



Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines _____



PLU

Plan Local d'Urbanisme



Modification n°2 du plan local d'urbanisme

2. Rapport de présentation

PLU approuvé le 7 mars 2014

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mars 2015

Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2019

Sommaire

A-	Introduction	5
B-	Justification de la procédure	9
C-	Présentation et justification des modifications	11

A - Introduction

Le PLU de la commune de Vieille-Église-en-Yvelines a été approuvé le 7 mars 2014. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 6 mars 2015. Le présent dossier constitue donc la seconde modification du PLU. Cette modification a pour double objet :

- Ajuster 3 OAP existantes dans le PLU,
- Ajuster à la marge quelques éléments du dispositif réglementaire,
- Prendre en compte les modifications liées à la recodification du Code de l'urbanisme (suite au décret du 28 décembre 2015).

Cette modification s'inscrit dans un objectif global de création de logements pour faire face au vieillissement de la population de Vieille-Église-en-Yvelines, et permettre l'accueil de jeunes ménages. En effet, pour permettre d'assurer leur faisabilité tout en garantissant les protections écologiques et paysagères et d'une phase de décroissance démographique, il est essentiel de pouvoir modifier à la marge certaines OAP. Après plusieurs années de difficulté de mise en œuvre de petites opérations d'habitat, la création de logements est indispensable au maintien des services publics (et notamment de l'école) dans la commune. Elle vise à permettre l'accueil de nouveaux habitants en visant des maisons accessibles à des populations jeunes de primo-accédants. Trois orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement afférent sont ajustées, afin d'encadrer les constructions à venir, l'aménagement, et garantir la programmation envisagée.

Par ailleurs, quelques dispositions réglementaires sont ajustées.

Les deux objets de la modification n°2 du PLU

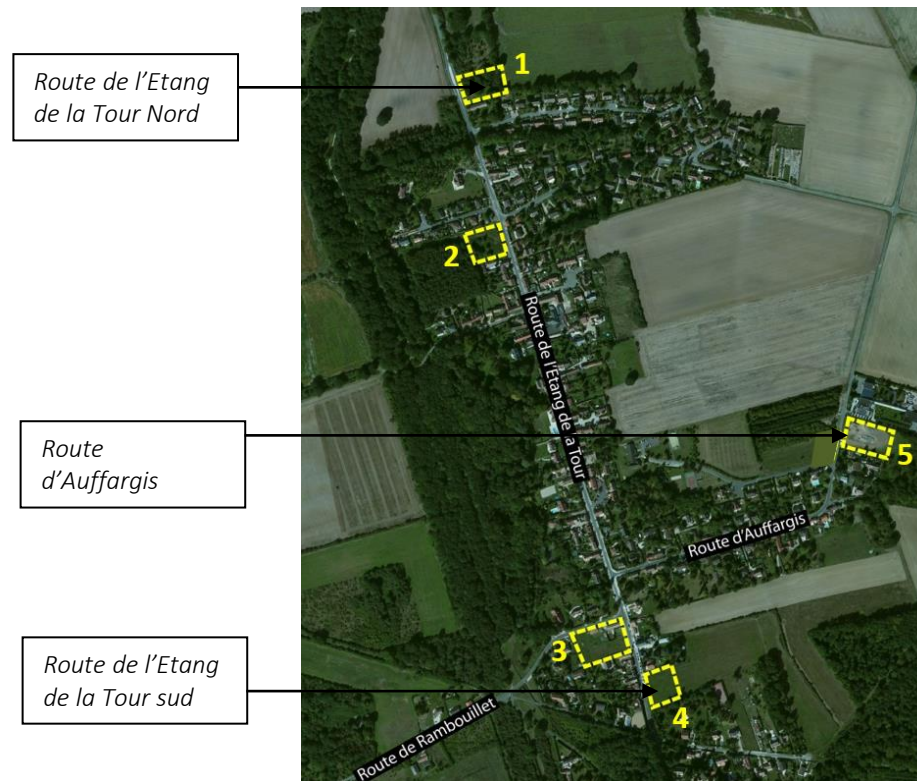
1. Ajuster trois OAP existantes dans le PLU

Le PLU approuvé en 2014 avait prévu 5 secteurs d'OAP. Parmi ces 5 OAP, 2 ont été mises en œuvre ou sont en cours, permettant l'accueil de nouveaux logements.

Toutefois, pour les trois autres sites, les OAP prévues n'ont pas encore produit le résultat escompté. Des éléments doivent pouvoir être adaptés à la marge afin de favoriser leur mise en œuvre, sans perdre la qualité des OAP initiales, en particulier d'un point de vue paysager et environnemental.

Les trois secteurs principalement concernés sont les suivants :

- Route de l'Etang de la Tour (1) : site présentant une friche arbustive en continuité nord du bourg,
- Au sud de la Route de l'Etang de la Tour (4) : une partie d'un pré encadré par des logements existants.
- Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes (5) : deux sites totalisent le principal potentiel de mutation du territoire, sur l'arrière de la zone d'équipements, en continuité urbaine. (*l'un de ces deux sites a déjà fait l'objet d'un projet*)



Les secteurs d'OAP concernés par la présente modification du PLU

2. Ajuster à la marge le dispositif réglementaire sur des points ponctuels

Quelques années après l'application du PLU, sont apparues quelques difficultés d'application et de compréhension du règlement. Cette procédure de modification du PLU constitue une opportunité pour clarifier certains points du règlement et du plan de zonage et alléger certaines contraintes considérées comme excessives.

La modification du PLU vise ainsi :

- Une modification de règle d'aspect extérieur pour les toitures.
- L'ajout de la dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme afin que dans le cas d'un lotissement, les règles d'implantation et de gabarit soient appréciées au regard de chacun des lots,
- L'ajustement de l'annexe au règlement intégrant les bâtiments patrimoniaux repérés.
- Le renforcement des espaces paysagers protégés pour assurer une protection efficace des corridors écologiques effectifs.
- La prise en compte de la nouvelle codification des articles du Code de l'urbanisme.

B – Justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard de ses dispositions, et notamment des articles L153-31 et L153-36 que le choix de la modification du PLU a été retenu.

Le Code de l'urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit et OAP).

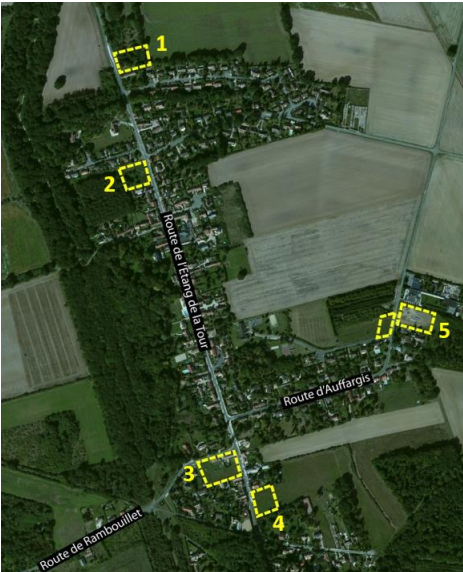
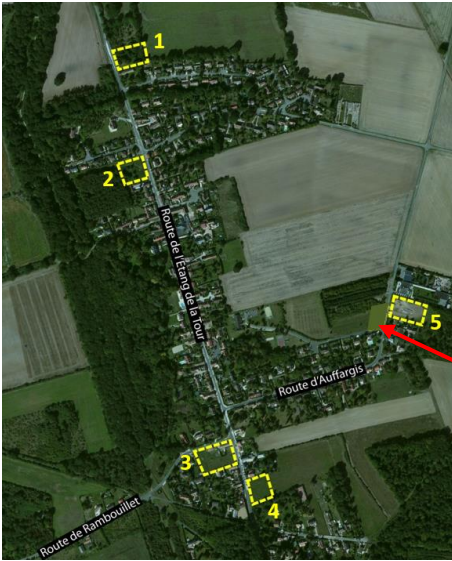
Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD ; les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont également pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire sont mineurs et n'impactent pas la protection des espaces naturels et agricoles.

C – Présentation et justification des modifications


- 1. Ajuster trois OAP existantes dans le PLU**
- 2. Ajuster à la marge le dispositif réglementaire sur des points ponctuels**

1. Ajuster trois OAP existantes dans le PLU

Modifications de la pièce « orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » du dossier de PLU



Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>OAP I. INTRODUCTION</p>	<p>PLU actuel (avant)</p> <p>Orientation n°5 : Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, deux sites totalisent le principal potentiel de mutation du territoire, sur l'arrière de la zone d'équipements, en continuité urbaine. [...]</p> <p>Parmi ces cinq sites, quatre sont localisés le long de la route de l'Étang de la Tour, au nord et au sud du village, le cinquième se situe de part et d'autre de la route d'Auffargis.</p> 	<p>Projet d'OAP modifiée (après)</p> <p>Orientation n°5 : Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, deux sites totalisent le principal un site permettant un potentiel de mutation du territoire, sur l'arrière de la zone d'équipements, en continuité urbaine. [...]</p> <p>Parmi ces cinq sites, quatre sont localisés le long de la route de l'Étang de la Tour, au nord et au sud du village, le cinquième se situe à l'Est de de part et d'autre de la route d'Auffargis.</p> 
	<p>JUSTIFICATION</p> <p>Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, deux sites totalisent le principal potentiel de mutation du territoire, sur l'arrière de la zone d'équipements, en continuité urbaine. L'un de ces deux sites, de faible superficie, a déjà fait l'objet d'un projet respectant les orientations de l'OAP et doit donc logiquement être supprimé de l'OAP. Il s'agit simplement d'une actualisation du PLU au regard d'un projet déjà accordé et finalisé. La photographie aérienne présentant les sites d'OAP est ajustée en conséquence.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>OAP</p> <p>II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEFINISSANT LE PARTI D'AMENAGEMENT POUR LES 5 SITES DE PROJET</p>	<p>PLU actuel (avant)</p> <p>L'esprit général tend à développer des principes communs urbains et architecturaux à toutes les OAP. Une approche sensible a été appliquée à chaque site : assurant l'insertion paysagère des projets, dans le respect des constructions environnantes, afin de préserver l'esprit rural et villageois de la commune avec une façade assez urbaine et des jardins s'ouvrant sur des espaces naturels en arrière. Cette approche conduit à encourager sur trois des sites, la création de formes architecturales traditionnelles (type longère par exemple), de manière à reproduire des modèles existants dans des secteurs où la question patrimoniale est primordiale. De même, le rapport entre l'urbain et la nature est préservé dans la mesure où les OAP garantissent l'ouverture visuelle vers les espaces naturels forestiers et de prairies. La préservation de l'environnement et de la biodiversité est assurée par la protection d'espaces ouverts herbacés au titre des continuités écologiques, mais également de l'orientation des constructions en recherchant le meilleur ensoleillement tout en assurant la possibilité de réaliser des terrains traversants de manière à permettre la création d'habitat bioclimatique.</p>	<p>Projet d'OAP modifiée (après)</p> <p>L'esprit général tend à développer des principes communs urbains et architecturaux à toutes les OAP. Une approche sensible a été appliquée à chaque site : assurant l'insertion paysagère des projets, dans le respect des constructions environnantes, afin de préserver l'esprit rural et villageois de la commune avec une façade assez urbaine et des jardins s'ouvrant sur des espaces naturels en arrière. Cette approche conduit à privilégier sur trois des sites, la création de formes architecturales traditionnelles (type longère par exemple), de manière à s'inspirer des modèles existants dans des secteurs où la question patrimoniale est primordiale. De même, le rapport entre l'urbain et la nature est préservé dans la mesure où les OAP garantissent l'ouverture visuelle vers les espaces naturels forestiers et de prairies, tout en imposant un traitement qualitatif des franges. La préservation de l'environnement et de la biodiversité est assurée par la protection d'espaces ouverts herbacés au titre des continuités écologiques, mais également de l'orientation des constructions en recherchant le meilleur ensoleillement tout en assurant la possibilité de réaliser des terrains traversants de manière à permettre la création d'habitat bioclimatique.</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>La rédaction rendait obligatoire et très précise la forme urbaine à adopter « type longère par exemple » dans le cadre des OAP. Afin de ne pas contraindre la mise en œuvre des OAP, et permettre une architecture plus diversifiée, en particulier pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, conformément à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, cette obligation est modérée. Il est désormais « privilégié » des formes architecturales traditionnelles afin de « s'inspirer » des modèles existants. La forme urbaine traditionnelle est donc toujours possible.</p> <p>Rappel de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme <i>Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur</i></p>	



une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

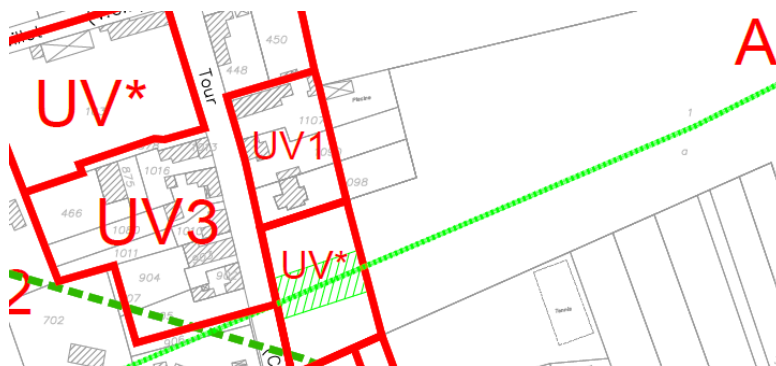
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>OAP Route de l'Etang de la Tour Nord (site n°1)</p>	<p align="center">PLU actuel (avant)</p> <p>Le site d'entrée de village, assez végétalisé, accueillera une seule construction de type longère traditionnelle. Chacun des 3 ou 4 logements compris dans cette longère s'ouvrira sur un petit jardin orienté au sud.</p> <p>L'impact paysager de la construction sera limité par la préservation de la haie bocagère assurant la transition avec l'espace agricole proche ainsi que depuis la route de l'Etang de la Tour.</p> <p>L'accès depuis la route de l'Etang de la Tour sera sécurisé, des espaces de stationnement seront réalisés sur le terrain d'emprise du projet.</p> 	<p align="center">Projet d'OAP modifiée (après)</p> <p>Le site d'entrée de village, assez végétalisé, accueillera un projet de 3 à 4 maisons individuelles avec jardins. Ces constructions pourront prendre la forme d'une longère traditionnelle.</p> <p>L'impact paysager des constructions sera limité par la préservation des espaces paysagers de différentes strates arborées et arbustives assurant la transition avec l'espace agricole proche ainsi que depuis la route de l'Etang de la Tour.</p> <p>L'accès depuis la route de l'Etang de la Tour sera sécurisé et des espaces de stationnement seront réalisés sur le terrain d'emprise du projet pour répondre aux besoins liés aux constructions.</p> 

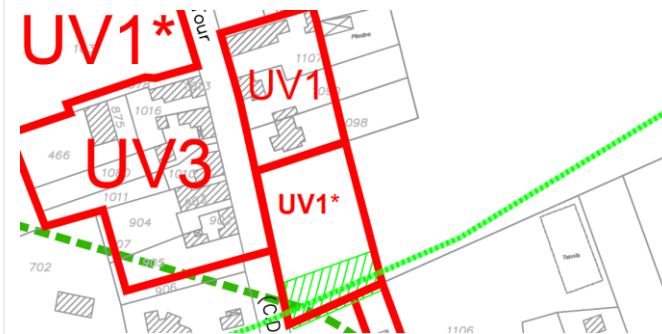
JUSTIFICATION	<p>La modification concerne un ajustement très ponctuel de la forme urbaine. La programmation de cette OAP reste inchangée à 3 ou 4 logements.</p> <p>La rédaction initiale rendait obligatoire et très précise la forme urbaine à adopter « type longère » dans le cadre des OAP. Afin de ne pas contraindre la mise en œuvre de cette OAP, et permettre une architecture plus diversifiée, en particulier pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, conformément à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, cette obligation est modérée.</p> <p>De plus, il apparaît difficile d'envisager une construction tout en longueur en entrée de village. Une construction de type maisons individuelles avec jardin semble plus adaptée, intégrant un jardin pour chacune des maisons. Le retrait par rapport à la route et le maintien des espaces paysagers de différentes strates arborées et arbustives permettra d'assurer une bonne insertion architecturale et paysagère. En matière d'implantation, le retrait entre chaque maison permettra d'assurer un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, ce qui est favorable en matière de transparence pour la biodiversité.</p> <p>Les espaces paysagers protégés visibles sur l'OAP sont inchangés. L'accès et le stationnement sont également inchangés par rapport à l'OAP initiale.</p>
----------------------	---

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p align="center">OAP Route de l'Etang de la Tour Sud (site n°4)</p>	<p align="center">PLU actuel (avant)</p> <p>L'orientation d'aménagement vise à encadrer l'insertion du projet dans l'environnement à la fois naturel par la présence d'une prairie et urbain par les continuités urbaines traditionnelles identifiées de part et d'autre de la route de l'Etang de la Tour.</p> <p>Le projet s'organise autour d'un vaste espace enherbé préservé en prairie, qui conserve sa vocation écologique et paysagère, respectant le corridor écologique herbacé inscrit dans le plan de parc.</p> <p>Les logements pourront s'implanter au nord et au sud. Le stationnement sera organisé en dehors de l'espace central de prairie. L'orientation d'aménagement et de programmation permet la création de 6 à 10 logements.</p>	<p align="center">Projet d'OAP modifiée (après)</p> <p>L'orientation d'aménagement vise à encadrer l'insertion du projet dans l'environnement à la fois naturel par la présence d'une prairie et urbain par les continuités urbaines traditionnelles identifiées de part et d'autre de la route de l'Etang de la Tour.</p> <p>Le projet préserve un espace enherbé qui devra être géré en prairie, qui conserve sa vocation écologique et paysagère, respectant le corridor écologique herbacé inscrit dans le plan de parc.</p> <p>Les logements pourront être implantés au nord et au sud d'une voie de desserte. Le stationnement sera organisé le long de l'accès. L'orientation d'aménagement et de programmation permet la création de 6 à 10 8 logements.</p>

Plan de zonage Ajustement d'un corridor écologique



Ajustement du corridor écologique et de l'espace paysager protégé de la zone UV* (Extrait du plan de zonage PLU actuel)



Ajustement du corridor écologique et de l'espace paysager protégé de la zone UV* (Extrait du plan de zonage - projet de PLU modifiée (après))

JUSTIFICATION

La programmation est très légèrement modifiée. Elle était initialement de 6 à 10 logements. Aujourd'hui, afin d'assurer une bonne insertion architecturale et paysagère, il apparaît qu'une programmation de 6 à 8 logements, en plus d'être plus précise, répond davantage à la sensibilité écologique du site en matière de densité bâtie.

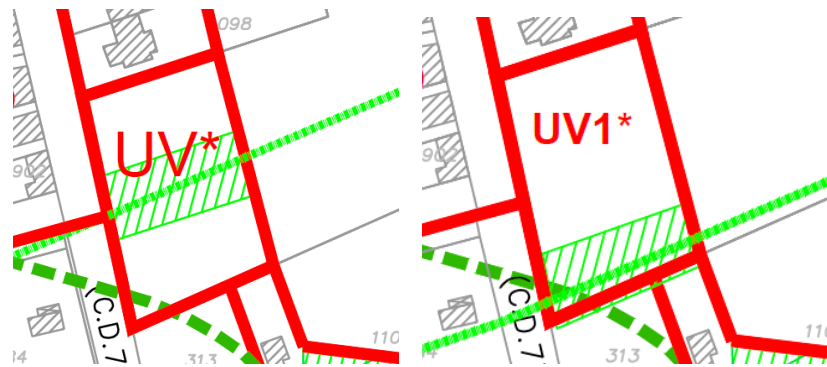


Le terrain qui fait l'objet du projet (zone UV* devenu UV1* dans la présente modification) est une prairie enherbée, sans végétation particulière.

Ce secteur de projet avait initialement fait l'objet d'une OAP visant la création d'un espace paysager central. Après réflexion, il apparaît que la création d'un espace paysager central, mutualisé avec l'accès motorisé, aurait été compliqué à préserver. La gestion aurait été hasardeuse, compliquant l'objectif de préservation et de gestion.

Une plus-value fonctionnelle du corridor écologique grâce au déplacement de l'espace paysager protégé

Le projet de modification vise à regrouper l'espace paysager à protéger, à surface équivalente, sur la partie sud du site de projet, là où les enjeux en matière de corridor écologique sont plus adaptés. En effet, le déplacement de l'espace paysager protégé (EPP), à superficie égale, permet une véritable plus-value écologique dans la mesure où l'espace de prairie préservée sera limitrophe d'un espace boisé. Ce milieu naturel, plus varié, est plus riche en matière de biodiversité. Parallèlement, l'OAP précise toujours l'objectif d'une gestion écologique adaptée (pâturage, fauche...)



*Ajustement du corridor écologique et de l'espace paysager protégé (L151-23 du Code de l'urbanisme)
(Extrait du plan de zonage PLU respectivement actuel et modifié) cf. pages 35 à 37)*

Pour apprécier pleinement la démarche de la commune afin de protéger les milieux naturels au voisinage de cette zone concernée par l'OAP n°4, il est intéressant d'évoquer l'ajustement corrélatif de l'EPP orienté sud-ouest / nord-est qui est situé immédiatement au sud et relie la pointe d'un massif forestier (classé en EBC, forêt de protection et site classé de l'étang de la Tour) à la continuité

herbacée du parc naturel régional créant l'EPP de la zone zone UV* devenu UV1* dans la présente modification. En effet, le positionnement de l'EPP étant un outil performant pour restituer au mieux la carte des connexions biologiques issue de l'analyse de l'état initial de l'environnement (diagnostic p. 89 du PLU), il a semblé judicieux à la commune de repositionner légèrement ces deux EPP, en limite sud de ce secteur, en s'appuyant sur une haie fortement boisée. Le dessein de la commune est de traduire au plus juste le réseau des connexions biologiques au moyen des EPP et d'observer le plus possible les avis éclairés du PNR « *L'OAP Route de l'Etang de la Tour comprend actuellement une prairie et prévoit le maintien d'un corridor écologique en son sein. Or ce corridor écologique est également utilisé dans l'OAP pour réaliser le stationnement et les accès. Les surfaces imperméabilisées, les clôtures, la hauteur des constructions, les aménagements (éclairages...) sont des contraintes importantes à la fonctionnalité de ce corridor écologique. Aussi, le regroupement des constructions au nord et le maintien des espaces enherbés au sud, longeant notamment la haie en place permettrait de répondre à ces enjeux* ».

Il ne s'agit donc ni d'une réduction ni d'une équivalence de protection des milieux naturels, mais bien d'une amélioration de la prise en compte environnementale.

De plus, l'espace paysager protégé (L151-23) sera dépourvu d'accès et de desserte, donc uniquement affecté à la protection des milieux naturels, et sans nuisance ou impact en matière de voiries ou accès.

Enfin, pour s'assurer de la protection de l'espace de prairie à l'est de l'OAP (zone A), la gestion des transitions sera assurée par une clôture de type « rurale » cf. guide éco-jardin du Parc naturel régional. Cette mention est ajoutée à l'OAP pour éviter que les jardins des habitations ne débordent sur l'espace environnant dont cela n'est pas la vocation.

La continuité écologique accompagne le repositionnement stratégique de l'espace paysager protégé pour des raisons écologiques, en s'appuyant à la fois sur les espaces de prairie et arboré de la haie. Le corridor établit un lien biologique entre les deux portions de la forêt de Rambouillet via un espace agricole.

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p align="center">OAP Route d'Auffargis (site n°5)</p>	<p align="center">PLU actuel (avant)</p> <p>Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, le site présente le principal potentiel d'accueil de nouveaux logements.</p> <p>Structuré par un espace ouvert préservé en prairie herbacée, le projet de composition urbaine et paysagère s'organise en trois secteurs bâtis de logements répondant à des besoins diversifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur Nord, un habitat assez novateur en maisons de village sous forme de longères modernes idéalement orientées avec des petits jardins. Les constructions s'adossent au mur de clôture du petit secteur d'activités pour mieux s'ouvrir sur la façade Sud ensoleillée. - dans la partie Est, quelques logements orientés est-ouest offriront des vues intéressantes sur la campagne environnante, et de petits jardins de part et d'autre. - dans la partie Ouest de cette orientation d'aménagement, la parcelle indépendante pourra accueillir une habitation dans la même typologie bâtie que le clos des Alouettes. <p>Le programme prévoit la réalisation de 10 à 12 logements diversifiés comprenant 1/3 de logements locatifs sociaux.</p>	<p align="center">Projet d'OAP modifiée (après)</p> <p>Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, le site présente le principal potentiel d'accueil de nouveaux logements.</p> <p>Structuré par un espace ouvert préservé en prairie herbacée, le projet de composition urbaine et paysagère s'organise en deux trois secteurs bâtis de logements répondant à des besoins diversifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur Nord, un habitat composé de maisons de village avec jardins, pouvant s'accoler par 2 maximum, et s'ouvrant assez novateur en maisons de village sous forme de longères modernes idéalement orientées avec des petits jardins. Les constructions s'adossent au mur de clôture du petit secteur d'activités pour mieux s'ouvrir sur la façade Sud ensoleillée. - dans la partie Est, quelques logements orientés est-ouest offriront des vues intéressantes sur la campagne environnante, et de petits jardins de part et d'autre. - dans la partie Ouest sud de cette orientation d'aménagement, la parcelle indépendante pourra accueillir une habitation pourront être créées quelques maisons dans la même typologie bâtie que celle du clos des Alouettes. <p>Le programme prévoit la réalisation d'environ 10 de 10 à 12 logements diversifiés comprenant 1/3 de logements sociaux pouvant comporter environ la moitié de logements locatifs sociaux.</p>



JUSTIFICATION

La programmation est très légèrement modifiée. Elle était initialement de 10 à 12 logements. Aujourd'hui, afin d'assurer une bonne insertion architecturale et paysagère, il apparaît qu'une programmation d'environ 10 logements, répond davantage à la densité bâtie environnante.

Ce secteur de projet avait initialement fait l'objet d'une OAP visant la création d'un espace paysager intégrant l'accès au cœur de la parcelle et un bâti venant s'insérer dans la partie nord et est du projet. Après une longue réflexion sur ce terrain communal, il apparaît que la création d'un espace paysager central intégrant du stationnement et séparée d'une noue paysagère serait compliquée à mettre en œuvre, et ne répondrait pas aux besoins des habitants qui souhaitent pouvoir stationner au plus près de leur habitation.

Le projet de modification vise à optimiser les futures parcelles constructibles vers des formes urbaines s'apparentant à la maison individuelle et son jardin bénéficiant d'une double exposition, et des jardins principalement implantés au sud de chacune des maisons. Cette OAP sera ainsi plus équilibrée en matière de densité bâtie.

L'objectif de création d'une noue paysagère est préservé au nord de l'axe de desserte afin d'assurer la gestion des eaux sur le site de projet. Il est par ailleurs ajouté à l'OAP une image permettant au porteur de projet de cibler l'apparence souhaité en matière de traitement de l'espace public et de l'intégration potentielle d'une noue paysagère en accompagnement de la voirie



Exemple d'aménagement pouvant inclure une noue paysagère en accompagnement de la voirie

Pour s'assurer de la protection de l'espace de prairie à l'est de l'OAP (zone A), la gestion des transitions sera assurée par une clôture de type « rurale » cf. guide éco-jardin du Parc naturel régional. Cette mention est ajoutée à l'OAP pour éviter que les jardins des habitations ne débordent sur l'espace environnant dont cela n'est pas la vocation. Cette prairie est une propriété communale, et il convient qu'elle puisse rester accessible, d'où l'ajout d'un principe d'accès en prolongement de la voie de desserte de l'opération.

La commune souhaite pouvoir être volontariste quant à la création de logement locatifs aidés en renforçant la part de mixité sociale avec environ la moitié de logements locatifs sociaux, contre 1/3 initialement, dans le cas où le choix de création serait effectué, la commune n'en ayant pas l'obligation et les demandes étant quasiment inexistantes au regard des équipements et services limités et de la proximité de Rambouillet.

À noter également la réduction de la superficie de l'OAP étant donné la mise en œuvre récente de la partie ouest de la route d'Auffargis, conformément aux intentions de l'OAP d'origine.

Un léger ajustement programmatique des OAP n°4 et 5

D'un point de vue strictement arithmétique, le nombre moyen de logements prévus aux OAP n°4 et 5 a baissé d'une unité dans la modification proposée du PLU. Toutefois, les autorisations d'urbanisme doivent observer un rapport de compatibilité (et non de conformité) au regard de cette programmation : cette diminution d'un logement n'a donc pas de conséquence en matière de densité bâtie.

Par ailleurs, le passage du POS au PLU, en 2014, a tenu compte du SCOT sud Yvelines enjoignant à augmenter de 10 % la densité bâtie des espaces d'habitat. Ainsi, les secteurs d'OAP permettent une densification maîtrisée en assurant une programmation en adéquation architecturale avec le tissu urbain environnant. Le passage du POS au PLU s'est parallèlement accompagné d'une restitution importante d'espaces agricoles auparavant classés en zone urbaine (environ 11 400 m²). Ce chiffre montre combien la préservation des zones agricoles et des milieux naturels est une préoccupation majeure de la commune.

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p align="center">OAP</p> <p align="center">Orientation n°6 : Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire du village</p>	<p align="center">PLU actuel (avant)</p> <p>[...]</p> <p>Les anciennes fermes font partie de l'ensemble bâti rural. Chaque ferme constitue un tout cohérent : toute intervention sur l'une des parties influe sur l'ensemble. Par conséquent, aucune intervention ne pourra être réalisée sans lien avec une réflexion globale sur les lieux. Les bâtiments ne pourront faire l'objet de nouvelles ouvertures ou de modifications des ouvertures existantes ni en façade, ni en toiture qui pourraient porter atteinte à l'intégrité initiale de la construction. La cour de la ferme est un espace central vers lequel sont tournés les bâtiments. Elle organise et structure la vie et les déplacements au sein du corps de ferme et ne doit, de ce fait, pas être divisée. La cour est un espace intégralement inconstructible.</p>	<p align="center">Projet d'OAP modifiée (après)</p> <p>[...]</p> <p>Les anciennes fermes font partie de l'ensemble bâti rural. Chaque ferme constitue un tout cohérent : toute intervention sur l'une des parties influe sur l'ensemble. Par conséquent, aucune intervention ne pourra être réalisée sans lien avec une réflexion globale sur les lieux. Les bâtiments ne pourront faire l'objet de nouvelles ouvertures ou de modifications des ouvertures existantes ni en façade, ni en toiture qui pourraient porter atteinte à l'intégrité initiale de la construction. La cour de la ferme est un espace central vers lequel sont tournés les bâtiments. Elle organise et structure la vie et les déplacements au sein du corps de ferme et ne doit, de ce fait, pas être divisée. La cour Ce type de cour est un espace intégralement inconstructible.</p>
<p align="center">Les principes de compositions</p>	<p>Respecter l'implantation des constructions</p> <p>Traditionnellement les constructions rurales et agricoles se composent sous la forme d'une longère c'est-à-dire un bâtiment étroit implanté perpendiculairement à la rue. Les constructions de village implantées à l'alignement ou retrait développent leur façade principale vers la rue avec un axe de faitage parallèle à celle-ci.</p>	<p>Respecter l'implantation des constructions</p> <p>Traditionnellement les constructions rurales et agricoles se composent sous la forme d'une longère c'est-à-dire un bâtiment étroit implanté perpendiculairement à la rue. Les constructions de village implantées à l'alignement ou retrait développent leur façade principale vers la rue avec un axe de faitage parallèle à celle-ci. Le (ou les) axe(s) de faitage de toute nouvelle construction devra (devront) être parallèle(s) et/ou perpendiculaire(s) à l'alignement.</p>

	<p align="center">Maintenir les rythmes traditionnels entre les espaces bâtis et non bâtis</p> <p>Le village se développe sous la forme d'un village rue à l'intérieur duquel alternent les séquences bâties et les séquences non bâties. Ce rythme caractéristique du centre village doit être conservé à l'avenir.</p>	<p align="center">Maintenir les rythmes traditionnels entre les espaces bâtis et non bâtis</p> <p>Le village se développe sous la forme d'un village-rue à l'intérieur duquel alternent les séquences bâties et les séquences non bâties. Ce rythme caractéristique du centre village doit être conservé à l'avenir. C'est pourquoi les extensions de constructions existantes ou les constructions nouvelles, route de l'Étang de la Tour, ne peuvent résulter en une occupation continue du sol, d'une limite séparative à l'autre.</p>
<p align="center">Préconisations à respecter en cas de travaux à réaliser sur des constructions anciennes à caractère patrimonial</p>	<p align="center">La composition des façades</p>	<p align="center">La composition des façades sur rue</p>
	<p>Les toitures Percements</p> <p>Les dispositions anciennes de lucarne seront conservées. Elles serviront de référence pour toute restauration. Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent. La réalisation de nouvelles ouvertures de toit est, d'une manière générale, proscrite. Elle ne peut être tolérée que de manière tout à fait ponctuelle, et en aucun cas sur une toiture qui en comporte déjà.</p>	<p>Les toitures Percements</p> <p>Les dispositions anciennes et les formes de lucarne existantes seront conservées dans la mesure où cela garantit une composition organisée des ouvertures en façade. La suppression des lucarnes est admise dans la mesure où cela n'altère pas la composition organisée des façades. Elles Les lucarnes existantes serviront de référence pour toute restauration partielle. Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent. La réalisation de nouvelles ouvertures de toit est d'une manière générale, proscrite autorisée dans la mesure où cela procure une composition organisée des ouvertures en façade. Elle ne peut être tolérée que de manière tout à fait ponctuelle, et en aucun cas sur une toiture qui en comporte déjà.</p>

JUSTIFICATION

Concernant l'OAP thématique qui vise à assurer la protection du patrimoine bâti du village, les modifications sont à la marge. Il s'agit de préciser des termes ou expressions pour en assurer la meilleure compréhension ou définir plus précisément les effets attendus. L'application de ces préconisations permet également d'affiner et de renforcer les attentes qualitatives en matière de protection patrimoniale, mais également de définir des éléments pédagogiques factuels appuyés d'exemples pour guider les porteurs de projet.

2. Ajuster à la marge le dispositif réglementaire sur des points ponctuels

Les modifications sont les suivantes :

- Une modification de règle d'aspect extérieur pour les toitures,
- L'ajout de la dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme afin que dans le cas d'un lotissement, les règles d'implantation et de gabarit soient appréciées au regard de chacun des lots,
- L'ajustement de l'annexe au règlement intégrant les bâtiments patrimoniaux repérés,
- L'adaptation d'espaces paysagers protégés (plan de zonage) pour assurer une protection réaliste des corridors écologiques effectifs,
- La correction d'une erreur matérielle concernant la zone UV*,
- La prise en compte de la nouvelle codification des articles du Code de l'urbanisme.

Modification de règle d'aspect extérieur pour les toitures

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p style="text-align: center;">Règlement</p> <p style="text-align: center;">Toutes zones UV, UH, AUV</p> <p style="text-align: center;">Article 11</p> <p style="text-align: center;">ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p style="text-align: center;">PLU approuvé</p> <p style="text-align: center;">▪ Les toitures</p> <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.</p> <p>Les pentes de toiture des constructions principales et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.</p> <p>Les pentes de toiture des abris doivent être inférieures ou égales à 35°.</p> <p>Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°</p> <p>Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20 % de l'emprise du bâti.</p> <p>Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.</p> <p>Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.</p> <p>La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.</p>	<p style="text-align: center;">Modification proposée</p> <p style="text-align: center;">▪ Les toitures</p> <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.</p> <p>Les pentes de toiture des constructions principales et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45°.</p> <p>Les pentes de toiture des abris doivent être inférieures ou égales à 35°.</p> <p>Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°</p> <p>Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20 % de l'emprise du bâti.</p> <p>Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.</p> <p>Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.</p> <p>La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.</p> <p>Sauf conformité à l'état existant, les couvertures devront présenter un minimum de 20 tuiles / m².</p>
<p style="text-align: center;">JUSTIFICATION</p>	<p>Cette précision réglementaire vise uniquement un gain qualitatif en matière d'aspect extérieur des constructions concernant les toitures. La densité minimale de tuile permet de garantir un certain niveau de qualité. Cette modification a également une visée pédagogique afin d'assurer une prise de conscience du type de matériaux souhaités vis-à-vis des pétitionnaires.</p>	


Ajout de la dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme afin que dans le cas d'un lotissement, les règles d'implantation et de gabarit soient appréciées au regard de chacun des lots


Pièce impactée	MODIFICATION	
<p align="center">Règlement</p> <p align="center">Toutes zones UV, UH, AUV</p> <p align="center">Article 6, 7, 8 et 9</p> <p align="center">ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p align="center">PLU approuvé</p>	<p align="center">Modification proposée</p> <p>À la fin des articles 6, 7, 8 et 9 des zones UV, UH et AUV est ajouté la mention suivante :</p> <p>En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.</p>
<p align="center">JUSTIFICATION</p>	<p>La dérogation au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme est prévue afin de faire en sorte que les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots, indépendamment du mode de division. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'apprécient au regard de chacun des lots. Cette disposition permet, aussi bien pour les règles d'implantation (articles 6 à 9) quel que soit le type d'opération réalisé, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine. Dans l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces de jardins paysagers.</p>	

Ajustement de l'annexe au règlement intégrant les bâtiments patrimoniaux repérés

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement Annexe « Les bâtiments repérés au titre des dispositions l'article L123-1-5-III-2° L151-19 du Code de l'Urbanisme »	PLU approuvé [...] <p>Le tableau ci-après présente chacune des constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Pour chaque construction les enjeux majeurs de préservation et valorisation spécifiques sont mentionnés.</p>	Modification proposée [...] <p>Le tableau ci-après présente chacune des constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5-III-2° L151-19 du Code de l'urbanisme. Pour chaque construction les enjeux majeurs de préservation et valorisation spécifiques sont mentionnés. Ces enjeux précisent l'orientation d'aménagement et de programmation « Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire du village ».</p>

Du nord au sud de la route de l'Etang de la Tour :

ELEMENTS BATIS IDENTIFIES	PHOTO	DESCRIPTION-ENJEUX MAJEURS DE PROTECTION
Ferme traditionnelle		<p>Ferme rurale traditionnelle de type longère caractérisée par une architecture relativement modeste, composée d'un rez-de-chaussée en longueur, et d'une façade dépourvue de symétrie. Les toitures sont homogènes, en tuile plate.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux sans création d'ouverture de toit à l'exception de la réfection des toitures existantes, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades. - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture, - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine.

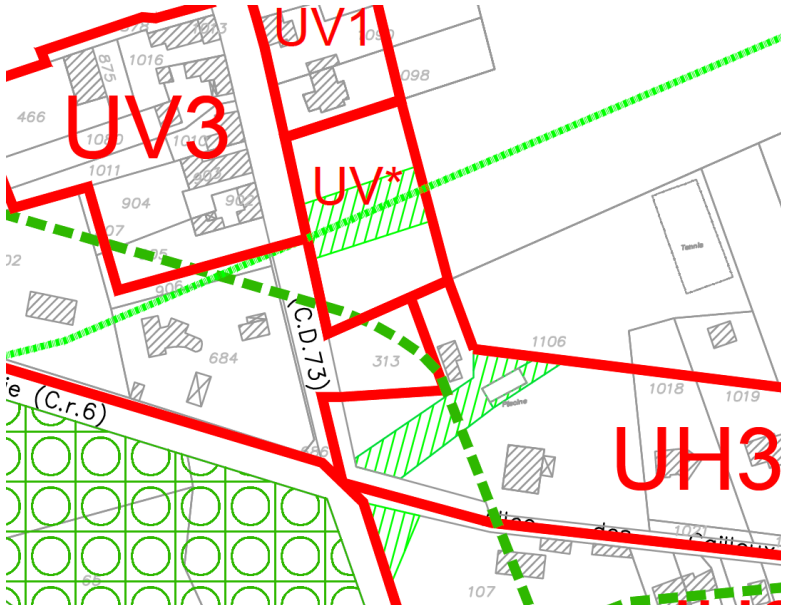
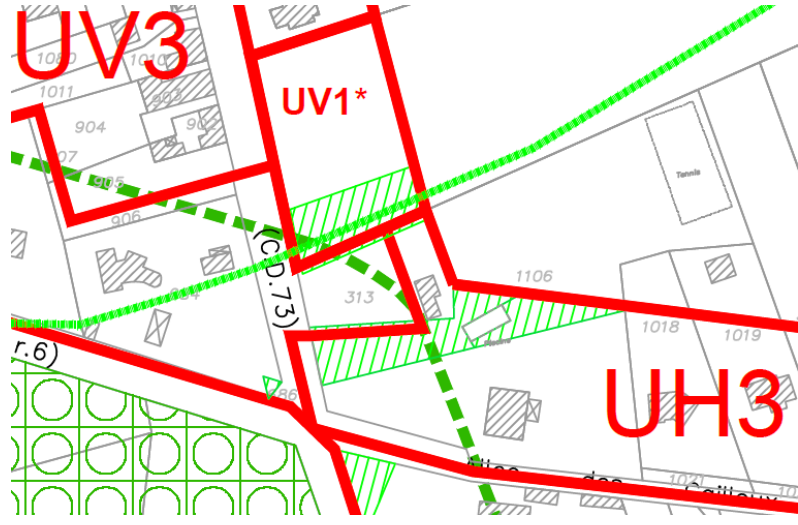
<p>L'ancien Presbytère-école</p>		<p>Accolé au nord de l'église, l'ancien presbytère-école date de vers 1830. Ce bâtiment réalisé en pierre est enduit et construit à l'emplacement de l'ancienne nef de l'église, pour loger un vicaire du Perray-en-Yvelines, paroisse dont dépendait Vieille-Eglise. A partir de 1835, le rez-de-chaussée du presbytère est occupé par l'école. Elle y demeure jusqu'à la construction d'une nouvelle école au début du XXème siècle.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment,</i> - Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades. <i>Préserver la structure du toit à 4 pans,</i> - <i>Garantir une composition organisée des ouvertures en façades</i> - <i>Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine,</i>
<p>L'Eglise Saint-Gilles</p>		<p>Ce monument dont la construction débute en 1561 est réalisé en meulière et en grès. L'église remplace une ancienne chapelle disparue. Jusqu'au XVIIe siècle, Vieille-Eglise n'est pas une paroisse mais une chapelle dépendant de la paroisse du Perray.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment,</i> - <i>Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux,</i> - <i>Maintenir la composition de la façade, son appareillage de pierre.</i>

<p>La mairie-école</p>		<p>A partir de 1875, la sous-préfecture de Rambouillet exige que les anciennes écoles, souvent trop petites et quelquefois insalubres, soient remplacées par de nouveaux bâtiments. Cette mairie-école est construite à l'emplacement d'une ancienne ferme, dont les pierres sont remployées pour bâtir le nouvel édifice.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade, ses cheneaux d'angle, ses encadrements de baies, et autres éléments de modénature, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades. - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine,
<p>Maison bourgeoise</p>		<p>Grande maison implantée sur un vaste parc arboré présentant une composition de façade structurée et symétrique et une toiture en ardoise.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades. - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux sans création d'ouverture de toit.
<p>Ancien restaurant « La Charrue »</p>		<p>Ancien restaurant aujourd'hui réhabilité en logements.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades. - Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture - Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, -Préserver l'intégrité de la toiture, ses lucarnes et ses matériaux sans création d'ouverture de toit.

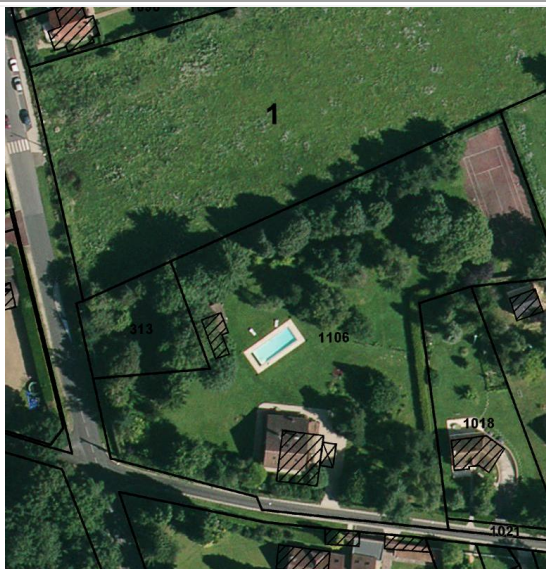
<p>Maison bourgeoise</p>		<p>Grande maison implantée sur un vaste parc arboré entouré de murs présentant une composition de façade structurée et symétrique et une toiture en tuile.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment,</i> - <i>Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,</i> - Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades. - <i>Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture</i> - <i>Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine,</i> - <i>Préserver l'intégrité la volumétrie générale de la toiture et ses matériaux sans création d'ouverture de toit à l'exception de la réfection des tabatières existantes.</i>
<p>Maison bourgeoise</p>		<p>Grande maison implantée sur un vaste parc arboré entouré de murs présentant une composition de façade structurée et symétrique et une toiture en tuile.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Permettre des extensions harmonieuses tout en veillant à conserver la volumétrie du bâtiment,</i> - <i>Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,</i> - Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades. - <i>Garantir une composition organisée des ouvertures en façades et toiture</i> - <i>Les percements, antérieurement modifiés, qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après des traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine,</i> - <i>Préserver l'intégrité la volumétrie générale de la toiture et ses matériaux sans création d'ouverture de toit à l'exception de la réfection des tabatières existantes.</i>

<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Les éléments bâtis repérés sur le plan de zonage et retranscrits dans ce tableau annexe au règlement en termes d'enjeux de protection sont inchangés.</p> <p>Les ajustements concernent les prescriptions. Ils sont transversaux. Il s'agit d'introduire une forme de souplesse pour éviter de figer le patrimoine bâti. Par exemple, la rédaction initiale du PLU empêchait toute création d'ouvertures, alors que la nouvelle rédaction permet d'en créer sans impacter la composition organisée des ouvertures en façade et en toiture.</p>
-----------------------------	---

Renforcement des espaces paysagers protégés pour assurer une protection efficace des corridors écologiques effectifs.

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Plan de zonage</p>	<p>PLU approuvé</p>  <p>Ajustement du corridor écologique et de l'espace paysager protégé de la zone UV* (Extrait du plan de zonage PLU actuel)</p>	<p>Modification proposée</p>  <p>Ajustement du corridor écologique et de l'espace paysager protégé de la zone UV1* (Extrait du plan de zonage PLU modifié)</p>

JUSTIFICATION

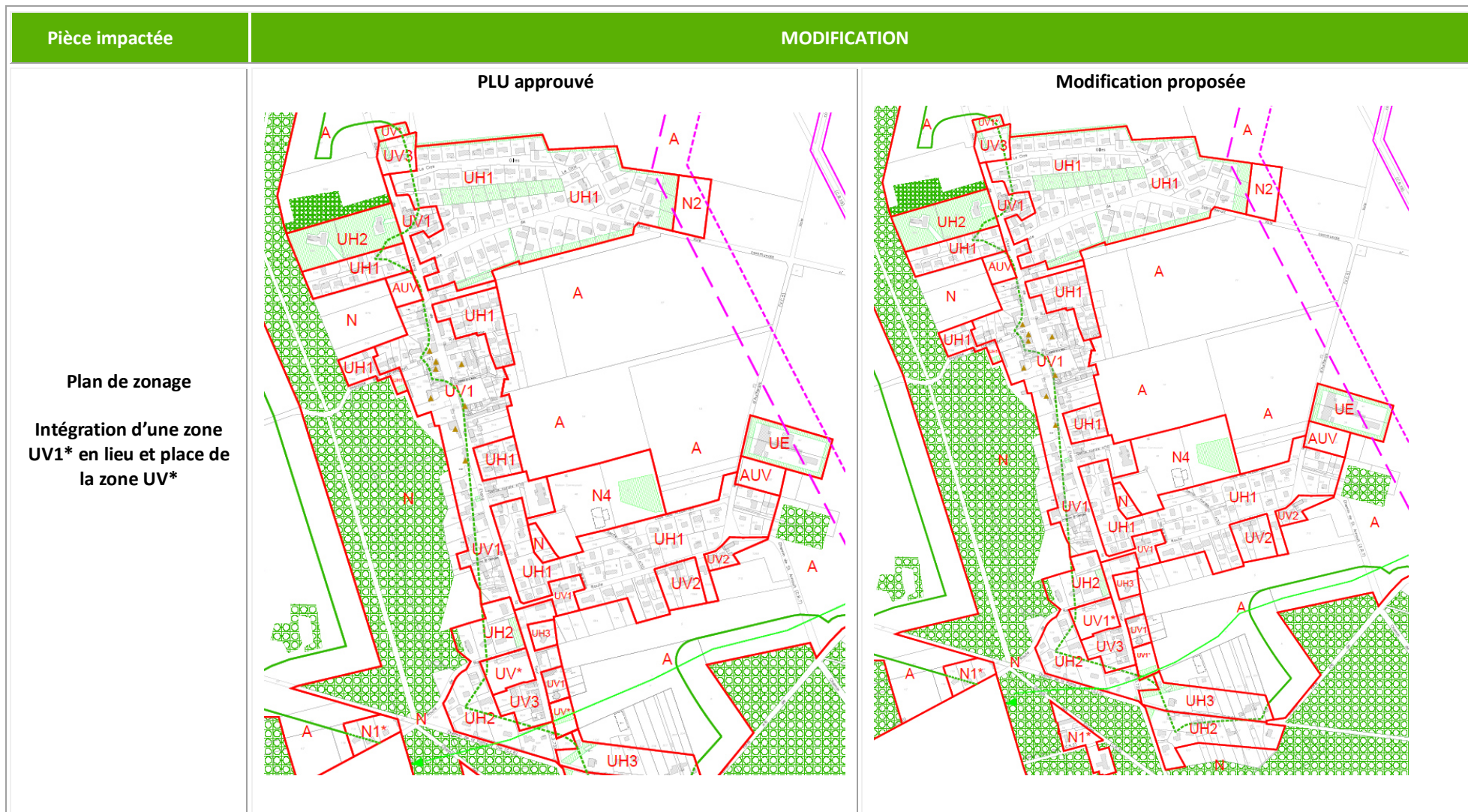


L'ensemble de ces ajustements de quelques mètres permet d'être plus précis dans les protections, à superficie protégée égale voir légèrement renforcée.

Le long de la rue de l'Etang de la Tour, le projet de modification vise à regrouper l'espace paysager à protéger, à surface équivalente, sur la partie sud du site de projet de l'OAP n°4 (cf. justifications pages 18 à 20), là où les enjeux en matière de corridor écologique sont plus adaptés. En effet, le déplacement et le renforcement de l'espace paysager protégé, avec un développement de la superficie concernée, permet une véritable plus-value écologique dans la mesure où l'espace de prairie préservée sera limitrophe d'un espace boisé. Ce milieu naturel, plus varié, est plus riche en matière de biodiversité (cf photo ci-contre). De même, à l'angle entre la rue de l'Etang de la Tour et de l'allée des Cailloux, la précision de l'emplacement de l'espace paysager à protéger permettra d'assurer la protection des espaces paysagers les plus remarquables.

La continuité écologique accompagne le repositionnement stratégique de l'espace paysager protégé pour des raisons écologiques, en s'appuyant à la fois sur les espaces de prairie et arboré de la haie. Le corridor établit un lien biologique entre les deux portions de la forêt de Rambouillet via un espace agricole.

Correction d'une erreur matérielle concernant la zone UV*



<p>Règlement</p> <p>Zone UV</p> <p>Chapeau de présentation de la zone</p>	<p>Le dispositif réglementaire de la zone UV se compose de 4 zones permettant d'adapter le règlement pour tenir compte des particularités locales :</p> <p>UV1 : village ancien traditionnel, UV2 : hameaux anciens route d'Auffargis UV3 : hameaux anciens nord et sud de la route de l'Étang de la Tour</p> <p>UV* secteurs du village faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter pour tout projet, défini par une orientation d'aménagement de programmation</p>	<p>Le dispositif réglementaire de la zone UV se compose de 4 zones permettant d'adapter le règlement pour tenir compte des particularités locales :</p> <p>UV1 : village ancien traditionnel, UV2 : hameaux anciens route d'Auffargis UV3 : hameaux anciens nord et sud de la route de l'Étang de la Tour</p> <p>UV1* secteurs du village faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter pour tout projet, défini par une orientation d'aménagement de programmation</p>
<p>Règlement</p> <p>Zone UV</p> <p>Article 9</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions principales doit respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de 60 %, - Pour les m² compris au-delà de 200 m² l'emprise est de 35 % en UV1, 30% en UV2, et 25 % en UV3 <p>L'emprise au sol maximale des constructions de toute autre nature que la construction principale, (annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 20 % de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 06/03/2015), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35 % de la superficie du terrain en UV1 • 30 % de la superficie du terrain en UV2 • 25 % de la superficie du terrain en UV3 	<p>L'emprise au sol maximale des constructions principales doit respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de 60 %, - Pour les m² compris au-delà de 200 m² l'emprise est de 35 % en UV1 et UV1*, 30% en UV2, et 25 % en UV3 <p>L'emprise au sol maximale des constructions de toute autre nature que la construction principale, (annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 20 % de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 06/03/2015), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35 % de la superficie du terrain en UV1 et UV1* • 30 % de la superficie du terrain en UV2 • 25 % de la superficie du terrain en UV3
<p>Règlement</p> <p>Zone UV</p> <p>Article 13</p>	<p>13-2-1 Les espaces libres</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans les zones UV1, UV2 et UV3, 50 % au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. ▪ Dans la zone UV*, 40 % au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. ▪ Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre de côté. 	<p>13-2-1 Les espaces libres</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans les zones UV1, UV2 et UV3, 50 % au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. ▪ Dans la zone UV1*, 40 % au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. ▪ Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre de côté.
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Actuellement, le plan de zonage définit une zone UV* pour trois sites de projet concernés par l'OAP n°1, n°3 et n°4 le long de la route de l'Étang de la Tour. Par erreur matérielle, la zone UV* ne fixait pas d'emprise au sol dans le PLU approuvé. Il est rectifié à cette erreur. Par souci d'harmonisation entre les zones UV1, UV2, et UV3, et les zones de projets définies par l'indice *, il est proposé de renommer la zone UV* par une zone UV1* correspondant aux mêmes règles d'emprise au sol que la zone UV1, sur les sites de projets encadrés par une OAP.</p>	

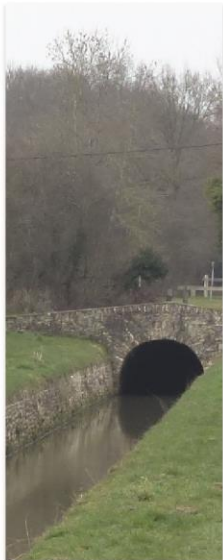
Prendre en compte de la nouvelle codification des articles du Code de l'urbanisme.

Suite au décret du 28 décembre 2015, la codification du Code de l'urbanisme a évolué. Il est donc procédé à l'actualisation des numéros des articles cités dans le règlement et sur les documents graphiques

PLU approuvé	Modification du PLU
L123-1-5 V	L.151-41 1°, 2° et 3°
L123-1-5 II-5°	L.151-16
L.130-1	L.113-1
L123-1-5 III-2°	L.151-19 et L.151-23
L123-1-9	L.152-3
R111-15	R.111-26
R111-21	R.111-27
L123-2 e	L.151-41
L123-1-12	L.151-33
L123-1-5 II-4°	L.151-15
L123-1-5 II-6°	L.151-13



Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines



PLU

Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1

1. Rapport de présentation

PLU approuvé le 7 mars 2014

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal
en date du 06 mars 2015

Sommaire

A-	Introduction	5
B-	Choix de la procédure	7
C-	Présentation et justification des modifications	9

A - Introduction

Le PLU de la commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines a été approuvé le 7 mars 2014.
Ce projet constitue la modification n°1 du PLU.

Le projet de modification du PLU porte principalement sur :

La prise en compte des conséquences de la loi ALUR dans les zones U.

La loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) vient compléter et renforcer les évolutions réglementaires s'imposant aux PLU déjà engagées par les lois Grenelle. Elle a également un effet immédiat sur le PLU en supprimant le COS.

En matière d'urbanisme la loi ALUR est fondée sur deux principes complémentaires :

- La densification des zones urbaines, ce qui se traduit par la suppression des COS,
- Le maintien de la biodiversité et de la nature dans la ville.

Par ailleurs elle réaffirme les principes instaurés par la loi Grenelle 2, tels que:

- L'affirmation de la qualité architecturale et paysagère des constructions et de leur insertion dans le milieu environnant,
- Le maintien et la remise en état des continuités écologiques,
- La préservation de la qualité des paysages.

Dans son écriture initiale, le règlement du PLU fixe des COS dans les zones UV1, UV2, UV3, UH1, UH2, UH3, UE. L'entrée en application de la loi ALUR supprime de facto ces différents COS. Ainsi les permis de construire ne sont plus instruits qu'au regard des autres articles et ne tiennent plus compte des dispositions de l'article 14. Le dispositif réglementaire mis en place lors de l'élaboration du PLU traduisait les orientations du PADD et s'appuyait, pour les aspects composition urbaine, maîtrise de l'urbanisation et prise en compte de la nature en ville, sur les articles 6, 7, 8, 10, 13 et 14. Toutefois, les seules règles du gabarit (articles 9 et 10) et des implantations (articles 6, 7 et 8) ne suffisent pas : le dispositif réglementaire reposait de manière très importante sur les COS. Le nouveau contexte issu de la loi ALUR ne permet plus de garantir la mise en œuvre de tous les objectifs du PADD, notamment en matière de protection et de préservation des espaces naturels en milieu urbain, et de maîtrise de l'urbanisation. Sur ce thème, le PADD fixe en effet les orientations suivantes :

- «Protéger le paysage et le cadre de vie, assurer la préservation de l'environnement...» ;
- «Protéger les cœurs d'îlots verts et les parcs privés les plus intéressants situés dans le village, qui présentent pour certains, des essences remarquables» ;
- «Protéger les corridors écologiques» ;
- «Maîtriser les ruissellements et les rejets» ;
- «Définir des formes urbaines intégrées dans le site et respectueuses de l'environnement» ;
- «Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en respectant les gabarits de l'habitat traditionnel de village ou des quartiers d'habitat diffus ».

Ceci conduit à examiner les différentes règles et à apporter les ajustements nécessaires qui vont permettre, d'une part, de garantir la mise en œuvre des orientations du PADD et, d'autre part, d'intégrer les préconisations issues de la loi et tout particulièrement celles visant à assurer le maintien de la nature dans la ville.

Les différentes modifications garantissent des droits à construire, supérieurs ou égaux à ceux existant avant l'entrée en application de la loi ALUR.

B – Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 123-13 et L 123-13-1 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 123-13-1 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire : règlement écrit, et du plan de zonage en ce qui concerne l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, agricoles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

C – Présentation et justification des modifications

Prise en compte des conséquences de la loi ALUR, ajustements / précisions d'écriture réglementaire

La prise en compte des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme issues de l'entrée en application de la loi ALUR ont conduit à procéder à une analyse détaillée de la typologie urbaine et paysagère des zones U de la commune.

L'objectif est de traduire l'esprit de la loi ALUR en faveur d'une augmentation des droits à construire à l'intérieur des zones U, tout en restant sur l'objectif d'une évolution douce et modérée des quartiers conformément aux objectifs définis dans le PADD. Avec les ajustements envisagés, les droits à construire seront augmentés conformément à l'esprit de la loi ALUR mais d'une manière encadrée et maîtrisée afin d'éviter une densification excessive qui ne serait pas compatible avec les orientations retenues.

Pour cela, de nombreuses études de cas et simulations ont été réalisées dans chacune des zones concernées par ce nouveau dispositif. L'analyse réalisée a ainsi conduit à revoir un certain nombre de dispositions, principalement dans les articles qui régissent les gabarits des constructions (articles 6 à 10) et les caractéristiques paysagères des terrains (article 13). L'ensemble des règles modifiées est présenté et justifié ci-après dans le présent document.

- Dans toutes les zones

- Art 12 : ajustement des dispositions techniques liées au stationnement : élargissement des normes de places de stationnement et augmentation du seuil de surface de plancher en deçà duquel la création de places nouvelles n'est pas imposée.
- Mise à jour d'une manière générale, la phrase « à la date d'approbation du règlement le 7 mars 2014 » est remplacée par « à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement approuvé le 6 mars 2015 »

- De manière spécifique dans les zones UH et UV

- Art 12 : instauration de places visiteurs à créer et interdiction de réaliser des places commandées.

- Dans la zone UH :

- Art 7 : augmentation de la règle de retrait en fond de parcelle,
- Art 7 : augmentation de la règle de retrait en fond de parcelle pour les constructions principales pour les terrains de plus de 40 mètres de profondeur, et réduction pour les terrains existants de moins de 40 mètres de profondeur.
- Art 7 : limitation de la longueur d'implantation des constructions en limite séparative
- Art 8 : augmentation de la règle de retrait entre deux constructions principales sur une même unité foncière et ajout de dispositifs pour les annexes
- Art 9 : mise en place d'une règle d'emprise au sol modulée en « isolant » les constructions principales des autres types de constructions
- Art 9 : limitation de l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome pour les constructions nouvelles

- **Dans la zone UV :**
 - Art 6 : mention du respect des orientations de l'orientation d'aménagement et de programmation pour l'implantation des constructions nouvelles
 - Art 7 : mise en place de dispositions spécifiques pour l'extension des constructions principales existantes ne respectant pas la règle de retrait imposée en fond de parcelle
 - Art 9 : mise en place d'une règle d'emprise au sol modulée en fonction de la taille du terrain
 - Art 11 : clarification de la règle : la protection des murs en pierre n'interdit pas de réaliser, à l'alignement, un nouveau bâtiment ou une extension d'un bâti existant.

- **Dans la zone UE :**
 - Art 2 : renforcement de la vocation économique de la zone. Encadrement strict des possibilités de création de logements.

- **La modification du PLU intègre les ajustements techniques induits par la loi ALUR**
 - les dispositions relatives au COS sont supprimées dans les zones concernées (UH, UV et UE)
 - les éléments paysagers et les édifices remarquables sont maintenant identifiés avec le nouvel intitulé : L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (qui remplace l'article L 123-1 5 7° du Code de l'urbanisme) dans le plan de zonage et dans le règlement.

- **La modification du PLU précise l'écriture de quelques règles afin de clarifier l'interprétation des dispositions**
 - N1 et N1* : le secteur N1* est mentionné à chacun des articles
 - N2 (zone du cimetière) : ajustement de la règle d'implantation des constructions (article 6).
 - calcul de la hauteur des façades (y compris les pignons) : une précision est apportée pour clarifier le cas des façades constituant des pignons.

Zone UV et UH (toutes zones pour les dispositions particulières et les normes techniques)

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
12	<ul style="list-style-type: none"> - Imposer la réalisation de places de stationnement supplémentaires pour les projets comprenant 3 logements et plus. (zone UV et UH) - Ajuster la largeur minimale des places (toutes zones) - Augmenter le seuil de surface de plancher en deçà duquel la création de places nouvelles n'est pas imposée. (toutes zones) 	<p><u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2 places de stationnement par logement minimum. ● En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée lorsque le terrain comporte 3 logements et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur. ● Lorsque le terrain comporte 3 logements et plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée ») ● La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain. <p>Dispositions particulières dans le cas d'une extension La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 07/03/2014) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● qu'il ne soit pas créé plus de 40 m² 30 m² de surface de plancher. (← cette modification s'applique en toutes zones) ● que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du 12-1.</p> <p>12-2 Normes techniques Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● longueur : 5 mètres, ● largeur : 2,50 2,30 mètres, ● 5 mètres de dégagement.

Justification

Modification applicable en zones UV et UH

Afin de mieux répondre aux besoins en matière de stationnement :

- La création de plusieurs logements nécessite la prise en compte des besoins de stationnement visiteurs en complément des possibilités pouvant exister sur le domaine public. Pour ce type d'opération, les places commandées ne sont pas fonctionnelles et réellement utilisables, c'est pourquoi elles ne sont pas autorisées.

Modifications applicables en toutes zones

- Pour assurer une bonne fonctionnalité des places de stationnement créées, il s'avère nécessaire d'augmenter la largeur minimale des places en la portant de 2,30 m à 2,50 m. Cette norme est classique, sa mise en place reprend les dispositions qui figuraient précédemment dans le POS. (hors ajustement ALUR)

- Le rehaussement du seuil de 30 m² à 40 m² de surface de plancher (modification réalisée en toutes zones) est déterminé logiquement avec le seuil de déclenchement d'une autorisation d'urbanisme.

Zone UH

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
7	<ul style="list-style-type: none"> - Instaurer la préservation de jardin en fond de parcelle (10 mètres) - Limiter à 15 m la longueur d'implantation des constructions sur une limite séparative en UH1 - Garantir l'implantation des constructions en retrait de l'une des limites séparatives latérales 	<p>7-1 Règle générale</p> <p>Dans la zone UH1 Les constructions nouvelles principales ou annexes ne peuvent être implantées que sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait aboutissant à la voie. La longueur de la façade implantée sur la limite séparative ne doit pas excéder un linéaire de 15 mètres.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de est fixée à 2,5 mètres minimum si la façade ou les parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues. (La notion d'ouverture créant des vues et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement). Cette distance peut être réduite à 6 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p> <p>Dans les zones UH2 et UH3 Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les annexes et abris peuvent être implantés sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de est fixée à 2,5 mètres minimum si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 6 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p> <p>Dans les zones UH1, UH2 et UH3 Les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 8 mètres 10 mètres des limites de fond de parcelle. Toutefois, lorsque le terrain existant à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 06/03/2015) a une profondeur inférieure à 40 mètres comptée à partir de l'alignement sur rue, le retrait en vis-à-vis du fond de parcelle doit être au moins égal à 6 mètres.</p>

Justification

L'objectif général pour les évolutions proposées va permettre de conserver les principes d'implantation des constructions dans la continuité de ceux qui existent aujourd'hui. Les fonds de parcelle sont toujours préservés par des jardins qui seront maintenus sur une profondeur d'au moins 10 m. Cette règle ne s'impose pas pour les terrains de moins de 40 m de profondeur, de façon à ne pas impacter leur constructibilité.

Dans la zone UH1, la rédaction de la règle est ajustée afin d'assurer une implantation des constructions en retrait de l'une des limites séparatives latérales, et à condition que la longueur d'implantation de la façade qui peut être implantée sur l'autre limite séparative soit inférieure à 15 m, pour garantir la typologie d'implantation telle qu'elle existe aujourd'hui, mais aussi garantir le maintien des espaces de jardin d'un seul tenant.

L'ensemble de ces modifications réglementaires est bénéfique du point de vue de la protection de la nature dans la ville : protection des jardins, du couvert végétal et des corridors écologiques ainsi que de l'infiltration des eaux pluviales ; mais également d'un point de vue paysager, avec une garantie d'ensoleillement entre les constructions.

Zone UH

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
8	<ul style="list-style-type: none"> - Harmoniser les principes d’implantation des constructions principales, avec ou sans division de terrain - Ajouter des dispositions spécifiques pour l’implantation des annexes et des abris 	<p>8-1 Règle générale</p> <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions principales doit être égale au minimum à 16 mètres 4 mètres.</p> <p>En cas de réalisation d’ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.</p> <p>8-2 Règle particulière</p> <p>Il n’est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général.</p> <p>La distance minimale de retrait entre une construction principale et une annexe ou un abri ainsi qu’entre deux annexes et/ou abris est fixée à 4 mètres minimum.</p>

Justification

Entre deux constructions principales présentant des ouvertures créant des vues en vis-à-vis, l’article 7 conduit à maintenir une distance de 2 x 8 m, soit 16 mètres. Afin de maintenir les principes d’implantation similaire des constructions, qu’il y ait ou non division de terrain, une distance minimale de 16 m est fixée à l’article 8.

Cette nouvelle règle de retrait entre les constructions sur une même unité foncière se justifie également par l’objectif de conserver suffisamment d’aération et de lumière entre les constructions principales, notamment les constructions présentant des ouvertures créant des vues. Cette règle assure également le maintien d’espaces de jardin autour des constructions principales.

Afin de conserver une harmonie entre les constructions et l’espace de jardin, les annexes et abris doivent conserver une distance minimale de 4 m entre eux. Cette distance permet l’entretien de ces constructions et améliore l’environnement paysager.

Zone UH

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
9	<ul style="list-style-type: none"> - Introduire une distinction entre les constructions principales et les autres éléments tels que les terrasses surélevées, abris, annexes... - Limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles à 250 m² par bâti isolé 	<p>Dans la zone UH1, l'emprise au sol maximum est fixée à 35 % de l'unité foncière. Dans la zone UH2, l'emprise au sol maximum est fixée à 25 % de l'unité foncière. Dans la zone UH3, l'emprise au sol maximum est fixée à 30 % de l'unité foncière.</p> <p>Règle générale</p> <p>En UH1, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 35 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 25 % de la superficie du terrain en UH1.</p> <p>En UH2, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 25 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 15 % de la superficie du terrain en UH2.</p> <p>En UH3, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 30 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 20 % de la superficie du terrain en UH3.</p> <p>Règle particulière</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au-delà de la règle générale d'emprise au sol, pour les trois secteurs (UH1, UH2, UH3), une extension de 20 m² d'emprise au sol des constructions principales existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (06/03/2015) est admise, réalisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (06/03/2015). - L'emprise au sol des constructions réalisées après l'approbation de la modification n°1 du PLU (06/03/2015) est limitée à 250 m² par bâti isolé. - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Justification

La suppression des COS risque de rompre l'équilibre entre le bâti et le végétal qui caractérise les quartiers d'habitations individuelles, et d'accroître l'imperméabilisation des sols, donc le ruissellement.

L'une des règles permettant de maîtriser la densification est l'emprise au sol. La solution retenue est donc de moduler l'emprise au sol en fonction du type de construction.

Les règles ont été fixées après avoir identifié les vrais besoins, secteur par secteur. Une disposition spécifique est introduite pour autoriser une extension des constructions existantes qui auraient dépassé l'emprise maximale avant l'entrée en application de la modification.

Par ailleurs, afin d'éviter les constructions d'une emprise surdimensionnée par rapport au bâti existant dans ces quartiers d'habitat structurés, l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est limitée à 250 m². Les nouvelles constructions devront donc s'inscrire dans un gabarit comparable à celui des constructions existant actuellement dans les différents secteurs de la zone UH.

Zone UV

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
6	Introduire des prescriptions issues des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation du village « Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire du village ».	<p align="center">- Règle générale</p> <p>Dans toute la zone UV, les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 « Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire du village ».</p> <p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p>

Justification

L'ensemble du village-rue est remarquable à Vieille-Eglise-en-Yvelines. Il est caractérisé notamment par l'alternance de constructions à l'alignement, de murs, de jardins qui agrémentent le paysage urbain. Il est nécessaire que ces principes soient conservés à l'avenir. L'obligation de respect des principes généraux d'implantation des constructions est inscrite dans le règlement. L'objectif n'est pas de figer le centre ancien, mais de préserver et valoriser les composantes qui en font sa richesse. Il s'agit d'une émergence de la Loi ALUR au sens de la préservation de la nature dans la ville.

Zone UV

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle <i>- en noir : la règle actuelle</i> <i>- en bleu : les éléments supprimés</i> <i>- en rouge : les modifications apportées</i>
7	- Prendre en compte le cas des constructions existantes ne respectant pas la règle	<p>7-1 Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles (principales ou annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou les parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues. <i>(La notion d'ouverture créant des vues et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement).</i></p> <p>Cette distance peut être réduite à 6 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 8 mètres des limites de fond de parcelle.</p> <p>7-2 Règles particulières</p> <p>7-2-1 Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 06/03/2015) ne respecte pas la règle définie au dernier alinéa du 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres prescriptions du présent règlement.</p>

Justification

Le centre ancien du village comprend un certain nombre de constructions principales ne respectant pas la règle de retrait de 8 m des fonds de parcelles. Afin d'assurer leur évolution sans les figer, la modification prévoit que leur surélévation et extension horizontale soient admises en fond de parcelle du tissu ancien.

Zone UV

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
9	Définir une règle d'emprise au sol qui tienne compte des caractéristiques très diversifiées du parcellaire du village.	<p>L'emprise au sol maximum est fixée à 40% de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions principales doit respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de 60%, - Pour les m² compris au-delà de 200 m² l'emprise est de 35% en UV1, 30% en UV2, et 25 % en UV3 <p>L'emprise au sol maximale des constructions de toute autre nature que la construction principale, (annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 20% de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 06/03/2015), l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35% de la superficie du terrain en UV1 • 30% de la superficie du terrain en UV2 • 25% de la superficie du terrain en UV3 <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p>

Justification

La suppression des COS risque de rompre l'équilibre entre le bâti et le végétal qui caractérise les quartiers d'habitat, et d'accroître l'imperméabilisation des sols donc le ruissellement.

L'analyse morphologique et parcellaire réalisée dans les zones UV a mis en évidence une très grande diversité des tailles de parcelle associée à une emprise au sol importante pour les petits terrains et moindre pour les plus grands. Afin de tenir compte de ces caractéristiques spécifiques à la zone UV, l'emprise au sol est modulée par tranche. Cette modulation prend en compte les spécificités des petits terrains tout en veillant à préserver à l'avenir une part d'espaces de jardin, notamment pour les grands terrains.

Zone UV

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle <i>- en noir : la règle actuelle</i> <i>- en bleu : les éléments supprimés</i> <i>- en rouge : les modifications apportées</i>
11	Clarification de la règle autorisant des extensions et constructions nouvelles à l'alignement sur rue, en lieu et place de murs en pierre.	11-3 Les clôtures [...] Sur rue, les clôtures peuvent être composées : - soit d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ; - soit d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément ajouré ou non, composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage horizontal. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Justification

Les règles du PLU autorisent les constructions en limite séparative (art 7), ainsi qu'à l'alignement sur rue (art 6). La règle est clarifiée. Le cas des constructions et extensions à l'alignement est bien identifiée, la préservation des murs ne devant pas interdire toute possibilité de constructions nouvelles. Toutefois, les murs doivent être conservés en bordure des espaces non bâtis.

Zone UE

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle <i>- en noir : la règle actuelle</i> <i>- en bleu : les éléments supprimés</i> <i>- en rouge : les modifications apportées</i>
2	Conforter la vocation économique de la zone et renforcer le dispositif d'encadrement de la création de logement.	2-1 Toute création nouvelle de logement doit être uniquement liée au logement du personnel de l'activité existante sur le terrain sans que cela n'excède 5 % de la surface construite.

Justification

Cette règle se justifie par le maintien de l'activité économique dans cette zone, tout en permettant l'installation de logements (limitée) pour les besoins endogènes, en lien direct avec les activités présentes sur le site.

Zone N

Articles	Objet de la modification	Rédaction de la règle - en noir : la règle actuelle - en bleu : les éléments supprimés - en rouge : les modifications apportées
2 6 7 8 9 10	La modification du PLU précise l'écriture de quelques règles afin de clarifier l'interprétation des dispositions	<p>2-1-2 Dans les zones N, N1, N1* et N2 impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique en application de l'article R123-11 b) du Code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :</p> <p>[...]</p> <p>2-2 Dans la zone N1 sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'<i>extension</i> en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20 % de la surface de plancher existante, avec un minimum de 20 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'application du règlement modifié approuvé le 6 mars 2015. - La création d'un abri et d'une piscine par unité foncière, à l'exception des secteurs N1*. <p>2-3 Dans la zone N1* sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'<i>extension</i> en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20 % de la surface de plancher existante, avec un minimum de 20 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'application du règlement modifié approuvé le 6 mars 2015. <p>6-1 Règle générale</p> <p>6-1-1 Dans les zones N1, N1*, N3 et N4, en vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>6-1-2 Dans la zone N2, en vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p>

Justification

La modification du PLU précise l'écriture de quelques règles afin de clarifier l'interprétation des dispositions, notamment en ce qui concerne le secteur N1* et le secteur N2 cimetière. Cet ajustement concerne les articles 6 à 10, ainsi que l'article 2 de la zone N.

GLOSSAIRE

- **Définition de l' « emprise au sol »**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette emprise au sol s'apprécie par rapport à l'assiette foncière contenue dans la zone.

Exemple à inclure dans le glossaire :

Justification de la modification de cette définition :

Une précision est apportée pour indiquer l'emprise au sol dans le cas d'un terrain concerné par plusieurs zones. Le calcul de l'emprise au sol est réalisé à partir de la surface du terrain contenu dans chacune des zones.

Exemple : pour un terrain d'une superficie de 600 m² en UH2 et 400 m² en N, l'emprise au sol calculée sur les 600 m² est de :

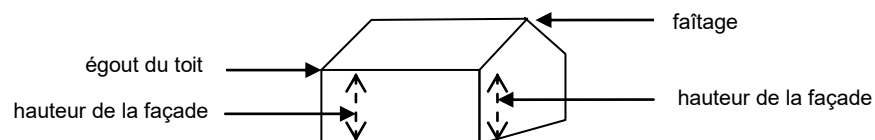
- 25 % x 600 = 150 m² pour les constructions de toute nature

- 15 % x 600 = 90 m² pour les constructions principales.























- **Définition de la hauteur d'une façade**

HAUTEUR D'UNE FAÇADE

La hauteur d'une façade est mesurée à l'égout du toit, y compris en cas de pignon.



PLAN DE ZONAGE - Modification de la légende des plans de zonage

Plan de zonage	Extrait de la légende <u>AVANT</u> modification	Extrait de la légende <u>APRES</u> modification
Extrait de la légende	<p style="text-align: center;">LEGENDE</p> <p> Limite de zone</p> <p>PATRIMOINE BATI ET ESPACES VERTS</p> <p> Espace paysager inconstructible à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.</p> <p> Limite des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha (trait plein hors site urbain constitué - trait discontinu en site urbain constitué)</p> <p> Corridor écologique au titre de l'article R.123-11 i du Code de l'urbanisme</p> <p> Espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.</p> <p> Édifice remarquable à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.</p> <p> Bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'urbanisme.</p> <p> Itinéraire de randonnée pédestre à conserver au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'urbanisme.</p> <p>Risque lié au transport de matières dangereuses au titre de l'article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme</p> <p> Zone permanente d'interdiction</p> <p> Zone intermédiaire</p> <p> Zone d'information</p>	<p style="text-align: center;">LEGENDE</p> <p> Limite de zone</p> <p>PATRIMOINE BATI ET ESPACES VERTS</p> <p> Espace paysager inconstructible à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme</p> <p> Limite des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha (trait plein hors site urbain constitué - trait discontinu en site urbain constitué)</p> <p> Corridor écologique au titre de l'article R.123-11 i du Code de l'urbanisme</p> <p> Espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.</p> <p> Édifice remarquable à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme</p> <p> Bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'urbanisme</p> <p> Itinéraire de randonnée pédestre à conserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme</p> <p>Risque lié au transport de matières dangereuses au titre de l'article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme</p> <p> Zone permanente d'interdiction</p> <p> Zone intermédiaire</p> <p> Zone d'information</p>

Justification

Les éléments paysagers et les édifices remarquables sont maintenant identifiés avec le nouvel intitulé : L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme (qui remplace l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme). Les itinéraires de randonnée pédestre à conserver sont identifiés avec le nouvel intitulé : L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme (qui remplace l'article L.123-1-5 6° du Code de l'urbanisme)



Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines _____



PLU

Plan Local d'Urbanisme



2. Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération n°
du Conseil Municipal en date du 7 mars 2014

Le Maire,
Isabelle Behaghel



Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines



PLU

Plan Local d'Urbanisme



2.1 Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération n°
du Conseil Municipal en date du 7 mars 2014

Le Maire,
Isabelle Behaghel

SOMMAIRE

INTRODUCTION p 7

LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX..... p 9

DIAGNOSTIC TERRITORIAL..... p 15

1. Analyse urbaine... 17

1. Les étapes de l'urbanisation et le patrimoine bâti
2. Présentation du territoire communal.....
3. Les formes urbaines.....
4. Les sites potentiellement mutables.....

2. Les équipements...49

1. Les équipements publics
2. Les services aux habitants

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE p 51

1. Les habitants... 53

- 1. L'évolution de la population
- 2. La structure par âge de la population
- 3. Les caractéristiques socio-économiques de la population

2. Les logements... 61

- 1. La taille des logements
- 2. La typologie des logements
- 3. Le statut d'occupation des résidences principales
- 4. La construction récente de logements
- 5. Le logement social
- 6. Les gens du voyage
- 7. Les besoins en logements
- 8. Les enjeux pour l'avenir

3. Les activités économiques... 69

- 1. Les secteurs de l'économie locale
- 2. Les établissements actifs
- 3. Le tissu commercial et artisanal
- 4. L'activité agricole

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT p 75

1. Cadre physique... 77

- 1. Un climat influencé par la forêt, légèrement plus froid et humide que la moyenne départementale
- 2. Une quasi absence de relief
- 3. Une géologie dominée par les argiles à meulière
- 4. L'hydrogéologie : des eaux souterraines contenues dans les sables de Fontainebleau
- 5. L'hydrographie – une trame bleue diversifiée

2. Cadre naturel... 87

- 1. Des habitats naturels dominés par le couvert forestier
- 2. Les outils de gestion et de protection des habitats et des espèces : Natura 2000, ZNIEFF, forêt de protection.....

3. Les paysages... 121

- 1. Des unités paysagères variées favorables à la qualité du cadre de vie

4. Les risques et les nuisances...125

- 1. Une bonne qualité de l'air.....
- 2. Une ambiance sonore plutôt calme
- 3. Une bonne qualité de l'eau dans le milieu naturel
- 4. Des risques et des nuisances peu significatifs
- 5. Peu de nuisances et de risques technologiques.....

5. La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie... 133

- 1. Une gestion des déchets efficace et fonctionnelle.....
- 2. Une très bonne qualité de l'eau potable.....
- 3. Un assainissement performant
- 4. La consommation d'énergie

INTRODUCTION

Conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme, le diagnostic a été établi en prenant en compte les perspectives d'évolution démographique (population municipale de 811 habitants en 2012) qui portent sur une légère augmentation de population communale (environ 850 habitants à l'horizon 2025).

Le territoire de Vieille-Eglise-en-Yvelines bénéficie de l'image positive d'un village de clairière au sein d'un grand massif forestier. C'est un petit village résidentiel, recherché pour sa situation géographique et son cadre de vie. Vieille-Eglise est devenu, au cours des 19^{ème} et 20^{ème} siècles, un lieu de villégiature apprécié par les citadins. Le village est composé d'un riche patrimoine de belles demeures. Le village s'étire le long de l'axe nord-sud de la route de l'Etang de la Tour. D'un centre ancien aux formes urbaines traditionnelles (bâti à l'alignement constituant un front urbain composé principalement de maison de village), la commune a évolué vers des formes urbaines moins denses, comprenant des villas de villégiature et des pavillons, ponctués de quelques corps de ferme. Ça et là, on rencontre des formes urbaines plus récentes : habitat individuel organisé de type lotissement.

Une commune aux franges de l’Île-de-France, à l’écart des grands axes

La commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines se situe dans le Sud des Yvelines, à une cinquantaine de kilomètres au sud-ouest de Paris et au nord-est de Chartres, elle jouxte la commune de Rambouillet. Elle compte une population d'environ 800 habitants (811 habitants en 2009 – population totale - source : INSEE) pour une superficie de 975 ha. Elle est membre de la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline (CCPFY) depuis sa création en 2003 et du Syndicat Mixte d'Elaboration et de Suivi du SCOT du Sud Yvelines (SMESY), regroupant les Communautés de Communes « Contrée d'Ablis-Porte des Yvelines », et « Etangs et Plaines et Forêts d'Yveline ».

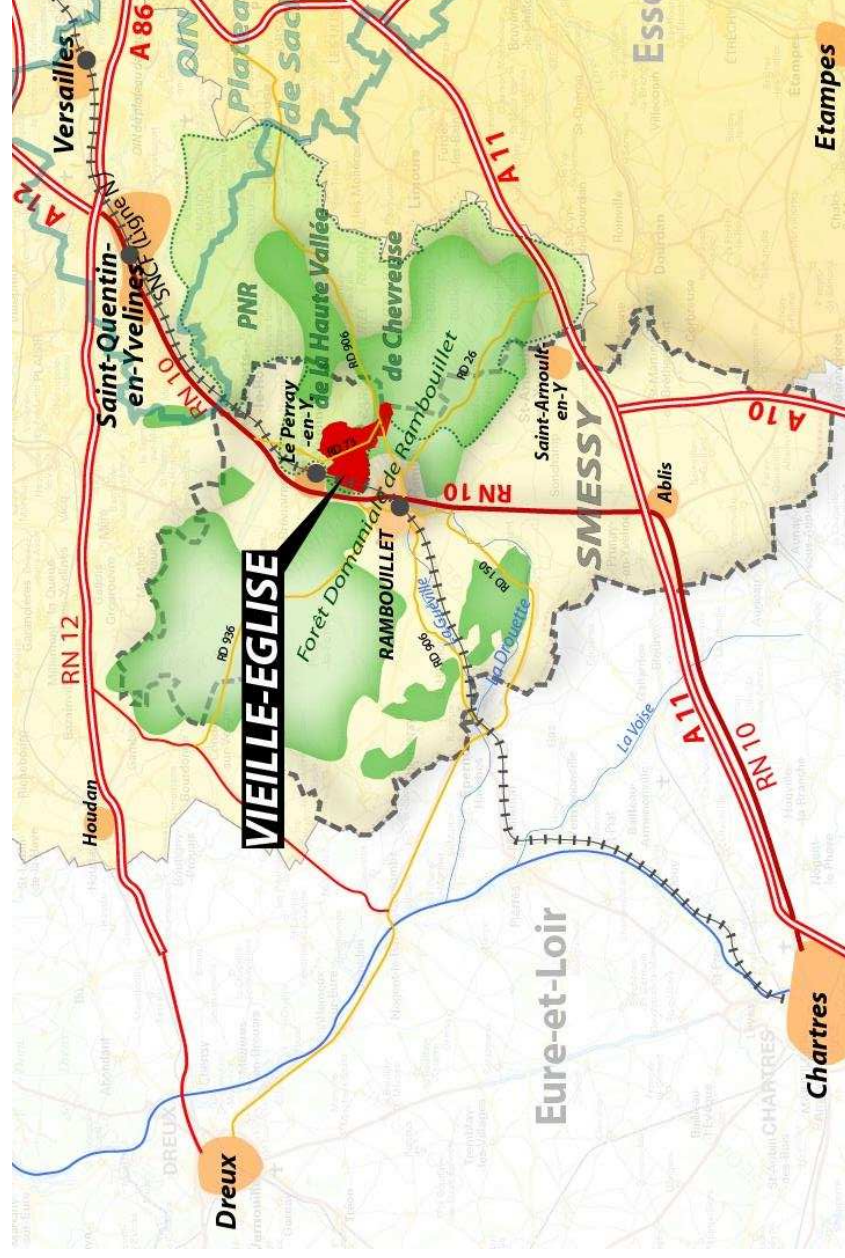
Membre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC) depuis sa création en 1987, sa situation aux portes de l'agglomération parisienne et son aspect rural - lié notamment à la présence de la forêt et des constructions traditionnelles – font de Vieille-Eglise une commune attractive, pour les résidences de villégiature, et plus récemment pour les actifs Franciliens désirant un cadre calme et naturel.

Le village se situe dans un environnement économique porteur, dans l'axe Paris / Versailles / Saint-Quentin-en-Yvelines / Rambouillet / Chartres.

La commune se situe à l'écart des principaux axes routiers régionaux, mais elle bénéficie d'un accès rapide à la RN 10, via le Perray, permettant d'accéder à plusieurs pôles économiques de l'Ouest francilien (Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles) et à l'autoroute A 10 (Massy, Orly, Paris). Des projets sont envisagés sur les axes routiers environnants tels que l'achèvement de la mise à 2x2 voies de la RN 10 et le projet de prolongement de l'A 12 au-delà de Trappes, jusqu'à Rambouillet.

Grâce à la RD 73 on accède très facilement à la RN 10.

Par ailleurs la commune ne dispose pas de gare sur son territoire. La gare de Rambouillet (Ligne N du Transilien et la ligne de TER Paris-Chartes) est à environ 5 km. La gare du Perray est plus proche (3,5 km) mais sa desserte est moins fréquente.



LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le village s'inscrit dans plusieurs grands projets de territoire :

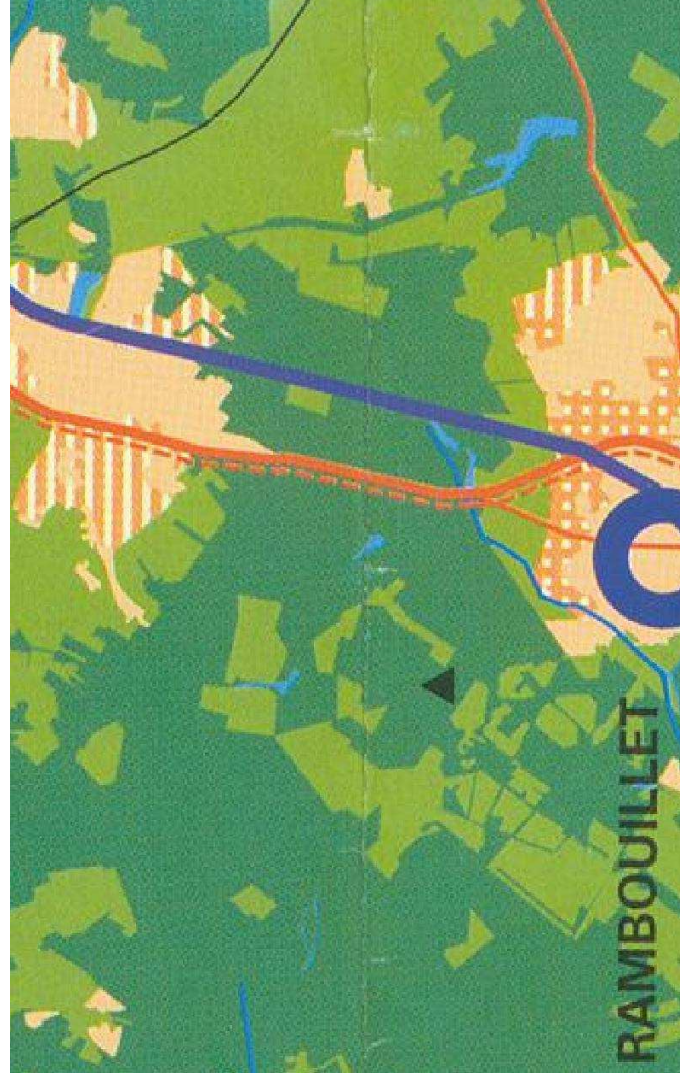
- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)
- l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Paris – Saclay située à proximité et qui prévoit la création d'un véritable pôle d'activités scientifique et technologique
- Le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute-Vallée de Chevreuse : charte du PNR et plan de Parc
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud-Yvelines, en cours d'élaboration, au sein du SMESSY
- La forêt de protection instituée par décret en 2009.

Le SDRIF

Le SDRIF de 1994 (document applicable)

La quasi-totalité du territoire communal est classée en vert (clair et foncé) au Schéma Directeur de la Région Île-de-France donc soit en « bois ou forêt » ou en « espaces paysagés ou espaces verts » et par conséquent inconstructibles. Les possibilités d'extension de l'urbanisation apparaissent très limitées, la seule zone identifiée comme « espace urbanisé » étant le cœur du bourg.

N'ayant pas de zone hachurée ni quadrillée, la commune est soumise à la règle de l'extension modérée, ce qui correspond à un accroissement de la population et de l'urbanisation d'environ 20 % maximum sur 15 ans (soit de 1994 à 2009).



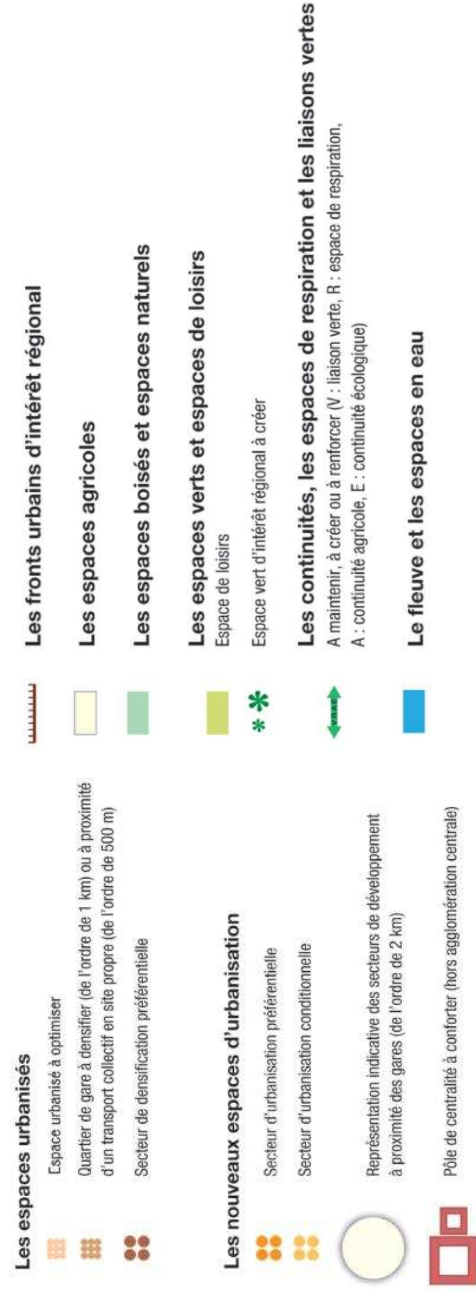
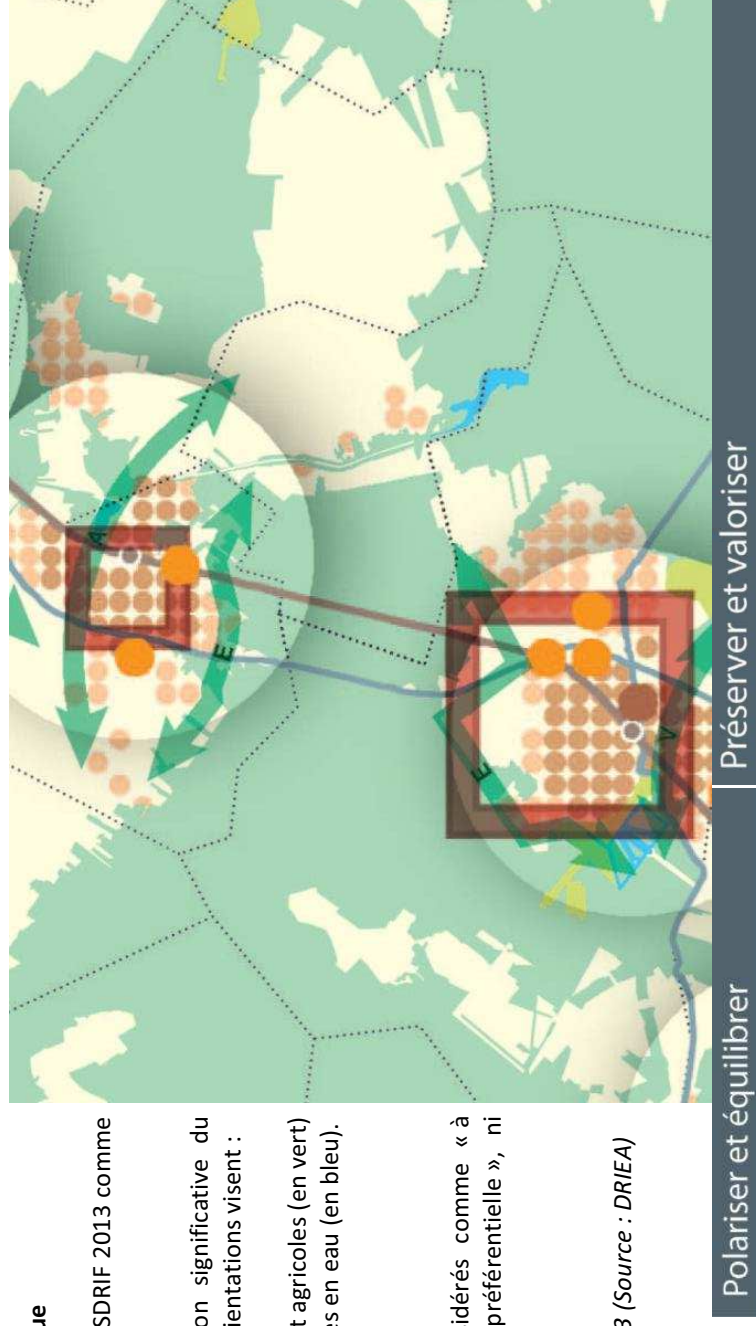
Le projet de SDRIF de 2013 en cours d'enquête publique

Rambouillet et le Parray en Yvelines sont identifiés au SDRIF 2013 comme des pôles de centralité à conforter.

Le projet de SDRIF 2013 ne propose pas d'évolution significative du territoire communal de Vieille-Eglise. Les principales orientations visent :

- la préservation et la valorisation des espaces boisés et agricoles (en vert) ainsi que des espaces agricoles (en jaune), et les espaces en eau (en bleu).
- la création de continuités écologiques.
- Les espaces urbanisés de la commune sont considérés comme « à optimiser ». Il n'y a ni « secteur de densification préférentielle », ni « nouveaux espaces d'urbanisation » identifiés.

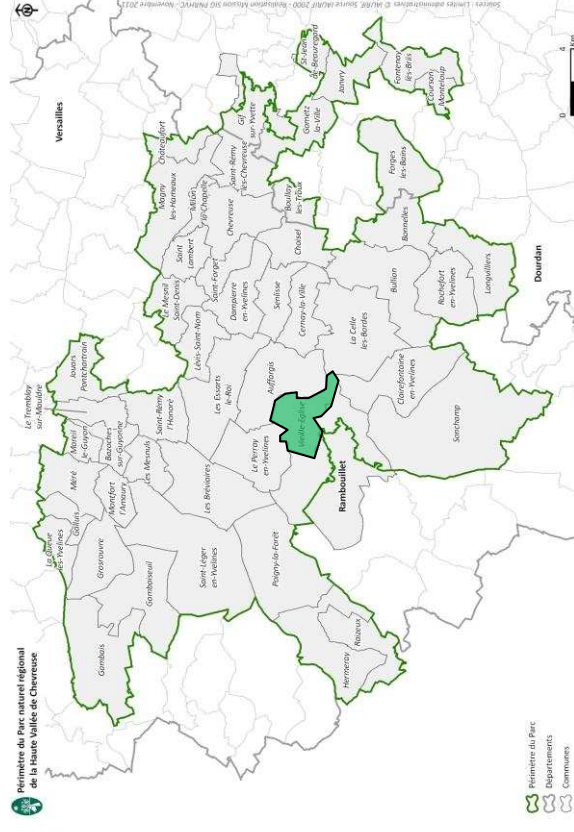
Carte du projet de SDRIF 2013 (Source : DRIEA)



Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Le PNR englobe 51 communes (43 dans les Yvelines et 8 dans l'Essonne). Il représente actuellement 109 000 habitants et 63 321 hectares. Une nouvelle Charte a été signée par les 51 communes du Parc en 2011. Cette charte vise la mise en application des grands objectifs du Parc :

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- Un territoire périurbain responsable face aux changements climatiques
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle rurale et rurale
- Un développement économique et social durable
- Être innovant ensemble



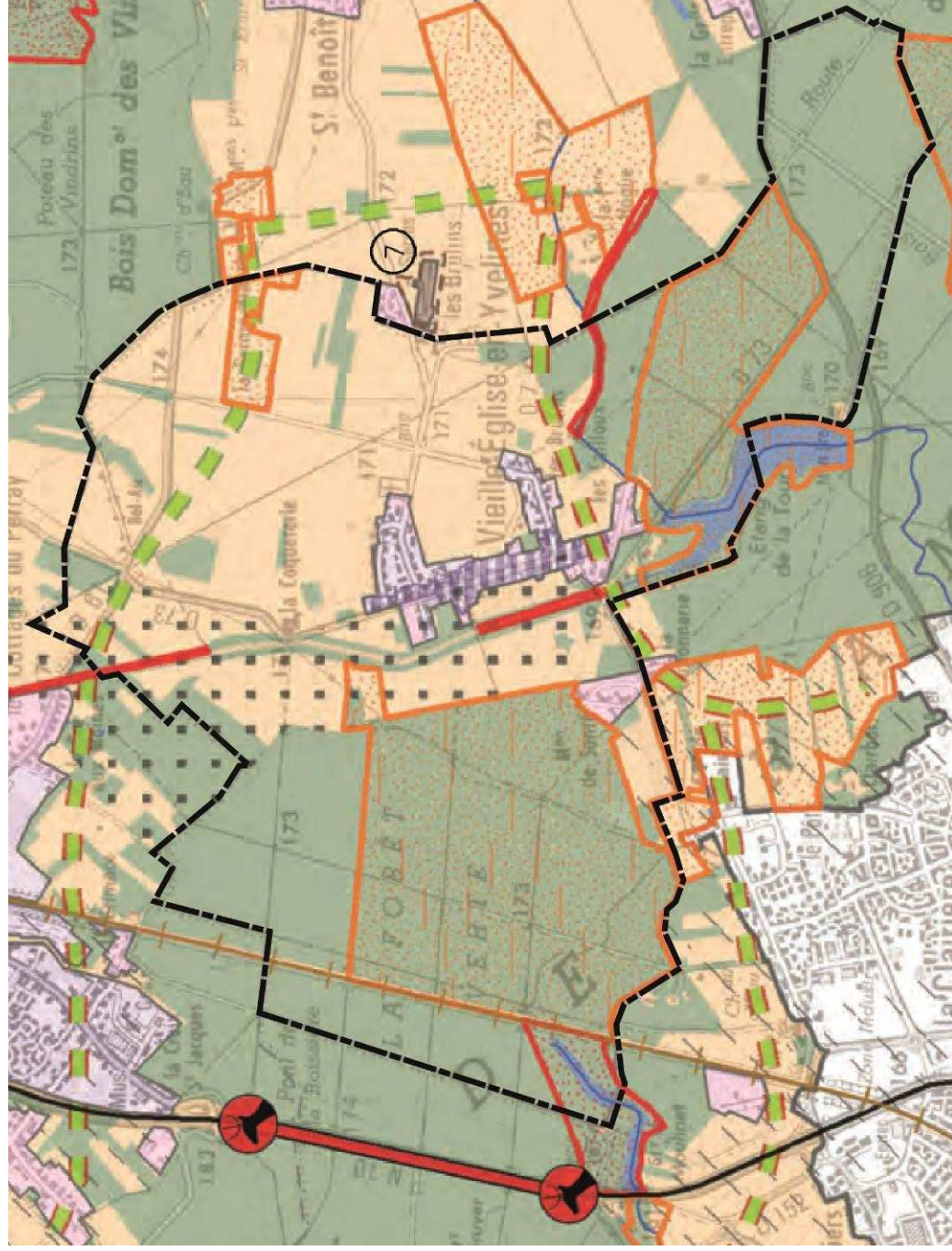
Le périmètre du parc. Source : <http://www.parc-naturel-chevreuse.fr>

P.L.U. de la commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines – Diagnostic

Dans la commune de Vieille-Eglise, le Parc identifie, en plus des forêts, plusieurs sites porteurs d'objectifs spécifiques :

De nombreux sites apparaissent comme inconstructibles du fait des enjeux en termes de biodiversité et de préservation des espaces naturels dont ils font l'objet. L'espace urbain doit être densifié avec des possibilités d'« épaississement » du bourg, sur plusieurs petits sites de projets. Le centre historique du village est par ailleurs identifié pour la préservation des éléments patrimoniaux. Un corridor écologique est identifié : il traverse le territoire communal d'est en ouest, et particulièrement le territoire urbain. Il consiste à « aménager et restaurer des continuités herbacées fonctionnelles menacées ». Un autre corridor herbacé est identifié dans la partie nord du territoire. Le PLU devra prendre en compte les orientations du PNR.

2	Maintenir le socle naturel et paysager du territoire Maintenir les espaces naturels, agricoles, ruraux et fonctionnels - Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces - Préserver les paysages des espaces naturels - Convenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pertinence de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles Objectifs complémentaires : - Maintenir l'activité agricole (Objectif 23) - Maintenir l'activité agricole (Objectif 23)	24 35
2	Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés - Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas la mutation de l'état boisé des espaces naturels enrichis - Convenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pertinence de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles Objectif complémentaire : - Maintenir l'activité agricole (Objectif 23)	24
2	Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles - Veiller à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et des espaces mixtes (activités, équipements...) et optimiser la consommation d'espace des projets d'extension ou de création - Étudier les extensions et les nouvelles implantations au sein des périmètres d'étude - Optimiser la surface nouvellement consommée en ne dépassant pas les surfaces des périmètres de projet indiqués dans le tableau ci-contre (immobilisation possible à l'échelle intercommunale) * Pour les ZAC de la CCIL, 5 ha supplémentaires pourront être affectés au sein des périmètres d'étude - Améliorer l'intégration environnementale des espaces existants (seuls les espaces avec des projets potentiels d'extension sont figurés)	2 28
4	Améliorer l'intégration écologique et paysagère des grands axes de transports	4
5	Accompagner les espaces de loisirs (parcs, terrains de sports, bioparcours...) vers des aménagements et une gestion écologiques et paysagères. Objectif complémentaire : - Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des espaces urbains d'habitat et/ou agricoles (parcs, fermes, promenade de loisirs et de loisirs, pôles d'équipements publics...) - Voir Objectif 9	24 19 - 21 22
3	Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères Restaurer et préserver la trame verte en paysage - Préserver et aménager les continuités fonctionnelles de milieux ouverts herbacés - Aménager et restaurer des continuités herbacées fonctionnelles menacées - Maintenir et aménager les corridors grands forêts ouverts, les terres fonctionnelles - Étudier la faisabilité et mettre en place de nouveaux ouvrages de franchissement <i>La trame verte n'est que partiellement représentée</i>	6
5	Conservier la biodiversité fragile et/ou remarquable Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux à révéler - Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR) - Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologique commun (ZIEC) - Accompagner la gestion écologique et paysagère des corridors en activité et des projets de réaménagement des sites après cessation d'exploitation - Restaurer le potentiel écologique des corridors désaffectés Objectif complémentaire : - Préserver les cours d'eau à forte enjeu écologique et d'enjeu paysager - voir Objectif 3	12 6-7
9	Connaître, protéger et valoriser les patrimoines culturels Préserver le patrimoine bâti - Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des centres historiques des villages et bourgs - Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des manoirs, chalets isolés et/ou fermes (petits bonaires, promenade de loisirs et de loisirs, fermes urbaines...) - Préserver les fermes - voir Objectif 2	24 19 - 21 22 24 2



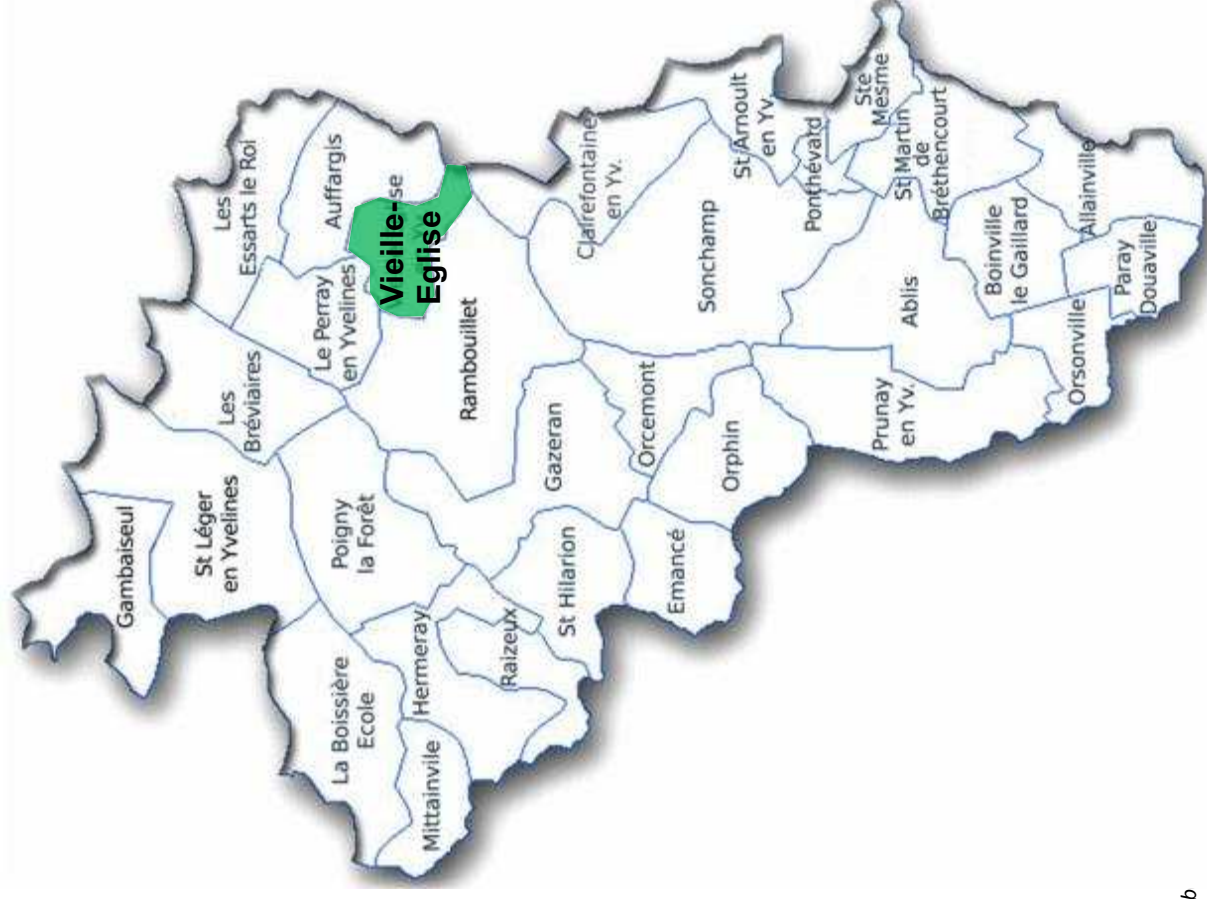
P.L.U. de la commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines – Diagnostic

Vieille-Eglise fait partie du **S.M.E.S.S.Y** qui a pour objet l'élaboration, l'approbation et le suivi du SCOT Sud Yvelines

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.

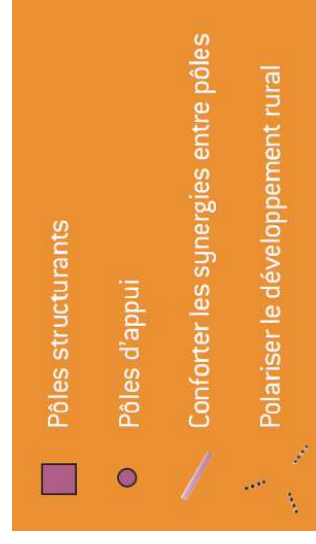
Il est prévu que le SCOT soit approuvé suite à l'entrée en vigueur du nouveau SDRIF.



Le SDADEY : Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement des Yvelines

Le territoire communal est localisé entre le « pôle structurant » de Rambouillet et le « pôle d'appui » du Perray-en-Yvelines pour le développement économique et résidentiel de la couronne rurale et de sa frange périurbaine

Tout comme le projet de SDRIF 2013, la logique du SDADEY vise une polarisation du développement rural sur les pôles d'appui les plus proches.



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. ANALYSE URBAINE

L'histoire de la commune

L'occupation humaine sur le territoire est attestée depuis le Mésolithique. Des vestiges de fonderies gallo-romaines ont été découverts à proximité de l'étang de la Tour, site classé, qui est aménagé au XVIII^{ème} siècle pour conduire l'eau de l'Eure jusqu'à Versailles. De Vetus-Monasterium, nom que l'on retrouve en l'an 711, puis dans la charte de Pépin le Bref en 768 qui fait don du village et de la forêt d'Yveline à la basilique de Saint-Denis, à Vieille-église vers 1694, en passant par Vetus-Eclesia dans les années 1200, le village a changé de nom plusieurs fois.

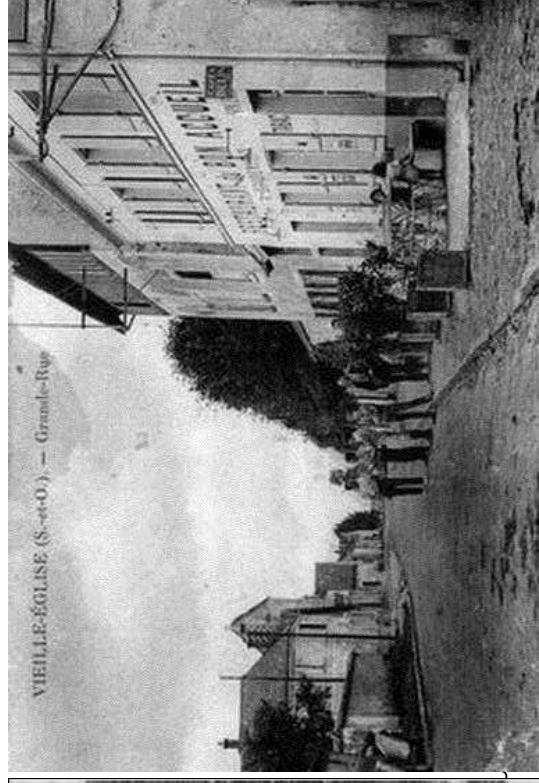
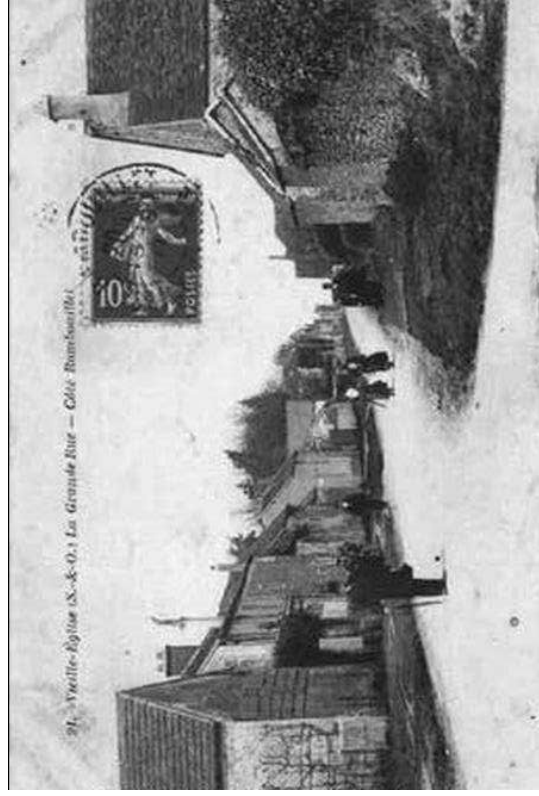
Ce n'est qu'en 1939 qu'il est devenu "en Yvelines", donc bien avant la création du département (1968).

Les terres de Vieille-Eglise ont appartenu successivement à l'Abbaye de Saint-Denis puis aux seigneurs de Montfort et ensuite à la famille d'Angennes.

La forêt a été en partie défrichée au moyen-âge, mais il y avait probablement de vieilles implantations romaines sur d'autres sites de la région.



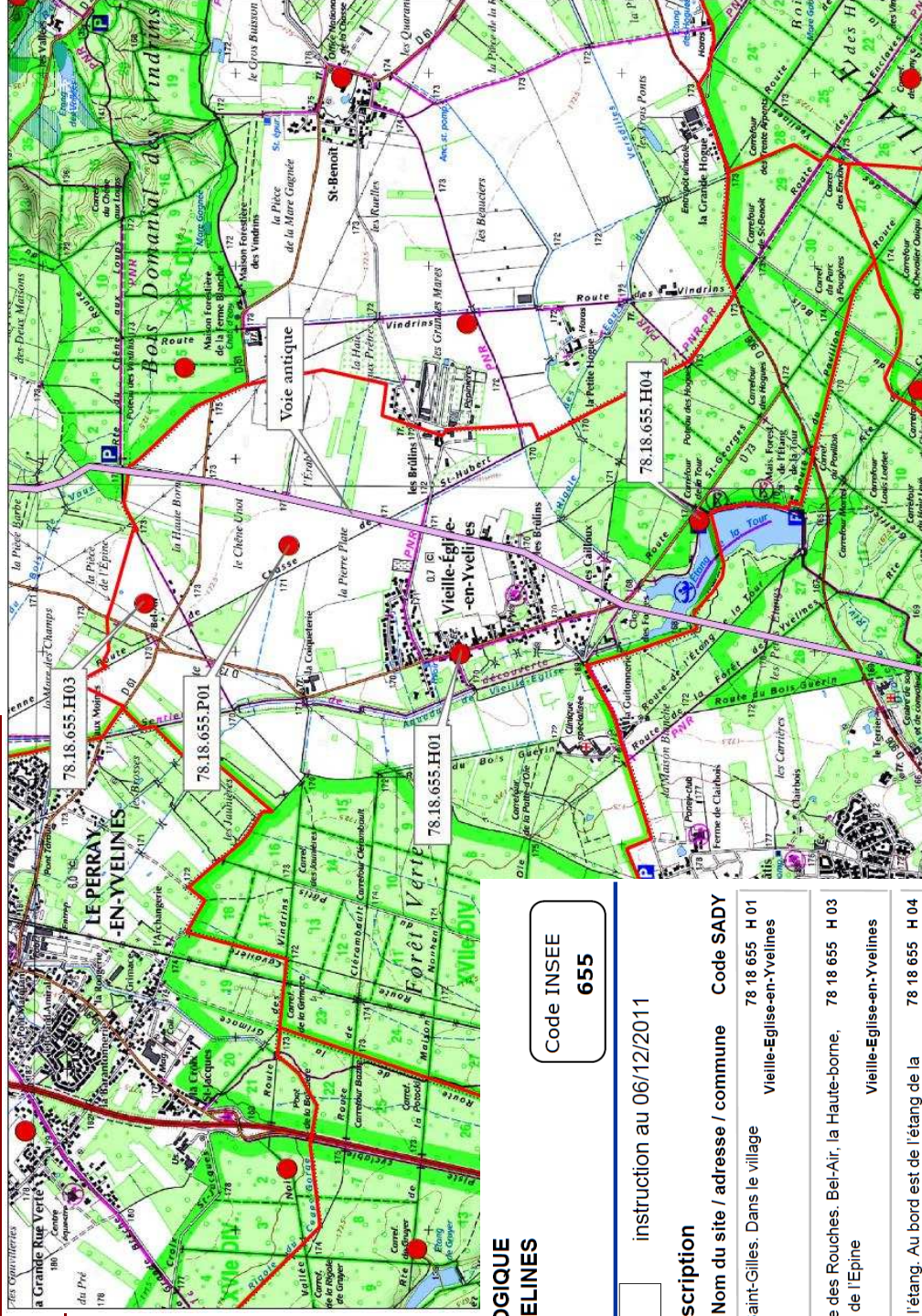
Carte de Cassini
vers 1760



1 – Les étapes de l’urbanisation

Archéologie

Cinq sites archéologiques sont repérés sur un axe nord à proximité de la RD 73. Mis à part la voie antique et l’église paroissiale localisés dans le milieu urbain, les autres sites sont localisés dans le milieu rural. Il n’y a donc, a priori, pas de contrainte pour les sites d’urbanisation future.



INVENTAIRE ARCHEOLOGIQUE DU DEPARTEMENT DES YVELINES

Code INSEE
655

PLAN LOCAL D'URBANISME

instruction au 06/12/2011

Porter à connaissance - Découvertes proposées à l'inscription

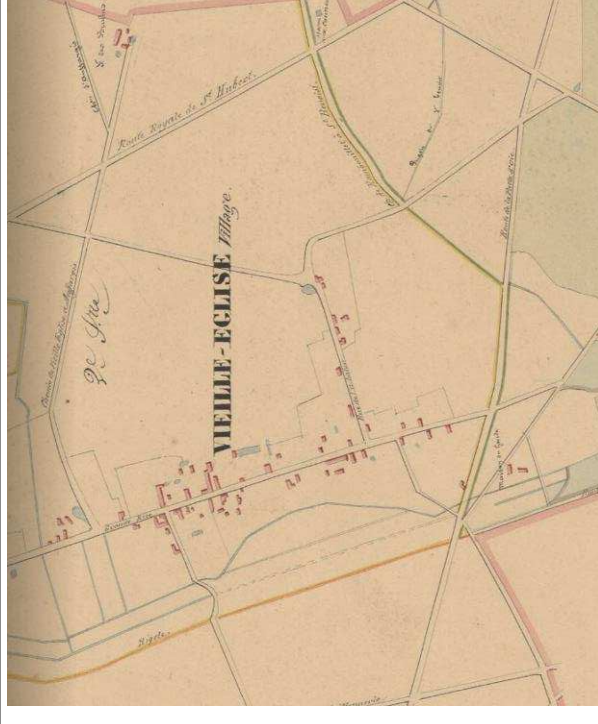
Description succincte	Datation	Nom du site / adresse / commune	Code SADY
Eglise paroissiale	Moyen Age	Eglise Saint-Gilles. Dans le village	78 18 655 H 01 Vieille-Eglise-en-Yvelines
Chapelle	Moyen Age	Chapelle des Rouches, Bel-Air, la Haute-borne, la Pièces de l'Epine	78 18 655 H 03 Vieille-Eglise-en-Yvelines
Château-fort	Epoque moderne	Tour de l'étang. Au bord est de l'étang de la Vieille Tour	78 18 655 H 04 Vieille-Eglise-en-Yvelines
Industrie lithique : débitage et outillage	Mésolithique Préhistoire	Le Chêne Unot. Au nord-est de la Coquette	78 18 655 P 01 Vieille-Eglise-en-Yvelines

Vers 1830

Sous l'Empire et la Restauration, Napoléon, puis Napoléon III font édifier des pavillons de chasse aux abords de l'étang de la Tour. La commune est traversée par une ancienne route de chasse.

Le village rue est clairement identifié. Il s'étend du nord au sud le long de la route départementale.

A partir du XVIIIème siècle, lors des travaux d'hydraulique entrepris pour alimenter les jeux d'eau de Versailles, ont été façonnés d'importants ouvrages (aqueducs, ponceaux...)



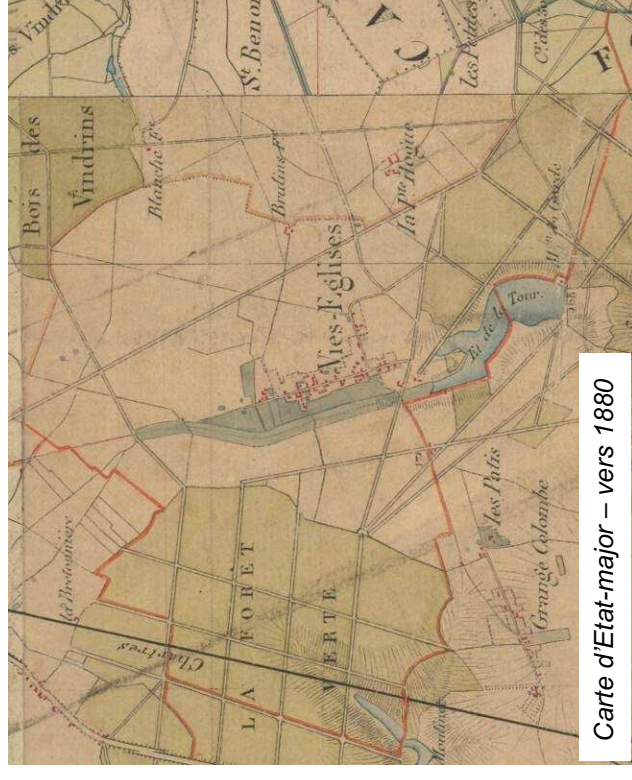
**Extrait du cadastre
Napoléonien – vers 1830**

Vers 1880

Le village rue gagne en épaisseur.

La ligne de chemin de fer a été créée en 1849.

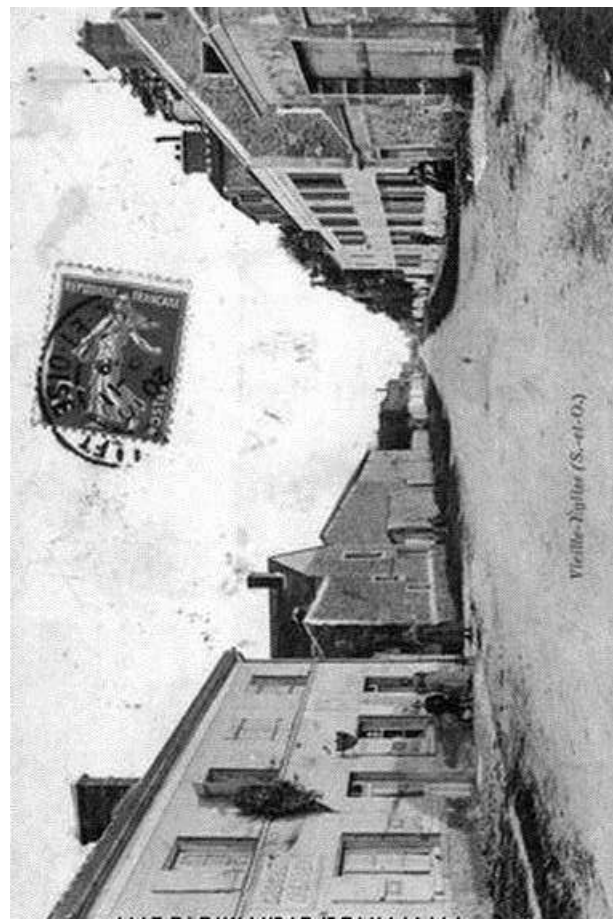
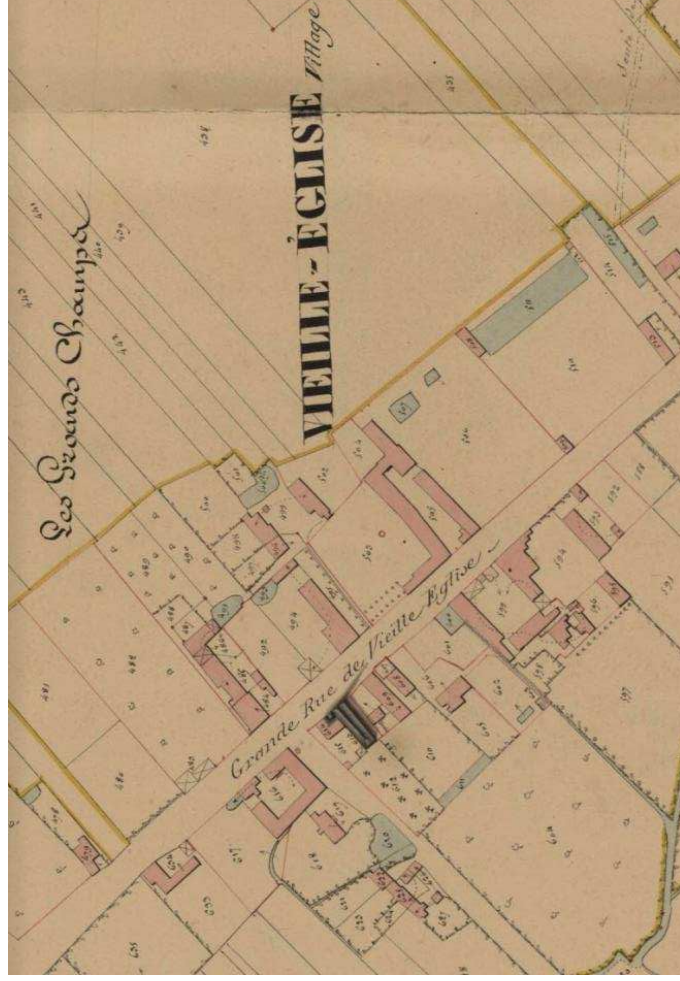
Un pavillon forestier typique près de l'étang de la Tour.



Carte d'Etat-major – vers 1880

Patrimoine bâti

Une grande partie du patrimoine bâti traditionnel est conservée dans le village rue. Des maisons bourgeoises ainsi que quelques maisons en meulrières sont présentes et confèrent à l'ensemble du village une homogénéité bâtie remarquable (anciennes carrières de meulière sur la commune).
Les vieux murs assurent un lien entre les éléments patrimoniaux.



Une partie du patrimoine bâti est référencé dans l'ouvrage « Le patrimoine des communes de France, Flohic Edition, Yvelines ». Sont ainsi référencés :



- **L'Eglise Saint-Gilles** (1561...). Ce monument dont la construction débute en 1561 est réalisé en meulière et en grès. L'église remplace une ancienne chapelle disparue. Jusqu'au XVIIe siècle, Vieille-Eglise n'est pas une paroisse mais une chapelle dépendante de la paroisse du Perray.

- **Le presbytère-école** (vers 1830). Ce bâtiment réalisé en pierre est enduit et construit à l'emplacement de l'ancienne nef de l'église, pour loger un vicaire du Perray-en-Yvelines, paroisse dont dépendait Vieille-Eglise. A partir de 1835 le rez-de-chaussée du presbytère est occupé par l'école, logée auparavant dans la maison du maire. Elle y demeure jusqu'à la construction d'une nouvelle école au début du XXème siècle.

- **L'aqueduc** (1685). Dès le début de son règne personnel, Louis XIV se préoccupe de l'alimentation en eau du domaine de Versailles. A partir de 1674, les relevés topographiques de l'abbé Picard, inventeur du niveau à lunette, permettent l'établissement d'un réseau de rigoles et d'aqueducs destinés à recueillir les eaux de pluie, équipé d'étang et de réserves afin d'assurer un débit régulier. Cet ensemble pouvait acheminer jusqu'à 13 000 m³ d'eau à Versailles en une journée. D'autres projets étaient destinés à détourner les eaux de l'Eure. Ils sont interrompus en 1688 par les débuts de la guerre de la Ligue d'Augsbourg. L'étang de la Tour et le départ du « grand lit de rivière », conçu par les ingénieurs Farine, hydrauliciens venus d'Italie constitue l'extrémité occidentale de ce dispositif. Le réseau fonctionne uniquement par gravité. Peu après la sortie de l'étang de la Tour, la rigole devient un aqueduc creusé en sous-sol sur 660 m de long à 4 mètres de profondeur. Le souterrain réalisé en meulière mesure 2,80 m de haut et sa pente est de 0,24 m par kilomètre.



- **La ferme de la Quoiqueterie** (XIXème siècle). Cette ferme, dont les bâtiments sont répartis autour d'une large cour, est l'une des deux exploitations agricoles encore en activité sur le territoire communal. Le nom même du lieu, longtemps orthographié avec deux « t », dérive d'une onomatopée évoquant soit les pépiements qui s'échappent d'une ferme dans laquelle sont élevées des volailles, soit le tic-tac d'un moulin à vent. Vieille-Eglise compte plusieurs fermes anciennes qui témoignent des activités agricoles traditionnelles, l'élevage et la production de fourrage. L'élevage du faisan et de la perdrix était particulièrement important au début du XXème siècle.

- **Maison et son parc** (fin du XIXème siècle). Cette maison à étage, à façade blanche, abrite les demeures de plusieurs familles. Elle borde un parc à l'anglaise de plusieurs hectares. De nombreux arbres, parmi lesquels quelques sujets rares, constituent une petite forêt close de murs.



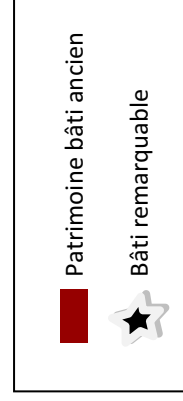
- **Mairie-école** (Fin du XIXème siècle). A partir de 1875, la sous-prefecture de Rambouillet exige que les anciennes écoles, souvent trop petites et quelquefois insalubres, soient remplacées par de nouveaux bâtiments. Cette mairie-école est construite à l'emplacement d'une ancienne ferme, dont les pierres sont réemployées pour bâtir le nouvel édifice.

Et divers petits patrimoines bâtis parmi lesquels la chapelle funéraire Carrey ou encore la croix en Fonte.

Le patrimoine vernaculaire

Cette partie s'appuie largement sur l'inventaire du patrimoine vernaculaire de Vieille-Eglise-en-Yvelines réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

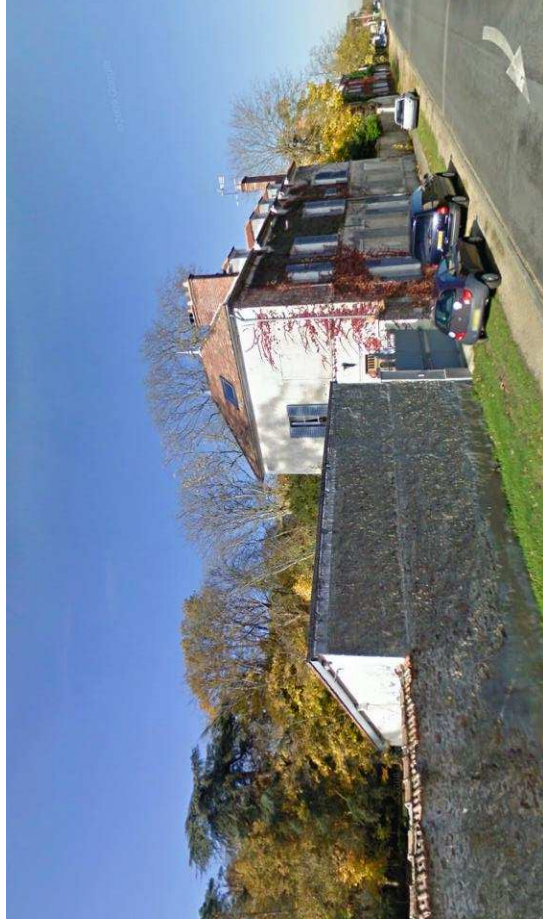
Une partie importante du bâti rural traditionnel est constituée d'anciennes fermes et de maisons bourgeoises à l'alignement sur la route de l'Étang de la Tour. Ces différentes constructions constituent le patrimoine rural de la commune, aussi, elles doivent être préservées et mises en valeur dans l'avenir. Des recommandations architecturales pourraient s'appliquer à ces constructions, dans le respect des orientations du parc naturel régional. L'objectif demeure que ce patrimoine riche et conservé, ne subisse pas de transformation dommageable irréversible (crépi, couleur, volets, création de fermetures ou d'ouvertures, proportion) particulièrement pour la façade sur rue.





Le XIXème siècle

L'urbanisation du bourg se poursuit, principalement sous l'impulsion du développement résidentiel. Les maisons résidentielles du XIX ème siècle s'accompagnent souvent de parcs paysagers.



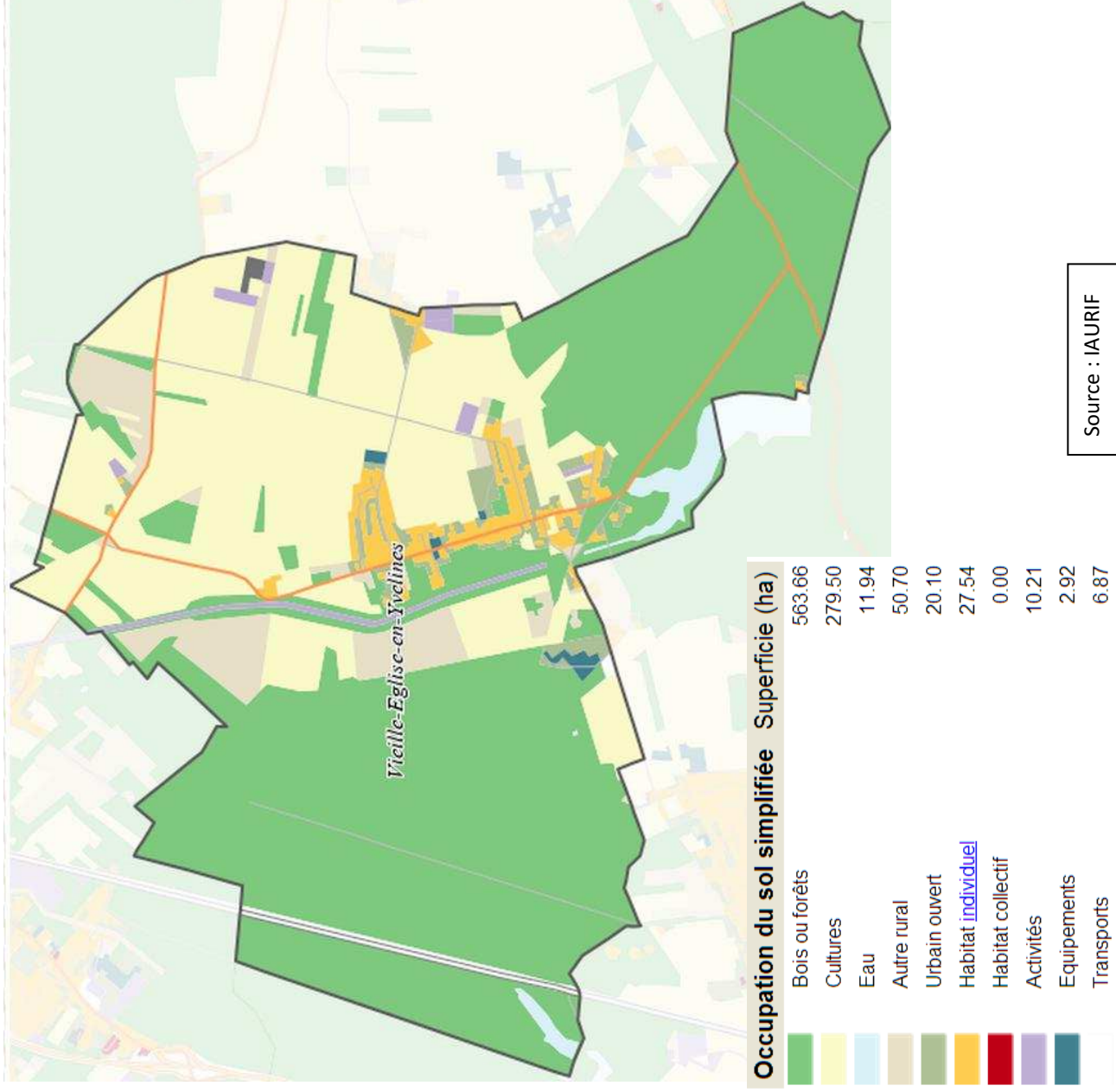
Le village d'aujourd'hui

Superficie communale : 975 ha

93% du territoire sont occupés par des espaces naturels : espaces forestiers (58%), agricoles (29%) et autres naturels (6%).

Peu d'infrastructures routières et ferroviaires (moins de 1% du territoire).

L'urbanisation, majoritairement sous forme résidentielle (maisons individuelles avec jardin), ne représente que 5 % du territoire.



L'occupation des sols : évolution 1999 / 2008

Le bilan de la consommation des espaces entre 1999 et 2008 révèle de très faibles évolutions.

Mis à part le différentiel entre les espaces agricoles et les cultures sur des proportions équivalentes (lié à une évolution du mode de calcul statistique), les espaces occupés par l'habitat individuel ont progressé de 0,8 ha. On compte 2 ha supplémentaire pour les activités et une légère diminution des espaces liés aux équipements, de l'ordre de 0,9 ha.

(ha)	1999		2008		Evolution
Espaces naturels (bois et forêts, eau, autre rural)	582,61	59,8%	626,30	64,3%	4,5%
Cultures	322,44	33,1%	279,50	28,7%	-4,4%
Urbain ouvert	20,21	2,1%	20,10	2,1%	0,0%
Habitat individuel	26,76	2,7%	27,54	2,8%	0,1%
Activités	8,19	0,8%	10,21	1,0%	0,2%
Equipements	3,80	0,4%	2,92	0,3%	-0,1%
Transports	6,87	0,7%	6,87	0,7%	0,0%
Chantiers	3,70	0,4%	1,14	0,1%	-0,3%
TOTAL	974,58	100 %	974,58	100 %	0

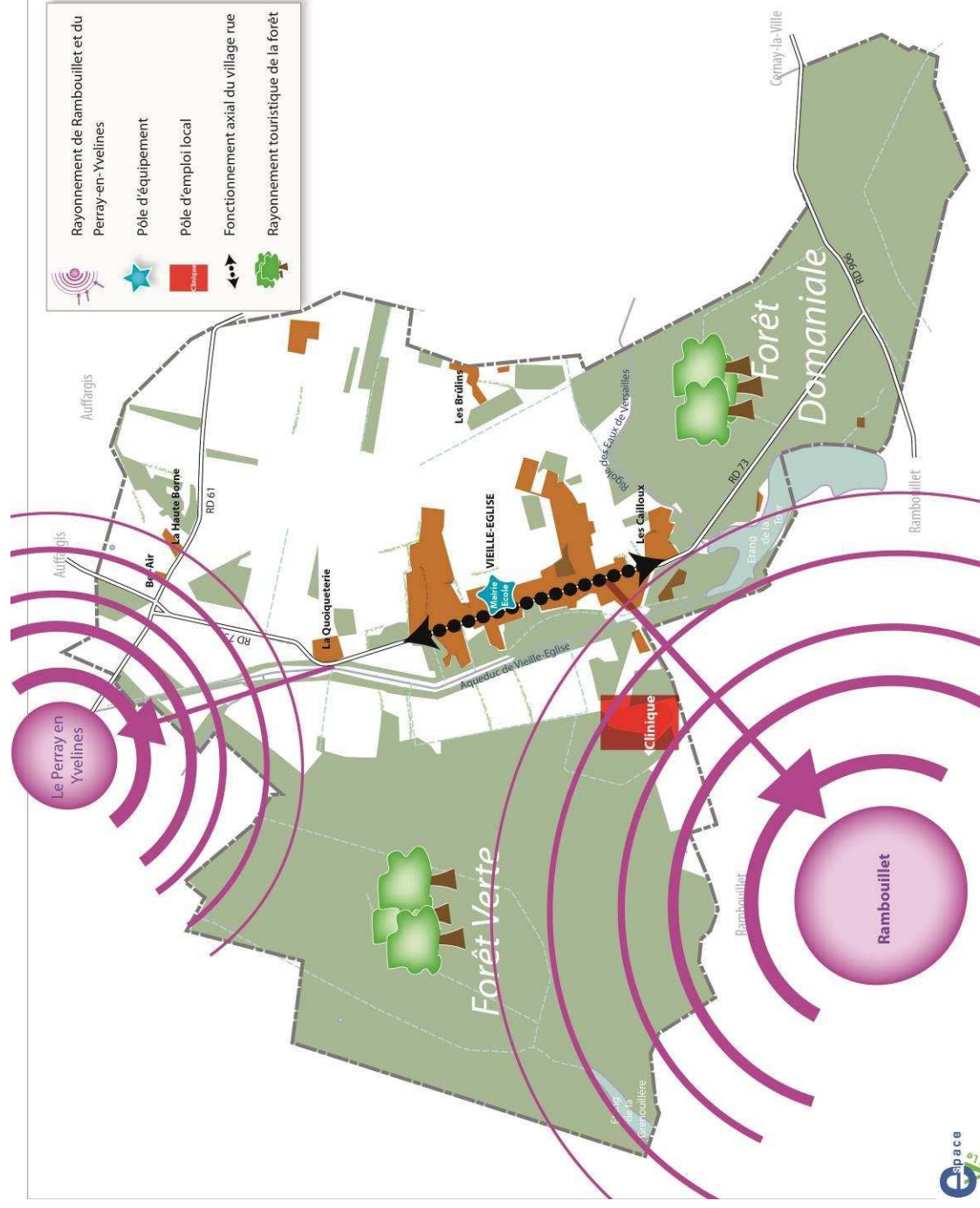
2 – Présentation du territoire communal

Le fonctionnement urbain à l'échelle intercommunale

La commune tire parti de sa position entre deux communes rayonnantes malgré leur taille différente : Rambouillet (26 000 habitants) et Le Perray-en-Yvelines (6 400 hab.) du point de vue de l'emploi, des équipements, commerces et services, mais aussi associations, etc.

La clinique d'Yveline est un pôle d'emploi majeur à l'échelle communale.

Une importance de la forêt et de l'étang de la Tour en tant qu'entité naturelle et touristique.



Le fonctionnement urbain

Vieille-Eglise est un village rue traditionnel à l'urbanisation linéaire le long de la route de l'Étang de la Tour.

La « centralité » est générée par les équipements (Mairie, école et église). Les équipements autour du centre de loisirs et les équipements sportifs et de loisirs créent une seconde centralité secondaire. L'étalement en distance entraîne des difficultés à discerner un véritable cœur de village. (absence de place publique ou de marqueur de centralité, formes urbaines identiques le long du village rue, etc.).

Au sud, l'étang de la Tour est globalement très apprécié par les habitants comme pôle de loisir et de détente, en lien avec le milieu urbain proche. Le SMAGER (Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion des Etangs et Rigoles) est chargé de sa gestion. L'étang de la Tour est très touristique en été (pêche, randonnée, canoë...) mais sa fragilité écologique contraint le développement touristique : le point d'équilibre est atteint.

Enjeux : faut-il affirmer un espace de centralité ou conserver les caractéristiques du village rue ?



Le Bâti



L'implantation du bâti fait clairement apparaître la RD 73 (route de l'étang de la Tour), principal axe de desserte de la commune, ainsi que l'organisation de type village-rue. L'épaisseur du village est très réduite, du fait de la proximité immédiate de la forêt.

Il n'y a pas d'élargissement, pas de place publique le long de cette rue, ce qui renforce la linéarité. Cette rue est bordée par les principaux édifices publics, école, mairie, église. Peu de présence d'ouvertures latérales, si ce n'est les lotissements réalisés durant les années 1970 / 1980, prenant le nom de « clos ».

A partir du cœur de bourg relativement dense, le bâti reste structuré sur le linéaire,

Bien que de tailles et de styles différents, les demeures du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle qui s'échelonnent le long de la rue contribuent à l'image d'un passé de villégiature, à l'ombre de vastes parcs boisés. Du style néo-régional à colombages ou petit château, elles ont évolué vers l'adaptation « grand modèle » du style « Île-de-France ».

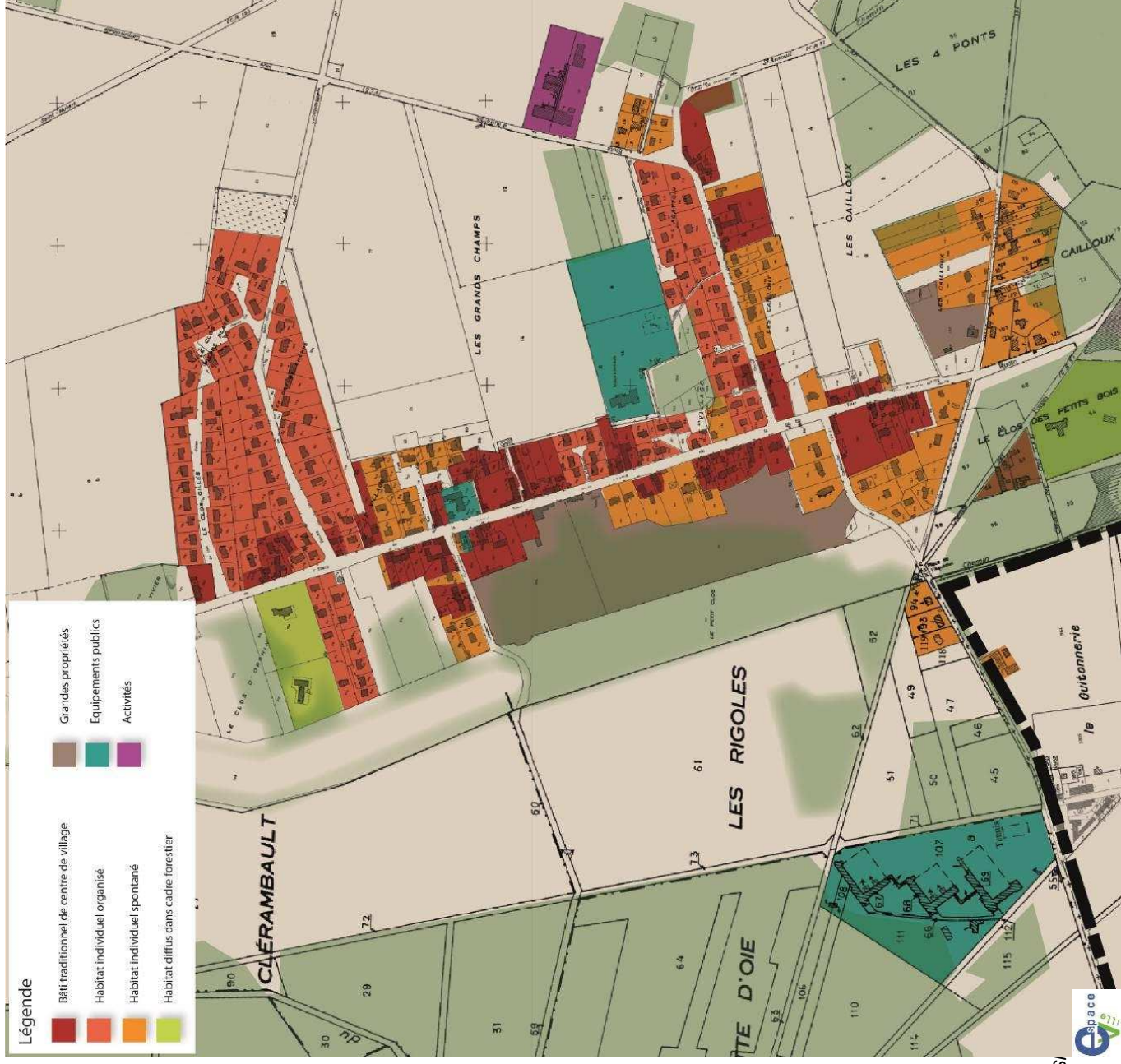
Un aspect très soigné se dégage des constructions, des espaces publics et de l'entretien des éléments végétaux.

Les entrées de village sont marquées par l'agriculture au nord et à l'est, le couvert forestier au sud à proximité de l'étang de la Tour, et à l'ouest depuis Rambouillet.

3 – Les formes urbaines

La commune est caractérisée par des formes urbaines variées qui sont détaillées dans les pages suivantes :

- Un bâti ancien traditionnel dans le village, le long de la route de l'Étang de la Tour.
- Un ensemble pavillonnaire homogène avec jardins individuels le long des Clos Gilles, Clos de la Pierre Plate, route de Saint-Benoît, Clos d'Orpin, route d'Auffargis,
- Un habitat individuel spontané le long de la grande rue,
- Quelques grandes propriétés et habitats diffus dans un cadre forestier.



ESI

Le bâti ancien traditionnel

SITUATION :

Le bâti de centre-bourg traditionnel se situe principalement le long de la route de l'Étang de la Tour. Très visible, il participe fortement à l'identité communale.

- Les ensembles (anciens corps de ferme) sont bien conservés (organisation, gabarit, hauteur). Un ensemble de constructions a été réhabilité (enduit, couleur des façades et volets).
- Des constructions récentes ont été réalisées dans le respect des gabarits et des couleurs d'origine du bourg.
- Toutefois, quelques constructions présentent des altérations / transformations qui dénaturent l'architecture d'origine (extension ou surélévation, création ou fermeture d'ouverture), dont l'aspect extérieur pourrait être amélioré

CARACTERISTIQUES :

Implantées à l'alignement de la voie publique ou en léger retrait de 2 à 3 mètres, les constructions constituent généralement un front bâti continu. C'est un habitat bas : R+C voire R+1+C en centre bourg. Les baies sont généralement plus hautes que larges. La toiture ne déborde pas des murs. Les murs sont en pierres apparentes ou enduits, généralement de couleur claire. Les volets sont en bois, le plus souvent peints en blanc ou dans des tons de vert et de brun. Le patrimoine bâti est valorisé par la qualité des espaces publics.

ENJEUX

- Les potentiels de mutation se limitent aux divisions des volumes en logements, aux extensions du bâti existant, ou aux constructions nouvelles en fond de parcelles.
- Pour des raisons paysagères et patrimoniales, protéger les ensembles bâtis et leur parc.
- Permettre la réalisation de travaux sur le bâti existant tout en conservant le caractère patrimonial ou historique de l'édifice.
- Favoriser les réhabilitations et l'amélioration de l'aspect extérieur des constructions.
- Faut-il donner des possibilités d'évolution : des extensions, des constructions nouvelles ? Sur des sites ciblés ?



Hauteur :

De R+1 à R+1+C

Parcelles de dimensions très variables en fonction de l'époque de construction et de la typologie agricole ou de villégiature

Implantation :

À l'alignement ou en léger retrait et sur les limites séparatives. Parfois à l'alignement en pignon sur rue.

Emprise :

Assez dense (environ 30 %)

Typologie rurale (présence de quelques corps d'anciennes fermes) avec une dimension patrimoniale



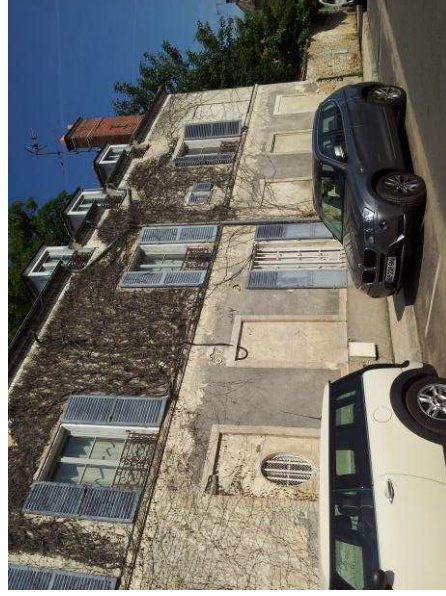
Grandes propriétés du XIXème siècle

SITUATION :

Elles constituent une part du patrimoine de la commune. Les constructions remarquables du XIXème siècle sont implantées le long de la route de l'Etang de la Tour, à proximité du massif forestier.

CARACTERISTIQUES :

La construction et son parc constituent un ensemble architectural et paysager remarquable.



Hauteur :
R+1+C

Très grande parcelles
(Plusieurs hectares)

Bâti patrimonial homogène

Implantation :
A l'alignement

Emprise :
Très peu dense
(Inférieure à 5 %)

ENJEUX

Quelle protection patrimoniale pour ces constructions remarquables et leur parc paysager ? La lisière forestière du massif de plus de 100 ha s'applique à ces propriétés. ESPACE VILLE – PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



Habitat individuel organisé

SITUATION

Vieille-Eglise compte quelques exemples de quartiers d'habitat individuel organisé. Ce sont les ensembles pavillonnaires homogènes avec jardins individuels des Clos Gilles, Clos de la Pierre Plate, route de Saint-Benoit, Clos d'Orphin, route d'Auffargis.

CARACTERISTIQUES

Ces ensembles se caractérisent par un bâti pavillonnaire homogène, implanté sur un parcellaire régulier. Les parcelles sont de taille moyenne, de l'ordre de 900 m². Les habitations sont desservies par une voie qui peut être en impasse, empruntée essentiellement par les résidents. Le bâti est implanté en léger retrait de la voie.

ENJEUX

Quelle évolution pour l'avenir :

- Une protection des jardins ?
- Une évolution douce du bâti existant ?



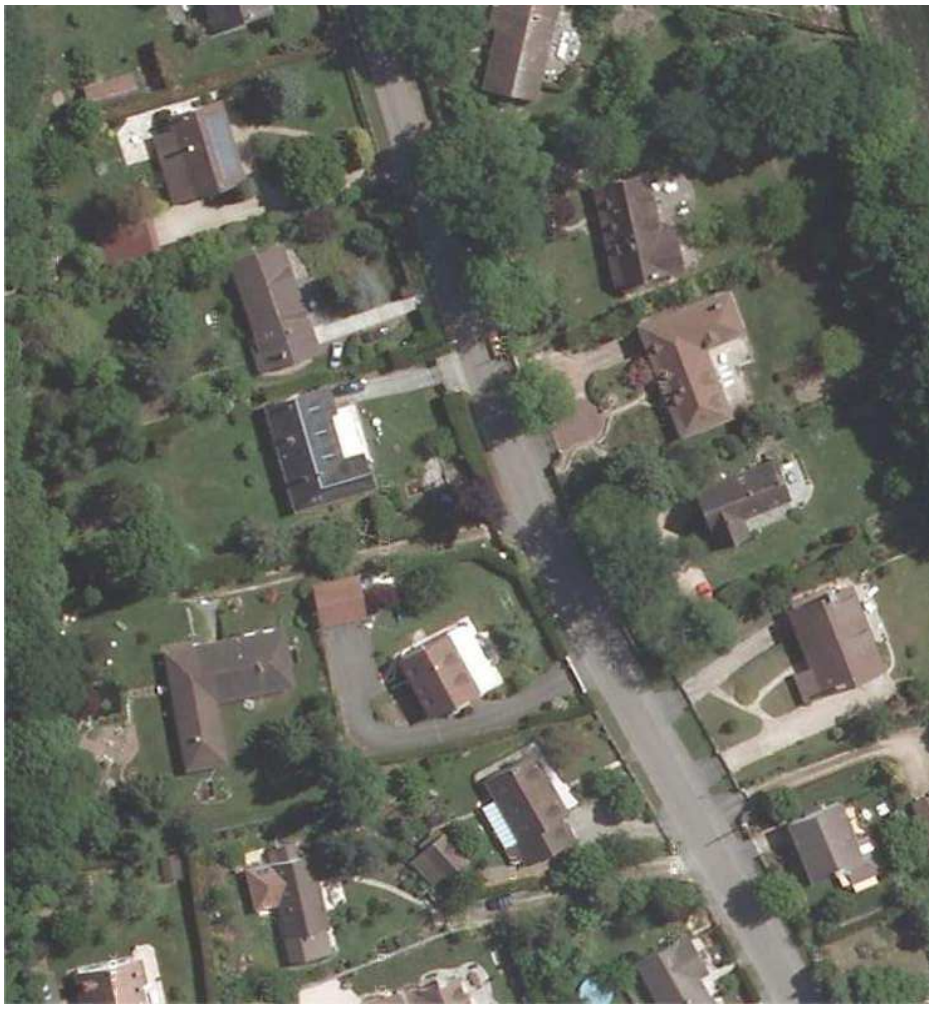
Hauteur :
R+C

Parcelles moyennes
(environ 800 à 1000 m²)

Homogénéité des formes urbaines
et du bâti.

Implantation :
En retrait des limites

Emprise :
Peu dense : environ 20%



Habitat individuel spontané

SITUATION :

Cet habitat, de formes architecturales variées, est représenté de manière ponctuelle dans la commune de Vieille-Eglise.

CARACTERISTIQUES :

Il est essentiellement constitué de maisons édifiées au début du 20^{ème} siècle, voire dans les années 1960-1970.

L'implantation des maisons en retrait de la voie, entourées de jardins, est caractéristique de l'habitat individuel spontané des années 1970. Les clôtures assez disparates, sont composées d'un mur pour les plus anciennes, d'un mur surmonté d'une grille à partir du 19^{ème} siècle.



Hauteur :

De R+C à R+1+C

Grandes parcelles (en moyenne 1 500 m²)

Implantation :

En retrait.

Hétérogénéité du bâti.

Emprise :

Peu dense
(environ 15%)

ENJEUX

Quelle évolution pour l'avenir :

- Une protection des jardins ?
- Une évolution douce du bâti existant ?
- Une évolution plus marquée, extension, accueil de nouveaux logements?



L'habitat diffus en milieu forestier

SITUATION :

L'habitat diffus sur de grandes parcelles est souvent situé en lisières de forêts. Ces propriétés sont peu nombreuses à Vieille-Eglise. On les retrouve principalement au Nord et au Sud du territoire urbanisé.

CARACTERISTIQUES :

Le bâti est diversifié. Il s'agit de maisons récentes sur la partie nord du bourg, plus anciennes dans le sud. La disposition éloignée des limites séparatives et des voies d'accès rend parfois la construction peu visible depuis l'espace public.



Hauteur :
De R+C à R+1+C

Très grandes parcelles (environ 5 000 m²)

Implantation :
En retrait.

**Hétérogénéité du bâti. En général
bâti récent.**

Emprise :
Très peu dense
(environ 5 %)



4. Les sites potentiellement mutables

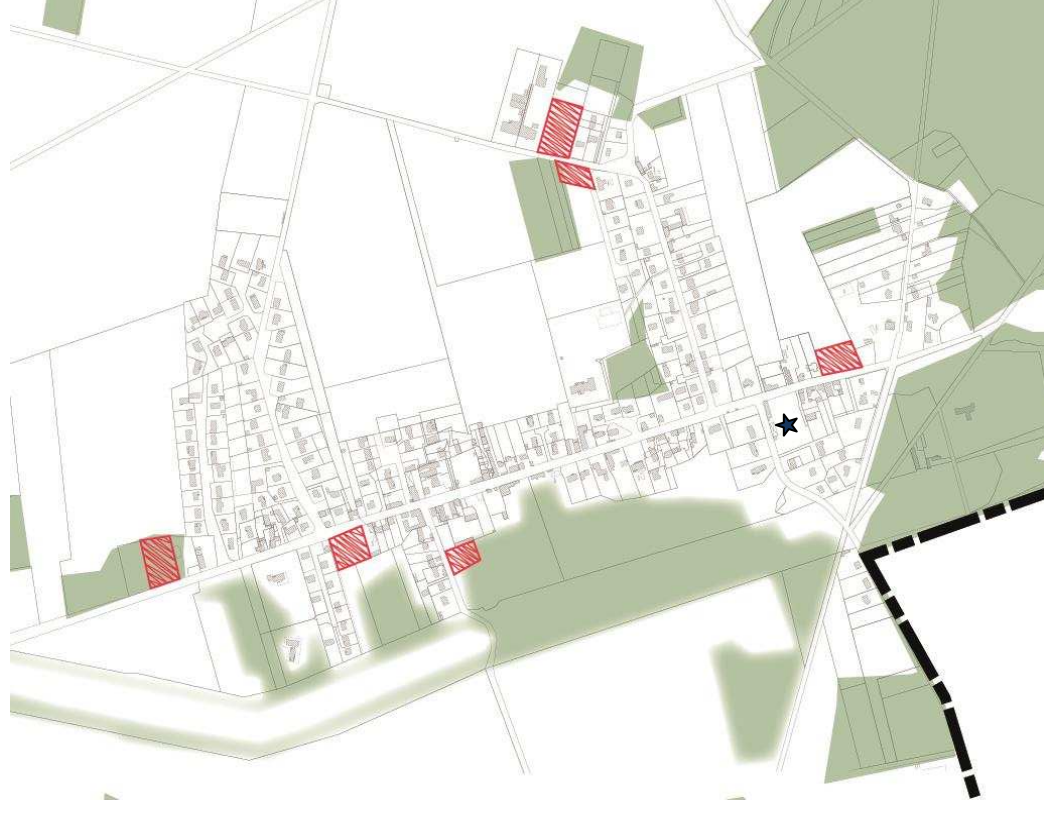
L'application des principes de la loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) conduit à privilégier la construction de nouveaux logements, mais aussi l'accueil d'activités ou d'équipements, sur des sites situés à l'intérieur de la zone urbanisée. La consommation d'espace agricole ou naturel doit donc être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années, une fois que les possibilités existantes à l'intérieur des zones urbaines, auront été utilisées, soit sous forme de densification des quartiers existants, soit sous la forme de renouvellement urbain sur des sites de projets bien identifiés. Par ailleurs sur les sites de projets, que ce soit en renouvellement urbain à l'intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d'extension retenus, les formes urbaines doivent être définies avec la recherche d'une certaine densité afin d'économiser la consommation de l'espace. A l'issue de cette démarche, toutes les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années, devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées. Cela correspond à l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles et de conserver un potentiel pour les besoins des générations futures.

Le village est ceinturé par des éléments naturels et agricoles qui forment aujourd'hui les limites de l'urbanisation :

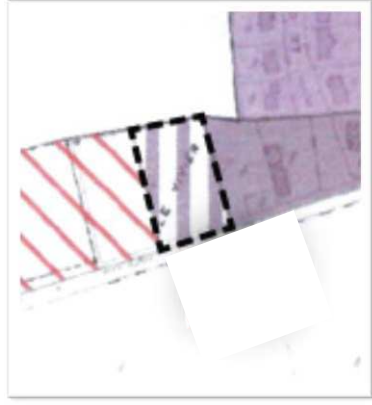
- le massif de Rambouillet à l'ouest,
- des terres agricoles cultivées au nord et à l'est,
- l'étang de la Tour et ses abords forestiers et paysagers au sud.

Un certain nombre de sites, de par leur situation sur le territoire (entrée de village, à proximité des équipements, dans le secteur urbain, en limite de l'espace urbain...) et leurs caractéristiques (terrains en friches, espace déqualifié, fond de parcelle...) sont identifiés comme secteurs potentiellement mutables dans les années à venir afin de répondre aux objectifs de développement. Ces sites potentiellement mutables pourraient permettre de diversifier l'offre de logements dans le village.

Avec l'aide du PNR, des sites ont été définis lors de l'élaboration du plan de parc en 2010. Ils sont reportés sur la carte ci-contre. Sont présentés successivement les 5 sites repérés par le PNR, puis le site repéré dans le cadre de l'étude PLU (étoile).



Les sites inscrits au « plan de parc » du Parc Naturel Régional

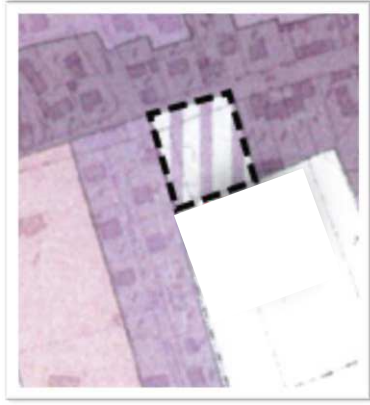


Zoom sur le plan de Parc



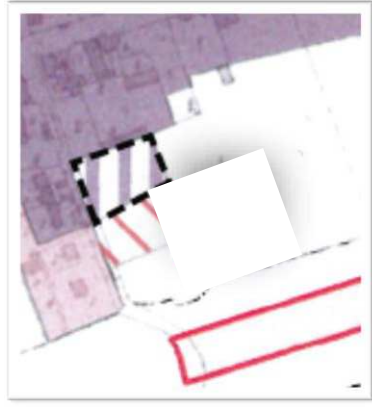
Zone présentant une friche arbustive en continuité nord du bourg



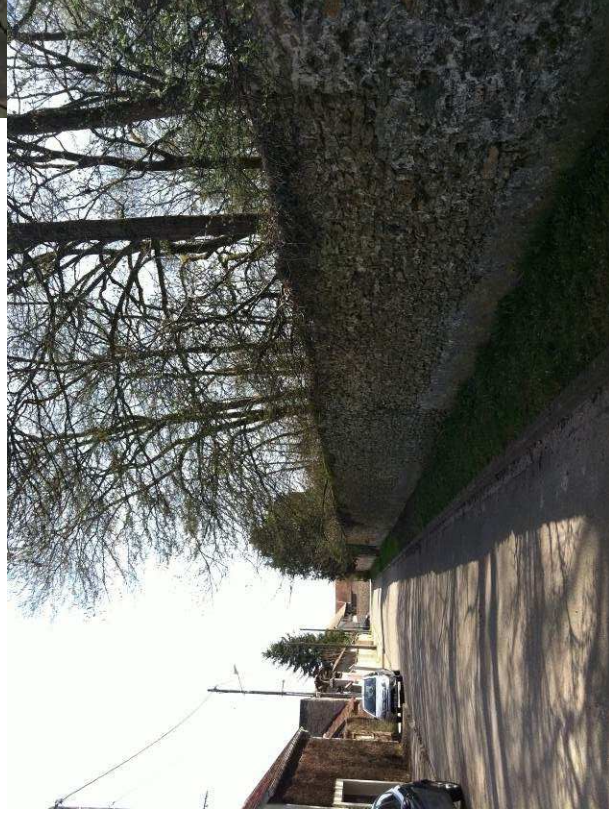


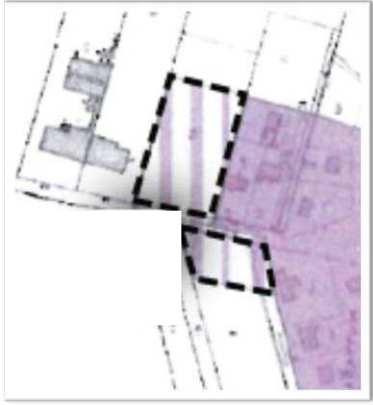
Zoom sur le plan de Parc





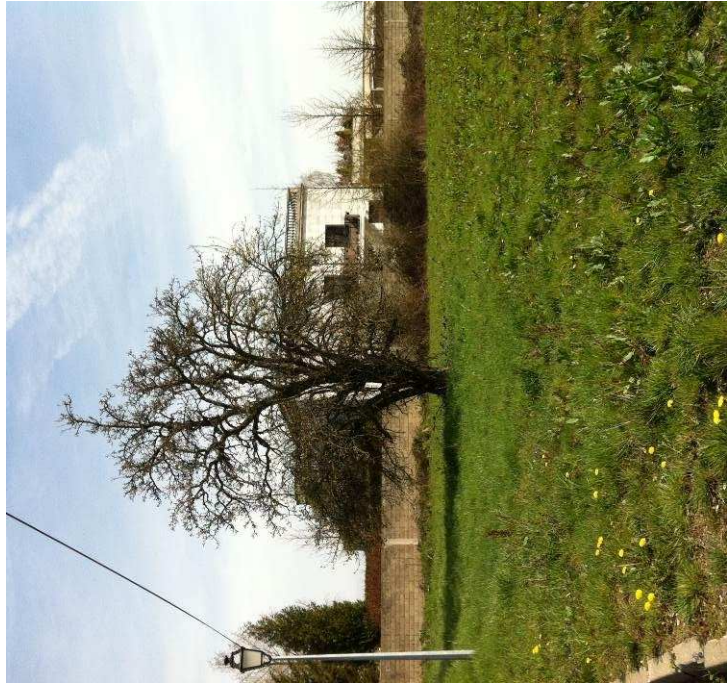
Zoom sur le plan de Parc

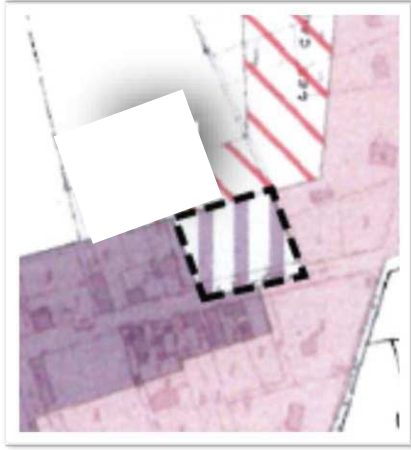




Zoom sur le plan de Parc

Entre la route d'Auffargis et le clos des Alouettes, deux sites totalisent le principal potentiel de mutation du territoire, à l'est de la zone d'équipements, en continuité urbaine.





Zoom sur le plan de Parc



Au sud de la Route de l'Étang de la Tour, une partie d'un pré situé en continuité des logements existants de part et d'autre pourrait permettre une mutabilité.



Autre site identifié

Route de Rambouillet



La cour de cette ferme est aujourd'hui utilisée pour les animaux. Il est opportun de s'interroger sur l'avenir de ce site afin d'encadrer son évolution éventuelle, dans une logique patrimoniale et de valorisation de l'actuel corps de ferme historique.



2. LES EQUIPEMENTS

1 - Les équipements publics



SITUATION :

Les équipements se situent quasi exclusivement d'une part, autour de la Mairie et de l'école, d'autre part, autour de la maison communale.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'un équipement public à proprement parler, la clinique d'Yveline est également un équipement important en terme d'offre médicale. Elle emploie une centaine de personnes.

2 - Les services aux habitants

Parmi les autres équipements et services publics ou privés, Vieille-Eglise bénéficie du bon niveau de service qu'offre la ville de Rambouillet. Sous-préfecture du département des Yvelines, Rambouillet est un pôle urbain du Sud Yvelines qui est doté de nombreux équipements et services publics et privés qui bénéficient aux communes environnantes : dans les domaines de l'éducation, de la formation, sportif, culturel, social... Vieille-Eglise est proche de Rambouillet qui est facilement accessible par la route de Rambouillet.

L'éducation :

Vieille-Eglise dispose d'une école qui regroupe la maternelle et l'élémentaire. L'école publique accueille tous les enfants du village de la maternelle au CM2.

A la rentrée 2012, l'école accueillait 44 enfants : l'évolution des effectifs ces 10 dernières années est une baisse régulière conséquente. (cf. p 56)

Pour le collège, la plupart des enfants de Vieille-Eglise vont au collège public Catherine de Vivonne de Rambouillet, et au lycée à Rambouillet. Le transport scolaire est assuré par la SAVAC.

Les équipements sportifs :

La commune comprend plusieurs équipements sportifs :

- un court de tennis,
- un terrain multisports,
- un terrain de pétanque,
- une aire de jeux,

Par ailleurs, les activités physiques et sportives sont pratiquées dans la maison communale, clos des Alouettes.

Les équipements :

- La commune dispose du bâtiment administratif de la mairie, dans le cœur du village.
- La bibliothèque municipale située 6 rue de la Ferme est ouverte trois jours par semaine.
- La salle communale peut accueillir 120 personnes.

Les services :

La commune apporte différents services aux habitants :

- dans le cadre scolaire : étude, surveillance du soir et restauration (4 jours par semaine à la cantine),
- dans le cadre extra-scolaire et périscolaire : accueil du soir et les mercredis et vacances scolaires au centre de loisirs,
- aide aux personnes en difficulté et/ou âgées : animation auprès des séniors (sortie des anciens) assuré par le centre communal d'action sociales (CCAS).

Le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) a été créé fin janvier 2005, il a pour mission d'intervenir au domicile des personnes âgées du territoire de la Communauté de communes, dont Vieille-Eglise fait partie. Il fonctionne toute l'année. Aides à domicile et auxiliaires de vie interviennent auprès des bénéficiaires de la prestation.



DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. LES HABITANTS

Remarque

Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est annuel. Une nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les huit ou neuf ans. Le présent chapitre s'appuie sur le recensement 2009.

Les résultats du recensement millésimé 2009 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors de l'enquête de recensement de 2008, puis des données actualisées en 2012.

1 - L'évolution de la population

Une augmentation de la population par paliers

La population municipale, qui sert de population de référence, est de 811 habitants en 2012.

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes sans abri et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire.

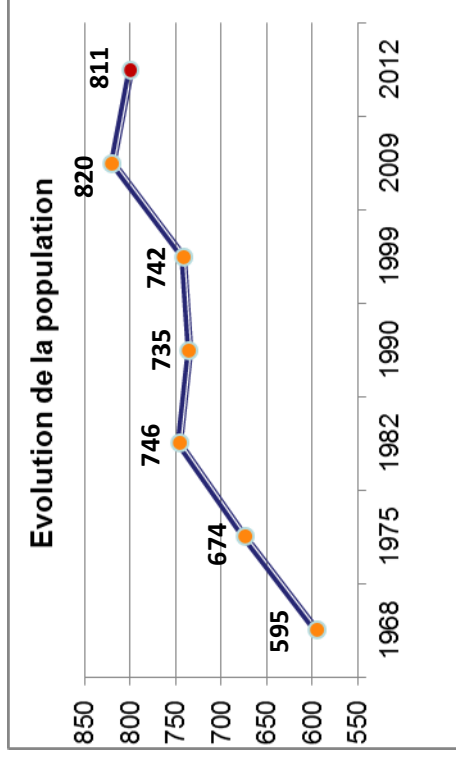
1^{ère} période : Une forte croissance démographique entre la fin des années 1960 et le début des années 1980, suivie d'une stabilisation de la population

Vieille-Eglise a connu une période de croissance démographique importante : + 13 % d'habitants supplémentaires entre 1968 et 1975, puis + 11 % entre 1975 et 1982. De 1982 à 1999, la population s'est stabilisée à environ 740 habitants.

2^{ème} période : Un regain démographique au cours de la décennie 2000, suivi d'une faible diminution de la population ces dernières années

A l'instar des années 1970, la population communale a connu une augmentation entre 1999 et 2009 : + 11 % au cours de cette décennie.

Ces dernières années, Vieille-Eglise a enregistré une faible diminution de sa population municipale, passée de 820 en 2009 à 811 habitants (- 1 %).



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009

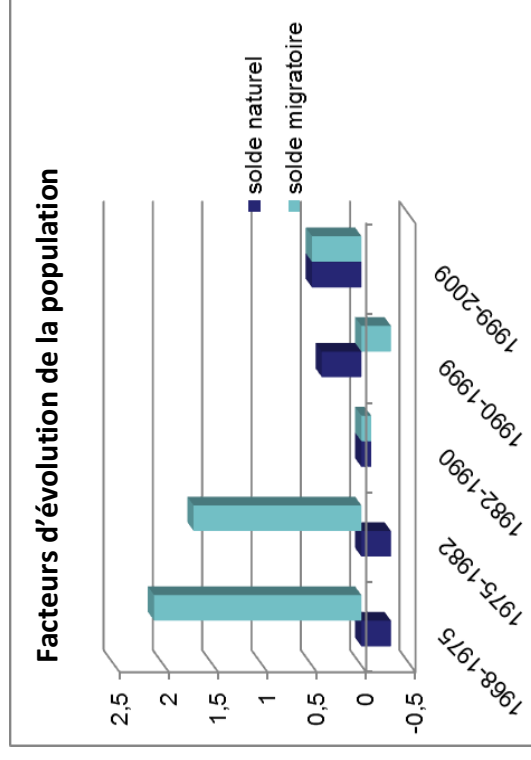
Les facteurs d'évolution de la population

La croissance de la population repose sur le solde migratoire

L'augmentation de la population peut être liée à deux facteurs : le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) et le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal).

Après avoir été fortement positif jusqu'au début des années 1980, **le solde migratoire est devenu négatif entre 1990 et 1999**, ce qui signifie que **davantage de personnes ont quitté Vieille-Eglise que d'autres sont venues s'y installer**.

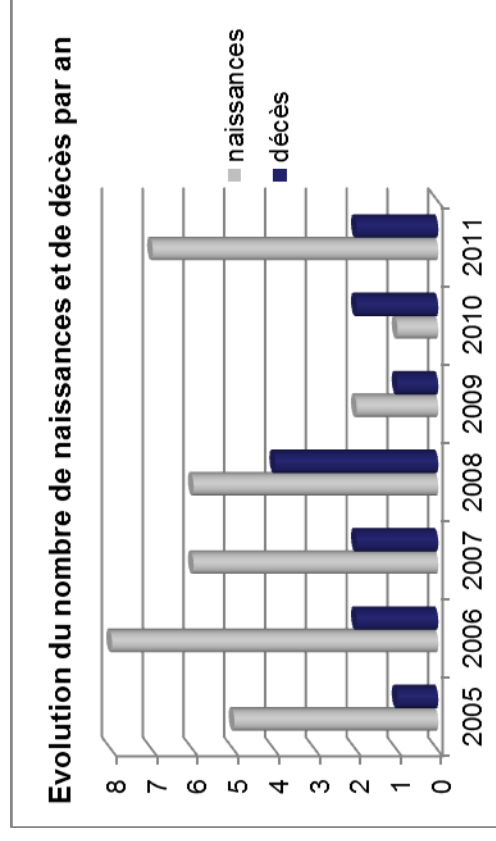
Les arrivées dans la commune sont généralement liées au rythme de constructions nouvelles. Lorsque celui-ci est important, les arrivées compensent les départs et le solde migratoire est positif. Si le rythme de construction n'est plus suffisant pour que les arrivées compensent les départs, le solde migratoire se fragilise comme cela est arrivé entre 1990 et 1999. Sur les quatre dernières années, le solde migratoire s'est redressé.



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009

A l'inverse de l'évolution du solde migratoire, **le solde naturel a progressivement augmenté depuis les années 1960** : il était négatif ou nul jusqu'à la fin des années 1980. A partir de 1990, le solde naturel est devenu positif (excédent du nombre de naissances sur les décès) pour arriver dans les années 2000 à + 0,5 % en moyenne par an.

Le nombre de décès relevés dans la commune est relativement faible en comparaison du nombre de naissances, ceci s'expliquant par la moyenne d'âge assez jeune de la population de Vieille-Eglise.



Source : INSEE RGP 2011

2 – La structure par âges de la population

Une structure par âge équilibrée

Une tendance au vieillissement de la population

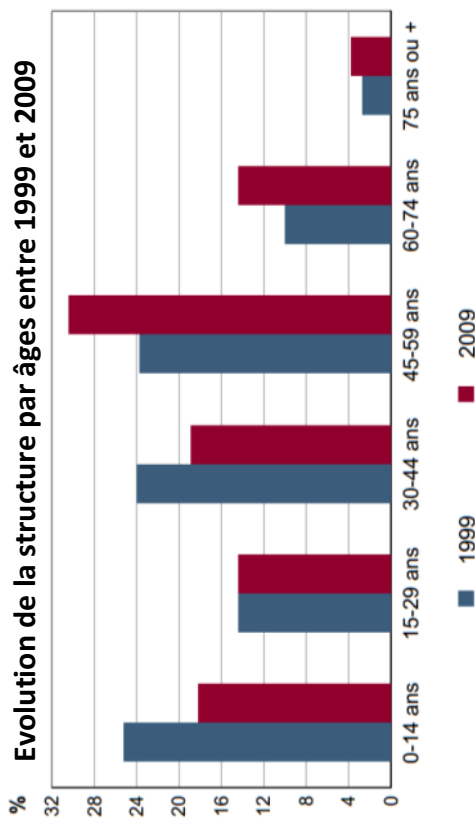
La population de Vieille-Eglise est relativement jeune. Les moins de 30 ans représentent environ 32 % de la population. Cette proportion est en baisse depuis 1999, en raison de la nette diminution de la part des jeunes de moins de 15 ans.

La tranche d'âge des 30-60 ans est la plus importante, elle représente environ 50 % de la population abbattienne, ce qui révèle une part significative de la population active. Par comparaison, la part des 30-60 ans est plus importante à Vieille-Eglise que dans les Yvelines (42 %) ou l'Ile-de-France (42 %).

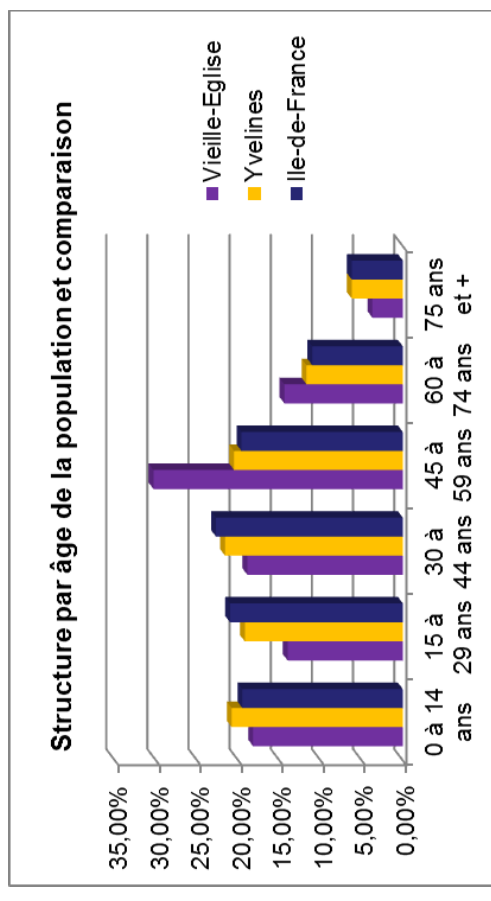
La commune compte actuellement une part non négligeable de personnes âgées de plus de 60 ans (environ 18 % de la population de la commune), part similaire à celle des Yvelines (18 %).

La commune présente néanmoins un faible taux de personnes de 75 ans et plus (environ 4 % des Abbatiens), dont la part a peu évolué au cours des années 2000.

A l'inverse, la part des personnes âgées de 45 à 75 ans a connu un accroissement assez net au cours de cette décennie. Associée à une diminution globale de la part des habitants âgés de moins de 45 ans, cette évolution démontre une tendance moyenne au vieillissement de la population abbattienne.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



Source : INSEE RGP 2009

Une diminution du nombre moyen de personnes par logement intervenue récemment

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,75 en 2009.

Ce taux demeure aujourd’hui élevé en comparaison des communes de même rang démographique du département des Yvelines. Il s’explique par la structure du parc de logements, constitué pour trois quarts de grands logements.

Ce taux s’est stabilisé pendant 25 ans, jusqu’à 2000, autour de 3,1 à 3,0.

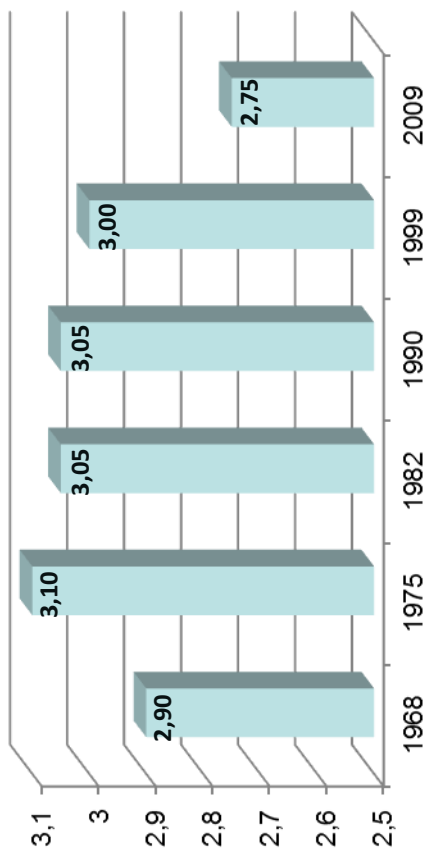
C’est à partir des années 2000 qu’il a connu une diminution, puisqu’il est passé de 3,0 en 2000 à 2,75 en 2009. Aujourd’hui cette baisse du nombre moyen de personnes par logement n’est pas propre à Vieille-Eglise, cette tendance étant particulièrement marquée en Ile-de-France. A titre d’exemple, les communes de même rang démographique affichent globalement depuis 2000 une tendance similaire à la baisse du nombre moyen de personnes par logement.

Ce fléchissement récent s’explique notamment par l’augmentation du phénomène de décohabitation, ainsi que par l’allongement de la durée de vie, faisant que davantage de personnes âgées se retrouvent seules dans leur logement et y résident plus longtemps qu’auparavant.

A Vieille-Eglise, on constate par exemple **un renforcement des ménages de petite taille** (1 à 2 personnes maximum) au détriment des familles avec enfant (s) qui restent toujours nombreuses mais dont la part diminue.

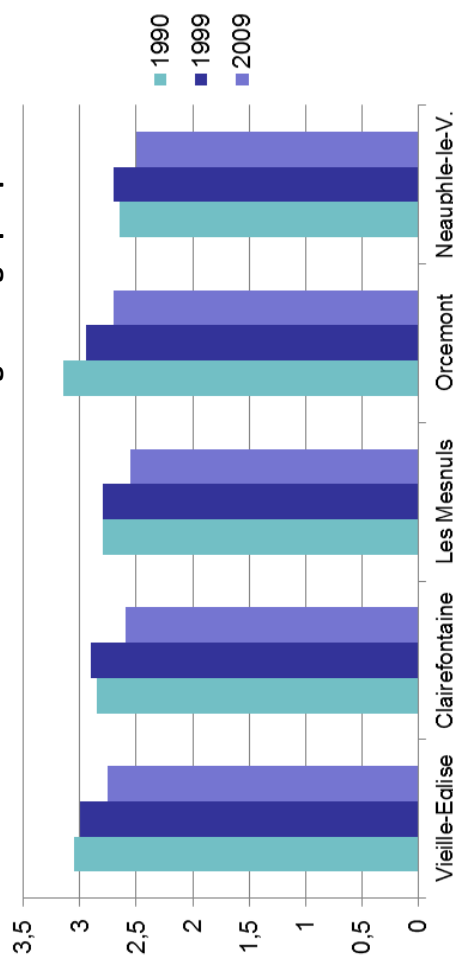
Compte tenu de la structure du parc de logements à l’échelle de la commune, constitué en grande majorité de grands logements, et de la nette baisse du nombre moyen de personnes par logement intervenue au cours de cette dernière décennie, **cet indicateur ne devrait plus baisser à l’horizon 2025**. En effet, ce taux est devenu assez bas comparé à la taille moyenne des logements de Vieille-Eglise. Un renouvellement de la population devrait s’opérer dans les années à venir, ce qui favorisera le maintien du nombre moyen de personnes par logement à son niveau actuel.

Evolution du nombre moyen de personnes par logement



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009

Comparaison du nombre moyen de personnes par logement avec des communes de même rang démographique



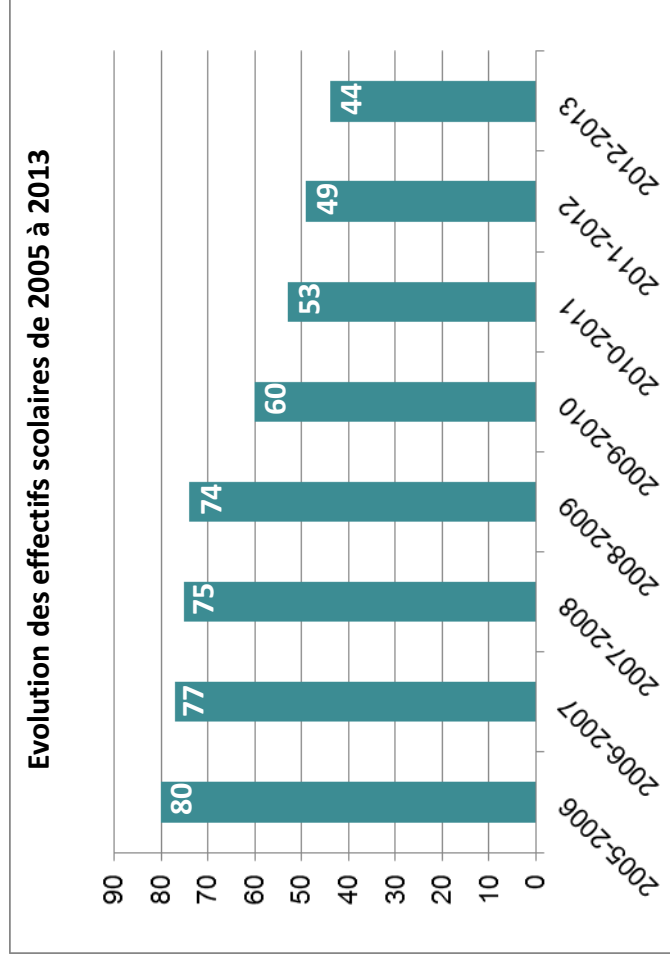
Source : INSEE RGP 1990, 1999, 2009

Par ailleurs, la commune de Vieille-Eglise dispose d'une école primaire (cycles maternelle et élémentaire).

A la rentrée 2012-2013, l'école disposait au total de trois classes occupées (une maternelle et deux élémentaires) avec 44 élèves scolarisés.

Depuis 2005, on constate **une baisse modérée des effectifs scolaires**. Le nombre total d'élèves scolarisés est passé de 80 en 2005 à 44 en 2012 (soit une diminution de 37 élèves en 7 ans), cette baisse étant plus marquée depuis 2008 ce qui a engendré la fermeture d'une classe. Cette évolution des effectifs scolaires peut s'expliquer par la nette diminution de la part de la population âgée de 0 à 14 ans et de 30 à 44 ans au cours de ces dix dernières années, associée à une tendance au vieillissement de la population occupant les logements de type maison individuelle acquis essentiellement dans les années 1970-1980, au moment de leur construction.

Afin de conserver a minima des effectifs scolaires stables, la question de l'accueil de jeunes ménages avec enfant(s) se pose. Il s'agirait notamment de proposer des logements qui répondent aux besoins et aux attentes de cette catégorie de population. De plus, un renouvellement de la population devrait intervenir progressivement au cours de ces prochaines années. Effectivement, des ménages à l'âge de la retraite ou s'en rapprochant devraient vraisemblablement quitter leur logement pour un autre plus petit qui réponde désormais mieux à leurs exigences et leurs attentes, laissant ainsi la place à des profils d'occupants correspondant davantage à la taille moyenne des logements de Vieille-Eglise (familles avec enfants).



Source : mairie de Vieille-Eglise-en-Yvelines, 2013

3 - Les caractéristiques socio-économiques de la population

Les taux d'activité et d'emploi

Une représentation assez importante de la population active

A Vieille-Eglise, la population active représente une part plutôt conséquente de la population en âge de travailler (15 à 64 ans).

✚ **Le taux d'activité est de 71 %** (part de la population active par rapport à la population totale de 15 à 64 ans). Il est en hausse par rapport à 1999, où il était de 68,2 %.

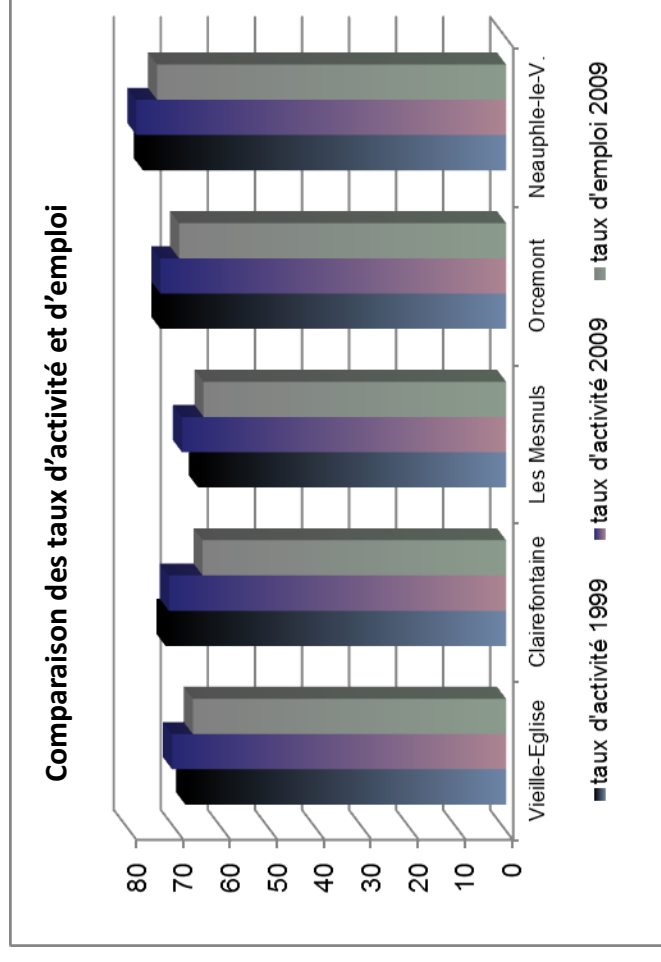
Le nombre d'actifs était de 417 en 2009, soit 78 actifs de plus par rapport à 1999.

✚ **Le taux d'emploi est de 66,6 %** (part de la population active exerçant un emploi). Cela signifie que sur le total des personnes en âge de travailler, près de 67 % possèdent un emploi, ce qui correspond à un taux important.

Le chômage

Le taux de chômage est très faible dans la commune, il était de 4,4 % en 2009. On constate néanmoins ces dernières années une hausse de ce taux, accompagnée d'une augmentation de demandeurs d'emploi inscrits au Pôle Emploi.

Le nombre de demandeurs d'emploi est de 30 personnes au 31 décembre 2011, dont 14 de longue durée.



Source : INSEE RGP 1999, 2009

La population active

Une part assez importante d'actifs résidents

12 % des actifs résidant à Vieille-Eglise travaillent dans la commune, **88 % des actifs occupent un emploi à l'extérieur du village.**

Sur la période 1999-2009, la part des personnes habitant et travaillant dans la commune a nettement augmenté, passant de 9 à 12 % (+ 18 actifs). La part non négligeable d'actifs résidents est liée à la présence dans la commune d'activités artisanales, de l'agriculture, de professions libérales, d'auto-entrepreneurs et de l'emploi public.

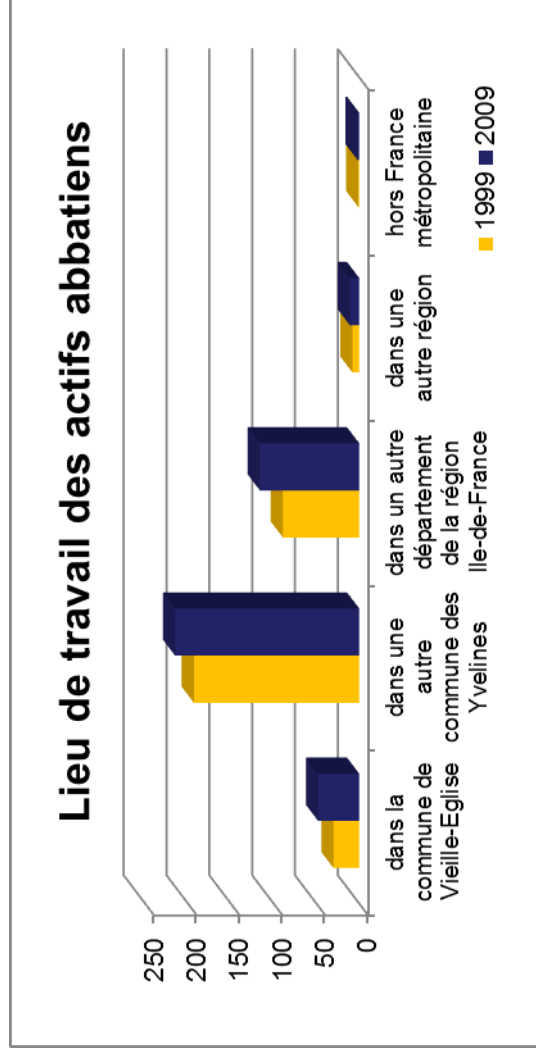
Pour les actifs résidents travaillant à l'extérieur, **les déplacements domicile/travail se font majoritairement dans les Yvelines (55 %)**, particulièrement vers les pôles d'emploi de Rambouillet, Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles/Vélizy.

Par ailleurs, près de 30 % des actifs abbatiens vont travailler dans un autre secteur de l'Ile-de-France. L'essentiel de ces actifs exercent leur emploi à Paris ou dans le département des Hauts-de-Seine.

On note également une petite proportion d'actifs (3 %) ayant leur emploi hors des limites de la région Ile-de-France, à savoir dans les centres d'emploi du nord du département de l'Eure-et-Loir.

L'évolution 1999/2009 montre que **les actifs résidents sont plus nombreux à travailler dans la commune ainsi que dans les autres secteurs géographiques de la région Ile-de-France, voire au-delà (Eure-et-Loir).**

Les déplacements domicile-travail sont toutefois assez longs et s'effectuent essentiellement en voiture.



Source : INSEE RGP 1999, 2009

2. LES LOGEMENTS

Une augmentation régulière du nombre de logements, peu de logements vacants

Le nombre de logements est d'environ 295 en 2013 (294 logements en 2009 auxquels s'ajoute un permis de construire délivré depuis 2009 à destination de logement).

En 2009 selon l'INSEE, Vieille-Eglise comportait 265 résidences principales, 16 logements secondaires et occasionnels et 13 logements vacants¹.

Le taux de logements secondaires et occasionnels est relativement faible (5,5 %). Le taux de logements vacants, de 4,4 %, est bas compte tenu de la rotation « naturelle » des ménages dans les logements, ce qui laisse peu de perspectives de réoccupation.

Le parc de logements a été multiplié par 2,5 depuis 45 ans soit un gain d'environ 180 logements. L'augmentation est régulière même s'il apparaît un ralentissement du rythme de construction depuis les années 1980.

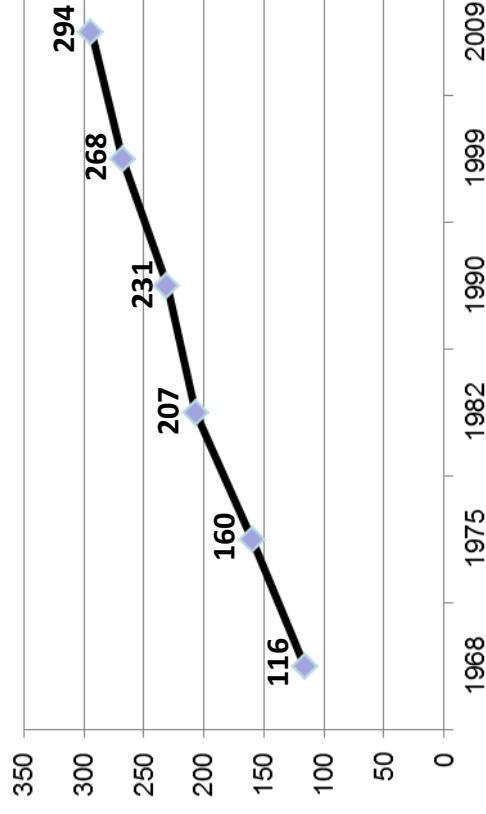


¹ Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

ESPACE VILLE – PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal

Evolution du nombre total de logements



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009

1- La taille des logements

Une proportion très importante de grands logements

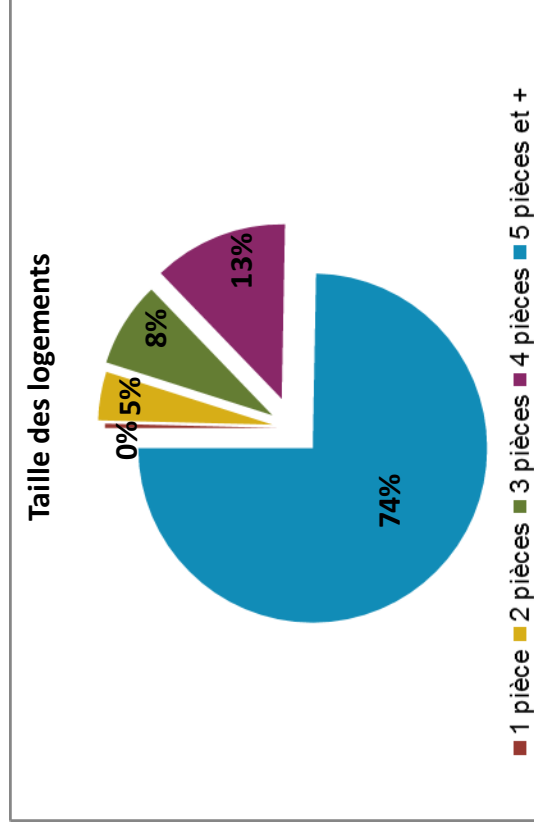
Le parc est composé en grande majorité de grands logements : 87 % de 4 pièces et plus (dont 74 % de 5 pièces et plus).

Les logements de 1 et 2 pièces représentent seulement 5 % du parc (parmi lesquels aucun logement de 1 pièce) et les 3 pièces 13 %. **Le nombre moyen de pièces par logement est de 5,4.**

La proportion de 2 et 3 pièces s'est stabilisée entre 1999 et 2009.

Dans le même temps, la part des logements de 4 pièces a diminué, passant de 23 % à 13 %.

En revanche, la proportion des logements de 5 pièces et plus a continué de progresser : le parc de logements à Vieille-Eglise, en 2009, est représenté pour près de 75 % par des logements de cette taille contre 63 % en 1999. Ce phénomène peut s'expliquer par le fait que **les nouvelles constructions, ces dix dernières années, concernent essentiellement de 5 grands logements.** De plus, il y a eu des agrandissements de maisons de 3 à 4 pièces.



Source : INSEE RGP 2009

2- La typologie des logements

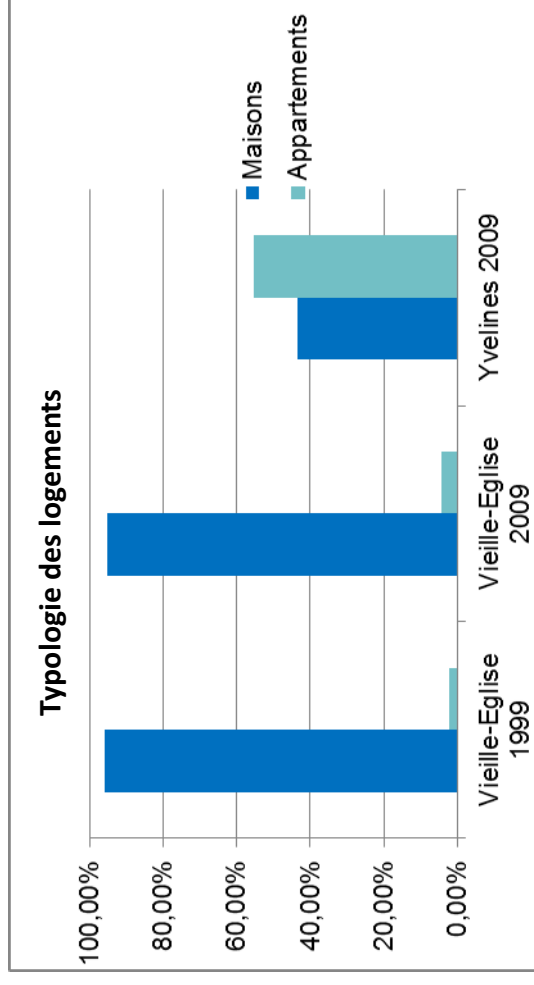
Un parc de logements principalement composé de maisons individuelles

Le parc se compose de 95 % de logements individuels et 5 % de logements collectifs.

La part des logements collectifs est deux fois plus importante qu'en 1999 (2,5 %) mais reste assez anecdotique.

Environ un quart (27 %) des logements ont été construits avant 1949. Une part importante du parc actuel de logements a été construite entre 1975 et 1990 (34%). Enfin, près de 20% des logements ont été construits depuis 1990.

La grande majorité du parc de logements est constituée de maisons assez grandes avec jardin, c'est-à-dire des logements dont la taille et le prix ne correspondent pas aux possibilités des jeunes ménages et des jeunes actifs.

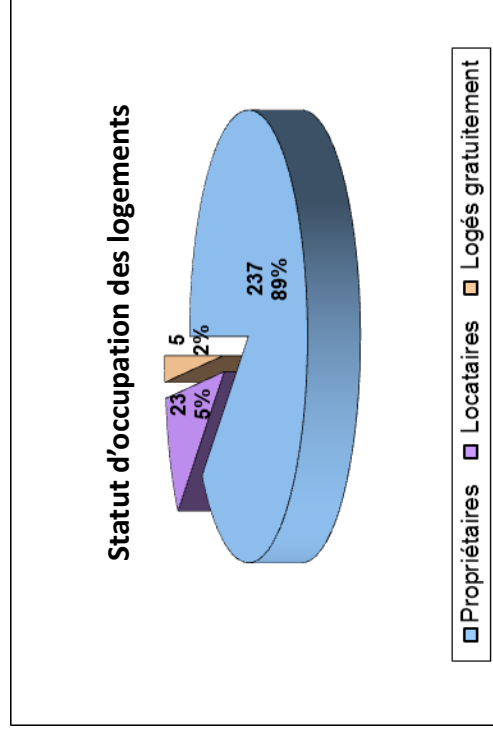


Source : INSEE RGP 1999, 2009

3- Le statut d'occupation des résidences principales

La part des propriétaires est plus importante que celle des locataires. On compte 89,4 % de propriétaires et 8,7 % de locataires à Vieille-Eglise.

La tendance est à l'augmentation de la part des propriétaires depuis 1999. En effet, ils étaient 87,1 % (21 ménages propriétaires de moins qu'en 2009). Dans le même temps, la part des locataires a diminué, passant de 10,9 % à 8,7 % (soit 4 ménages de moins).



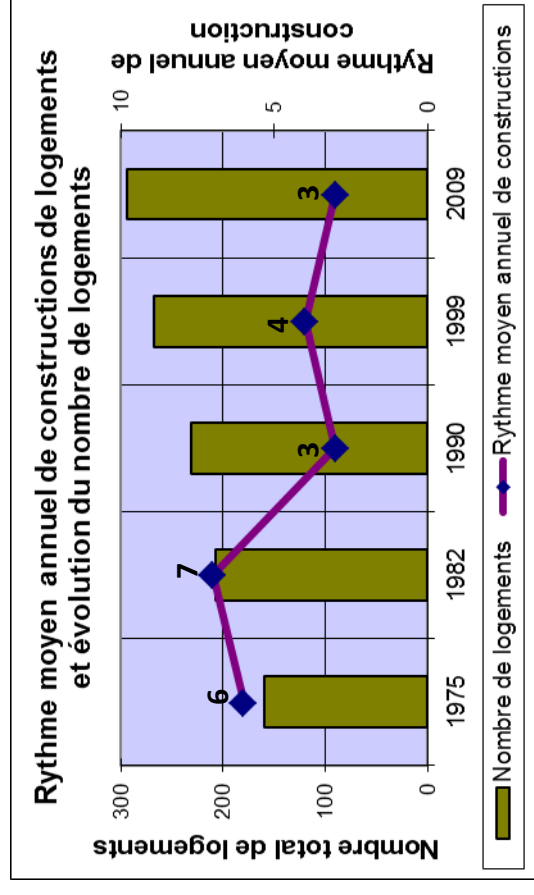
Source : INSEE RGP 2009

4 - La construction récente de logements

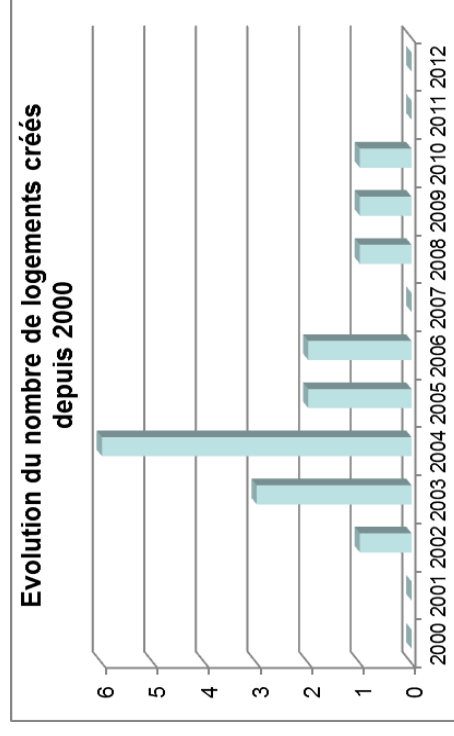
Globalement, le rythme moyen de construction à Vieille-Eglise a toujours été faible.

Néanmoins, entre 1968 et 1982, l'activité de construction de logements a été la plus importante avec la réalisation de 6 à 7 constructions neuves par an en moyenne sur cette période.

Ces dernières années, à l'exception du début des années 2000, le rythme de construction reste globalement faible puisque seulement 3 logements ont été créés depuis 2006.



Source : INSEE RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009



Source : mairie de Vieille-Eglise-en-Yvelines, 2013

5 – Le logement social

La commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU, prescrivant notamment les 20 % de logements sociaux. **Vieille-Eglise ne comporte pas de logements sociaux en 2013.**

6 – Les gens du voyage

La commune ne dispose pas d'aire d'accueil des gens du voyage et n'accueille pas de caravanes itinérantes sur son territoire. Vieille-Eglise, commune de moins de 5 000 habitants, n'a pas pour obligation de créer une aire d'accueil permanente. L'accueil des gens du voyage est organisé sur deux aires d'accueil situées à Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines.

7 – Les besoins en logements

Vieille-Eglise comporte un parc de logements qui, pour majorité, se compose de grands logements répondant à une demande de familles.

L’offre de logements de la commune, essentiellement composée de maisons individuelles, ne permet pas à ses habitants d’effectuer un parcours résidentiel complet. Cette situation conduit à un vieillissement naturel de la population communale, accéléré par le départ des jeunes du domicile familial.

Ainsi, les premiers ménages concernés sont les jeunes ménages qui, lorsqu’ils souhaitent rester ou s’installer à Vieille-Eglise, sont confrontés à la fois à l’offre limitée de petits logements dans la commune (5 % de logements d’1 et 2 pièces) et de logements en location (moins de 10 % du parc de logements). Les prix de l’immobilier étant assez élevés, les jeunes ménages souhaitant effectuer leur première acquisition doivent généralement s’éloigner du secteur afin de trouver des prix d’achat répondant à leurs possibilités de financement.

Il serait ainsi opportun de développer le parc de petits logements ou logements intermédiaires, puisque ces logements sont généralement ceux recherchés par cette catégorie de population. La construction de logements en accession aidée ou en locatif favoriserait l’accueil des jeunes ménages avec enfants ou en âge d’en avoir, permettant dans un même temps d’assurer un équilibre des effectifs scolaires.

Les besoins en logements sont comparables pour les personnes âgées qui, à une certaine période de leur vie, choisissent de quitter le logement dans lequel ils ont vécu (notamment des grands logements de type pavillonnaire) et ont vu leurs enfants grandir, pour en trouver un nouveau correspondant désormais à leurs besoins (c’est-à-dire un logement plus petit).

La réponse à ces besoins en logements, qui doit prendre en compte les demandes des différents types de ménages, s’inscrit dans une perspective de diversification du parc de logements et de prise en compte des situations sociales et familiales, et ce, même si la demande est relativement atténuée à Vieille-Eglise en raison notamment du nombre important de logements construits dans la commune voisine de Rambouillet ces dernières années.

L’un des objectifs prioritaires est aussi de favoriser le renouvellement de la population, en s’appuyant notamment sur l’attractivité des jeunes ménages pour d’une part, assurer un rajeunissement de la population communale – ou enrayer le vieillissement –, et d’autre part conserver a minima une stabilisation voire une augmentation des effectifs scolaires.

8 – Les enjeux pour l’avenir

En 1999, le parc de logements était composé de 268 résidences principales, le nombre d’habitants était de 742 soit un taux de 3 habitants par logement. En 2009, le nombre de logements est passé à 294 et le nombre d’habitants à 820, soit un taux d’occupation de 2,75 personnes par logement.

A l’horizon 2025, deux hypothèses d’évolution démographique et de perspectives de construction de logements peuvent être avancées :

1. l’une qui prend en compte une stabilisation du nombre moyen de personnes par logement à l’avenir (pas de point mort²) ;
2. l’autre qui voit le nombre moyen de personnes par logement continuer à baisser, de façon moins importante qu’au cours de la décennie 2000 (2,6 habitants par logement en moyenne à l’horizon 2025).

Hypothèse 1 : Maintien du nombre actuel de personnes par logement à 2,75 :

Plusieurs sites de projets ont été identifiés à l’échelle du territoire communal, permettant la réalisation à moyen terme d’environ 35 à 40 logements et favorisant ainsi une augmentation raisonnée et maîtrisée de la population abbatienne à l’horizon 2025.

Le point mort est actuellement de 2 logements par an, mais la production de logement ne sera pas nécessaire (pour assurer le maintien de la population communale à son nombre actuel) si le nombre moyen de personnes par logement se stabilise au cours de ces prochaines années. Le nombre de logements identifié au moyen des sites d’enjeux favorisera une production de logements essentielle à la croissance démographique de la commune. Les logements construits entraîneront directement un accroissement démographique de la population abbatienne.

Etant donné que le nombre moyen de personnes par logement se stabilisera à 2,75 en 2025 et que le nombre maximal de logements à produire sera de 40 logements maximum à cet horizon :

$$40 \times 2,75 = 110 \text{ habitants.}$$

Avec l’hypothèse 1, la production de 40 logements devrait entraîner à Vieille-Eglise une **augmentation de la population de l’ordre de 110 habitants**. La commune pourra ainsi présenter une population totale d’environ **930 habitants à l’horizon 2025**.

Hypothèse 2 : Baisse du nombre moyen de personnes par logement, estimé à 2,6 à l’horizon 2025 :

La poursuite de la baisse du nombre moyen de personnes par logement à l’horizon 2025 imposera a minima la construction de plusieurs logements pour maintenir le nombre d’habitants à son niveau actuel. De fait, si ce taux descend à 2,6, le nombre de logements à construire pour assurer une stabilité démographique dans la commune sera de 17 unités.

Ainsi, parmi les 40 logements qu’il sera possible de construire au regard des sites de projets identifiés sur le territoire :

- 17 logements seront nécessaires au maintien de la stabilité démographique (environ 810 habitants) ;
- 23 logements généreront directement une croissance démographique :
23 X 2,6 = 60 habitants.

Avec l’hypothèse 2, la production de 40 logements devrait entraîner à Vieille-Eglise une **augmentation de la population de l’ordre de 60 habitants**. La commune pourra ainsi présenter une population totale d’environ **870 habitants à l’horizon 2025**.

² Le point mort est un calcul théorique permettant d’apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l’évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le nombre d'emplois dans la commune est de 207 en 2009.

Evolution du nombre d'emplois

	1999	2009
Nombre d'emplois dans la zone	145	207

Source : INSEE RGP 2009

De 1999 à 2009, la commune a gagné de nombreux emplois (+ 62), ce qui représente une hausse de plus de 43% du nombre d'emplois.

Evolution du nombre d'actifs

	1999	2009
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	321	392
Indicateur de concentration d'emploi	61,3	62,3

Source : INSEE RGP 2009

Le nombre d'actifs a fortement augmenté (+ 71), ce qui a entraîné une stabilisation de l'indicateur de concentration d'emploi³. Il est passé de 61,3 en 1999 à 62,3 en 2009, ce qui signifie qu'il existe environ 3 emplois pour 5 actifs.

Vieille-Eglise est une commune résidentielle, pour autant ce n'est pas un village-dortoir étant donné qu'elle accueille un nombre d'emplois non négligeable.

A titre de comparaison, l'indicateur de concentration d'emploi de Vieille-Eglise est un peu plus faible que celui du département des Yvelines (85).

³ Il désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

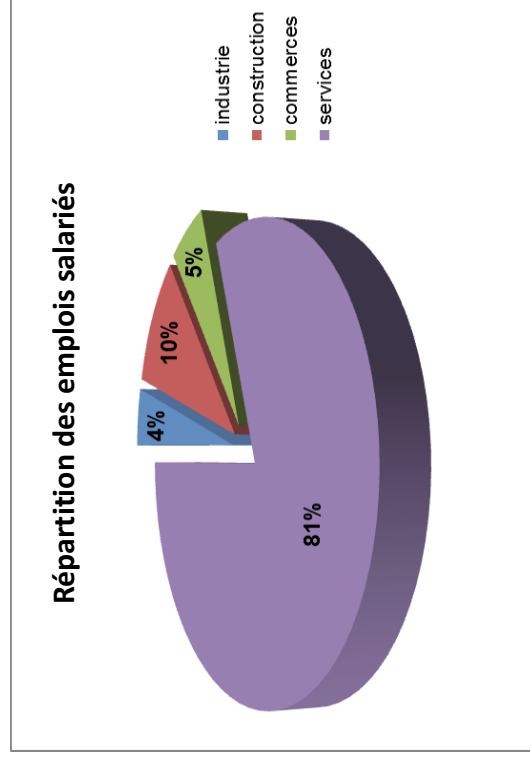
1 – Les secteurs de l'économie locale

Au 1^{er} janvier 2011, plus d'une entreprise sur deux est localisée dans le tertiaire, en particulier dans le secteur des services (55 %).

Le secteur de la construction se place en deuxième position avec 26 % des entreprises.

Le secteur du commerce regroupe 16 % des entreprises dans la commune.

Les emplois proposés à Vieille-Eglise sont en majorité des emplois issus du secteur tertiaire et du secteur artisanal.



Source : INSEE RGP 2011

2 – Les établissements actifs

A. LA DYNAMIQUE DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Au 1^{er} janvier 2011, la commune accueille 33 établissements économiques.

Les établissements présents dans la commune se répartissent de la manière suivante :

- 19 établissements de services (57,5 %) : ce champ d'activités se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Il intègre les secteurs de l'administration, des transports, des activités financières et immobilières, des activités scientifiques et techniques, de l'éducation, de la santé, de l'action sociale, ... ;
- 8 établissements de construction (24 %) : ce champ comprend les activités d'installation ou de mise en œuvre sur le chantier du client, qui concerne aussi bien les travaux neufs que la rénovation, la réparation ou la maintenance ;
- 5 établissements commerciaux (16 %) : ce sont selon l'INSEE les commerces de gros, les commerces de détail ainsi que les commerces – réparation de véhicules ;
- 1 établissements industriels (3 %) : selon l'INSEE, relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnement, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

En 2011, 7 établissements ont été créés, ce qui représente un taux de création d'environ 21 %. Les secteurs d'activité les plus dynamiques dans ce domaine ont été les services (6 établissements créés) et le commerce (1).

Le secteur d'activité des services regroupe ainsi l'essentiel des créations d'établissements à l'échelle de la commune de Vieille-Eglise.

B. DES ETABLISSEMENTS ACTIFS DE TAILLE REDUITE

Le tissu économique du village se compose pour l'essentiel d'établissements de taille réduite. Près de deux tiers d'entre eux (62 %) ne comportent aucun salarié.

Plus de 95% des établissements emploient au maximum 10 salariés, ce qui représente moins de 40 % des emplois salariés dans la commune.

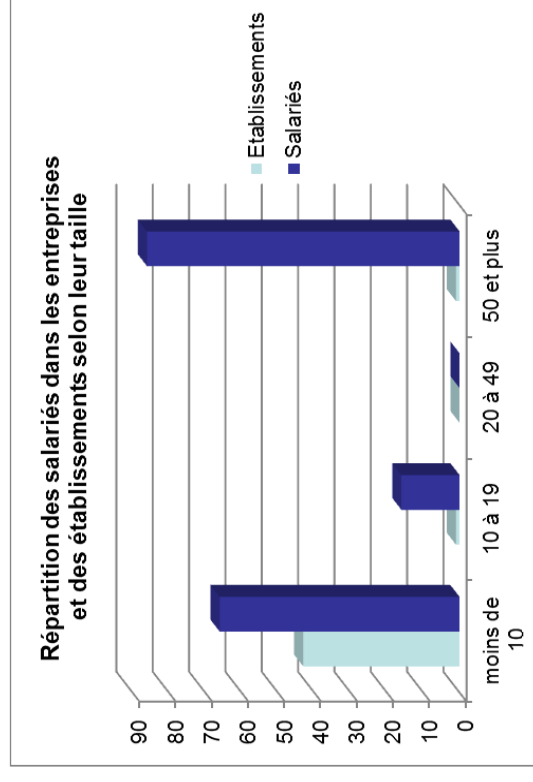
Néanmoins, plusieurs établissements présentent des effectifs salariés plus importants, parmi lesquels l'un comporte plus de 50 salariés : la Clinique d'Yveline qui compte une centaine de salariés.

A titre de comparaison, cette structure totalise plus de la moitié des effectifs salariés (51%) présents à Vieille-Eglise.

En outre, la commune accueille quelques autres établissements employant environ 10 salariés :

- La mairie, (15 salariés),
- Radio Vieille Eglise (environ 10 salariés),

La commune de Vieille-Eglise comporte ainsi des établissements économiques caractérisés par des structures de portée locale (services, commerces, artisanat) ne nécessitant pas de main d'œuvre importante (en majorité moins de 10 salariés).



3 – Le tissu commercial et artisanal

A. UNE ACTIVITE COMMERCIALE ABSENTE COMPTE TENU DE LA PROXIMITE DE RAMBOUILLET

La commune de Vieille-Eglise n'accueille aujourd'hui pas de commerces.

Néanmoins, la proximité géographique de Vieille-Eglise avec Rambouillet, qui propose une gamme complète et diversifiée de commerces, et de la commune du Parray, pour les commerces de proximité, permet aux Abbattiens d'effectuer leurs achats (commerces alimentaires ou autres) sans réelle contrainte.

B. UN TISSU ARTISANAL ASSEZ DIVERSIFIE

L'artisanat représente une activité non négligeable dans la commune.

Vieille-Eglise compte effectivement aujourd'hui plusieurs entreprises artisanales, parmi lesquelles un électricien, un menuisier / charpentier, un plombier...

4 – L'activité agricole

Vieille-Eglise étant une commune à dominante boisée, le potentiel agronomique est concentré sur le tiers nord-est du territoire communal.

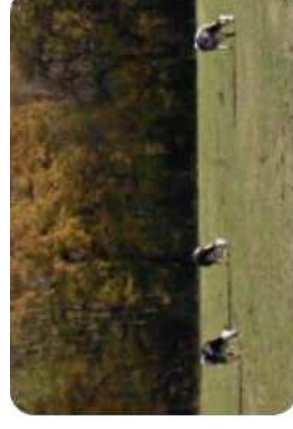
La surface agricole utile (SAU) totale représente 289 hectares en 2010, année du dernier recensement général agricole (RGA). 88 % des terres de la SAU sont labourables (source : RGA 2010).

- La SAU totale se répartit comme suit selon les types de cultures :
- 61 % de céréales,
 - 24 % d'oléo-protéagineux,
 - 12 % de superficie toujours en herbe.

La commune compte la présence de deux exploitations agricoles : la Ferme de la Quoiqueterie (RD 73 – photo ci-dessous) et le Haras des Erables (au nord-est du territoire communal). Par rapport à 2000, Vieille-Eglise compte une exploitation en moins.

En revanche, 5 personnes travaillent aujourd'hui à plein temps dans l'activité agricole, contre 3 en 2000, ce qui démontre qu'une légère baisse du nombre des exploitations n'implique pas nécessairement un déclin de l'activité. Au contraire, ces exploitations ont pu se diversifier et ainsi renforcer et développer leur activité, ce qui explique le besoin d'une main d'œuvre supplémentaire.

Toutefois, sur ces deux exploitations agricoles, l'âge des chefs exploitants dépasse les 40 ans. La question de la pérennisation de l'activité agricole (quant à la présence de sièges d'exploitation sur le territoire communal) peut rester en suspens si la succession de ces exploitants agricoles n'est pas assurée à long terme.



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CADRE PHYSIQUE

1 – Un climat influencé par la forêt : légèrement plus froid et humide que la moyenne départementale

Source : www.infoclimat.fr ; www.meteofrance.fr

La commune de Vieille-Eglise n'ayant pas une station météorologique sur son propre territoire, il est d'usage d'utiliser les stations météorologiques les plus proches (Trappes) observées sur la période 1961-1990 afin de recouper les données pour caractériser le climat. Un travail complémentaire d'analyse plus fine permet de définir les particularités locales du climat en fonction des caractéristiques géographiques du territoire.

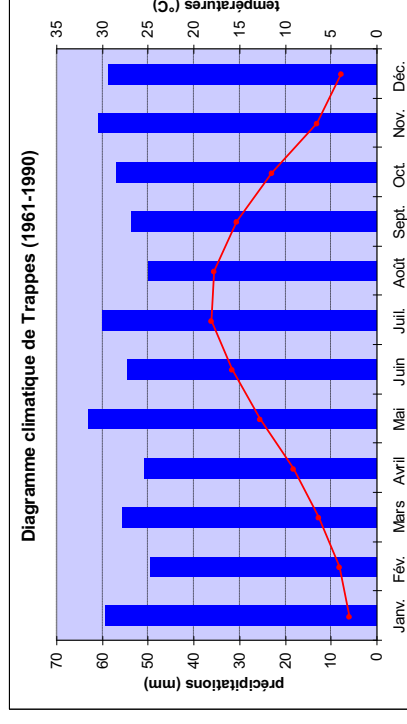
▪ Le climat du Sud-Yvelines

Le climat du Sud-Yvelines présente des particularités par rapport au climat moyen rencontré en Ile-de-France : la pluviométrie y est légèrement supérieure à la moyenne francilienne en raison du relèvement local de l'altitude, de la topographie mouvementée, de l'alternance des vallées et des buttes qui favorisent les ascendances locales. Les températures sont légèrement inférieures à la moyenne régionale.

▪ Les caractéristiques locales

La commune se caractérise par un climat océanique à légère tendance continentale. Les précipitations sont régulières suivant les mois de l'année, variant à des moyennes de 45 à 63 mm suivant les mois les plus secs ou les plus arrosés.

Vieille-Eglise s'ouvre à l'est sur des espaces agricoles céréaliers, et se ferme à l'ouest et au sud par des espaces forestiers. L'influence d'un microclimat forestier à Vieille-Eglise se caractérise par des températures plus basses et des jours de gelées débutant plus tôt et durant plus longtemps, ainsi qu'un nombre de jours de chutes de neige plus important. La forêt coupe les vents dominants d'orientation sud-ouest, ce qui induit une humidité plus importante amplifiée par l'évapotranspiration de la biomasse, les zones humides ainsi que l'étang de la Tour. Une plus grande fraîcheur estivale, favorable à la qualité de vie, s'explique par la couverture forestière, la présence de zones humides et la faible part proportion de l'urbanisation de la commune.

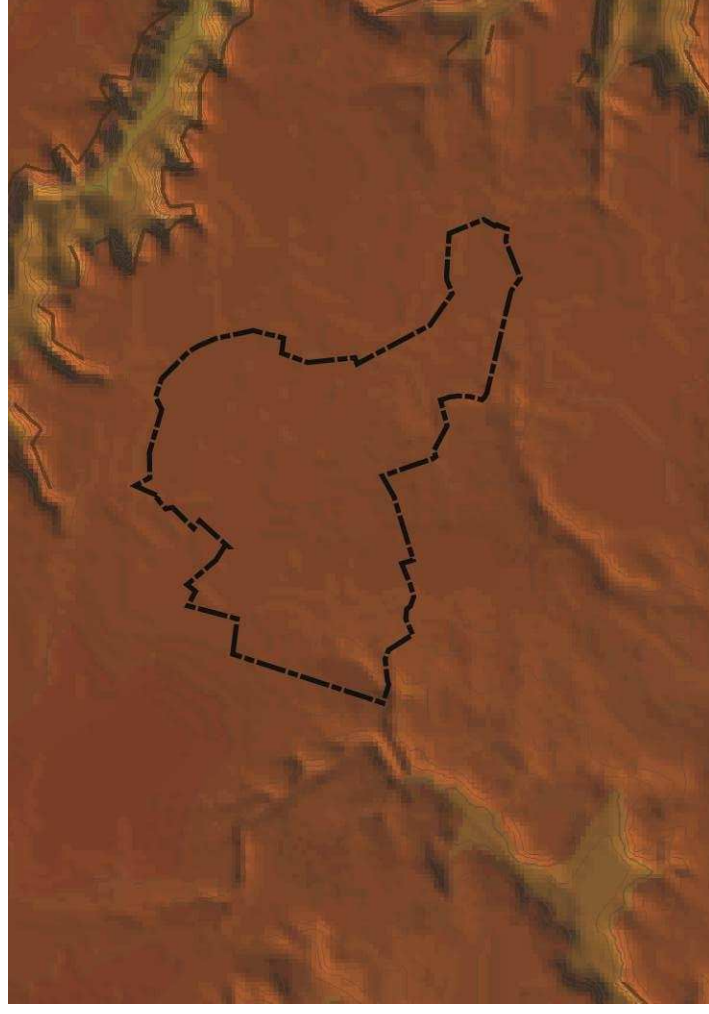


(1961-1990)	Trappes
Température moyenne (°C)	10,3
Précipitations (mm)	673
Nombre de jours de gel annuel	54

2 – Une quasi absence de relief

Le paysage est doux, ne présentant quasiment pas de relief : de 175 m au point le plus haut à 168 m à l'étang de la Tour, point le plus bas.

Située à une altitude moyenne d'environ 170 m NGF, la commune s'organise sur un plateau. Le massif forestier tout comme le plateau agricole évoluent sur des territoires plans. L'absence de relief est une caractéristique notable de la commune, contrairement aux communes riveraines qui présentent souvent une vallée plus ou moins encaissée. Cette topographie plane est très favorable à la pratique du vélo. En termes paysagers, cette topographie ne permet pas de dégager des points de vue remarquables.



La commune est localisée sur un plateau à une altitude moyenne de 170 m NGF

3 – La géologie dominée par les argiles à meulière

Source : www.brgm.fr

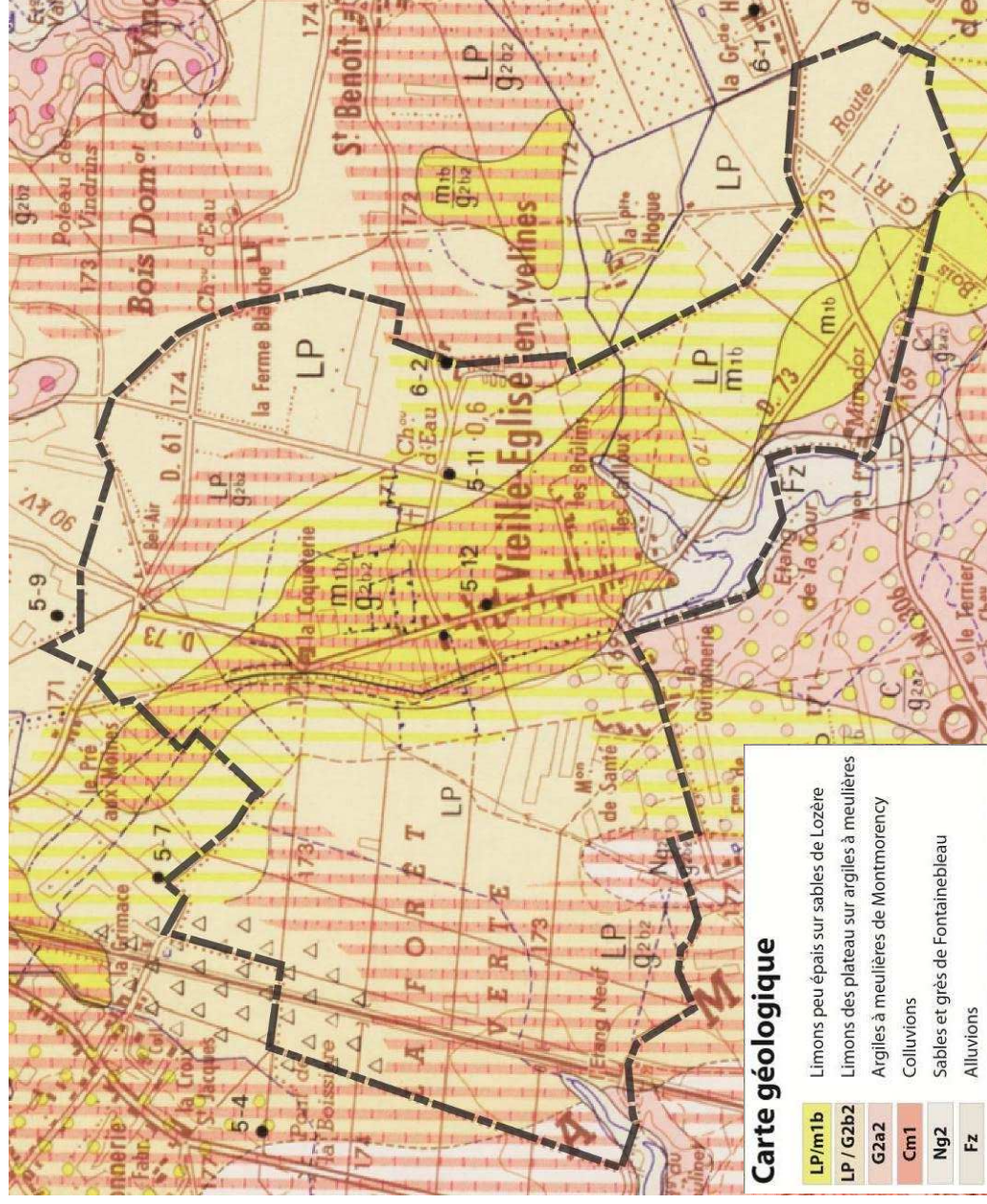
Le territoire se situe dans la partie centrale du bassin de Paris qui est constitué d'un vaste empiètement de formations sédimentaires, disposées en auréoles concentriques (« disposition en piles d'assiettes »). Cette couverture sédimentaire d'âge secondaire ou tertiaire, d'une épaisseur de 2 500 à 3 000 mètres, repose sur un socle hercynien.

D'origine marine, lagunaire, lacustre ou continentale, ces sédiments résultent de multiples transgressions et régressions des mers. La série stratigraphique a ainsi varié avec des alternances de roches résistantes (calcaire, meulière, grès) et de roches meubles (sables, marnes, argiles, etc.). L'analyse repose essentiellement sur l'interprétation de la carte géologique de « Rambouillet » et de sa légende.

Au niveau de Vieille-Eglise, les trois principales formations rencontrées sont les suivantes :

- Géologie dominée par l'argile à meulière dans la forêt verte,
- Les sables de Lozère et formations détritiques sur une bande nord-sud englobant le village et la forêt domaniale,
- Des limons des plateaux dans la partie agricole cultivée.

L'origine des meulière semble due à la transformation des calcaires. Cette formation est très acide. Très imperméable, elle donne lieu à des sols hydro morphes acides, peu fertiles, et explique l'opportunité historique de la création du réseau d'étangs et de rigoles. Elle n'est épaisse que de quelques mètres.



Source : BRGM

Ces argiles recouvrent une couche de sables siliceux très purs, les sables de Fontainebleau, épais de 60 à 70 mètres. Sur les argiles se sont déposés des placages de sables de Lozère, sables argileux grossiers, formation détritique provenant sans doute du démantèlement de granite, apportée depuis le massif central par un ancien fleuve, ancêtre de la Loire ou de la Seine.

Les limons des plateaux, déposés au quaternaire, recouvrent presque toute la surface des plateaux. On n'y observe jamais de calcaire, à la différence des limons épais qui sont le siège d'une agriculture beaucoup plus riche dans les communes environnantes.

Des sables de Fontainebleau soufflés recouvrent parfois les argiles à meulière et se mélangent avec les limons des plateaux. Leur dépôt est d'origine éolienne.

Toutes ces formations présentes ont pour effet de fortement marquer l'environnement chimique des sols sur lesquels prennent place la végétation forestière et les étangs.

Globalement, les sols superficiels sont très imperméables, l'existence d'étangs, marais et rigoles dans la commune en est d'ailleurs la démonstration.

Les formations superficielles :

- Les **limons** (LP) sont des dépôts fins d'origine éolienne, meubles, argilo-sableux de couleur ocre à brun-rougeâtre, contenant des débris de grès et de meulière. Ils constituent l'interface entre la terre végétale et le substratum dans les zones de plateau où ils peuvent atteindre plusieurs mètres d'épaisseur. On retrouve cette formation géologique dans les espaces forestiers et agricoles.

Les formations plus profondes :

- Les **alluvions** sont des matériaux déposés par les cours d'eau traversant le territoire. Elles sont constituées par des sédiments variés où prédominent les limons argilo-sableux à graveleux pouvant présenter des intercalations tourbeuses. Elles se rencontrent notamment autour de l'étang de la Tour et de l'étang du Moulinet.
- Les **sables de Lozère** sont des sables argileux à grains de quartz. Ils sont disposés en placages ou en poches profondes de plusieurs mètres, notamment dans les parties urbanisées associées aux argiles à meulière.
- Les **argiles à meulière de Montmorency** sont des argiles ferrugineuses renfermant des blocs de meulière. Cette formation est très présente dans la zone urbaine.
- Les **sables et grès de Fontainebleau** sont des sables siliceux fins, de couleur blanc grisâtre à roux, argileux à la base de la formation. Ils renferment des niveaux gréseux discontinus.

Le Projet de Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Le SDC des Yvelines a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est achevée le 3 mai 2013. Il révèle les types de matériaux disponibles sur le territoire communal. Une fois appliquées les contraintes de type 1 (forêt de protection), 1 bis (site natura 2000 zone spéciale de conservation) et 2 (site natura 2000 zone de protection spéciale, ZNIEFF type 1 et 2...) les gisements apparaissent inexistant sur le territoire communal (cf. carte des gisements ci-contre).

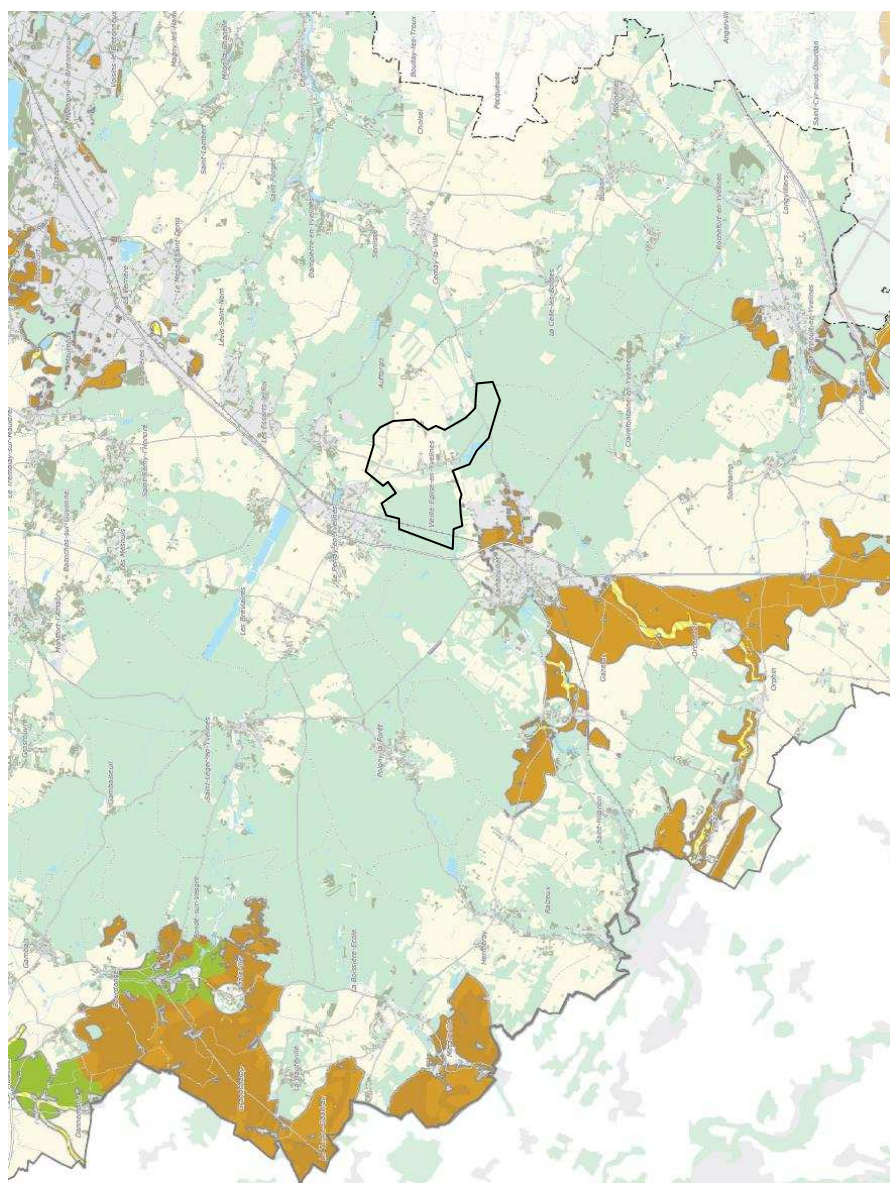
LES GISEMENTS DE MATÉRIAUX DE CARRIÈRES

- hors contraintes de fait, de type 1, 1 bis et 2 -

YVELINES

Types de matériaux

Granulats alluvionnaires	Calcaires industriels
alluvions récentes	à l'affaiblissement
alluvions anciennes de bas à moyen niveau	sous recouvrement de moins de 15 m
alluvions anciennes de haut à très haut niveau	Argiles nobles (céramiques et réfractaires)
Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles	à l'affaiblissement
indifférenciés à l'affaiblissement	sous recouvrement de moins de 30 m
indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m	Argiles communes (tuiles et briques)
Sablons	à l'affaiblissement
à l'affaiblissement	sous recouvrement de moins de 20 m
sous recouvrement de moins de 10 m	Gypse
Silix et chaillies	limite moyenne, sous recouvrement
à l'affaiblissement	Autres matériaux
sous faible recouvrement (limon)	Pierres dimensionnelles à l'affaiblissement
Silica ultrapure	
à l'affaiblissement	
sous recouvrement de moins de 20 m	



4 – L'hydrogéologie : des eaux souterraines contenues dans les sables de Fontainebleau

Source : BRGM

L'aquifère capté est le réservoir situé dans les sables de Fontainebleau. Ceux-ci renferment la seule nappe générale de la région. Les sables de Fontainebleau ont généralement une bonne assise imperméable constituée par les formations du Sparnacien ; ils représentent un réservoir aquifère bien défini d'épaisseur quasi constante (65 mètres).

En surface, on ne rencontre pas de nappe au sens strict, mais il y a présence d'eau dans le sol en période pluvieuse. On observe alors, dans les réseaux saturés, de petites nappes suspendues ou un réseau aquifère diffus.

La présence d'un niveau humide est habituelle à la base des limons, l'eau étant retenue par des formations moins perméables que sont les sables et argiles de Lozère et l'argile à meulière. Ce niveau humide détermine les points d'eau, mares et engorgements des plateaux.

Bassin	Cours d'eau ou sous-bassin	Commune	Nom	Milieu déterminant	Géomorphologie	Statut de propriété	Mesure de protection
Yvette	Ru des Vaux	Vieille-Eglise-en-Yvelines	Mare de Bel Air	Mare de champ		Propriété privée	Site d'intérêt écologique PNR n° 76
Yvette	Ru des Vaux	Vieille-Eglise-en-Yvelines	Etang de la Tour Grenouille	Etang		Domaine public (forêt domaniale de Rambouillet, partie de la parcelle XVII-29)	ZNIEFF de type 2, site d'intérêt écologique régional (site PNR n° 73)
Yvette	Ru des Vaux	Vieille-Eglise-en-Yvelines	Etang de la Tour et ses abords	Etang, friches humides à grandes herbes et roseaux, bois alluvial humide et marécageux		Domaine public et propriété privée	Site classé, ZNIEFF de type 2 et type 1 en partie, site d'intérêt écologique PNR n° 75

Zones humides identifiées dans le cadre du SAGE Orge-Yvette approuvé

5 – L'hydrographie – une trame bleue diversifiée

Les eaux superficielles

- **Le réseau hydrographique**

Les particularités géologique, topographique et météorologique, ainsi que le couvert végétal permettent à de nombreux petits rus de d'avoir un écoulement non pérenne sur les plateaux boisés et agricoles. Les rigoles agissent alors en drain principaux, récepteurs des rus non pérennes. La trame bleue est omniprésente sur la commune.

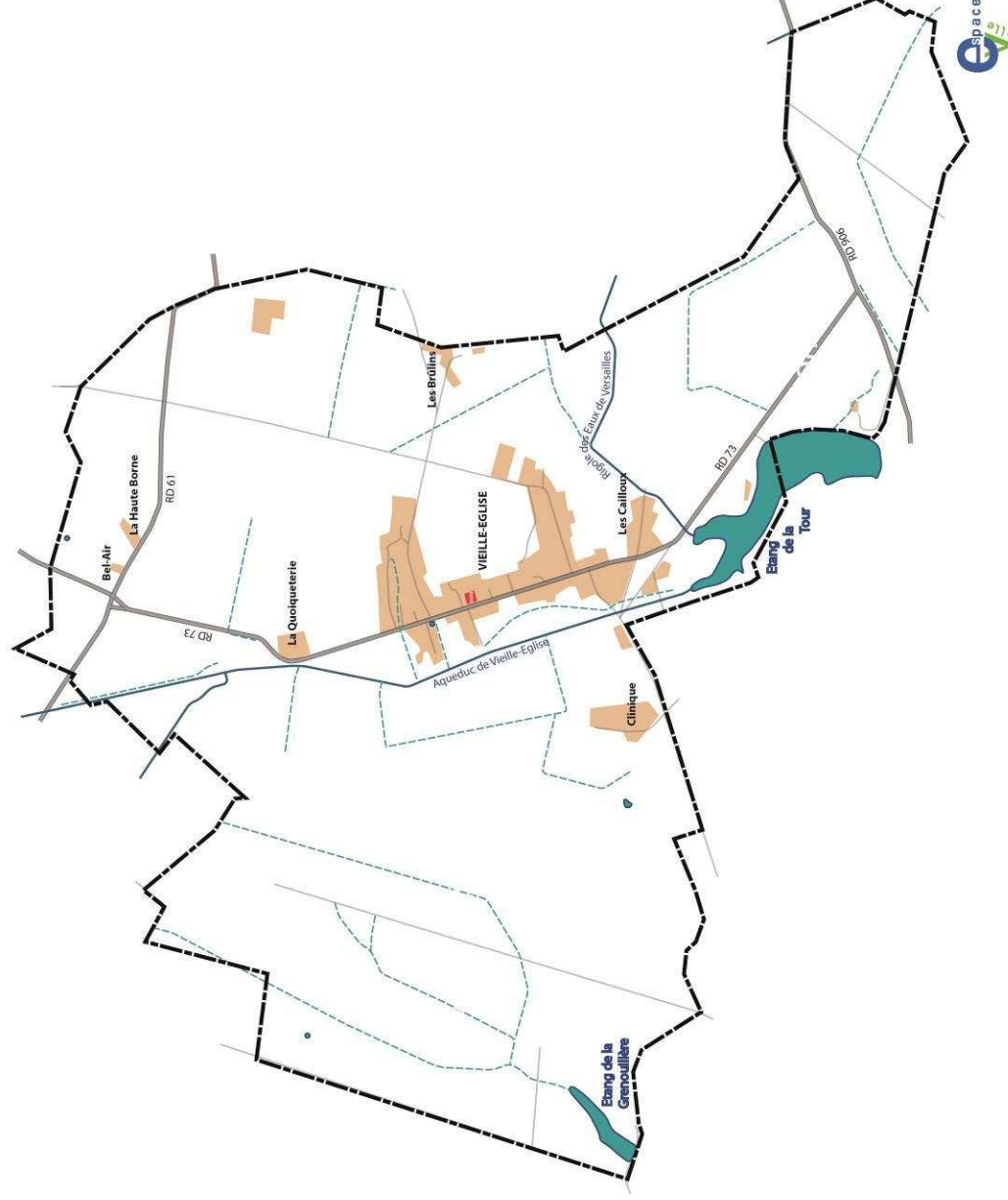
L'étang de la Tour ainsi que l'étang de la Grenouillère sont des composantes majeures de la trame bleue

- **Les étangs**

Éléments déterminants du réseau hydrographique, les étangs de la Tour et de la Grenouillère constituent des espaces naturels exceptionnels. Ils jouent un rôle environnemental et paysager.

D'origine naturelle et agrandis artificiellement par des digues, **les étangs** sont des plans d'eau favorables à la pêche et à la chasse, mais ce sont surtout des points où se concentrent des richesses écologiques, faunistiques et floristiques.

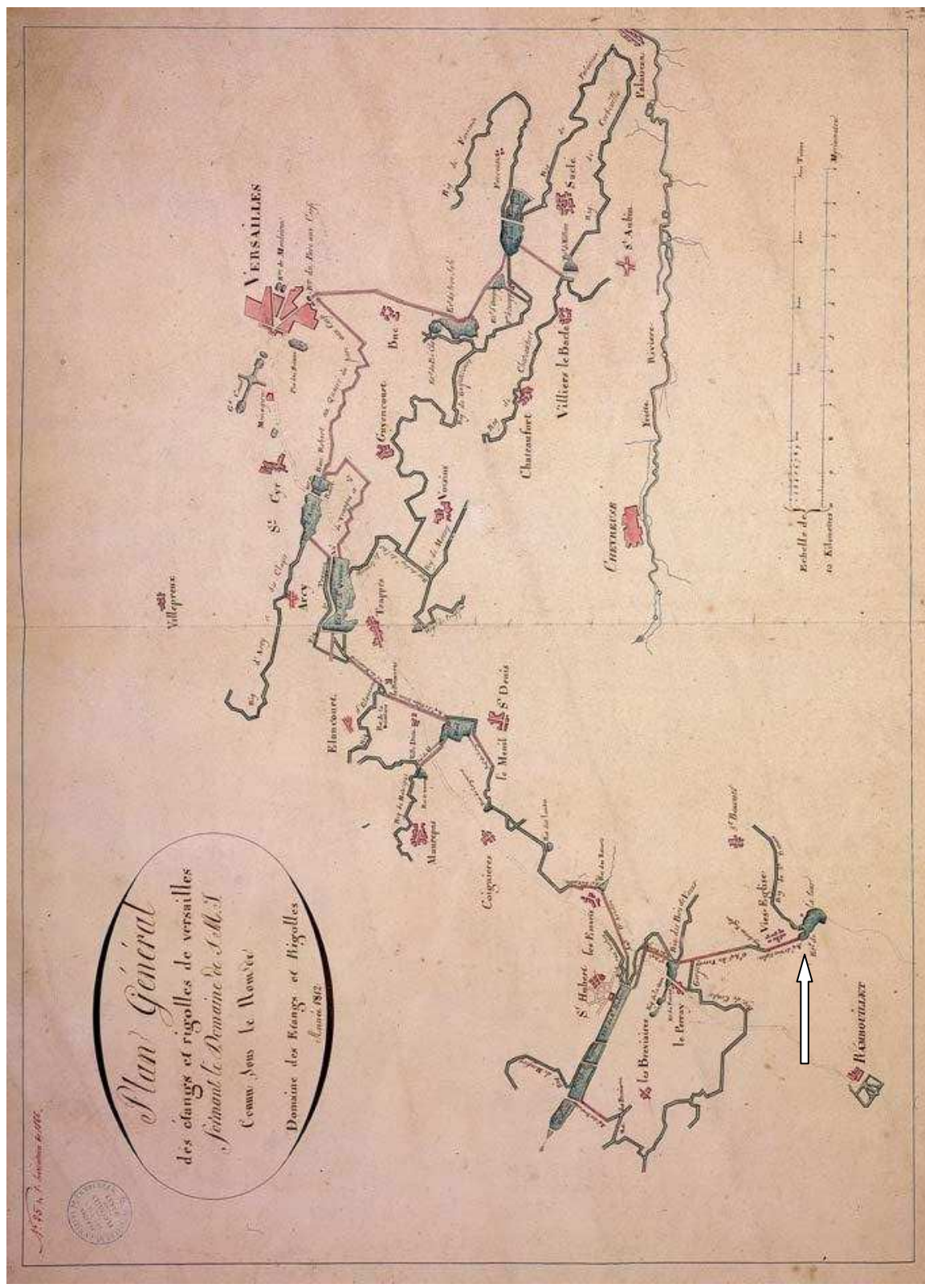
Les étangs ont également un rôle de régulation des eaux de ruissellement car des rus les relient entre eux. En période de fortes pluies, ces étangs jouent le rôle de drainage et de « bassins d'orage » stockant les surplus d'eau avant de les restituer progressivement au milieu naturel.



- **Les rigoles**

La commune est traversée du nord au sud par l'aqueduc de Vieille-Eglise ainsi que par la Rigole des Eaux de Versailles, du réseau hydrographique créé sous Louis XIV pour alimenter en eau les fontaines du Château. L'aqueduc constitue un véritable patrimoine lié à l'eau.

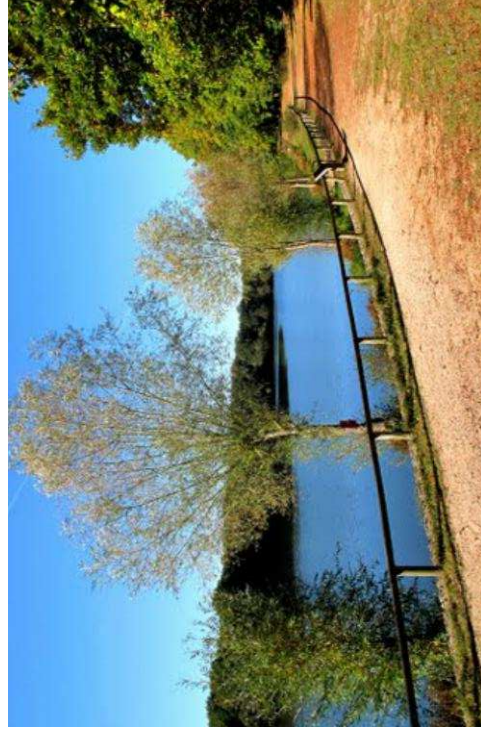
L'extension du premier réseau de rigoles est constituée en 1684 et 1685, en amont de l'étang de Trappes. Cet ensemble est dit « réseau gravitaire supérieur » car il amène les eaux par gravité au niveau des terrasses du château. Il se compose d'un canal principal nommé « Lit de rivière » dans lequel se déversent des rigoles affluentes, selon un schéma en arêtes de poisson.



L'étang de la Tour et le départ du « grand lit de rivière » conçus par les Farine, ingénieurs hydrauliciens venus d'Italie, constituent l'extrémité occidentale de ce dispositif. Le réseau fonctionne uniquement en gravitaire. Peu après la sortie de l'étang de la Tour, la rigole devient un aqueduc creusé en sous-sol sur 660 mètres de long à 4 mètres de profondeur. Le souterrain mesure 2,80 mètres de haut et sa pente est de 0,24 mètre par kilomètre.



Rigoles des eaux de Versailles



L'étang de la Tour



Aqueduc creusé de Vieille-Eglise

▪ **Les zones humides**

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon deux critères : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

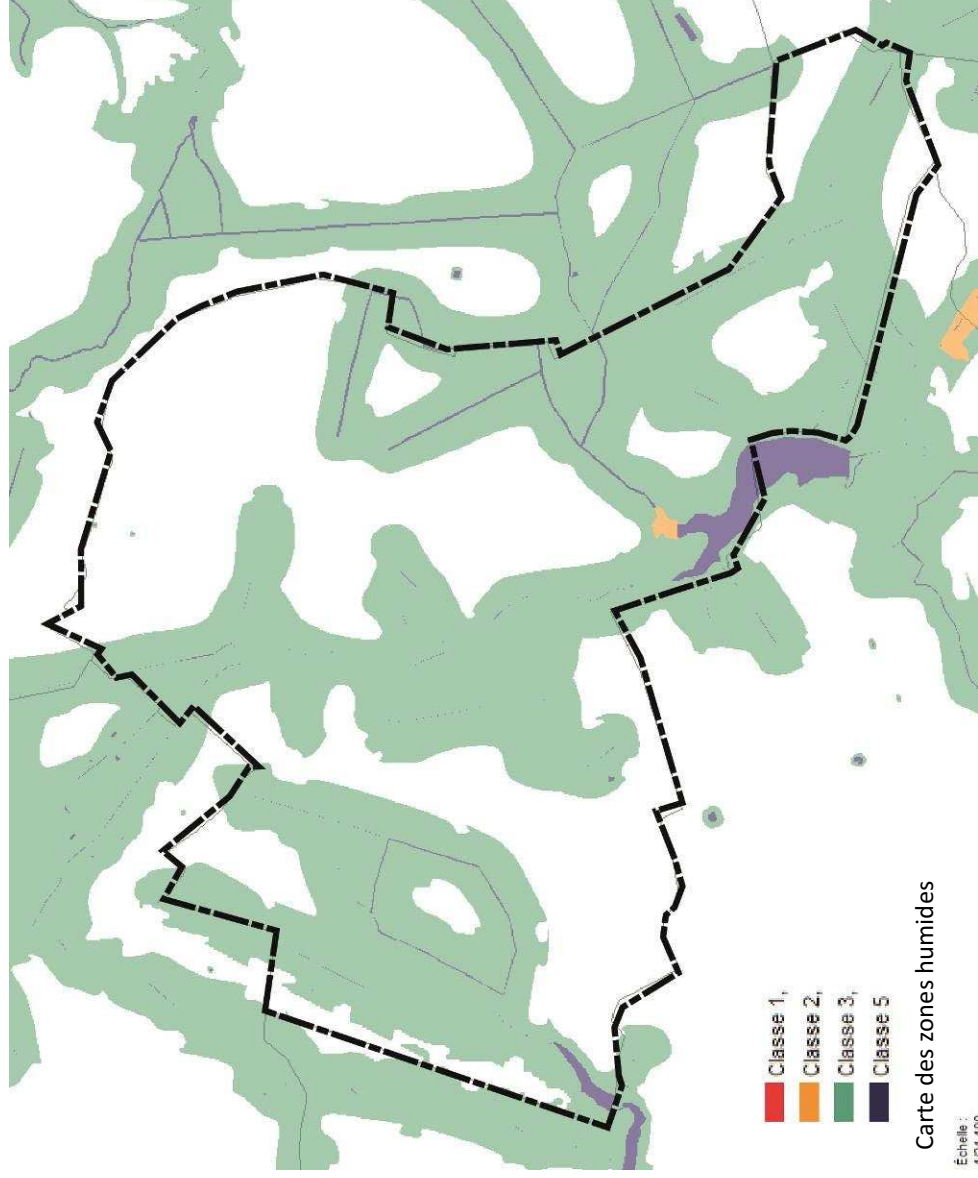
Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui définit cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 2, 3 et 5.

- La classe 2 représente des zones dont le caractère humide ne présente pas de doute.
- La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
- La classe 5 correspond à des zones en eau, qui ne sont pas considérées comme des zones humides.

Seul le secteur nord-est du territoire (cultivé en openfield) ne comporte pas de zones humides.

Les secteurs forestiers sont souvent humides, mis à part le sud de la forêt verte.



Carte des zones humides

Échelle:
4 014,000

2. CADRE NATUREL

Vieille-Eglise profite d'un patrimoine naturel exceptionnel en particulier grâce à la forêt domaniale de Rambouillet. Des espaces de clairière, autour des étangs et de grandes cultures agricoles offrent également des espaces ouverts qui jouent un rôle d'espace de transition entre le massif forestier et les zones urbanisées.

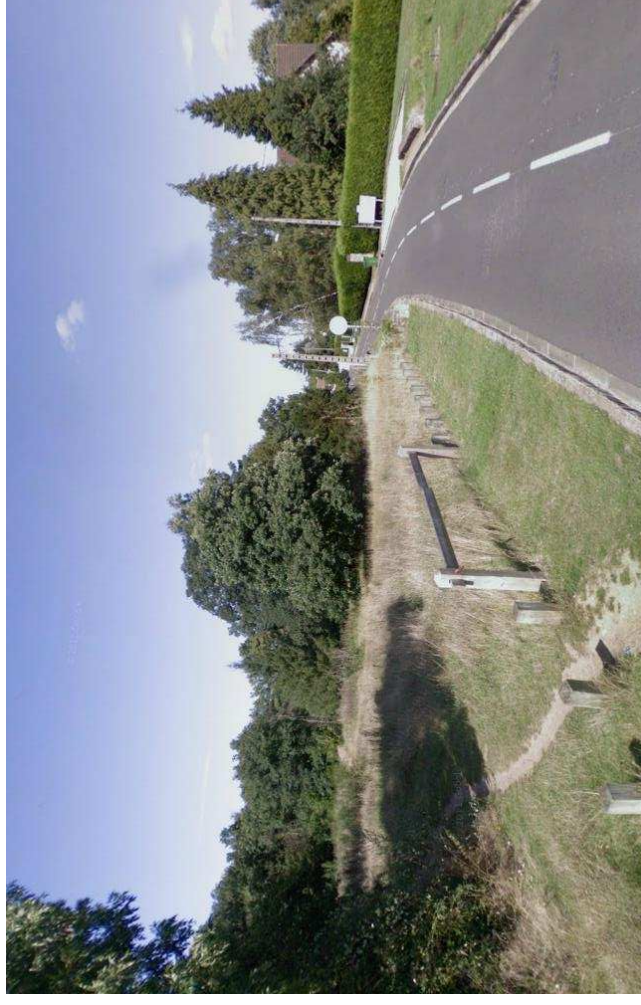
L'espace naturel forestier de Rambouillet constitue la deuxième forêt domaniale d'Ile-de-France après celle de Fontainebleau en termes de surface puisqu'elle représente 22 000 ha. Ce massif se divise en trois forêts : à l'Est de la RN 10, la forêt d'Yveline, à l'Ouest, la forêt de Rambouillet, qui se prolonge à l'Ouest par la forêt de Saint-Léger-en-Yvelines. Vieille-Eglise se situe à la jonction des massifs forestiers, lieu de passage de grands animaux.

La forêt est majoritairement publique (15 000 ha) gérée par l'Office National des Forêts selon un plan de 25 ans renouvelé en 2010. Les missions prioritaires sont l'accueil du public, la production de bois d'œuvre de qualité ainsi que la conservation et la protection des espèces et des paysages ; à cela se rajoute l'objectif de régulation des populations d'animaux.

Quelques parcelles boisées appartiennent à des propriétaires privés, généralement des bois morcelés de superficie inférieure à 25 ha. Les bois d'une superficie supérieure à 25 ha font l'objet d'un plan de gestion obligatoire qui a pour objectif la production de bois d'œuvre de bonne qualité (chêne) et une amélioration des peuplements orientés vers la futaie ou les taillis sous futaie.

La faune et la flore s'épanouissent dans ces milieux naturels. La pression de l'urbanisation est faible.

Le rapport avec la forêt est important à Vieille-Eglise grâce aux avantages qu'elle apporte : apport d'ombre, réduction du phénomène d'îlot de chaleur, baisse de la température, limitation de l'effet venturi, absorption du carbone, épuration et rétention des eaux pluviales, conduisant au bien-être des habitants et à la qualité du cadre de vie.



Le territoire mixte espaces forestiers, clairières et espaces urbains

1 – Des habitats naturels dominés par le couvert forestier

Le massif de Rambouillet

De l'immense forêt de l'Yveline qui jadis s'étendait sur toute la partie occidentale et méridionale de Lutèce, le massif de Rambouillet est le vestige aujourd'hui vivant. Représentant un très grand croissant de verdure, le massif est bordé au Nord par toute la zone urbanisée de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et des alentours de Versailles, et au Sud par la vaste plaine de la Beauce. Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 hectares de Gambais au Nord-Ouest à Rochefort-en-Yvelines au Sud-Est et de Gazeran à Montfort l'Amaury (35 km de long et 15 km de large). Il est entrecoupé d'espaces agricoles. La partie appartenant à l'Etat, la forêt domaniale de Rambouillet, couvre exactement 14 552 hectares dont le Domaine présidentiel (600 ha), et le parc animalier dénommé « Espace Rambouillet » (250 ha).

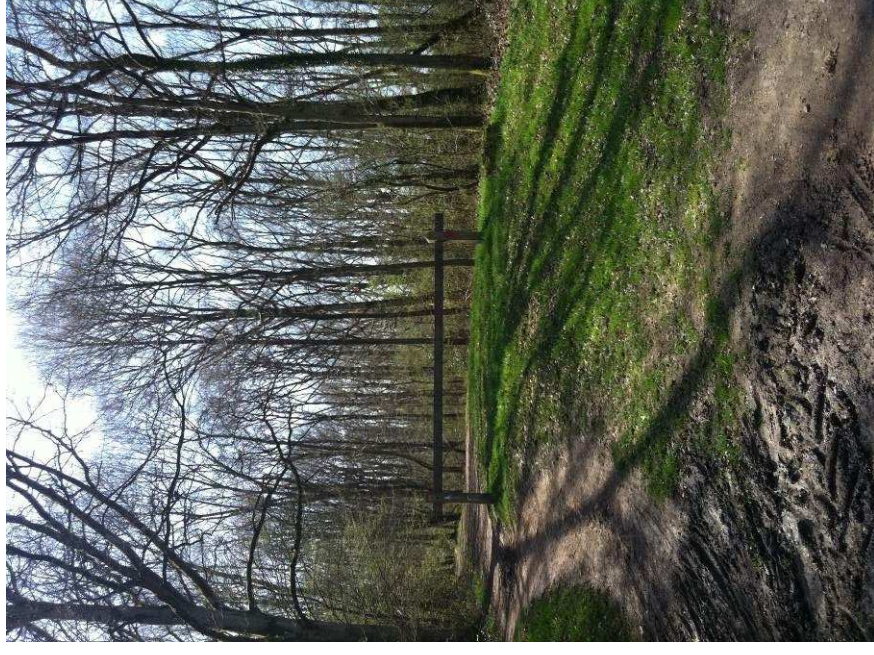
Vieille-Eglise occupe une place de centralité au cœur des deux massifs.

La forêt domaniale est caractérisée par une mosaïque de sols classés en trois grands types ;

- sols secs sur sable (6 500 ha) ;
- sols humides sur argile (4 600 ha) ;
- sols neutres sur limons (3 400 ha).

La forêt est constituée à 75 % de feuillus (dont 9/10 de chênes) et à 25 % de résineux (pins sylvestres et pins laricio).

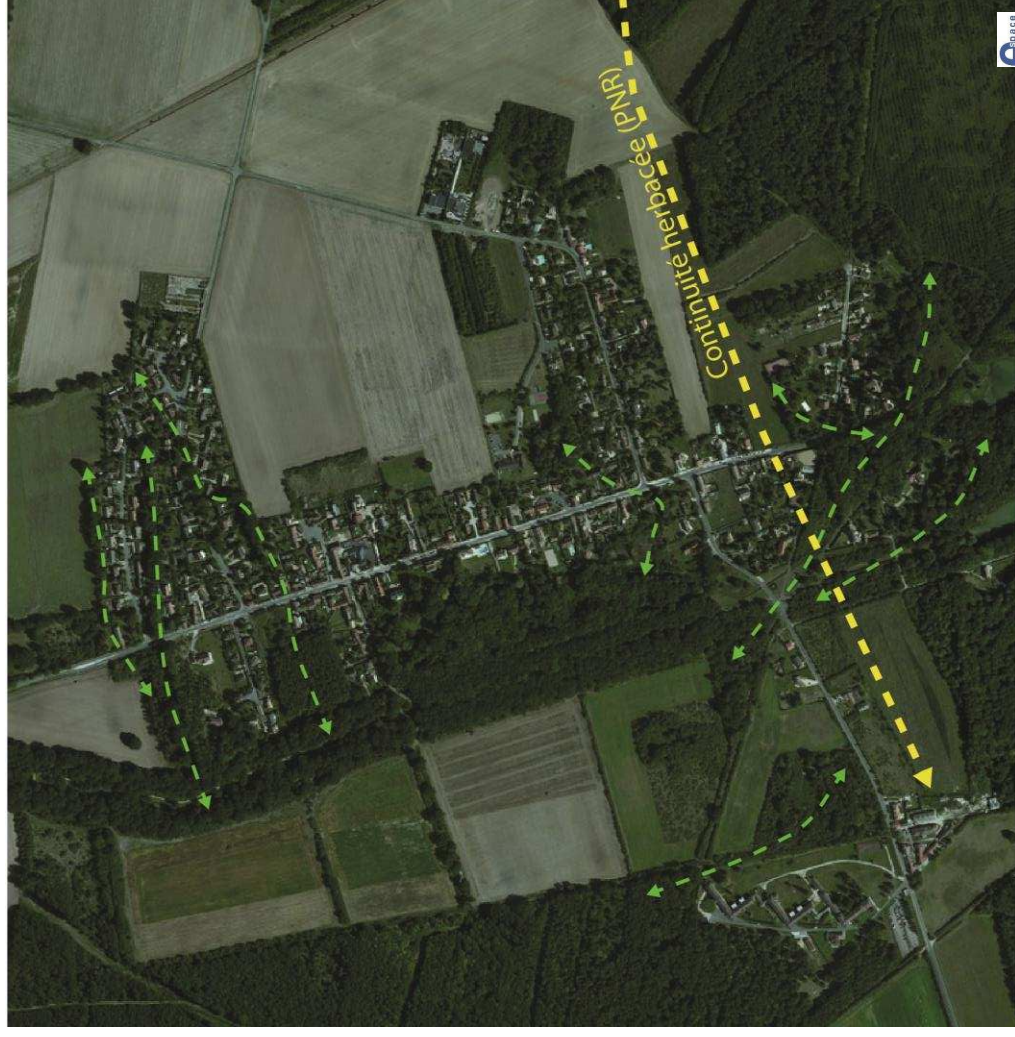
Il résulte de cette diversité de sols et de peuplements forestiers, avec les variations topographiques et hydrologiques, une importante richesse biologique et une grande qualité paysagère qu'il faut préserver.



Des connections biologiques nombreuses entre les jardins et la forêt

L'urbanisme durable intègre la notion de cycle biologique en permettant aux espèces animales et végétales de le réaliser de façon complète : naissance, croissance, reproduction, dissémination, mort, décomposition. Pour ce faire, l'espace doit être pensé de manière à minimiser les coupures dans les habitats. Une coupure peut se traduire par une route, un bâtiment, une emprise très minéralisée, une taille ou une fauche, un chantier en période de floraison, de fructification ou de reproduction, une pollution chimique, l'assèchement d'une emprise, etc.

A Vieille-Eglise, la forêt est l'habitat ressource, ses caractéristiques se répandent dans les espaces urbanisés du village via les jardins paysagers, notamment dans le secteur ouest et sud autour de l'étang de la Tour. On observe un lien entre la forêt et les espaces urbains. Les limites de propriété sont souvent restées boisées, constituant ainsi, même dans le milieu « urbain », des continuités biologiques. Le parti pris de la constitution urbaine, notamment du clos Gilles, a permis la préservation de haies d'essences forestières, qui prolonge le paysage du massif dans le milieu urbain. Il est souhaitable que ces espaces boisés soient préservés pour le rôle biologique et paysager qu'ils assurent. Les coupures sont liées à la présence de la route de l'étang de la Tour, dont les abords sont assez minéralisés. L'une de ces connexions a été mentionnée dans le plan de Parc et présente donc un intérêt particulier (continuité herbacée matérialisant des enjeux de connexion entre des ensembles de prairies et de friches herbacées). Il est nécessaire de la prendre en compte dans le document réglementaire.



Principe des connections biologiques : de l'espace ressource (la forêt) aux jardins relais dans le village, et continuité herbacées (plan de parc)

Connectivités biologiques / milieu humide

Les forêts, les clairières, les étangs, les cours d'eau et les milieux humides présents sur le territoire constituent des richesses à plusieurs points de vue. Les milieux humides y jouent un rôle de premier plan, tant pour l'équilibre des milieux naturels que pour celui des milieux urbanisés. Ces filtres naturels rendent ainsi de précieux services. Ils préviennent notamment l'érosion et les inondations et contribuent à épurer les eaux.

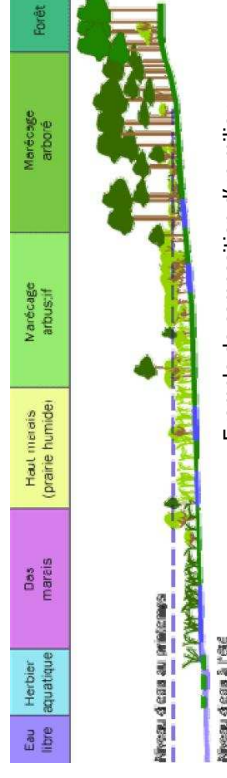
La diversité des milieux humides a un rapport direct avec la richesse spécifique ou relative, en espèces ou en habitats. Plus le nombre d'habitats est élevé, plus il y a de niches écologiques et plus le milieu est apte à supporter plusieurs espèces. La diversité spécifique ou écologique d'un milieu humide se mesure généralement à la composition floristique et à la structure des communautés naturelles qu'on y trouve. Ainsi, la diversité tient compte de l'hétérogénéité spatiale selon un axe horizontal (identification de plusieurs espèces ou habitats au niveau du sol = composition) et la structure traduit l'hétérogénéité selon un axe vertical (organisation des strates = structure).

À superficies égales, il est raisonnable de considérer qu'un milieu abritant une plus grande diversité de types de milieux humides offre un potentiel de niches écologiques supérieur et, par le fait même, supporte une plus grande diversité biologique

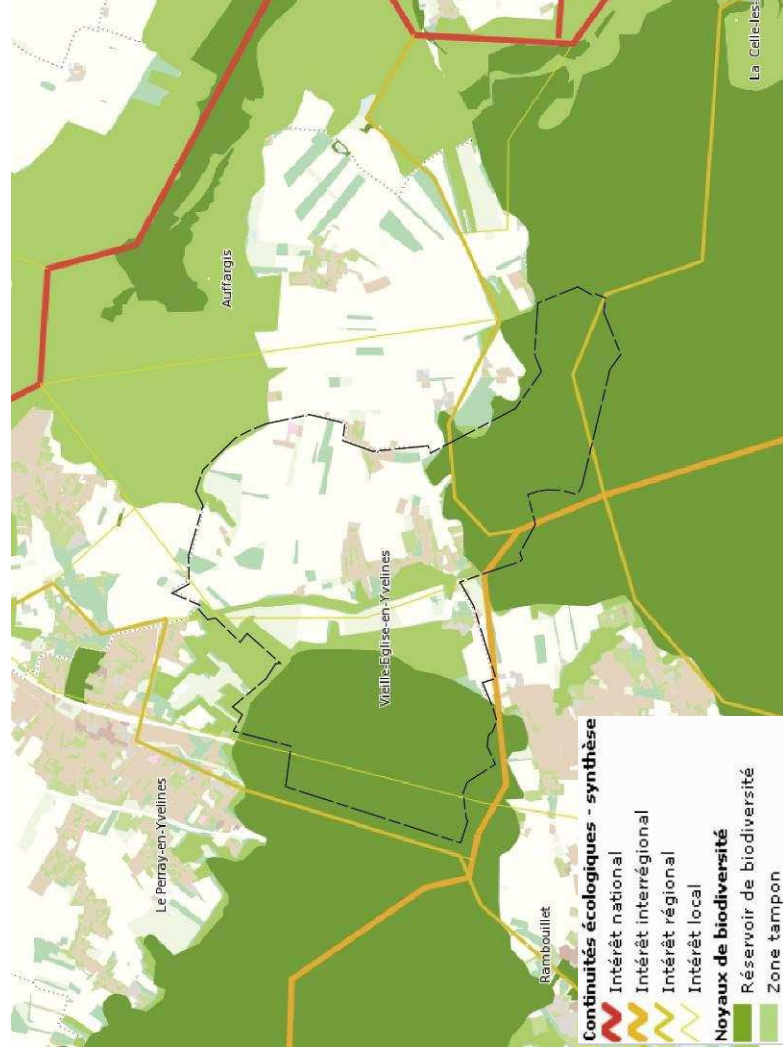
C'est exactement ce qui se passe à Vieille-Eglise, les milieux sont tellement riches en termes de trame verte et bleue que de nombreuses espèces ont pu s'y développer, constituant un noyau de biodiversité. Ces réservoirs de biodiversités sont reliés entre eux par des continuités écologiques.

Ces continuités écologiques sont à préserver. L'une d'entre elle est d'intérêt interrégional au sud de Vieille Eglise, traversant l'Étang de la Grenouillère ainsi que l'Étang de la Tour, elle relie le deux massifs de Rambouillet.

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) identifie également des corridors écologiques prioritaires.



Exemple de composition d'un milieu humide, autour de l'étang de la tour



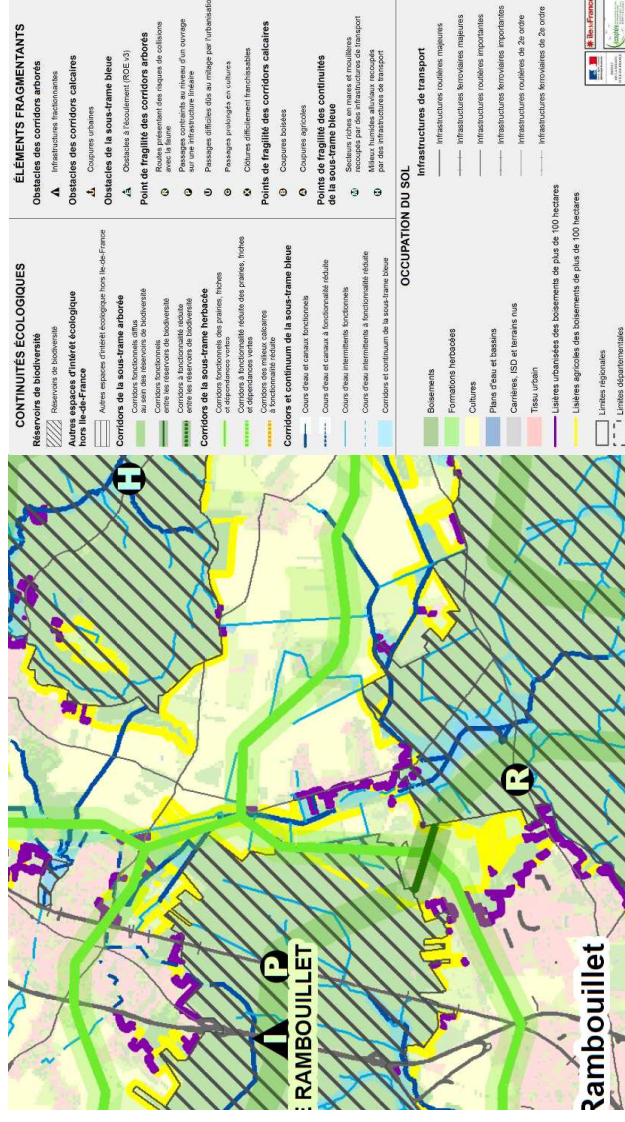
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

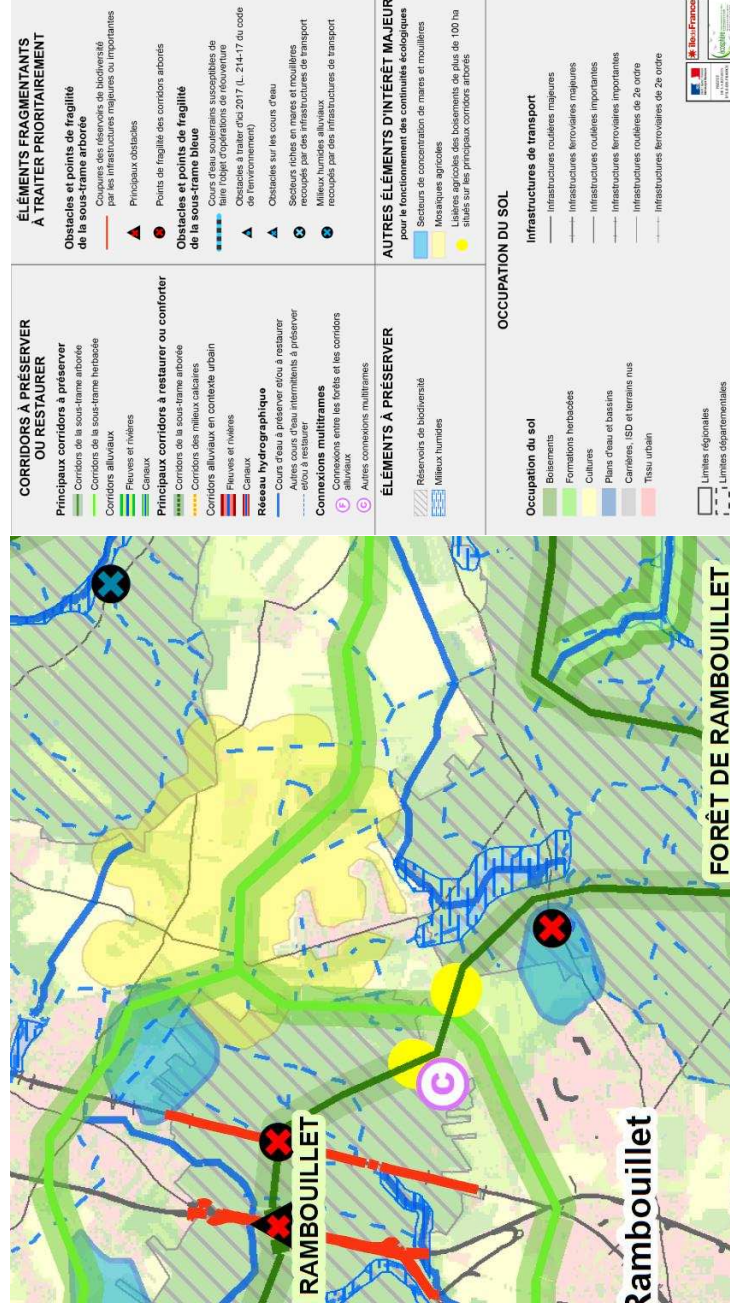
- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document est en cours d'élaboration. Des grandes orientations ont déjà été définies et une première version de l'atlas cartographique a été réalisée. Il est composé de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Carte de la trame verte et bleue issue du projet de SRCE



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue issue du projet de SRCE

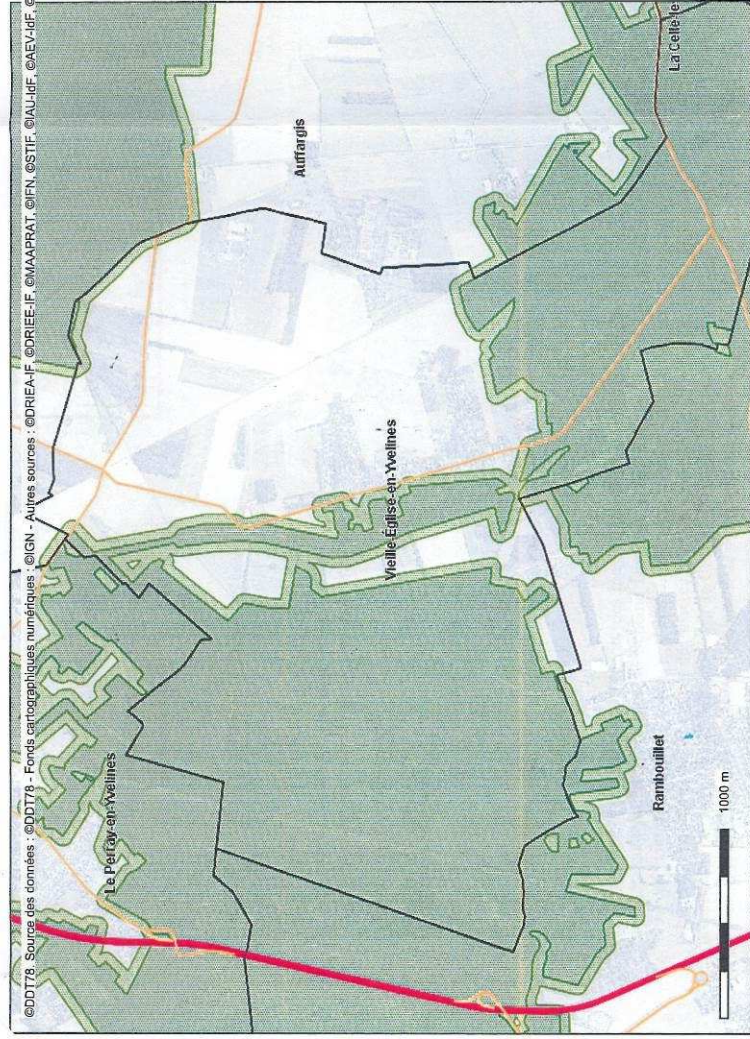


Orientations du SRCE
Corridors de la sous-trame herbacée à préserver
Corridors de la sous-trame arborée à préserver
Cours d'eau à préserver ou à restaurer
La voie ferrée constitue un point de fragilité des corridors arborés
Réservoirs de biodiversité et milieux humides à préserver (forêt de Rambouillet et étangs de la Tour et de la Grenouillère)

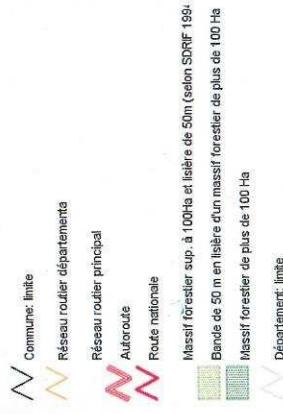
La protection des lisières

Afin de protéger la pérennité et l'intégralité des massifs forestiers de plus de cent hectares et de protéger leurs franges sensibles, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 1994 en vigueur dispose qu'en dehors de tout site urbain constitué, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

ADAME : outil d'Aide aux Décisions d'AMEnagement - version DDT78



Conception : DDT 78
Date d'impression : 09-04-2013



Dans les secteurs ouest et sud des zones urbaines de Vieille Eglise, la présence voisine du massif de Rambouillet de plus de 100 ha et des lisières qui s'y appliquent interdit les nouvelles constructions en dehors des sites urbains constitués.

Description :

Outil d'Aide aux Décisions d'AMEnagement sur le territoire des Yvelines.

Cette cartographie numérique n'a pas de valeur juridique. Elle ne peut être opposable aux tiers, ni se substituer aux réglementations en vigueur, notamment aux documents graphiques annexés aux différents arrêtés et décrets auxquels elle se réfère.

Carte publiée par l'application CARTELLE
© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
SCIS/SPSI/PSI1 - CP2 | DOMIETER

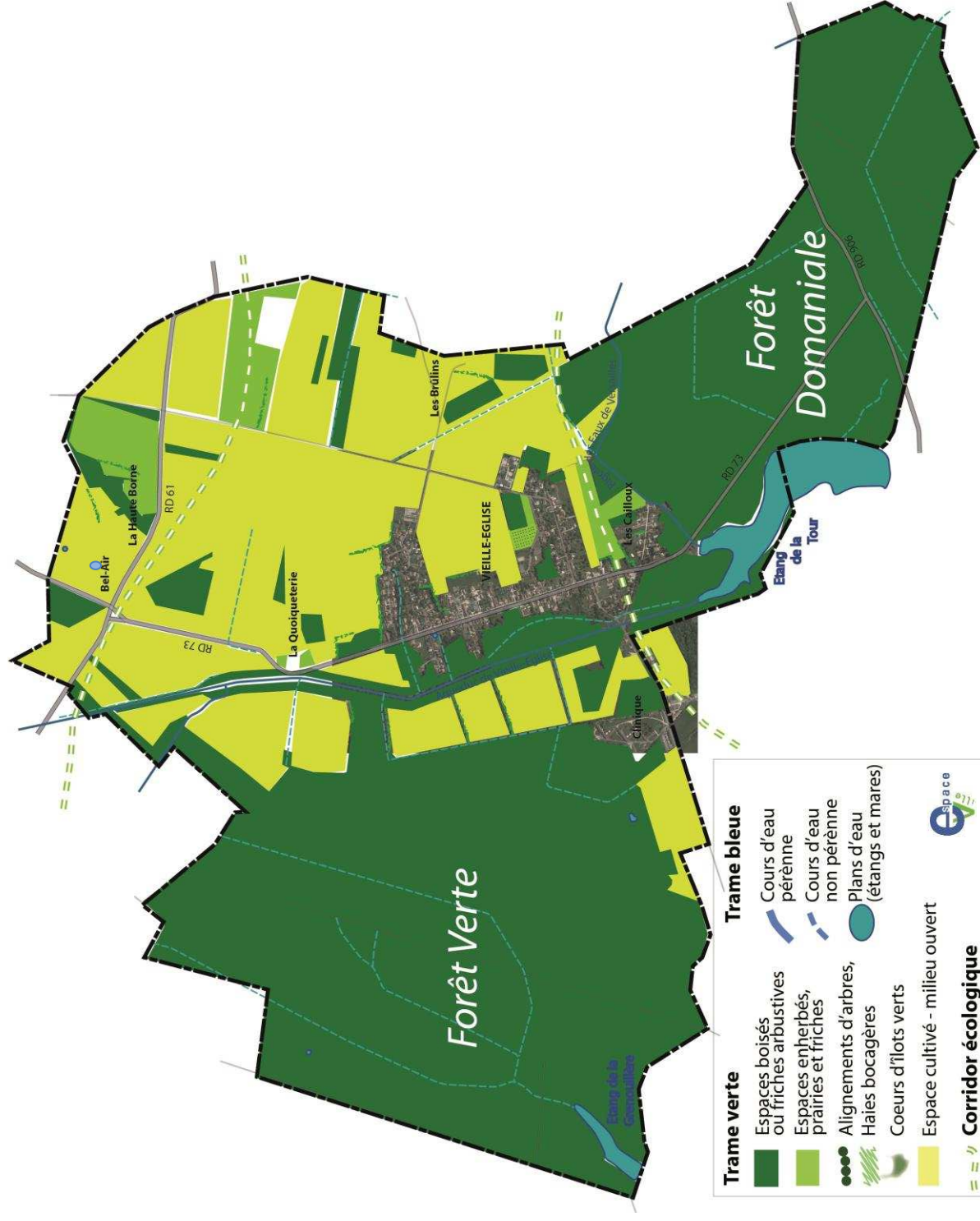
La trame verte et bleue

Le village de Vieille-Eglise-en-Yvelines est ceinturé sur sa partie ouest et sud par la forêt.

La trame verte est constituée d'une diversité de composantes principalement :

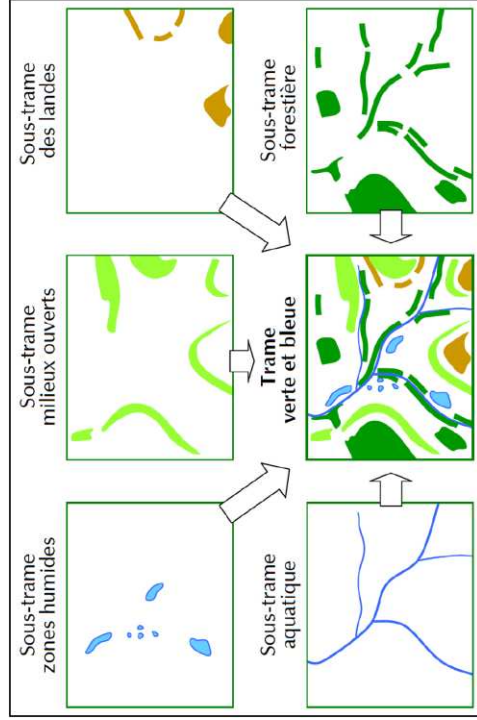
- des champs ouverts, prairies et jachères (280 ha) assez fragmentés par des haies et boisements, sur la partie nord-est du territoire,
 - des boisements et friches arbustives (560 ha) : les secteurs ouest (forêt verte) et sud du territoire (forêt Domaniale de Rambouillet).
- Les parcelles très végétalisées participent activement à la diversité de la trame verte.

L'impression urbaine ne se ressent que dans « l'hyper-centre » du village, route de l'étang de la Tour qui est assez minérale.

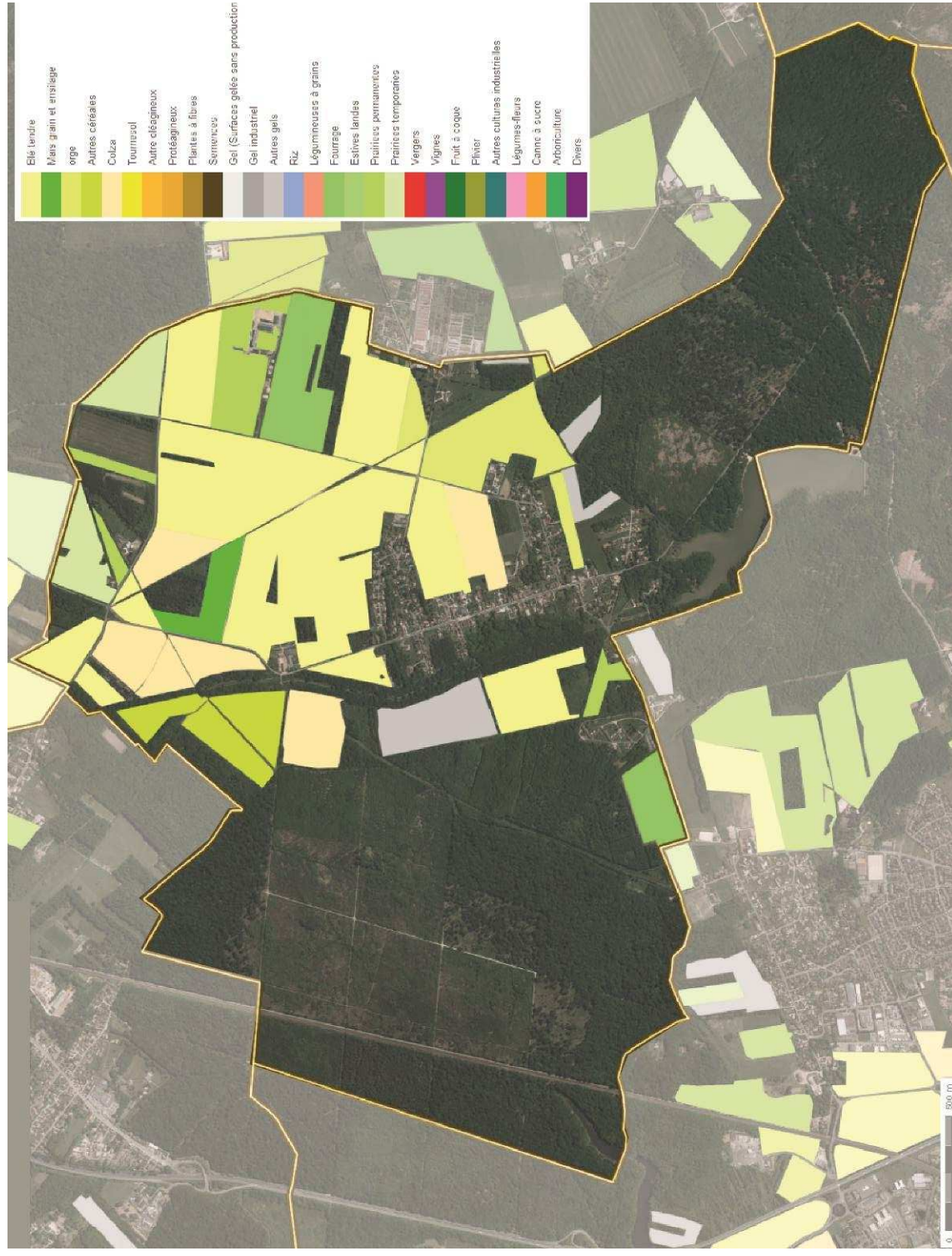


A l'intérieur même de la zone urbaine :

- il subsiste encore des haies bocagères, habitat naturel important, riches sur le plan de la biodiversité.
- Les parcelles de logements comprennent des cœurs d'îlot vert qui occupent une partie significative du territoire, que ce soit en centre bourg ou dans les résidences plus récentes et espaces publics. Ils font le lien entre les espaces naturels environnants sans créer de coupure végétale malgré la présence de zone urbaine.
- Seule la RD constitue une coupure mais sa faible largeur limite cette fragmentation.



Les cultures sont assez peu diversifiées, dominées par les céréales.
Sont présentes également quelques prairies, maïs, ainsi que des parcelles en jachère.
Les prairies se rencontrent principalement dans le nord-est du territoire. Elles jouent un rôle biologique important pour certaines espèces de rapaces notamment.



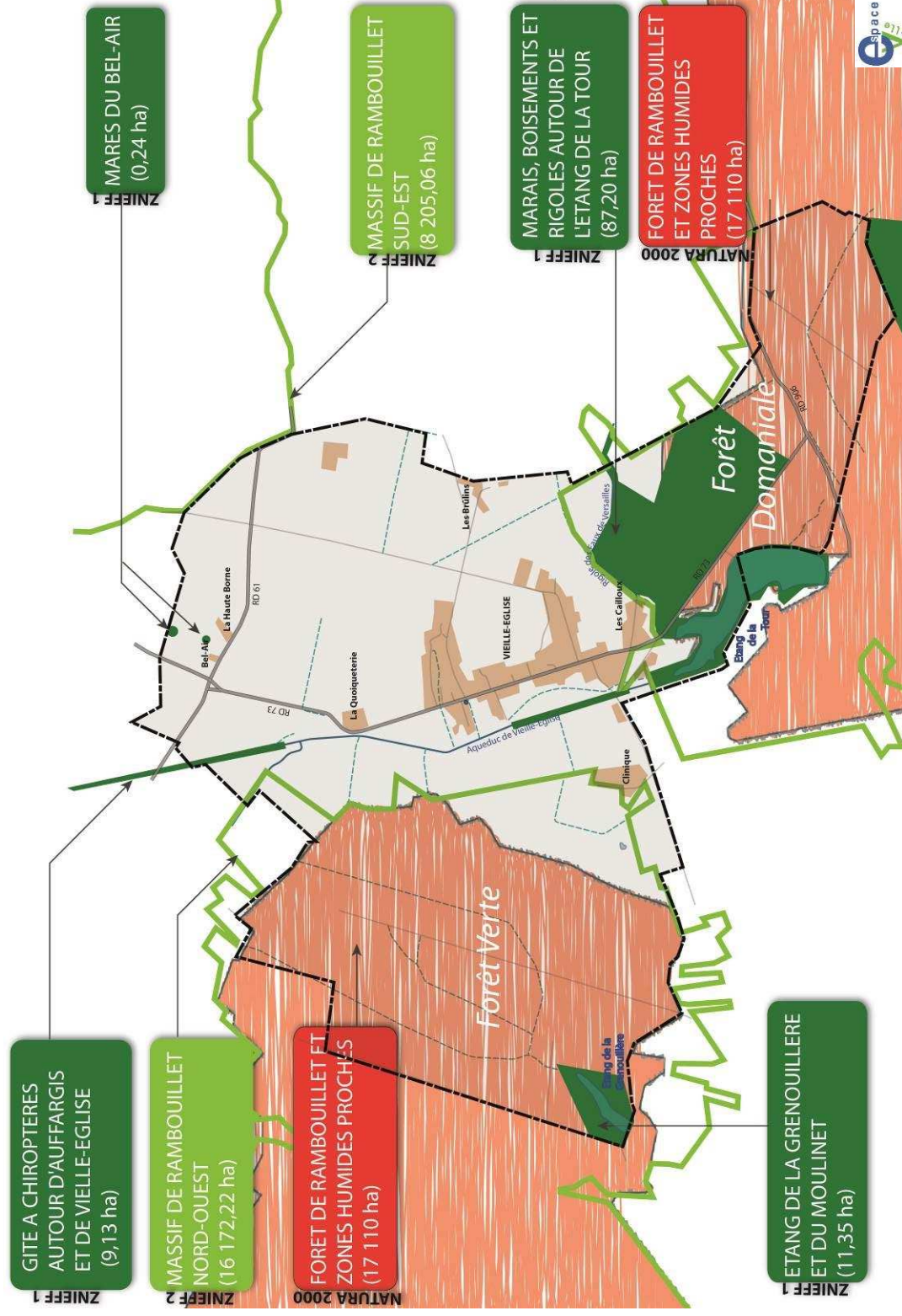
2 – Les outils de gestion et de protection des habitats et des espèces : Natura 2000, ZNIEFF, forêt de protection

L'hydrographie variée et la couverture végétale ont favorisé le développement d'habitats spécifiques favorables au développement d'une faune et une flore protégées :

- Une zone Natura 2000
- 4 ZNIEFF de type 1
- 2 vastes ZNIEFF de type 2 : Massif de Rambouillet nord-ouest et sud-est

Ces zones naturelles constituent un inventaire attestant de l'existence d'un patrimoine naturel remarquable, mais ne relèvent pas d'une procédure réglementaire à la différence de la forêt de protection qui couvre l'ensemble du massif de Rambouillet

Synthèse des sites identifiés pour leur patrimoine naturel



Les zones Natura 2000

Sources : www.ile-de-france.environment.gouv.fr
<http://www.natura2000.fr/> Porter à connaissance complémentaire du PNR

Le territoire communal de Vieille-Eglise offre 563 hectares de forêt et de nombreuses zones humides : un habitat exceptionnel propice au développement de la biodiversité.

Un patrimoine naturel important et reconnu qui bénéficie de diverses protections : Natura 2000, ZNIEFF, classement du massif de Rambouillet comme « forêt de protection », prise en compte de la biodiversité dans la charte du parc, etc. C'est l'une des communes possédant le plus de patrimoine naturel protégé d'Ile-de-France. Parmi ces zones, plusieurs espaces naturels bénéficient de mesures spécifiques à leur protection.

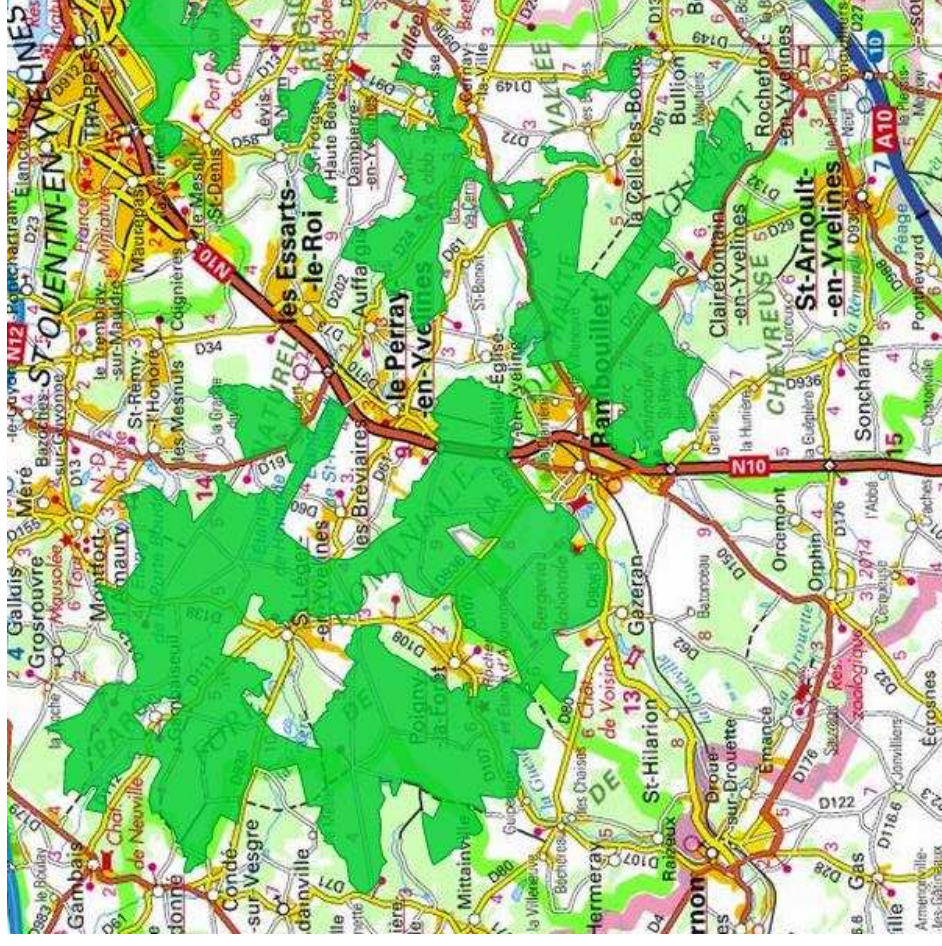
▪ Les objectifs de Natura 2000 et le contexte réglementaire

Avec la constitution du réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel des territoires.

Deux directives européennes pour atteindre les objectifs de Natura 2000.

En la matière, les deux textes de l'Union les plus importants sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992). Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000 (définis au titre des articles L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement) :

- **La directive « Oiseaux »** propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection Spéciales (ZPS).
- **La directive « Habitats faune flore »** établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats.../.../...naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement plus de 20 000 pour 12% du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacés.



Localisation des sites Natura 2000 autour de Vieille-Eglise-en-Yvelines

P.L.U. de la commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines – Diagnostic

En France, l'application de cette directive passe par une protection de type **contrats d'objectifs (DOCOB)**. Ces contrats définissent les mesures de gestion des sites Natura 2000 et ce, avec une concertation la plus large possible, concrétisée par les réunions d'un comité de pilotage, sous la responsabilité et le contrôle du Préfet de Département.

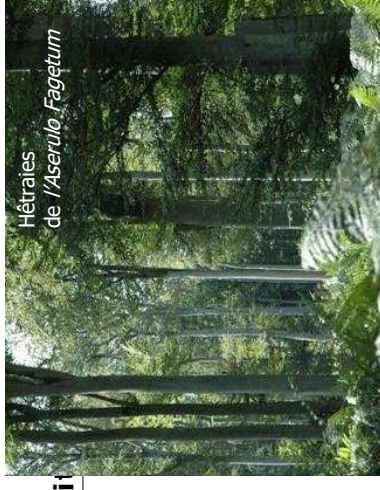
L'élaboration de ce document d'objectifs a été réalisée en collaboration avec un groupe d'experts scientifiques (botaniste, bryologue, géologue, écologue, ornithologue, ...) et en concertation avec les différents acteurs locaux et usagers de la forêt. Il tient compte des exigences économiques, sociales et culturelles, et des particularités régionales et locales.

Étant donné la nature forestière des sites, le comité de pilotage réuni le 18 février 2005 a désigné l'Office National des Forêts comme opérateur du Document d'Objectifs de ces 2 sites.

Le site Natura 2000 du « **Massif de Rambouillet et zones humides proches** » [classée **ZPS**] pour la directive oiseaux concerne deux parties du territoire communal : le nord-ouest et le sud-est.



Luronium natans



Hêtraies
de l'Aserolo Fageyum



Lamperta planeri



Triturus cristatus



Coenagrion mercuriale



Callimorpha quadripunctata

- **La place du site Natura 2000 du « Massif de Rambouillet et zones humides proches » en Ile-de-France**

Ecologiquement complémentaire de Fontainebleau, le site Natura 2000 est particulièrement intéressant pour les écosystèmes palustres (bas-marais, bois tourbeux, tourbières...) qu'ils renferment.

Les zones humides de Vieille-Eglise sont parmi les plus remarquables de la région, en particulier les milieux tourbeux autour de l'Étang de la Tour, considérés en France comme relictuels et rares à l'échelle planitiaire (c'est-à-dire poussant à l'ombre, au pied des arbres). La grande originalité floristique est liée à la double influence atlantique et septentrionale. Ces sites Natura 2000 hébergent donc une flore exceptionnelle pour le Bassin parisien (une trentaine d'espèces végétales protégées en France ou en Ile-de-France dont certaines très rares en zone planitiaire).

On trouve également des habitats forestiers d'intérêt communautaire.

Le site Natura 2000 renferme également quelques espèces de l'annexe II dont la plupart sont inféodées aux zones humides (*Luronium natans*, *Triturus cristatus*, *Lamperta planeri*, *Coenagrion mercuriale*...), d'autres à des espaces ouverts (*Callimorpha quadripunctata*) et enfin d'autres plutôt forestières (*Lucanus cervus*, les chiroptères comme *Barbastella barbastellus*...).

➤ **Le Massif de Rambouillet et zones humides proches**
(Code : FR1112011)

Il s'agit d'une **Zone de Protection Spéciale (ZPS)** d'une grande superficie (17 110 ha). Classée ZPS en avril 2006, elle se superpose au site d'importance communautaire exposé précédemment.

Le secteur classé zone Natura 2000 est situé sur un plateau à argiles sur sables qui se caractérise par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et ayant pour origine le réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles, qui a occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site.

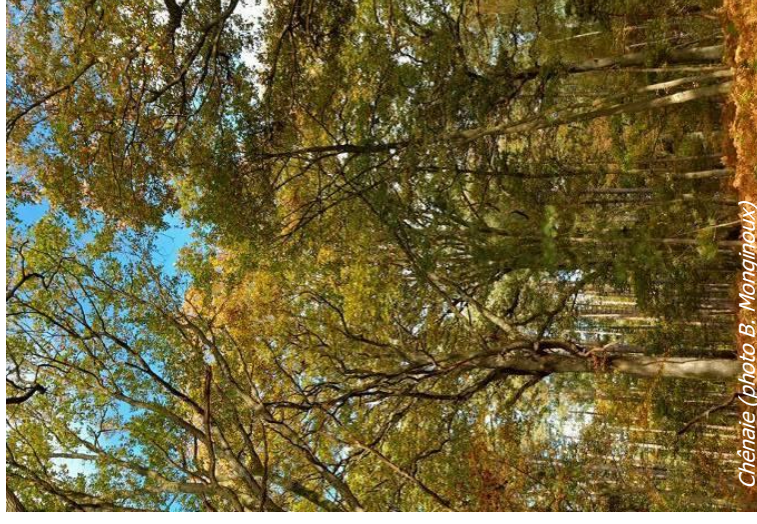
Dans la commune de Vieille-Eglise, le périmètre de protection concerne une partie de la 22ème division de la forêt de Rambouillet (Bois des Yvelines). Les principaux enjeux de conservation sont liés à la préservation des forêts fraîches de type chênaie-charmaie sur pentes en faveur du **Pic mar** (*Dendrocopos medius*) et du **Pic noir** (*Dryocopus martius*), ainsi qu'au maintien des roselières pour les espèces paludicoles sur les zones d'étang. Le Pic cendré (*Picus canus*), qui fréquentait autrefois ces zones en petit nombre, semble avoir disparu.

En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site protégé se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

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

Composition du site

Les forêts caducifoliées composent la majeure partie du site (80%) suivies par les forêts de résineux (8%), les landes et broussailles (4%), les forêts mixtes (3%), les eaux douces intérieures (2%), les marais et tourbières (2%), et les prairies semi-naturelles humides (1%).



Chênaie (photo B. Monginovsky)



Pic Mar



Pic Noir

Espèces végétales et animales présentes

L'ensemble des espèces d'oiseaux citées ci-dessous est inscrit à l'annexe I, ce qui signifie que ces espèces font l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

Une partie du périmètre de la ZPS a été reprise au plan de Parc (PNR) sous la SBR (Site de Biodiversité Remarquable) N° SBR042 ainsi que sous la ZIEC N°084



Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>)	Etape migratoire.
Alouette lulu (<i>Lullula arborea</i>)	Reproduction. Hivernage.
Avocette élégante (<i>Recurvirostra avosetta</i>)	Etape migratoire.
Balazard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)	Reproduction.
Blongios nain (<i>Ixobrychus minutus</i>)	Reproduction.
Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>)	Reproduction.
Busard cendré (<i>Circus pygargus</i>)	Reproduction.
Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>)	Reproduction.
Busard Saint-Martin (<i>Circus cyaneus</i>)	Reproduction. Hivernage.
Butor étoilé (<i>Botaurus stellaris</i>)	Hivernage.
Echasse blanche (<i>Himantopus himantopus</i>)	Etape migratoire.
Engoulevent d'Europe (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	Reproduction.
Grande Aigrette (<i>Egretta alba</i>)	Hivernage. migratoire.
Guifette moustac (<i>Chlidonias hybridus</i>)	Etape migratoire.
Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>)	Etape migratoire.
Héron pourpré (<i>Ardea purpurea</i>)	Etape migratoire.
Marouette ponctuée (<i>Porzana porzana</i>)	Etape migratoire.
Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)	Reproduction.
Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)	Reproduction.
Mouette mélanocéphale (<i>Larus melanocephalus</i>)	Etape migratoire.
Pic mar (<i>Dendrocoptes medius</i>)	Résidente.
Pic noir (<i>Dryocopus martius</i>)	Résidente.
Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)	Reproduction.
Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)	Etape migratoire.

▪ **Le DOCOB Natura 2000**

Approuvé en novembre 2007, le document d'objectifs (DOCOB) Natura 2000 regroupe pour la commune de Rambouillet, les sites référencés sous les appellations « Forêt de Rambouillet » (FR 1100796) et « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011).

Le DOCOB se compose d'un rapport de présentation du site (état de conservation, exigences écologiques, cartographie, mesures et actions de protection...), des objectifs de développement durable du site, des propositions de mesures de gestion, un ou plusieurs cahier(s) des charges-type applicable(s) aux mesures contractuelles, la liste des engagements concernant l'adhésion à la charte, les procédures de suivi.

Documents de gestion et d'urbanisme
Aménagement de la Forêt domaniale de Rambouillet

Au sein du DOCOB, des recommandations sont apportées quant à l'aménagement de la forêt domaniale de Rambouillet (14 552 hectares).

Comme toute forêt relevant du régime forestier, la Forêt domaniale de Rambouillet est dotée d'un aménagement forestier -guide de gestion et de planification se basant sur un ensemble d'analyses (milieu naturel, besoins économiques et sociaux, gestion passée) et de synthèses permettant de définir des objectifs à long terme et de programmer les opérations sylvicoles nécessaires et souhaitables à court et moyen termes.

Pour la forêt de Rambouillet, l'aménagement, dont l'échéance était prévue en 2010, a été révisé de façon anticipée suite à la tempête du 26 décembre 1999.

Le nouvel aménagement couvrant la période 2006 à 2025 est en cours d'approbation.

Les principaux objectifs de cet aménagement sont les suivants :

- **accueillir un public** de plus en plus nombreux
- **produire du bois d'oeuvre de qualité** (chêne, pin sylvestre et pin laricio)
- **assurer la conservation et l'amélioration des habitats et des espèces**, en particulier ceux visés par les directives européennes, sans négliger une amélioration générale de la biodiversité sur tout le massif (arbres morts, arbres creux, îlots de vieillissement et de sénescence bien répartis)
- **rester une grande forêt de chasse** : chasse à tir du grand et petit gibier, chasse à courre du cerf. Il faut noter que, en forêt domaniale, les sites Natura 2000 renferment des zones à haute valeur patrimoniale
.../...



Bouleau (photo B. Monginoux)

.../...

- 576,02 hectares de **Réserves Biologiques Dirigées** (R.B.D.) créées en 1986 sont gérés écologiquement depuis 1989, avec l'appui d'un Comité scientifique. Le nouvel aménagement a permis d'étendre les R.B.D. existantes et d'en créer de nouvelles: ainsi 1 156,39 ha de R.B.D feront l'objet d'un plan de gestion particulier orienté vers la restauration et la conservation de milieux et d'espèces remarquables.
- 993,60 hectares sont aussi classés en **série d'intérêt écologique** particulier permettant de diversifier les structures et les essences.
- 205,51 hectares de **Réserves Biologiques Intégrales** ont également été créés.

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

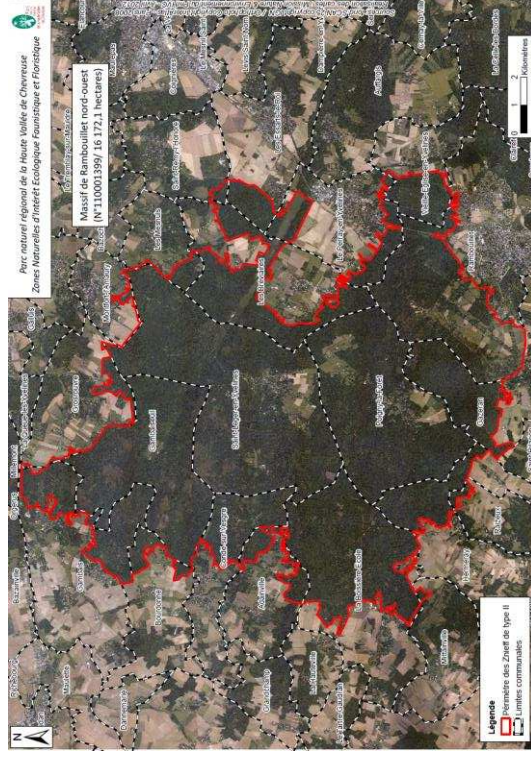
- les ZNIEFF de type 1 : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière....).

La commune de Vieille-Eglise comprend 4 ZNIEFF de type 1, ce qui est tout à fait exceptionnel et montre la richesse des habitats naturels, propice à l'épanouissement de la biodiversité.

(Sources : Ministère de l'Écologie /IFEN /Service du Patrimoine Naturel – MNHN mise à jour 2012)

- Massif de Rambouillet Nord-Ouest - ZNIEFF TYPE 2 (16 172,1 ha)

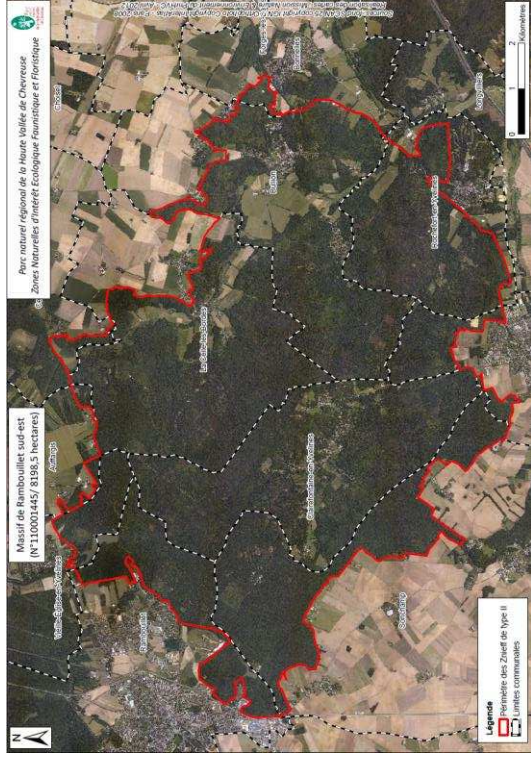


Tout comme le massif Sud-est, le massif Nord-ouest se présente comme un vaste ensemble majoritairement composé de chênaies-charmaies ainsi que de peuplements mixtes de feuillus et de résineux auxquels répondent favorablement bon nombre d'espèces d'oiseaux (Bondrée apivore, Bécasse des bois, Engoulevent d'Europe, Pic mar, Pic noir ainsi que le Bec-croisé des sapins, toutefois non-déterminant..) et de mammifères (Cerf élaphe, Putois, Martre des pins, Hermine et Blaireau).

La présence de zones de landes sèches et ourlets thermophiles s'accompagne de cortèges entomologiques originaux pour la région. On y rencontre les uniques stations rambolitaïnes de l'Azuré de l'ajonc, du Gomphocère tacheté, du Criquet verdelet ainsi que de l'Ephippigère de vignes. Le massif est traversé par plusieurs zones humides favorisées par 4 cours d'eau dont la plus remarquable s'étale de part et d'autre de la Vesgre. Relativement hétérogènes du point de vue structurel (mégaphorbiaies, prairies, aulnaies et tourbières marécageuses, fossés, mares, étangs...), elles concentrent une centaine d'espèces déterminantes. Le peuplement piscicole sera quant à lui essentiellement représenté par la Lamproie de Planer et le Brochet.

L'intérêt du massif tient également à la présence de la chaîne des étangs de Hollande, laquelle s'illustre à travers sa biodiversité aviaire, entomologique et botanique (9 milieux et 57 espèces déterminants). Aussi, le massif comporte en son centre 2 grandes zones ouvertes offrant particulièrement propice à la coexistence de nombreux taxons patrimoniaux à ux exigences écologiques variées. La distribution de ces milieux en font une entité particulièrement propice à la coexistence de nombreux taxons patrimoniaux à ux exigences écologiques variées.

- Massif de Rambouillet Sud-Est – ZNIEFF TYPE 2 (8 205,1 ha)



Majoritairement occupé par des chênaies-charmaies et des peuplements mixtes feuillus-résineux, le massif sud-est est toutefois ponctué de nombreuses zones humides (bois marécageux, landes paratourbeuses, mares, rigoles...) favorisées par un réseau hydrographique essentiellement représenté par la Rabette et l'Aulne. Elles sont particulièrement bien développées autour de Clairefontaine. De grande valeur écologique, cet ensemble fortement hétérogène abrite bon nombre d'espèces végétales rares du point de vue régional, comme la Lobélie brûlante, la Fougère des marais, le Maienthème à deux feuilles, la Linaigrette à feuille étroites ou encore le Peucedan des marais. Ces zones permettent également le développement d'une entomofaune variée, dont la Leucorrhine à gros thorax, la grande aeshne, la Dectelle des bruyères.

Sur les zones les plus hautes et les plus sèches, des formations sableuses non moins intéressantes viennent renforcer l'intérêt écologique du massif. Cet écosystème peu représenté à l'échelle régional demeure indispensable au maintien d'espèces rares à très rares comme l'Harpale jaunissant,

coléoptère sabulicole dont deux stations seulement sont connues régionalement ; le Bembex à rostre, la Decticelle carroyée ou encore le Criquet des pins. Le peuplement piscicole patrimonial est essentiellement représenté par la Lamproie de Planer ainsi que par la Truite fario.

Ainsi, le périmètre en question regroupe 12 Znieff de type I.

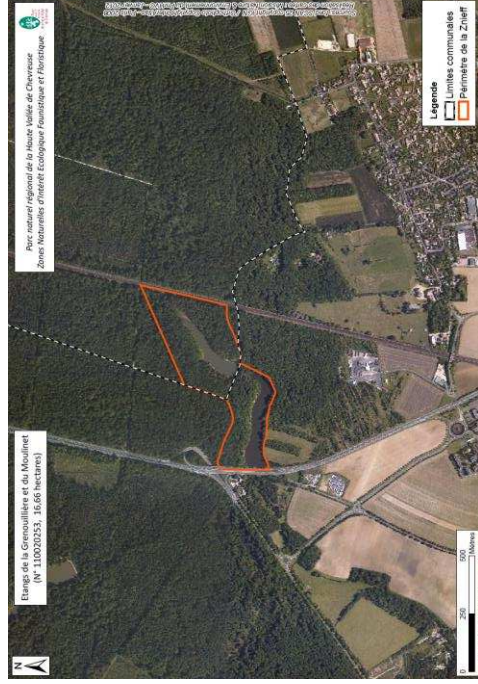
Par ailleurs, le massif affiche de grandes superficies boisées particulièrement favorables à la présence de nombreuses espèces d'oiseaux caractéristiques des faciès vieillils, tels que le Pic noir et le Pic mar, bien représentés, le Faucon hobereau, la Bondrée apivore, le Rougequeue à front-blanc, la Bécasse des bois, particulièrement concentrée dans les zones de taillis sous-futaie, sans omettre le très rare Autour des palombes (1 à 2 couples), qui recherche les zones les moins perturbées.

Contacté de manière plus irrégulière, le Torcol fourmilier stationnera davantage dans les zones de lisières, également fréquentées par la Huppe fasciée. Les régénérations forestières sont quant à elles propices au maintien de l'Engoulevent d'Europe, l'Alouette lulu (rare) mais aussi la Fauvette pitchou, contactée uniquement au bois de Rochefort.

Enfin, parmi les mammifères, citons le putois, bien répandu sur me massif et favorisé par les zones humides, la martre, également bien représentée ainsi que le blaireau, localisé sur les bordures. Concernant les Chiroptères, nous citerons le Murin de Bechein, hivernant dans le périmètre.

Signalons enfin que le rattachement à cette entité des bois de Bullion/Ronqueux, inclus de fait un vaste ensemble de prairies sur lesquelles depuis quelques années se reproduisent entre 1 et 3 couples de Chouettes chevêches ainsi que la Pie-grièche écorcheur.

- Les étangs de la Grenouillère et du Moulinet ZNIEFF TYPE 1 (19,66 ha)



Initialement validée sur l'Etang de la Grenouillère, cette ZNIEFF est finalement étendue aux deux étangs, étant donné que leurs berges abritent de façon égale des stations de Littorelle.

Les étangs de la Grenouillère et du Moulinet sont situés en amont du Ru du Moulinet qui passe au nord de la ville de Rambouillet.

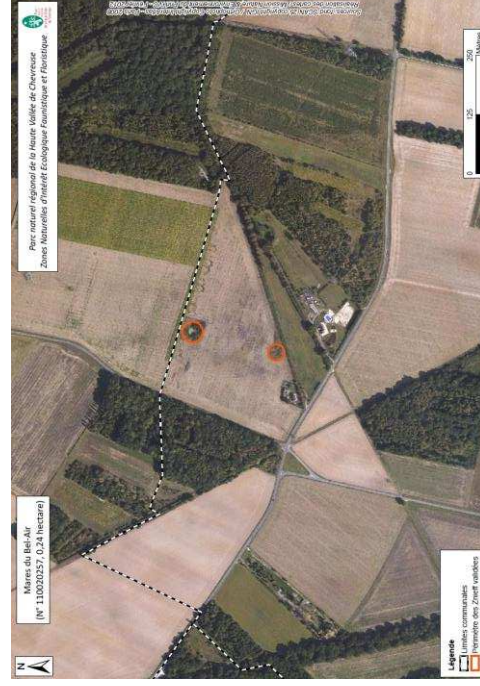
Les étangs, situés au milieu de la Forêt Verte, présentent des eaux acides et pauvres en éléments minéraux. Cette bonne qualité de l'eau et le régime hydrique actuel du bassin permettent la création de grèves vaseuses à sablonneuses au cours de l'été et ainsi le développement d'une flore remarquable liée à cet habitat.

La présence de belles populations de Littorelle à une fleur (Littorella uniflora), espèce végétale très rare et protégée sur l'ensemble du territoire national, est significative des potentialités exceptionnelles de ce site pour les espèces inféodées à ces milieux temporaires. Cette petite plante fréquente exclusivement les sols sablonneux et graveleux inondés durant de longues périodes. Mais deux autres espèces exceptionnelles se rencontrent aussi sur les berges, de façon beaucoup plus ponctuelle : la petite fougère Pilulaire naine (Pilularia globulifera), également protégée au niveau national, et l'Elatine à six étamines, discrète petite plante protégée en Ile-de-France.

D'autres espèces végétales remarquables également inféodées à ces milieux sont recensées sur le site. C'est le cas du Scirpe à nombreuses tiges (Eleocharis multicaulis) comme du Scirpe épingle (Eleocharis acicularis), cantonnés aux zones de grèves exondées et aux dépressions tourbeuses de la queue d'étang.

Au niveau entomologique, bien qu'encore très peu étudié à ce jour, ce site revêt néanmoins un intérêt écologique fort puisqu'il héberge une espèce protégée en Ile-de-France, le Morio (*Nymphalis antiopa*), papillon rare et protégé au niveau régional qui ne subsiste plus que dans les massifs forestiers de Rambouillet et de Fontainebleau. Ce papillon fréquente les bois clairs, les lisières forestières et les rives des cours d'eau où poussent des saules, plante hôte de la chenille. Ce secteur forestier abrite par ailleurs le Géotrupe des Pyrénées (*Trypocopris pyrenaicus*), coléoptère qui se trouve en limite d'aire de répartition dans notre région que l'on rencontre dans les landes et les sous-bois clairs. Insecte coprophage, il se nourrit des fèces des grands mammifères sauvages et domestiques. Son étroite localisation géographique, la disparition progressive de l'élevage bovin dans ce secteur et l'usage massif d'hélmintocides toxiques et rémanents en font donc une espèce particulièrement menacée dans notre région. La présence d'autres espèces de coléoptères peu fréquents comme le carabique *Bembidion clarki* et la petite chrysoïdée *Longitarsus holsaticus*, tous deux localisés au niveau du petit marais, sont significatifs des fortes potentialités du site pour ce groupe biologique.

- Les mares du Bel-Air ZNIEFF TYPE 1 (0,24 ha)



De faible profondeur, ces mares se caractérisent par un assèchement partiel à total durant la période estivale. Leur intérêt floristique est lié à la présence de l'Oenanthe fistuleuse (*Oenanthe fistulosa*). Cette espèce se développe habituellement dans des prairies humides sur sols pauvres et non fertilisés, soumises à des fluctuations du niveau d'eau.

Au niveau de la faune, ces deux mares abritent des populations intéressantes d'amphibiens puisque 7 espèces y sont recensées. Parmi elles, il convient surtout de signaler la présence de la Rainette verte (*Hyla arborea*), et du Triton crêté (*Triturus cristatus*), espèce inscrite à l'annexe II de la directive européenne " Habitats " .

L'entomofaune est peu diversifiée mais il faut signaler l'existence d'une belle population de Leste sauvage (*Lestes barbarus*), petite libellule peu fréquente en région Ile-de-France qui colonise les milieux temporaires et qui profite ici de la présence de bosquets de saules sur les berges des mares.

- Les Gîtes à Chiroptères autour d'Auffargis et de Vieille-Eglise-en-Yvelines ZNIEFF TYPE 1 (9,1 ha)

« Les aqueducs souterrains constituent des milieux propices à l'hivernage des chiroptères en raison de conditions microclimatiques particulières : température comprise entre 0° et 8°C, hygrométrie élevée, courants d'air réduits. La faible luminosité, l'altération des joints entre les pierres à l'origine d'une offre importante en microcavités et la relative tranquillité du milieu leur permettent d'y tomber en léthargie de novembre à mars.

Ces trois aqueducs souterrains (aqueduc de Vieille-Eglise, grand aqueduc du Perray et petit aqueduc du Perray) abritent, durant l'hiver, jusqu'à 8 espèces de chauves-souris pour un effectif total oscillant entre 50 et 245 individus.

Parmi celles-ci, le Grand Murin (DH/PN) (Myotis myotis) est certainement l'espèce la plus remarquable. Dans presque toute l'Europe, il est considéré comme menacé et son aire de distribution tend localement à se restreindre, ce qui lui vaut d'ailleurs de figurer à l'annexe II de la Directive Européenne « Habitats ». En région Ile-de-France, la population hivernante connue est d'environ 220 individus (dont 180 sont regroupés sur un seul site en Seine-et-Marne).



Cette grande espèce, particulièrement sensible aux dérangements, occupe préférentiellement des gîtes hivernaux spacieux comme les cavités souterraines où elle recherche habituellement les fissures pour se loger. Présent en faible effectif durant l'hiver, l'espèce semble en revanche être plus abondante à l'automne où une quinzaine d'individus fréquentent ces aqueducs.

Le Vespertilion de Bechstein (DH/PN) (Myotis bechsteini), autre espèce inscrite à l'annexe II de la Directive Européenne « Habitats », n'a été observé sur le site qu'à l'automne. Cette espèce arboricole ne fréquente qu'occasionnellement les gîtes souterrains aux périodes les plus froides de l'hiver et à l'automne lors de rassemblements nuptiaux. Rare en Ile-de-France, seulement 15 à 20 individus sont connus en hibernation dans notre région.

Le Vespertilion à oreilles échancrées (DH/PN) (Myotis emarginatus) est également inscrit à l'annexe II de la Directive Européenne « Habitats ». Extrêmement rare en Ile-de-France, de petites populations réunissant environ 50 individus sont connues dans le Val d'Oise, le sud de la Seine-et-Marne et en Essonne. Jamais rencontrée jusqu'alors sur le massif forestier de Rambouillet, un individu a été observé pour la première fois en hibernation dans l'aqueduc de Vieille-Eglise durant l'hiver 2003/04. Depuis, il n'y est recensé que très irrégulièrement (1 individu).

L'Oreillard roux (PN) (Plecotus auritus) est également peu fréquent en Ile-de-France puisque la population régionale hivernante connue est de seulement 75 individus. Ses gîtes d'hibernation sont de taille plus modeste et cette espèce peu frileuse s'accommode fréquemment d'une petite cave. Il est probable que cette espèce soit surtout arboricole. Aucune colonie de reproduction de l'espèce n'est connue actuellement dans la région.

Le Murin de Daubenton (PN) (Myotis daubentonii) est une espèce liée aux zones humides. Peu exigeante sur la nature des gîtes hivernaux, elle fréquente aussi bien de vastes carrières souterraines que la voûte d'un pont où elle s'installe souvent à découvert. L'hygrométrie constitue en revanche un facteur déterminant dans le choix des sites et elle ne s'installe jamais dans les secteurs trop secs. La population régionale hivernante est estimée à quelque 235 individus.

Le Murin de Natterer (PN) est une espèce encore très méconnue en raison de ses moeurs discrètes. Cette petite espèce, plutôt forestière, est en effet considérée comme « fissuricole ». A l'instar du Grand Murin, elle affectionne particulièrement les fissures étroites et autres interstices dans lesquels elle se dissimule profondément et passe souvent inaperçue. Ses gîtes hivernaux sont de nature très variée (carrières, ponts, caves, souterrains). La population régionale hivernante connue est de 210 à 220 individus. Le Murin à moustaches (PN) (Myotis mystacinus) bien qu'également en voie de raréfaction est toutefois beaucoup moins rare que les espèces précédentes. En hiver, cette petite espèce apprécie les cavités de faible volume (caves, abris sous roche, petits tunnels). La population régionale hivernante connue est d'environ 480 individus.

On signalera également la présence de la Barbastelle (DH/PN) (Barbastella barbastella), l'espèce la plus rare de notre faune régionale, contactée à l'entrée de l'un de ces gîtes à l'aide de détecteurs à ultrasons à l'automne. Cette espèce n'y a toutefois pas encore été observée en hivernage.

Enfin, nous mentionnerons l'observation d'un individu de Musaraigne aquatique (Neomys fodiens), contactée en 2010. Cette espèce, pourtant réputée exigeante, semble pouvoir s'adapter à des conditions de milieu apparemment peu compatibles avec son écologie. Aussi, des prospections ciblées permettraient sans doute de modifier son statut régional, probablement sous estimé.

Sur le plan régional, ces trois aqueducs comptent parmi les gîtes d'hivernation les plus importants pour les chauves-souris en terme d'effectifs et de diversité spécifique. Ils comptent parmi les derniers sites au niveau local à abriter le Grand Murin, le Vespertilion de Bechstein et le Vespertilion à oreilles échancrées. Ils constituent par ailleurs des gîtes probables d'hivernage de la seule colonie de reproduction connue dans notre région du Murin de Natterer. »

- Marais, boisements et rigoles autour de l'étang de la Tour - ZNIEFF TYPE 1 (87,19 ha)



L'étang de la Tour présentait un très fort intérêt floristique lié aux groupements de plantes annuelles se développant sur les vases exondées.

Ces vases sont cependant peu dégagées depuis plusieurs années, du fait du maintien d'un niveau d'eau assez régulier durant l'été. De ce fait la Znieff a été réduite sur les berges de l'étang (partie sud de plus dédiée à la pêche et activités de loisir), mais a contrario étendue vers l'est sur un ensemble de boisements plus ou moins humides dans lesquels les coupes forestières ont notamment favorisé la présence de landes humides favorables à plusieurs espèces de lépidoptères bien représentées sur le site : l'Hespérie du brome (PR) (Carterocephalus palaemon), la Mélitée du melampyre (PR) (Mellicta athalia) et le Miroir (Heteropterus morpheus). Sur cette partie plus humide de la znieff se trouvent plusieurs espèces végétales caractéristiques et notamment le Carvi verticillé (PR) (Carum verticillatum), ou la Serratule des teinturiers (Serratula tinctoria), ou encore le Paturin des marais (PR) (Poa palustris).

Au nord de la Znieff, un long tronçon de la Rigole des eaux de Versailles se trouve aussi ajouté au périmètre de la Znieff, notamment du fait de la présence d'une importante population d'Agrion de Mercure (DH/PN) (Coenagrion mercuriale). Ce petit zygoptère affectionne les cours d'eau lents de bonne qualité, plutôt en pleine lumière et pourvus d'importants herbiers (Cresson, Berle, Ache...). On le trouve ici en compagnie d'autres odonates intéressants comme le Cordulégastre annelé (PR) (Cordulegaster boltonii) ou l'Orthétrum bleuisant (Orthetrum coerulescens).

Du point de vue botanique la queue de l'étang et une petite partie des berges restent cependant des sites potentiels pour l'observation des espèces de vasières exondées. Ces espèces sont à y rechercher, notamment la Littorelle à une fleur (PN) (Littorella uniflora), le Bident radié (PR) (Bidens radiata) et la Potentille couchée (PR) (Potentilla supina). Ces milieux temporaires de vases exondées abritent également d'autres espèces végétales rares et menacées comme le Scirpe épingle (R) (Eleocharis acicularis), le Scirpe à inflorescences ovoïdes (TR) (Eleocharis ovata), la Patience des marais (TR) (Rumex palustris) et le Bident penché (R) (Bidens cernua). Dans le plan d'eau se développe par ailleurs le Callitriche pédonculé (TR) (Callitriche pedunculata), plante aquatique très rare au niveau régional. A noter enfin la présence de la Bifora rayonnante, espèce des sites rudéralisés et des cultures, présente ici à proximité du plan d'eau dans un secteur particulièrement fréquenté. Extrêmement rare, cette espèce n'avait pas été revue récemment en Ile-de-France avant sa découverte à l'étang de la Tour en 1994.

L'entomofaune reste à ce jour très mal connue sur ce site mais la présence d'espèces sensibles et peu fréquentes comme le Criquet marginé

(Chorthippus albomarginatus) dans le petit marais, le charançon Tapinotus sellatus et la chrysomèle Galerucella pusilla sur la végétation palustre des berges du plan d'eau, témoigne des fortes potentialités entomologiques de cette zone humide.

Enfin, pour le volet avifaunistiques citons principalement la Bouscarle de Cetti (PN) (Cettia cetti), présente dans les bosquets de saules au nord de l'étang (un couple probable) et le Martin pêcheur (PN) (Alcedo atthis) qui fréquente régulièrement le site.

Le classement en forêt de protection

Suite au décret du 11 septembre 2009 et en accord avec les dispositions du statut de « forêt de protection » codifiées aux articles L 411-1 à 413-1 et R 411-1 à 413-4 du Code Forestier, la forêt de Rambouillet vient d'être classée en forêt de protection. Il s'agit du statut le plus protecteur pour une forêt en France.

Les deux principales caractéristiques de ce statut sont :

- Une forte protection du foncier puisque la loi précise que le classement en forêt de protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements et garantit ainsi la pérennité de l'état boisé.

- Un régime forestier spécial, qui fixe les conditions de gestion des forêts dans le cadre des motivations qui ont conduit au classement et propose, dans la notice de gestion, une série de recommandations aux propriétaires privés, en particulier sous forme de fiches-conseil.

La forêt de Rambouillet est un bon exemple de ces forêts que le législateur a voulu protéger. C'est une vraie forêt périurbaine, essentielle au bien-être de quelques 10 millions de visiteurs annuels mais surtout de la population riveraine (90 000 habitants rien que dans les 40 communes du noyau central de Rambouillet). La forêt et le paysage sont les éléments essentiels de l'attractivité de ce secteur des Yvelines. Ils sont pourtant menacés par le développement de l'urbanisation et des infrastructures.

La forêt de Rambouillet abrite aussi une grande variété de milieux, à l'origine d'une faune et d'une flore remarquables. L'intérêt de ces espèces a justifié la désignation de 3 sites « Natura 2000 » et de 600 hectares de réserves biologiques domaniales. La préservation de ces espèces et habitats remarquables, la bonne gestion du gibier et des populations de cerfs qui ont fait la réputation du massif, nécessitent d'éviter le cloisonnement de la forêt. C'est le deuxième motif du classement en forêt de protection. Par ailleurs, bien que cela ne fasse pas partie des motifs explicites du classement mentionnés dans le code forestier, la sécurité des approvisionnements en eau potable (en quantité, mais surtout en qualité) apparaît comme un motif supplémentaire de protéger le massif de Rambouillet. C'est ce qu'a reconnu le législateur en modifiant les textes sur la forêt de protection en 2005 pour permettre d'utiliser les ressources hydrologiques, répondant ainsi à la demande faite lors de la concertation préalable par les syndicats d'alimentation en eau potable de la région de Rambouillet. .../...

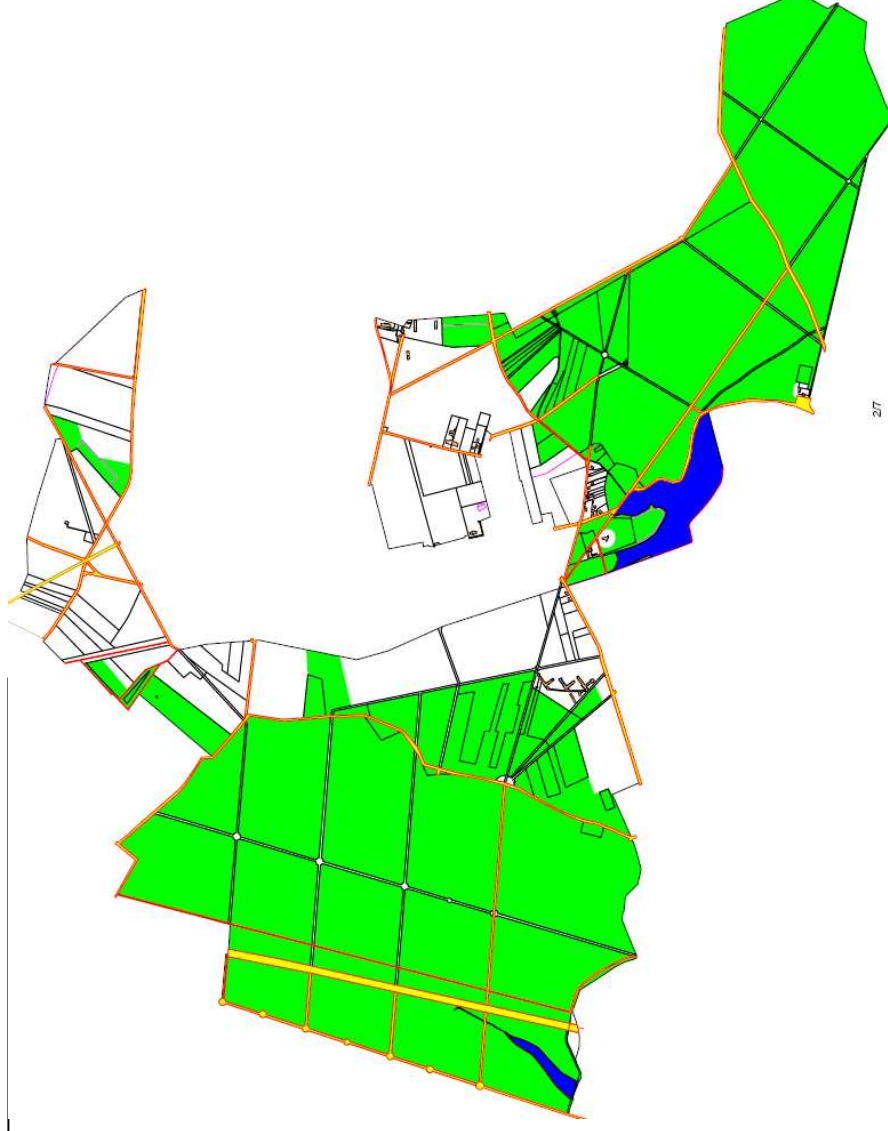
.../...

L'objectif du classement est donc de protéger un ancien massif royal, historique, et qui a encore toutes les caractéristiques et le fonctionnement d'un vrai grand massif forestier. Pour des raisons écologiques et le bien-être de la population, certes, mais aussi parce qu'il existe encore une vraie économie forestière à Rambouillet. La moitié du massif est composée de parcelles privées, appartenant pour 40 % à des propriétaires de plus de 25 hectares soucieux de bien gérer leur forêt, qui ont doté leur propriété d'un plan simple de gestion.

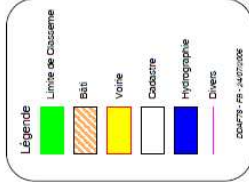
La demande de mettre sous statut de forêt de protection le massif de Rambouillet s'inscrit dans un cadre régional. Le classement est préconisé :

- par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Approuvé le 28 avril 1994, il fixe comme orientation relative à la nature et à la réduction des nuisances, la notion de « préservation et valorisation des espaces boisés et paysagers ». Il précise que l'intégrité des bois et forêts sera assurée, que le classement en forêt de protection des massifs les plus exposés sera poursuivi afin d'assurer leur conservation et leur protection comme composantes du patrimoine régional ;
- par les Orientations Régionales Forestières. Au titre de la « protection du patrimoine foncier », il est proposé de « généraliser le classement en forêt de protection principalement pour les forêts de la proche couronne et pour les forêts les plus fréquentées de la deuxième couronne ».

508 ha sur 564 ha d'espaces boisés et forestiers sont classés au titre de la forêt de protection à Vieille-Eglise.



VUE D'ENSEMBLE



Échelle: 1:16 000



Préfecture des Yvelines

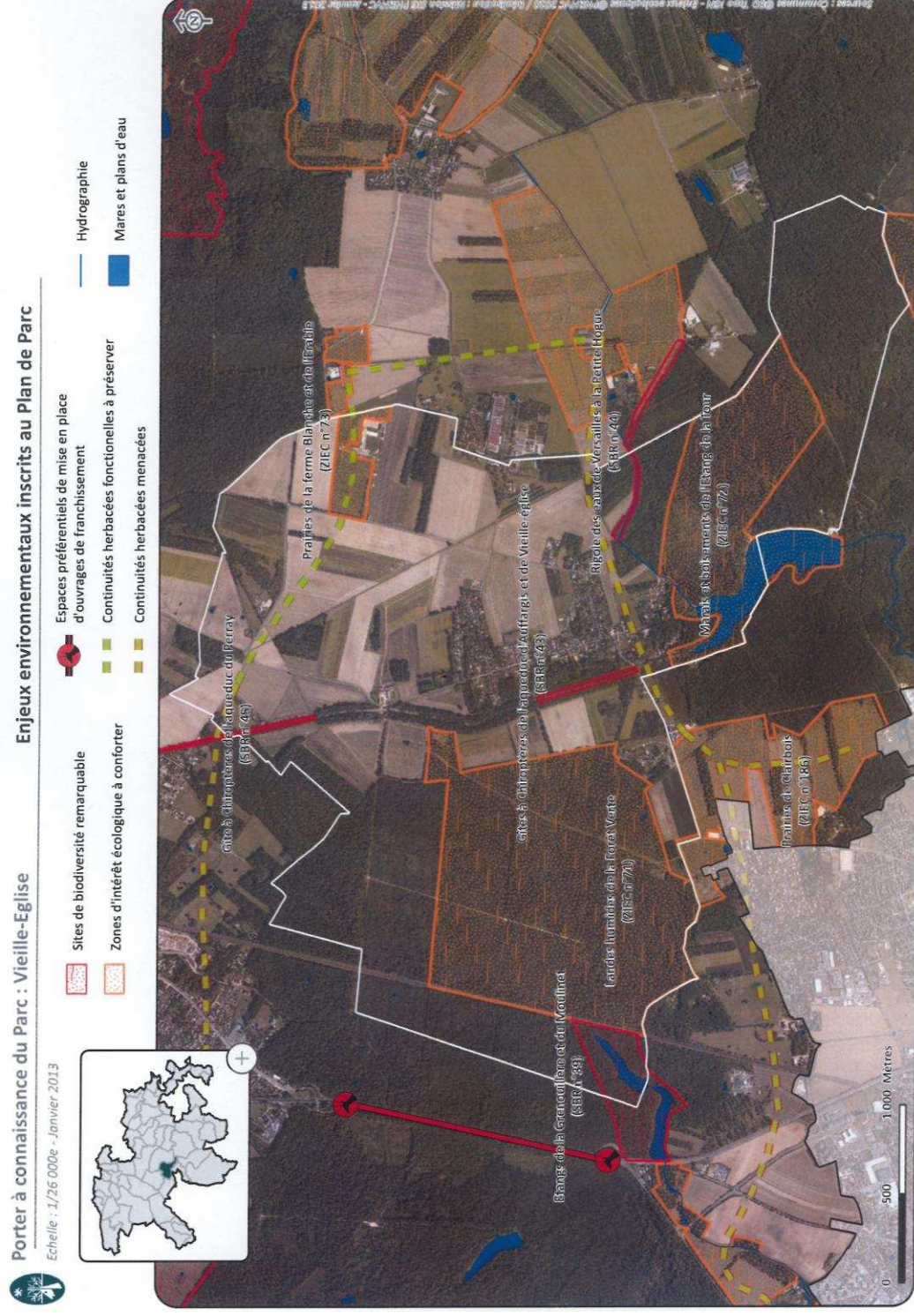
DDAF 78

Les protections au titre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

La commune fait partie du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

La prise en compte des milieux naturels dans le cadre de la révision du PLU communal se doit d'être cohérente avec les enjeux de préservation qui figurent dans la charte constitutive du Parc naturel régional. La révision de la charte du PNR a dégagé des enjeux spécifiques liés à la préservation des milieux naturels dans la commune de Vieille-Eglise qui figurent sur le plan de Parc :

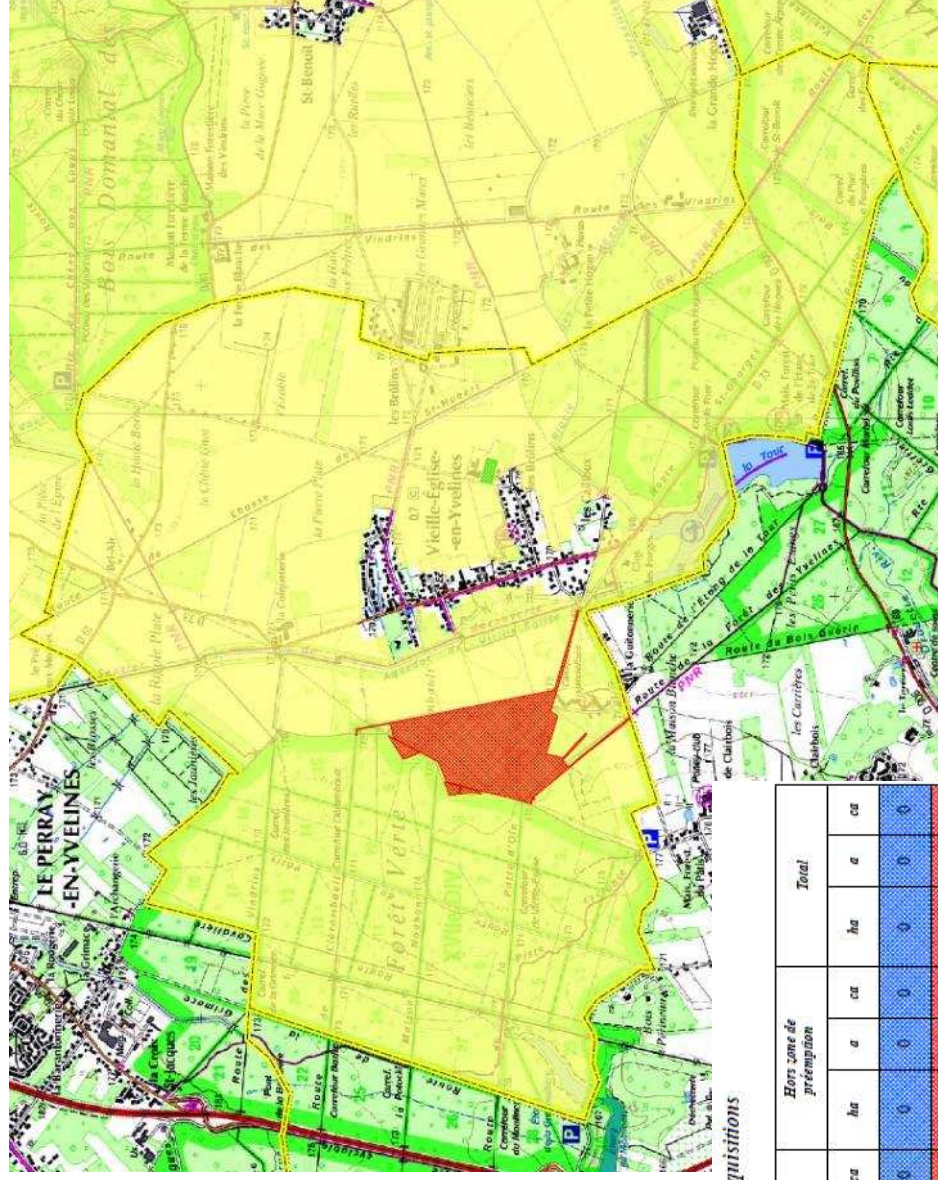
- SBR n° 39 : Etang de la Grenouillère et du Moulinet
- SBR n°43 : Gites à Chiroptères de l'aqueduc d'Auffargis et de Vieille-Eglise
- SBR n° 44 : Rigole des eaux de Versailles à la Petite Hogue
- SBR n° 45 : Gîte à Chiroptères de l'aqueduc du Perray
- ZIEC n° 71 : Landes humides de la Forêt Verte
- ZIEC n°72 : Marais et boisements de l'Etang de la Tour
- ZIEC n°73 : Prairies de la ferme Blanche et de l'Erable



Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Dans le cadre de sa politique d'acquisition des espaces naturels, le département des Yvelines s'est rendu propriétaire de 68 sites répartis sur plus de 50 communes, représentant 2750 ha. Ils offrent un cadre préservé de promenades, de loisirs de plein air et de découverte du patrimoine naturel. La commune de Vieille-Eglise comprend des espaces naturels acquis ou en cours d'acquisition au cœur de la Forêt verte. L'objectif étant d'assurer l'ouverture au public de ces espaces, dont les chemins d'accès avaient été progressivement privatisés.

La surface totale de préemption par le département est de 28,46 ha.



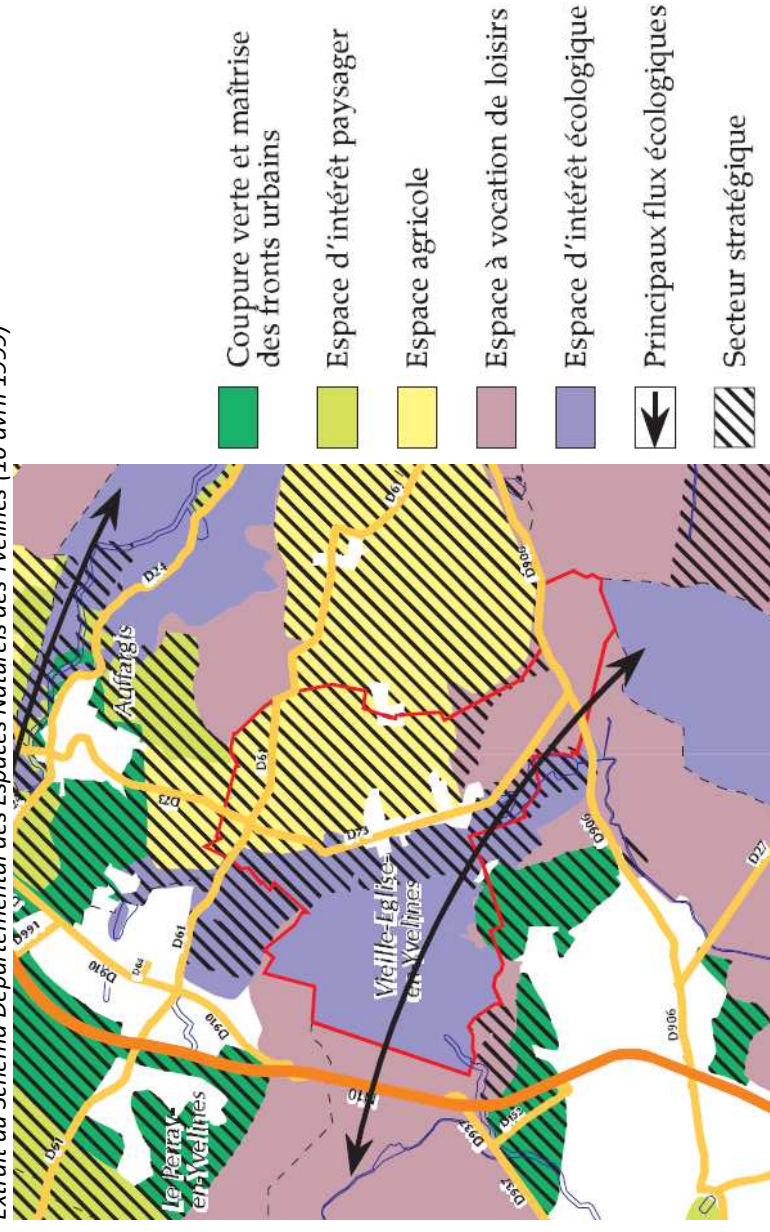
Surfaces des zones de préemption et des acquisitions

Droit de préemption / Acquisition	Région		Département		Commune		Hors zone de préemption		Total	
	ha	a	ha	a	ha	a	ha	a	ha	a
Région	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Département	0	0	28	45	0	0	0	0	28	45
Commune	0	0	0	54	0	0	0	0	0	54
Non acquis	0	0	908	13	0	0	Total des acquisitions	29	0	80
Total	0	0	937	14	69	0	Total des zones de préemption	937	14	69

Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)

Le département a mis en place un schéma départemental des espaces naturels qui permet aux communes de repérer les grands enjeux et les politiques menées par le département et leur traduction à l'échelle des communes. Le territoire de Vieille-Eglise est partagé entre un « espace d'intérêt écologique », « espaces agricole » et « espace à vocation de loisirs ». Il s'agit également d'un « secteur stratégique » autour des espaces urbanisés et du plateau agricole, ainsi qu'autour des rigoles. Des flèches relient les deux entités du Massif de Rambouillet : elles symbolisent des principes de flux écologiques.

Extrait du Schéma Départemental des Espaces Naturels des Yvelines (16 avril 1999)



Le SDADEY (Schéma Directeur d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines)

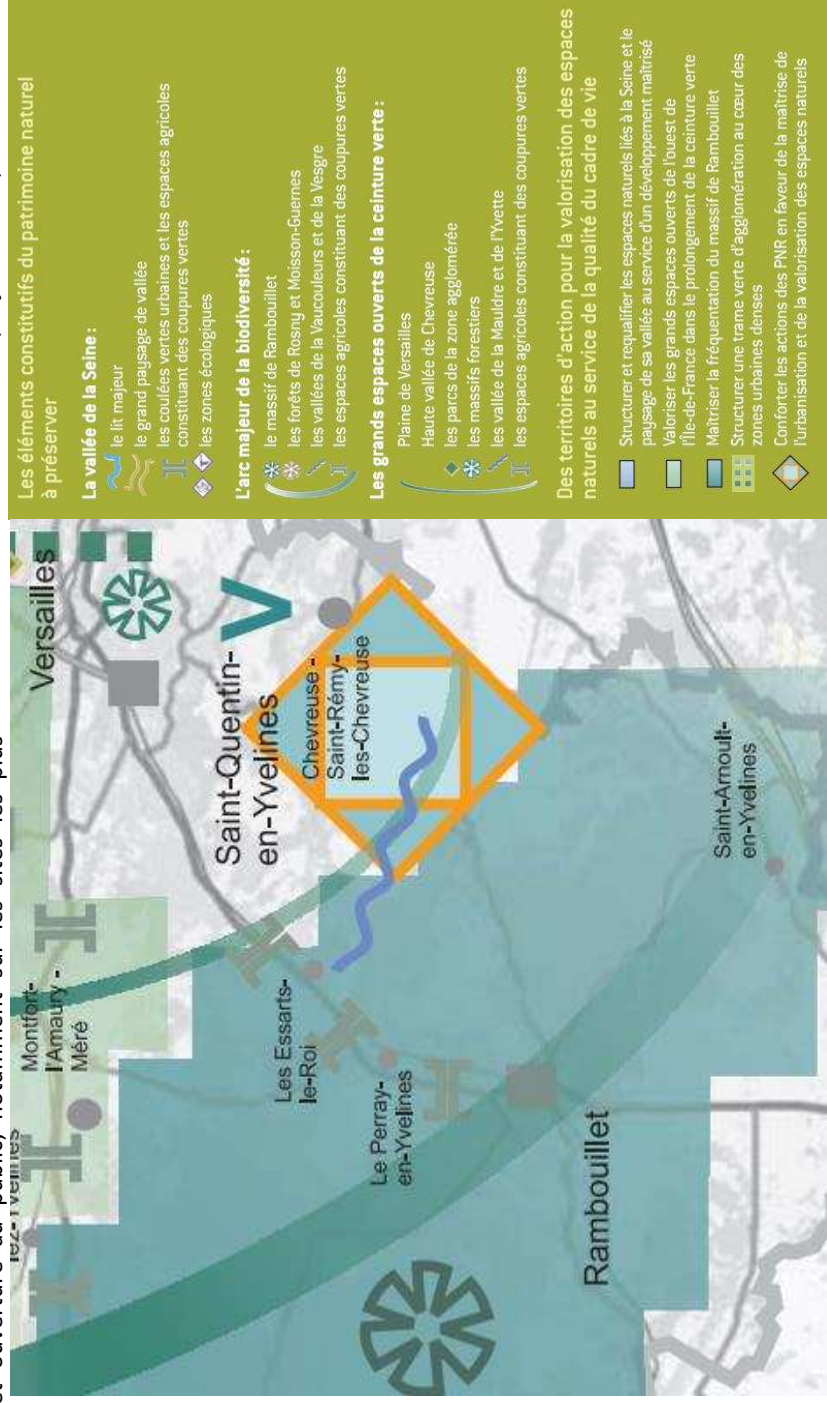
Le SDADEY, adopté le 12 juillet 2006, constitue un document de référence et un outil dans le cadre de la mise en œuvre des différentes politiques du conseil général concourant à l'aménagement et au développement des territoires.

Parmi les orientations, Vieille-Eglise est concernée par un élément fort :

- « **Repenser la gestion patrimoniale de la forêt de Rambouillet** »

Une stratégie d'aménagement et de gestion patrimoniale doit y être développée pour mieux concilier protection et ouverture au public, notamment sur les sites les plus fréquentés ».

Extrait de la carte du SDADEY
(12 juillet 2006)



Enseignements

- Un territoire très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire qui couvrent la majeure partie du territoire communal: site Natura 2000, ZNIEFF type 1, forêt de protection. Ces sites de protection jouxtent parfois des zones urbaines porteuses de projet.
- Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides.
- Des outils de gestion adaptés pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (DOCOB pour les deux parties du site Natura 2000, ONF pour la forêt de protection).

3. LES PAYSAGES

1 – Des unités paysagères variées favorables à la qualité du cadre de vie

Sources : interprétation des données PNR

Malgré l'absence de relief, les paysages sont contrastés entre espaces ouverts et espaces fermés.

La commune comprend une entité paysagère urbaine organisée autour de la route de l'étang de la Tour et trois entités paysagères naturelles : la forêt de Rambouillet, les espaces agricoles, les étangs et zones humides proches.

Les 4 unités paysagères du territoire communal :

- **Le village de tradition**

Le village s'étire du nord au sud, entre forêt, rigoles et milieu agricole. Les extensions pavillonnaires dispersées se dissimulent dans les boisements et rendent imprécise la limite du village. Elles constituent de petites entités proches du cœur, mais sans lien structurel avec celui-ci. La végétation des maisons, les arbres remarquables sur les parcelles, les essences villageoises (tilleuls) créent un équilibre entre le minéral et le végétal. Une architecture de villégiature caractérise, en partie, le village. Le cœur du bourg est davantage minéralisé, marqué par la route de l'étang de la tour, ses espaces de stationnement bilatéraux, ainsi que les trottoirs, mais surtout par le bâti à l'alignement qui confère une ambiance urbaine.



- **La forêt**

Une grande partie de la commune est occupée par la forêt. Le massif de Rambouillet est une vaste étendue boisée traversée par de nombreuses voies royales rectilignes qui créent de grandes percées visuelles. La perception est essentiellement intérieure : le paysage est fermé, sans repère, sans limite. Les nombreux chemins forestiers en forêt publique confèrent à la forêt une fonction d'agrément (promenade, découverte...). L'aspect paysager fermé tamisée la lumière par le couvert végétal, les vues sont courtes, le regard est très vite arrêté par la densité des arbres. Les couleurs de la forêt sont variables : le feuillage crée un camaïeu de verts au printemps et en été, des nuances de bruns en automne. Les quelques pins donnent des touches rougeâtres par leur écorce, vert foncé par leurs aiguilles.

- **Le plateau agricole**

Les vastes parcelles agricoles sont parsemées par quelques espaces boisés qui ont une importance cynégétique et paysagère. Ils renforcent la planéité et l'horizontalité du paysage en apportant un marquage végétal par quelques points verticaux. Toute construction présente un impact paysager qui doit être maîtrisé.

- **Les rigoles et étangs**

L'importance spatiale du milieu humide donne une image « écologique » et un peu sauvage. L'eau dormante est présente sous plusieurs formes à Vieille-Eglise, à la fois élément lié aux réseaux d'aménée des eaux de Versailles et élément sauvage des étangs de la Tour et de la grenouillère.

Les cheminements et la proximité du village en font un lieu plus investi.

Les mares forestières sont perçues comme les éléments « sauvages » de l'eau dormante.



La forêt verte vue depuis la RD 73, à proximité de la Quoiqueterie



Plateau agricole



Etang de la Tour : une ouverture visuelle en cœur de forêt

Le paysage le long de la route de l'étang de la Tour

Lorsque l'on emprunte la route de l'étang de la tour, trois séquences paysagères se dessinent dans le bourg :

- Une première séquence au nord, plutôt naturelle : le paysage est marqué par la présence du végétal, notamment dans les quartiers créés en extension du vieux bourg à partir des années 1970 : la forêt est omniprésente,
- Une deuxième séquence au centre, dans le cœur de bourg, présente une ambiance urbaine. Le clocher est un marqueur du paysage dans la traversée de Vieille Eglise
- Une troisième séquence, au sud-est, à nouveau marquée par l'ambiance naturelle.

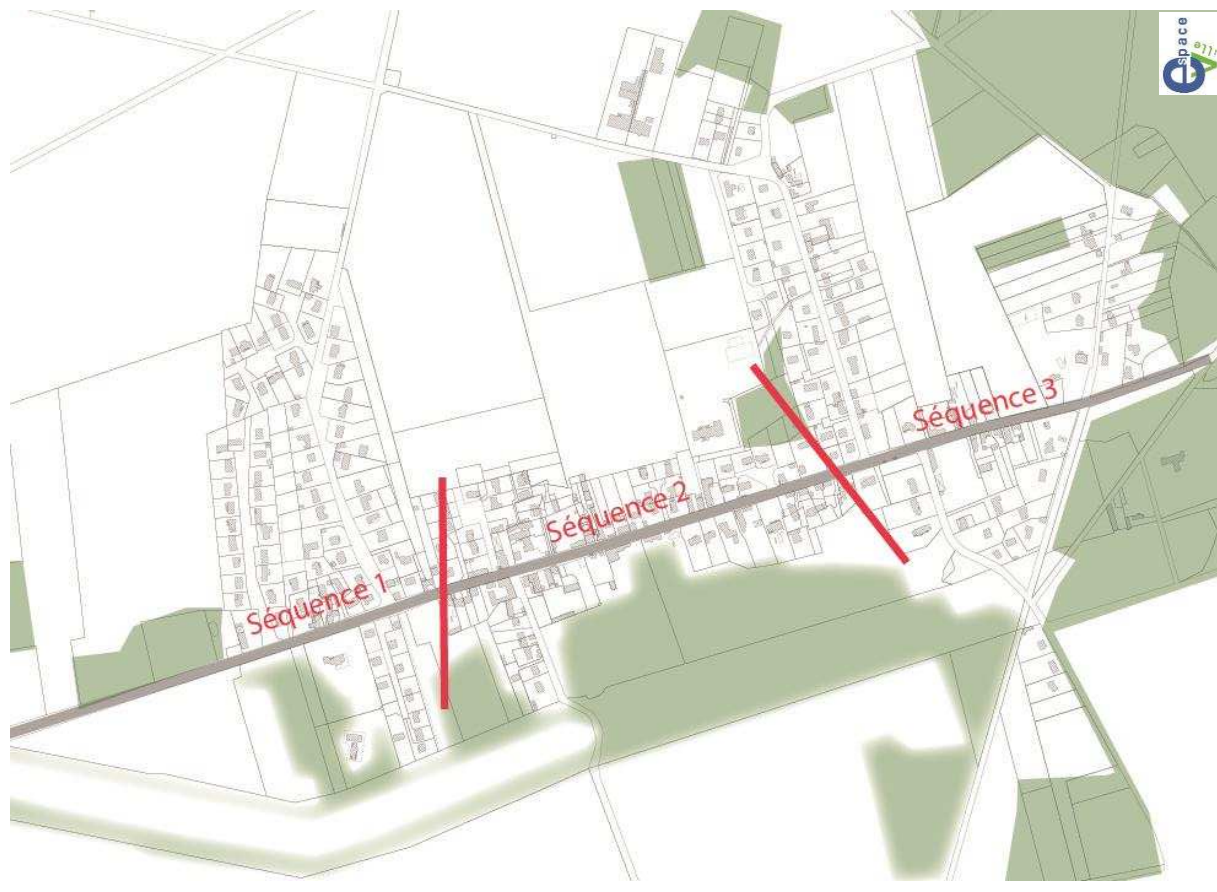
La première séquence naturelle

Elle se situe à l'entrée nord de la commune et inclut le Clos Gilles, Clos d'Orphin et la route de Saint-Benoît. Le long de ce linéaire de la Route de l'étang de la Tour, le bâti est en retrait, on retrouve surtout des haies, rappelant le caractère forestier environnant. Par ailleurs, dans certains jardins, en premier rideau, se trouvent de beaux arbres, souvent d'essence forestière (chênes...). Parfois, des clôtures en mur bahut surmonté d'une grille alternent avec les clôtures végétales, rythmant le paysage. Ces clôtures sont souvent doublées d'une haie d'arbres ou d'arbustes, renforçant le caractère naturel du site.



La deuxième séquence, à l'ambiance urbaine

L'urbanisation historique offre un passage plus urbain qui se dessine avec le bâti implanté à l'alignement de la voie et un traitement des espaces publics plus minéral, avec la présence de stationnement sur voie. Lorsque les constructions sont implantées avec un retrait plus important, la propriété est souvent clôturée par un mur en pierre qui assure la continuité urbaine. Des impasses discrètes (Impasse des Clérambaults, rue de la Ferme) rompent la linéarité de la rue principale.



A l'intérieur de cette séquence se dégage la petite place de la Mairie devant l'Eglise, espace plus ouvert même si des éléments végétaux et le porche avec l'inscription « Mairie-école » maintient la continuité de la Route de l'étang de la Tour.

La troisième séquence, à l'ambiance naturelle

La partie sud du village se caractérise par un traitement naturel des espaces publics avec de larges bandes enherbées. Les clôtures sont fortement végétalisées et le bâti généralement en retrait. A quelques endroits, des bâtiments à l'alignement ou des clôtures en mur bahut surmonté d'une grille viennent ponctuer ce paysage très vert, notamment juste au sud de la route de Rambouillet. Plus on approche de l'étang de la tour et plus la présence forestière est marquante.



Cette traversée du village présente un caractère à la fois paysager et urbain, avec un équilibre fragile entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis. L'alternance entre du végétal, des murs et des maisons participe à l'identité et à la lisibilité de la traversée du bourg.

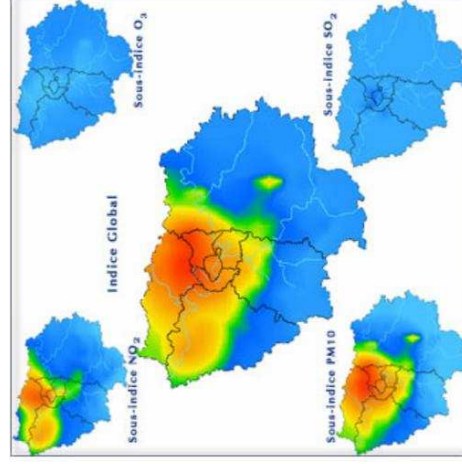
4. LES RISQUES ET LES NUISANCES

1 – Une bonne qualité de l'air

Source : AirParif

L'Etat assure avec le concours des collectivités territoriales, la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et l'environnement. En Ile-de-France, c'est l'association « AirParif » qui a en charge le suivi de la qualité de l'air.

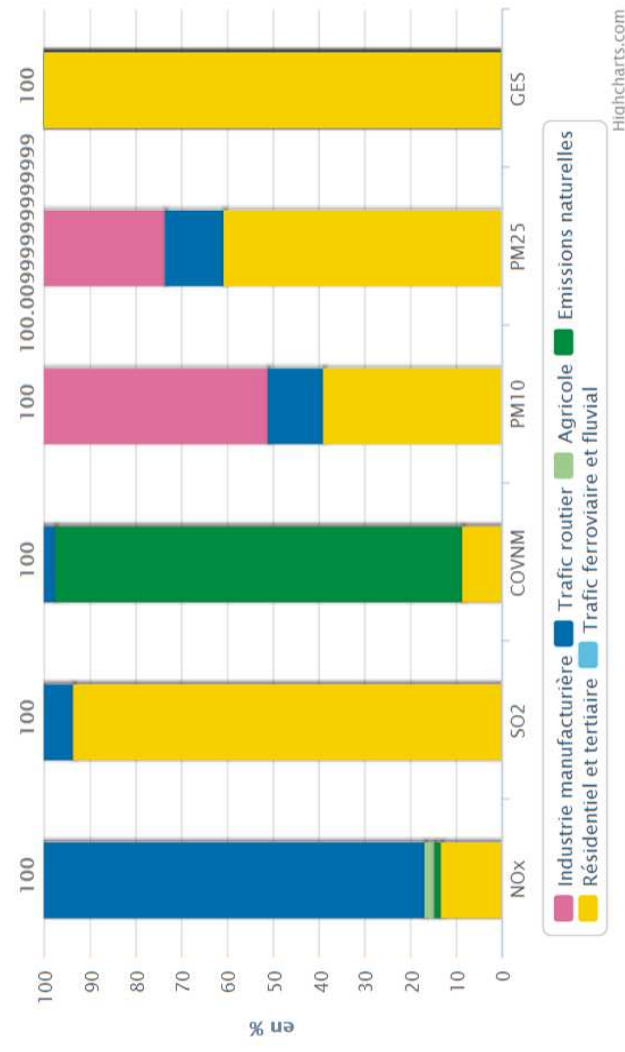
La qualité de l'air est bonne à Vieille-Eglise. En 2008, la qualité de l'air n'a jamais dépassé le seuil de médiocrité, ce qui signifie que Vieille-Eglise est à l'écart des principales concentrations de pollution de la région francilienne. Le rôle d'épurateur que joue la forêt de Rambouillet offre un atout réel qui permet de préserver une qualité de l'air appréciable. La commune est à l'écart des principales sources de pollution, qu'il s'agisse des émissions liées au transport, à l'industrie ou à l'agriculture : Vieille-Eglise ne connaît pas ces problèmes. La contribution des émissions suivant les secteurs d'activité montre la prédominance du tertiaire (système de chauffage des logements, etc.) dans les émissions de gaz à effet de serre (GES).



Indice de la qualité de l'air par polluant en Ile-de-France

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	7 t	1 t	88 t	4 t	2 t	979 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Clairefontaine-en-Yvelines. (estimations faites en 2010 pour l'année 2007)



2 – Une ambiance sonore plutôt calme

▪ Réglementation et législation

L'article 13 de la loi bruit, précisé par le décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité d'infrastructures.

Ces principes sont basés sur deux étapes, l'une concernant l'urbanisme et l'autre la construction :

- les infrastructures sont classées en fonction de leur niveau d'émission sonore (classement reporté dans les documents d'urbanisme),
- les nouvelles constructions situées dans les secteurs de nuisance doivent respecter des dispositions techniques de protection contre le bruit. Sont concernés les habitations, les établissements d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Ces dispositions sont à prendre dans un secteur dit « affecté par le bruit », qui correspond à une bande de part et d'autre de la voie, plus ou moins large selon sa catégorie. Précisons que le niveau d'isolation exigé dépend du type de bâtiment (usage)¹.



La circulation routière sur la RD 73 dans la traversée du village

¹ Pour les bâtiments à construire d'une manière générale dans un secteur affecté par le bruit, l'isolement acoustique doit répondre aux exigences des décrets n°95-20 et n°95-21. L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation est déterminé par les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, l'isolement des bâtiments d'enseignement, par les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

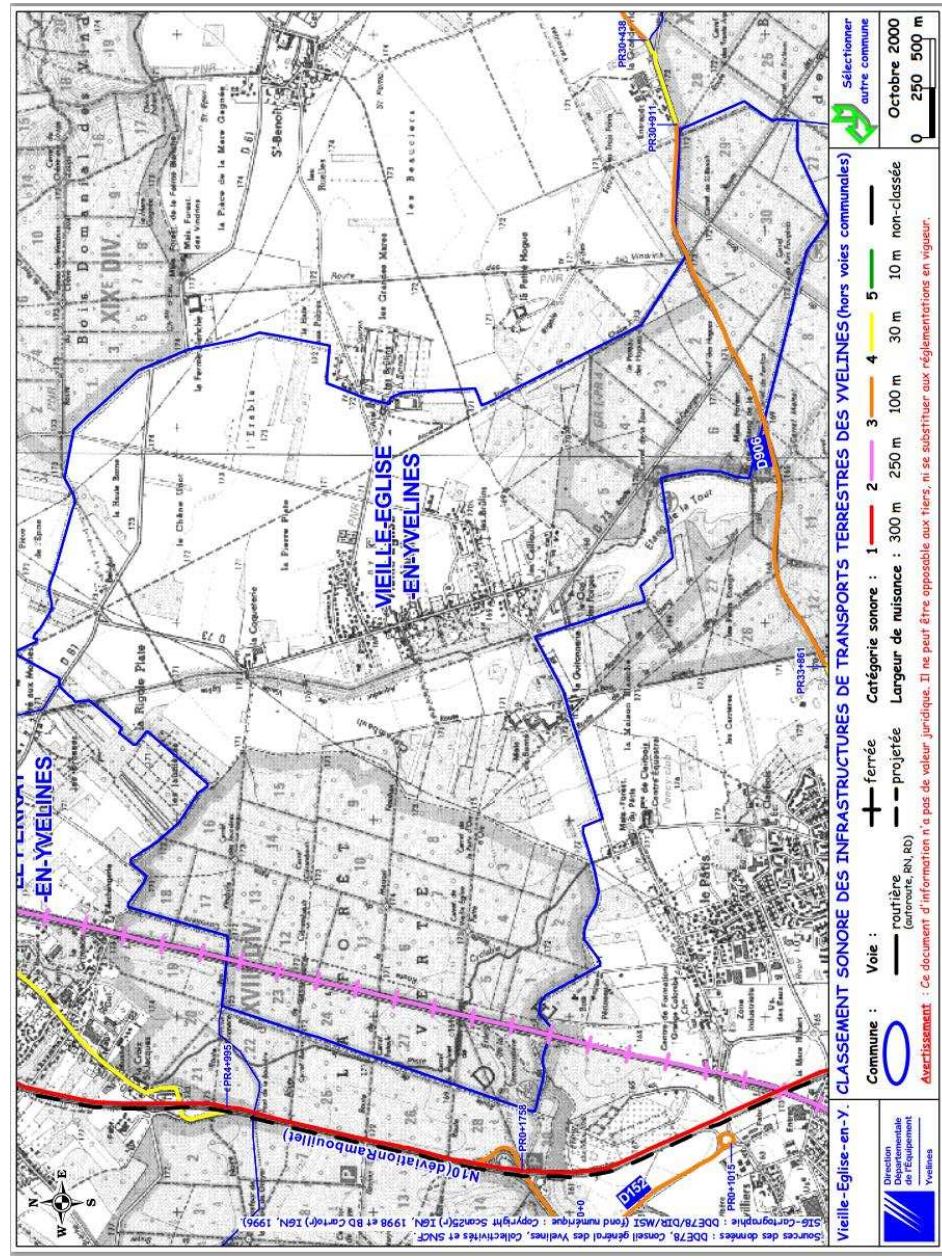
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans la commune de Vieille-Eglise

Source : DDT78

Seules deux infrastructures de transport sont affectées par le bruit, il s'agit de la RD 906 au sud du territoire et la voie ferrée Paris-Chartres.

Ce classement institue une servitude de protection acoustique respectivement de 100 m et de 250 m de part et d'autre de la voie pour les catégories 3 et 2. Ces zones de bruit n'affectent aucune zone urbaine, ni zone à urbaniser : il n'y a donc aucune conséquence sur les constructions actuelles ou en projet.

Mises à part ces infrastructures, il n'y a pas d'autres nuisances sonores terrestres ni aériennes, aucune autre activité bruyante ne crée de nuisance dans la commune. L'ambiance est plutôt calme.



3 – Une bonne qualité de l'eau dans le milieu naturel liée à la proximité des sources et au couvert forestier

- Une bonne qualité de l'eau ...

Documents et réglementations supra-communales

- **Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands**

Le SDAGE Seine-Normandie - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Introduit par la loi sur l'eau de 1992, le premier SDAGE du bassin est entré en vigueur en 1996.

La révision du SDAGE, entamée en 2005, s'est achevée par l'adoption par le Comité de bassin du 29 octobre 2009, de son nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour la période 2010-2015. Le comité de bassin a également rendu un avis favorable sur le premier programme de mesures du bassin. Ces documents ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, Préfet de la région Ile-de-France, le 20 novembre 2009.

Le SDAGE fixe ainsi les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin). Comme demandé par la DCE, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restauration des berges de certains cours d'eau, etc.)

- **La Directive Cadre sur l'Eau (DCE)**

En 2000, l'adoption de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) a modifié le contexte institutionnel dans lequel s'inscrivait le SDAGE. La DCE engage en effet les états membres à mettre en place les outils nécessaires pour atteindre le bon état des eaux de surface — cours d'eau, eaux côtières, lacs et lagunes — et des eaux souterraines d'ici 2015. Le contenu et la portée juridique du SDAGE ont ainsi été adaptés suite à l'adoption de cette directive, pour faire du SDAGE le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique demandé par la DCE, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux d'ici 2015.

▪ **Les deux bassins versants de Vieille-Eglise**

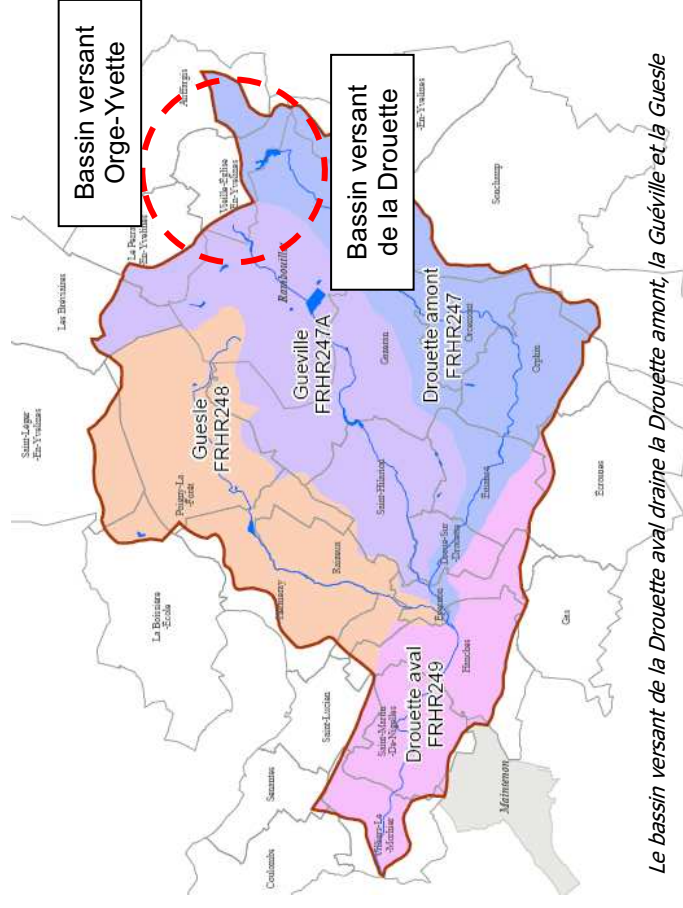
Le territoire du village est divisé en deux bassins versants :

- Le bassin versant de l'Orge-Yvette pour la partie nord-est du territoire
- Le bassin versant de la Drouette aval pour l'extrémité sud et ouest du territoire communal

La Drouette prend sa source dans l'étang de la Tour. La Gueslie et la Guéville finissent par se jeter dans la Drouette plus en aval de leur cours (à l'Ouest de Rambouillet). Leur cours amont sur le territoire communal ne présente pas d'importants facteurs à risque de pollution puisque celui-ci est uniquement réalisé en forêt, donc sans agriculture intensive. Les cours d'eau concernés sont non pérennes, ce qui signifie qu'ils ne drainent que des eaux de ruissellement.

Une étude conjointe de la DRIEE et du SDAGE Seine-Normandie menée en 2009 conclut que ces masses d'eau atteindront probablement le bon état en 2015 moyennant l'application des mesures réglementaires et des programmes de travaux déjà définis (travaux planifiés dans le cadre des divers contrats) accompagnés de mesures spécifiques ou renforcées (sous réserve des conclusions de l'analyse économique).

Ces mesures spécifiques ou renforcées devront porter sur les enjeux liés à la morphologie, aux ruissellements, à l'érosion, aux pollutions diffuses (nitrates et pesticides) et aux pollutions accidentelles, aux pollutions ponctuelles et plus spécifiquement sur les matières organiques et oxydables, les matières azotées, les matières phosphorées.



Le bassin versant de la Drouette aval draine la Drouette amont, la Guéville et la Gueslie

4 – Des risques naturels peu significatifs

- L'aléa retrait gonflement des argiles

Le sous-sol argileux est enclin au risque de gonflement et retrait des argiles qui peuvent provoquer des dégâts sur les infrastructures et les constructions. Cependant, ce risque est à modérer à Vieille-Eglise. Il n'y a pas d'aléa « fort » sur la carte réalisée par le BRGM, les secteurs d'aléa moyen concernent la majeure partie de la zone urbaine. L'aléa est faible à nul sur le reste du territoire.

- Le risque d'inondation

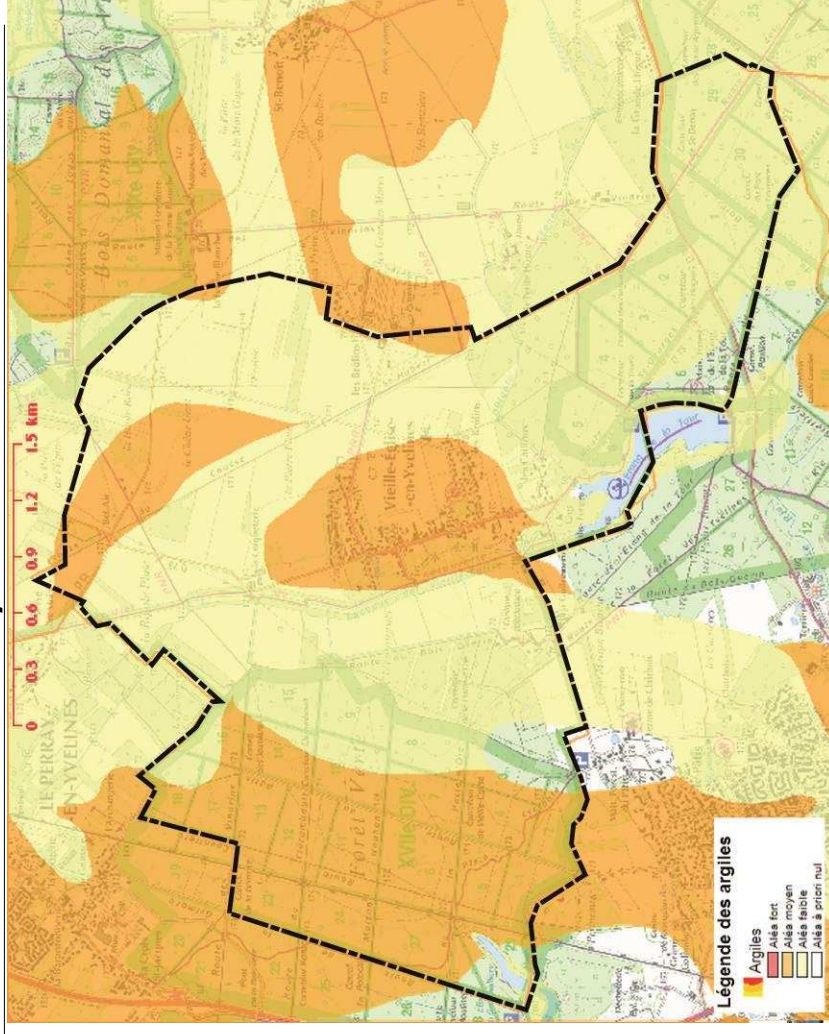
Il n'y a pas de PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), ni de « carte des plus hautes eaux connues » sur le territoire. Il n'y a donc pas de risque d'inondation connu dans la commune.

- Les arrêtés de catastrophe naturelle

Arrêtés de catastrophes naturelles pour la ville de Vieille-Eglise-en-Yvelines

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le J.O. du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1993	31/12/1996	02/02/1998	18/02/1998
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1992	08/03/1994	24/03/1994

En termes de catastrophe naturelle, la commune ne présente pas d'aléa fort, pourtant, trois arrêtés de catastrophe naturelle ont été déposés suite à des événements exceptionnels survenus, en particulier durant la décennie 1990.



5 – Peu de nuisances et de risques technologiques

- **Les sites et sols potentiellement pollués**

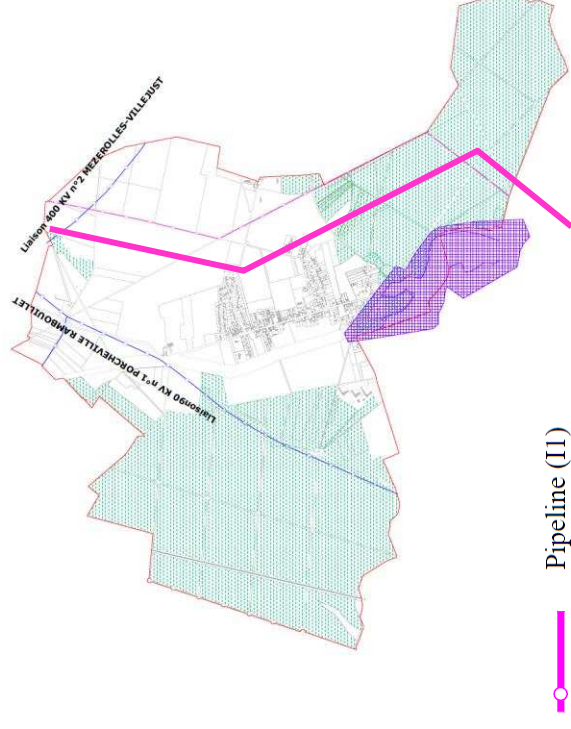
Les données présentes dans la banque de données nationales BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Vieille-Eglise. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci. Un seul site référencé en tant que « sites et sol potentiellement pollués » (banque de donnée BASIAS) : il s'agit de la maison de santé (activités hospitalières), aujourd'hui clinique d'Yvelines.



- **Les risques liés au transport de matières dangereuses (en pointillé sur la carte ci-contre)**

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien la nature des réactions qu'elle est susceptible d'engendrer, peut représenter des risques pour l'homme, les biens et l'environnement.

La commune est peu concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses étant donné que seul un oléoduc (Trapil) traverse le territoire communal, à l'écart des zones urbaines. Toutefois, des zones permanentes, intermédiaires et d'information sont définies, conformément à l'article R. 123-11b du Code de l'urbanisme, à l'intérieur desquelles la constructibilité est encadrée. La voie ferrée peut également être support de transport de matières dangereuses. Le seul risque éventuel est très modéré : la RD 73, comme tout axe routier est concernée par le risque de transport de matière dangereuse par le fait que des camions citernes contenant des matières dangereuses (souvent des hydrocarbures) empruntent cette route.



Enseignements

- Une très bonne qualité de l'air, grâce à l'éloignement relatif des zones de pollution, par l'absence de production massive de polluants (autoroutes, usines, etc.) et par la présence de la forêt,
- Pas de risque naturel majeur sur la commune,
- En résumé, un village « cocon » resté à l'écart de la plupart des nuisances et pollutions, des risques industriels très faibles (transport de matières dangereuses) à l'écart des zones urbaines : un cadre de vie résidentiel très agréable en bordure de la forêt de Rambouillet, du plateau agricole et de l'Étang de la Tour.

5. LA GESTION DES DECHETS ET DES RESSOURCES EN EAU ET EN ENERGIE

1 – Une gestion des déchets efficace et fonctionnelle

Les déchets ménagers et le tri sélectif

La commune de Vieille-Eglise fait partie du Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Rambouillet (le SICTOM). Ce syndicat, qui s'est lancé dans la collecte sélective dès 1994, regroupe 41 communes et adhère à un syndicat mixte, le SITREVA (tri, valorisation et incinération des ordures ménagères), regroupant le SICTOM d'Auneau, le SIRMATCOM de Maintenon et le SICTOM du Hurepoix.

La collecte à domicile se déroule une fois par semaine pour les ordures ménagères, une fois par quinzaine pour les emballages et une fois toutes les 6 semaines pour le verre.

Le tri sélectif

Chaque ménage bénéficie de 3 bacs permettant d'effectuer le tri-sélectif. Le ramassage des ordures ménagères par bacs permet de favoriser le tri sélectif à la source, sans avoir besoin de transporter une partie des déchets vers un point d'apport volontaire. De plus, la collecte s'effectue de façon plus automatique et structurée ; les efforts sont réduits pour les employés.

Les bacs assurent des contenants propres et une facilité de gestion pour les habitants :

- Le bac vert (déchets non recyclables). Le contenu des bacs vert est dirigé vers l'usine d'incinération qui traite les déchets non recyclables. Ramassage tous les lundis après-midi,
- Le bac bleu (emballages, cartons, métal, journaux, magazines) une fois toutes les deux semaines, le mardi,
- Le bac gris (le verre) une fois par mois, le jeudi.

Deux composteurs par foyer sont mis à disposition gratuitement par le SICTOM pour le stockage et le recyclage des déchets végétaux (tontes de gazon, feuilles, branchages, épluchures).

La déchèterie

L'accès à la déchèterie est gratuit pour les habitants.

- Rambouillet, rue L. Gousson, ouvert tous les jours
- Auffargis, Rue des Vaux de Cernay, ouvert les mardi, jeudi, vendredi et samedi.

La collecte des **encombrants** est destinée aux personnes à mobilité réduite ou pour des objets volumineux. Les encombrants sont collectés uniquement sur rendez-vous. Ce service fixe une date de rendez-vous. Les objets sont à sortir la veille au soir, sur le trottoir, de façon à ne pas gêner ni les piétons, ni la circulation.

2 – Une très bonne qualité de l'eau potable

Source : SIAEP

La production et la distribution

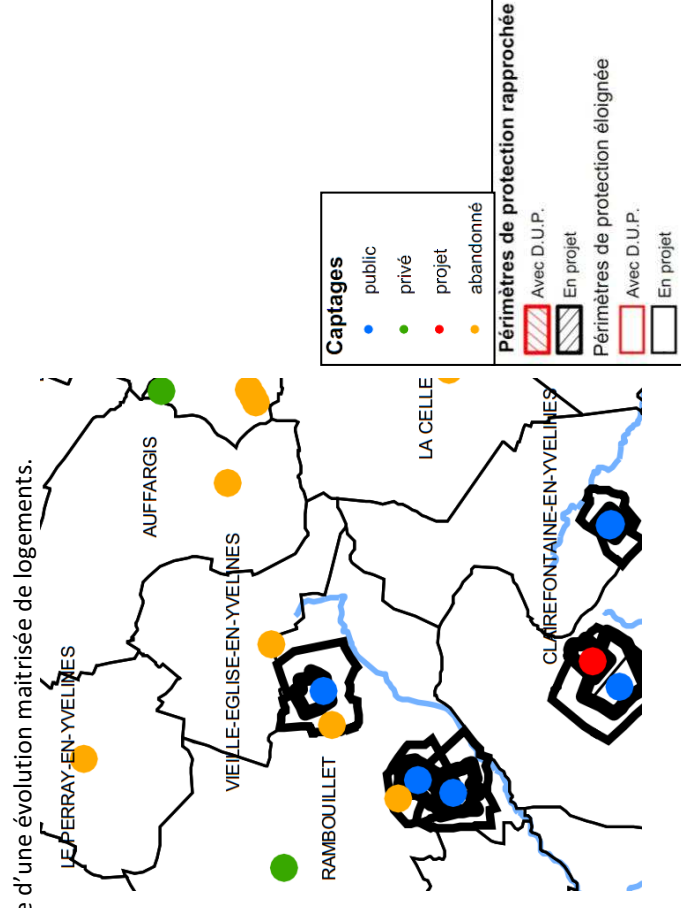
La production et la distribution de l'eau est sous maîtrise d'ouvrage du S.I.R.Y.A.E (Syndicat Intercommunal de la Région d'Yvelines pour l'Adduction de l'Eau. Le SIRAYE est le syndicat de 52 communes qui gère l'adduction d'eau potable. Il a délégué l'exploitation de son service de production, d'adduction et la distribution publique d'eau potable à la SAUR.

L'eau potable provient en partie du captage du Perray-en-Yvelines mis en service en 1965, d'une capacité nominale de 40 m³/h où l'eau est puisée dans les sables de Fontainebleau. Le réseau est interconnecté à d'autres forages, et particulièrement le Puits des Bîmes de Mareil-sur-Mauldre dont la capacité nominale est de 500 m³/h. Cette station de pompage a fourni à l'ensemble du réseau une production de 1 021 354 m³ en 2011. Le rendement global du réseau est de 83,1% en 2011 contre 80,7 % en 2007. L'indice linéaire de perte en réseau s'est progressivement réduit. Il est d'environ 3,6 m³/km/jour aujourd'hui. L'amélioration du rendement de réseau qui se poursuit cette année est le fruit de résultats de la mise en place de comptages de sectorisation depuis 2007 par SAUR et le SIRYAE. Ces comptages permettent une connaissance quotidienne des débits de fuites assimilables aux débits de fuites sur des zones de réseau d'un linéaire assez faible (40 km pour les plus vastes) et l'engagement de moyens humains de recherche de fuite sur des secteurs ciblés.

Le réseau est de bonne qualité et répond aux besoins communaux actuels et futurs dans le cadre d'une évolution maîtrisée de logements.

	2009	2010	2011	Evolution N/N-1
Nombre de branchements et évolution	328	327	329	0,61%
Volumes consommés	19 576	18 065	18 555 m ³	2,71 %
Linéaire de réseau de distribution			8 975 m	

Tableau extrait du rapport annuel du délégataire de la SAUR 2011



Extrait des périmètres de protection des captages d'eau potable des Yvelines

Une protection de la ressource et une très bonne qualité de l'eau potable

L'eau distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés. Le captage situé sur la commune du Perray-en-Yvelines présente une très bonne qualité de l'eau potable. La SAUR est responsable de la distribution, sous maîtrise d'ouvrage du syndicat des eaux de la région d'Yvelines. La qualité de l'eau a été mesurée par la DDASS des Yvelines qui est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats d'analyse de plusieurs échantillons prélevés en production et en distribution sur le réseau de Vieille-Eglise.

Analyse bactériologique

Il s'agit des micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Leur absence est exigée pour la consommation.

L'eau est de très bonne qualité bactériologique, tous les prélèvements sont conformes.

Nitrates

Ce sont des éléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets industriels et domestiques. La teneur ne doit pas excéder 50 mg/L. *L'eau analysée contient peu de nitrates (inférieure à 20 mg/l).*

Dureté

La dureté est la teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. La dureté s'exprime en degré français (°f). Il n'y a pas de valeur limite réglementaire. *A Vieille-Eglise, l'eau est calcaire. Les mesures font état de 31°f en moyenne avec un maximum relevé à 34°f. Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé.*

Fluor

Il s'agit d'un oligo-élément naturellement présent dans le sol et dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 mg/L. *L'eau est ici très peu fluorée, aucune valeur supérieure à 0,005 µg/L n'a été décelée.*

Pesticides

La limite de qualité à ne pas dépasser est de 0,10 µg/L. Conformément à l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France, une restriction de la consommation de l'eau doit être prononcée si les teneurs en pesticides azotés dépassent 0,40 µg/L pendant plus de 30 jours consécutifs.

L'eau est conforme à la limite de qualité pour les pesticides puisque les valeurs sont inférieures à 0,005 µg/L.

Paramètres analytiques		
Paramètre	Valeur	Limite de qualité
Acénaphthylène	<0,1 µg/l	
Acénaphthène	<0,005 µg/l	
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L	
Anthracène	<0,005 µg/l	
Antimoine	<5 µg/l	≤ 5 µg/l
Aspect (qualitatif)	0 qualit.	
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL	
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL	
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL	
Benzanthracène	<0,005 µg/l	
Benzo(a)pyrène *	<0,005 µg/l	≤ 0,01 µg/l
Benzo(b)fluoranthène	<0,005 µg/l	≤ 0,1 µg/l
Benzo(g,h,i)peryène	<0,002 µg/l	≤ 0,1 µg/l
Benzo(k)fluoranthène	<0,005 µg/l	≤ 0,1 µg/l
Cadmium	<1 µg/l	≤ 5 µg/l
Chlore libre (2)	0,30 mg/LCl2	
Chlore total (2)	0,35 mg/LCl2	
Chrome total	<5 µg/l	≤ 50 µg/l
Chryzène	<0,005 µg/l	
Conductivité à 25°C	900 µS/cm	
Couleur (qualitatif)	0 qualit.	
Dibenz(o,a,h)anthracène	<0,005 µg/l	
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL
Fer total	<10 µg/l	
Fluoranthène *	<0,005 µg/l	
Fluorène	<0,005 µg/l	
Hydrocarb.polycycl.arom.(4subst.)	<0,005 µg/l	≤ 0,1 µg/l
Indéno(1,2,3-cd)pyrène	<0,005 µg/l	≤ 0,1 µg/l
Naphtalène	<0,1 µg/l	
Nitrates (en NO2)	<0,02 mg/L	≤ 0,5 mg/L
Odeur (qualitatif)	0 qualit.	
Phénanthrène	<0,005 µg/l	
Pyrène	<0,005 µg/l	
Saveur (qualitatif)	0 qualit.	
Spores bact.anaéir.sulfito-rédu./20ml	<1 n/20mL	
Température de l'air (2)	20,0 °C	
Température de l'eau (2)	13,0 °C	
Turbidité néphélométrique NFU	0,16 NFU	
pH (2)	7,30 unitépH	

Qualité de l'eau potable à Vieille-Eglise
en 2013 – Ministère de la Santé

3 – Un assainissement performant

L'assainissement des eaux usées et pluviales fait l'objet d'une convention avec Véolia.

La majeure partie du village est raccordé au réseau d'assainissement collectif, seul une quinzaine de maisons isolées du centre-bourg sont en SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont la compétence revient à la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline (CCPFY). La ferme de la Quoiqueterie et les écarts de Bel-Air, la Haute Borne et des Brûlins, sont également assainis par un système individuel.

Le réseau est suffisamment développé pour assurer les besoins actuels et futurs de la commune. Son fonctionnement, et notamment les 4 pompes de relevage disposés sur le réseau, est dimensionné pour 1 000 hab. au minimum alors que la commune compte aujourd'hui 811 hab. En effet, de nombreux postes de relèvement sont présents pour faire face à la pluviosité du territoire.

Une gestion assurée par le SIRR (Syndicat Intercommunal de la Région de Rambouillet)

Les effluents sont traités dans la station d'épuration de la Guéville à Gazeran. Cet équipement, dont le fonctionnement est optimal depuis la récente mise aux normes européenne, assure le traitement des eaux usées des communes de Rambouillet, Gazeran et Vieille-Eglise.

4 – La consommation d'énergie

Compte tenu de l'importance des constructions anciennes, de la taille plutôt vaste des logements individuels et de l'âge moyen relativement élevé du parc de logements sur le territoire de Vieille-Eglise, la consommation énergétique des bâtiments est élevée et il est difficile de mettre en place une isolation par l'extérieur sur des constructions en meulrières.

Dans le cadre de sa politique environnementale, la Région Ile-de-France a mis en place un programme d'aides financières pour accompagner les Franciliens soucieux de s'engager en faveur des énergies d'avenir, le montant de ces aides peut atteindre des montants élevés ; ils concernent les chauffe-eau solaires individuels (CESI), les systèmes solaires combinés (SSC), les pompes à chaleur géothermale sur nappe ou à capteurs verticaux ou horizontaux (PAC), les capteurs solaires photovoltaïques (PV) et les toitures terrasses végétalisées (TTV)
Pour toutes ces installations - à l'exception des toitures végétalisées, il y a une possibilité de bénéficier du crédit d'impôt.

L'enjeu est de définir le juste équilibre entre préservation du patrimoine bâti et préservation de l'environnement par l'amélioration de l'isolation des bâtiments.

Enseignements

- Une eau potable de bonne qualité, à préserver,
- Un réseau d'assainissement et une capacité épuratoire de la station de Gazeran adaptés aux besoins actuels des habitants et pouvant assurer une épuration pour l'équivalent de 1 000 hab. environ.
- Une collecte des déchets efficace et fonctionnelle gérée de façon durable,
- Une adaptation possible du tissu pavillonnaire aux énergies renouvelables et une action à envisager sur les bâtiments publics.

Conclusion : les grands enjeux pour l'avenir du territoire à l'horizon 2025

Enjeux thématiques

- Assurer la protection du patrimoine architectural
- Conforter la protection de l'environnement notamment des milieux écologiques sensibles
- Protéger le cadre de vie et maintenir le caractère et le cachet du village
- Améliorer les liaisons piétonnes et vélos pour les déplacements de proximité
- Permettre, à l'horizon 2025, la possibilité de construction de **logements diversifiés** en nombre suffisant pour maintenir les équilibres démographiques et conforter les effectifs scolaires, en donnant la priorité si possible aux logements destinés aux jeunes ménages
- Créer une liaison de transports en commun, notamment vers Rambouillet

Enjeux spatialisés

- Intégrer dans le PLU les éléments de projet du plan de parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse
- Assurer aux quartiers existants une possibilité d'évolution des formes bâties, en respectant le patrimoine architectural et paysager.



Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines



PLU

Plan Local d'Urbanisme



2.2 Justifications

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 7 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération n°
du Conseil Municipal en date du 7 mars 2014

Le Maire,
Isabelle Behaghel

SOMMAIRE

I – Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD p 5

I-1 Explication au regard des enseignements du diagnostic

I-2 Explication des orientations retenues au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

I-3 Explication des orientations retenues au regard des prescriptions supra-communales : SDRIF et Plan du parc du PNR

II – Motifs de détermination des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement p 31

II-1 Motifs de la délimitation des zones

II-2 Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

II-3 Les autres limitations

II-4 Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

III - Incidences des orientations du plan sur l'environnement p 75

I – Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD

Ce chapitre explique de quelle manière ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU :

- Les enseignements du diagnostic
- Les orientations définies par l'équipe municipale pour la révision du PLU
- Les prescriptions supra-communales

I-1 Explication au regard des enseignements du diagnostic

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation	Le zonage et le règlement
ENVIRONNEMENT	<p>MILIEUX NATURELS, PAYSAGE ET BIODIVERSITE</p> <p>Située au cœur de la forêt de Rambouillet qui recouvre les secteurs ouest et sud de son territoire, la commune de Vieille-Eglise est ouverte sur les espaces agricoles dans la partie nord-ouest. Cette situation particulière implique un projet spécifique intégrant la prise en compte des nombreuses contraintes environnementales.</p> <p>La commune est caractérisée par son patrimoine paysager et naturel remarquable (grands espaces boisés, prairies et zones humides couvrant près des deux tiers du territoire communal) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire qui couvrent la majeure partie du territoire communal: site Natura 2000, ZNIEFF 	<p>Le PADD intègre fortement la question environnementale au projet de territoire. Il en fait un de ses axes majeurs. Au-delà de la prise en compte des éléments classés par les documents supracommunaux, le PADD identifie trois types d'espaces porteurs d'enjeux de protection forte : les massifs boisés (forêt domaniale de Rambouillet), les zones humides et les prairies sur la partie nord du territoire. Sur ces sites, qui représentent une large majorité du territoire de Vieille-Eglise, toute urbanisation est interdite.</p> <p>Extrait PADD :</p> <p>« Protéger le paysage et le cadre de vie, assurer la préservation de l'environnement</p> <p>Protéger les espaces naturels : la trame verte et la trame bleue, ainsi que les milieux écologiques sensibles</p> <p><i>Ces mesures de protection portent notamment sur les sites identifiés dans les différents documents supra communaux comme des zones sensibles à protéger (massif forestier de Rambouillet classé en forêt de protection et partiellement en site Natura 2000, ZNIEFF, charte du PNR, servitudes de protection du code forestier, délimitation du massif issue de l'application du SDRIF) :</i></p> <p>➔ Les zones naturelles et en particulier, les prairies est zones herbacées</p>	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :</p> <p>➔ Classement en zone N des espaces identifiés comme naturels dans le PADD. Classement en zone A du plateau agricole, espaces ouverts, ainsi que des prairies agricoles au nord du territoire et autour de la ferme des Erables. Par ailleurs, le corridor écologique identifié dans les plan de Parc au niveau de la ferme des Erables est préservé par le classement en zone A, dans la mesure où cette zone est inconstructible.</p> <p>➔ Les espaces forestiers du massif de Rambouillet ainsi que les bois épars dans la zone agricole et les abords de rigoles sont classés en espaces boisés selon les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>➔ La protection en zone N stricte des espaces naturels ouverts, boisés et forestier assortie de la protection en A strict des zones agricoles garantit l'interdiction de toute construction. La protection est forte et s'applique aux éléments naturels spécifiques inclus dans ces zones : rigoles, haies, arbres isolés, mares.</p> <p>➔ Tous les espaces forestiers classés au titre de la forêt de protection sont protégés par des espaces boisés selon les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Le tracé des servitudes I4 relatif aux canalisations électriques (ligne très haute</p>

<p>type 1, forêt de protection. Ces sites de protection jouxtent parfois des zones urbaines porteuses de projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides. • Des outils de gestion adaptés pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (DOCOB pour les deux parties du site Natura 2000, ONF pour la forêt de protection). 	<p>→ Les zones humides et les milieux écologiques sensibles : sites supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique à conforter, identifiés comme tels dans le plan de Parc, notamment le long des étangs et rigoles.</p> <p>→ Les massifs boisés. Lorsqu'ils présentent un caractère naturel, toute construction y est interdite. Lorsqu'ils sont déjà urbanisés, la densification y est extrêmement limitée, notamment par l'application des règles sur les lisières forestières en dehors des sites urbains constitués.</p> <p>→ L'objectif est de maintenir ou, si nécessaire, de rétablir les continuités écologiques, notamment entre les deux parties du massif de Rambouillet.</p> <p>Le PADD centre par ailleurs l'évolution du village sur le cœur urbanisé, afin de préserver les espaces boisés, naturels et agricoles. Il tient également compte des spécificités de certains espaces, notamment les corridors écologiques, qui doivent être maintenus en espaces ouverts.</p> <p>« Définir un parti d'urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable</p> <p>L'objectif retenu est de programmer un développement endogène à l'intérieur de l'enveloppe actuelle du village : soit sous la forme d'extension du bâti existant, soit sous la forme de constructions nouvelles de manière diffuse, soit sur quelques sites d'évolution précisément délimités. Cela devrait permettre de répondre aux besoins identifiés, notamment en logements, sans consommer d'espace</p>	<p>tension) a été pris en compte par un retrait des EBC sous leur passage en forêt de protection.</p> <p>→ Certains espaces du village sont classés en espaces paysagers à protéger selon les dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme afin de protéger des arbres remarquables, les zones présentant des bois ou espaces verts importants pour la biodiversité ou pour le caractère paysager (entrée de village notamment) ainsi que pour garantir la préservation des corridors écologiques.</p> <p>→ Enfin, dans le respect des dispositions du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), une zone inconstructible de 50 m à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha est indiquée sur le document graphique. Toujours selon les dispositions du document supra-communal, les lisières situées dans des « sites urbains constitués », notamment le cœur de village et les hameaux, sont indiquées avec un graphisme différent traduisant une règle assouplie.</p> <p>→ Les espaces naturels accueillant déjà des constructions sont pris en compte et classés en zone N1 (habitat) et N3 (clinique d'Yveline). Dans ces zones, la constructibilité est limitée</p> <p>→ Par ailleurs il est indiqué sur le plan de zonage que les corridors écologiques inscrits dans le plan de Parc sont identifiés comme espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre de l'article R123-11 i du Code de l'Urbanisme ».</p>
<p>AGRICULTURE ET PAYSAGE</p> <p>Les vastes parcelles agricoles du plateau sont parsemées par quelques espaces boisés qui ont une importance cynégétique et paysagère. Ils renforcent la planéité et l'horizontalité du paysage en apportant un marquage végétal par quelques points verticaux. Toute construction présente un impact paysager qui doit être maîtrisé.</p>		

<p>→ De plus, les espaces paysagers remarquables et les espaces boisés classés sont intimement liés à l'urbain à Vieille-Eglise. Le classement de ces zones spécifiques interdit toute construction et permet le maintien des continuités naturelles qu'ils forment entre eux.</p> <p>→ Afin de protéger le plateau agricole de constructions diffuses, mise en place d'une zone A totalement inconstructible et d'une zone A* qui correspond à la ferme de la Quoiqueterie et au centre équestre des Erables. Cette zone est constructible mais les possibilités de constructions sont limitées aux seuls besoins des agriculteurs.</p>	<p><i>agricole ou naturel.</i></p> <p><i>L'application des principes de la loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) conduit à privilégier la construction des nouveaux logements sur des sites localisés à l'intérieur de la zone urbanisée. La consommation d'espace agricole ou naturel doit donc être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années.</i></p> <p><i>Les formes urbaines doivent être définies avec la recherche d'une certaine densité afin d'économiser la consommation de l'espace, que ce soit sur les sites de projet en renouvellement urbain à l'intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d'extension.</i></p> <p><i>Les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins des dix à quinze prochaines années, devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées afin de garder un potentiel pour répondre aux besoins des générations futures.</i></p>
<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE REGLEMENT ECRIT :</p> <p>Le règlement de la zone N n'autorise pas de construction nouvelle sauf pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »</p> <p>Le règlement également prend en compte des situations particulières, sur certains secteurs de la zone N nommés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - N1 et N1* (habitat), - N2 (cimetière), - N3 (clinique d'Yveline) - N4 (équipements communaux), de taille et de capacité d'accueil limitées, la prise en compte des constructions existantes, voire l'agrandissement ou la construction d'un 	<p>« Protéger le paysage et le cadre de vie</p> <p><i>Mettre en place des mesures efficaces permettant de contrôler les constructions en diffus, notamment dans les zones naturelles ou agricoles.</i></p>

bâtiment supplémentaire sont possibles, dans le but de permettre l'évolution et l'amélioration du bâti existant sans toutefois engendrer un développement important.

- Dans la **zone N1**, toute construction nouvelle est interdite ; les extensions sont admises mais limitées à 20 % de la surface de plancher existante, avec un minimum de 20 m² par rapport à la surface de plancher existante. L'emprise au sol est limitée à 15%. Dans la zone **N1***, les piscines et abris de jardin sont interdits.
- Dans la **zone N2** uniquement, sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement du cimetière.
- Dans la **zone N3**, seules sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la clinique d'Yveline. L'emprise au sol est limitée à 10 %, ce qui limite la constructibilité dans cette zone sensible.
- Dans la **zone N4** sont autorisées les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements communaux, destinées à la pratique des sports et aux loisirs, ainsi que d'accompagnement du verger pédagogique, dans la limite de 200 m² de surface de plancher, et les installations d'antennes afin de prendre en compte le cas particulier de Radio Vieille Eglise (RVE) qui possède déjà une antenne dans ce secteur.
- Afin de se prémunir de constructions hétérogènes en zone agricole, mise en place d'un règlement spécifique dans la zone A* où sont autorisées :
Les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de

<p>LES RISQUES ET NUISANCES, LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un village « cocon » resté à l'écart de la plupart des nuisances et pollutions, aucun risque industriel : un cadre de vie résidentiel très agréable en bordure de la forêt de Rambouillet, du 		<p>production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation), mais également les constructions à usage de gîtes ruraux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées aux besoins de l'exploitation, et dans la limite de 300 m² de surface de plancher à la date d'approbation du présent règlement. - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
<p>LES RISQUES ET NUISANCES, LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un village « cocon » resté à l'écart de la plupart des nuisances et pollutions, aucun risque industriel : un cadre de vie résidentiel très agréable en bordure de la forêt de Rambouillet, du 	<p>Le PADD tient compte de l'environnement exceptionnel dans lequel est implanté le village de Vieille-Eglise et fait de sa protection une orientation forte, qui se décline en plusieurs actions complémentaires :</p> <p>Mettre en place des mesures en faveur de la qualité environnementale</p> <p>→ Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour le parc de logements existants, favoriser une 	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :</p> <p>Le document graphique classe les étangs et leurs abords, ainsi que les rigoles et les zones humides, en zone N inconstructible.</p> <p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE REGLEMENT ECRIT :</p> <p>En toutes zones urbaines, l'article 4, qui réglemente les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, impose le raccordement au réseau d'assainissement. Par ailleurs, il</p>

<p>plateau agricole et de l'Étang de la Tour.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une très bonne qualité de l'air, grâce à l'éloignement relatif des zones de pollution, par l'absence de production massive de polluants (autoroutes, usines, etc.) et par la présence de forêt, • Pas de risque naturel majeur sur la commune, et un risque modéré de mouvement des sols, • Une eau de bonne qualité dans le milieu naturel, • Une collecte des déchets efficace et fonctionnelle gérée de façon durable, • Une adaptation possible du tissu pavillonnaire aux énergies renouvelables 	<p>évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions nouvelles : possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté Sud), utilisation des énergies renouvelables. <p>→ Valoriser la plantation d'essences locales favorables à la biodiversité</p> <p>→ Prendre des mesures en faveur de la qualité de l'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, récupération et stockage des eaux pluviales en citerne et réutilisation au moins pour l'arrosage ou les usages domestiques etc.). - S'inscrire dans le principe de mise en place d'une agriculture raisonnée de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires. <p>Maintenir le caractère résidentiel à l'abri des risques et des nuisances</p> <p>→ Prendre des mesures de prévention du risque modéré lié aux retraits et gonflements des argiles.</p> <p>→ Assurer la préservation du cadre naturel forestier</p>	<p>incite fortement à la gestion écologique des eaux pluviales, notamment en favorisant leur stockage sur la parcelle, ce qui permet de diminuer le risque d'inondation.</p> <p>« a) Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.</p> <p>b) Eaux pluviales : Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.</p> <p>Le guide « écojardin » conçu par le Parc Naturel Régional et annexé au dossier de PLU propose des préconisations en termes de gestion écologique des eaux pluviales (récupération pour le jardin, bassins, etc) et de réduction des déchets (compost, etc.)</p> <p>Par ailleurs, aucune règle n'empêche la mise en place de dispositifs liés à la réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments nouveaux ou existants (recours aux énergies renouvelables).</p>
--	--	--

		<p>favorable au caractère « cocon » du village.</p> <p>→ Se prémunir contre les nuisances routières (trafic).</p>	<p>Les travaux d'isolation par l'extérieur des façades sont rendus possibles dans le règlement, dans la limite de 10 cm, en s'affranchissant ainsi des règles générales des articles 6 et 7 dans toutes les zones .</p>
--	--	---	---

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation	Le zonage et le règlement
PATRIMOINE - FORMES URBAINES	<p>Le village s'étire le long de l'axe nord-sud de la route de l'Étang de la Tour. D'un centre ancien aux formes urbaines traditionnelles (bâti à l'alignement constituant un front urbain composé principalement de maisons de village), la commune a évolué vers des formes urbaines moins denses, comprenant des villas de villégiature et des pavillons, ponctués de quelques corps de ferme. Ça et là, on rencontre des formes urbaines plus récentes : habitat individuel organisé de type lotissement.</p> <p>Les enjeux pour le bâti ancien traditionnel</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les potentiels de mutation se limitent aux divisions des volumes en logements, aux extensions du bâti existant, ou aux constructions nouvelles en fond de parcelles. → Pour des raisons paysagères et patrimoniales, protéger les ensembles bâtis et leur parc. 	<p>Le PADD prend en compte les différentes typologies d'habitat du territoire de Vieille-Eglise : en effet sa cartographie identifie les deux grandes typologies bâties du village :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le centre village ancien historique où les orientations sont la mise en valeur et la protection du patrimoine ainsi que la redynamisation de la vie de village. → Les extensions résidentielles du village dans lesquelles sont autorisées une évolution modérée du bâti ainsi que la possibilité d'accueil de construction nouvelle dans un souci de préservation de l'équilibre bâti/non bâti. <p>Le PADD décline précisément les orientations sur chacune des typologies :</p> <p>Dans le bourg ancien traditionnel</p> <p>« Mettre en valeur et protéger le patrimoine en particulier dans le cœur historique</p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg : le bâti traditionnel, les maisons rurales ou villageoises, les murs anciens en pierre, les porches, etc.,</i> → <i>Protéger le « petit patrimoine » : les rigoles, les ponts et les vieux murs,</i> → <i>Protéger les arbres et éléments boisés remarquables.</i> 	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le centre village est classé en zone UV. Le dispositif réglementaire de la zone UV se compose de 4 zones permettant d'adapter le règlement pour tenir compte des particularités locales : <ul style="list-style-type: none"> - UV1 : village ancien traditionnel, - UV2 : hameaux anciens route d'Auffargis - UV3 : hameaux anciens nord et sud de la route de l'Étang de la Tour - UV* secteurs du village faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter pour tout projet, défini par une orientation d'aménagement de programmation → Les extensions résidentielles du village sont classées en zones UH (UH1, UH2, UH3). Cette ventilation permet de prendre en compte plus finement les caractéristiques et les densités de chaque secteur. <ul style="list-style-type: none"> - La zone UH1 délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire doit permettre de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).

<p>→ Permettre la réalisation de travaux sur le bâti existant tout en conservant le caractère patrimonial ou historique de l'édifice.</p> <p>→ Favoriser les réhabilitations et l'amélioration de l'aspect extérieur des constructions.</p> <p>Les enjeux pour les grandes propriétés du XIX^{ème} siècle</p> <p>→ Quelle protection patrimoniale pour ces constructions remarquables et leur parc paysager ? La règle de lisière forestière du massif de plus de 100 ha s'applique à ces propriétés.</p> <p>Les enjeux pour l'habitat individuel organisé et spontané</p> <p>→ Une protection des jardins et du parcellaire organisé</p> <p>→ Une évolution douce du bâti existant homogène</p> <p>→ Une maîtrise de l'accueil de nouveaux logements</p>	<p>Dans les autres quartiers d'habitat individuel :</p> <p>« Pour les quartiers d'habitation existants : une possibilité d'évolution modérée qui prend en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier</p> <p>→ L'orientation retenue est de permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, zonage, etc.).</p> <p>→ Certains quartiers pourront accueillir quelques logements nouveaux « en diffus », au gré des opportunités foncières, mais dans la plupart des cas l'évolution sera limitée à l'aménagement du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants.</p> <p>→ Pour la plupart des quartiers d'habitat individuel fortement structurés, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet la composition urbaine organisée de ces résidences, qui, pour certaines, sont déjà assez denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, véranda, voire dans certains cas surélévation.</p>	<p>→ La zone UH2, autorisant des densités moindres, s'applique sur des secteurs d'habitat plus périphériques, où une transition avec les espaces naturels est à prendre en compte.</p> <p>→ La zone UH3 prend en compte une répartition adaptée des droits à construire pour s'adapter aux impératifs de protection des espaces naturels imposés par le plan de par cet la charte du PNR.</p> <p>→ La zone UE comprend des activités économiques et des logements.</p> <p>Les dispositions réglementaires visent à permettre le maintien de l'activité dans ce secteur de la commune.</p> <p>→ L'habitat isolé en milieu naturel, boisé ou agricole est classé en zone N1. La capacité d'évolution de ces secteurs est strictement encadrée.</p> <p>La préservation du patrimoine bâti trouve également sa traduction réglementaire directe par le classement au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme d'un certain nombre de bâtiments, sur la base du repérage effectué dans le diagnostic du PLU.</p>
<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>L'esprit général tend à développer des principes communs urbains et architecturaux à toutes les OAP. Une approche sensible a été appliquée à chaque site : assurant l'insertion paysagère des projets, dans le respect des constructions environnantes, afin de préserver l'esprit rural et villageois de la commune avec une façade assez urbaine et des jardins</p>		

<p>→ Dans les quartiers d'habitat individuel diffus il sera possible d'accueillir quelques logements nouveaux ; ce sont ceux où les parcelles sont de plus grande taille. Quelques nouvelles constructions sous la forme de maisons individuelles pourront être réalisées, mais de manière limitée et encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.</p>	<p>s'ouvrant sur des espaces naturels en arrière. Cette approche conduit à encourager sur trois des sites, la création de formes architecturales traditionnelles (habitat de type longère par exemple), de manière à reproduire des modèles existants dans des secteurs où la question patrimoniale est primordiale. De même, le rapport entre l'urbain et la nature est préservé dans la mesure où les OAP garantissent l'ouverture visuelle vers les espaces naturels forestiers et de prairies. La préservation de l'environnement et de la biodiversité est assurée par la protection d'espaces ouverts herbacés au titre des continuités écologiques, mais également de l'orientation des constructions en recherchant le meilleur ensoleillement tout en assurant la possibilité de réaliser des terrains traversants de manière à permettre la création d'habitat bioclimatique.</p>
<p>Par ailleurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent préciser les contours des projets initiés ou portés par la commune :</p> <p>Sur le centre village, l'OAP garantit la protection du patrimoine vernaculaire.</p>	<p>L'OAP encadre les évolutions dans le village par la protection et la mise en valeur du patrimoine vernaculaire à l'échelle du centre du village afin que ce patrimoine riche et conservé, ne subisse pas de transformation dommageable irréversible en façade ou en toiture (nature des enduits, couleur, menuiseries, volets, matériaux de toitures, création d'ouvertures y compris les ouvertures de toit).</p> <p>Les orientations à respecter s'appuient directement sur les préconisations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.</p> <p>L'enjeu est véritablement de préserver l'esprit de village en étant très respectueux du bâti existant, des principes d'implantation, ou encore de la qualité des matériaux.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation	Le zonage et le règlement
POPULATION, LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS	<p>LA POPULATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Une forte croissance démographique entre la fin des années 1960 et le début des années 1980, suivie d'une stabilisation de la population ; un regain démographique au cours de la décennie 2000, suivi d'une faible diminution de la population ces dernières années ➔ Une surreprésentation des classes d'âges de 30 à 60 ans ➔ Une tendance au vieillissement de la population marquée par le poids démographique en forte croissance des 45-75 ans, et la diminution des jeunes (0-14 ans) qui s'est traduit par une forte baisse des effectifs scolaires ➔ Une diminution du nombre moyen de personnes par logement de 3,10 à 2,75 en 30 ans. 	<p>Le PADD définit de manière précise les objectifs démographiques et le programme de logement qui en découle, quantitativement et spatialement, en lien avec les conclusions du diagnostic :</p> <p>« Une croissance démographique maîtrisée permettant de maintenir les équilibres démographiques »</p> <p>L'objectif est de faire en sorte que Vieille-Eglise apporte à sa mesure et selon ses moyens, sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile de France. Cette croissance modérée et maîtrisée permettra de développer une mixité sociale et intergénérationnelle.</p> <p>Pour autant, cette croissance devra se faire dans le respect du principe de préservation du cadre de vie et du maintien du caractère villageois de la commune. En conséquence le seuil d'évolution de la population a été fixé entre 870 et 930 habitants maximum à l'horizon 2025. Que l'on admette un nombre moyen de personnes par ménage (p/m) qui se maintient (2,75 p/m), ou à la baisse (à 2,6 p/m), cela suppose la création d'environ 40 nouveaux logements, soit légèrement plus de 3 nouveaux logements en moyenne par an d'ici à 2025.</p> <p>Par ailleurs, une partie des nouveaux logements permettra de créer une offre plus diversifiée sur le plan social, avec des logements locatifs et de taille variée et ainsi de répondre à certains besoins spécifiques à destination :</p>	<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Le village est classé en zone UV. Trois sites sont définis en zone UV*, qui permettent de prendre en compte les spécificités des projets représentés par des OAP. Mis à part le site de la ferme, à l'angle de la Route de Rambouillet et de la route de l'Etang de la Tour qui est déjà bâti et fait l'objet d'un projet de reconversion, les deux autres sites étaient déjà constructibles au POS, d'où leur classement en UV*. <p>Les zones AUV, au nombre de deux sont des secteurs d'urbanisation future, actuellement non équipés, destinés à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble réservés à l'habitat. Ces zones font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE REGLEMENT ECRIT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ La zone UV permet de prendre en compte les spécificités de l'habitat de village rural traditionnel dans ses gabarits et son implantation, tout en préservant l'intimité des habitants. Le règlement du secteur UV* permet de prendre en compte les besoins liés aux secteurs d'OAP dans le village, notamment en termes d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

<p>→ Une représentation assez importante de la population active (392 actifs en 2009)</p> <p>→ Le taux de chômage est très faible dans la commune</p> <p>LES LOGEMENTS</p> <p>→ Une augmentation régulière du nombre de logements, peu de logements vacants</p> <p>→ Une proportion très importante de grands logements (87% de 4 pièces et plus)</p> <p>→ Un parc de logements principalement composé de maisons individuelles (95% du parc)</p> <p>→ 90% de propriétaires</p> <p>LES EQUIPEMENTS</p> <p>Les équipements se situent quasi exclusivement d'une part, autour de la Mairie et de l'école, d'autre part, autour de la maison communale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations, infléchir la courbe du vieillissement de la population dans le village de Vieille-Eglise, - des personnes âgées souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, tout en restant dans le village. <p>« Compléter le niveau de services à la population grâce à la création ou à l'amélioration d'équipements collectifs publics ou privés</p> <p>Cette croissance modérée et maîtrisée de la population est aussi destinée à permettre le maintien, voire le développement, du niveau de services et d'équipements, dans les domaines scolaire, culturel, sportif, socio associatif...</p> <p>Sont envisagés, dans le cadre du PLU, un certain nombre d'orientations ou de projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pérennité de l'école qui assure la vitalité du village, - Le maintien d'une réserve pour l'accueil de nouveaux équipements qui pourront être nécessaires dans les dix à quinze prochaines années en fonction de l'évolution des besoins, <p>Les OAP précisent plus en détail les secteurs de la commune pouvant faire l'objet prioritairement d'une diversification de la typologie de logements, c'est le cas du site localisé route d'Auffargis qui comprendra une part d'un tiers de logements locatifs sociaux.</p> <p>La réalisation de logements est prévue sous une forme de longère s'inspirant de l'habitat rural traditionnel permettant de créer de l'habitat individuel groupé, ce qui économise la consommation d'espace naturel et agricole.</p>	<p>→ La zone UH tient compte des spécificités de l'habitat de Vieille-Eglise : des maisons individuelles implantées souvent en milieu de parcelle, avec un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis. Pour faciliter l'évolution du bâti et une légère intensification du tissu urbain, les droits à construire, et notamment les COS, ont été légèrement augmentés.</p> <p>La diversification de l'offre en logements en cœur de village, affichée notamment dans l'OAP Route d'auffargis (zone AUV), se traduit par un nombre de logements à réaliser et des objectifs de diversification imposés dans l'OAP.</p>
--	---	--

	<p>Bien qu'il ne s'agisse pas d'un équipement public à proprement parler, la clinique d'Yveline est également un équipement important en terme d'offre médicale. Elle emploie une centaine de personnes.</p> <p>La situation géographique de Vieille-Eglise permet de bénéficier de l'attrait des équipements de Rambouillet, sous-prefecture des Yvelines.</p>		
--	---	--	--

Le zonage et le règlement	Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation	Les enseignements du diagnostic
<p>LES DISPOSITIONS TRADUITES DANS LE REGLEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> → La zone UV permet le développement d'une offre commerciale et d'artisanat, dans la limite de 150 m² de surface de plancher, mais aussi l'hébergement hôtelier à condition que celui-ci soit limité à une capacité de 20 chambres. → La zone UE autorise les constructions à destination d'entrepôt, de commerces ou d'artisanat à condition que leur superficie n'excède pas 150 m² de surface de plancher. → Le secteur de la clinique d'Yveline, classé en zone N3, permet une évolution du bâti. L'emprise au sol actuelle des bâtiments représente environ 7 % de l'unité foncière. Le règlement du PLU autorise une emprise à 10% afin que tout projet limité de la clinique puisse être réalisé. → Afin de préserver les paysages, le secteur agricole est inconstructible. Des zones A* ont été créées afin de permettre la pérennisation voire le développement des activités agricoles dans les secteurs délimités autour de la Quoiqueterie et du centre équestre des Erables. → Dans la zone N, la valorisation du potentiel touristique est assurée par la préservation intégrale des espaces naturels et paysagers. 	<p>Afin d'offrir un service supplémentaire aux actifs, le PADD envisage de faciliter les déplacements sur le territoire communal mais aussi vers l'extérieur en développant les transports en commun et les circulations douces, il convient d'agir en faveur d'une liaison en bus notamment vers les gares de Rambouillet et du Perray, D'une manière générale, la commune conforte les activités économiques et permet leur évolution, tout en les encadrant, de manière à éviter qu'elles n'impactent ni sur l'environnement ni sur la qualité de vie des habitants.</p> <p>« Assurer le maintien du tissu économique diversifié</p> <p>La commune accueille un tissu économique varié et notamment la clinique d'Yveline qui totalise près de la moitié des emplois sur le territoire communal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien du tissu artisanal dont les activités sont insérées dans le milieu urbain, - Conforter la clinique d'Yveline à son emplacement actuel tout en assurant son évolution éventuelle, sans compromettre le site Natura 2000 de la forêt de Rambouillet, - Soutenir l'activité agricole en maintenant les chemins et accès destinés à la circulation des engins agricoles et faciliter l'implantation de hangars agricoles qui répondraient à des besoins manifestes sur le territoire, sans compromettre la qualité paysagère : délimiter des secteurs d'implantation des nouvelles constructions à usage agricole en continuité des constructions existantes 	<p>LES ACTIVITES ECONOMIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> → Au 1er janvier 2010, plus de la moitié des entreprises sont localisées dans le tertiaire, en particulier dans le secteur des services (55 %) et 26% dans la construction. → Le nombre d'emplois dans la commune est de 207 en 2009 (INSEE) répartis dans 33 établissements économiques. La clinique d'Yvelines comporte à elle seule environ 100 emplois, la commune et RVE comptent chacun environ 10 emplois. → Le tissu économique de la ville se compose pour l'essentiel d'établissements de taille réduite qui, pour les deux tiers d'entre eux (62 %), ne comportent aucun salarié.
COMMERCES ET ACTIVITES ECONOMIQUES		

	<p>LE COMMERCE ET L'ARTISANAT</p> <p>→ La commune de Vieille-Eglise n'accueille aujourd'hui plus aucun commerce. Néanmoins, la proximité géographique de Vieille-Eglise avec Rambouillet, qui propose une gamme complète et diversifiée de commerces, et de la commune du Perray, pour les commerces de proximité, permet aux Abbatiens d'effectuer leurs achats (commerces alimentaires ou autres) dans une relative proximité.</p> <p>→ Vieille-Eglise compte aujourd'hui plusieurs entreprises artisanales, parmi lesquelles un électricien, un menuisier / charpentier, un plombier...</p>	<p>afin d'éviter un morcellement du paysage,</p> <p>- Valoriser le potentiel touristique à travers la préservation du paysage et des espaces naturels, la valorisation des circulations douces, notamment dans la forêt de Rambouillet et le long des rigoles et étangs.</p>	
--	---	--	--

I-2 Explication des orientations retenues au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

Evolution socio-économiques

Vieille-Eglise était à l'origine d'un village rural, agricole, vivant de ses ressources (l'agriculture, la forêt). Ensuite se sont implantées des résidences secondaires du fait de la qualité du cadre de vie et de la proximité de Rambouillet et du Pery et notamment de leur gare. Dans les 30 dernières années, le développement de pôles d'activités dynamiques à proximité et l'amélioration des liaisons ont entraîné des évolutions : les résidences secondaires ont fortement diminué au profit des résidences principales, une population nouvelle de cadres et professions libérales, relativement jeunes s'est installée, générant un plus grand nombre d'enfants se répercutant sur les effectifs scolaires.

L'arrivée de populations assez soudaine dans les années 1970-1980 qui se sont enracinées dans la commune (propriétaires) n'a pas permis le renouvellement de population. Aussi, depuis quelques années, la population a vieilli. Du fait d'un rythme de construction faible, on observe assez peu d'arrivées et, en cas de départ, compte tenu de la taille et des prix des logements, ce ne sont pas des jeunes qui s'installent mais plutôt des ménages ayant dépassé la quarantaine pour une deuxième ou une troisième acquisition.

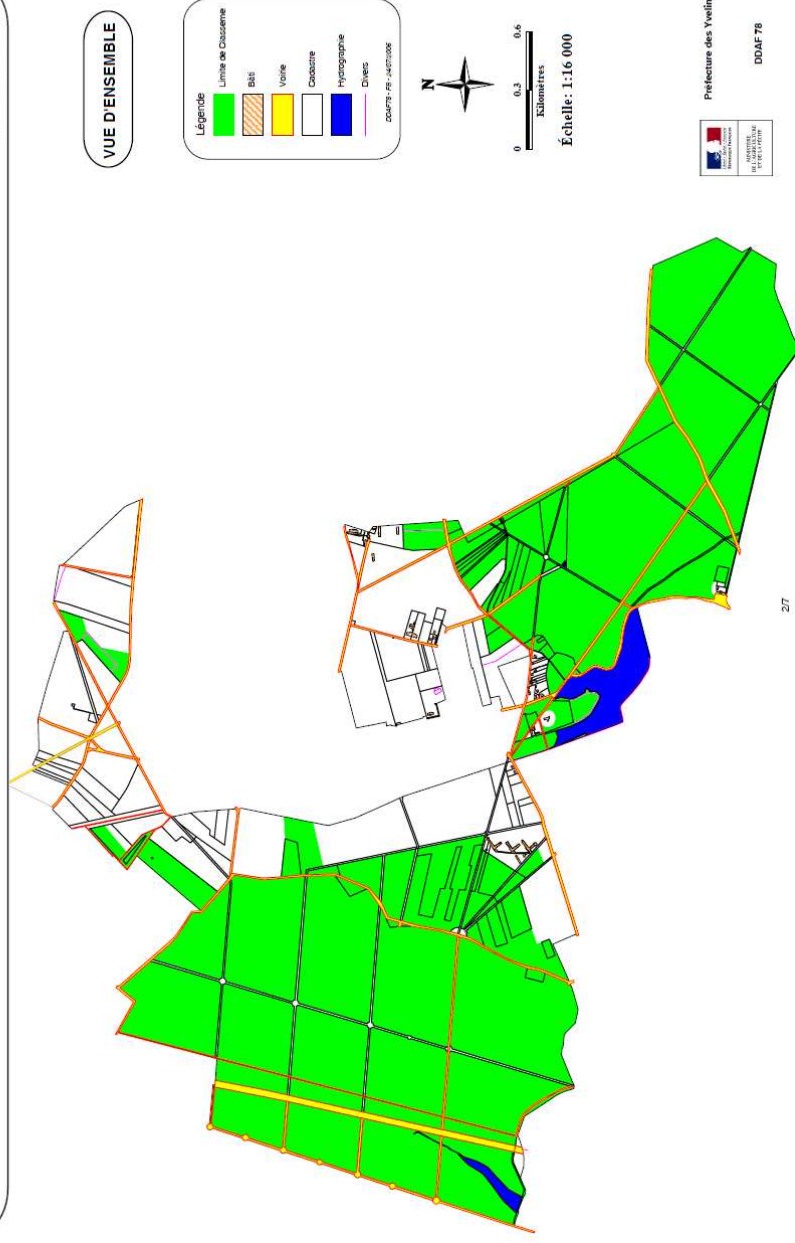
Face à cette situation, l'objectif retenu dans le PLU est de mettre en place les mesures qui permettront de maintenir une population suffisante pour conserver les services et les équipements existants, et de rééquilibrer la démographie afin d'enrayer la forte chute des effectifs scolaires. Cela suppose de maintenir un certain rythme de construction et de diversifier l'offre avec la construction de logements de taille moyenne adaptés aux besoins et aux possibilités des jeunes ménages. La perspective retenue est d'atteindre le seuil d'environ 870 à 930 habitants à l'horizon 2025, ce qui suppose de programmer la construction d'environ 40 logements sur 10 à 12 ans (soit un rythme moyen de 3 logements par an).

Indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats du document d'urbanisme

Au regard des dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, un dispositif de suivi sera mis en place afin d'examiner de quelle manière les objectifs permettant de répondre aux besoins en logements prévus par le PLU sont atteints. Il s'agira notamment d'un tableau de suivi des programmes de logements indiquant à la fois les éléments de calendrier, mais aussi de typologie des nouveaux logements créés au regard de leur taille et de leur mode de financement. Ces indicateurs permettront l'organisation trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme d'un débat en Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements.

Il s'agira d'examiner :

1. Le nombre de logements réalisés
2. La taille des logements réalisés
3. Le nombre de logements sociaux réalisés
4. L'évolution des effectifs scolaires
5. L'évolution de la pyramide des âges



Justification du parti d'urbanisme retenu

Le parti d'aménagement retenu pour l'élaboration du PLU, et repris dans le PADD, repose sur les justifications suivantes :

La prise en compte des prescriptions supra communales qui s'imposent au PLU :

- Les servitudes d'utilité publique et en particulier **la forêt de protection** : la forêt de protection est intégralement classée en zone N avec un espace boisé classé au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Le tracé des servitudes I4 relatif au canalisations électriques (ligne très haute tension) a été pris en compte par un retrait des EBC sous leur passage en forêt de protection.
- **Le plan du parc** du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse : l'ensemble des prescriptions du plan du parc ont été prises en compte et notamment la délimitation des périmètres des zones urbaines où des possibilités de construire peuvent être prévues et des zones naturelles et agricoles qui doivent rester protégées. Certains secteurs urbains de la commune, notamment allée des Cailoux, ont vu leur périmètre réduit au bénéfice de la zone agricole.
- **Le SDRIF** applicable est celui qui a été approuvé en 1994 (document toujours applicable à la date de rédaction du PLU) : il instaure sur le territoire de Vieille-Eglise un périmètre de zone urbanisée qui peut être conforté et un périmètre de délimitation du massif forestier. Les possibilités d'extension de l'urbanisation apparaissent très limitées, la seule zone identifiée comme « espace urbanisé » étant le cœur du bourg ainsi que les routes de Saint-Benoit et le Clos Gilles. Cette délimitation discutable de la zone urbaine du SDRIF n'inclut pas l'urbanisation historique du village-rue le long de la route de l'étang de la Tour, reléguée en espace paysager et espace vert (vert clair sur la carte). N'ayant pas de zone hachurée ni quadrillée, la commune est soumise à la règle de l'extension modérée, ce qui correspond à un accroissement de la population et de l'urbanisation d'environ 20 % maximum sur 15 ans (soit de 1994 à 2009).

Le PLU classe en N et EBC les espaces verts foncés du SDRIF et en A (inconstructible) les espaces agricoles. La consommation de terres est très limitée, et se fait dans des sites en continuité directe de l'espace urbanisé. Le SDRIF 1994 est en cours de révision. Le projet de SDRIF 2013 a fait l'objet d'une enquête publique du 28 mars au 14 mai 2013.

La volonté de protéger les bois et forêts, les espaces naturels et les zones humides

Le territoire de Vieille-Eglise possède une couverture boisée très importante, support de la trame verte qui joue un rôle biologique essentiel (proportion importante de la commune classée en zone Natura 2000). Ces espaces sont par ailleurs identifiés au SDRIF et en grande partie classés en forêt de protection. Lorsqu'ils font partie intégrante du massif forestier, ils sont classés en zone N et en espaces boisés classés.

L'étang de la Tour et de la Grenouillère situés tous deux en partie sur le territoire communal, et les zones humides périphériques sont les principales sources de biodiversité sur la commune, composantes essentielles de la trame bleue. A cela s'ajoute le réseau de rigoles et fossés. Ce sont des espaces à l'équilibre fragile que la proximité de l'urbanisation peut perturber. Le PLU identifie ces espaces et les rend inconstructibles.

L'objectif de protection des éléments de patrimoine remarquable

Vieille-Eglise bénéficie d'éléments de patrimoine remarquable : fermes et maisons rurales, maisons bourgeoises, vieux murs, rigoles... Le PLU a pour objectif d'assurer la protection de ces éléments de patrimoine remarquable. Certaines constructions sont identifiées au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'urbanisme. Le cœur du village fait partie intégrante d'une orientation d'aménagement et de programmation visant la protection du patrimoine vernaculaire du village. Par ailleurs, la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation pour les cinq sites de projet participe à la protection du patrimoine dans la mesure où ces OAP visent l'encadrement des constructions futures et leur intégration au paysage urbain et naturel ou agricole du village.

Limiter au maximum l'étalement urbain dans le respect du plan de parc du PNR, centrer les potentialités de construction nouvelle à l'intérieur des zones déjà urbanisées ou en continuité directe :

- Les zones d'habitat résidentiel du village qui pourront accueillir de l'habitat diffus dans le cadre d'initiatives privées,
- Cinq sites sont considérés comme des opportunités intéressantes pour privilégier la construction de maisons de village destinés plus particulièrement à de jeunes actifs. Ce sont cinq sites qui, de par leur localisation, leur utilisation actuelle, leur desserte, ont été identifiés comme ayant un réel potentiel d'accueil de logements.

Conforter les quartiers d'habitation existants : permettre l'accueil de constructions nouvelles ainsi que l'extension du bâti existant tout en protégeant la qualité paysagère :

- Dans le cœur du village, l'enjeu est la préservation de la forme urbaine traditionnelle et de la qualité du patrimoine issu de l'origine rurale du village. L'objectif est également de conforter la fonction de centralité du cœur de village en y valorisant les équipements et les espaces publics,

- Pour les différents quartiers d'habitation correspondant aux extensions du village des années 1970 – 1980 qui se sont constitués progressivement autour de la rue de l'Étang de la tour sous la forme de Clos, l'objectif est de donner des possibilités de construction nouvelle et d'extension des constructions existantes tout en encadrant cette évolution afin de ne pas dénaturer la qualité du paysage. En effet ces quartiers d'habitat résidentiel présentent un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, et ils bénéficient de jardins et parfois d'arbres remarquables d'essences forestières (chênes) qui confèrent au village de Vieille-Eglise une ambiance paysagère de qualité à laquelle les habitants sont très attachés,
- Pour les quelques constructions situées à l'intérieur de la limite du massif, l'objectif est de maintenir les droits à construire existants qui permettent une évolution très modérée du bâti existant, soit sous forme d'extension de l'existant, soit sous forme de construction nouvelle en taille et en nombre limités.

Maintenir les activités économiques, artisanales et de services : bien que le tissu économique ne soit pas excessivement développé à Vieille-Eglise il existe néanmoins des activités réunissant environ 200 emplois. Ces activités permettent de constituer une offre d'emploi à proximité des logements, et contribuent à l'animation du village. L'objectif est de les conforter et de permettre l'accueil d'activités non nuisantes, compatibles avec le voisinage d'habitations. L'objectif municipal est différent en fonction des secteurs de la commune :

- Dans le village, permettre une possibilité d'évolution afin de répondre aux besoins actuels et futurs, essentiellement sous la forme d'extension modérée du bâti existant pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- Dans la zone naturelle dans laquelle est située la clinique d'Yveline, permettre la réalisation d'une construction supplémentaire si le besoin s'en fait sentir afin de pérenniser cet établissement.
- Dans la zone agricole, les activités sont confortées dans des secteurs localisés (zones A *) permettant les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

- I-3 Explication des orientations retenues au regard des prescriptions supra-communales : Schéma Directeur Régional d'Ile de France et plan du parc du Parc Naturel Régional.

Le SDRIF de 1994 (document toujours applicable à la date de rédaction du présent PLU)

La quasi-totalité du territoire communal est classée en vert (clair et foncé) au Schéma Directeur de la Région Île-de-France donc soit en « bois ou forêt » ou en « espaces paysagés ou espaces verts » et par conséquent inconstructible. Les possibilités d'extension de l'urbanisation apparaissent très limitées, la seule zone identifiée comme « espace urbanisé » étant le cœur du bourg.

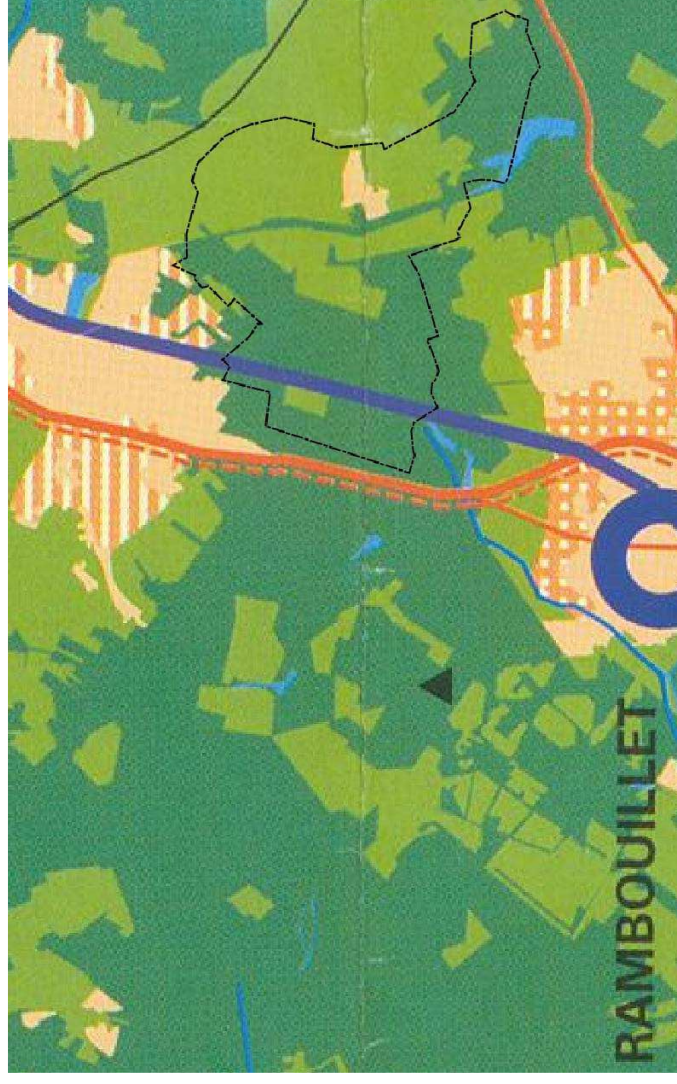
N'ayant pas de zone hachurée ni quadrillée, la commune est soumise à la règle de l'extension modérée, ce qui correspond à un accroissement de la population et de l'urbanisation d'environ 20 % maximum sur 15 ans (soit de 1994 à 2009).

Le PLU classe en N et EBC les espaces verts foncés du SDRIF et en A (inconstructible) les espaces agricoles. La consommation de terres est très limitée, et se fait dans des sites en continuité directe de l'espace urbanisé.

Les habitations isolées sont classées en zone N1. Ce secteur ne permet pas de construction nouvelles, il autorise seulement la construction d'abris et une extension limitée de l'existant de (20 % de la surface de plancher existante).

La construction est interdite dans la bande de protection des lisières de 50 m autour des massifs. Cette bande de protection est ramenée à 15 mètres dans les sites urbains constitués (zones UV et UR et en partie N1, N2 et N3).

Le village et les hameaux sont confortés en tant qu'espaces urbains constitués et une densification maîtrisée du bâti est autorisée.



Le projet de SDRIF de 2013 :

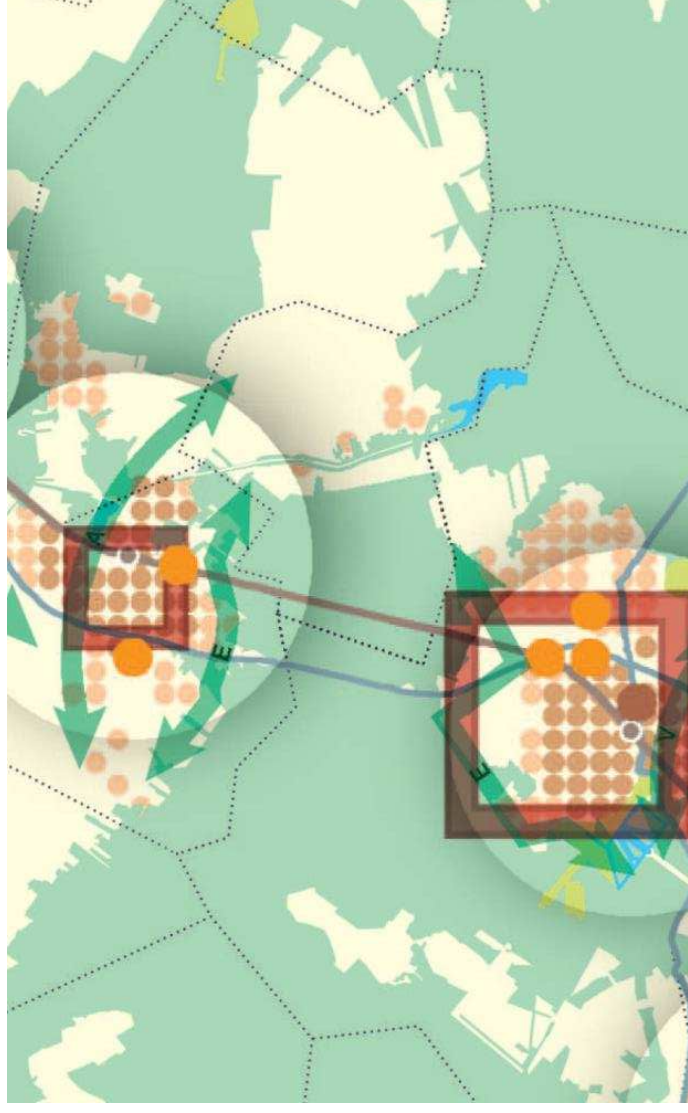
Ce projet a été arrêté par le Conseil régional de 25 octobre 2012. Il a été soumis à une enquête publique du 28 mars au 14 mai 2013.

Rambouillet et le Peryay en Yvelines sont identifiés au SDRIF 2013 comme des pôles de centralité à conforter.

Le projet de SDRIF 2013 ne propose pas d'évolution significative du territoire communal de Vieille-Eglise. Les principales orientations visent :

- la préservation et la valorisation des espaces boisés et agricoles (en vert) ainsi que des espaces agricoles (en jaune), et les espaces en eau (en bleu).
- la création de continuités écologiques.
- Les espaces urbanisés de la commune sont considérés comme « à optimiser ». Il n'y a ni « secteur de densification préférentielle », ni « nouveaux espaces d'urbanisation » identifiés.

Extrait de la carte du projet de SDRIF 2013 (Source : DRIEA)



Polariser et équilibrer



Préserver et valoriser

Le PLU assure la préservation des espaces boisés et agricoles à travers un zonage N et A très stricts.

De plus, le classement en zone N des espaces situés entre les deux parties de la forêt de Rambouillet permet d'assurer la préservation des continuités écologiques.

Par ailleurs, des éléments naturels en zone urbaine ont été identifiés dans les OAP et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Le Parc englobe 51 communes (43 dans les Yvelines et 8 dans l'Essonne). Il représente actuellement 109 000 habitants et 63 321 hectares. Une nouvelle Charte a été signée par les 51 communes du Parc en 2011. Cette charte vise la mise en application des grands objectifs du Parc :

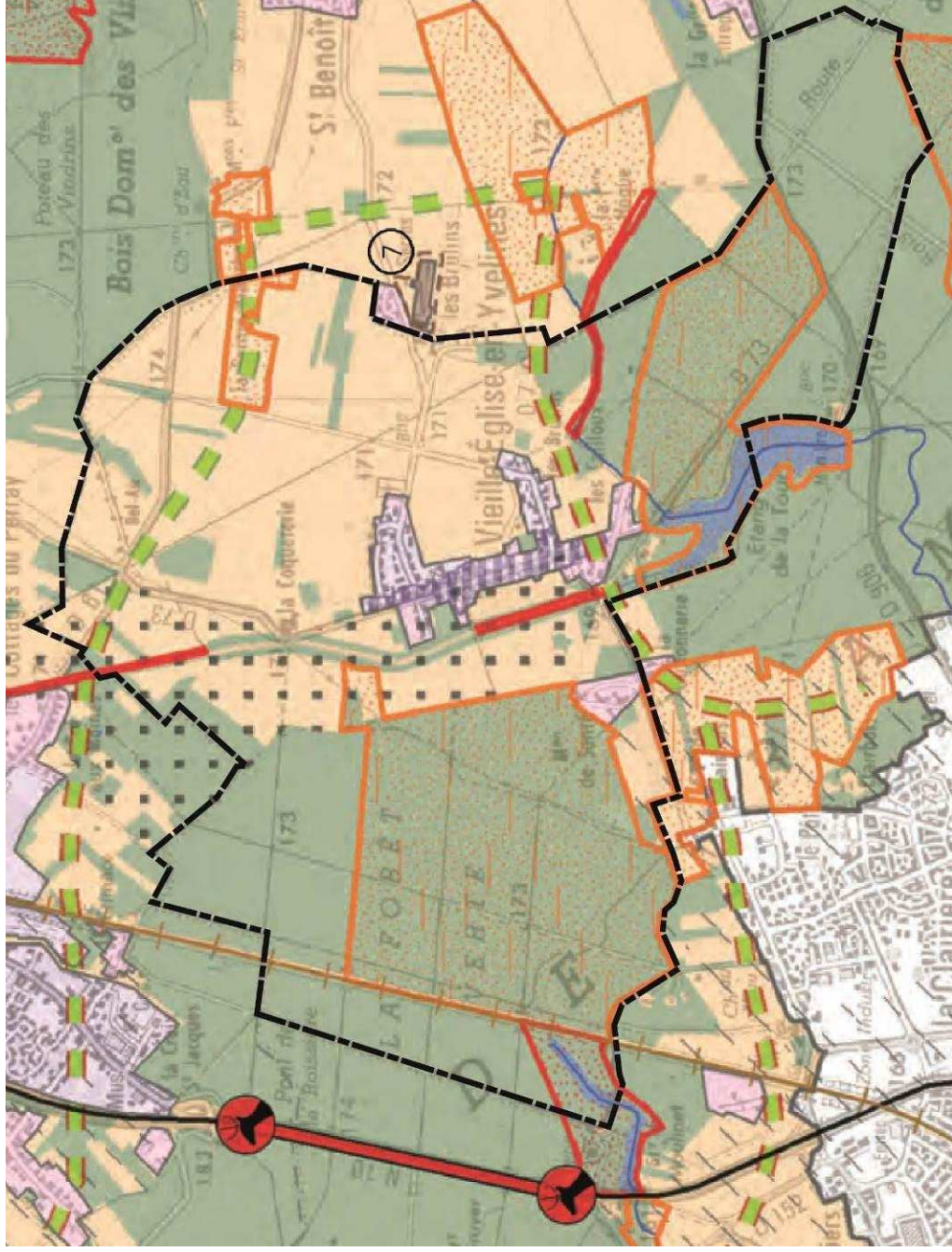
- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- Un territoire périurbain responsable face aux changements climatiques
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle ruraine et rurale
- Un développement économique et social durable
- Être innovants ensemble

Dans la commune de Vieille-Eglise, le Parc identifie de nombreux enjeux environnementaux. De nombreux sites apparaissent comme inconstructibles du fait des enjeux en termes de biodiversité et de préservation des espaces naturels dont ils font l'objet. La prise en compte du plan de parc dans le PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

Orientations du PNR	Prise en compte dans le PLU
<p>➤ Dans le bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité sociale et la mixité habitats/activités. Diversifier l'offre de logements : petits et moyens logements, locatif, social - Préserver le caractère rural et les éléments patrimoniaux <p>De manière générale, l'espace urbain doit être densifié avec des possibilités d'« épaississement » du bourg, sur plusieurs petits sites de projets</p> <p>Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles</p>	<p>Le PADD et les OAP définissent des sites de projet (identifiés dans la charte) pour du logement, et le dispositif réglementaire les classe en zone UV* ou AUV selon leur situation. Afin d'assurer la mixité sociale un des sites impose dans son OAP la réalisation de 1/3 de logements locatifs sociaux, il s'agit du secteur situé route d'Auffargis qui prévoit la construction de 10 à 12 logements. Au vu du nombre très limité de logements créés sur les autres sites de projet, il ne peut y être envisagé du logement locatif social : aucun bailleur ne pourrait être en mesure d'assurer le suivi pour de tels « micro-sites ».</p> <p>Des éléments patrimoniaux sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme. De plus, une OAP spécifique sur la préservation du patrimoine du village a été définie.</p> <p>Le dispositif réglementaire limite très strictement les extensions de l'urbanisation aux deux zones AUV identifiées.</p>
<p>➤ Entre le village et la forêt verte : soutenir la protection des Ensembles Paysagers Exceptionnels (EPE)</p>	<p>Cet ensemble est classé en zone A et en zone N, zones inconstructibles.</p>
<p>➤ Au nord et au centre du territoire, des corridors écologiques sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le corridor au centre traverse le territoire communal d'est en ouest, et particulièrement le territoire urbain. Il consiste à « aménager et 	<p>Les corridors recensés au plan de parc sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-11 i du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, le corridor au nord est identifié en zone A, et certains éléments végétaux participant au corridor sont</p>

<p>restaurer des continuités herbacées fonctionnelles menacées ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le corridor identifié dans la partie nord du territoire est un corridor herbacé. Il consiste à « Préserver et aménager les continuités fonctionnelles de milieux ouverts herbacés » 	<p>classés en EBC.</p> <p>Le corridor écologique au sud de la commune est classé en zone A et N mais également UV* et UH2. Il traverse la zone urbaine au niveau d'un site de projet (UV*) et d'une zone urbaine peu dense (UH2). Sur le site de projet, l'OAP impose la préservation d'un espace ouvert herbacé traité en prairie, qui est identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Maintenir le socle naturel et paysager du territoire</p> <p>Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces - Préserver les paysages des espaces naturels - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles <p>Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas le maintien de l'état boisé des espaces naturels enfrichés - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicoles 	<p>Le PLU classe tous les espaces agricoles et naturels en zones A et N.</p> <p>Le bâti isolé est identifié avec un zonage spécifique : A*, N1, N2, N3 et N4. Dans ces secteurs, les possibilités d'évolution sont très encadrées.</p> <p>Les zones A* ont été définies pour permettre la construction de bâtiments nécessaires aux activités agricoles. Leur nombre est limité, afin de préserver les paysages agricoles. En effet, dans la mesure où le plateau agricole est dépourvu de relief, toute construction aura un impact paysager fort.</p>
<p>Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de Biodiversité Remarquables (SBR) - Maintenir et restaurer les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) - Améliorer le bon état écologique et restaurer la continuité aquatique 	<p>Les SBR et les ZIEC sont identifiés en zones A ou N. Le règlement de ces zones les rend inconstructibles.</p>

2	<p>Maintenir le socle naturel et paysager du territoire</p> <p>Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces - Préserver les parcs des espaces naturels - Conserver le bâti existant à l'instar d'une évaluation mondiale de l'existant - Favoriser le développement de bâtiments d'habitat et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles <p>Objectifs complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'activité agricole (Objectif 13) - Maintenir l'activité agricole (Objectif 13) 	34 35
2	<p>Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier les cas par cas la maîtrise de l'âge boisé - Contrôler le bâti existant, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pertinence de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicoles <p>Objectif complémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'activité sylvicole (Objectif 13) 	24
2	<p>Veiller à ne pas éliminer l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à ne pas éliminer l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles 	2
	<p>Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et des espaces mixtes (activités, équipements...) et optimiser la consommation d'espace des projets d'extension ou de création</p> <ul style="list-style-type: none"> - Étudier les extensions et les nouvelles implantations au sein des périmètres d'étude - Optimiser la surface réellement consommée en ne dépassant pas les surfaces des périmètres de projet indiqués dans le tableau ci-contre (matricielles possibles à l'échelle intercommunale) - Pour les ZAE de la CCVA, 5 ha supplémentaires pourront être affectés au sein des périmètres d'étude - Analyser l'implantation environnementale des espaces de projet - Analyser l'implantation environnementale des espaces existants (seuls les espaces avec des potentiels d'extension sont figurés) 	2 28
4	<p>Améliorer l'intégration écologique et paysagère des grands axes de transports</p>	4
5	<p>Accompagner les espaces de loisirs (parcs, terrains de sports, hippodromes...)</p> <p>vers des aménagements et une gestion écologiques et paysagères</p>	5
24	<p>Objectif complémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des centres urbains diffus et/ou sensibles (parcs, boisements, parcs de loisirs et d'activités, pôles d'équipements publics...) > voir Objectif 9 	19 - 21
3	<p>Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères</p> <p>Restaurer et préserver la trame verte et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et aménager les continuités fonctionnelles de milieux ouverts herbacés - Aménager et restaurer des continuités herbacées fonctionnelles menacées - Maintenir et aménager les corridors grands buissons existants, les rendre fonctionnels - Éviter la flexibilité et mettre en place de nouveaux ouvrages de franchissement - La trame verte n'est que partiellement représentée 	6
5	<p>Conservier la biodiversité fragile et/ou remarquable</p> <p>Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR) - Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologique à caractère (ZIEC) - Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières en activité et des projets de réaménagement des vides après cessation d'exploitation - Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées <p>Objectif complémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les zones d'écotone écologiques et d'échelle leur intérêt - voir Objectif 3 	12 6-7
9	<p>Consulter, protéger et valoriser les patrimoines culturels</p> <p>Préserver le patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des centres historiques des villes, villages et bourgs - Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des ensembles urbains isolés et/ou sensibles (parcs, boisements, parcs de loisirs et d'activités, pôles d'équipements publics...) - Préserver les fermes > voir Objectif 2 	24 19 - 21 22 24 2



Extrait de la carte du Plan de Parc

II – Motifs de détermination des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation

II-1 Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation

1. Les orientations d'aménagement et de programmation définissant le parti d'aménagement pour les sites de projet

Le diagnostic met en évidence le fait que la zone urbaine de Vieille-Eglise est enserrée entre le massif forestier de Rambouillet à l'ouest et au sud et une zone agricole au nord et à l'est. A l'intérieur de cette zone urbaine, les perspectives d'évolution dans le bâti sont limitées étant donné que le tissu urbain ancien est constitué d'une certaine densité de constructions, et que le tissu d'habitat des années 1970-1980 est souvent bien organisé, avec une proportion équilibrée entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis.

Aussi, le constat est que les perspectives d'évolutions sont limitées pour l'accueil de nouveaux logements. Toutefois, un certain nombre de sites mutables ont été identifiés, conformément au plan de Parc.

Dans la mesure où l'objectif municipal fixé dans le PADD est de préserver les espaces naturelles et agricoles, les perspectives d'évolutions sont quasiment nulles en extension. Cinq sites mutables du milieu urbain sont repérés dans le PADD : l'un d'entre eux est la reconversion d'une ferme, les autres sont des terrains non bâtis.

Les cinq sites identifiés dans le diagnostic sont compatibles avec le plan de parc du PNR et font l'objet d'une OAP. Les objectifs du PADD conduisent à définir, pour ces OAP, des orientations communes en terme d'insertion urbaine et architecturale. Une approche sensible a été appliquée à chaque site : assurer l'insertion paysagère des projets, dans le respect des constructions environnantes, afin de préserver l'esprit rural et villageois de la commune avec une façade assez urbaine et des jardins s'ouvrant sur des espaces naturels en arrière. Cette approche conduit à encourager sur trois des sites, la création de formes architecturales traditionnelles (type longère par exemple), de manière à reproduire des modèles existants dans des secteurs où la question patrimoniale est primordiale. De même, le rapport entre l'urbain et la nature est préservé dans la mesure où les OAP garantissent l'ouverture visuelle vers les espaces naturels forestiers et de prairies. La préservation de l'environnement et de la biodiversité est assurée par la protection d'espaces ouverts herbacés au titre des continuités écologiques, mais également de l'orientation des constructions en recherchant le meilleur ensolleillement tout en assurant la possibilité de réaliser des terrains traversants de manière à permettre la création d'habitat bioclimatique.

Même si la commune présente 5 sites de projet, il faut relativiser la perspective démographique limitée à 40 nouveaux logements à l'échelle du PLU, soit 3 à 12 logements maximum par site. Il s'agit d'opérations très restreintes, tant par la surface des sites que par leur impact sur l'environnement.

Afin d'assurer la mixité sociale un des sites impose dans son OAP la réalisation de 1/3 de logements locatifs sociaux, il s'agit du secteur situé route d'Auffargis qui prévoit la construction de 10 à 12 logements. Au vu du nombre très limité de logements créés sur les autres sites de projet, il ne peut y être envisagé du logement locatif social : aucun bailleur ne pourrait être en mesure d'assurer le suivi pour de tels « micro-sites ».

OAP

1. Route de l'Étang de la Tour Nord



Création des logements, l'habitat d'une construction de type longère traditionnelle avec jardins individuels et espaces communs.

Accès aux logements et stationnement respectant les besoins des occupants (voitures).

Intégration des constructions en préservant l'espace ouvert et le paysage de l'entrée de village.

Recherche du meilleur emplacement des constructions.

Programme : 3 à 4 logements

Ce site d'entrée de village prévoit 3 à 4 logements prenant la forme d'une construction unique de type longère en continuité urbaine, au nord du bourg. Il s'agit d'un site qui était déjà classé en zone urbaine dans le cadre du POS. La délimitation de ce secteur est induite par l'obligation de prise en compte du plan de Parc. En conséquence, le secteur constructible est réduit par rapport à celui du POS antérieur.

Les principes d'aménagement, de composition urbaine et paysagère du site s'appuient sur les orientations de la charte du Parc. Les logements créés sont compris dans une construction prenant la forme d'une longère qui s'ouvre sur un jardin orienté au sud ; favorables à la qualité de vie des futurs occupants.

L'impact paysager de la construction sera limité par la préservation de la haie bocagère assurant la transition avec l'espace agricole proche ainsi que depuis la route de l'Étang de la Tour. En effet, une implantation en retrait de la route de l'Étang de la Tour se justifie par le paysage végétalisé de l'entrée du village et l'effet de « porte d'entrée » déjà existante, marqué par la longère historique et l'aménagement routier de sécurité quelques dizaines de mètres plus au sud. Les deux longères qui se feront face sont comparables à l'urbanisation historique du village-rue de Vieille-Eglise, mais aussi de la ferme de la Quoiqueterie, avec une implantation du pignon du côté de la rue.

Traduction réglementaire

- ➔ Création d'une zone UV* permettant la réalisation du projet dans le cadre de l'OAP.

OAP

2. Route de l'Étang de la Tour Nord



Les principes d'aménagement, de composition urbaine et paysagère du site s'appuient sur les orientations de la charte du Parc. Bordé d'urbanisation sur trois côtés, le site prévoit la création de 5 à 7 logements sous la forme d'un clos préservant des vues sur les espaces boisés bordant les rigoles. Le site était classé en NDa dans le cadre du POS afin d'accueillir des activités paramédicales, sur une emprise cinq fois plus importante que le site actuel. La question des lisières a fait l'objet d'un examen approfondi de la part des services de l'Etat suite au développement spontané de la végétation en fond de parcelle. En effet, par une nouvelle approche méthodologique, les abords boisés des rigoles sont depuis quelques années considérés comme un prolongement du massif de Rambouillet, et donc du massif boisé de plus de 100 ha au titre du SDRIF, faisant l'objet d'une bande de protection des lisières de 50 m inconstructible. Toutefois, l'analyse de la végétation spontanée par le service environnement de la DDT a reconnu la piètre qualité des boisements épars. Seul ce terrain d'une cinquantaine de mètres de profondeur fait l'objet d'une orientation d'aménagement, le fond de parcelle situé à l'ouest, a été rendu à la nature et classé en zone N. Même si le site est inclus dans la lisière des 50m, son caractère de site urbain constitué le rend constructible.

L'OAP s'impose afin :

- d'encadrer les constructions de manière traditionnelle pour Vieille-Eglise, c'est-à-dire sous la forme de Clos.
- de préserver le fond de la parcelle (côté ouest) de l'urbanisation, en répartissant les constructions au nord et au sud de la zone

Aucune construction n'est prévue en face de l'entrée du futur clos de manière à préserver l'ouverture visuelle vers les boisements. L'espace public central assurant l'accès aux constructions (couleurs et choix des matériaux) et une excellente fonctionnalité (accès automobile et piéton sécurisé, stationnement)

Cette OAP ne déstructure pas les principes d'implantation des constructions rurales existantes dans le village, tout en permettant une densification par rapport à l'urbanisation de son environnement proche.

Traduction réglementaire

- ➔ Création d'une zone AUUV permettant la réalisation du programme de logements dans le cadre d'une orientation d'ensemble.

OAP

3. Ferme à l'angle des routes de Rambouillet et de l'Étang de la Tour

Les principes d'aménagement, de composition urbaine et paysagère du site s'appuient sur les orientations de la charte du Parc. Le projet prévoit d'une part la possibilité d'évolution du bâti existant à condition de réaliser une réhabilitation respectueuse du bâti d'origine, et d'autre part la création de nouveaux logements tout en préservant l'intégrité des murs de clôture historique du corps de ferme. En fonction du projet, 7 à 12 logements pourront être créés. La zone était classée en UH au POS, ne permettant pas une évolution trop importante. Le choix de réaliser une OAP se justifie par le souhait :

- de préserver le caractère patrimonial de cette ferme afin de ne pas la morceller avec quelques pavillons.
- d'assurer une certaine densité pour les nouvelles constructions,
- d'organiser les constructions futures de manière à ce qu'elles encadrent la parcelle à l'image des corps de ferme traditionnels, tout en préservant la cour centrale de la ferme. La future construction de type longère qui viendra en vis-à-vis de la longère existante va permettre de créer un ensemble bâti organisé autour d'une cour de ferme traditionnelle qui n'est pas sans rappeler l'implantation des deux bâtiments patrimoniaux de la ferme de la Quoiqueterie qui se font face, tout deux orientés de manière à capter un maximum d'ensoleillement.



Traduction réglementaire

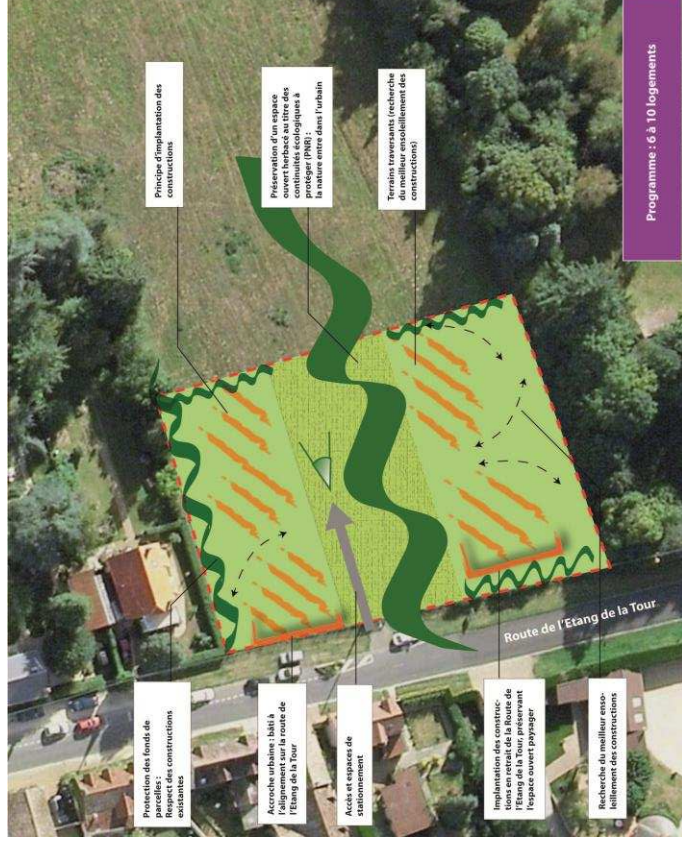
- ➔ Création d'une zone UV* permettant la réalisation du projet de logements dans le cadre d'une orientation d'ensemble.

OAP

4. Route de l'Étang de la Tour sud

Les principes d'aménagement, de composition urbaine et paysagère du site s'appuient sur les orientations de la charte du Parc. Classée en zone UH dans le cadre du POS de 1984, la zone aurait déjà pu être bâtie. La zone urbaine a été réduite par le plan de parc du PNR dans ce secteur, de manière à réduire le prélèvement urbain sur la zone agricole. L'OAP vise ici à faire respecter trois objectifs :

- faire en sorte qu'une certaine densité soit bâtie : 6 à 10 logements (et non pas laisser diviser ce secteur en seulement 2 ou 3 parcelles)
- assurer la préservation du corridor écologique herbacé identifié dans le plan de parc, qui conservera un traitement en prairie.
- organiser l'accès et le stationnement des automobiles de part et d'autre de cet espace central inconstructible.
- garantir une implantation du bâti respectueuse de son environnement urbain et paysager, avec une accroche bâtie dans la partie nord le long de la route de l'Étang de la Tour afin d'affirmer un lien avec les constructions anciennes du hameau historique situées de l'autre côté de la route.



Traduction réglementaire

- ➔ Création d'une zone UV* permettant la réalisation du programme du projet de logements.
- ➔ Inscription d'un corridor écologique au plan de zonage au titre de l'article R. 123 11 i du Code de l'Urbanisme
- ➔ Protection du corridor écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

OAP

5. Route d'Auffargis

Les principes d'aménagement, de composition urbaine et paysagère du site s'appuient sur les orientations de la charte du Parc. Terrain d'emprise le plus important en terme surfacique, bien que limité à environ 4 000 m², ce projet est celui qui permet la réalisation du plus grand nombre de logements, soit 10 à 12, avec un accent mis sur la diversification de l'offre.

L'OAP se justifie afin :

- de préserver un corridor écologique de la trame herbacée : le projet de composition urbaine et paysagère s'organise en trois secteurs bâtis de logements répondant à des besoins diversifiés de part et d'autre de cet espace traité en prairie paysagée,
- d'assurer la réalisation d'un habitat assez novateur en maisons de village sous forme de longères idéalement orientées avec la recherche du meilleur ensoleillement, doté de petits jardins,
- de créer un 1/3 de logements locatifs sociaux.

Le terrain est parfaitement optimisé, dans la mesure où il permet à la fois l'implantation des constructions, mais également le stationnement privé de ces 10 à 12 logements. Il préserve des espaces paysagers boisés et des espaces herbacés traités en prairie ayant une valeur écologique.



Traduction réglementaire

- ➔ Création d'une zone AUUV permettant la réalisation du programme de logements.

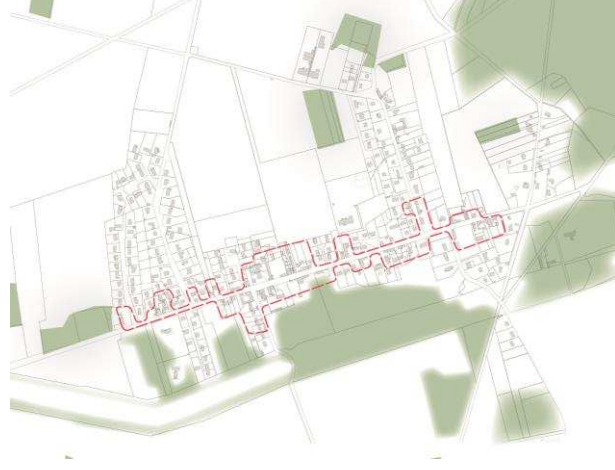
2. L'OAP encadrant les évolutions dans l'existant

OAP

Protection et mise en valeur du patrimoine vernaculaire du village

L'ensemble du village-rue est remarquable à Vieille-Eglise. L'enjeu de cette OAP est véritablement de préserver l'esprit de village en étant très respectueux du bâti existant, des principes d'implantation, ou encore de la qualité des matériaux. Pour les modifications de façade, de clôture, de toiture ou pour toute construction nouvelle, l'objectif est de s'inscrire avec discrétion dans l'environnement en gardant les principes et les logiques traditionnels, ce qui n'interdit pas un traitement architectural plus contemporain.

Cette OAP se justifie par la nécessité de respecter le patrimoine ancien. Elle est un complément indispensable au règlement, et particulièrement à l'article 11 de la zone UV. L'objectif n'est pas de figer le centre ancien, mais de préserver et valoriser les composantes qui en font sa richesse.



Traduction réglementaire

- ➔ La protection des constructions remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- ➔ L'article 11 conforte l'OAP par des prescriptions

II-2 Motifs de la délimitation des zones au regard du PADD

Le projet se développe autour de plusieurs principes qui ont guidé la délimitation des zones du PLU et le découpage de zones traduit directement ces principes, en cohérence avec les objectifs du PADD : si le document réglementaire est plus précis, le PADD définit les zones naturelles et urbaines, les grands ensembles boisés à protéger et les sites de projets, qui font l'objet d'une traduction réglementaire spécifique sur le plan de zonage.

Grands principes du PADD	Zones	Intitulés
<p>3 enjeux :</p> <p>Protéger le paysage et le cadre de vie, assurer la préservation de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels : la trame verte et la trame bleue, ainsi que les milieux écologiques sensibles - Protéger le paysage et le cadre de vie - Mettre en valeur et protéger le patrimoine en particulier dans le cœur historique - Mettre en place des mesures en faveur de la qualité environnementale - Maintenir le caractère résidentiel à l'abri des risques et des nuisances 	<p>La zone N permet la protection des espaces naturels</p> <p>La zone UV permet la protection du patrimoine bâti vernaculaire du village</p>	<p>Zones naturelles (N)</p> <p>Zones agricoles (A)</p> <p>Zone urbaine du village ancien (UV) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UV1 : village ancien traditionnel, - UV2 : hameaux anciens route d'Auffargis - UV3 : hameaux anciens nord et sud de la route de l'Etang de la Tour
<p>Conforter l'activité agricole</p>	<p>La zone agricole (A) permet la protection intégrale des espaces cultivés</p> <p>La zone A* permet le développement des constructions à usage agricole</p>	<p>Zone agricole (A)</p> <p>Zone permettant les constructions agricoles (A*)</p>



<p>S'inscrire dans une trajectoire dynamique de manière à maintenir les équilibres démographiques et à garantir une vie de village. Définir un parti d'urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique maîtrisée permettant de maintenir les équilibres démographiques - Compléter le niveau de services à la population grâce à la création ou à l'amélioration d'équipements collectifs publics ou privés - Développer le réseau de transports en commun ainsi que le maillage de circulations douces - Assurer le maintien du tissu économique diversifié - Définir un parti d'urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable 	<p>Les zones UV, UH, UE et AUV développent la mixité des fonctions et répondent ainsi aux objectifs du PADD.</p> <p>Les secteurs de projets UV* secteurs du village faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter pour tout projet, défini par une orientation d'aménagement de programmation.</p> <p>Les zones AUV, au nombre de deux sont des secteurs d'urbanisation future, destinés à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble réservés à l'habitat. Ces zones font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone N1 prend en compte l'habitat en milieu naturel ou agricole - Les zones N2 et N4 permettent la réalisation d'équipements liés au cimetière, aux sports ou aux loisirs - La zone N3 assure la confortation de la clinique d'Yveline 	<p>Village (UV)</p> <p>Habitat individuel (UH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UH1 : habitat individuel (opérations d'ensemble) - UH2 : habitat individuel périphérique (faible densité) - UH3 : habitat individuel (caractère naturel - plan de parc) <p>Zone d'activités économiques (UE)</p> <p>Zones d'habitat ou d'équipements en milieu naturel (N1, N2, N3, N4)</p> <p>Secteurs de projet : UV* et AUV</p>
---	--	---

A. Les zones urbaines (U)

- La zone UV : village traditionnel

Cette zone a été délimitée en s'appuyant sur le contour du bourg historique traditionnel qui a gardé un aspect de village avec la présence d'un bâti rural traditionnel conservé, notamment le long de la route de l'Étang de la Tour.

Elle intègre également un secteur correspondant à un ancien hameau traditionnel, route d'Auffargis, composé d'un bâti qui conserve le caractère de bâti d'origine rurale traditionnel.

La zone UV correspond par ailleurs à une mixité des fonctions puisque, en plus de l'habitation, elle peut accueillir de l'artisanat et du commerce dans une proportion limitée.

- La zone UH

La zone UH correspond aux quartiers d'habitation réalisés au cours d'une période relativement récente de part et d'autre des principales voies de circulation.

La délimitation de la zone a été faite en s'appuyant sur plusieurs critères :

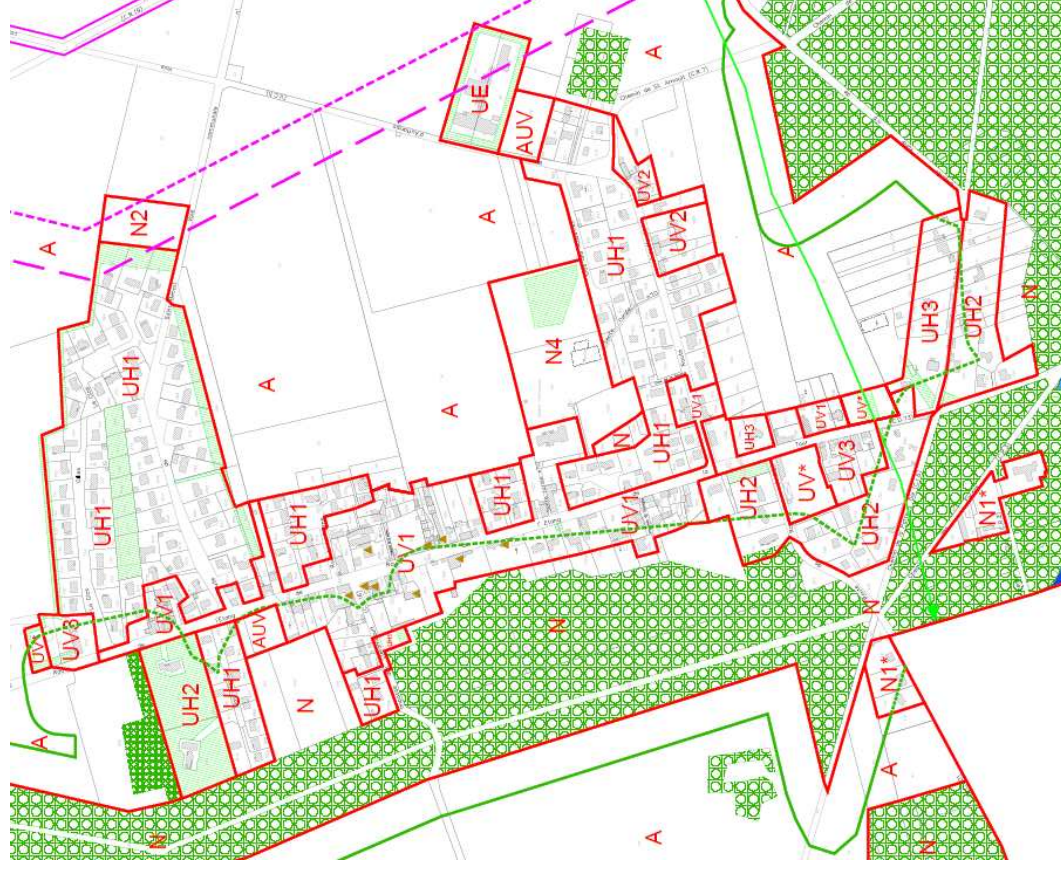
- les contours de la zone urbanisée existante, en prenant en compte, dans la mesure du possible les limites de découpage parcellaire des unités foncières actuellement bâties
- le plan de parc et ses impacts, notamment allée des Cailloux,
- la desserte par le réseau d'assainissement d'eaux usées existant,
- la délimitation du massif boisé en prenant en compte la notion de massif de plus de cent hectares tel qu'il apparaît dans le SDRIF (vert foncé)

- La zone UE

La zone UE correspond à la petite zone d'activités localisée à l'est de la route d'Auffargis.

La délimitation de la zone a été faite en s'appuyant sur le plan de parc.

La zone étant déjà construite avec une densité relativement importante, elle est considérée comme une prise en compte de l'existant.



Considérée comme une entrée de village, au même titre que la zone UV* de l'entrée de village nord, elle est entourée d'espaces paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

B. Les zones naturelles et agricoles (N et A)

- Les zones N : la zone naturelle

Les zones N sont des zones naturelles protégées. Elles recouvrent l'ensemble des espaces naturels de la commune qui présentent un caractère écologique ou paysager. Leur délimitation a été faite en s'appuyant sur les documents supra communaux et sur un repérage précis des contours de ces différents espaces.

Elles intègrent l'ensemble de la forêt de protection y compris les zones actuellement occupées par des prairies (parfois protégées en zone A) et zones humides. Elles s'appuient aussi sur la délimitation du massif telle qu'elle figure sur le plan de Parc, le SDRIF de 1994 et le projet 2013.

A l'intérieur de la zone urbaine, un petit secteur est délimité en zone N conformément aux dispositions du plan de Parc qui identifie ce secteur en zone verte. Le caractère naturel protégé de ce secteur est également mentionné dans le PADD.

La zone N comprend également des petites zones spécifiques. Elles sont au nombre de 4 :

- **La zone N1** regroupe l'habitat isolé construit dans le massif ou en franges du massif, ou sur le plateau agricole : ce secteur a été délimité en s'appuyant sur l'existant et sur les droits à construire qui avaient été inscrits dans le POS de Vieille-Eglise. Ces droits à construire ayant pratiquement tous été utilisés, le PLU correspond donc presque exclusivement à une prise en compte de l'existant tout en permettant une petite constructibilité. Cette zone N1 correspond à des propriétés composées généralement d'une maison d'habitation entourée de grands jardins plus ou moins boisés. Un secteur N1* a été créé pour deux sites au nord de l'étang de la Tour ainsi qu'un site au sud de l'étang de la Tour afin de prendre en compte leur caractère écologique (ces trois sites étant localisés à proximité ou à l'intérieur d'un site Natura 2000) et d'assurer la protection des lisières forestières. L'un de ces trois sites, localisé route de Rambouillet a été identifié en site urbain constitué compte tenu de la densité de l'urbanisation (identique à celles des zones UH) et de la desserte par les voies et réseaux.

- **La zone N2**, limitée à l'emprise du cimetière, vise à assurer les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement du cimetière.



- **La zone N3** vise à assurer les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la clinique d'Yveline. Elle est fortement impactée par les lisères forestières dans la mesure où ce site ne peut être considéré comme un site urbain constitué. Une constructibilité reste possible en continuité des constructions existantes.

- **La zone N4**, à l'est de la maison communale, autorise les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements communaux. Elle est délimitée conformément au plan de parc.

○ **La zone A : la zone agricole**

La zone A est dédiée à l'activité agricole. Elle recouvre l'ensemble des espaces agricoles cultivés et des prairies du territoire. Elle comprend également deux secteurs construits affectés à l'activité agricole : la ferme de la Quoiqueterie et le centre équestre des Erables.

Afin de protéger le plateau agricole de constructions diffuses, a été mise en place :

- la **zone A** : correspond aux espaces cultivés, dont l'aspect paysager est à préserver. Les possibilités d'occupation sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation. La zone A est inconstructible.

- la **zone A*** correspond à la ferme de la Quoiqueterie et au centre équestre des Erables. Cette zone (A*) est constructible mais les possibilités de constructions nouvelles sont limitées aux seuls besoins des agriculteurs. La délimitation de ces zones s'est appliquée à prendre en compte l'existant et les projets connus, mais également à envisager l'accompagnement du développement de l'activité agricole en limitant l'impact paysager. Ce développement pouvant être affectué en continuité est de la ferme de la Quoiqueterie, et en continuité ouest du centre équestre des Erables.

C. Les secteurs de projets (UV* et AUV)

- La zone **UV*** délimite des secteurs bâtis ou non bâtis du village-rue faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter pour tout projet, défini par une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP). Les OAP permettront de mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ces secteurs en présentant un enjeu commun : le développement urbain et paysager harmonieux et qualitatif du village, en compatibilité avec les orientations du plan de Parc et de la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse que la commune a approuvé.

Les OAP prévoient des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- préserver les paysages, les milieux naturels ; protéger le patrimoine,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Mis à part le site de la ferme, à l'angle de la Route de Rambouillet et de la route de l'Etang de la Tour qui est déjà bâti et fait l'objet d'un projet de reconversion, les deux autres sites étaient déjà constructibles au POS, d'où leur classement en UV*.

- **La zone AUV**, correspond à deux secteurs d'urbanisation future définis dans le plan du Parc, actuellement non équipés, destinés à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble réservés à l'habitat. Ces zones font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le bilan de la consommation des terres agricoles et naturelles

Le Plan Local d'Urbanisme limite au maximum la consommation des terres agricoles et naturelles, selon l'orientation définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune est très attachée au maintien de ces espaces, à la pérennisation de l'activité agricole sur son territoire ainsi qu'à la valorisation de ses espaces naturels. Aussi, le respect du plan de parc du PNR sur l'ensemble du territoire se solde par une stabilisation de la zone naturelle, un léger gain de la zone agricole et une réduction de la zone urbaine. Ces évolutions sont modestes.

- Deux secteurs permettent un gain en superficies agricoles au détriment de la zone U
- La partie Nord de l'allée des Cailloux, dont une superficie notable des fonds de parcelles, est repassée en zone agricole
- Le secteur d'entrée de village au nord de la Route de l'Étang de la Tour, dont le périmètre d'extension a été réduit.
- Un secteur fait l'objet d'un prélèvement de zone agricole : il s'agit de la zone AUV de la route d'Auffargis

Le tableau ci-dessous indique les superficies affectées à chacune des zones dans le PLU

Zone	Superficie (ha)
A	343,19
A*	6,05
N	577,84
N1	1,69
N1*	1,29
N2	0,61
N3	5,41
N4	2,65
UH1	17,61
UH2	7,15
UH3	1,53
UV1	10,30
UV2	0,91
UV3	1,62
UV*	0,9
AUV	0,71
UE	1,14

Circulation des engins agricoles

Les chemins empruntés par les engins agricoles ont été identifiés et pris en compte afin d'assurer le fonctionnement de l'activité agricole sur le plateau. Les sites de projets urbains identifiés (zones AUV et UV*) n'impactent aucun chemin agricole et ne mettent en péril aucune exploitation de par leur faible superficie, leur caractère inséré à l'intérieur de zones urbaines, et leur antériorité pour la plupart d'entre-elles, en secteur à urbaniser. Les dispositions réglementaires du PLU n'ont pas d'impact sur la circulation des engins.

II-3 Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

1. Règlement des zones

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement est conçue selon une trame commune, plusieurs dispositions et règles se retrouvent dans tout ou partie des zones.

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

1-1. Les dispositions communes aux différentes zones

Les dispositions générales constituent un rappel des réglementations applicables dans toutes les zones, ces réglementations sont issues du Code de l'Urbanisme. Des dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitat et du Code Civil sont aussi applicables. Le règlement écrit comprend également une annexe qui présente la définition des termes et expressions utilisés dans le corps du texte ainsi qu'une annexe relative aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme.

JUSTIFICATION DES ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

Le PADD affirme à l'échelle du territoire communal la mixité des fonctions. Pour prendre en compte les situations existantes et mettre en œuvre les orientations porteuses de projet, plusieurs types de zones sont définis :

- les zones mixtes à dominante logements : UV, UH, AUV
- les zones dédiées à des fonctions spécifiques : activités artisanales pour la zone UE et la zone N3, équipements d'intérêt collectif pour les zones N2 et N4.

Les fonctions non présentes et incompatibles avec la vocation générale des différents secteurs de la commune ne sont pas admises, il s'agit des industries et des entrepôts. Les constructions à destination de commerce ou d'artisanat peuvent trouver leur place dans les zones UV et UE, ainsi qu'en zone UH en vis-à-vis de la route de l'Etang de la Tour, pour autant leurs superficies doivent demeurer adaptées aux spécificités du territoire, ce qui conduit à fixer des limites de surface de plancher en zones UV et UH. Dans la même logique, l'hébergement hôtelier est autorisé dans les zones urbaines à condition que le nombre de chambres soit limité (20 chambres au maximum).

Pour la zone N, compte tenu de son caractère globalement inconstructible à l'exception de sous-secteurs identifiés, les articles 1 et 2 sont restrictifs. L'article 2 précise les possibilités spécifiques admises pour chacun des sous-secteurs N1 à N4. Un secteur N1* a été créé afin de prendre en compte le caractère écologique de la zone concernée par les lisières forestières et située à proximité des sites Natura 2000. Dans ce secteur, la construction d'abri et de piscine est interdite.

Pour la zone A, compte tenu de sa vocation agricole, les articles 1 et 2 fixent les possibilités d'utilisation du sol autorisant les installations et constructions nécessaires aux activités agricoles en zone A*, la zone A étant inconstructible. Cette disposition permet conformément aux objectifs du PADD de préserver l'activité et les terres agricoles. Le dispositif proposé n'empêche pas le développement de nouvelles activités agricoles grâce à la zone A* qui est constructible. Pour les constructions agricoles identifiées au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme présentant un intérêt patrimonial, le changement d'affectation est autorisé à l'intérieur des volumes existants. Ces prescriptions sont fixées à l'article 2 de la zone A*.

Le règlement intègre les exploitations agricoles existantes mais aussi les possibilités d'installations nouvelles dans le respect de la protection des terres agricoles et des paysages.

Par ailleurs, le règlement interdit tout type d'installation classée pour la protection de l'environnement conformément à l'article L.512-7 du Code de l'urbanisme. En effet, la commune ne souhaite pas que des installations classées soient implantées sur le territoire communal en raison de la présence forte de contraintes naturelles (forêt de protection, sites Natura 2000 ENS), le faible niveau d'accès routier et les risques et nuisances déjà présents, générant des servitudes : pipeline, ligne haute tension. En outre, le projet de Schéma Départemental des Carrières qui a fait l'objet d'une enquête publique achevée le 3 mai 2013, bien qu'il révèle des matériaux disponibles, montre la vulnérabilité du territoire (agricole) en cas d'extraction. L'interdiction des installations classées permet de se prémunir contre ce type d'installation.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles sont accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les accès sont étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans la commune et la sécurité sur les voies publiques.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux..

Il vise plusieurs objectifs :

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, fossés drainants, rétention d'eau, récupération, ...).

L'ensemble de ces dispositions s'inscrit dans une démarche de développement durable notamment au titre de la gestion des eaux pluviales.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Depuis l'entrée en application des lois SRU et UH, il est interdit de fixer une superficie minimale pour les terrains constructibles sauf lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est destinée à préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PADD décline de nombreuses orientations qui concernent très directement les enjeux de préservation des intérêts paysagers d'une part et des formes urbaines existantes d'autre part.

Au regard des aspects spécifiques des formes urbaines et de l'organisation des espaces bâtis et non bâtis, le règlement de chaque zone dispose de possibilités de fixer des règles aux articles 6 à 10 puis à l'article 13. Le résultat du travail d'analyse et d'étude réalisé a montré que la mise en place de règles de superficie minimale ne permettait pas de répondre à ces objectifs, mais que, par contre, il était nécessaire de prévoir des dispositions spécifiques aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 pour traduire et préserver la

qualité paysagère des différents secteurs de la commune, assurer le maintien de la trame verte et la protection de éléments de biodiversité. Compte tenu de ces éléments, l'article 5 n'est pas réglementé.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La vocation spécifique de chaque zone conduit à fixer des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques urbaines de chacune. Cependant des objectifs sont communs à toutes les zones, il s'agit de permettre les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes et répondre ainsi aux enjeux du Grenelle de l'environnement ; il s'agit également de favoriser l'adaptation des constructions existantes, même si elles ne respectent pas les implantations aujourd'hui imposées.

Par ailleurs les équipements et installations nécessaires aux services publics peuvent nécessiter des implantations spécifiques, le règlement le prévoit.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La vocation spécifique de chaque zone conduit à fixer des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques urbaines de chacune d'elles. Cependant des objectifs sont communs à toute les zones, il s'agit de permettre les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, de cadrer l'implantation des climatiseurs et pompes à chaleur et répondre ainsi aux enjeux du Grenelle de l'environnement. Il s'agit également de favoriser l'adaptation des constructions existantes même si elles ne respectent pas les implantations aujourd'hui imposées.

Par ailleurs les équipements et installations nécessaires aux services publics peuvent nécessiter des implantations spécifiques, le règlement le prévoit.

Pour les zones dédiées tout particulièrement à l'habitat, des règles spécifiques permettent d'encadrer l'implantation des petites constructions qui ne nécessitent pas les mêmes dispositions que les constructions principales. Il convient notamment pour ces petits abris (abris de jardin...) de faciliter leur implantation à proximité des limites séparatives, ce qui permet une meilleure organisation du jardin. Afin de maintenir des espaces non bâtis de jardin en cœur d'îlot des zones d'habitat (UV, UH1, UH2, UH3, AUV) le recul des constructions est imposé vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelles. Ces dispositions s'inscrivent dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et ménagent des continuités paysagères à l'intérieur des espaces urbains. Elles assurent également le maintien d'intimité entre les constructions.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La vocation spécifique de chaque zone conduit à fixer des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques urbaines de chacune. Toutefois, comme pour les articles 6 et 7 précédents, une souplesse d'implantation est prévue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La règle d'emprise au sol constitue un élément structurant de la forme urbaine d'un secteur ou d'un quartier. Elle est donc spécifique à chaque zone. Ces règles sont présentées et justifiées dans la suite du document.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 10– LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions constitue un élément structurant de la forme urbaine d'un secteur ou d'un quartier. Ces règles sont présentées et justifiées dans la suite du document. Des dispositions communes à toutes les zones permettent d'autoriser la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes qui présenteraient une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée par le PLU.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le PADD fixe un objectif général de préservation du patrimoine et du cadre de vie ; les articles 11 de chacune des zones qui permettent de fixer des dispositions réglementaires au regard de l'aspect extérieur des constructions contribuent à la mise en œuvre de cet objectif du PADD. Par ailleurs s'agissant d'un objectif qui s'applique à l'ensemble du territoire, il est logique que l'article 11 soit, dans ses grandes lignes, commun aux différentes zones. Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues.

Parmi les règles générales, sont rappelées les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme portant sur l'intégration des constructions dans leur environnement naturel ou urbain.

Des dispositions particulières sont visées pour assurer la mise en valeur de l'architecture traditionnelle dans le centre village, elles sont développées dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°6.

Des prescriptions figurent en zone A pour assurer l'intégration paysagère qualitative des constructions agricoles.

En annexe du PLU figurent deux guides du PNR (guide éco jardin et guide des couleurs et matériaux) qui complètent le dispositif.

Éléments relatifs à l'article 11	Commentaires
<p align="center">11-1 Composition générale et volumétrie des constructions</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les toitures <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.</p> <p>Les pentes de toiture des constructions principales et des constructions annexes doivent être comprises entre 35° et 45° .</p> <p>Les pentes de toiture des abris doivent être inférieures ou égales à 35° .</p> <p>Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente</p>	<p><i>Afin de garantir une qualité architecturale d'ensemble, plusieurs dispositions sont imposées.</i></p> <p><i>Dans le cas de toitures, une simplicité de volume et de conception est demandée.</i></p> <p><i>Les pourcentages de pente imposés permettent de garantir une insertion harmonieuse, les toitures terrasses sont admises mais de manière limitée afin de veiller, là encore, à assurer la qualité d'insertion dans l'environnement existant.</i></p> <p><i>Les cheminées, machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs,</i></p>

<p>minimum de 10° Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 20% de l'emprise du bâti.</p> <p>Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.</p> <p>Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.</p> <p>La mise en oeuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.</p>	<p>constituent autant d'éléments qui peuvent porter atteinte à l'aspect général de la toiture. Il est donc imposé que ces éléments soient pris en compte dans le traitement architectural général de la construction.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les façades <p>Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, et dans le respect des préconisations du « <i>Guide des couleurs et des matériaux du bâti</i> » édité par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.</p> <p>Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.</p>	<p>A l'instar des toitures, des dispositions minimales sont là aussi retenues pour garantir une qualité générale de l'extérieur.</p> <p>Les éléments inappropriés faisant référence à une architecture spécifique inadaptée dans le temps ou la région sont interdits.</p>
<p>11-2 Les éléments techniques</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les descentes d'eaux pluviales ▪ Les édicules et gaines techniques ▪ Les antennes ▪ Les panneaux photovoltaïques 	<p>Les différents éléments techniques indispensables à la quasi-totalité des constructions peuvent, par leur forme, leur localisation, porter atteinte à la qualité architecturale d'ensemble.</p> <p>Il est donc nécessaire de définir des prescriptions qui assurent leur prise en compte en amont dans la conception du projet.</p>

11-3 Les clôtures et les portails	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les clôtures ▪ Les portails et portillons d'accès 	<p><i>Les clôtures et portails participent fortement à la qualité des espaces urbains. Il est nécessaire d'encadrer ces dispositions au regard des objectifs de qualité urbaine qui sont indiqués dans le PADD.</i></p> <p><i>Des dispositions particulières sont prévues pour assurer la préservation des murs en pierre.</i></p> <p><i>Des dispositions spécifiques sont prévues en zone A et N afin d'être adaptées aux contextes agricoles et naturels et éviter ainsi les clôtures au caractère urbain.</i></p>
11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes	
<p><i>Des dispositions spécifiques sont prises concernant les constructions existantes, ceci afin de favoriser la préservation et la mise en valeur des constructions existantes présentant un intérêt architectural, ou des constructions anciennes rappelant l'identité rurale d'origine de la commune.</i></p> <p><i>En complément, des dispositions sont également prises au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Les constructions concernées sont présentés dans la suite du document.</i></p>	

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer, dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées.

Compte tenu de l'insuffisance des transports collectifs, du taux de motorisation des ménages et de la place importante de la voiture dans les modes de vie, les normes de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles ; c'est-à-dire, pour les logements un minimum de 2 places par logement. Cela paraît nécessaire pour faire en sorte que les constructeurs réalisent des places de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions, afin de ne pas encombrer les places de stationnement sur le domaine public.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de conserver le caractère paysager de la commune. Pour cela il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des secteurs de pleine terre qui vont participer à la gestion des eaux pluviales.

Le règlement impose des modalités de traitement des espaces libres, c'est à dire d'espaces non occupés par des constructions en élévation, mais aussi un minimum de plantations sous la forme d'arbres pour assurer le caractère paysager des terrains. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans les obligations.

Le règlement impose qu'une surface minimale de la parcelle soit constituée de pleine terre (50 % au moins de la superficie des espaces libres de construction), c'est-à-dire d'espaces de terre plantés et/ou engazonnés ayant une fonction unique de jardin, ne pouvant en aucun cas servir au stationnement des véhicules. Dans le secteur UV* et la zone AUV ce pourcentage est abaissé à 40%, en effet, l'orientation d'aménagement, définie pour chacun de ce secteurs, fixe des obligations d'espaces paysagers, par ailleurs une partie significative des terrains conserveront un caractère public et bénéficieront d'un traitement paysager.

Ces obligations ne sont pas imposées aux équipements compte tenu des besoins spécifiques qui peuvent être liés à la nature de ces constructions et installations.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes est privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. A ce titre le dispositif réglementaire renvoie au guide « éco jardin » publié par le Parc Naturel Régional qui constitue un outil pratique de mise en œuvre de ces objectifs. Ce document est mentionné dans les annexes informatives du dossier de PLU.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) fixe le nombre de m² de surface de plancher maximale qu'il est possible de construire en fonction de la taille du terrain. Un COS est fixé dans les zones où il permet de mieux encadrer la mise en œuvre des objectifs, il vise à assurer un niveau de constructibilité sensiblement équivalent à celui qui était autorisé dans le cadre du POS, les évolutions des limites de zones induites par la prise en compte du plan de parc établi par le PNR ont conduit à une nouvelle définition des COS secteur par secteur. Pour les secteurs UV* et les zones AUV, les règles de gabarits et d'implantation urbaine définies par les articles 6 à 10 et les dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation suffisent à mettre en œuvre les objectifs retenus pour la zone, il n'est pas fixé de COS.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les prescriptions fixées aux articles 15 permettent de favoriser la mise en œuvre de ces principes pour chacun des projets réalisés dans la commune.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les orientations et objectifs en matière de développement des réseaux de communications numériques sont fixés dans le PADD. Pour autant, ils ne conduisent pas à définir des prescriptions au titre du règlement. Les objectifs concernent des actions menées par les partenaires publics.

1-2-Dispositions spécifiques aux différentes zones

Zones UV1 – UV2 – UV3 – UV*

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p><i>La zone UV et ses différents secteurs correspondent au village ancien traditionnel. Dans le respect des objectifs du PADD et de l'orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions doit préserver les principes existants qui se répartissent en 2 familles, soit une implantation à l'alignement, soit une implantation en retrait. Dans ce cas, ce retrait est assez généreux ce qui justifie d'imposer un minimum de 5 mètres.</i></p> <p><i>Pour les sites de projet délimités en UV*, les objectifs visant à s'inscrire dans une continuité harmonieuse avec l'existant conduisent à garder les mêmes règles.</i></p>
<p>Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions nouvelles (principales ou annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. (La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement). Cette distance peut être réduite à 6 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p>	<p><i>Comme pour l'article 6, les dispositions fixées à l'article 7 traduisent la prise en compte des implantations actuelles des constructions.</i></p> <p><i>Il est donc possible de s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait en celles-ci.</i></p> <p><i>En cas de retrait, une règle minimale est fixée proportionnelle à la hauteur de la construction. Toutefois, afin de préserver la luminosité et l'intimité entre voisins, une distance minimale est imposée à 8 mètres pour les parties de façade disposant d'ouverture.</i></p> <p><i>En rez-de-chaussée, ce recul minimum est fixé à 6 mètres, dans la mesure où la présence d'ouverture ne génère pas de problème de visibilité vis-à-vis du voisinage, notamment du fait de la présence de clôture arborée ou de mur.</i></p> <p><i>L'objectif de préservation des espaces de jardin en fond de parcelle justifie l'obligation de recul minimum de 8 mètres.</i></p>

	<p>Toutefois, les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 8 mètres des limites de fond de parcelle.</p> <p>Les piscines doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de toute limite séparative.</p>	<p>Dans un même souci de préservation de l'intimité, le cas particulier de l'implantation des piscines est pris en compte avec l'obligation d'un retrait de 2.50 mètres.</p>
<p>Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres.</p> <p>En cas de création de baie, cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues.</p>	<p>La distance minimale imposée se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière entre les différentes constructions implantées sur le terrain.</p> <p>La présence d'ouverture renforce cette nécessité et conduit à fixer un minima plus important.</p>
<p>Art 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol maximum est fixée à 40 % de l'unité foncière.</p>	<p>Cette règle d'emprise au sol découle de la prise en compte des caractéristiques de l'organisation bâtie existante et garantit le maintien d'un équilibre entre espace bâti et non bâti.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faitage.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut.</p> <p>La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut</p>	<p>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans le centre-village. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.</p> <p>Un dispositif réglementaire spécifique est prévu pour les constructions accompagnant les bâtiments principaux. La hauteur maximale est fixée en fonction de la nature et la destination de chacune de ces constructions, qu'il s'agisse d'une annexe (garage, ...) ou d'un abri (abri de jardin, bûcher, ...).</p>
<p>Art 14 C.O.S.</p>	<p>Dans la zone UV1, le COS est fixé à 0,35.</p> <p>Dans la zone UV2, le COS est fixé à 0,30.</p> <p>Dans la zone UV3, le COS est fixé à 0,20.</p> <p>Dans la zone UV*, il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>Le COS a été fixé en cohérence avec les règles d'emprise au sol et de hauteur pour tout type de construction de manière à permettre au bâti, et notamment aux logements d'évoluer afin de tenir compte des besoins des habitants, en particulier des besoins d'extension du bâti existant liés à l'évolution des modes de vie.</p> <p>Il est différencié par secteur pour tenir compte des droits à construire qui existaient dans le POS et ainsi que des ajustements</p>

		<p><i>nécessaires induits par la prise en compte de la charte du Parc Naturel Régional.</i></p> <p><i>Pour les secteurs UV*, il n'est pas fixé de COS dans la mesure où les orientations d'aménagement et de programmation encadrent précisément le nombre de logements possible et donc la densité maximale admissible.</i></p>
--	--	--

Zones UH1 – UH2 – UH3

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>	<p><i>L'implantation en retrait imposée est justifiée par la volonté de conserver un caractère assez aéré au paysage urbain perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible.</i></p> <p><i>En effet l'implantation en retrait permet d'aménager une marge paysagère entre les façades et l'espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain.</i></p> <p><i>De plus, la marge de retrait permet de garer une ou plusieurs voitures entre les constructions et l'alignement, ce qui incite les habitants à ne pas laisser leur voiture dans la rue.</i></p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>En UH1 : les constructions nouvelles (principales ou annexes) peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>En UH2 et UH3 : les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait.</p> <p>Les annexes peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. (La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement). Cette distance peut être réduite à 6 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p>	<p>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales sont définies en fonction des caractéristiques actuelles. Ainsi, dans la zone UH1, l'implantation sur une limite séparative est possible, par contre le retrait s'impose pour les zones UH2 et UH3 pour les constructions principales nouvelles.</p> <p><i>En cas de retrait, une règle minimale est fixée proportionnelle à la hauteur de la construction. Toutefois, afin de préserver la luminosité et l'intimité entre voisins, une distance minimale est imposée à 8 mètres pour les parties de façade disposant d'ouverture.</i></p> <p><i>En rez-de-chaussée, ce recul minimum est fixé à 6 mètres, dans la mesure où la présence d'ouverture ne génère pas de problème de visibilité vis-à-vis du voisinage, notamment du fait de la présence de clôture arborée ou de mur.</i></p> <p><i>L'objectif de préservation des espaces de jardin en fond de parcelle justifie l'obligation de recul minimum de 8 mètres. Par ailleurs, dans le secteur UH2, l'application de la protection des massifs de plus de 100 ha impose, dans les sites urbains constitués (trait tireté) que toute construction nouvelle soit interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par</i></p>

	<p>Toutefois, les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 8 mètres des limites de fond de parcelle.</p> <p>Les piscines doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de toute limite séparative.</p>	<p>rapport à la lisière, ce qui protège davantage les fonds de parcelles.</p> <p>Dans un même souci de préservation de l'intimité, le cas particulier de l'implantation des piscines est pris en compte avec l'obligation d'un retrait de 2,50 mètres.</p>
<p>Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres.</p> <p>En cas de création de baie, cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues.</p>	<p>La distance minimale imposée se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière entre les différentes constructions implantées sur le terrain.</p> <p>La présence d'ouverture renforce cette nécessité et conduit à fixer un minimum plus important.</p>
<p>Art 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>En UH1 : l'emprise au sol maximum est fixée à 35 % de l'unité foncière.</p> <p>En UH2 : l'emprise au sol maximum est fixée à 25 % de l'unité foncière.</p> <p>En UH3 : l'emprise au sol maximum est fixée à 30 % de l'unité foncière.</p>	<p>Les règles d'emprise au sol sont définies en fonction des caractéristiques actuelles et dans la continuité des dispositions qui figuraient dans le POS.</p> <p>Pour la zone UH3, la règle d'emprise tient compte des délimitations imposées au titre de la prise en compte de la charte du PNR.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut.</p> <p>La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut.</p>	<p>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs des constructions existantes dans ces quartiers. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.</p> <p>Un dispositif réglementaire spécifique est prévu pour les constructions accompagnant les bâtiments principaux. La hauteur maximale est fixée en fonction de la nature et la destination de chacune de ces constructions, qu'il s'agisse d'une annexe (garage, ...) ou d'un abri (abri de jardin, bûcher, ...).</p>
<p>Art 14 C.O.S.</p>	<p>En UH1 : le COS est fixé à 0,30</p> <p>En UH2 : le COS est fixé à 0,20</p> <p>En UH3 : le COS est fixé à 0,25</p>	<p>Le COS a été fixé en cohérence avec les règles d'emprise au sol et de hauteur pour tout type de construction de manière à permettre au bâti, et notamment aux logements d'évoluer afin</p>

		<p><i>de tenir compte des besoins des habitants, en particulier des besoins d'extension du bâti existant liés à l'évolution des modes de vie.</i></p> <p><i>Il est différencié par secteur pour tenir compte des droits à construire qui existaient dans le POS et ainsi que des ajustements nécessaires induits par la prise en compte de la charte du Parc Naturel Régional pour le secteur UH3.</i></p>
--	--	--

Zone UE

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>	<p><i>L'implantation en retrait imposée est justifiée par la volonté de conserver un caractère assez aéré au paysage urbain perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible.</i></p> <p><i>En effet l'implantation en retrait permet d'aménager une marge paysagère entre les façades et l'espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain.</i></p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions nouvelles (principales ou annexes) peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement. Cette distance peut être réduite à 6 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p> <p>Toutefois, les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 8 mètres des limites de fond de parcelle.</p>	<p><i>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales sont définies en cohérence avec les caractéristiques actuelles.</i></p> <p><i>En cas de retrait, une règle minimale est fixée proportionnelle à la hauteur de la construction. Toutefois, afin de préserver la luminosité et l'intimité entre voisins, une distance minimale est imposée à 8 mètres pour les parties de façade disposant d'ouverture.</i></p> <p><i>En rez-de-chaussée, ce recul minimum est fixé à 6 mètres, dans la mesure où la présence d'ouverture ne génère pas de problème de visibilité vis-à-vis du voisinage, notamment du fait de la présence de clôture arborée ou de mur.</i></p> <p><i>L'objectif de préservation des espaces de jardin en fond de parcelle justifie l'obligation de recul minimum de 8 mètres.</i></p>

<p>Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres. En cas de création de baie, cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues.</p>	<p>La distance minimale imposée se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière entre les différentes constructions implantées sur le terrain. La présence d'ouverture renforce cette nécessité et conduit à fixer un minima plus important.</p>
<p>Art 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol maximum est fixée à 25 % de l'unité foncière.</p>	<p>Les règles d'emprise au sol sont définies en fonction des caractéristiques actuelles et dans la continuité des dispositions qui figureraient dans le POS.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut. La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut.</p>	<p>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs des constructions existantes. Un dispositif réglementaire spécifique est prévu pour les constructions accompagnant les bâtiments principaux. La hauteur maximale est fixée en fonction de la nature et la destination de chacune de ces constructions, qu'il s'agisse d'une annexe (garage, ...) ou d'un abri (abri de jardin, bûcher, ...).</p>
<p>Art 14 C.O.S.</p>	<p>Le COS est fixé à 0,25.</p>	<p>Le COS a été fixé en cohérence avec les règles d'emprise au sol et de hauteur pour tout type de construction de manière à permettre au bâti d'évoluer de manière maîtrisée.</p>

Zone AUV

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être au maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p>La zone AUV correspond à des sites de projet qui doivent pouvoir évoluer dans le respect des objectifs du PADD et de l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour chacun d'eux, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des implantations existantes dans le centre village. Celles-ci se répartissent en 2 familles, soit une implantation à l'alignement, soit une implantation en retrait. Dans ce cas, ce retrait est assez généreux ce qui justifie d'imposer un minimum de 5 mètres.</p>
<p>Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions nouvelles (principales ou annexes) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou les parties de façade doit être à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. (La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement). Cette distance peut être réduite à 6 mètres en vis à vis des ouvertures en sous-sols ou en rez-de-chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50 mètres du terrain naturel au droit de la vue.</p> <p>Toutefois, les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 8 mètres des limites de fond de parcelle.</p> <p>Les piscines doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de toute limite séparative</p>	<p>Comme pour l'article 6, les dispositions fixées à l'article 7 traduisent la volonté de voir les constructions nouvelles respecter les implantations actuelles des constructions en zone UV.</p> <p>Il est donc possible de s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait en celles-ci.</p> <p>En cas de retrait, une règle minimale est fixée proportionnelle à la hauteur de la construction. Toutefois, afin de préserver la luminosité et l'intimité entre voisins, une distance minimale est imposée à 8 mètres pour les parties de façade disposant d'ouverture.</p> <p>En rez-de-chaussée, ce recul minimum est fixé à 6 mètres, dans la mesure où la présence d'ouverture ne génère pas de problème de visibilité vis-à-vis du voisinage, notamment du fait de la présence de clôture arborée ou de mur.</p> <p>L'objectif de préservation des espaces de jardin en fond de parcelle justifie l'obligation de recul minimum de 8 mètres.</p> <p>Dans un même souci de préservation de l'intimité, le cas particulier de l'implantation des piscines est pris en compte avec l'obligation d'un retrait de 2,50 mètres.</p>

<p>Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres. En cas de création de baie, cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues.</p>	<p>La distance minimale imposée se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière entre les différentes constructions implantées sur le terrain. La présence d'ouverture renforce cette nécessité et conduit à fixer un minima plus important.</p>
<p>Art 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol maximum est fixée à 40% de l'unité foncière.</p>	<p>Cette règle d'emprise au sol découle de la volonté de maintenir un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis.</p>
<p>Art. 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut. La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut.</p>	<p>Cette hauteur maximale est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans le centre-village. Un dispositif réglementaire spécifique est prévu pour les constructions accompagnant les bâtiments principaux. La hauteur maximale est fixée en fonction de la nature et la destination de chacune de ces constructions, qu'il s'agisse d'une annexe (garage, ...) ou d'un abri (abri de jardin, bûcher, ...).</p>
<p>Art 14 C.O.S.</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS dans la mesure où les orientations d'aménagement et de programmation encadrent précisément le nombre de logements possible et donc la densité maximale admissible.</p>

Zone A

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>	<p><i>La zone est dédiée aux activités agricoles. Pour les secteurs qui peuvent autoriser des constructions, un espace de dégagement doit être préservé en vis-à-vis de voies.</i></p>
<p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.</p>	<p><i>La vocation de la zone conduit à ne pas s'implanter sur les limites séparatives, ce qui permet de créer un espace paysager en périphérie du terrain, limitant l'impact paysager des constructions pour les secteurs où des constructions peuvent être admises.</i></p>
<p>Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres. En cas de création de baie, cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues.</p>	<p><i>Les principes de distances minimales entre constructions qui ont été mis en place dans les zones U sont également à respecter en zone A* pour les mêmes raisons.</i></p>
<p>Art 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>Dans la zone A*, l'emprise au sol maximum est fixée à 20% de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale est limitée à un total de 50 m² pour les constructions annexes et 24 m² pour les abris.</p>	<p><i>La zone A* étant principalement dédiée aux activités agricoles, les constructions doivent avoir un impact limité dans le paysage, ce qui conduit à fixer une règle d'emprise maximale.</i></p>

<p>Art. 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. • Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage. • La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut. • La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut. 	<p><i>Les constructions agricoles doivent avoir un impact limité dans le paysage, ce qui conduit à fixer une règle de hauteur maximale.</i></p> <p><i>Pour les constructions à destination d'habitation, la règle de hauteur est adaptée à la vocation des constructions, comme pour les autres zones du PLU.</i></p>
---	--	---

Zone N

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
<p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Dans les zones N1, N3 et N4, en vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>Dans la zone N2, en vis-à-vis des voies, emprises publiques et cours communes : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>	<p><i>La zone N est inconstructible.</i> <i>Pour les secteurs N1 à N4, les règles d'implantation sont définies en s'adaptant aux besoins.</i></p>
<p>Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Dans les zones N1, N3 et N4, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>Toutefois, les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 8 mètres des limites de fond de parcelle.</p> <p>Les piscines doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de toute limite séparative.</p> <p>Dans la zone N2, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.</p>	<p><i>Pour les secteurs, les règles d'implantation sont définies avec une obligation d'implantation en retrait des limites pour limiter l'impact sur l'espace naturel et agricole voisin.</i></p>
<p>Art 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Dans les zones N1 : Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres.</p> <p>En cas de création de baie, cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant</p>	<p><i>La nature de la zone et la spécificité de chaque secteur, ne nécessitent pas la réglementation de cet article. Toutefois, le secteur N1 autorisant de nouvelles constructions à destination d'habitation, il convient de fixer une distance minimale de même nature que dans les autres zones U du PLU.</i></p>

	des vues. Dans les zones N2, N3 et N4 : il n'est pas fixé de règle.	
Art 9 Emprise au sol des constructions	<p>Dans la zone N1, l'emprise au sol maximum est fixée à 15 % de l'unité foncière.</p> <p>Dans la zone N2, l'emprise au sol maximum est fixée à 5 % de l'unité foncière.</p> <p>Dans les zones N3 et N4, l'emprise au sol maximum est fixée à 10 % de l'unité foncière.</p>	<p><i>Pour les différents secteurs, les règles d'emprise au sol sont définies au regard de la vocation de chacun, en veillant à maîtriser au maximum l'impact des constructions dans l'environnement.</i></p>
Art. 10 Hauteur maximale des constructions	<p>Dans la zone N1, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut.</p> <p>Dans la zone N3, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 8 mètres à l'égout et 13 m au faîtage, soit R+2+C. La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut.</p> <p>Dans les zones N2 et N4, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut.</p>	<p><i>Les règles de hauteur sont strictement limitées pour assurer la préservation de l'environnement.</i></p>

2-Les autres limitations :

2-1-Les éléments identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

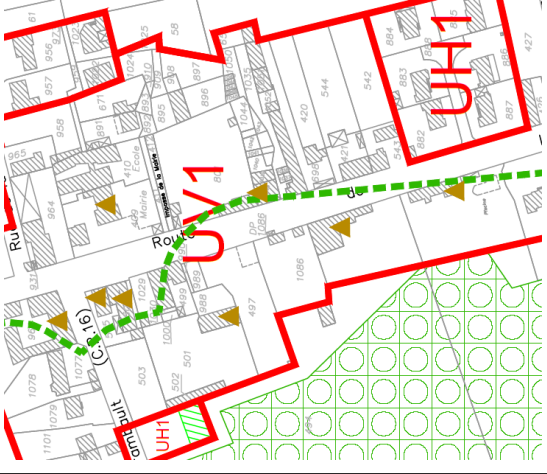
Les éléments remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sont de deux ordres :

- au titre de la protection du patrimoine dans la zone UV,
- au titre des espaces paysagers protégés au sein des zones UV, UR et N.



2-1-1. Au titre de la protection du patrimoine dans la zone UV, les constructions isolées et les ensembles bâtis les plus significatifs ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic : leur protection fait partie des orientations du PADD, ils sont identifiés sur le document graphique.

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.
La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

<p>Constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Route de l'Étang de la Tour 	<p>Carte de localisation</p>  <p>▲ Construction remarquable à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme</p>
--	--

Du nord au sud de la route de l'Étang de la Tour :

ELEMENTS BATIS IDENTIFIES	PHOTO	DESCRIPTION-ENJEUX MAJEURS DE PROTECTION
<p>Ferme traditionnelle</p>		<p>Ferme rurale traditionnelle de type longère caractérisée par une architecture relativement modeste, composée d'un rez-de-chaussée en longueur, et d'une façade dépourvue de symétrie. Les toitures sont homogènes, en tuile plate.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux sans création d'ouverture de toit à l'exception de la réfection des tabatières existantes, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades.
<p>L'ancien Presbytère-école</p>		<p>Accolé au nord de l'église, l'ancien presbytère-école date de vers 1830. Ce bâtiment réalisé en pierre est enduit et construit à l'emplacement de l'ancienne nef de l'église, pour loger un vicaire du Perray-en-Yvelines, paroisse dont dépendait Vieille-Eglise. A partir de 1835, le rez-de-chaussée du presbytère est occupé par l'école. Elle y demeure jusqu'à la construction d'une nouvelle école au début du XXème siècle.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades.

L'Eglise Saint-Gilles



Ce monument dont la construction débute en 1561 est réalisé en meulière et en grès. L'église remplace une ancienne chapelle disparue. Jusqu'au XVIIe siècle, Vieille-Eglise n'est pas une paroisse mais une chapelle dépendant de la paroisse du Perray.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux,
- Maintenir la composition de la façade, son appareillage de pierre.

La mairie-école



A partir de 1875, la sous-préfecture de Rambouillet exige que les anciennes écoles, souvent trop petites et quelquefois insalubres, soient remplacées par de nouveaux bâtiments. Cette mairie-école est construite à l'emplacement d'une ancienne ferme, dont les pierres sont remployées pour bâtir le nouvel édifice.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition de la façade, ses cheneaux d'angle, ses encadrements de baies, et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades.

<p>Maison bourgeoise</p>		<p>Grande maison implantée sur un vaste parc arboré présentant une composition de façade structurée et symétrique et une toiture en ardoise.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux sans création d'ouverture de toit à l'exception de la réfection des tabatières existantes.
<p>Ancien restaurant « La Charrue »</p>		<p>Ancien restaurant aujourd'hui réhabilité en logements.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades, -Préserver l'intégrité de la toiture, ses lucarnes et ses matériaux sans création d'ouverture de toit à l'exception de la réfection des tabatières existantes.
<p>Maison bourgeoise</p>		<p>Grande maison implantée sur un vaste parc arboré entouré de murs présentant une composition de façade structurée et symétrique et une toiture en tuile.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux sans création d'ouverture de toit à l'exception de la réfection des tabatières existantes.

Maison bourgeoise



Grande maison implantée sur un vaste parc arboré entouré de murs présentant une composition de façade structurée et symétrique et une toiture en tuile.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité de la toiture, ses lucarnes et ses matériaux sans création d'ouverture de toit à l'exception de la réfection des tabatières existantes.

2-1-2 Au titre de la protection des espaces paysagers au sein des zones UV, UR et N :

Ces espaces visent à protéger des zones naturelles boisées ou humides situées en entrée du village. Ils protègent également le verger pédagogique communal (zone N4). Certains espaces paysagers ont été instaurés au sein du massif déterminé par le SDRIF. Le classement en espace paysager protégé plutôt qu'en espace boisé classé s'explique ici par la présence d'habitat au sein du massif, l'espace boisé classé n'étant pas une protection adaptée pour l'entretien des accès et des jardins. Ils font l'objet d'une protection affirmée, seuls quelques modes d'occupation du sol limitée sont autorisés : abris de jardins, aménagements légers, piscine. Dans les secteurs UR2 et N2 est autorisé une seule construction de 100m² maximum d'emprise. Cette réglementation reprend, en les encadrant strictement, les droits à construire existants dans le POS.

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article R. 123-11-i du Code de l'Urbanisme, conformément au plan de parc du Parc Naturel Régional de l'Haute Vallée de Chevreuse.

Ces continuités écologiques ne constituant qu'une identification sont doublées, le cas échéant, d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7°. C'est le cas notamment au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation du sud de la Route de l'Etang de la Tour.

2-2-Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité. Ils recouvrent les boisements significatifs de qualité, espaces boisés ou forestiers, coteaux. A l'intérieur des zones urbanisées, une protection en tant qu'espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme a été considérée comme plus adaptée. Ils recouvrent intégralement l'espace couvert par la forêt de protection.

2-3 La protection du bâti agricole patrimonial

Dans les zones A* (Ferme de la Quoiqueterie), deux bâtiments agricoles en forme de longère historique ont été repérés sur les documents graphiques au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Le règlement précise ainsi que des bâtiments sont identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme pour qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, un changement de destination est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Pour les bâtiments ainsi repérés les destinations suivantes sont autorisées : habitation, bureau, hébergement hôtelier, et artisanat, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.



Les deux constructions historiques de la ferme de la Quoiqueterie font l'objet d'une protection au titre du bâti agricole remarquable

2-4 La prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Le règlement rappelle en dispositions générales ainsi que dans toutes les zones ponctuellement impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses les dispositions à respecter, à savoir :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions
- Dans la zone intermédiaire sont interdites les constructions d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie, ainsi que les IGH.
- Dans la zone d'information : le transporteur devra être informé de tout projet. Des mesures compensatoires sont mises en œuvre par le gestionnaire de la canalisation à l'intérieur des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7-1 du présent dossier (plan, tableau et notice des servitudes i1)

III - Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal. Les incidences du plan sur l'environnement sont traitées dans le document « 2.3 Evaluation environnementale ».



Commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines



PLU

Plan Local d'Urbanisme



2.3 Evaluation environnementale

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération n°
du Conseil Municipal en date du 7 mars 2014

Le Maire,
Isabelle Behaghel

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE	6
1. Analyse des données et enjeux environnementaux	6
2. Evaluation de l'impact sur l'environnement des différentes pièces qui composent le PLU	6
A. Le rapport de présentation	6
B. Le PADD	8
C. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	8
D. Le zonage	8
E. Le règlement	9
3. Evaluation des incidences spécifiques du PLU sur les sites Natura 2000	10
4. Mesures d'évitement, correctrices, voire compensatoires	11
5. Suivi de la mise en œuvre du plan	11
I. CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	12
1. Le contexte réglementaire	12
2. Contenu du document	14
3. Place de l'évaluation environnementale	15
4. Articulation avec les documents supra-communaux	16
4.1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre	16
4.2. Les documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature	23
4.3. Les documents relatifs au développement durable	27
4.4. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets	28
4.5. Les plans relatifs aux risques et nuisances	33
4.6 Les plans relatifs aux transports et déplacements	36
4.7. Les plans relatifs au climat	37
4.8. Les sites classés et inscrits	38
II. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DE CES OBJECTIFS	39
1. Amélioration de la qualité de l'air	40
2. Préservation de la ressource en eau	41

3. Préservation des paysages et de la biodiversité	42
4. Limitation des risques et nuisances	43
III. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	44
1. Introduction	44
1.1. Analyse des incidences	44
1.2. Justifications, alternatives et indicateurs	44
2. Evaluation des orientations du PADD	46
2.1. Analyse des orientations du PADD	48
2.2. Synthèse des orientations du PADD	54
3. Evaluation des orientations d'aménagement et de programmation	56
Les cinq OAP spatialisés sont traitées individuellement, afin d'analyser les dispositions qui leur sont propres.	57
4.1. La délimitation des zones naturelles et agricoles	62
4.2. La délimitation des zones à urbaniser	63
4.3 La délimitation des zones urbaines	63
5. Evaluation des orientations du règlement	64
5.1 Introduction	64
5.2 Articles 1 et 2 : Les occupations et utilisations du sol interdites / Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	64
5.3 Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	65
5.4 Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	65
5.5 Article 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles	65
5.6 Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	66
5.7 Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites	66
5.8 Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	66
5.9 Article 9 : L'emprise au sol des constructions	67
5.10 Article 10 : La hauteur maximale des constructions	67
5.11 Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger	67
5.12 Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	68
5.13 Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	68
5.14 Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol	68
5.15 Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	69

5.16 Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	69
6. Evaluation des ER, EBC et espaces paysagers	70
6.1. Les Emplacements Réservés	70
6.2. Les Espaces Boisés Classés	70
6.3. Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme	70
6.4. Les secteur et espaces contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R. 123-11 i du Code de l'Urbanisme	70
IV. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES SUR LES SITES NATURA 2000	71
1. Classement de la zone et articles du règlement	71
2. Projets d'aménagement	71
3. Estimation des impacts directs et indirects	71
V. MESURES D'EVITEMENT, CORRECTIVES, VOIRE COMPENSATOIRES	72
VI. METHODE D'EVALUATION	74
VII. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	75

RESUME NON TECHNIQUE

L'évaluation environnementale a été demandée par « l'autorité environnementale » pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation pourrait affecter de façon notable le site Natura 2000 : « Massif de Rambouillet et zones humides proches » au regard des projets d'urbanisation. En effet, l'impact éventuel d'un projet sur les sites Natura 2000 est une « porte d'entrée » choisie par le législateur afin d'imposer la réalisation d'une évaluation environnementale du PLU. Cependant, une fois que celle-ci est mise en place, elle doit porter à la fois sur l'impact réel ou supposé sur les sites Natura 2000 mais aussi sur les autres enjeux environnementaux de l'ensemble du territoire communal.

1. Analyse des données et enjeux environnementaux

La méthode d'élaboration du PLU a permis de mettre en évidence et de partager des caractéristiques morphologiques, fonctionnelles et paysagères du territoire communal. Les éléments environnementaux et particulièrement la prise en compte du massif forestier de Rambouillet et des lisières forestières ont fait partie de l'ordre du jour de plusieurs réunions de comités techniques ou de comités de pilotage, en étroite collaboration avec les services de l'Etat.

La thématique environnementale a été analysée de façon précise par un chargé d'étude spécialisé en environnement et en développement durable du bureau d'études Espace Ville, appuyé par les services du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ainsi que par les services de la DDT, et a fait l'objet de partage avec les élus.

L'évaluation environnementale de la commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines porte sur les thèmes environnementaux suivants, en dehors de l'enjeu Natura 2000 :

- Eau et mise en œuvre d'une gestion alternative d'assainissement des eaux pluviales,
- Biodiversité,
- Structure du tissu urbain, son renouvellement, sa densification, en relation avec la question des pollutions et des énergies renouvelables,
- Transports et déplacements doux impactant le cadre de vie (attractivité, accès à la nature...).

2. Evaluation de l'impact sur l'environnement des différentes pièces qui composent le PLU

A. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU intègre un état des lieux actualisé reprenant tous les aspects environnementaux du territoire et mettant en exergue ces particularités : milieu physique, patrimoine naturel et paysager, eau, énergie et déchets, risques, pollutions, nuisances.

Le site Natura 2000 : la zone de protection spéciale « Massif de Rambouillet et zones humides proches » connaît une fréquentation tout au long de l'année. Ce site comprend l'une des zones humides les plus remarquables de la région avec des originalités floristiques liées à la double influence atlantique et septentrionale. Cette zone abrite une flore exceptionnelle pour le bassin parisien.

Dans le rapport de présentation est développé un rappel de l'articulation du PLU avec les documents supracommunaux :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (1994) et le projet arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012
- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines
- Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- Le SCOT Sud Yvelines
- Les documents relatifs à la protection de la biodiversité
 - o Le réseau Natura 2000 : la place du site Natura 2000 du « Massif de Rambouillet et zones humides proches » en Ile-de-France
 - o Le schéma régional de cohérence écologique
- Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets
 - o Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
 - o La Directive Cadre sur l'Eau (DCE)
 - o Les eaux de rivière
- Les plans relatifs à l'élimination des déchets
 - o Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)
 - o Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Yvelines
- Les plans relatifs aux risques et nuisances
 - o Les risques naturels et technologiques
 - o Les plans relatifs à la protection de la qualité de l'air
 - Le Plan Régional de la Qualité de l'Air de la région Île de France
 - Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France
 - o Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
- Les plans relatifs au climat : Le Schéma Régionale Air Climat Energie
- Les sites et monuments classés et inscrits.

Sont aussi présentés les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international :

- L'amélioration de la qualité de l'air
- La préservation de la ressource en eau
- La préservation des paysages et de la biodiversité
- La limitation des risques et nuisances

B. Le PADD

En avant-propos du document du PADD, un paragraphe rappelle la prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et traduit par un ensemble de décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable qui seront alors progressivement mises en œuvre ;

La première orientation du PADD est de préserver l'environnement, les paysages et l'ensemble des éléments qui participent à la qualité du cadre de vie. Cependant, cela n'exclut pas de prévoir une certaine croissance nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et conforter l'activité économique.

L'objectif est de programmer, dans le cadre du PLU, des potentialités permettant de répondre aux besoins en logements, en activités économiques et en équipements, tout en protégeant au maximum les zones naturelles forestières et agricoles et les ressources (eau, air). En conséquence, est privilégiée la réalisation de logements dans 5 petits sites urbains bien identifiés, ainsi qu'une densification rendue possible dans les quartiers d'habitat, de manière à permettre la création de nouveaux logements, de manière modérée et encadrée, dans le « diffus ».

Le PLU de Vieille-Eglise-en-Yvelines propose un nouveau parti qui s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable visant à :

- Répondre aux besoins diversifiés, notamment en logements, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace
- Préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles
- Protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien de l'activité agricole

C. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sont en cohérence avec les orientations définies dans le PADD.

Les sites d'orientations d'aménagement et de programmation sont cohérents avec les objectifs de préservation de l'environnement mentionnés dans le PADD : en effet, ils se situent tous dans des zones urbanisées, ou en continuité directe de la zone urbaine. Le nombre de logements créés sur les différents sites est faible en comparaison du nombre de logements existants sur l'ensemble du territoire communal. Aussi, l'impact sera limité sur l'environnement, en termes de nuisances, de circulation supplémentaire ou d'énergie consommée par les constructions nouvelles qui respecteront les dernières réglementations thermiques très exigeantes.

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique sur le patrimoine incite à la préservation du caractère de village, à travers des recommandations en termes d'architecture et de composition urbaine. Ceci a un impact positif en termes de préservation de la qualité du cadre de vie.

D. Le zonage

Le choix de limiter très strictement les nouveaux prélèvements sur les zones naturelles et agricoles pour accueillir l'urbanisation future permet de restreindre l'étalement urbain en recentrant le développement à l'intérieur des zones urbaines existantes. 2 zones AUV sont envisagées : elles correspondent à deux sites de projet identifiés dans les OAP.

Le plan de zonage classe l'ensemble du massif forestier de Rambouillet en zone N, et superpose un EBC sur la totalité de la superficie. Par ailleurs, tous les espaces boisés accompagnant le réseau hydrographique des rigoles sont identifiés en zone N. L'incidence est positive sur le plan de la biodiversité, de la qualité de l'air et de l'infiltration des eaux pluviales.

Le plan de zonage identifie les espaces agricoles en zone A, zone inconstructible. Il s'agit des grands espaces agricoles qui forment un vaste ensemble au nord-est du territoire. Le classement de ces zones permet de protéger et de pérenniser l'agriculture. Les deux secteurs A* correspondant à la ferme de la Quoiqueterie et au centre équestre des Erables ont été légèrement agrandis afin d'accompagner et de pérenniser l'activité agricole sur le plateau.

Tous les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un classement en espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité. Au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit pour les boisements ainsi identifiés.

Ils recouvrent :

- La forêt domaniale qui fait par ailleurs l'objet d'une servitude de protection (au titre de la forêt de protection)
- Les espaces boisés localisés ponctuellement en espace agricole

Les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont des parcs et jardins, parfois également des haies méritant d'être intégrés dans la trame végétalisée de la commune.

E. Le règlement

La plupart des articles du règlement comporte des dispositions de traduction concrète des orientations retenues par le PADD en faveur de la préservation de l'environnement.

Le règlement des différentes zones du PLU intègre des objectifs de compacité urbaine, de préservation des cœurs d'îlots verts, de création d'espaces végétalisés de qualité et de gestion alternative des eaux pluviales.

Dans les zones urbaines existantes sont mises en place des règles d'urbanisme qui permettent une évolution vers un mode de fonctionnement plus écologique : traitement et réutilisation des eaux pluviales, économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables, plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution, isolation des façades et des toitures par différentes techniques. En permettant l'évolution des quartiers existant vers davantage de densification, l'environnement naturel et agricole qui entoure la commune est préservé.

Quelques exemples significatifs :

Articles 6 et 7

Dans les quartiers d'habitations individuelles, l'objectif des règles d'implantation est aussi de protéger les cœurs d'îlots verts ainsi que les aménagements paysagers sur l'avant des parcelles.

Article 11

En ce qui concerne les clôtures, en limites séparatives, les clôtures végétales sont imposées, afin de permettre le passage des espèces animales intéressantes sur le plan de la biodiversité.

Article 13

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits est de 50 % pour tous les quartiers, sauf les sites de projet (40%)

Par ailleurs, des règles précises ont été fixées pour la protection des espaces identifiés comme espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1-5 7 du Code de l'Urbanisme: contrôle des coupes et abattages d'arbres, maintien d'un caractère naturel... De plus, les éléments participant aux continuités écologiques sont identifiés au titre de l'article R.123-11 i du Code de l'Urbanisme.

3. Evaluation des incidences spécifiques du PLU sur les sites Natura 2000

Le PLU a intégré les éléments du DOCOB (DOCUMENT D'OBJECTIF DES SITES NATURA 2000) consacré au site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » approuvé le 4 juin 2013.

L'objectif est de protéger les habitats. Les enjeux environnementaux principaux sont liés aux oiseaux de passage dans le site Natura 2000.

Une attention particulière est donc portée sur l'impact des choix effectués dans le cadre du PLU sur la forêt en général et la zone Natura 2000 en particulier, ainsi :

- La lisière de protection des 50 mètres autour des lisières de forêt est rappelée dans le règlement et mentionnée sur le plan de zonage,
- Les hauteurs sont limitées sur l'ensemble de la commune à une hauteur maximum qui n'aura pas de conséquences perturbantes pour le vol des oiseaux, notamment les migrations,
- Sont interdites les clôtures qui auraient pour effet de limiter la circulation des oiseaux et du gibier,
- Il n'est pas prévu de nouveau projet entraînant une imperméabilisation des sols susceptible d'entraîner des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel forestier.
- Il n'est pas prévu de nouveaux accès au massif forestier, ni de nouveaux parkings, ainsi le « développement des liaisons douces » envisagé dans le PADD, n'est en fait qu'un objectif sans traduction réglementaire : il n'y aura donc pas de perturbation particulière de l'avifaune.

L'ensemble du site Natura 2000 a été classé en zone naturelle (N). Le zonage N « strict » interdit toutes les occupations des sols. Le règlement spécifique n'autorise que les installations strictement nécessaires à l'activité et à la gestion de certains sites. Ce classement permet de préserver la zone Natura 2000 du « Massif de Rambouillet et zones humides proches ».

Aucun des projets d'aménagement n'est susceptible d'avoir une conséquence néfaste sur l'environnement immédiat ou lointain du site Natura 2000 présent dans la commune. Les 5 projets d'aménagement, dont l'évaluation environnementale précise est mentionnée ci-après, ne concernent pas le secteur géographique des sites Natura 2000 localisés au à l'ouest et au sud-est du territoire communal. De plus, chaque projet s'inscrit dans une délimitation spatiale précise, les abords du village, sans heurter l'environnement riverain.

Il est très difficile de mesurer à priori la fréquentation prévisible par le public du massif de Rambouillet (dont une partie importante est classée Natura 2000), interconnecté aux communes voisines. En tout état de cause, le PLU n'envisage aucun aménagement nouveau permettant d'augmenter la fréquentation du site en « attirant » davantage de visiteurs. L'incidence est neutre de ce point de vue.

4. Mesures d'évitement, correctrices, voire compensatoires

Les mesures compensatoires visent à réduire les incidences négatives des options d'urbanisme. Ainsi, elles sont envisageables lorsqu'un effet dommageable ne peut être suffisamment réduit ou lorsque les dommages causés sont irréversibles. Les mesures compensatoires du PLU sont liées à des actions ayant un impact négatif sur l'environnement. Elles caractérisent les mesures envisagées dans le but de réduire, éviter et éventuellement compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU.

Les mesures d'évitement ou de réduction des impacts mitigés du projet ont été intégrées dans la réflexion, lors du passage du PADD au règlement et au zonage. En effet, il a été identifié la traduction réglementaire la plus adaptée, permettant d'éviter ou de réduire les impacts mitigés identifiés dans le cadre de l'évaluation du PADD et des OAP.

5. Suivi de la mise en œuvre du plan

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Il est donc défini deux types de critères : les critères quantitatifs (plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives) et les critères qualitatifs (plus difficile à mettre en place car ils induisent nécessairement une part de subjectivité). Une majorité de critères quantitatifs a été définie pour permettre le suivi du PLU de Vieille-Eglise-en-Yvelines.

I. CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Le contexte réglementaire

La **Loi Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) du 13 décembre 2000** a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les programmes locaux d'urbanisme (PLU).

- les PLU susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000

Il s'agit des PLU autorisant des travaux, ouvrages ou aménagements dont la réalisation est susceptible d'affecter un site Natura 2000 situé sur le territoire communal ou à proximité.

S'il ne peut être assuré sur la base d'éléments objectifs que le PLU n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000 lors du lancement de l'élaboration, de la modification ou de la révision, il est nécessaire de soumettre le PLU à la procédure d'évaluation environnementale stratégique.

- les PLU satisfaisant les critères de superficie et de population

Il s'agit des PLU relatifs à un territoire, non couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, dont la superficie est supérieure ou égale à 5 000 hectares et dont la population est supérieure ou égale à 10 000 habitants. En Ile-de-France, seules les communes de Fontainebleau et de Paris sont concernées.

- les PLU ouvrant à l'urbanisation une superficie importante de zones naturelles ou agricoles

Il s'agit des PLU relatifs à un territoire, non couvert par un SCOT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, prévoyant la création de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares dans des secteurs agricoles ou naturels (voir précisions dans la circulaire ministérielle du 6 mars 2006).

Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme. Vieille-Eglise-en-Yvelines est concerné du fait de la présence d'un site Natura 2000 (Massif de Rambouillet et zones humides proches) à proximité de l'urbanisation existante au lieu-dit « les cailloux », et du fait des rejets existants dans le site ou en amont.

Le **décret n° 2012-995 du 23 août 2012** relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

L'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme est maintenant ainsi rédigé :

Art. R. 121-14.-I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration : [...]

I.-Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 5° Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-7 ;
- 6° Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 7° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7 ;
- 8° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 ;
- 9° Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

II.-Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- 2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;
- 3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

III.-Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- 2° Les cartes communales de communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés

L'élaboration des PLU sur les territoires comportant un site Natura 2000, tel que celui de Vieille-Eglise-en-Yvelines, reste soumis à évaluation environnementale.

2. Contenu du document

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de **l'article R.123.2-1 du Code de l'Urbanisme**. En effet, cet article précise que le rapport de présentation du PLU :

- « 1° **Expose le diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération;
- 2° **Analyse l'état initial de l'environnement** et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° **Analyse les incidences notables prévisibles** de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du Code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;
- 4° **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du « a » de l'article L. 123-2 ;
- 5° **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation ;
- 6° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.
- 7° **Le rapport de présentation** peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents. »

3. Place de l'évaluation environnementale

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

Les conditions de réalisation de cette évaluation des incidences possibles sur le réseau Natura 2000, issu des directives Habitats et Oiseaux, sont précisées dans le décret n°2012-995 du 23 août 2012. Il mentionne notamment que ce document est préparé, sous l'autorité du Préfet, par la DRIEE, ainsi que dans une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006.

L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale de la commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines porte sur les thèmes environnementaux suivants, en dehors de l'enjeu Natura 2000 :

- Eau et mise en œuvre d'une gestion alternative d'assainissement des eaux pluviales,
- Biodiversité,
- Structure du tissu urbain, son renouvellement, sa densification, en relation avec la question des pollutions et des énergies renouvelables,
- Transports et déplacements doux, impactant le cadre de vie (attractivité, accès à la nature...).

4. Articulation avec les documents supracommunaux

4.1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

La commune s'inscrit dans plusieurs grands projets de territoires :

- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013
- Le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute-Vallée de Chevreuse : charte du PNR et plan du Parc
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud-Yvelines, document arrêté mais non approuvé, au sein du SMESSY

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - 2013

Le SDRIF de 2013 :

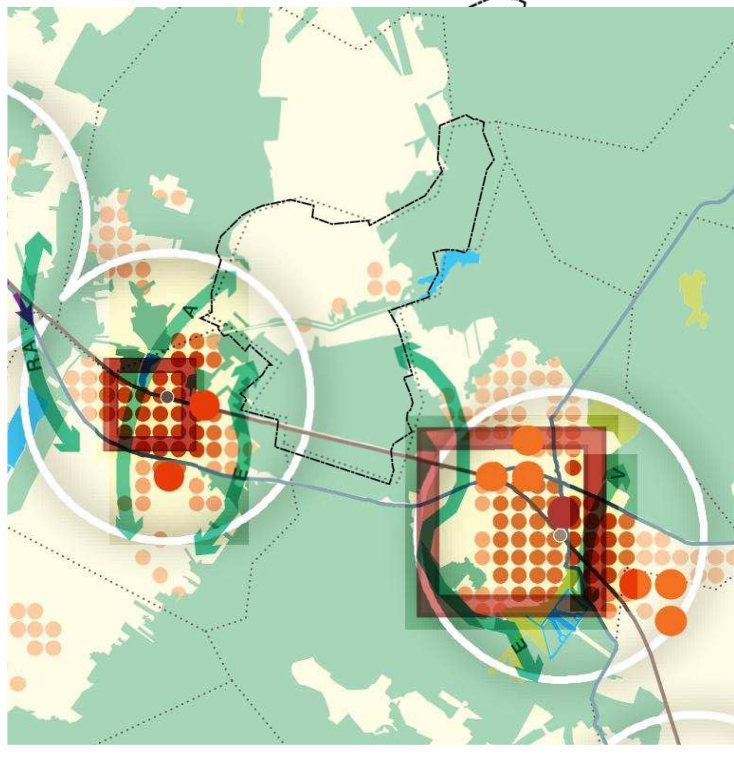
Le SDRIF a été arrêté par le Conseil régional de 25 octobre 2012. Il a été soumis à une enquête publique du 28 mars au 14 mai 2013. Il a été approuvé le 27 décembre 2013.

Rambouillet et le Parray en Yvelines sont identifiés au SDRIF 2013 comme des pôles de centralité à conforter.

Le SDRIF 2013 ne propose pas d'évolution significative du territoire communal de Vieille-Eglise. Les principales orientations visent :

- la préservation et la valorisation des espaces boisés et agricoles (en vert) ainsi que des espaces agricoles (en jaune), et les espaces en eau (en bleu).
- la création de continuités écologiques.
- Les espaces urbanisés de la commune sont considérés comme « à optimiser ». Il n'y a ni « secteur de densification préférentielle », ni « nouveaux espaces d'urbanisation » identifiés.

Extrait de la carte du SDRIF 2013 (Source : DRIEA)



Le PLU assure la préservation des espaces boisés et agricoles à travers un zonage N et A très stricts.















De plus, le classement en zone N des espaces situés entre les deux parties de la forêt de Rambouillet permet d'assurer la préservation des continuités écologiques.

La continuité agricole au nord est assurée par le classement en zone agricole (A).

Par ailleurs, des éléments naturels en zone urbaine ont été identifiés dans les OAP et protégés au titre de l'article L.123-1-57° du Code de l'Urbanisme.

Polariser et équilibrer

Préserver et valoriser

<p>Les espaces urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace urbanisé à optimiser  Quartier de gare à densifier (de l'ordre de 1 km) ou à proximité d'un transport collectif en site propre (de l'ordre de 500 m)  Secteur de densification préférentielle 	<p>Les fronts urbains d'intérêt régional</p> <ul style="list-style-type: none"> 
<p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none">  Secteur d'urbanisation préférentielle  Secteur d'urbanisation conditionnelle  Représentation indicative des secteurs de développement à proximité des gares (de l'ordre de 2 km)  Pôle de centralité à conforter (hors agglomération centrale) 	<p>Les espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> 
	<p>Les espaces boisés et espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> 
	<p>Les espaces verts et espaces de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace de loisirs  Espace vert d'intérêt régional à créer
	<p>Les continuités, les espaces de respiration et les liaisons vertes</p> <ul style="list-style-type: none">  A : maintenir, à créer ou à renforcer (V : liaison verte, R : espace de respiration, A : continuité agricole, E : continuité écologique)
	<p>Le fleuve et les espaces en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> 

4.1.2 Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines

Le SDADEY constitue un document de référence et un outil dans le cadre de la mise en œuvre des différentes politiques du Conseil Général concourant à l'aménagement et au développement des territoires. A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines, le schéma départemental poursuit les orientations suivantes :

- La maîtrise du développement résidentiel de bourgs compte-tenu de l'objectif de polarisation du développement sur les pôles structurants (Rambouillet) et les pôles d'appui (Les Essarts-le-Roi, le Perray-en-Yvelines) par l'accueil d'une offre nouvelle d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers périphériques, et leur valorisation en assurant la pérennité des territoires agricoles, et en facilitant l'accessibilité de la forêt de Rambouillet par le développement d'itinéraires de découverte et de loisirs (sentiers équestres, vélo-routes, voies vertes...)

Parmi les orientations, Vieille-Eglise-en-Yvelines est concernée par un élément fort :

- « Repenser la gestion patrimoniale de la forêt de Rambouillet »

Une stratégie d'aménagement et de gestion patrimoniale doit y être développée pour mieux concilier protection et ouverture au public, notamment sur les sites les plus fréquentés ».

Le PLU respecte ces orientations : en effet, la commune va connaître un développement limité par le développement d'une offre nouvelle d'habitat. De plus, le PLU assure la protection des espaces naturels et agricoles à travers un zonage A et N très strict.



Extrait des cartes du SDADEY

4.1.3 Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Le Parc englobe 51 communes (43 dans les Yvelines et 8 dans l'Essonne). Il représente actuellement 109 000 habitants et 63 321 hectares. Une nouvelle Charte a été signée par les 51 communes du Parc en 2011. Cette charte vise la mise en application des grands objectifs du Parc :

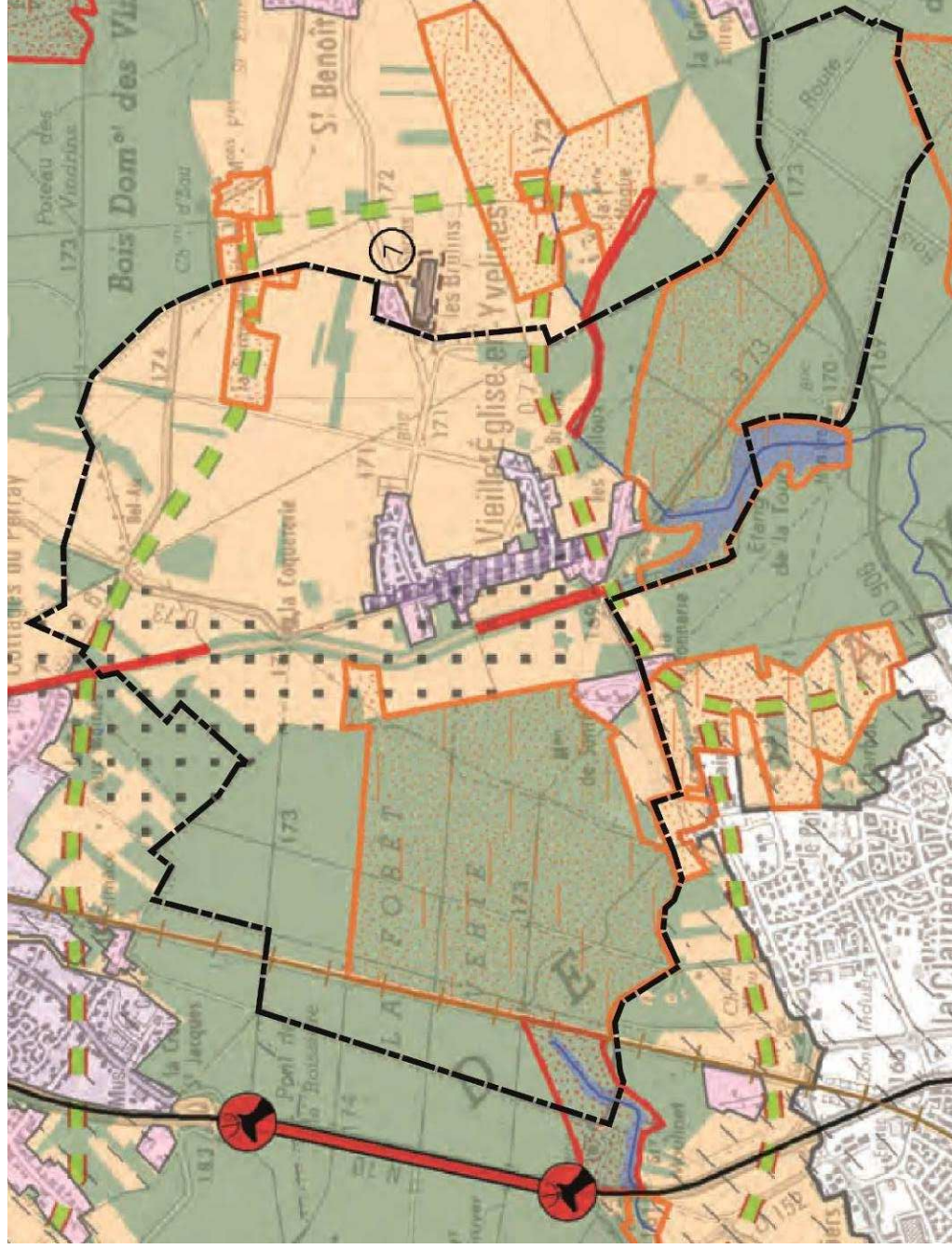
- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- Un territoire périurbain responsable face aux changements climatiques
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle ruraine et rurale
- Un développement économique et social durable
- Être innovants ensemble

Dans la commune de Vieille-Eglise, le Parc identifie de nombreux enjeux environnementaux. De nombreux sites apparaissent comme inconstructibles du fait des enjeux en termes de biodiversité et de préservation des espaces naturels dont ils font l'objet La prise en compte du plan de parc dans le PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

Orientations du PNR	Prise en compte dans le PLU
<p>➤ Dans le bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité sociale et la mixité habitats/activités Diversifier l'offre de logements : petits et moyens logements, locatif, social - Préserver le caractère rural et les éléments patrimoniaux <p>De manière générale, l'espace urbain doit être densifié avec des possibilités d' « épaississement » du bourg, sur plusieurs petits sites de projets</p> <p>Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles</p>	<p>Le PADD et les OAP définissent des sites de projet (identifiés dans la charte) pour du logement, et le dispositif réglementaire les classe en zone UV ou AUV selon leur situation.</p> <p>Des éléments patrimoniaux sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme. De plus, une OAP spécifique sur la préservation du patrimoine du village a été définie.</p> <p>Le dispositif réglementaire limite très strictement les extensions de l'urbanisation aux deux zones AUV identifiées.</p>
<p>➤ Entre le village et la forêt verte : Soutenir la protection des Ensembles Paysagers Exceptionnels (EPE)</p>	<p>Cet ensemble est classé en zone A et en zone N, zones strictement inconstructibles. Seule la zone A* (constructions à usage agricoles) permet de conforter l'activité agricole sur un périmètre légèrement agrandi. Des sous-secteurs N1 à N4 permettent des extensions modérées du bâti existant ou des constructions et installations nécessaires à l'intérêt public ou à usage collectif.</p>
<p>➤ Au nord et au centre du territoire, des corridors écologiques sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le corridor au centre traverse le territoire communal d'est en ouest, et particulièrement le territoire urbain. Il consiste à « aménager et restaurer des continuités herbacées fonctionnelles menacées ». - Le corridor identifié dans la partie nord du territoire est un corridor herbacé Il consiste à « Préserver et aménager les continuités 	<p>Les corridors recensés au plan de parc sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-11 i du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, le corridor au nord est identifié en zone A, et certains éléments végétaux participant au corridor sont classés en EBC.</p> <p>Le corridor au centre est identifié en A et N. Il traverse la zone urbaine au niveau d'un site de projet, et l'OAP sur ce secteur impose la préservation d'un espace</p>

<p>fonctionnelles de milieux ouverts herbacés »</p>	<p>ouvert herbacé inconstructible et traité en prairie, qui est identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Maintenir le socle naturel et paysager du territoire :</p> <p>Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces - Préserver les paysages des espaces naturels - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles <p>Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas le maintien de l'état boisé des espaces naturels enfrichés - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicoles 	<p>Le PLU classe tous les espaces agricoles et naturels en zone A et N.</p> <p>Le bâti isolé est identifié avec un zonage spécifique : A*, N1, N2, N3 et N4. Dans ces secteurs, les possibilités d'évolution sont très encadrées.</p> <p>Les zones A* ont été définies pour permettre la construction de bâtiments nécessaires aux activités agricoles. Leur nombre est limité, afin de préserver les paysages agricoles. En effet, dans la mesure où le plateau agricole est dépourvu de relief, toute construction aura un impact paysager fort.</p>
<p>Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de Biodiversité Remarquables (SBR) - Maintenir et restaurer les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) - Améliorer le bon état écologique et restaurer la continuité aquatique 	<p>Les SBR et les ZIEC sont identifiées en zone A ou N. Le règlement de ces zones les rend inconstructibles.</p>

<p>2 Maintenir le socle naturel et paysager du territoire Maintenir les espaces naturels et fonctionnels - Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces - Préserver les parcs des espaces naturels - Conserver le bâti existant à l'avenir à une vocation modérée de résident - Favoriser le développement de bâtiments d'habitat et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles</p> <p>Objectifs complémentaires : - Maintenir l'activité agricole (Objectif 13) - Maintenir l'activité artisanale (Objectif 13)</p>	<p>34 35</p>
<p>Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés - Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier les cas par cas le maintien de l'âge boisé - Contraindre le bâti urbain, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pertinence de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicoles</p> <p>Objectif complémentaire : - Maintenir l'activité sylvicole (Objectif 13)</p>	<p>2</p>
<p>Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et des espaces mixtes (activités, équipements...) et optimiser la consommation d'espace des projets d'extension ou de création - Étudier les extensions et les nouvelles implantations au sein des périmètres d'étude - Optimiser la surface effectivement consommée en délaissant les surfaces des périmètres de projet indiqués dans le tableau ci-contre (matérialisation possible à l'échelle intercommunale) *Pour les ZAE de la CCVA, 5 ha supplémentaires pourront être affectés au sein des périmètres d'étude - Analyser l'implantation environnementale des espèces existantes (seuls les espaces avec des potentiels d'extension sont figurés)</p>	<p>2 28</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>24 19 - 21</p>
<p>3 Maintenir et développer les trames verte et paysagère Restaurer et préserver la trame verte et paysagère - Préserver et aménager les continuités fonctionnelles de milieux ouverts herbacés - Aménager et restaurer des continuités herbacées fonctionnelles menacées - Maintenir et aménager les corridors grandes bueres existants, les rendre fonctionnels - Éviter la fixation et mettre en place de nouveaux ouvrages de franchissement La trame verte n'est que partiellement représentée</p> <p>5 Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés - Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR) - Maintenir et restaurer les Zones d'intérêt écologique à caractère (ZIEC) - Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières en activité et des projets de réaménagement des vides après cessation d'exploitation - Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées</p> <p>Objectif complémentaire : - Préserver les zones d'eau à fort enjeu écologique et d'écrire leur histoire - voir Objectif 3</p>	<p>12 6-7</p> <p>10</p>
<p>9 Conserver, protéger et valoriser les patrimoines culturels Préserver le patrimoine bâti - Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des centres historiques des villages et bourgs - Préserver le caractère rural et l'unité architecturale des ensembles urbains isolés et/ou sensibles (pêches, hameaux, groupements de fermes et de hôtellerie, fermes isolées...) - Préserver les fermes > Voir Objectif 2</p>	<p>24 19 - 21 22 24 2</p>



Extrait de la carte du Plan de Parc

4.1.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Yvelines

Vieille-Eglise fait partie du **S.M.E.S.Y** (Syndicat Mixte d'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Yvelines) qui a pour objet l'élaboration, l'approbation et le suivi du SCOT Sud Yvelines.

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.

Le SCOT Sud Yvelines a été arrêté le 16 décembre 2013. Ce document n'étant pas approuvé, il ne nécessite pas de compatibilité avec le PLU. Toutefois, la commune est restée vigilante lors de l'élaboration du PLU de manière à ce que les orientations du SCOT soient compatibles avec les objectifs du PLU.

4.2. Les documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature

4.2.1 Le réseau Natura 2000

A Vieille-Eglise-en-Yvelines, un site Natura 2000 concerne au moins une partie du territoire communal : le site du « Massif de Rambouillet et zones humides proches » [classée ZPS] pour la directive oiseaux. Il se trouve au nord-ouest et au sud-est de la commune, au niveau des grandes espaces boisés appartenant au massif de Rambouillet.

La place du site Natura 2000 du « Massif de Rambouillet et zones humides proches » en Ile-de-France

Ecologiquement complémentaire de Fontainebleau, le site Natura 2000 est particulièrement intéressant pour les écosystèmes palustres (bas-marais, bois tourbeux, tourbières...) qu'ils renferment.

Les zones humides de Vieille-Eglise sont parmi les plus remarquables de la région, en particulier les milieux tourbeux autour de l'Etang de la Tour, considérés en France comme relictuels et rares à l'échelle planétaire (c'est-à-dire poussant à l'ombre, au pied des arbres).

La grande originalité floristique est liée à la double influence atlantique et septentrionale. Ces sites Natura 2000 hébergent donc une flore exceptionnelle pour le Bassin parisien (une trentaine d'espèces végétales protégées en France ou en Ile-de-France dont certaines très rares en zone planétaire).

On trouve également des habitats forestiers d'intérêt communautaire.

Le site Natura 2000 renferme également quelques espèces de l'annexe II dont la plupart sont inféodées aux zones humides (*Luronium natans*, *Triturus cristatus*, *Lambertia planeri*, *Coenagrion mercuriale*...), d'autres à des espaces ouverts (*Callimorpha quadripunctata*) et enfin d'autres plutôt forestières (*Lucanus cervus*, les chiroptères comme *Barbastella barbastellus*...).

Le PLU prend en compte les orientations du Document d'Objectifs (DOCOB), il assure au site Natura 2000 de la commune un classement en zone N stricte. Par ailleurs, pour réduire l'impact environnemental des zones naturelles construites (N1*), la construction de piscine ou d'annexes est interdite dans ces secteurs situés à proximité du massif forestier.

4.2.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

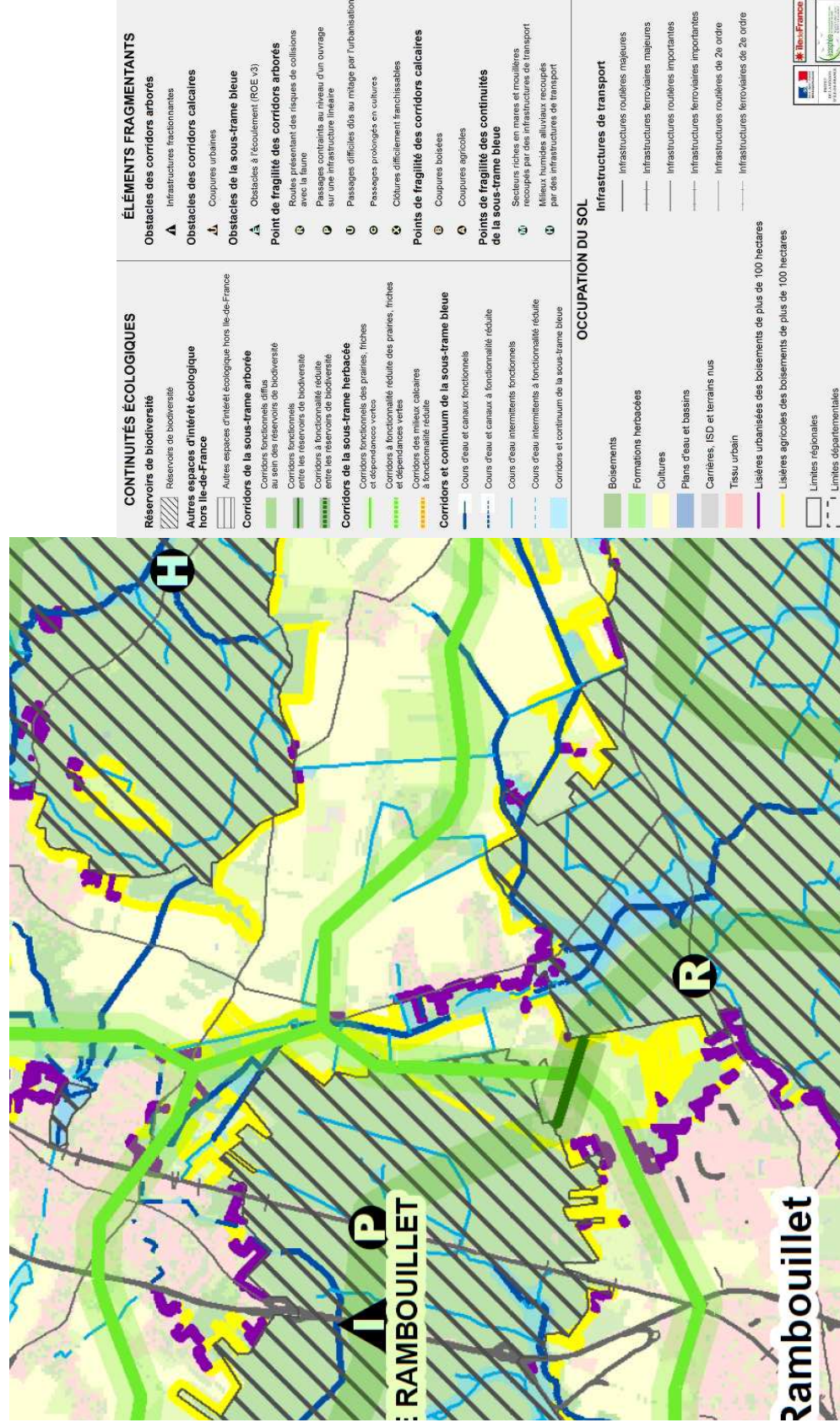
Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a été adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;

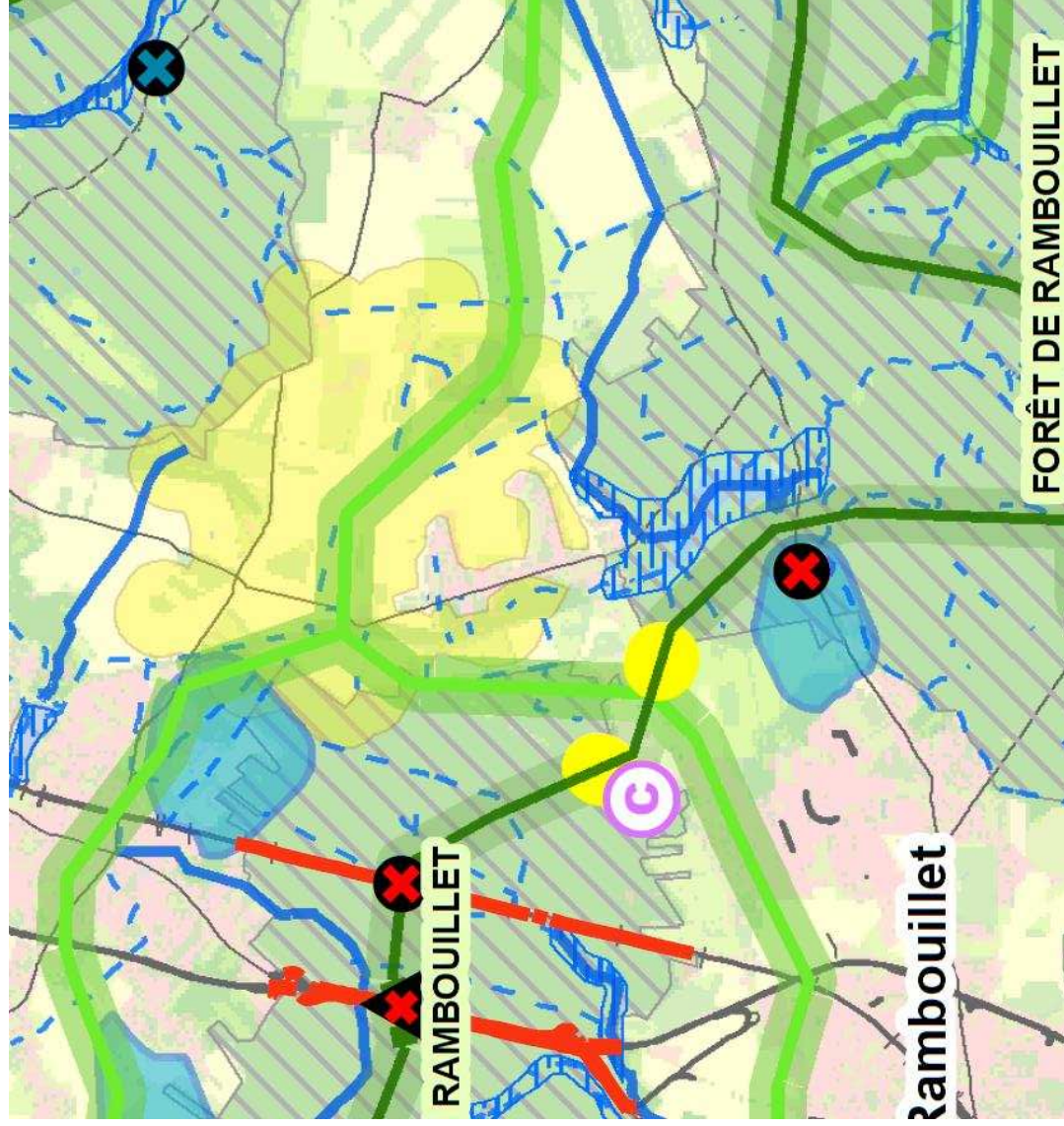
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Des grandes orientations ont déjà été définies et une première version de l'atlas cartographique a été réalisée. Il est composé de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Carte de la trame verte et bleue issue du projet de SRCE



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue issue du projet de SRCE



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORAIREMENT
<p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux Fleuves et rivières Canaux <p>Principaux corridors à restaurer ou conforter</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux en contexte urbain Fleuves et rivières Canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupsures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
<ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés
OCCUPATION DU SOL	
<p>Occupation du sol</p> <ul style="list-style-type: none"> Boisements Formations herbacées Cultures Plans d'eau et bassins Carrières, ISD et terrains nus Tissu urbain <p>Limites régionales Limites départementales</p>	<p>Infrastructures de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> Infrastructures routières majeures Infrastructures ferroviaires majeures Infrastructures routières importantes Infrastructures ferroviaires importantes Infrastructures routières de 2e ordre Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

La prise en compte du SRCE dans le PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

Orientations du SRCE	Prise en compte dans le PLU
<p>Corridors de la sous-trame herbacée à préserver</p> <p>Corridors de la sous-trame arborée à préserver</p>	<p>Dans le zonage, ces corridors sont identifiés en zone A ou en zone N. Le règlement de ces zones les rend strictement inconstructibles.</p> <p>Les espaces situés entre les deux parties de la forêt de Rambouillet sont classés en zone N, non constructibles, ou en N1 et N3 qui prennent en compte l'urbanisation existante, tout en limitant strictement leur évolution.</p>
<p>Cours d'eau à préserver ou à restaurer</p>	<p>Les cours d'eau identifiés sont classés en zone N stricte.</p>
<p>La voie ferrée constitue un point de fragilité des corridors arborés</p>	<p>Le PLU identifie le massif en zone N, mais ne peut directement influencer sur la voie ferrée et ses abords.</p>
<p>Réservoirs de biodiversité et milieux humides à préserver (forêt de Rambouillet et étangs de la Tour et de la Grenouillère)</p>	<p>Le PLU protège ces espaces en les classant en zone N stricte.</p>

4.3. Les documents relatifs au développement durable

4.3.1. Plan climat énergie territorial (PCET)

Le Plan Climat Energie Territorial de la CCPFY est en cours d'élaboration, la phase diagnostic est en cours.

La compatibilité du PLU avec ce document n'est donc pas analysable lors de la réalisation de la présente évaluation environnementale.

4.3.2. L'agenda 21 « Plaines et forêts d'Yveline »

L'agenda 21 de la CCPFY est en cours d'élaboration, la phase diagnostic n'a pas encore commencé.

La compatibilité du PLU avec ce document n'est donc pas analysable lors de la réalisation de la présente évaluation environnementale.

4.4. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

4.4.1. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2010.

Le SDAGE définit les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin). Comme demandé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restauration des berges de certains cours d'eau, etc.)

Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 - gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le PLU prend en compte les orientations du SDAGE, en incitant à la diminution des produits phytosanitaires dans l'agriculture, en protégeant par un zonage N les cours d'eau (rigoles), les étangs, les mares forestières, et les milieux humides. L'article 4 de toutes les zones du PLU incitent à l'infiltration à la parcelle, afin de limiter le risque d'inondation (très faible sur le territoire). Ainsi, pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : arrosage, stockage, infiltration. L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Vieille-Eglise-en-Yvelines présente un territoire de 960 ha très peu urbanisé à l'habitat assez concentré autour du village rue. Peu de hameaux ou écarts sont recensés. Aucune emprise imperméabilisée de grande taille n'est identifiée, étant donné l'absence de grande infrastructure de transport (ni autoroute, ni route nationale), aucune zone commerciale ou zones d'activités. Pas de parking imperméabilisé mis à part le parking de la Clinique d'Yveline. En conclusion, il s'agit d'une commune qui est attachée à son caractère de village et qui n'envisage qu'une évolution modérée et maîtrisée de l'habitat.

La carte ci-contre permet de se rendre compte des surfaces urbanisées qui restent extrêmement faibles, facilitant d'autant plus la gestion des eaux pluviales à la parcelle.



4.4.2. La Directive Cadre sur l’Eau (DCE)

En 2000, l’adoption de la Directive Cadre sur l’Eau (DCE) a modifié le contexte institutionnel dans lequel s’inscrivait le SDAGE. La DCE engage en effet les états membres à mettre en place les outils nécessaires pour atteindre le bon état des eaux de surface — cours d’eau, eaux côtières, lacs et lagunes — et des eaux souterraines d’ici 2015. Le contenu et la portée juridique du SDAGE ont ainsi été adaptés suite à l’adoption de cette directive, pour faire du SDAGE le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique demandé par la DCE, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux d’ici 2015.

4.4.3. Les eaux de rivière

- Les deux bassins versants de Vieille-Eglise-en-Yvelines

Le territoire du village est divisé en deux bassins versants :

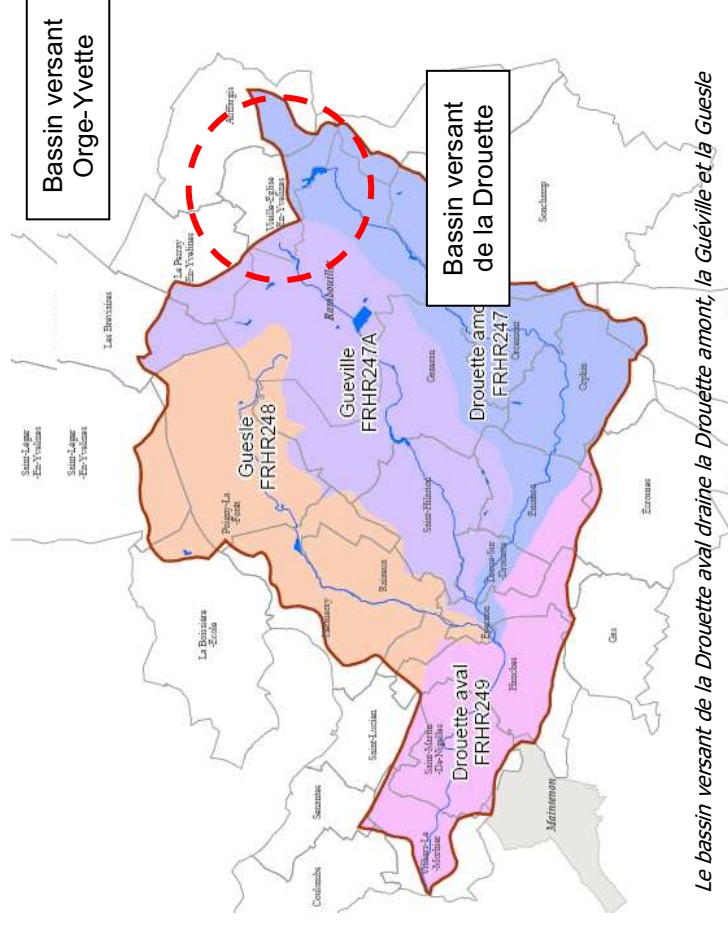
- Le bassin versant de l’Orge-Yvette pour la partie nord-est du territoire

Le bassin versant de la Drouette aval pour l’extrémité sud et ouest du territoire communal

La Drouette prend sa source dans l’étang de la Tour. La Guesle et la Guéville finissent par se jeter dans la Drouette plus en aval de leur cours (à l’Ouest de Rambouillet). Leur cours amont sur le territoire communal ne présente pas d’importants facteurs à risque de pollution puisque celui-ci est uniquement réalisé en forêt, donc sans agriculture intensive. Les cours d’eau concernés sont non pérennes, ce qui signifie qu’ils ne drainent que des eaux de ruissellement.

Une étude conjointe de la DRIEE et du SDAGE Seine-Normandie menée en 2009 conclut que ces masses d’eau atteindront probablement le bon état en 2015 moyennant l’application des mesures réglementaires et des programmes de travaux déjà définis (travaux planifiés dans le cadre des divers contrats) accompagnés de mesures spécifiques ou renforcées (sous réserve des conclusions de l’analyse économique).

Ces mesures spécifiques ou renforcées devront porter sur les enjeux liés à la morphologie, aux ruissellements, à l’érosion, aux pollutions diffuses (nitrates et pesticides) et aux pollutions accidentelles, aux pollutions ponctuelles et plus spécifiquement sur les matières organiques et oxydables, les matières azotées, les matières phosphorées.



Le bassin versant de la Drouette aval draine la Drouette amont, la Guéville et la Guesle

4.4.4 Les plans relatifs à l'élimination des déchets

4.4.4.1. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) :

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Ile de France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseil Généraux partout ailleurs en France.

Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne :

- Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles...),
- Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,
- Les boues de l'assainissement collectif.

Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant par an,
- Augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers,
- Doubler la quantité de compost conforme à la norme,
- Diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis,
- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services Préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

4.4.4.2. Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Yvelines

La loi du 13 Juillet 1992, relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, prévoit que chaque département doit faire l'objet d'un plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Cette loi précise également que depuis le 1er juillet 2002, la mise en décharge des déchets non ultimes est interdite. Cet impératif implique la nécessité d'implanter dans les Yvelines des centres de traitement modernes qui permettront à la population de voir traiter ses déchets ménagers dans les meilleures conditions, c'est-à-dire en alliant

le tri à la source (collectes sélectives), la valorisation matière (centre de tri et récupération), l'élimination avec valorisation énergétique (incinération avec récupération d'énergie et méthanisation) et la valorisation organique (compostage et méthanisation).

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Yvelines a été approuvé le 15 mars 2001. Ce plan comporte les axes d'action suivants :

- Généralisation de la valorisation des déchets verts ;
- Généralisation de la collecte des DMS en s'appuyant essentiellement sur l'apport volontaire en déchetteries ;
- Gestion des encombrants en vue d'une valorisation ;
- Développement de la valorisation des déchets verts ;
- Les déchets ménagers produits dans chaque zone de cohérence doivent être traités sur une installation située dans cette zone, avec un objectif de répartition des tonnages dans le cadre départemental et régional afin d'assurer la saturation des usines existantes ;
- Il serait souhaitable d'avoir une quarantaine de déchetteries sur le département ;
- Les collectivités devraient créer un centre de tri public par zone de cohérence. Objectif de valorisation de 60% des tonnages encombrants collectés
- Un centre de traitement des mâchefers d'une capacité minimale de 140 000 t/an est nécessaire. Une capacité de 240 000t/an répartie le cas échéant entre plusieurs sites constituerait un maximum permettant une contribution significative à la solidarité régionale ;
- L'extension des Centres d'Enfouissement Technique (CET) existants et la création d'un nouveau CET ;
- Résorption progressive des décharges brutes communales en privilégiant celles qui peuvent avoir un impact sur le milieu.

Le Plan Local d'Urbanisme de Vieille-Eglise-en-Yvelines précise, notamment dans les annexes (définies dans l'article R. 123-14, 3° du code de l'urbanisme) relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PREDMA ainsi que le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

4.5. Les plans relatifs aux risques et nuisances

4.5.1. Les risques naturels et technologiques

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire, et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.

A Vieille-Eglise-en-Yvelines, l'information relative aux risques majeurs se base sur le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), réalisé par la préfecture et communiqué en 2007. Ce dernier n'identifie aucun risque naturel ou technologique sur le territoire communal, hormis le risque de retrait-gonflement des argiles, et la présence d'un pipeline.

Le PLU mentionne dans son règlement (article 2 des zones concernées), la présence de zones sensibles au retrait-gonflement des argiles et du pipeline. De plus, ces éléments sont présents dans les annexes du PLU.

4.5.2. Les plans relatifs à la protection de la qualité de l'air

4.5.2.1 Le Plan Régional de la Qualité de l'Air de la région Île de France

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de l'Île-de-France adopté en novembre 2009 s'appuie sur trois principes forts : privilégier les mesures préventives, informer et réduire les inégalités environnementales. Il propose des recommandations sur les thématiques qui ont un impact sur l'air notamment l'aménagement du territoire et l'urbanisme, les transports tant de personnes que de marchandises, l'utilisation des énergies, l'agriculture ; sans oublier la sensibilisation et l'information des franciliens. Elles sont au nombre de 21 déclinées en 77 actions.

Le but est d'atteindre les objectifs de qualité fixés par la réglementation ou par l'organisation mondiale de la santé (OMS) pour les polluants pour lesquels on observe en Île-de-France des dépassements :

- les particules PM10 : 25 µg/m3 en moyenne annuelle d'ici 2015, pour tendre vers les préconisations OMS à 20 µg/m3, ainsi que 50 µg/m3 (moyenne journalière) à ne pas dépasser plus de 35 jours par an,
- les PM2,5 : 15 µg/m3 en moyenne annuelle d'ici 2015, pour tendre vers les préconisations OMS, à 10 µg/m3,
- le dioxyde d'azote NO2 : 40 µg/m3 en moyenne annuelle l'ozone O3 : seuil de protection de la santé : µg/m3 sur 8 heures,
- le benzène C6H6 : 2 µg/m3 en moyenne annuelle.

Il s'agit d'atteindre ces objectifs de qualité de l'air à proximité immédiate d'axes majeurs de trafic ou sources importantes de polluants (proposer pour ces zones des mesures compensatoires dans un souci d'équité environnementale).

Il s'agit aussi de diminuer les émissions d'autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques, une famille de composés chimiques à forte toxicité) et limiter l'exposition des Franciliens.

Enfin, il faut accompagner les évolutions nationales en matière de surveillance et de réglementation de l'air intérieur. Au niveau régional, appliquer une politique volontariste de bonnes pratiques dans les établissements recevant du public, en particulier ceux accueillant des enfants.

4.5.2.2. Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France

Prolongement opérationnel du PRQA, le **Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France** doit :

- Définir des objectifs chiffrés et datés de réduction des émissions ;
- Décrire les mesures techniques pouvant être prises par les autorités contre les sources fixes ou mobiles de pollution ;
- Déterminer les modalités de la procédure d'alerte.

En mars 2004, un projet concis de scénario PPA comportant 16 mesures a été adopté. Il met à contribution tous les acteurs : les sources fixes, les entreprises, les sources mobiles et les particuliers.

L'objectif du projet de PPA pour l'Île-de-France est de mettre en œuvre un plan de réduction des émissions afin de respecter les limites réglementaires, et minimiser ainsi l'impact sanitaire.

Ces actions sont par ailleurs fédérées par :

- la recherche de la satisfaction d'un objectif prioritaire unique : le respect des limites réglementaires pour réduire l'impact sanitaire de la pollution atmosphérique,
- la perspective de ménager un suivi annuel de leur bonne mise en œuvre, le décret PPA autorisant des ajustements de mesures pour garantir le respect des limites réglementaires.

Le scénario PPA comprend ainsi deux types de mesures :

- des mesures contraignantes applicables tout au long de l'année ou uniquement les jours de pics de pollution,
- des mesures d'accompagnement relatives aux transports en commun et des recommandations comportementales, assurent l'équilibre du scénario global PPA dont elles font partie.

Un tableau de bord unique, outil de suivi commun de toutes les mesures du scénario quelle que soit leur nature, rendra lisible en permanence sur toute la durée du plan les efforts accomplis par les différentes sources, permettant ainsi une mobilisation de longue durée.

Selon AIRPARIF, à qui il a été demandé d'estimer l'impact du projet de PPA, le scénario proposé permet de réduire les émissions de 10,1 % pour les oxydes d'azote (NOx), de 0,6 % pour les COVNM et 22,7 % pour le dioxyde de soufre (SO2) toutes catégories émettrices confondues en 5 ans (entre 2005 et 2010), et ce en ne considérant que les mesures quantifiables.

Le PLU de Vieille-Eglise-en-Yvelines prévoit une évolution maîtrisée de la population, ce qui n'engendrera pas d'augmentation significative de la pollution atmosphérique, d'autant plus que les sites de projet sont en continuité urbaine, diversifient l'offre (logements potentiellement plus petits) et respecteront les normes en vigueur (isolation par l'extérieur notamment). Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones de phytoremédiation (notamment les zones humides, mais aussi les espaces boisés).

4.5.3. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Le Préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores.

Les informations du classement sonore seront reportées dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

Seules deux infrastructures de transport sont affectées par le bruit, il s'agit de la RD 906 au sud du territoire et la voie ferrée Paris-Chartres. Ce classement institue une servitude de protection acoustique respectivement de 100 m et de 250 m de part et d'autre de la voie pour les catégories 3 et 2. Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

Ces zones de bruit n'affectent aucune zone urbaine, ni zone à urbaniser : il n'y a donc aucune conséquence sur les constructions actuelles ou en projet dans le cadre du PLU.

4.6 Les plans relatifs aux transports et déplacements

Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

En application de la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996 et de la Loi Solidarité et Renouveau Urbains (2000), le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUJIF) a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000.

Un Plan de Déplacements Urbains est un document d'orientation et de programmation qui vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part.

Adopté à l'issue d'une procédure d'enquête publique, il a le statut de document d'urbanisme opposable à des documents de niveau de compétence inférieur, comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).

Au vu des conclusions de l'évaluation du PDUJIF 2000, le Conseil du STIF a lancé la démarche de révision du PDUJIF lors de sa séance du 12 décembre 2007.

Le nouveau PDUJIF fixera les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport entre aujourd'hui et 2020.

Dans ce cadre, il apparaît intéressant d'anticiper sur les défis fixés par le nouveau PDUJIF :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et repenser le partage de l'espace public
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUJIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le PLU est en accord avec le PDUJIF notamment en affirmant la volonté de voir se développer des liaisons en transport en commun vers Rambouillet et le Parray-en-Yvelines, deux villes situées à quelques kilomètres de Vieille-Eglise, et qui disposent toutes deux d'une gare SNCF/RER, mais aussi de commerces, services et équipements structurants. Le PLU envisage de renforcer le maillage de liaisons douces, même si aucun dispositif réglementaire (pas d'emplacement réservé) ne vient corroborer cet objectif du PADD. Par ailleurs, la localisation des sites de projet de logements dans le village vise à ne pas éloigner les futures habitations des zones d'équipements (écoles notamment), afin de réduire les déplacements quotidiens motorisés. Par ailleurs, Le développement très maîtrisé de la population permettra de ne pas impacter davantage les réseaux de transports et la qualité de l'air.

4.7. Les plans relatifs au climat

Le Schéma Régional Climat Air Energie

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifient ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacements et les transports en communs dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Le PLU permet une densification de la zone urbaine en augmentant les COS par rapport au POS. Par ailleurs, la commune souhaite conserver des activités et équipements sur son territoire, afin de réduire les déplacements en voiture. A travers l'article 11 des différentes zones, le PLU permet l'utilisation de matériaux et de techniques de performances énergétiques tout en respectant l'aspect des constructions.

4.8. Les sites classés et inscrits

Monuments historiques, sites classés et sites inscrits

On recense deux sites classés dans le cadre de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque :

- « plan d'eau des étangs de la Tour »
- « berges des étangs de la Tour à Vieille-Eglise-en-Yvelines »

Il existe par ailleurs un projet de classement du site dit « rivière du Roi – réseau supérieur et rigoles », qui figure dans la liste nationale des sites à classer publiée par le ministère de l'écologie en 2006.

Rappelons que les monuments et sites classés s'appliquent comme des servitudes d'utilité publique dans le PLU. Le projet de PLU limite l'urbanisation à l'intérieur du périmètre du projet de site classé.

II. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DE CES OBJECTIFS DE PROTECTION

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des nations unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg, 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.

Le PLU doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Les thématiques abordées sont l'air (gaz à effet de serre et réchauffement climatique), l'eau, les paysages, la vie sauvage et la biodiversité, les risques, les nuisances (dont le bruit).

→ **Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables , au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

Le projet de PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Le PADD de Vieille-Eglise-en-Yvelines s'inscrit dans cette optique, intégrant les dimensions sociales et économiques et abordant les dimensions environnementales.

1. Amélioration de la qualité de l'air

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La stratégie européenne dite « de Göteborg » qui s'intéresse au développement durable et particulièrement aux changements climatiques par l'émission de gaz à effet de serre,
- La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définit les objectifs de réduction des émissions de CO₂,
- Le plan climat de 2004 (notamment les chapitres transport durable et bâtiments).

Cette Directive est traduite au niveau national par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE. Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Le Grenelle de l'environnement I et II, synthèse du Groupe 1, « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie », a annoncé des objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer pour les atteindre :

- Au niveau du bâtiment, limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020, et réduire la consommation du parc ancien et de 38% à l'horizon 2020,
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans,
- Passer de 9 à 20 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France.

Le Plan Climat National dit « élément de la stratégie nationale de développement durable actualisée » a été adopté le 13 novembre 2006 et vise notamment le développement du bois matériaux, les mesures permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, en faveur du développement de l'énergie renouvelable.

→ **Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables , au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

Dans les projets de construction identifiés dans les OAP, les principes de l'architecture bioclimatique sont recommandés, afin de limiter les consommations énergétiques.

Le règlement permet le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables notamment pour les constructions nouvelles (panneaux solaires...)

Plus généralement, l'omniprésence de la forêt de Rambouillet permet, lors de son entretien, d'offrir un potentiel intéressant d'énergie bois locale naturellement renouvelable. Le PLU protège l'intégralité du massif et des lisières.

2. Préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires intéressant l'eau sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ;
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques a été rédigée du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux de reconquérir la qualité des eaux et d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.

La préservation des milieux aquatiques et de la ressource, la réduction des rejets et pollutions, la lutte contre le ruissellement et les inondations sont intégrables à l'échelle d'un projet de territoire et de la délivrance des droits à construire d'une commune, en particulier au niveau des Coefficients d'Emprise au Sol, gérant l'imperméabilisation et les moyens de gestion des eaux de pluie.

→ **Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables , au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

La protection affirmée des zones naturelles ainsi que le choix de localisation des futurs sites de projets, participeront à maintenir une grande proportion d'espaces perméables assurant l'infiltration des eaux pluviales.

Ces objectifs sont repris à l'article 4 du règlement du PLU afin de favoriser la gestion écologique des eaux pluviales à la parcelle, en permettant notamment leur infiltration. Par ailleurs, l'article 13 de toutes les zones impose de maintenir des espaces de pleine terre sur chaque terrain.

3. Préservation des paysages et de la biodiversité

Les textes à prendre en compte sont :

- La convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence,
- La convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne,
- La Directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage dite " Directive Habitat " ,
- La Directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979 dite " Directive Oiseaux "concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000.

Le site Natura du « Massif de Rambouillet et zones humides proches » [classée ZPS] pour la directive oiseaux participe activement au réseau européen. Etant situé à proximité d'un tissu urbain relativement dense de la commune de Rambouillet, il est soumis à la pression de la fréquentation émanant de cette commune mais aussi des touristes qui fréquentent la forêt et peuvent provoquer un phénomène de dérangement pour la faune. Localement, la commune n'est pas très fréquentée, et cela ne crée pas de pression directe sur l'environnement.

→ **Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

Une attention particulière est donc portée sur l'impact des choix effectués dans le cadre du PLU sur la forêt en général et la zone Natura 2000 en particulier, ainsi :

- **Il n'est pas prévu de nouvel accès à la forêt ni de nouveau parking, le seul élément est le développement des circulations douces vers la forêt.**
- **La lisière de protection des 50 mètres autour des lisières de forêt est rappelée dans le règlement et elle est indiquée sur le plan de zonage.**
- **Les hauteurs sont limitées sur l'ensemble de la commune à une hauteur maximum qui n'aura pas de conséquences perturbantes pour le vol des oiseaux, notamment les migrations.**
- **Sont limitées les clôtures qui auraient pour effet de limiter la circulation des oiseaux et du gibier.**
- **Il n'est pas prévu de nouveau projet qui provoquerait une imperméabilisation forte des sols susceptible d'entraîner des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel forestier.**

Les éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement ont été pris en compte, et particulièrement afin de ne pas compromettre la protection et le développement de corridors biologiques.

4. Limitation des risques et nuisances

Les grands enjeux de santé publique face aux nuisances et risques naturels et technologiques sont très importants, en particulier en région parisienne.

Les textes réglementaires affaissant sont :

- législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Plan de Prévention des Risques.
- Lois sur les déchets de 2002 - Réglementation nationale sur la gestion des déchets, DIB, DIS, etc.
- directives européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et directive-cadre relative à l'évaluation et la gestion du bruit ambiant dans l'environnement (directive 2002/49/CE) du 25 juin 2002
- Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 3 mars 2000, plan de prévention du bruit dans l'environnement, ...).

→ **Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

Les différentes servitudes d'utilité publique existantes sont prises en compte dans le PLU afin de limiter les risques.

III. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Introduction

1.1. Analyse des incidences

Le Code de l'Environnement, aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) ainsi qu'à l'article 2 du décret n°001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000, demande une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (dont les sites Natura 2000).

Il s'agit de préciser :

- Les effets notables sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et ses perspectives d'évolution : effets du PADD, impacts sur le zonage et le règlement,
- Les effets notables sur les sites Natura 2000, en considérant les espèces qui ont conduit à la désignation du site et sur la biodiversité au sens large : biodiversité urbaine, trame verte et bleue, zones humides...

En considérant les espèces qui ont conduit au classement du site, on s'intéressera par exemple :

- aux parties du règlement relatives à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur ;
- au règlement et au zonage prévus dans le site (dérangement lié au bruit et à la fréquentation, ...)
- au règlement et au zonage hors du site mais dans des zones intéressantes pour les espèces considérées (nourrissage, repos, ...)
- aux continuités entre les différentes parties du site Natura 2000.

1.2. Justifications, alternatives et indicateurs

Il s'agit :

- **d'évaluer la cohérence aux échelles internationale et nationale au regard des textes existants :**

Au niveau international :

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- la stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2001 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ;
- la convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence ;

- la convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne.

Au niveau national :

- la stratégie nationale de développement durable actualisée en 2006 (notamment les défis II.B.3-4-5, II.D.4-6) ;
- le plan climat de 2004 (notamment les chapitres transport durable et bâtiments).

Au niveau départemental :

- les éventuels arrêtés préfectoraux relatifs à la gestion des eaux (déclarations d'utilité publique de périmètres de captage d'adduction en eau potable, ...)
- les arrêtés préfectoraux relatifs à la prévention des risques (mouvements de terrain, transport de marchandises dangereuses) ;
- les arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre identifiant la RD 906 en catégorie 3 et la voie ferrée en catégorie 2, plan de prévention du bruit dans l'environnement, ...).

- de justifier du choix opéré, en faisant référence aux modes de choix et aux autres solutions alternatives éventuelles et les raisons pour lesquelles elles ont été écartées (critère d'efficacité, de coût, de facilité de mise en œuvre, facteurs socio-économiques, ...).

Cela revient à répondre aux questions suivantes :

- pourquoi tel zonage plutôt qu'un autre et quel impact en terme de protection de l'environnement ?
- pourquoi et comment la rédaction du règlement prend en compte la protection de l'environnement (la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la biodiversité, l'amélioration de l'accès à la nature pour tous, ...) ?

Par exemple, selon les cas, on pourra parler de la localisation des pôles de développement privilégiés, de coupures d'urbanisation positionnées, de rédaction du règlement en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ...

- de présenter les mesures de suppression, correction ou mesures compensatoires qui doivent dans la mesure du possible relever des compétences du PLU.

- de définir les modalités du suivi (méthode de suivi, proposition d'indicateurs pertinents (état / pression / réponse) et modalités de renseignement, exploitation des résultats, constitution du comité de suivi)

2. Evaluation des orientations du PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent un projet de territoire voulant porter l'identité de la commune. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Les grandes orientations d'aménagement se déclinent en trois axes :

ENJEU 1. PROTEGER LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE ET ASSURER LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

- 1.1 Protéger les espaces naturels : la trame verte et la trame bleue, ainsi que les milieux écologiques sensibles
- 1.2 Protéger le cadre de vie et le paysage
- 1.3 Mettre en valeur et protéger le patrimoine, en particulier dans le cœur historique
- 1.4 Maintenir le caractère résidentiel à l'abri des risques et des nuisances

ENJEU 2. CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

ENJEU 3. S'INSCRIRE DANS UNE TRAJECTOIRE DYNAMIQUE DE MANIERE A MAINTENIR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET A GARANTIR UNE VIE DE VILLAGE. DEFINIR UN PARTI D'URBANISME QUI ASSURE LA PROTECTION DU CADRE DE VIE ET QUI S'INSCRIT DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- 3.1 Une croissance démographique maîtrisée permettant de maintenir les équilibres démographiques
- 3.2 Compléter le niveau de services à la population grâce à la création ou à l'amélioration d'équipements collectifs publics ou privés
- 3.3 Développer le réseau de transports en commun ainsi que le maillage de circulations douces
- 3.4 Assurer le maintien du tissu économique diversifié
- 3.5 Définir un parti d'urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable

2.1. Analyse des orientations du PADD

2.1.1. La méthode d'élaboration du PLU

Les 3 grands enjeux du PADD ont la particularité de mettre en exergue, en les déclinant, des orientations fortes pour l'environnement, notamment le premier grand enjeu du PADD qui tient à « protéger le paysage et le cadre de vie, et assurer la préservation de l'environnement » et qui se décline en 5 sous-axes précis et concrets.

La méthode d'élaboration du PLU a permis de mettre en évidence et de partager des caractéristiques morphologiques, fonctionnelles et paysagères du territoire de la commune.

La thématique environnementale a été analysée de façon très fouillée par un chargé d'étude spécialisé en environnement et en développement durable du bureau d'études Espace Ville, appuyé par les services du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ainsi que par les services de la DDT, et a fait l'objet de partage avec les élus, les services.

On peut noter qu'en avant-propos, un paragraphe rappelle la prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et traduit par un ensemble de décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable qui seront alors progressivement mises en œuvre.

2.1.2. Analyse des enjeux

Enjeu 1 : Protéger le paysage et le cadre de vie, assurer la préservation de l'environnement

EVALUATION

Orientations définies	Incidences positives sur l'environnement	Incidences mitigées sur l'environnement
<p>Protéger les espaces naturels : la trame verte et bleue, ainsi que les milieux écologiques sensibles</p> <ul style="list-style-type: none"> - la protection stricte des espaces boisés - la sanctuarisation des zones humides, étangs et rigoles - la protection des cœurs d'îlots verts et des parcs privés - la protection des corridors écologiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Incidence très positive d'un point de vue écologique, notamment grâce à la préservation des grands ensembles naturels (forêt de protection, zones naturelles identifiées pour leur biodiversité) en zones N. - La préservation des cœurs d'îlots verts et des parcs privés qui sont autant de relais à la faune et à la flore entre de vastes espaces naturels, est importante sur le plan de la biodiversité. 	<p>Aucune incidence identifiée.</p>
<p>Protéger le paysage et le cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> - la protection des éléments paysagers remarquables - la mise en place de mesures permettant de contrôler les constructions en diffus - le maintien de l'aspect végétalisé des entrées du village 	<ul style="list-style-type: none"> - Les paysages participent fortement au cadre de vie de qualité, leur protection aura donc un impact positif sur la qualité de vie des habitants actuels et futurs. - Les entrées du village participent à l'image de la commune, et le fait de conserver leur aspect végétalisé aura un double impact positif : l'un sur le cadre de vie, et l'autre sur la biodiversité de par la présence du végétal. 	<p>Aucune incidence identifiée.</p>
<p>Mettre en valeur et protéger le patrimoine en particulier dans le cœur historique</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation et la valorisation des éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg - la protection du « petit patrimoine » 	<ul style="list-style-type: none"> - La protection du patrimoine a un impact positif dans la mesure où cela permet de participer à la préservation du cadre de vie et de l'identité de la commune. - La protection des éléments végétaux remarquables a un double impact positif dans la mesure où cela 	<p>Aucune incidence identifiée.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - la protection des arbres et éléments boisés remarquables 	<p>participe au paysage communal d'une part, et contribue à la protection des corridors écologiques d'autre part.</p>	
<p>Mettre en place des mesures en faveur de la qualité environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réduction de l'impact environnemental des constructions - la maîtrise des ruissellements et des rejets - la limitation de l'usage des produits phytosanitaires en s'inscrivant dans le principe de mise en place d'une agriculture raisonnée 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour le parc existant ou les constructions nouvelles, l'amélioration thermique d'ensemble, notamment en acceptant l'architecture bioclimatique, permettra de limiter les consommations énergétiques et d'améliorer la qualité de l'air. - La plantation d'essences locales aura un impact positif sur la biodiversité. - La définition de mesures particulières concernant notamment la gestion des eaux pluviales aura un impact positif sur la qualité des eaux, mais aussi sur la question des risques d'inondation ou de ruissellements. Par ailleurs, cela permettra d'économiser l'eau potable en réutilisant l'eau pluviale pour les usages du jardin notamment. - La limitation des produits phytosanitaires aura un impact positif sur la qualité des eaux, mais aussi sur la santé humaine. Cependant, il s'agit d'une intention de la commune, sans garantie de mise en œuvre par les agriculteurs. 	<p>Aucune incidence identifiée.</p>
<p>Maintenir le caractère résidentiel à l'abri des risques et des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> - la prise de mesures de prévention liées au risque de retrait-gonflement des argiles - la préservation du cadre naturel forestier favorable au caractère « cocon » du village - la prise en compte des nuisances sonores 	<ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte des risques naturels et des nuisances, même s'ils sont limités, permet d'assurer la sécurité et le bien-être des habitants. L'impact est positif sur la santé. - La préservation du cadre naturel forestier permet de conserver un cadre de vie de qualité et préservé pour les habitants. 	<p>Aucune incidence identifiée.</p>

Enjeu 2 : Conforter l'activité agricole

EVALUATION

Orientations définies	Incidences positives sur l'environnement	Incidences mitigées sur l'environnement
<ul style="list-style-type: none"> - la protection des espaces agricoles et la réduction au minimum de l'extension urbaine - dans les zones agricoles, la mise en place d'un règlement adapté aux différents types d'agriculture - la préservation des accès et chemins, afin de ne pas entraver la circulation agricole - le développement des activités liées à l'agriculture - la mutation de certains bâtiments agricoles qui ne seraient plus utilisés afin qu'ils puissent accueillir d'autres fonctions liées à l'agriculture. 	<ul style="list-style-type: none"> - La protection des espaces agricoles existants aura un impact positif sur le paysage, mais aussi sur l'identité communale, marquée par la présence agricole. - Les règlements adaptés selon les types d'agriculture vont permettre de conserver une diversité de cultures, qui entraîne une diversité de paysages, ce qui aura un impact positif sur le paysage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement des activités liées à l'agriculture et la mutation de certains bâtiments agricoles pour accueillir d'autres fonctions pourront entraîner une fréquentation plus importante du territoire, ce qui pourrait impacter la qualité de l'air notamment. Toutefois, les activités visées telles que la vente directe ou l'élevage équin n'entraînent pas de flux de véhicules importants. Cela reste des mouvements locaux et permet de développer des filières courtes, ce qui est positif du point de vue environnemental.

ENJEU 3 : S'inscrire dans une trajectoire dynamique de manière à maintenir les équilibres démographiques et à garantir une vie de village. Définir un parti d'urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable

EVALUATION

Orientations définies	Incidences positives sur l'environnement	Incidences mitigées sur l'environnement
<p>Une croissance démographique maîtrisée permettant de maintenir les équilibres démographiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - un objectif de population entre 870 et 930 habitants - la réalisation d'environ 40 nouveaux logements diversifiés, à destination des jeunes, jeunes ménages et personnes âgées en priorité 	<p>- La création de nouveaux logements diversifiés permet d'offrir des logements plus petits et donc moins énergivores que la moyenne du parc actuel, largement composé de grands logements. Cette diversification s'inscrit dans un objectif de développement durable dans la mesure où des habitants vivant dans des logements devenus trop grands pourraient intégrer les nouveaux logements plus adaptés et libérer de grands logements pour des familles. L'adaptation du parc de logements à la demande permet d'économiser l'énergie.</p> <p>- la valorisation du potentiel touristique va s'accompagner d'une préservation des paysages et des espaces naturels, ce qui aura un impact positif sur le cadre de vie.</p>	<p>- La réalisation de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire. Cela va créer une pression sur les réseaux (eau potable, assainissement...), il faudra donc veiller à leur capacité au regard de l'augmentation de population. Cependant, il faut bien noter que cette augmentation de population est modérée et s'inscrit sur 10 à 15 ans.</p>
<p>Compléter le niveau de services à la population grâce à la création ou à l'amélioration d'équipements collectifs publics ou privés</p> <ul style="list-style-type: none"> - la pérennisation de l'école - le maintien d'une réserve pour l'accueil de nouveaux équipements potentiels - la possibilité de réaliser un commerce dans le village 	<p>- La pérennisation de l'école et le maintien d'une réserve pour l'accueil de nouveaux équipements, ainsi que la possibilité de réaliser un commerce dans le village vont permettre d'offrir des services et équipements locaux aux habitants, et ainsi d'éviter des déplacements vers les communes voisines offrant ces services, telles que Rambouillet ou Le Parray-en-Yvelines. Ceci aura un impact positif indirect sur la qualité de l'air, en diminuant les déplacements en voiture, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre.</p>	<p>Aucune incidence identifiée.</p>
<p>Développer le réseau de transports en commun ainsi que le maillage de circulations douces</p>	<p>- La réalisation d'une liaison en bus vers les gares permettrait de limiter l'utilisation de la voiture personnelle, et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui aura un</p>	<p>Aucune incidence identifiée.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - la volonté de voir se réaliser une liaison en bus notamment vers les gares de Rambouillet et du Parray - la volonté de rouvrir les chemins privatisés pour développer le réseau de liaisons douces 	<p>impact positif sur la qualité de l'air.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement du réseau de liaisons douces aura aussi pour effet de limiter les déplacements en voiture, ce qui aura un impact positif sur la qualité de l'air. 	
<p>Assurer le maintien du tissu économique diversifié</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien du tissu artisanal dont les activités sont insérées dans le milieu urbain - la confortation de la clinique d'Yveline à son emplacement actuel - le soutien de l'activité agricole - la valorisation du potentiel touristique 	<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien du tissu artisanal dans le milieu urbain va permettre de réduire indirectement les pollutions en diminuant la circulation automobile (déplacements domicile-travail notamment). 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la continuité du POS, le PLU conforte la clinique d'Yveline en rendant possible une extension très modérée, ce qui pourrait nuire à la forêt de Rambouillet, vu sa proximité. Cependant, avec la présence de la lisière de la forêt, les droits à construire seront reportés à l'opposé de l'espace boisé, limitant les impacts. - L'implantation de hangars agricoles pourrait nuire au paysage, il faut bien préciser qu'ils doivent être nécessaires à l'activité agricole, et être construits en continuité des constructions existantes, dans les zones A* définies. - La valorisation du potentiel touristique, notamment dans la forêt de Rambouillet, ou à travers la réalisation de gîtes ruraux pourrait engendrer une fréquentation touristique plus importante, qui pourrait nuire au site Natura 2000. Il faudra donc bien encadrer et maîtriser cette fréquentation. Aucun projet d'accueil de tourisme de masse n'est prévu.
<p>Définir un parti d'urbanisme qui assure la protection du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour les quartiers d'habitation existants : une possibilité d'évolution modérée qui prend en compte les caractéristiques de chaque quartier - une évolution douce des quartiers d'habitat individuel - l'accueil de quelques logements nouveaux 	<ul style="list-style-type: none"> - La création de logements nouveaux est très limitée : seulement une quarantaine de logements créés dans le cadre de projets d'ensemble, le reste des créations pourra être réalisé en diffus. Le faible rythme de création de logements est positif pour l'environnement. - Une partie des sites identifiés est au cœur de l'espace urbain ou en limite immédiate (souvent des sites en friche), ce qui signifie que la consommation d'espace agricoles ou naturels sera très limitée sur le territoire. Ces sites ont été 	<ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de nouveaux logements va engendrer un apport limité de population supplémentaire. Cela va créer une pression sur les réseaux (eau potable, assainissement...), il faudra donc veiller à leur capacité au regard de l'augmentation de population. - La construction de quelques nouveaux logements dans les quartiers d'habitat diffus ne devra pas se faire au détriment des espaces de cœurs d'îlots, il

<p>2. Les sites de renouvellement urbain ou d'extension limitée, destinés à répondre aux besoins en logements</p> <p>5 sites de projet identifiés, de taille limitée, en continuité d'espaces urbanisés</p>	<p>définis en lien avec les services du PNR et sont localisés loin des zones sensibles.</p>	<p>faudra trouver un équilibre entre l'urbain et le végétal, tout en assurant la qualité du cadre de vie pour les habitants actuels et futurs.</p>
---	---	--

2.2. Synthèse des orientations du PADD

Le premier enjeu pour Vieille-Eglise-en-Yvelines est de préserver son environnement, ses paysages et l'ensemble des éléments qui participent à la qualité du cadre de vie. Mais cela n'exclut pas de prévoir une certaine croissance nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et de conforter l'activité économique. Néanmoins, cette croissance urbaine doit être maîtrisée et encadrée, ce qui est la principale fonction du PLU, en s'appuyant sur les objectifs suivants :

1° L'adoption d'un parti d'urbanisme qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire en économisant la consommation de l'espace naturel forestier et agricole

L'objectif est de programmer, dans le cadre du PLU, des potentialités permettant de répondre aux besoins en logements, en activités économiques et en équipements, tout en protégeant au maximum les zones naturelles forestières et agricoles et les ressources (eau, air). En conséquence, est privilégiée la réalisation de logements dans 5 petits sites urbains bien identifiés, ainsi qu'une densification rendue possible dans les quartiers d'habitat, de manière à permettre la création de nouveaux logements, d'initiative privée, dans le « diffus ».

Le PLU de Vieille-Eglise-en-Yvelines propose un nouveau parti qui s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable visant à :

- Répondre aux besoins diversifiés, notamment en logements, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace
- Préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles
- Protéger les terres cultivées afin de favoriser le maintien d'une forme d'agriculture périurbaine

De plus, sur les principaux sites de développement urbain, seront appliqués les concepts d'urbanisme durable, ce qui se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces. Ces formes plus compactes devront toutefois respecter les gabarits des constructions environnantes afin de garantir une bonne intégration des projets dans leur environnement urbain ou naturel.

2° La mise en place de différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement dans le cadre du PLU

- La préservation des paysages et des zones qui présentent un intérêt écologique particulier, notamment la forêt (forêt de protection, site Natura 2000, espaces naturels sensibles, ZNIEFF) et les milieux humides.
- Dans les quartiers existants sont mises en place des règles d'urbanisme qui permettent une évolution vers un mode de fonctionnement plus écologique : traitement et réutilisation des eaux pluviales, économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables, plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution, tri sélectif et recyclage des déchets, isolation des façades et des toitures par différentes techniques. En permettant l'évolution des quartiers existants vers davantage de densification, l'environnement naturel et la forêt de protection qui entourent la commune seront préservés.
- Le développement des circulations douces (vélo), et la mise en place de plus de mixité fonctionnelle au cœur du village.

3° La réponse aux besoins en logements et le renforcement de l'activité économique, dans un environnement rural et accueillant, ce qui se traduit par :

- La protection du patrimoine et la confortation de la vie artisanale,
- La préservation de la qualité et du cadre de vie dans les quartiers de Vieille-Eglise-en-Yvelines,
- La poursuite des actions en faveur d'un développement modéré avec la construction de logements destinés à assurer le mixité sociale et intergénérationnelle

De manière globale, les orientations du PADD ont un impact positif sur l'environnement. Les impacts mitigés concernent surtout l'urbanisation nouvelle, mais celle-ci se fera dans un cadre maîtrisé et de manière douce afin de répondre aux besoins des habitants, tout en ne nuisant pas à l'environnement. Par ailleurs, au niveau du PADD, les impacts sur le site Natura 2000 sont limités ; le seul point de vigilance est l'évolution de la clinique d'Yveline.

3. Evaluation des orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU intègre 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant à 5 secteurs distincts de la commune, et une orientation transversale sur la préservation du patrimoine. Chacune des 5 orientations d'aménagement spatialisées met en évidence des principes cohérents avec les enjeux de protection de l'environnement.

Des principes généraux, communs aux 5 OAP ont été définis.

EVALUATION DES PRINCIPES GENERAUX

Orientations définies	Incidences positives sur l'environnement	Incidences mitigées sur l'environnement
<ul style="list-style-type: none"> - Insertion paysagère des projets, dans le respect des constructions environnantes, afin de préserver l'esprit rural et villageois de la commune avec une façade assez urbaine et des jardins s'ouvrant sur des espaces naturels en arrière. - Sur trois des sites, création de formes architecturales traditionnelles (type longère par exemple), de manière à reproduire des modèles existants dans des secteurs où la question patrimoniale est primordiale. - Préservation du rapport entre l'urbain et la nature dans la mesure où les OAP garantissent l'ouverture visuelle vers les espaces naturels forestiers et de prairies. - Préservation de l'environnement et de la biodiversité, par la préservation d'espaces ouverts herbacés au titre des continuités écologiques, mais également par l'orientation des constructions en recherchant le meilleur ensoleillement tout en assurant la possibilité de réaliser des terrains traversants de manière à permettre la création d'habitat bioclimatique. 	<ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de jardins va permettre de participer à la trame verte en milieu urbain. - Le respect des formes urbaines traditionnelles aura un impact positif sur la préservation de la qualité du cadre de vie. Les constructions seront en recul par rapport au fond de parcelle, ce qui permettra un traitement paysager de transition entre le site de projet et les constructions alentour. - La préservation du rapport entre l'urbain et la nature a un impact sur la qualité du cadre de vie et sur le paysage - La préservation d'espaces ouverts permet de conserver des corridors écologiques au sein même de l'espace urbain. - Les principes de l'architecture bioclimatique appliqués aux futures constructions vont permettre de limiter les consommations énergétiques, ce qui a un impact positif sur l'environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - La construction de logements nouveaux engendra une pression supplémentaire sur les réseaux. Toutefois, le nombre de logements créés est très faible en comparaison du nombre de logements existants. Aussi, l'impact sera extrêmement limité sur l'environnement, en termes de nuisances, de circulation supplémentaire ou d'énergie consommée par les constructions nouvelles qui respecteront les dernières réglementations thermiques très exigeantes.

Les cinq OAP spatialisés sont traités individuellement, afin d'analyser les dispositions qui leur sont propres.

● **Route de l'Etang de la Tour nord (1)**

EVALUATION

Orientations définies	Incidences positives sur l'environnement	Incidences mitigées sur l'environnement
<ul style="list-style-type: none"> - Construction de 3-4 logements dans une construction de type longère traditionnelle, avec des jardins orientés au sud. - Préservation de la haie bocagère - Création d'un accès sécurisé et réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise du projet 	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation de la haie bocagère va permettre de ne pas trop impacter le paysage, et de créer une transition entre l'espace agricole et l'espace urbain. - Par ailleurs, cette haie bocagère ainsi que les jardins au sud vont contribuer à la trame verte sur le territoire. - La création d'un accès sécurisé et la réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise auront un impact positif sur la sécurité des futurs habitants. - La possibilité de stationner son véhicule sur la parcelle permet d'envisager d'autres moyens de transport pour les déplacements de courte distance. 	<ul style="list-style-type: none"> - La construction de logements nouveaux engendrera une pression supplémentaire sur les réseaux. - Le nombre de logements créés est très faible en comparaison du nombre de logements existants. Aussi, l'impact sera extrêmement limité sur l'environnement, en termes de nuisances, de circulation supplémentaire ou d'énergie consommée par les constructions nouvelles qui respecteront les dernières réglementations thermiques très exigeantes.

• **Route de l'Etang de la Tour nord (2)**

EVALUATION

Orientations définies	Incidences positives sur l'environnement	Incidences mitigées sur l'environnement
<ul style="list-style-type: none"> - Construction de 5-7 logements suivant les principes de l'habitat bioclimatique - Préservation de l'ouverture visuelle vers la forêt - Création d'un accès sécurisé et réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise du projet 	<ul style="list-style-type: none"> - La densité prévue est légèrement supérieure à celle observée pour les constructions riveraines ; le foncier est plus optimisé, et donc sa consommation est limitée. - Les principes de l'architecture bioclimatique appliqués aux futures constructions vont permettre de limiter les consommations énergétiques, ce qui a un impact positif sur l'environnement. - La préservation de l'ouverture visuelle va permettre de conserver une trace du caractère de village au sein de la forêt, ce qui a un impact positif sur le cadre de vie et l'image de la commune, dans le respect de l'urbanisation des autres clos. - La création d'un accès sécurisé et la réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise auront un impact positif sur la sécurité des futurs habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> - La construction de logements nouveaux engendrera une pression supplémentaire sur les réseaux. - Le nombre de logements créés est très faible en comparaison du nombre de logements existants. Aussi, l'impact sera extrêmement limité sur l'environnement, en termes de nuisances, de circulation supplémentaire ou d'énergie consommée par les constructions nouvelles qui respecteront les dernières réglementations thermiques très exigeantes.

● **Ferme à l'angle des routes de Rambouillet et de l'Etang de la Tour**

EVALUATION

Orientations définies	Incidences positives sur l'environnement	Incidences mitigées sur l'environnement
<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la ferme et des murs en pierre - Transformation de la grange en logements - Création de 7 à 12 logements sous forme de longère et de maisons de ville - Réalisation d'un jardin pour chaque logement - Réalisation d'accès individualisés aux logements à partir d'un axe central et stationnement sur le terrain d'emprise du projet 	<ul style="list-style-type: none"> - Le site, en secteur déjà urbanisé, représente un potentiel de renouvellement urbain, ce qui permet de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels. - La préservation de la ferme et des murs en pierre aura un impact positif sur le patrimoine et le cadre de vie. - La transformation de la grange en logements permet de ne pas consommer d'espaces naturels ou agricoles, et d'assurer un renouvellement urbain. - La création d'accès sécurisés et la réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise auront un impact positif sur la sécurité des futurs habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> - La construction de logements nouveaux engendrera une pression supplémentaire sur les réseaux. - Le nombre de logements créés est très faible en comparaison du nombre de logements existants. Aussi, l'impact sera extrêmement limité sur l'environnement, en termes de nuisances, de circulation supplémentaire ou d'énergie consommée par les constructions nouvelles qui respecteront les dernières réglementations thermiques très exigeantes.

• **Route de l'Etang de la Tour sud**

EVALUATION

Orientations définies	Incidences positives sur l'environnement	Incidences mitigées sur l'environnement
<ul style="list-style-type: none"> - Construction de 6 à 10 logements - Préservation d'un espace ouvert herbacé au cœur du site - Création d'un accès sécurisé et réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise du projet 	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un espace ouvert herbacé au cœur du territoire va garantir la conservation des corridors écologiques, mais va aussi permettre de préserver des vues vers l'espace agricole, et ménager ainsi des respirations au cœur de l'espace urbain. - La création d'un accès sécurisé et la réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise auront un impact positif sur la sécurité des futurs habitants. - Les logements seront dans la mesure du possible traversants afin de rechercher le meilleur ensoleillement possible, et de limiter ainsi les consommations énergétiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - La construction de logements nouveaux engendrera une pression supplémentaire sur les réseaux. - Le nombre de logements créés est très faible en comparaison du nombre de logements existants. Aussi, l'impact sera extrêmement limité sur l'environnement, en termes de nuisances, de circulation supplémentaire ou d'énergie consommée par les constructions nouvelles qui respecteront les dernières réglementations thermiques très exigeantes.

• **Route d'Auffargis**

EVALUATION

Orientations définies	Incidences positives sur l'environnement	Incidences mitigée sur l'environnement
<ul style="list-style-type: none"> - Construction de 10 à 12 logements diversifiés - Préservation d'un espace ouvert herbacé au cœur du site - A l'est du site, réalisation d'un habitat novateur sous forme de maisons de village ou longères - A l'ouest du site, réalisation d'une construction sur une parcelle indépendante - Création d'un accès sécurisé et réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise du projet 	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements diversifiés permettent d'assurer l'accueil de jeunes et jeunes ménages, ce qui est positif pour la cohésion sociale du village, ainsi que du point de vue énergétique, avec des logements adaptés à la taille et aux besoins des ménages. - La préservation d'un espace ouvert herbacé au cœur du territoire va participer à la conservation des corridors écologiques, mais va aussi permettre de préserver des vues vers l'espace agricole et naturel. - Les logements au nord du site seront orientés au sud afin de rechercher le meilleur ensoleillement possible, et de limiter ainsi les consommations énergétiques. - La réalisation d'aménagements paysagers va permettre de bien s'intégrer au paysage environnant. - La création d'un accès sécurisé et la réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise auront un impact positif sur la sécurité des futurs habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> - La construction de logements nouveaux engendrera une pression supplémentaire sur les réseaux. - Le nombre de logements créés est très faible en comparaison du nombre de logements existants. Aussi, l'impact sera extrêmement limité sur l'environnement, en termes de nuisances, de circulation supplémentaire ou d'énergie consommée par les constructions nouvelles qui respecteront les dernières réglementations thermiques très exigeantes. - La seule construction sur la parcelle à l'ouest du site est, proportionnellement au site de projet, assez consommatrice d'espace.

• **L'OAP thématique sur le patrimoine**

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique sur le patrimoine incite à la préservation du caractère de village, à travers des recommandations en termes d'architecture et de composition urbaine. Ceci a un impact positif en termes de préservation de la qualité du cadre de vie.

De manière globale, les orientations d'aménagement et de programmation un impact positif sur l'environnement. Les impacts mitigés concernent surtout l'urbanisation nouvelle, et la pression supplémentaire qu'elle va engendrer sur les réseaux. Le seul point mitigé est la réalisation d'une seule construction sur le secteur ouest de la route d'Auffargis, mais cela a été décidé dans le cadre de la réalisation du plan de parc.

Par ailleurs, les impacts sur le site Natura 2000 sont limités car aucun des sites de projet n'est en contact direct avec celui-ci.

4. Evaluation des orientations du zonage

4.1. La délimitation des zones naturelles et agricoles

Le plan de zonage classe l'ensemble du massif forestier de Rambouillet en zone N, et superpose un EBC sur la totalité de la superficie. La protection des espaces boisés et naturels a un impact indirect sur l'infiltration des eaux pluviales, en permettant de conserver des zones non imperméabilisées.

Par ailleurs, tous les espaces boisés accompagnant le réseau hydrographique des rigoles sont identifiés en zone N. Cette protection a un impact indirect sur la qualité de l'eau, car elle protège le réseau hydrographique des rejets de la zone urbaine. Elle permet aussi de préserver un corridor écologique remarquable.

Des secteurs de taille et de capacité limitées ont été définis pour prendre en compte l'urbanisation en zone naturelle ou des secteurs présentant un caractère naturel :

- Zone N1 : urbanisation en zone naturelle et N1* pour les secteurs N1 impactés par les lisières forestières.
- Zone N2 : cimetière
- Zone N3 : Clinique d'Yveline
- Zone N4 : équipements sportifs et de loisirs

Ce classement va permettre aux sites identifiés de pouvoir évoluer de manière encadrée et maîtrisée, tout en préservant le caractère naturel dominant, ce qui a un impact positif en termes de biodiversité d'une part, et en termes de paysage et de cadre de vie d'autre part.

De manière transversale, l'incidence est positive sur le plan de la biodiversité, de la qualité de l'air et de l'eau et de l'infiltration des eaux pluviales.

Le plan de zonage identifie les espaces agricoles en zone A, zone inconstructible. Il s'agit des grands espaces agricoles qui forment un bel ensemble au nord-est du territoire. Le classement de ces zones permet de protéger et de pérenniser l'agriculture, ce qui a un impact positif sur l'environnement. De plus, la diversité de l'agriculture entraîne une diversité des paysages ; leur préservation a donc un impact positif sur le cadre paysager et le cadre de vie.

De plus, deux secteurs A*, identifiant les bâtiments d'exploitation et le centre équestre, ont été définis pour leur permettre une certaine évolution : constructions de hangars, développement des circuits courts... Ce zonage et son règlement associé auront un impact positif sur l'environnement, car la vente à la ferme va permettre de diminuer les déplacements motorisés. La création de nouvelles activités dans les bâtiments agricoles aura un impact minime sur l'environnement, compte-tenu de la taille du projet potentiel.

Le zonage A permet de protéger les terres agricoles et de les pérenniser, ce qui a un impact positif. Seul le secteur A* permet une certaine évolution du bâti.

4.2. La délimitation des zones à urbaniser

Le choix de limiter très strictement les nouveaux prélèvements sur les zones naturelles et agricoles pour accueillir l'urbanisation future permet de restreindre l'étalement urbain en recentrant le développement à l'intérieur des zones urbaines existantes. 2 zones AUV sont définies : elles correspondent à deux sites de projet identifiés dans les OAP. Leur taille est très limitée et ces sites sont entourés de zones urbanisées, ce qui a un **impact positif sur la consommation des espaces naturels et agricoles**. Elles ont été choisies de manière à ce que leur urbanisation ne mette pas en péril une activité agricole viable.

4.3 La délimitation des zones urbaines

La délimitation des zones urbaines a été réalisée selon un travail fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti en lien avec la qualité des essences végétales présentes et d'éventuels repérages de corridors écologiques potentiels, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

La zone UV (UV1, UV2, UV3 et UV*) regroupe l'habitat traditionnel du village, implanté le long de la route de l'Etang de la Tour, et un peu le long de la route d'Auffargis. Le secteur UV* correspond aux sites de projet identifiés dans les OAP. Cette zone accueille la majeure partie du renouvellement urbain, ce qui a un **impact positif sur la consommation des terres agricoles et naturelles**.

La zone UH1 regroupe l'habitat de type individuel implanté sur des parcelles de taille moyenne. Elle est composée de maisons avec jardins, et elle couvre une part importante du territoire urbanisé. L'objectif dans ces zones est de conserver une certaine part d'espaces non bâtis, ce qui aura un **impact positif sur l'infiltration des eaux pluviales, mais aussi sur la biodiversité et le cadre de vie**.

Les zones UH2 et UH3 regroupent l'habitat individuel implanté sur des parcelles de grande taille. La zone UH3 a été créée pour certaines parcelles dont les droits à construire ont été réduits par rapport à ceux qui existaient au titre du POS suite à la prise en compte du Plan de Parc. Afin de leur donner des droits à construire équivalents à la zone UH2, leurs COS a été augmenté. Ces secteurs sont pour la plupart implantés en continuité ou à proximité immédiate de l'espace boisé ; la conservation d'un caractère vert est donc prévu pour ces zones. Ceci aura un **impact positif sur l'infiltration des eaux pluviales, mais aussi sur la biodiversité et le cadre de vie**.

La zone UE correspond à la zone d'activités artisanale en limite du village sur la route d'Auffargis. Le maintien et la confortation de cette zone existante vont permettre de conserver une certaine activité dans le village.

- en zone N, les constructions sont interdites, sauf dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités N1, N2, N3 et N4 définis. Cela permet de préserver les espaces naturels. Cette disposition réglementaire est conforme avec la servitude de la forêt de protection.

L'incidence est positive sur le plan de la biodiversité, de la qualité de l'air et de l'eau et de l'infiltration des eaux pluviales.

5.3 Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article 3 est rédigé de la même manière pour l'ensemble des zones, il expose les règles relatives aux axes sur les voies publiques, les règles relatives à la desserte de la parcelle, les règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées, les règles applicables aux ouvrages techniques.

Cet article ne fixe pas de norme de largeur de voies, ce qui laisse la possibilité de créer des voies avec des chicanes ou des rétrécissements afin de maîtriser la place et le rôle de la voiture dans les nouveaux quartiers et d'organiser un meilleur partage de la voirie. Par ailleurs, les aménagements de voirie doivent permettre l'accès aux véhicules de ramassage des encombrants, ce qui permet d'assurer une bonne gestion des déchets.

5.4 Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

L'article 4 est rédigé de la même manière pour l'ensemble des zones.

L'article 4 prévoit des dispositifs afin que les réseaux privatifs soient conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. En cela, l'article 4 prévient les risques sanitaires.

En termes d'eaux pluviales, l'article 4 incite à la récupération à la parcelle, ce qui a un impact positif sur l'environnement. En zone N seulement, l'assainissement individuel peut être autorisé, en l'absence de réseaux. Ces règles sont conformes avec le SDAGE en vigueur.

L'incidence est positive sur le plan de la qualité de l'eau et de la protection contre les risques.

5.5 Article 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles

Pour l'ensemble des zones, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain afin qu'une telle règle ne constitue pas un obstacle à l'évolution normale de la construction dans le respect de l'ensemble des autres articles du règlement. Cela doit permettre une évolution normale des zones urbaines actuelles et contribue ainsi à limiter la consommation de l'espace agricole ou naturel pour construire de nouveaux logements.

L'incidence est positive : elle limite le prélèvement des zones agricoles pour l'urbanisation future en permettant la « densification » urbaine.

5.6 Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans les quartiers d'habitation, mais aussi en zone UE est fixée une règle de retrait de 5 mètres ce qui permet de conserver un espace en front de rue permettant de créer, en front de rue, un espace de jardin agrémenté de plantations visibles depuis le domaine public. Cet espace permet également l'accès à la construction et le stationnement des véhicules sur la parcelle (conformément à l'article 12).

En zone UV, qui correspond au cœur du village, l'alignement est autorisé, afin de préserver les caractéristiques patrimoniales actuelle de ce secteur. Une OAP permet également de mieux appréhender la volonté de préserver les principes de composition urbaine et architecturale, en application des objectifs de la Charte du PNR et du plan de Parc.

Les règles définies ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur, ce qui peut favoriser les travaux d'isolation, permettant ainsi de limiter les consommations énergétiques, ce qui est également le cas en article 7.

L'incidence est positive sur le plan de la biodiversité, de la limitation des dépenses énergétiques, de la qualité de l'air et la qualité de vie des habitants.

5.7 Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites

Dans la zone UV et la zone UH1, le règlement le PLU autorise la construction en mitoyenneté afin de limiter les pignons non mitoyens, sources de déperdition thermique.

En zone UH2et UH3, le règlement impose un retrait des limites séparatives, afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs. Cela permet de laisser des perméabilités au sein de l'espace urbain, entre la rue et les jardins, favorisant les continuités écologiques. L'une d'entre-elle est d'ailleurs repérée en zone UH2 au titre de l'article L.123-11i du Code de l'urbanisme.

En cas de retrait, il fixe une distance suffisante entre les bâtiments, nécessaire à l'éclairage et la ventilation des logements.

Les règles définies ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation par l'extérieur, ce qui peut favoriser les travaux d'isolation, permettant ainsi de limiter les consommations énergétiques, ce qui est également le cas en article 6.

L'incidence est positive sur le plan de la biodiversité, de la limitation des dépenses énergétiques, de la qualité de l'air et la qualité de vie des habitants.

5.8 Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces règles sont destinées à permettre l'éclairage et la ventilation naturelle des bâtiments. Il faut cependant noter que la lumière directe peut éventuellement, et ce même en été, être interceptée par d'autres constructions.

5.9 Article 9 : L'emprise au sol des constructions

➤ Zones U

Les emprises au sol sont définies selon les zones afin de prendre en compte l'existant, et permettre une densification modérée, tout en conservant des espaces de pleine terre importants.

➤ Zones A et N

En zone A* et en secteurs N1 à N4, les règles définies permettent de prendre en compte l'existant, et autorisent une légère extension, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

L'incidence est positive : elle préserve de l'imperméabilisation des terres et limite les risques.

5.10 Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Dans les zones U, les hauteurs maximum autorisées sont fixées à 9 mètres au faitage. Ces hauteurs sont modérées, elles tiennent compte des gabarits existants actuellement sur la commune.

En zone A*, les hauteurs pour les constructions à usage agricole sont limitées à 12 mètres. En zone N3, la hauteur est limitée à 13 mètres au faitage. Cela permet de prendre en compte une situation existante (clinique d'Yvette).

Ces règles n'auront pas d'impact sur le vol des oiseaux, notamment des oiseaux migrateurs. Elles sont néanmoins suffisantes pour permettre les opérations de renouvellement urbain sur les sites qui se présentent comme des opportunités.

L'incidence est neutre, les hauteurs sont inchangées par rapport au POS : elles restent limitées à des formes urbaines traditionnelles de village.

5.11 Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

L'article 11 a été rédigé pour permettre la réalisation d'architecture bioclimatique. Ainsi pourront être aménagés des toitures végétalisées ou intégrant des dispositifs permettant de produire de l'énergie renouvelable.

En ce qui concerne les clôtures, en limites séparatives les clôtures végétales seront imposées, afin de permettre le passage des espèces animales intéressantes sur le plan de la biodiversité.

L'incidence est positive sur le plan de la biodiversité, de la qualité de l'air et du confort des constructions (qualité de vie des habitants).

5.12 Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places exigé reste important (2/logement), car la commune se situe loin des transports en commun, et de fait, la voiture reste le mode de transport principal. Toutefois, la présence de places de stationnement à la parcelle permet d'éviter aux pouvoirs publics de réaliser des stationnements collectifs trop souvent imperméabilisant sur des surfaces importantes. Des petites poches de stationnement fractionnées à la parcelle sont moins déstabilisantes en termes de gestion des eaux pluviales.

L'impact est mitigé sur l'environnement.

5.13 Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans les zones U, le PLU définit un pourcentage d'espaces libres de toute construction qui doit être conservé en espace de pleine terre : il est de 50% dans toutes les zones U, sauf en zone UV*, (secteurs de projet), pour permettre une densification plus importante. La proportion d'arbres à haute tige à planter a été fixée à un arbre pour 200 m² de terrain libre de construction.

Par ailleurs, des règles précises ont été fixées pour la protection des espaces identifiés comme espaces paysager protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : contrôle des coupes et abattages d'arbres, maintien d'un caractère naturel...

Des recommandations sur les plantations sont données et précisent que l'emploi d'essences locales ou régionales doit être privilégié, ceci afin de préserver la biodiversité à l'échelle du territoire communal.

Pour les aires de stationnement, les traitements favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront privilégiés.

Dans l'ensemble, l'article 13 répond convenablement aux enjeux environnementaux de gestion des eaux pluviales, lutte contre les pollutions atmosphériques, et de valorisation du cadre de vie en général.

5.14 Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Dans les zones U (hormis les zones de projet UV* et AUV), les COS sont maintenus, cela afin de renforcer la protection des caractéristiques des différents quartiers. En effet, ils peuvent jouer une fonction de régulation de la densité qui reste un outil intéressant et adapté à ce type de forme urbaine.

Dans les zones de projet (UV* et AUV), les COS ont été supprimés. Les dispositions figurant dans les OAP et notamment le nombre de logements attendu pour chacune assure la maîtrise de la densification.

5.15 Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article, issu des lois Grenelle, permet d'imposer une meilleure prise en compte des questions de performances énergétiques dans les constructions. Le PLU incite à la limitation des consommations énergétiques à travers deux règles :

- « L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances
- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, et notamment la pente de toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. »

L'impact est positif sur l'environnement.

5.16 Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article, issu des lois Grenelle, n'est pas réglementé, car il s'agit d'une petite commune qui ne fait pas pour l'instant l'objet d'un développement numérique spécifique.

6. Evaluation des ER, EBC et espaces paysagers

6.1. Les Emplacements Réservés

Le PLU de Vieille-Eglise-en-Yvelines ne désigne aucun emplacement réservé au titre de l'art. L. 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

6.2. Les Espaces Boisés Classés

La commune de Vieille-Eglise-en-Yvelines dispose d'une grande part d'Espace Boisés Classés (EBC), notamment sur l'ensemble du massif protégé au titre de la forêt de protection. L'intégralité des EBC présents dans le POS a été reportée dans le PLU, sauf quelques EBC en zone urbaine qui ont été classés en espaces paysagers remarquable au vu de leurs caractéristiques. Par ailleurs, le classement en forêt de protection a engendré l'instauration d'EBC supplémentaires par rapport au POS.

Tous les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité. Au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit pour les boisements en EBC.

Ils recouvrent :

- La forêt domaniale qui fait par ailleurs l'objet d'une servitude de protection
- Les espaces boisés en espace agricole

Le classement en espace boisé classé garantit de manière stricte leur maintien et leur pérennité.

6.3. Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers remarquables délimités au titre de l'art. L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont des parcs et jardins, parfois également des haies méritant d'être intégrés dans la trame végétalisée de la ville. Ils se situent essentiellement au nord du village, même si on en retrouve un peu au sud, et autour de la zone UE. Leur classement permet de conforter certains éléments en tant que support de trame verte. Ceci aura donc un impact positif sur les corridors écologiques, mais aussi sur le cadre de vie.

6.4. Les secteur et espaces contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R. 123-11 i du Code de l'Urbanisme

Ce dispositif a permis d'identifier sur le plan de zonage deux corridors écologiques, déjà identifiés dans le cadre de la charte du Parc. Ces corridors participent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

IV. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES SUR LES SITES NATURA 2000

Cette évaluation est présentée de manière séparée pour faciliter la lecture et l'appréciation des enjeux liés directement au site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » [classée ZPS] pour la directive oiseaux. Il est fait référence aux éléments ci-dessous dans l'évaluation environnementale générale.

Les éléments de nature en milieu urbain sont pris en compte au titre de la nature ordinaire, dans les parcs, jardins et cœurs d'îlots, et non pas au titre d'une nature « spécifique ».

1. Classement de la zone et articles du règlement

L'ensemble du site Natura 2000 a été classé en zone naturelle (N). Le zonage N « strict » et les EBC interdisent toutes les constructions. Le règlement spécifique n'autorise que les installations strictement nécessaires à l'activité et à la gestion de certains sites, ce qui permet de préserver la zone Natura 2000 du « Massif de Rambouillet et zones humides proches ».

2. Projets d'aménagement

Aucun des projets d'aménagement n'est susceptible d'avoir une conséquence néfaste sur l'environnement immédiat ou lointain du site Natura 2000 présent dans la commune. Les cinq projets d'aménagements (OAP), dont l'évaluation environnementale précise est mentionnée ci-avant, ne concernent pas le secteur géographique du site Natura 2000 localisé à l'ouest et au sud-est du territoire communal.

3. Estimation des impacts directs et indirects

La ZPS constitue un écosystème particulièrement riche et sensible, en particulier pour l'avifaune qui s'y développe. Elle joue aussi un rôle majeur au niveau hydraulique et hydrogéologique et par l'intérêt paysager que représente ce secteur pour le village de Vieille-Eglise-en-Yvelines.

L'intégralité du site Natura 2000 a été classée en zone N à protection forte. De plus il se trouve relativement éloigné des zones urbaines. La seule zone urbaine proche du site est une zone UH2, aux possibilités limitées, et qui en plus se trouve contrainte par la présence de la lisière du massif forestier.

Par ailleurs, la commune a souhaité préserver le corridor entre les deux parties du site Natura 2000, avec un classement en zone N ou en secteurs N1 ou N3, pour prendre en compte l'urbanisation existante.

Les impacts indirects sont très limités : le seul impact potentiel est une fréquentation plus importante du site, de par le renforcement du maillage de circulations douces à l'échelle du territoire communal.

Le PLU s'attache clairement à préserver cette zone écologique par l'absence de projet à proximité directe et par une maîtrise du ruissellement des eaux pluviales.

V. MESURES D'ÉVITEMENT, CORRECTRICES, VOIRE COMPENSATOIRES

Les mesures compensatoires visent à réduire les incidences négatives des options d'urbanisme. Ainsi, elles sont envisageables lorsqu'un effet dommageable ne peut être suffisamment réduit ou lorsque les dommages causés sont irréversibles. Les mesures compensatoires du PLU sont liées à des actions ayant un impact négatif sur l'environnement. Elles caractérisent les mesures envisagées dans le but de réduire, éviter et éventuellement compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU.

Selon la circulaire UHC/PA2 n°2006-16 du 06 mars 2006 relative à l'évaluation des incidences de certains documents d'urbanisme sur l'environnement : « l'évaluation environnementale figure dans le rapport de présentation du document d'urbanisme [...] Le rapport de présentation devra comporter les éléments suivants : [...]

- *Une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur l'environnement et le rappel que ce document fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.*
- *Il convient d'aborder de prévoir les mesures permettant d'éviter ou de réduire les conséquences dommageables sur l'environnement de la mise en œuvre du document, le recours aux mesures compensatoires ne devant être que supplétif et non systématique.*
- *Les mesures compensatoires éventuelles peuvent résulter du projet lui-même. Elles ne peuvent être envisagées que dans les domaines que réglemente le document d'urbanisme, et non dans d'autres domaines, tels que la production agricole ou forestière ;*

[...] »

Les mesures d'évitement ou de réduction des impacts mitigés du projet ont été intégrées dans la réflexion, lors de la traduction du PADD dans le règlement et le zonage. En effet, il a été identifié la traduction réglementaire la plus adaptée, permettant d'éviter ou de réduire les impacts mitigés identifiés dans le cadre de l'évaluation du PADD et des OAP.

Impacts mitigés	Mesures prises
Une fréquentation plus importante du territoire, ce qui aura des impacts sur la qualité de l'air notamment	L'impact est minime : en effet, il s'agit seulement de conforter une activité déjà existante (vente directe à la ferme) et autoriser la construction de 1 ou 2 gîtes ruraux, ce qui est très restreint. Aucune mesure n'est prise, car l'impact est très limité.
Une pression sur les réseaux (eau potable, assainissement..),	Vérifier la capacité des réseaux et de la SStep : la SStep a une capacité de 1000eqH, or la commune a un objectif de 870-930 habitants, ce qui fait que la capacité de la SStep est suffisante pour accueillir l'urbanisation nouvelle.
L'extension modérée de la clinique d'Yveline.	Les droits à construire sont reportés à l'opposé de l'espace boisé, limitant les

	impacts sur la forêt.
L'implantation de hangars agricoles	Le règlement ne les autorise qu'en zone A* qui correspond à deux sites. Il précise qu'ils doivent être nécessaires à l'activité agricole.
La valorisation du potentiel touristique, notamment dans la forêt de Rambouillet, va engendrer une fréquentation touristique plus importante, qui pourrait nuire au site Natura 2000.	L'impact est minime : en effet, il s'agit de développer des liaisons douces, mais en aucun cas de créer un tourisme de masse. Aucune mesure n'est prise, car l'impact est très limité.
La construction de quelques nouveaux logements dans les quartiers d'habitat diffus ne devra pas se faire au détriment des espaces de coeurs d'îlots.	Les règles définies à l'article 13 permettent de conserver un certain pourcentage d'espaces verts. Par ailleurs, certains espaces remarquables en milieu urbain ont été identifiés en espaces paysagers remarquables.
La seule construction sur la parcelle à l'ouest du site de l'OAP 5 est, proportionnellement au site de projet, assez consommatrice d'espace.	Le nombre global de constructions sur le site (défini dans l'OAP) permet de contrebalancer cette consommation d'espace.

Les perspectives d'évolution de l'environnement des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

Les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan sont énumérées dans le tableau ci-dessus. Il faut rappeler que les perspectives d'évolution de Vieille-Eglise sont modestes, le plan de Parc encadrant de manière forte l'évolution urbaine. Les perspectives d'évolution démographique sont également très limitées, ne visant qu'à assurer un renouvellement de population et contrecarrer le fort vieillissement de la population. Pour cela, le PLU permet l'implantation d'un nombre limité de constructions nouvelles de taille et de typologie diversifiées à l'intérieur du périmètre urbain ou en limite pour l'un d'entre eux, encadré par des OAP, afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages.

Aussi, au vu des objectifs très limités du PLU, il ne peut être évoqué de « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ». Seule l'augmentation du périmètre constructible dans les zones A* à la demande de l'Etat et de la Chambre d'agriculture est susceptible d'impacter l'environnement, bien que le reste des zones A soient protégées, ce qui limite l'impact environnemental. Pour ces deux zones (La Quoiqueterie et les Erables), les perspectives d'évolution conduisent à imaginer de nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre de ces zones, ce qui se traduira par une diminution des espaces de pleine terre, en l'occurrence, des zones agricoles cultivées.

VI. METHODE D’EVALUATION

L’évaluation environnementale du plan local d’urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens qu’elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l’environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l’élaboration du document, c’est également un outil d’aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l’évolution de l’environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L’évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d’environnement, Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l’évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- consommation d’espace et biodiversité,
- paysages et patrimoines bâtis,
- qualité de l’air et consommation d’énergie,
- ressources en eau,
- risques naturels, technologiques et nuisances sonores,
- gestion des déchets.

L’évaluation environnementale du PLU de Vieille-Eglise-en-Yvelines prend en compte l’analyse de l’état initial de l’environnement comme l’état actuel de la commune à l’instant « t », avant d’y appliquer, d’une façon prospective, l’ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux et notamment l’impact sur les sites Natura 2000.

Au regard des enjeux environnementaux et du site Natura 2000 ont été analysés les orientations du PADD, du plan de zonage et du règlement, mais également l’évaluation des orientations d’aménagement et de programmation.

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l’environnement s’inscrit dans le cadre de textes législatifs et réglementaires en vigueur et s’inspire de la méthodologie appliquée dans les services de l’Etat. Elle est fondée sur des visites de terrain, sur la consultation de divers services administratifs dont ceux de la DRIEE et du service environnement de la DDT. Elle fait également appel à des ouvrages et études spécifiques.

VII. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Au plus tard, à l'expiration d'un délai de **six ans** à compter de la délibération approuvant l'élaboration du PLU, une analyse des résultats de son application, notamment au point de vue environnemental et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme.

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Un suivi régulier de la mise en œuvre du PLU sera réalisé.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement sont ici pris en compte, tels que la protection des corridors écologiques, la protection des zones humides.

Le suivi d'indicateurs ou de prescriptions en matière d'environnement

Ressources écologiques

- Evolution des espèces protégées présentes dans les zones Natura 2000 : suivi des populations des espèces protégées présentes sur le territoire communal. **Le** suivi du site Natura 2000 ne pourra être effectif que s'il est prévu dans le cadre de l'animation du site dont la structure n'a pas encore été désignée à ce jour
- Evolution de la biodiversité plus ordinaire, mais constitutive de la trame verte à travers la surface des espaces verts, le nombre d'arbres d'alignements et d'arbustes (m²)

Economie de l'espace

- Evolution de l'emprise au sol des constructions en zone N (notamment zones situées à proximité de la zone Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches »)

- Evolution de la surface agricole utile : cela permettra de suivre les ressources naturelles de la commune et l'étalement urbain

Eau potable et énergie

- Part des logements ayant recours aux énergies renouvelables (bois énergie, solaire, géothermie, etc.)
- Evolution du nombre moyen de m³ d'eau potable distribué par habitant
- Suivi des consommations d'électricité

Transports et déplacement

- Linéaire de pistes cyclables
- Comptage routiers, notamment sur la RD 73 en traversée du village et sur la route d'Auffargis

Qualité de l'air et qualité de l'eau

- Indice moyen et pics de pollutions (AirParif)
- Indice de qualité de l'eau

Gestion des déchets

- Part de déchets triés et poids des déchets résiduels collectés par habitant.