, les dispositions et prescriptions réglementaires s'y référant ne s'appliquent pas.

La commune est néanmoins marquée par la présence de nombreux bois et bosquets, y compris dans les secteurs de grandes cultures.

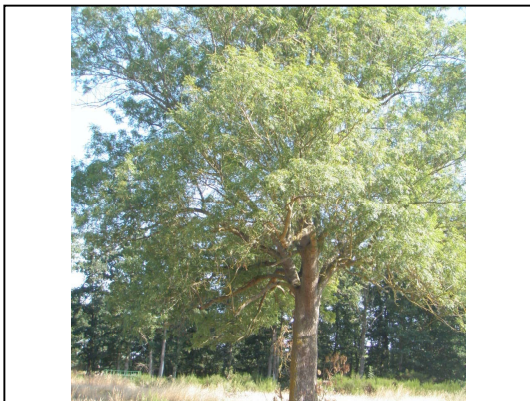
Le chêne et le châtaignier sont majoritaires. Quelques hêtres et résineux sont faiblement représentés, tout comme le frêne.



Entrée du bois « les Bois Vallée »



Fossé arboré marquant les limites de la commune



Un magnifique frêne au bord de la route communale « la queue noire »



Un cormier

Les routes communales

Les routes communales sont discrètes.

La traversée du talweg par ces chemins communaux offre une image agréable, caractéristique de la tranquillité de la commune.



Les espaces agricoles



3.5. Le patrimoine

La commune comporte un secteur archéologique repéré par le service archéologique départemental. Il est situé au niveau de l'ancienne église paroissiale bâtie au XII^{ème} siècle et démolie en 1832.

À son emplacement ne subsiste qu'un calvaire en pierre surmonté d'une croix de fer. En 1992 il y est déposée une statuette en pierre taillée représentant Saint-Pancrace, dont la tradition populaire en fait le patron du Tartre-Gaudran.



Calvaire Saint Pancrace

3.6. Le bâti

La majeure partie du bâti du Tartre-Gaudran est constituée de fermes hautes (9-10 mètres) et plutôt anciennes



L'activité de cette ferme est axée, jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale, sur l'élevage ovin.

L'essentiel des bâtiments est constitué de bergeries. Les baux les plus anciens conservés datent de

1774. Toujours en activité à la fin du XXème siècle et exploitée par la même famille, elle est désormais orientée vers la production céréalière.



Composée de trois corps de bâtiment, cette ferme se caractérise par ses ouvertures en arcade et par la présence de briques. L'utilisation de ce matériau pourrait s'expliquer par l'existence d'une ancienne briqueterie au Tartre-Gaudran.



Anciennes fermes au centre du village

Le bâti est également composé de maisons individuelles de styles assez diversifiés :



Maison longère



Pavillonnaire des
années 70-80



Maison d'architecture
moderne, atypique.
Bien visible depuis la
route communale



Autre maison
atypique, basse, en
bois. Elle est ouverte
sur le paysage

4. Les équipements publics

La commune du Tartre-Gaudran ne présente quasiment aucun équipement et service public.

L'école, les pompiers, le cimetière et l'Eglise sont communs avec les communes de Grandchamp et de La Hauteville.

La mairie a été construite en 1896.

Seule construction communale du territoire avec ses 20 m², elle reçoit tous les habitants lors des votes et lors des réceptions officielles.

La mairie a été construite par les propres deniers d'un député de Seine et Oise, Monsieur LeBaudy sur un terrain offert par le Maire de l'époque Aristide Bieuville.



Au banquet des maires de France, le 22 septembre 1900, ce même Aristide Bieuville fut placé à la gauche du Président de la République en tant que maire de la « plus petite commune de France », ce qu'elle n'est plus aujourd'hui.

La commune a acquis un terrain de 2300 m² autour du calvaire Saint-Pancrace construit à la disparition de l'Eglise.

Ce site, surmontant le village, chargé d'histoire, est mis en valeur par un aménagement paysagé, permettant toute l'année aux promeneurs des chemins ruraux d'y faire halte.

Les réseaux de la commune sont souterrains, le paysage est ainsi préservé.

II / La démographie

NB : Tout au long de l'étude, la commune du Tartre-Gaudran sera positionnée par rapport à l'ensemble dans lequel elle s'inscrit : la Communauté de Communes du Pays Houdanais.

1. La population totale

Source : INSEE, enquête annuelle de recensement de 2007

1.1. Évolution démographique

Au recensement INSEE de 2007, le Tartre-Gaudran compte 32 habitants.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	14	18	18	27	29	32
Densité moyenne (hab/km²)	3,3	4,2	4,2	6,3	6,8	7,4

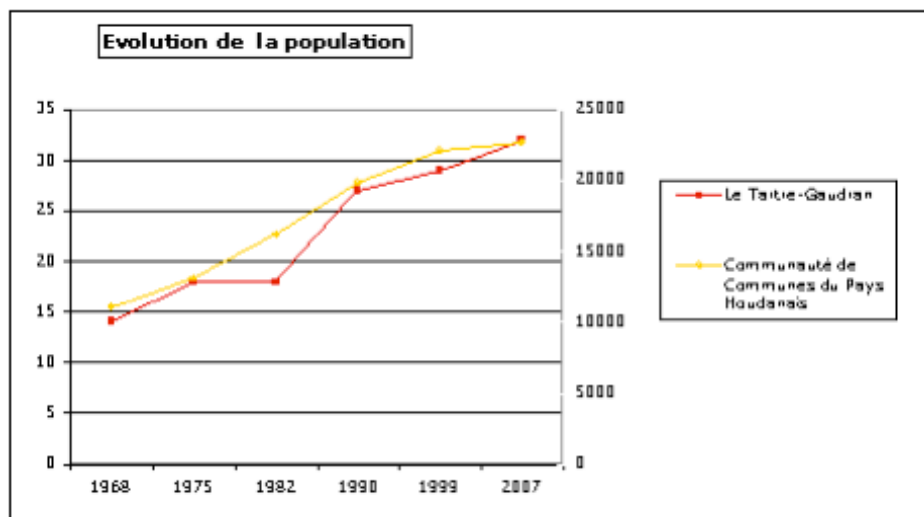
La commune a connu une évolution démographique forte depuis 1968 faisant plus que doubler le nombre d'habitants.

La Communauté de Communes semble avoir suivi le même parcours, la hausse est constante à la nuance près que l'augmentation de la population est plus régulière.

Avec 91,8 habitants au km², la densité de population de la Communauté de Communes du Pays Houdanais est 12,5 fois supérieure à celle de la commune du Tartre-Gaudran (7,4 habitants au km²).

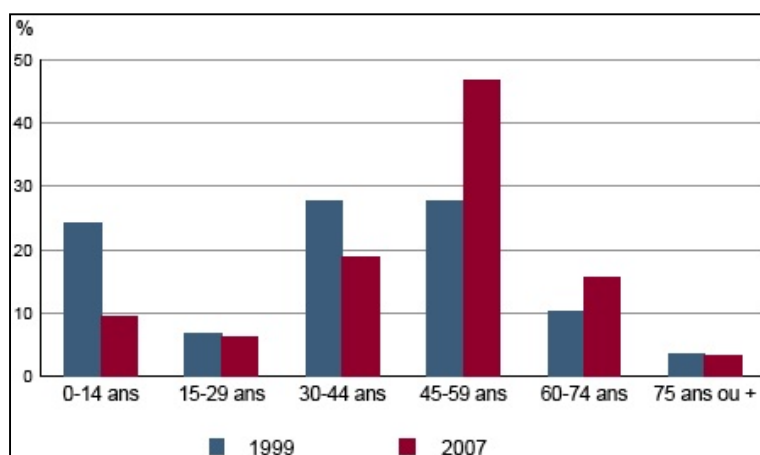
Selon les résultats du recensement de 2007, la densité a augmenté puisqu'en 1968 elle était de 3,3 habitants/km².

Les constats effectués précédemment sont confirmés par l'évolution du taux de variations annuelles de la commune. Les deux entités territoriales (communes et Communauté de Communes) connaissent globalement les mêmes évolutions démographiques.

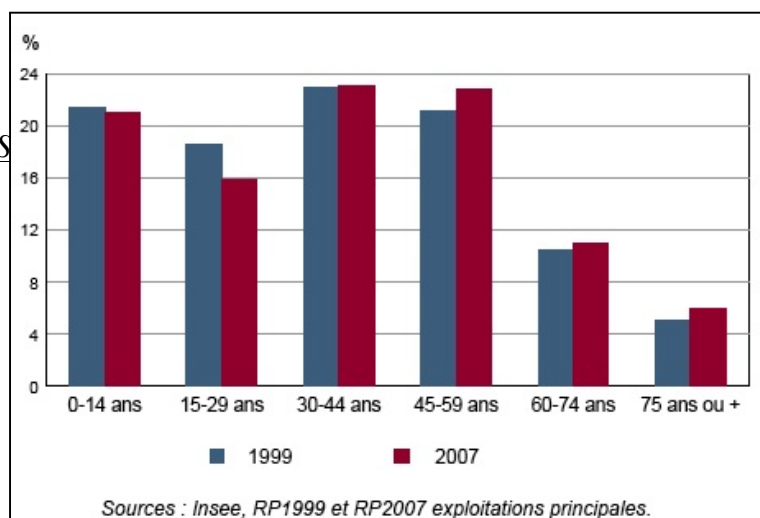


1.2. Structure par âge

On observe un vieillissement progressif de la population communale depuis 1999 se traduisant d'une part par une diminution de la part des 30-44 ans et d'autre part, par l'augmentation de celle des 45-59 ainsi que des 60-74 ans.



Les 30-40 ans composaient en 1999 la part la plus importante de la population communale (29%). En 2007, les 45-59 composent la part la plus importante des habitants de la commune (46,9%).



L'évolution de la population de la Communauté de Communes est sensiblement comparable à celle du Tartre-Gaudran : la part de chacune des tranches d'âge a peu évolué.

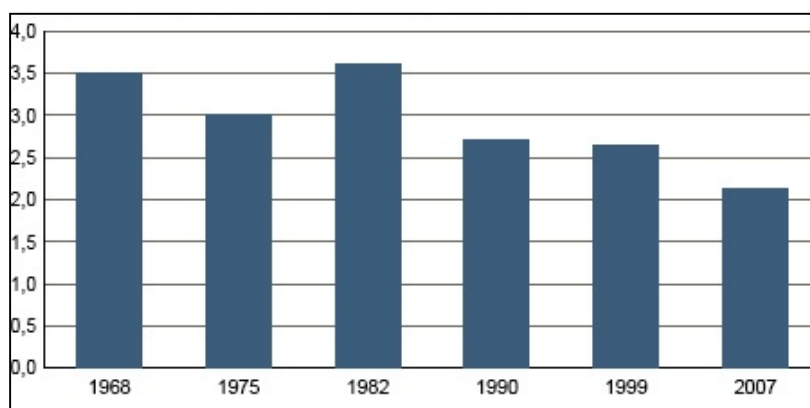
Structure par âge de la communauté de communes du Pays Houdanais

La population est plus jeune dans la Communauté de Communes. Les 0-44 ans représentent 60,1% de la population de la communauté, pour 34,5% de la population du Tartre-Gaudran.

2. Les ménages

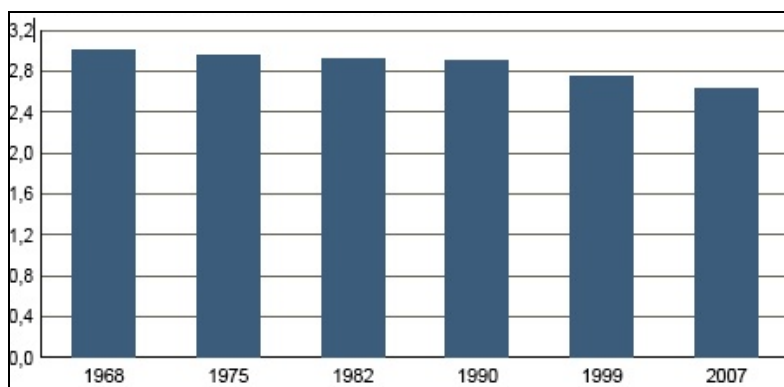
On peut observer depuis 1982 une diminution de la taille des ménages. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 3,6, en 1982 à 2,6 en 1999.

Au recensement de 2007, la moyenne s'élevait à 2,1 habitants par logement.



Nombre moyen d'occupants par résidence principale pour la commune du Tartre-Gaudran

La diminution de la taille des ménages est beaucoup moins notable à l'échelle de la Communauté de Communes.



Nombre moyen d'occupants par résidence principale pour la Communauté de Communes du Pays Houdanais.

La réduction de la taille des ménages s'explique généralement par la dé-cohabitation des familles, ainsi que par le vieillissement de la population ; les personnes âgées forment des ménages plus petits.

III / Les logements

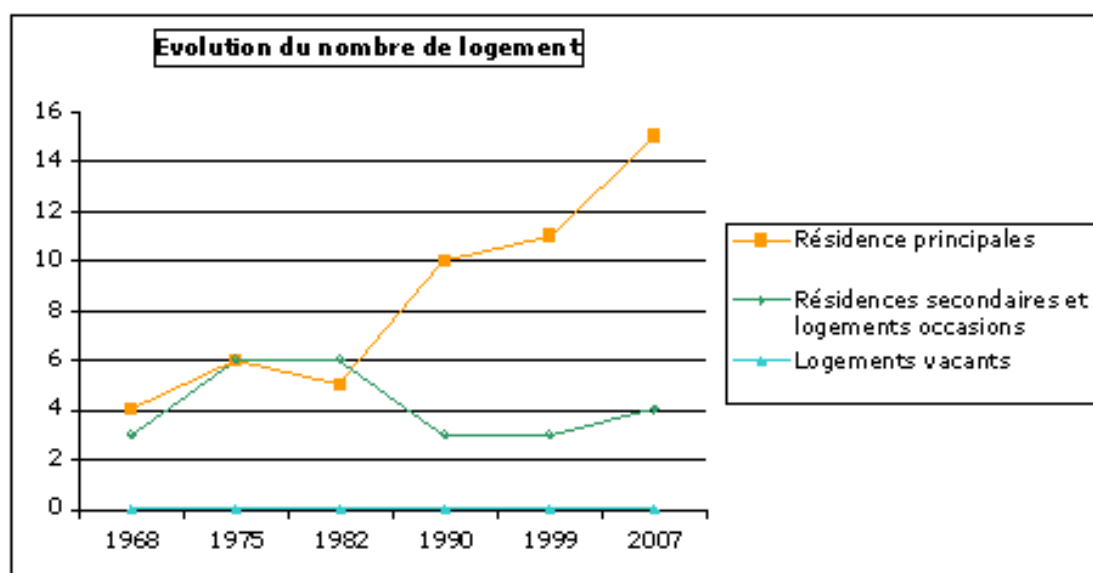
Source : INSEE, enquête annuelle de recensement 2007.

1. Évolution du parc de logements

En 2007, la commune compte 19 logements.
Ce chiffre a pratiquement triplé depuis 1968.

Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 21% des logements.

Il n'existe sur le territoire communal aucun appartement.



Depuis 1990, 4 nouveaux logements ont été construits, soit une hausse de 21% du nombre total de logements.

Le parc total de logements des communes des Yvelines appartenant à la Communauté de Communes du Pays Houdanais s'est accru sensiblement dans les mêmes proportions (23%).

2. Caractéristiques des résidences principales

Le parc de logement du Tartre-Gaudran est assez ancien.

53,3% des logements ont été construits avant 1949, 40% entre 1975 et 2004, et 6,7% entre 2005 et 2007.

Les logements du Tartre-Gaudran sont de grands logements. 60% des logements comptent 5 pièces ou plus. 13,3% des logements ne comptent qu'une seule pièce.

La part des propriétaires a augmenté depuis 1999. En 2007, les propriétaires représentent ainsi 80 % des occupants de résidences principales.

Ces chiffres sont globalement similaires à ceux de la Communauté de Communes (80,2% de propriétaires).

Le parc de logement ne compte actuellement aucun logement locatif social.

IV / Les activités

Source : INSEE enquête annuelle de recensement 2007 et AGRESTE, site du ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche.

1. Population active

La commune du Tartre-Gaudran compte 20 actifs.

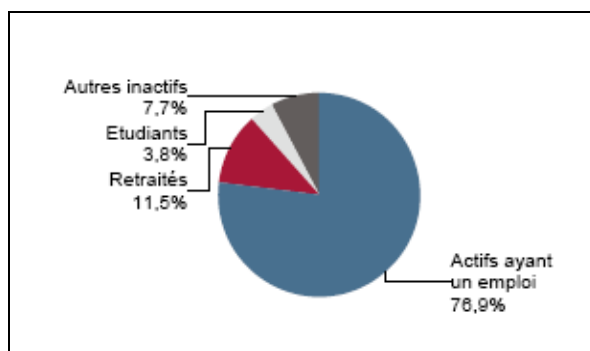
Le taux d'activité est de 76,9%, ce qui est légèrement supérieur à celui la Communauté de Communes (75,9%).

Depuis, 1999, on peut noter une diminution des actifs travaillant sur la commune.

Ils étaient 57,1% contre 25% au dernier recensement de 2007.

Une forte proportion des actifs travaille dans le département des Yvelines (60%).

Il n'y a pas de chômage au Tartre-Gaudran.



Population et emplois

2. Les secteurs d'activité : la prédominance de l'agriculture.

Il ne reste aujourd'hui plus qu'un seul établissement, dans le secteur du commerce de gros, bois et matériaux de construction (*source Unistatis*)

Activités agricoles :

L'activité économique principale et caractéristique de la commune est l'agriculture.

En 2012, six exploitations agricoles ont leur siège sur la commune.

Parmi ces six exploitations, il faut compter 4 élevages, un loueur d'équidés et une exploitation agricole céréalière.

La superficie agricole utilisée par les exploitants représente 194 ha.

En 2009, les cultures se répartissent de la manière suivante :

CULTURES	SURFACES EN HA
Autres utilisations	1,49
Blé tendre d'hiver	115,92
Colza d'hiver	43,16
Maïs	0,58
Moutarde	0,88
Orge d'hiver	11,77
Pois de printemps	9,98
Prairie permanente	0,71
Prairie temporaire	1,62
Tournesol	11
Gel des cultures	3,57
TOTAL RESULTAT	200,68



CHAPITRE II - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I / Les Besoins

1. Équilibre social de l'habitat

La commune du Tartre-Gaudran est la plus petite commune d'Ile-de-France. Elle compte 19 logements et aucun appartement.

L'équilibre social de l'habitat doit être appréhendé à l'échelle de la Communauté de Communes. À cette dimension territoriale, l'ensemble des types d'habitats est réparti de façon satisfaisante. Le P.L.H. communautaire fixant les mesures de régulation nécessaires.

2. Développement économique

La commune n'a pas une vocation de pôle économique majeur. Deux secteurs sont à l'origine de la dynamique économique du territoire : l'agriculture et les activités équestres.

Ainsi l'agriculture doit être protégée de la concurrence foncière par des espaces qui sont réservés à l'exploitation des terres ainsi qu'à l'établissement de constructions liées à cette exploitation, ou encore de formes de prédation de l'espace agricole par des activités connexes temporaires.

3. Équipements

La commune ne dispose que de très peu d'équipements, la majorité étant exploitée à l'échelle de la Communauté de Communes.

À ce niveau territorial, l'offre actuelle d'équipements et son organisation sont satisfaisantes.

4. Protection de l'environnement

Le paysage se caractérise par une alternance d'espaces boisés (le bois Vallée, le bois de la Butte du Tartre, le bois de Groussay, le bois de la Butte de la Queue Noire) et de grandes zones ouvertes. Cette organisation du territoire, paysagère et écologique, doit d'être protégée. Les recommandations de la Charte Paysagère de la Communauté de Communes servent de guide aux choix en cette matière.

5. Transports

Comme en matière d'équipements, les transports doivent être perçus à l'échelle du territoire intercommunal. Aucun besoin dans ce domaine n'est recensé.

II / Les Objectifs

Les objectifs de la commune pour la présente révision s'articulent autour de trois grands thèmes :

1. Le maintien de l'activité agricole et son possible développement

La commune du Tartre-Gaudran compte à ce jour six exploitations agricoles qui forment à la fois la première ressource économique du territoire et son identité paysagère.

L'objectif des élus est de maintenir cette identité agricole de la commune. Cela implique de préserver l'usage agricole des terres. En outre, afin d'assurer la pérennité économique de ces exploitations, leur extension et de leur développement seront autorisés, tout en veillant à maintenir les bâtiments dans un périmètre proche des sièges de ces exploitations.

Toutefois, l'implantation de nouvelles exploitations devra passer par une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

2. La protection de l'environnement et le paysage

Le territoire de la commune est marqué par la présence de grands espaces ouverts - un principalement - et de nombreux bois et bosquets qui participent largement à la qualité paysagère du site. La structure de ces espaces naturels doit être protégés contre toutes formes de mitage, qu'elles soient urbaines ou agricoles.

3. La préservation de l'identité villageoise

Le Tartre-Gaudran est très peu urbanisé, la plus grande partie du territoire étant composée d'espaces naturels. Les élus souhaitent maintenir cet état de fait afin de renforcer l'image de « village rural » de la commune et sa qualité de vie.

Cet objectif implique que les constructions résidentielles nouvelles soient interdites. Seule l'extension de l'existant est autorisée.

Les besoins et objectifs développés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement et ce, dans le respect des principes du développement durable édictés dans l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. chap. III).

Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme

III / Compatibilité du P.A.D.D. avec les principes du développement durable

Les objectifs et les orientations de la présente révision exposés ci-dessus répondent aux principes du développement durable. Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été effectués dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixe trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'ÉQUILIBRE, de DIVERSITÉ et MIXITÉ et de PROTECTION :

1. Objectif d'équilibre

La qualité de vie de la commune repose sur l'équilibre entre espaces urbanisés, espaces ouverts, les lieux de développement des structures agricoles et espaces boisés. Ces quatre dynamiques font parties intégrantes du caractère rural du Tartre-Gaudran. Le règlement et le zonage veillent à préserver l'équilibre et l'harmonie entre ces quatre piliers.

2. Objectif de diversité et de mixité

En protégeant l'espace destiné au développement des exploitations agricoles existantes et celui destiné à la protection de l'environnement, le zonage et le règlement assurent une diversité des fonctions de l'espace.

3. Objectif de protection

La sauvegarde des milieux les plus intéressants - les boisements - sera garantie à travers le zonage.

Le règlement améliore les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, la délimitation et la réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels, etc.

IV / Perspectives d'évolution

1. Habitat

Les élus du Tartre-Gaudran ne souhaitent pas de nouvelles constructions à usage d'habitation sur le territoire de la commune, ceci pour éviter le mitage de l'espace. Toutefois, rien n'empêche les riverains de procéder à des extensions de leur bien, dont l'usage n'est pas réglementé.

Les extensions à usage d'habitation pourront accueillir d'éventuels nouveaux arrivants. Il est cependant impossible de déterminer combien de logements seront ainsi aménagés

2. Population

Au recensement de 2007, la commune comptait 32 habitants soit une augmentation un peu plus d'un doublement par rapport à 1968. Ces chiffres démontrent que le territoire accueille régulièrement de nouveaux habitants.

3. Activités

Six établissements à caractère agricole sont présents sur la commune et sont répartis dans différents secteurs de la commune. Leur existence est pérennisée par un zonage approprié.

La commune cherche à préserver l'activité agricole en limitant les extensions à la proximité des exploitations. A contrario, la limitation des zones réservées au bâti agricole évite les créations d'établissements non souhaités.

L'impact de ces mesures devrait être de maintenir une dynamique pour la commune.

4. Cadre de vie et équipements

Le maintien d'un cadre de vie de qualité sera assuré par une urbanisation limitée à l'extension des constructions résidentielles existantes et la préservation des espaces naturels et des paysages.

Les espaces de développement des exploitations agricoles sont limités à proximité des sièges.

La qualité de vie sera également préservée grâce à certaines obligations en termes architecturaux favorisant le respect des formes traditionnelles de la commune.

L'évolution des petits équipements communaux sera permise.

5. Espaces naturels et agricoles

Comme il a été précisé, le patrimoine agricole et naturel fait l'objet d'une délimitation et réglementation précises. Les secteurs déjà urbanisés, qu'ils soient à vocation résidentielle ou agricole, verront leurs possibilités d'extension strictement limitées par le zonage (au plus proche de l'existant) et le règlement.

Les choix sont appuyés sur les recommandations de la Charte Paysagère de la C.C.P.H. .

CHAPITRE III – LES DISPOSITIONS DU P.L.U.

I / Caractères généraux des zones

Les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le P.L.U. divise le territoire en autant de zones qu'il y a d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. À chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le P.L.U. comporte 3 grandes catégories de zones : la zone urbaine (zone U), la zone agricole (zone A, Aa, Ab) et la zone naturelle et forestière (zones N, Nh, Nl).

1. La zone urbaine

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, défense incendie, assainissement,...) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité.

La zone U correspond aux quelques constructions à usage non agricole, dont la mairie, formant un petit village. Ces constructions disposent d'une viabilité compatible avec la définition de la zone U du code de l'urbanisme.

Pour coïncider avec l'objectif de préservation du caractère rural de la commune, le règlement limite les constructions nouvelles en zone U. Les constructions principales autorisées ne peuvent que s'étendre. Aucune construction nouvelle n'est possible.

Ces extensions ne pourront excéder un total de 100m² par unité foncière pour les constructions principales et de 80m² par unité foncière pour les dépendances.

Classiquement, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation.

Conformément au zonage d'assainissement, chaque parcelle doit disposer de son propre système à condition que ce dernier soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le S.P.A.N.C. est en vigueur afin de contrôler le bon fonctionnement des systèmes.

Les règles de gestion des eaux pluviales imposent un traitement à l'unité foncière.

La distance d'implantation à la voirie et aux limites séparatives est fixée à 5m.

L'article 8 ne représente pas un enjeu pour un village, il n'est pas réglementé. De même pour l'article 9.

La hauteur des constructions d'habitation est maintenue à 10m au faîtage, équivalente aux hauteurs observées. Celles des dépendances est désormais limitée à 4,5m au faîtage.

L'article 11, concernant l'aspect extérieur des constructions, régleme désormais la volumétrie, l'aspect des façades, les couvertures, les clôtures, les annexes et dépendances ainsi que les citernes et réservoirs. De façon générale, les matériaux brillants ou d'aspect métallique sont interdits.

L'article 12 sur le stationnement reste inchangé.

L'article 13 impose des haies vives mélangées afin de favoriser les essences locales. Il s'agit d'éviter l'appauvrissement végétal et de favoriser la biodiversité.

Évolutions POS/PLU

Le POS ne comprenait aucune zone urbaine. Dans le PLU, elle concerne 0,8 hectare du territoire.

Afin de limiter le potentiel de réalisation de construction principale en seconde ligne, la zone U comprend, dans sa partie la plus profonde une protection au regard de la loi Paysage n'autorisant que des abris sans dégradation du paysage.

2. La zone agricole

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture. La législation impose de ne classer en zone agricole que les secteurs accueillant ou étant susceptibles d'accueillir une exploitation agricole professionnelle.

Le règlement de la zone A, autorise l'implantation de l'ensemble des constructions et installations à vocations agricoles ainsi que l'habitation de l'exploitant (dans la limite d'une extension maximum de 100m² pour l'habitation et 80m² pour les dépendances).

Les articles propres à l'accès à la voirie et les réseaux sont identiques pour les zones U et A.

L'implantation des constructions s'effectue avec un recul maximal de 300m par rapport aux voies et aux limites séparatives. Il s'agit d'offrir aux exploitants une marge de manœuvre suffisante pour planter leurs différents bâtiments. Ce type de règles, imposé par la jurisprudence, prend en compte le fait, qu'au Tartre Gaudran, les exploitations sont implantées de façon différente, de l'alignement jusqu'à plus de 250m de recul.

La hauteur des constructions varie selon l'usage de cette dernière. S'il s'agit de l'habitation de l'exploitant, la hauteur maximale est de 10m au faîtage. Pour les autres constructions autorisées sur la zone, elle est portée à 12m. Les dépendances, les installations et les abris pour animaux ne peuvent excéder 4,5m au faîtage.

Toutes les constructions sont limitées à 6m dans une bande de 5m comptée depuis les limites séparatives afin d'éviter que des constructions trop hautes surplombent les parcelles voisines.

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions est identique en zone U et A. Il concerne la volumétrie, les façades, les couvertures, les clôtures, les annexes et les dépendances ainsi

que les citernes et autres réservoirs et s'applique aux constructions à usage d'habitation et aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

Afin de favoriser l'intégration paysagère de futures constructions techniques, l'aspect du bois mat est recommandé à contrario des bardages métalliques et brillants.

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives.

La zone A comporte deux secteurs :

Aa exclusivement réservé aux abris pour animaux.

Il s'applique à des constructions isolées qui sont destinées à permettre d'abriter des animaux à proximité des zones de pâture. Ces constructions existent pour certaines d'entre elles.

Leur localisation est majoritairement appuyée sur les boisements, limitant ainsi leur impact dans le paysage. De même, l'interdiction de l'aspect plastique ou métallique - et par conséquent la forte incitation à la construction en bois - participe à la réduction de l'impact visuel.

Dans ce secteur, contrairement au reste de la zone A, seuls les abris pour animaux sont permis, à condition qu'ils soient ouverts sur au moins un côté.

Leur hauteur est limitée à 4,5m au faîtage.

Le secteur Aa concerne 0,3 hectare.

- Ab dans lequel seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ne créant pas de surface de plancher sont autorisées, ainsi que les constructions créatrices de surface de plancher de petite taille (20m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage).

Cette règle permet, dans les secteurs les plus sensibles selon les études paysagères, d'une part l'implantation d'éléments d'infrastructures indispensables à l'activité agricole et d'autre part d'éviter les constructions éparées.

L'autorisation de petites constructions créatrices de surface de plancher permet de prévoir un éventuel bâtiment abritant une installation technique.

Son périmètre recouvre les espaces ouverts très majoritairement cultivés situés au Nord de la route communale qui traverse la commune d'Est en Ouest ainsi que les grandes pièces cultivées en limite de la commune des Pinthières.

Le secteur Ab couvre 160,9 hectares.

Les autres règles des secteurs Aa et Ab sont identiques à celles de la zone A.

Évolutions POS/PLU

Dans le POS, la zone agricole (NC) concernait une grande partie du territoire (171 ha). Les constructions liées aux activités agricoles y étaient autorisées.

L'habitat devait se situer à proximité des bâtiments existants.

La création de nouvelles exploitations dans la plaine agricole était possible car les installations classées étaient autorisées sans aucune contrainte de localisation.

Toutefois, plusieurs exploitations se trouvaient classées en zone ND, Ce zonage n'était pas compatible avec leur activité et donc à leur développement.

En conséquence, toutes les exploitations ont été intégrées à la zone A avec les droits prévus à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme.

La dispersion des exploitations sur le ban communal entraîne une certaine contradiction entre le souhait de développer les exploitations existantes et la volonté communale et communautaire de préserver le paysage spécifique du secteur.

En effet, deux exploitations sont nettement perceptibles depuis les cônes de vues émis depuis la RD983.

Ces vues du grand paysage doivent être protégées (voir chapitre concernant la zone N), mais un compromis doit être trouvé pour laisser une marge de manœuvre aux exploitations agricoles concernées.

Ceci explique la limitation de la protection des abords de la RD983 et le découpage des zones A et N dans ce secteur.

Dans le PLU, la zone A recouvre 175,3 hectares dont 14,1 autour des exploitations existantes qui disposent ainsi d'un important potentiel d'extension dont le contour est précisément défini. Les terres cultivées sont désormais intégrées majoritairement à un zonage limitant la construction.

La zone NCa avait été constituée afin de permettre l'installation d'un centre équestre sur la commune. Aujourd'hui, cette activité est considérée comme agricole et ne nécessite donc pas de zonage particulier.

Outre la surface des zones, certains articles du règlement ont été modifiés.

Concernant l'assainissement, la connexion au réseau public n'est plus obligatoire.

Le POS impose un recul minimum, le PLU un recul maximum.

3. La zone naturelle

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger principalement en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de leur caractère d'espace naturel.

Ce classement s'applique à une moitié du territoire communal.

Il intègre les bois, des zones cultivées ou des prairies.

Le zonage N est concentré d'une part autour de la RD983, sensible par ses vues en perspective sur le grand paysage typique du Tartre Gaudran et d'autre part sur le coteau Sud présentant une mosaïque de bois, prés et champs. Les autres boisements principaux sont également classés N.

Il est en légère réduction par rapport au P.O.S. (255,8 hectares au POS contre 250 hectares au PLU dont 247 hectares de N stricte). En effet, la commune - et la C.C.P.H. au travers de sa Charte Paysagère - ne souhaite pas que les activités agricoles mitent le paysage très organisé (voir diagnostic) de la commune.

Les effets de perspectives sur les espaces non-bâties doivent être préservés.

En conséquence, en zone N aucune construction n'est autorisée.

Seules les installations d'intérêt général et les constructions qui leurs sont liées sont autorisées sur cette zone.

La zone N comporte 2 secteurs.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, dans la zone N, « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (Art. R.123-8). Dans ces secteurs, « le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone » (art. R.123-9).

Dans les trois secteurs, le recul minimum par rapports aux voies et aux limites séparatives est de 5m. La hauteur des constructions et installations est limitée à 10m au faîtage, celle des dépendances et celle des abris pour animaux à 4,5m au faîtage.

Concernant la règle de densité, elle est variable d'un secteur à l'autre.

- Le secteur Nh

Le secteur Nh regroupe les constructions résidentielles dispersées situées en zone naturelle et qui, en conséquence, ne disposent pas de l'ensemble de la viabilité caractérisant une zone U.

Comme dans les autres zones, les constructions nouvelles sont interdites, et les extensions totales des constructions à usage d'habitation sont limitées à 100m² S.H.O.N. et les dépendances à 80m² par unité foncière. Les éléments de réglementation qualitative (articles 11 et 13) sont équivalents à ceux de la zone U pour les constructions. Il s'agit en effet de maintenir l'aspect rural du paysage et l'intégration des constructions. La hauteur des constructions principales est limitée à 10m au faîtage, à l'image des autres zones et des constructions rurales traditionnelles.

- Le secteur NI

La commune a regroupé sur un même espace ses équipements techniques.

Ce secteur, particulièrement réduit, est destiné à reconnaître l'usage de cette parcelle communale.

Il ne peut abriter que des équipements, c'est pourquoi ces derniers sont les seules constructions autorisées. L'emprise au sol est limitée à 20% et l'extension du bâti existant ne devra pas dépasser 100m² de SHON.

CHAPITRE IV – RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL

I / Les Servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Elles sont repérées graphiquement dans le Plan des Servitudes.

- Servitude relative à l'entretien des berges (A4) :
 - La Vesgre et ses affluents : servitude de passage de 0,6m (ordonnance royale du 21 juillet 1843). Elle concerne la limite Nord-Est constituée par un affluent de l'Opton qui se jette dans la Vesgre à Houdan.
- Servitude de dégagement PT2

Il s'agit de la servitude radioélectrique contre les obstacles au faisceau Hertzien de Favières (28) à Grosrouvre (78) Aucune construction ou installation ne peut dépasser la cote de 138NGF . Elle a été instituée le 30 juin 2010.

II / Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1er avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeur et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.100 et L.121-1 qui opèrent la réécriture de l'ancien article L.121.10 du code de l'urbanisme et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de ces nouvelles dispositions.

Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent

En complément des règles générales d'urbanisme, instituées en application de l'article L.111.1 du Code de l'urbanisme, des prescriptions nationales ou particulières intéressent le territoire communal. Il s'agit :

- de la loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiés,
- de la loi de programmation pour la cohésion sociale,
- de la loi relative à l'engagement national pour le logement (ENL),
- de la loi d'orientation pour la ville,
- de la loi urbanisme et habitat (UH),
- de la loi sur l'eau, qui vise notamment à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution,
- de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- de la loi d'orientation agricole,
- de la loi d'orientation forestière,
- de la loi relative à la diversité de l'habitat,
- de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- de la loi d'orientation pour l'aménagement et de développement du territoire,
- de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- de la loi relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par le décret relatif aux aires de stationnement,

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de l'ensemble des prescriptions ci-dessus.

III / Autres informations

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Finalités poursuivies par le SDRIF

Le SDRIF est un document d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui définit une vision globale, à 25 ans, de l'Ile-de-France et de ses territoires, et affiche des ambitions et des objectifs à faire prendre en compte au niveau local.

Le SDRIF a été adopté en Avril 1994.

L'article L141-1 du Code de l'urbanisme précise en ses alinéas 2 et 5 suivants :

Alinéa. 2. –

Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en oeuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Alinéa 5. –

Ce schéma détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Autorité du SDRIF

Le schéma directeur comporte tous les effets attachés en général aux schémas de cohérence territoriale

En conséquence les PLU et documents assimilés doivent être "**compatibles**" avec lui (C. urb., art. L. 111-1-1, al. 3).

Le SDRIF et le Tartre-Gaudran

Les informations du SDRIF sont importantes pour la commune et concernent principalement les espaces boisés et paysagers. À ce titre, le SDRIF précise des orientations :

- intégrité, des espaces forestiers situés au confins de la couronne rurale soit être confortée, ... notamment en veillant au respect de leurs lisières.

La désaffectation d'une partie des ces espaces forestiers ne sera admise :

- que si elle contribue à simplifier les limites des dits espaces dans un objectif de protection forestière et ne porte pas atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité paysagère;

- que si elle est compensée par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif forestier.

- Les lisières des espaces boisés doivent être protégées.

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m des lisières des bois et forêts.

Certaines exploitations communales se trouvent en lisière de bois. L'extension de ces bâtiments à destination agricole est réalisable, conformément à ce qui a été annoncé ci-dessus.

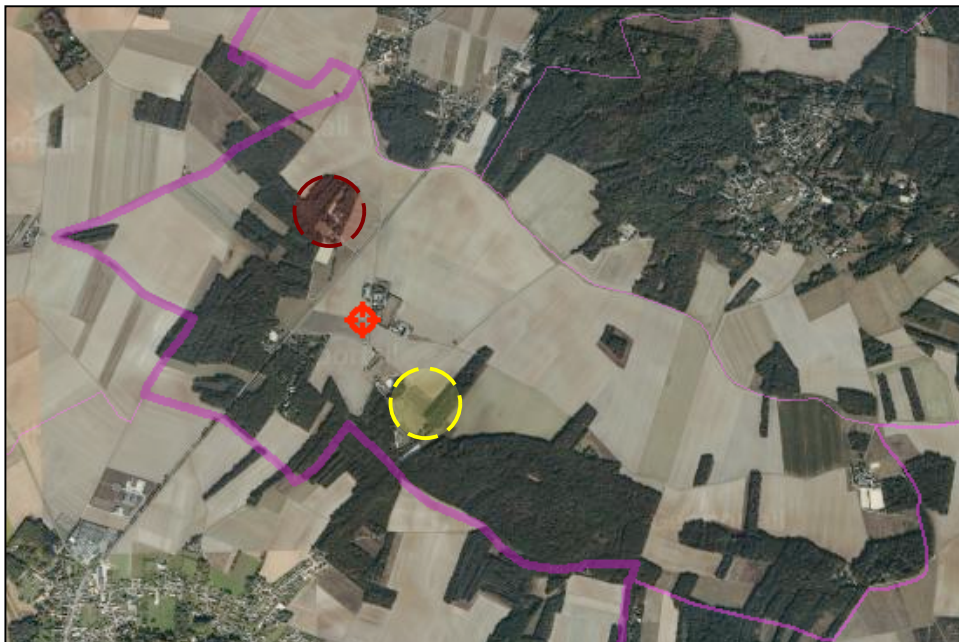


La Commune du Tartre Gaudran (78) présente des boisements composant un ensemble de plus de 100 hectares.

Cet ensemble représente une lisière linéaire d'environ 13 kilomètres de grande complexité.

L'un des objectifs du PADD de la commune est le **développement des exploitations agricoles présentes sur son territoire**. Deux d'entre elles jouxtent ou sont entourées de boisements. Leurs possibles extensions entraînent une réduction de celui-ci.

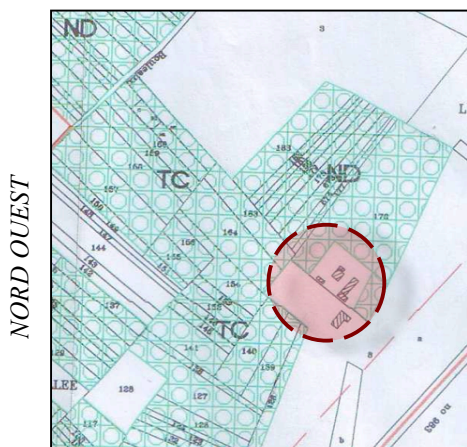
Localisation des 2 exploitations agricoles concernées et part de « désaffectation » des boisements projetée.



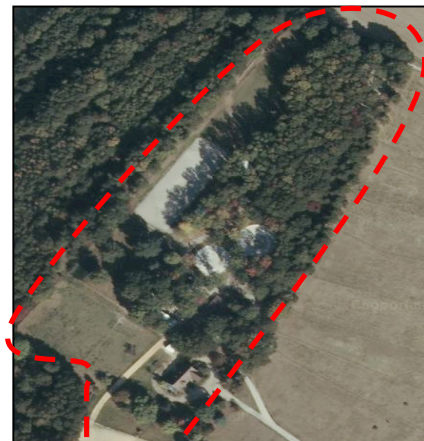
Sites concernés.

Localisation des exploitations agricoles existantes.

Au POS



Vue aérienne avec projet de zonage A

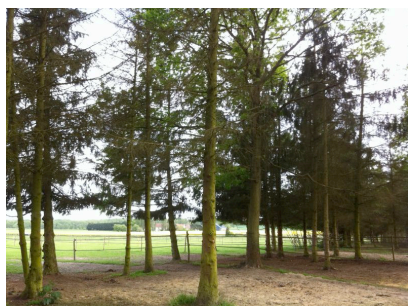


*Passage en Zone A de
1,5 hectare d'espace
boisé classé dont
environ 7500m²
effectivement boisés*

Le boisement concerné est constitué de plusieurs éléments juxtaposés séparés par des allées et des espaces d'agréments (pelouses notamment).

Il représente environ 7500m² sur un linéaire de 217m. Ce linéaire est perceptible depuis la RD983.

En lisière de la prairie on trouve des sapins adultes de faible intérêt (voir photos ci-dessous).



Puis vient une épaisseur de chêne peu dense. Au sein de ceux-ci on trouve quelques constructions agricoles anciennes.

Ce boisement ne présente pas de végétation de sous-bois.

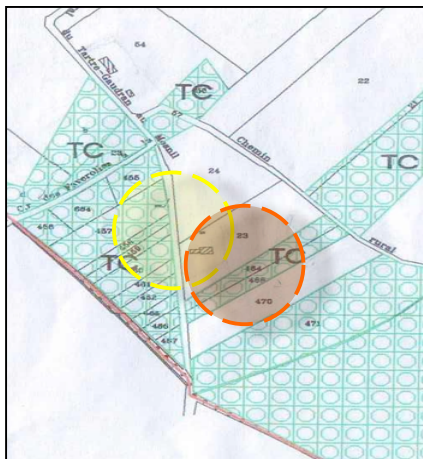
Enfin, une carrière de dressage vient s'intercaler entre ce boisement et la massif forestier proprement dit.

La faible qualité intrinsèque du boisement concerné est renforcée par sa fréquentation quotidienne pour les travaux agricoles et d'élevage de l'exploitation concernée. Il est donc plutôt dans une phase de déclin accentuée par le dépérissement des sapins venus à maturité.

Toutefois, une protection au titre de la loi paysage permettra d'assurer un entretien minimum de la chênaie claire afin de préserver sa composante paysagère.

Le reste du boisement, situé autour de la maison d'habitation correspond à des plantations d'agrément et ne peut être considéré comme appartenant au massif forestier.

SUD



*Passage en Zone A
de 0,6 hectare de
boisements*



Deux parcelles au boisement épars assure une liaison entre le massif proprement dit au Sud et un bois appuyé sur le versant Sud du thalweg.

La surface est d'environ 6000m² et le linéaire de 200m. Cet espace n'est pas perceptible depuis les voies produisant les vues les plus emblématiques de la commune.

La densité du boisement, sa fréquentation liée à l'exploitation d'élevage qui empêche de développement de végétation de sous-bois n'en font pas une composante du massif forestier en terme de biodiversité.

La suppression de l'E.B.C. facilite l'exploitation sans compromettre le massif proprement dit.

Dans le cas présent, une protection au titre de la loi paysage permet d'assurer un entretien minimum du boisement afin de préserver sa composante paysagère.

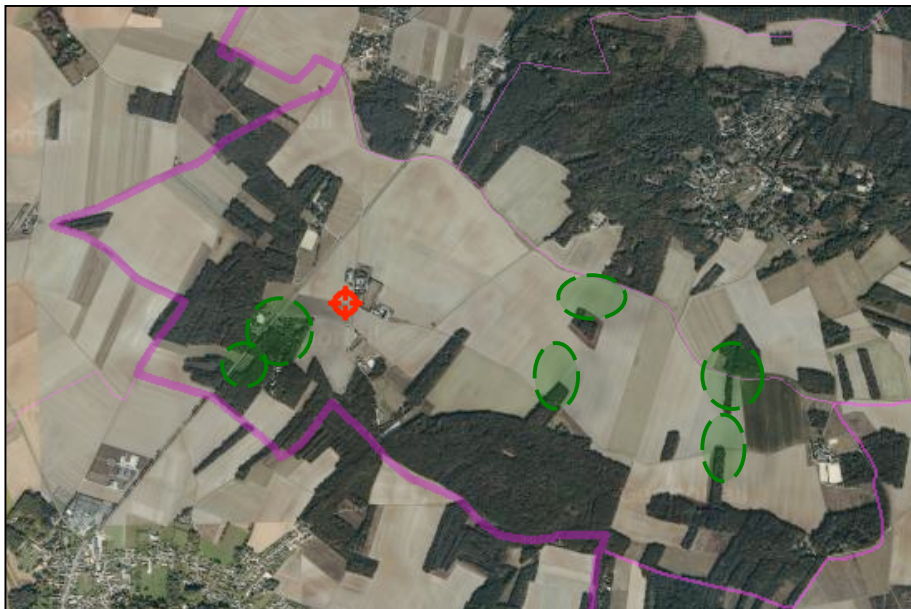
Au total, c'est un linéaire d'un peu plus de 400m qui est modifié.

Part d'EBC à créer projetée.

Parallèlement à la désaffectation de certains espaces boisés en vue du développement d'exploitations agricoles, le PLU propose de protéger, à travers la création de nouveaux espaces boisés classés, attenant ou non au massif forestier des surfaces complémentaires.

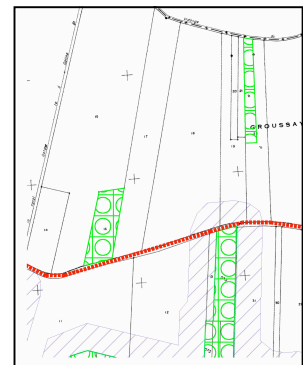
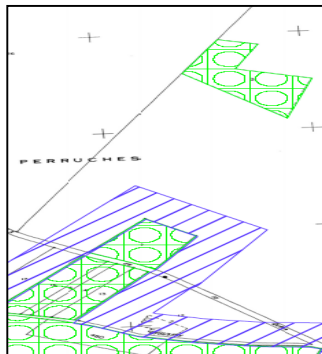
Sur l'ensemble du projet de PLU, le total de nouvelles surfaces boisées protégées est de **8,15 hectares**.

Sites concernés.



Localisation des boisements nouvellement protégés.

Au PLU



Vue aérienne



Protection de boisements
(nouveaux EBC au PLU).
Surface : 5,7 hectares



Protection de boisements
(nouveaux EBC au PLU).
Surface : 1,4 hectare



Protection de boisements
(nouveaux EBC au PLU).
Surface : 1,05 hectare

- Il faut garantir le caractère naturel et paysager des sites paysagers remarquables et leur valeur patrimoniale.

La présence de l'homme y est naturelle: il importe donc de permettre que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité de ce milieu. En outre, certains sites peuvent bénéficier d'un supplément de protection juridique.

Le SDRIF prévoit en effet "la possibilité d'adapter les bâtiments existants et de créer les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui seront autorisées sous réserve qu'ils respectent les qualités des sites et du milieu, tant par leur implantation que par leurs caractéristiques architecturales.

Le choix de la commune du Tartre-Gaudran s'inscrit dans la droite ligne de ces exigences, limitant fortement la construction de bâtiments dans le paysage global, mais assurant le développement des exploitations existantes malgré la présence de certaines d'entre elles en lisière des espaces forestiers.

Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY)

Il a été adopté par le Conseil général en novembre 2002 et actualisé le 12 juillet 2006.

Il constitue un document de référence pour la mise en œuvre des différentes politiques du Conseil général concourant à l'aménagement et au développement des territoires.

À l'échelle du Pays Houdanais dans lequel s'inscrit le Tartre-Gaudran, le schéma poursuit les orientations suivantes :

- le confortement de l'agglomération de Houdan et Maulette, pôle structurant du SDADEY, qui a vocation à structurer le développement de ce territoire par l'accueil d'une offre nouvelle d'habitat, d'activité, d'équipements et de services afin de maîtriser la diffusion de l'urbanisation sur l'ensemble des bourgs et villages ;
- la maîtrise du développement résidentiel de bourgs et villages tels que le Tartre-Gaudran, tout en favorisant la revitalisation des commerces de proximité, des activités artisanales et du tourisme rural ;
- la préservation et la valorisation des espaces naturels, en assurant la pérennité des plaines agricoles et des espaces forestier et en facilitant leur accessibilité par le développement de modes de déplacement de découverte et de loisirs (sentiers équestres, vélo-routes, voies vertes...).

Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000. Il est en révision depuis 2007.

La loi impose que les PLU soient compatibles avec le PDUIF.

Dans sa version de 2000, les orientations assignées au plan de déplacement urbain ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacement, portant notamment sur :

- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie
- L'organisation du stationnement sur le domaine public
- Le transport et la livraison des marchandises
- L'encouragement pour les entreprises et collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du co-voiturage pour le transport de leur personnel.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Adopté le 29 octobre 2009, le SDAGE du bassin Seine Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.

Plus précisément, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (actions) qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Le SDAGE propose dix défis à relever :

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

Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune du Tartre-Gaudran est inscrite au schéma directeur des Pays de Houdan et Monfort-l'Amaury, approuvé le 20 décembre 1999. Celui-ci est arrivé à son terme au moment de l'élaboration du PLU.

Néanmoins, dans sa version de 1999, le Schéma Directeur encourage à des réflexions sur les paysages et sur le fonctionnement de l'activité dans les espaces agricoles. Il oriente les choix opérés dans le PLU vers une consommation économe de l'espace.

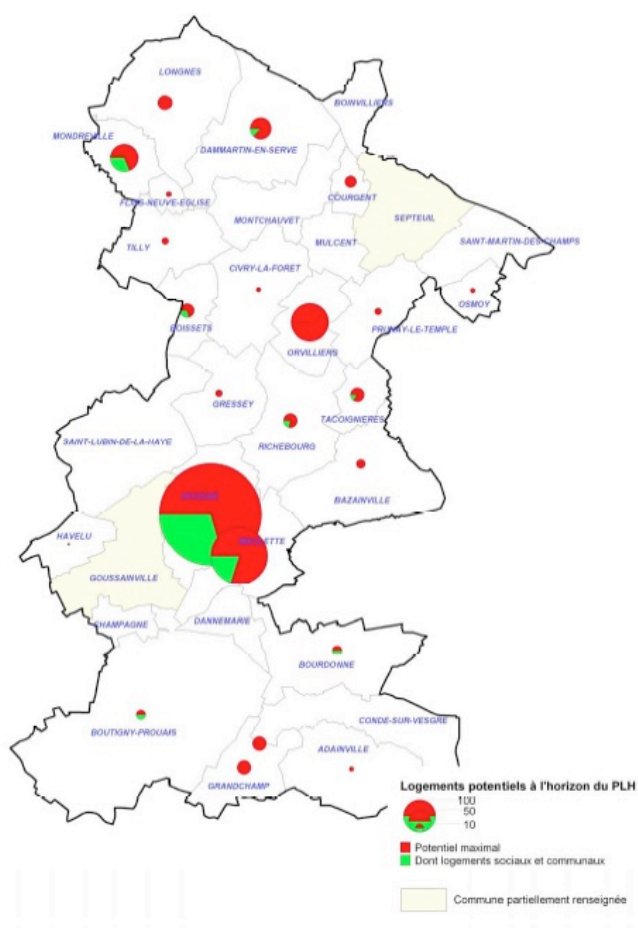
Programme local de l'habitat du Pays Houdanais (PLH)

La Communauté de Communes a mis en place un PLH (approbation le 25 juin 2009) avant l'intégration de la commune à l'intercommunalité (1^{er} janvier 2010).

En termes de constructions de nouveaux logements, le programme d'actions du PLH a pour objectif intermédiaire (période 2008-2013) 129 logements par an ce qui représente 2,1% à l'échelle du département des Yvelines si l'on prend comme référence le SDRIF 1994 avec 6100 logements et 1,74% par rapport au SDRIF 2008 (7400 logements).

Cependant, l'arrivée du Tartre Gaudran et d'Orgerus dans l'intercommunalité modifie l'objectif à **150 logements par an**, soit 900 logements sur 6 ans.

► Repérage du potentiel logement à échéance 2013 sur la CCPH



Le Tartre-Gaudran n'est pas concerné par le développement d'un pôle .

Elle doit participer à l'évolution du logement des "autres communes rurales" soit 21 communes, dont l'objectif global est de réaliser un peu moins de 10% de l'objectif de construction.

Charte Paysagère du Pays Houdanais

La Communauté de Communes a réalisé une charte paysagère adoptée en Janvier 2011. Celle-ci a déterminé des entités paysagères différentes. Le Tartre Gaudran se situe dans l'entité 8 "Lisière Forestières".

Le P.L.U du Tartre Gaudran s'inscrit totalement dans les perspectives décrites dans le programme d'actions ou dans le souhait exprimé de limiter au maximum les extensions d'urbanisation.

Il maintient un équilibre entre la protection paysagère des abords des traversées de la commune et le potentiel de développement des exploitations agricoles autour de leur siège, mais aussi d'installation plus modeste sur une grande partie du territoire exploité.

De plus, la Charte Paysagère recommande de ne pas planter des espèces ne faisant pas partie du paysage traditionnel et de supprimer, chaque fois que cela est possible, les haies et autres plantations ne correspondant pas à la végétation traditionnelle.

Les règles des articles 13 du règlement écrit du P.L.U. s'inscrivent dans ces orientations.

Schéma départemental des espaces naturels (SDEN)

Adopté le 24 juin 1994 et modifié le 16 avril 1999, ce schéma fixe les grandes orientations stratégiques du Département ainsi que le cadre de son action en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels. Il constitue une base de concertation avec les communes et leurs groupements.

Sur la commune du Tartre-Gaudran, le SDEN préconise la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation des fonctions suivantes :

- une fonction d'intérêt paysager pour les massifs boisés (les Bois Vallée, la Butte du Tartre, le Bois du Groussay, la Butte de Queue Noire) ;
- une fonction agricole pour les terres cultivées du territoire communal.

Schéma départemental de la randonnée pédestre

Il a été adopté par le Conseil général le 29 octobre 1993 et actualisé le 25 novembre 1999. Le GR de Pays d'Yvelines, qui traverse la commune à l'Est, a été inscrit dans ce schéma.

Secteur archéologique

L'inventaire archéologique départemental a répertorié un secteur archéologique autour du chemin rural du Tartre-Gaudran au Sud de la Mairie.

Ce secteur est mentionné à titre d'information et ne constitue pas une servitude.

Le service gestionnaire en la matière est le : Service Régional d'Archéologie d'Ile-de-France (DRAC), 6 rue de Strasbourg, 93200 Saint-Denis.

CHAPITRE V – INCIDENCES DU PLU

I / Incidence du projet sur l'environnement bâti

Le PLU stabilise le tissu urbanisé existant.

En effet, pour préserver sa qualité de vie rurale, les zonages sont délimités au plus proche des constructions existantes et le règlement ne permet pas de nouvelle urbanisation. Seules les extensions et améliorations de l'existant pourront être réalisées pour répondre aux nouveaux besoins des habitants.

Seules les exploitations agricoles disposent d'une souplesse d'implantation des bâtiments techniques, à l'intérieur d'un zonage dont la surface a été volontairement déterminée afin de mettre un terme au flou du règlement du POS et de respecter la Charte Paysagère de la Communauté de Communes du Pays Houdanais.

II / Incidence du projet sur l'environnement naturel

Le zonage et le règlement du PLU distinguent clairement les différentes zones du territoire et leurs affectations. Ainsi les zones naturelles strictes sont protégées de toutes constructions, conformément à l'objectif de protection.

Il stabilise ainsi les grands couloirs biologiques.

Les boisements sont en outre protégés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme (espace boisé classé).

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés constituent une protection supplémentaire pour les espaces naturels.

Certains des espaces boisés du POS ont été supprimés (2,2 hectares dont 1,2 effectivement boisé) afin de permettre le développement de certaines exploitations agricoles. Pour compenser cette suppression, d'autres ont été créés à l'emplacement de massifs boisés ou de vergers existants.

Par compensation, les boisements ne recevant plus le classement EBC (1,2 hectare), sont répertoriés au titre de la loi Paysage afin de maintenir un paysage boisé sur ces espaces, sans contraindre radicalement les exploitations agricoles concernées.

Au final, la surface EBC est légèrement supérieure dans le PLU à qu'elle était dans le POS.

Les habitants sont invités à planter des haies mélangées composées d'essences indigènes - haies vives - . Il s'agit de limiter l'impact des végétaux cadrant mal avec l'aspect rural que la commune souhaite conserver.

CHAPITRE VI – TABLEAU DES SURFACES

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante :

Zone	Surface au POS (en hectares)	Surface au PLU (en hectares)	Évolution
U		0,8	+0,8
A (ancienne NC)	171	175,3	+4,3
<i>dont Aa</i>		0,3	
<i>dont Ab</i>		160,9	
N	255,8	250	-5,8
Nh		2,8	+2,8
Nl (ancienne NDa)	0,2	0,2	0
Na		0,7	+0,7
TOTAL	427	427	

Espaces boisés classés	Surface au POS (en hectares)	Surface au PLU (en hectares)	Évolution
	124	125,5	+1,5