

### Tableau de calcul de l'objectif démographique

	Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii				
	1990	1999	2012	Population stable	Hausse de la population			
				0%	10%	13%	15%	
<b>LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES</b>								
A	Nombre d'habitants	471	526	623	623	685	704	716
B	Résidences principales occupées (base de référence - INSEE 2012)	157	190	241				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	3,00	2,80	2,60		2,60		
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / C) - B				-1			
P	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A/C)				-1	23	30	35

Tableau théorique de projections démographiques

Le tableau ci-dessus permet de définir l'ambition démographique communale. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, depuis 1990, la taille moyenne des ménages a évolué et diminué en passant de 3 personnes à 2,6 personnes entre 1990 et 2012. Bien que ce phénomène soit en diminution constante depuis plusieurs décennies, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2.6 d'ici une quinzaine d'années au regard de l'équilibre qui sera créé entre le départ des populations vieillissantes du territoire et l'arrivée de ménages composés de familles. Ce phénomène n'entraîne pas de besoin de construction pour maintenir la population actuelle au même niveau en 2030. Le point mort est ainsi négatif et s'élève à -1 logement.

Le projet communal vise une hausse de la population de 1.3% par an.

Cet objectif nécessite la construction d'environ 30 nouveaux logements.

### Définir l'implantation du parc de logement selon le principe de moindre impact

La commune a pour volonté que cette future résidentialisation soit intégrée dans le tissu fonctionnel existant et ne constitue pas une enclave isolée. Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible d'importance sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des équipements et services de transport.

Ainsi, afin de déterminer la localisation de la nouvelle offre de logement sur le territoire il est analysé les potentialités de renouvellement du parc de logement sur lui-même.

#### 1. Analyse du renouvellement du parc de logement sur lui-même

Pour répondre à ce besoin, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution du parc de logements sur lui-même et d'établir des hypothèses sur la transformation éventuelle du parc de logement vacants et de résidences secondaires à l'horizon des 15 prochaines années.

Pour produire cette analyse, les données INSEE sont étudiées et des projections théoriques sont établies.

Les données INSEE de 2012 font état de la présence de 15 logements vacants sur la commune, soit une représentativité de 5.8% du parc du logement. La moyenne des trois périodes censitaires (données non régulières sur la commune) fait état d'un taux de 6.1%. Bien que la moyenne rencontrée sur le territoire national soit de 6.1%, la part estimée de

logements vacants pour les 10 prochaines années est de 5%. Il est envisagé que 25% de ces logements vacants soient transformés en résidences principales. La part de logement vacant à inclure dans l'objectif est de 4 logements d'ici à 2030.

Les données INSEE de 2012 font état de la présence de 15 résidences secondaires sur la commune, soit une représentativité de 5.8% du parc du logement. La moyenne rencontrée sur le territoire national est de 9.8%. Les données étant déjà très faibles sur la commune il est estimé que la part des résidences secondaires n'évoluera que très faiblement d'ici les 15 prochaines années et restera à hauteur de 3%. La part des résidences secondaires à inclure dans l'objectif est de 1 logement d'ici à 2030.

Le renouvellement du parc de logement sur lui-même au travers des hypothèses d'évolution des logements vacants et secondaires fait état de la possible transformation de 5 logements.

G	Estimation du nombre de résidences principales occupées en 2030	240	254	271	278
<b>LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES LOGEMENTS VACANTS</b>					
H	Nombre de logements vacants (base de référence - INSEE 2012)	12	11	15	
I	Part des logements vacants en % (base de référence - INSEE 2012)	7,10%	5,47%	5,86%	
J	Estimation du nombre de logement vacant si part à 5% en 2030			12,6	13,9
K	Nombre de logements vacants à soustraire de l'objectif de production en logements (25% du parc des logements vacants peut être transformé en résidence principale)			3	3
<b>LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES RESIDENCES SECONDAIRES</b>					
K	Nombre de résidences secondaires (base de référence - INSEE 2012)	31	24	15	
L	Part des résidences secondaires en % (base de référence - INSEE 2012)	16,49%	11,21%	5,86%	
M	Estimation du nombre de résidences secondaires si part à 3% en 2030			7	8
N	Nombre de résidences secondaires à soustraire de l'objectif de production en logements (15% du parc des résidences secondaires peut être transformé en résidence principale)			1	1
O	<b>LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIÉ À LA PRISE EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT SUR LUI-MÊME (POINT MORT)</b>			<b>-6</b>	<b>18</b>

Tableau théorique de projections démographiques

↳ Dans le cadre du calcul théorique établi, le besoin n'est plus de 30 logements mais de 25 logements après prise en compte du renouvellement du parc sur lui-même.

## 2. Analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour répondre à ce besoin, l'étude des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine est également nécessaire. Ces secteurs doivent toutefois répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, prise en compte des risques... Afin de déterminer le besoin en nouveau logement et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, les élus souhaitent analyser l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire.

**Les projets existants.** Aucun projet récemment réalisé ou en cours n'a été inventorié sur le territoire communal.

Les projets existants ne représentent aucun équivalent logement.

**Les changements de destination potentiels.** Le territoire présente quelques opportunités de reconversion de bâtiments anciennement agricole. Ainsi on comptabilise un corps de ferme pouvant accueillir du logement dans les emprises de ses bâtiments, au niveau du hameau du Bléry. Ce potentiel de requalification est estimé à 1 équivalent-logement.

On compte aussi sur la commune au niveau de la Belle-Côte, une emprise aujourd'hui occupée par des poulaillers désaffectés. Au vu de son emprise et de la densité retenue (15 logts/ha), 9 équivalents logements théoriques pourraient y prendre place.



Les projets de requalification d'anciens bâtiments de ferme représentent potentiellement 10 équivalents logements.

Les possibilités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires...) ont été identifiées. Leur analyse fait état de quelques possibilités, notamment au niveau des parties agglomérées du bourg, de la Belle-Côte et de Bléry.

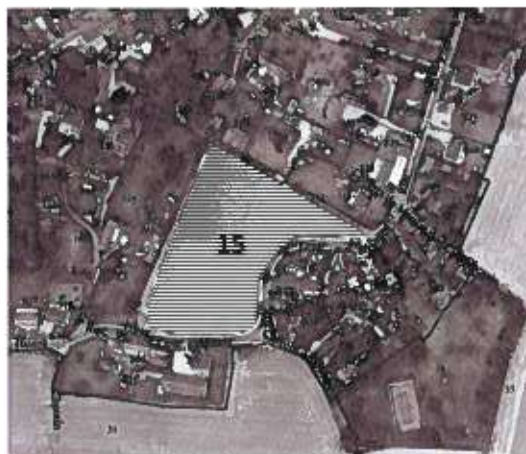
Les dents creuses représentent un potentiel de 9 équivalents logements (application d'une densité moyenne de 12 logements /ha).



Les secteurs de projet. Certaines emprises ne peuvent, de par leur surface et configuration être considérée comme des dents creuses. Il s'agit davantage de secteurs de projets situés en continuité directe du bâti en les bordant directement par l'un de leur bord. Le bourg, comme la Belle-Côte comportent cette configuration de secteurs de projet qui a été incluse dans la réflexion car participant de par sa situation à une moindre consommation des espaces agricoles périphériques. Ces emprises représentent respectivement un potentiel d'environ 31 équivalents logements (application d'une densité moyenne de 15 logements par hectare).

Les secteurs de projet représentent un potentiel de 31 équivalents logements.





↳ La requalification des corps de ferme et secteur de reconversion (10), le tissu urbain actuel (9), les secteurs de projet (26), permettent largement de réaliser l'objectif affiché (45 logements potentiels au total).

	Dents creuses	Secteur de reconversion	Secteur de projets	Total
<i>Nombre de logements</i>	9 logements	10 logements	31 logements	50 logements

Objectif de croissance démographique : traduction en nombre de logements corrigés après analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour atteindre l'objectif démographique fixé, soit la réalisation nécessaire de 25 logements, le PLU de la commune doit prévoir les zones d'accueil de ces logements. Toutefois ces nouveaux logements ne prennent pas nécessairement place sur des zones d'extension de l'urbanisation situées en dehors des limites bâties sur des espaces aujourd'hui agricoles ou naturels.

Dans le cadre de l'application du contexte législatif visant à diminuer l'impact de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturels, l'analyse des potentialités de renouvellement urbain a permis de conclure à l'état des lieux suivants :

- Le tissu urbain actuel dispose encore de possibilités de nouvelles constructions identifiées au nombre de 9 (dents creuses),
- Certains bâtiments existants et leur emprise n'ayant plus de fonction agricole peuvent connaître une mutation en logements (au nombre de 10),
- Certains secteurs de projets proches du bâti représentent un potentiel de 31 équivalents logements.

↳ Dans le cadre du calcul théorique établi, les 25 logements à réaliser peuvent largement prendre place au sein du tissu urbanisé sans nécessiter la définition d'extensions périphériques.

### Synthèse de l'offre de logements générée

L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements en zone urbaine est synthétisé dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de 50 logements supplémentaires. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de

l'ensemble des possibilités existantes, à savoir : l'ensemble des dents creuses se libère, les projets de requalification du corps de ferme sont réalisés dans le cadre du présent projet de PLU, via l'application d'une densité moyenne de 12 logements par hectare pour les dents creuses et 15 logements par hectare pour les secteurs de projet de plus vaste emprise. Il est à noter que cette hypothèse haute n'a donc pas tenu compte d'une éventuelle rétention foncière de certains propriétaires, notamment pour les emprises situées au cœur des parties actuellement urbanisées (dents creuses). Les données suivantes sont donc les données brutes et liées à l'hypothèse haute.

↳ Il est également à noter que la commune n'a pas uniquement défini un projet de résidentialisation mais a souhaité faire de son projet territoire une réflexion globale incluant des espaces de vie, de rencontre et des espaces paysagers. La définition théorique du potentiel de logement inclut une majeure partie de l'objectif de logement au sein de zones de projet. Or ces zones de projet ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation aussi simple et importante. Certains aménagements (accès, stationnement...) et principes d'aménagement (espaces verts, de jeux...) doivent être intégrés aux réflexions et vont minimiser les potentialités d'accueil en termes de logement. Par ailleurs, sur la Belle-Côte, les emprises de dents creuses, les emprises des anciens poulaillers et le secteur de projet forment un ensemble et une échelle globale sur laquelle il convient de réfléchir de façon groupée et cohérente.

Une hypothèse plus modérée et réaliste doit ainsi être définie et porte la synthèse de l'offre générée par le PLU à la situation suivante

	Dents creuses (bourg et Bléry)	Secteur de reconversion (Bléry)	Secteur de projets (bourg et belle Côte dans son ensemble)	Total
<i>Nombre de logements</i>	5 logements	1 logement	35 logements	41 logements



## Le projet politique

### Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1-1 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil communautaire, lors d'un débat, le 24 février 2016.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail à l'échelle de la commission urbanisme et avec les personnes publiques associées. Ces réunions étaient destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser. Ces objectifs ont ensuite été présentés au conseil municipal et à la population.

Ces réunions de travail ont donc permis d'aborder la question des transports, la question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'environnement et des continuités écologiques mais également les questions d'habitat. Ainsi les approches thématiques et l'identification des projets (politique d'habitat, d'équipements, maintien économique, préservation du cadre de vie, de l'environnement et du paysage par exemples) ont permis aux élus de se positionner sur certains axes d'orientations des grandes politiques d'aménagement.

Il est à noter que cette même méthodologie a été employée à l'échelle des 7 autres communes afin de bénéficier d'une vision cohérente et de pouvoir identifier les synergies entre communes voisines comme à l'échelle de la CCPL. Les PADD des 8 communes ont notamment fait l'objet d'une présentation conjointe aux Personnes Publiques Associées.

**En matière d'urbanisme et d'habitat**, les réponses de la commune mettent en avant la volonté de cohérence des choix d'urbanisation pour le futur en matière de forme urbaine, de choix de localisation, d'intégration à la vie locale et de concordance avec les besoins (équipements, réseaux...).

- La commune souhaite avant tout maîtriser le développement de son territoire pour éviter un apport massif de nouvelles constructions pouvant mettre en péril l'équilibre communal. L'apport d'une nouvelle population pour dynamiser son territoire et enrayer le phénomène de vieillissement de la population est toutefois nécessaire pour la commune. Les élus se fixent pour objectif de garder la maîtrise de l'extension urbaine en ouvrant à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins identifiés. La commune prend le parti au travers de son PLU de permettre l'arrivée d'environ 80 nouveaux habitants d'ici les quinze prochaines années, nécessitant après prise en compte du desserrement de la population et du point mort la production d'une trentaine de logements.
- Cet objectif signifie qu'un choix doit être effectué en matière d'implantation résidentielle. Les prescriptions supra-communales en matière de limitation de l'étalement urbain s'imposant au territoire doivent faire l'objet de respect et de conformité :

- L'urbanisation va être concentrée dans les entités urbaines principales, à savoir sur le bourg, la Belle-Côte et Bléry dans les parties actuellement urbanisées principalement afin de favoriser la limitation de l'étalement et la consommation foncière de terres agricoles ou naturelles de qualité. Afin de limiter les implantations résidentielles en dehors de l'enveloppe urbaine dense sur des secteurs agricoles ou naturels, il est ainsi donné la priorité aux emprises de renouvellement urbain : dents creuses, requalification de bâtiments anciennement agricoles... D'autre part, l'application de ce principe signifie que les secteurs isolés et écarts d'urbanisation existants à l'heure actuelle sur la commune doivent faire l'objet d'encadrement strict afin d'éviter toute nouvelle extension spatiale sur les zones agricoles et ou naturelles. Il est ainsi fait le choix d'un maintien de l'existant des enveloppes urbaines des entités principales du territoire.
- Ce principe de maintien des enveloppes urbaines principales signifie d'autre part que des choix sont effectués en matière de possibilités de développement :
  - Certaines des zones initialement définies comme secteur d'urbanisation à long terme sur la commune ne sont pas reconduites dans le présent PLU. La zone NA définie sur le cœur de bourg ne fait ainsi pas l'objet de reconduction dans le cadre du PLU. Les possibilités de renouvellement urbain étant suffisantes pour accueillir le nouveau parc de logement, les capacités et le fonctionnement de la STEP étant au jour d'aujourd'hui fragile, il a été retenu de développer le territoire de façon maîtrisée et prudente, soit de cantonner les possibilités d'urbanisation aux seuls comblements du tissu bâti sans définition d'extension de l'urbanisation. Toutefois, ce secteur constitue un secteur opportun pour la poursuite de l'urbanisation à plus long terme. Sans préjuger des choix futurs, ce secteur du bourg constitue une direction d'urbanisation pertinente car elle permet d'une part d'asseoir et de conforter le tissu bâti du bourg en renforçant son rôle de centralité lié à la présence des équipements, et d'autre part de retenir un secteur de moindre impact en extension de l'urbanisation (non consommation d'espaces agricoles et non rapprochement avec les exploitations en place, non développement d'une urbanisation à proximité des axes de circulation majeurs, absence de risques particuliers, éloignement de la voie ferrée, projet d'ensemble pouvant favoriser l'utilisation d'accès existant et à recréer pour favoriser un maillage des circulations, rapprochement avec les équipements structurants du village.



*Schéma de synthèse des possibilités de développement en extension sur le bourg*



- Cela signifie également qu'il est fait le choix de cantonner à l'existant certains secteurs moins denses en matière d'habitat, plus éloignés de ces pôles agglomérés et développant des caractéristiques plus rurales qu'urbaines. Les secteurs du Poirier Godard, de la Fontaines aux abbés ou encore certaines habitations isolées situées en limite avec Bréval ne sont pas ainsi amenées à connaître de développement dans le cadre du présent PLU (uniquement des extensions liées à l'existant).
- Pour maintenir une **offre d'habitat** répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent définir une typologie de logement plus variée afin de prendre en compte les parcours résidentiels des ménages (les besoins des jeunes, des actifs, des personnes âgées...). Afin d'attirer les jeunes couples notamment, outre, l'opportunité de créer du logement en accession, l'équipe municipale souhaite développer le logement locatif à caractère aidé sur le territoire.

**En matière d'équipements et d'économie**, la commune conçoit son projet de développement comme une réponse globale. En effet, bien que la vocation du territoire soit essentiellement résidentielle, les élus souhaitent également favoriser le maintien d'équipements et d'une petite vie économique et sociale qui participent à l'attractivité et au dynamisme du territoire.

- Pour maintenir l'attractivité du territoire, les élus souhaitent favoriser une réflexion plus globale, permettant de repenser le lien entre urbanisation, équipements de proximité et lien social. La commune cherche, à son échelle, à permettre à ses habitants de pouvoir mieux se rencontrer et échanger.
  - Il s'agit ainsi de favoriser certains aménagements ayant vocation à favoriser la rencontre des habitants. Il est notamment évoqué la nécessité de développer la mise en place de ce type de lieu (type parc, aire de jeux...) au niveau de la belle-Côte afin d'équiper le hameau de ce type d'emprise aujourd'hui inexistante et de favoriser le maintien et le fonctionnement des assistantes maternelles bien représentées sur le hameau. Cette orientations s'entendent également comme devant valoriser certains lieux plus emblématiques tels que la mairie ou les pourtours de l'église.
- Le développement économique n'est pas une priorité pour la commune. Cette compétence est intercommunale.
  - Toutefois, la commune peut dans son projet de PLU, **maintenir les structures économiques existantes** (cas sur Bléry) afin de favoriser leur ancrage local et encourager leur développement, mais également favoriser la venue éventuelle de commerces et services de proximité non nuisants aux abords de l'habitat. Dans cette même optique de générer du lien social entre habitants et entre générations différentes, les élus souhaitent au travers de leur projet encourager l'ensemble des initiatives pouvant permettre de créer des conditions d'échanges et de rencontre. Ainsi, en lien avec le tissu associatif local et les structures scolaires et parascolaires existantes, il est recherché une meilleure valorisation des initiatives privées en matière de travaux artistiques et créatifs et une synergie plus importante avec les initiatives portées par l'école ou les associations locales. Cette recherche de lien social peut également être initiée et développée au travers de réflexions favorisant une meilleure information et valorisation des circuits courts agricoles (il s'agit ici d'encourager toute initiative favorisant les ventes directes de produits de la ferme par exemple) ou encore en incitant au développement des commerces ambulants et des petits marchés de produits locaux sur le territoire. Le PLU bien que n'ayant aucune prise sur ce type d'initiatives, souhaite ici rappeler



au travers du projet politique des élus, l'importance de maintenir ce type de structure pour favoriser la vitalité d'un territoire rural et répondre aux besoins des personnes plus âgées du territoire afin d'éviter leurs fuites systématiques vers les pôles très urbains.

- L'agriculture est encore bien présente sur le sol communal et essentiellement céréalière. Le bon fonctionnement et la pérennité de l'activité sont ainsi des objectifs des élus. Il s'agit de permettre le développement de ces activités tout en évitant de créer des sources de nuisances au voisinage des zones habitées. Comme précédemment indiqué, la commune souhaite encourager les circuits courts (vente à la ferme, produits locaux) afin de contribuer au développement de ces initiatives et de leur viabilité, elle souhaite pouvoir informer les consommateurs de l'existence des démarches de ce type engagées sur le territoire intercommunal.
- La prise en compte des communications numériques est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle départementale et/ou nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.
- En matière d'offre de loisirs, ce point a fait l'objet de travaux et d'échanges entre les communes de la CCPL afin de rendre concordants les objectifs et leur traduction. La majorité des élus indique ainsi que l'offre est aujourd'hui existante mais manque de structuration. Il s'agit de :
  - Mieux mettre en avant et protéger les circuits existants entre hameaux et zones de vie des villages mais également entre communes voisines afin de contribuer à créer des itinéraires de promenades continus et cohérents. Ces cheminements existants doivent ainsi faire l'objet de repérage et de protection afin d'éviter leur déstructuration progressive et le maintien de la fonction récréative sur les sols communaux. Ils doivent permettre de favoriser les zones de promenade sur les communes et vers les communes voisines. Ces cheminements ne peuvent toutefois qu'être peu utilisés pour les déplacements quotidiens au vu des distances à parcourir entre les différentes entités urbaines du territoire (et des zones dangereuses à parcourir sur certains tronçons).
  - Afin de favoriser une mise en commun et cohérence de ce maillage piéton et vélo pour les promeneurs, un travail de balisage de ces cheminements et de jalonnements par des panneaux d'information doit être entrepris sur ces différents circuits.



**En matière de cadre de vie et de paysage**, les élus souhaitent y travailler de manière importante. En effet, s'ils souhaitent respecter le contexte législatif œuvrant à une moindre consommation foncière des espaces agricoles et naturels par les projets d'urbanisation, ils souhaitent pouvoir maintenir les caractéristiques locales de la commune et préserver son identité rurale.

- La commune souhaite réaffirmer ses traits identitaires afin d'éviter une banalisation de son territoire.
  - Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite que le PLU puisse identifier les éléments du patrimoine bâti et/ou du patrimoine naturel appartenant au patrimoine local. Les corps de ferme, la statue de Saint-Pierre, la ferme des Tourelles... sont des exemples d'éléments particuliers sur lesquels les élus souhaitent que le PLU apporte une protection particulière.
  - La commune comporte la particularité de bénéficier de vues paysagères ouvertes globales sur la vallée de la Taupe notamment et à échelle plus fine sur l'église. Ces vues doivent ainsi être préservées des incidences de l'urbanisation. Il s'agit aussi pour les élus de gérer de façon qualitative les transitions paysagères entre le milieu bâti et le milieu agricole. Afin que ces dernières soient moins abruptes, les lisières paysagères doivent être végétalisées via un système de haies ou d'espaces jardinés.
- Les élus rappellent leur souhait d'avoir un règlement favorisant l'harmonie générale des constructions et s'inspirant de l'architecture ancienne afin que les nouvelles architectures des constructions ne soient pas déconnectées de l'aspect du tissu bâti existant.
- Enfin, la qualité du paysage actuelle est induite par la forte présence rurale et agricole. Les élus souhaitent donc que leur projet se réfère à cette activité majeure du territoire et permette sa protection, son maintien, et son développement sur le sol communal.

**En matière d'environnement**, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme une bonne prise en compte de la problématique de concurrence de l'espace et de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques. Les élus ont souhaité faire ressortir au travers de leur projet :

- La moindre consommation sur les espaces agricoles et naturels. L'ensemble des orientations qualitatives définies précédemment (priorité donnée aux espaces de renouvellement urbain, non développement des hameaux éloignés et des écarts d'urbanisation constitués, maintien des espaces de ressources agricoles...) s'accompagnent d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des élus indiquent ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années. La commune possédait un POS qui ouvrait un potentiel d'environ 5 hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation résidentielle. Depuis les 10 dernières années, le bilan de la consommation foncière fait état au global d'un prélèvement d'environ 1.4 hectare pour six projets d'habitat. Ces prélèvements ont concerné principalement (à hauteur de 43%) des emprises situées dans l'enveloppe bâtie existante. Toutefois ils se sont caractérisés par une densité assez faible, avoisinant un peu plus de 8 logements par hectare. Le PLU se fixe quant à lui des objectifs répondant aux besoins. Ainsi, le projet de PLU tient compte des

possibilités existantes au travers des logements vacants, des dents creuses, des requalifications des anciens bâtiments agricoles avant d'ouvrir une zone d'extension urbaine et afin que la surface de celle-ci corresponde aux besoins. Le PLU a ainsi permis d'inverser la logique précédente. Aujourd'hui l'objectif est de permettre que les logements projetés soient réalisés sur des surfaces de renouvellement urbain et selon une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit plus de 2 fois supérieure à la densité constatée ces dix dernières années) cette densité bien que faible au regard des tendances constatées dans les franges parisiennes est liée notamment à la prise en compte de l'état des capacités de la STEP.

- L'apport de biodiversité au sein du tissu urbain. La commune ne souhaite pas que le développement de l'urbanisation projeté soit synonyme de dénaturation du contexte rural. Elle souhaite ainsi préserver les points d'attractivité résidentielle qui sont aujourd'hui recherchés par les habitants : le maintien d'espaces jardinés à la campagne. Cet objectif passe par le maintien d'espace de respiration, soit de zone non constructible au sein des secteurs bâtis denses du bourg et de la Belle-Côte, par le maintien d'une certaine biodiversité urbaine en maintenant des espaces jardinés dans les surfaces constructibles et en œuvrant à la qualité de cette biodiversité urbaine via des prescriptions liées à l'utilisation d'essences locales par exemple.
- La préservation de la trame verte et bleue. Le patrimoine naturel, notamment arboré est présent sur le territoire communal et participe à son identité. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent. Ces milieux méritent d'être conservés. À ce titre, les élus souhaitent :
  - Affirmer la protection des grands espaces boisés et des emprises arborées présentes au Nord du territoire aux abords de la forêt de Rosny (site d'intérêt européen lié à Natura 2000) et le long de la vallée aux Peines afin de les préserver de toute construction et défrichement. Cette préservation à long terme permettra de garantir le maintien des spécificités naturelles et paysagères du territoire.
  - Affirmer la protection des emprises participant au fonctionnement hydraulique local et notamment les mares, fossés... Cette préservation ne peut être utile qu'en lien avec une politique de gestion et d'entretien des milieux, notamment des emprises situées en limites communales avec Ménerville.
  - Inciter à la restauration des réseaux écologiques existants et fonctionnant à échelle intercommunale via une association fine de la profession agricole. Il s'agit ici de permettre une meilleure fonctionnalité des milieux et de permettre la circulation de la faune et de la flore en protégeant ces milieux existants et en incitant à la replantation sur le territoire.
  - Outre la gestion des milieux naturels à grande échelle, la commune souhaite également prendre en compte et protéger le petit patrimoine naturel (mares, fossés, vergers, petits bois...), ne bénéficiant aujourd'hui d'aucune mesure de protection. Les élus souhaitent ainsi que ces éléments de la mémoire locale, du paysage et de l'environnement soit identifiés dans le cadre du PLU pour être protégés.



- La préservation des ressources naturelles et la prise en compte des risques. Les élus souhaitent également affirmer dans leur projet politique leur volonté de prise en compte des risques. La commune est en effet contrainte par le phénomène de retrait-gonflement des argiles et a été confronté dans le passé à des zones de ruissellements sur Bléry. La commune souhaite définir des prescriptions strictes visant à éviter toute urbanisation dans ces zones de danger. Elle souhaite également pouvoir encourager les bonnes pratiques agricoles pour éviter les zones d'accumulation de l'eau et les ruissellements importants vers les zones urbanisées, et favoriser le bon entretien du rû de Bléry afin d'éviter tout risque d'inondation. Cette prise de conscience est toutefois collective et la commune souhaite que son projet permette également le maintien de surfaces perméables. La recherche du maintien du monde rural et des emprises jardinées doit également permettre de conserver des surfaces pour la gestion des eaux pluviales des particuliers.

**En matière de mobilité**, la commune souhaite tenir compte du contexte rural dans lequel elle se trouve et nécessitant une utilisation quotidienne de la voiture tout en incitant des réflexions à plus ou moins long terme sur d'autres pratiques et usages.

- Vis-à-vis de la circulation générale, les élus se fixent pour objectif général l'amélioration de la sécurité aux abords de la RD 110 et la RD 114. La commune est en effet traversée par de nombreux véhicules désireux de se diriger vers l'agglomération parisienne et souhaitant éviter le péage de Buchelay. Cette configuration engendre un trafic important, des vitesses de circulation fortes et des problématiques de sécurité routière. Les élus souhaitent au travers d'aménagements de sécurité routière améliorer cette situation. Le conseil départemental a quant à lui reconduit son projet de recalibrage de la Route départementale afin de permettre une meilleure cohérence du gabarit de la voie au trafic qu'elle supporte.
- En matière de gestion globale des déplacements, les élus souhaitent pouvoir, à leur échelle, favoriser les alternatives à la voiture individuelle, notamment au travers d'actions de sensibilisation et d'information de la population (il s'agit ici de favoriser en mairie l'utilisation de documentation satisfaisant sur les alternatives existantes (co-voiturage, auto-partage par exemples...) et notamment en matière de déplacements doux. Les élus ont cherché au travers de leur projet à développer des espaces de circulations douces (en terme de promenades au regard des distances à parcourir) entre les hameaux que comportent le territoire et le bourg. Il s'agit donc essentiellement au travers du PLU de permettre la protection et le maintien de la fonction récréative des cheminements existants. Plusieurs secteurs particuliers ont été identifiés et nécessitent l'intervention de la commune (sous forme d'aménagements paysagers plus valorisants ou d'information plus générale, notamment sur le bourg au niveau de la sente de la Prévôté (espace aujourd'hui enherbé et non distingué du reste des emprises attenantes, chemin de la Fontaine l'Alouette pour mieux valoriser l'accès au Moulin de la Taupe...).
- En matière de stationnement, les élus ont souligné leur volonté d'éviter l'encombrement du domaine public dans le cadre de nouvelle opération d'habitat. Par ailleurs, il est pointé un défaut certains dysfonctionnements aux abords des équipements que comporte la commune. C'est pourquoi les élus souhaitent améliorer cette offre et pouvoir sécuriser la circulation.



Les orientations retenues au PADD sont cohérentes avec les objectifs définis dans la délibération de prescription du PLU de la commune et permettront à cette dernière de définir les outils réglementaires et opérationnels lui permettant de répondre à ces objectifs.

Ainsi la commune affiche dans son PADD :

- Sa volonté de rééquilibrage du développement de l'urbanisation tout en affichant un objectif de moindre prélèvement sur les espaces agricoles et naturels de son territoire. Ses objectifs de croissance démographique restent modérés et adaptés à la morphologie et la taille de ma commune ainsi que son rôle dans le bassin de vie.
- Sa volonté de protection de son identité rurale au travers de son architecture, ses paysages et sa qualité de vie ainsi que la prise en compte des grands ensembles naturels et agricoles.

Ces orientations se trouvent par ailleurs conformes et respectueuses des documents cadres s'appliquant sur le territoire communal.



## Les orientations du PADD

Suite au travail réalisé, la commune a choisi de définir les orientations stratégiques suivantes :

### Maintenir la qualité de vie du village

Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux

Orientation n°2 : Préserver le fonctionnement de la vie rurale, créer des lieux de convivialité et du lien social

Orientation n°3 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire

Orientation n°4 : Maintenir l'activité agricole

### Définir une politique de l'habitat

- Orientation n°1 : Enrayer le déclin démographique par le renouvellement du parc de logements

Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation structurante pour l'organisation du territoire

Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation soucieuse de la capacité des équipements et du fonctionnement local

Orientation n°4 : Définir une politique d'urbanisation non consommatrice d'espaces agricoles et naturels

Orientation n°5 : Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logements

Orientation n°6 : Penser l'évolution des équipements et services en lien avec la politique d'urbanisation

### Stopper la consommation sur les espaces agricoles et naturels

Orientation n°1 : Etablir l'état des lieux de l'existant en matière de consommation foncière

Orientation n°2 : Maîtriser l'évolution de l'urbanisation sur le territoire

### Préserver l'environnement

Orientation n°1 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire

Orientation n°2 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé

Orientation n°3 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques

### Accompagner cette politique de l'habitat par une offre plus globale

Orientation n°1 : Permettre l'ancrage et le développement des activités économiques

Orientation n°2 : Penser l'évolution numérique du territoire

Orientation n°3 : Favoriser la (re)découverte du territoire

### Tendre vers une amélioration de la mobilité

Orientation n°1 : Inciter à d'autres pratiques pour les déplacements

Orientation n°2 : Améliorer le stationnement et éviter l'encombrement du domaine public

Orientation n°3 : Gérer la circulation induite par les pratiques en milieu rural

## Le projet opérationnel de la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un document facultatif mais, quand il existe, ces dispositions sont opposables. Ainsi les aménagements doivent y être compatibles, c'est-à-dire en respecter l'esprit.

La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation des futures zones d'habitat et d'équipements. Ces zones, de par leur vocation et localisation, nécessitent en effet une certaine qualité afin d'en cadrer l'évolution.

Les principaux objectifs sont d'une part, de faire de ces lieux des espaces de qualité et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche. Pour ce faire les principes suivants sont définis :

### Le secteur de la route de Bréval – entrée Sud et secteur central

Les objectifs majeurs recherchés par la municipalité pour ces deux secteurs sont les suivants :

#### **Allier densification, maintien d'une image rurale et sécurité routière**

Ces secteurs sont ceinturés par une urbanisation existante. Ils ont donc logiquement vocation à accueillir une poursuite du développement résidentiel de la commune.

En application du contexte législatif existant, l'opération doit répondre à une certaine densité. Une densité moyenne de 15 logements par hectare en moyenne est à respecter dans l'ensemble de l'opération, soit la réalisation d'environ 6 logements et d'environ 10 logements. Les élus ont souhaité ici tenir compte des capacités de la STEP, maintenir des caractéristiques rurales dans les opérations urbaines et laisser une place plus importante aux surfaces jardinées.

Il est à noter qu'un échéancier de l'urbanisation est défini (5 ans après l'approbation du PLU) permettant ainsi d'échelonner dans le temps l'arrivée des nouvelles populations sur le territoire communal et ainsi de prioriser d'abord le renouvellement urbain.

Les prescriptions marquent la volonté d'éviter la mise en place d'opérations de lotissement standardisées et uniformes. L'objectif est davantage de favoriser une certaine diversité dans la forme du parcellaire et la typologie de l'habitat (implantations, architectures diversifiées).

Ces secteurs prennent place en entrée de village, le long de voirie aujourd'hui fortement circulée. Afin de satisfaire à de bonnes conditions de sécurité routière, l'opération doit favoriser la mise en place d'une desserte mutualisée au nombre de logements projetés afin d'éviter le gaspillage de terrain par des entrées / sorties individualisées. L'opération doit ainsi prévoir des accès depuis la voirie existante. Toutefois afin d'éviter la multiplication de desserte individuelle rapprochée et source de gaspillage de foncier, le projet doit prévoir de mutualiser ces entrées/sorties pour au moins deux constructions et en conséquence, être de gabarit adapté. Enfin, le projet impose la gestion du stationnement à la parcelle afin de ne pas encombrer le domaine public.

## Le secteur de la Belle-Côte

Les OAP destinées au secteur de la Belle-Côte doivent répondre à plusieurs objectifs en lien avec la politique d'urbanisation retenue par la commune.

### **Assurer une vocation résidentielle par une typologie d'habitat diversifiée**

Localisé, là encore, au cœur d'une zone urbanisée, le secteur de la Belle-Côte devra poursuivre le développement de l'offre résidentielle sur la commune. Les prescriptions marquent ici aussi la volonté d'éviter la mise en place d'opérations de lotissement standardisées et uniformes. L'objectif est davantage de favoriser une certaine diversité dans la forme du parcellaire et la typologie de l'habitat. En application du contexte législatif existant, l'opération doit répondre à une densité moyenne de 15 logements par hectare en moyenne, soit la réalisation d'environ 19 logements.

Les élus souhaitent par ailleurs assurer sur le territoire communal l'accomplissement des différents parcours résidentiel. En effet, l'objectif est de garantir la réalisation d'une certaine variété dans les types de logements proposés afin d'apporter une réponse adaptée à la diversité des ménages (nombre de personnes dans le ménage, âge, revenus...). Une emprise est ainsi conservée pour la construction de quatre logements communaux.

### **Aménager des espaces publics de façon à renforcer le lien social**

Afin de renforcer l'identité villageoise de la commune et redynamiser les zones d'habitations, le secteur devra comprendre la création d'espaces publics, pouvant être dédié à la mise en place d'un petit parc arboré avec aire de jeux pour enfants dans l'optique d'attirer les familles dans la commune et d'améliorer le quotidien des assistantes maternelles.

### **Eviter l'encombrement du domaine public par le stationnement**

Une emprise spécifique pour le stationnement est également l'un des principes d'aménagement du secteur de la Belle-Côte afin de favoriser le désencombrement du domaine public. Le projet doit toutefois favoriser la mise en place d'un aménagement de type perméable afin d'éviter une imperméabilisation systématique et favoriser le maintien d'un cadre rural.

L'une des autres orientations consiste à mettre en place une desserte transversale devant desservir une majorité de constructions. Elle prend fin au travers d'une petite placette de retournement utilisée pour désenclaver les emprises de jardins attenantes. L'objectif de la mairie n'est pas ici de drainer ce nouveau quartier par une multitude de voie mais de desservir de façon transversale et optimale les futures constructions. Une partie du projet pourra par ailleurs être desservi par la voirie existante ou au travers de quelques réseaux secondaires. Ces principes sont liés à la volonté de la commune de maintenir un cadre rural et champêtre en favorisant la mise en place de surfaces jardinées plus importantes au profit de secteur de voirie et de maintenir la sente existante dans a fonction de liaison piétonne.



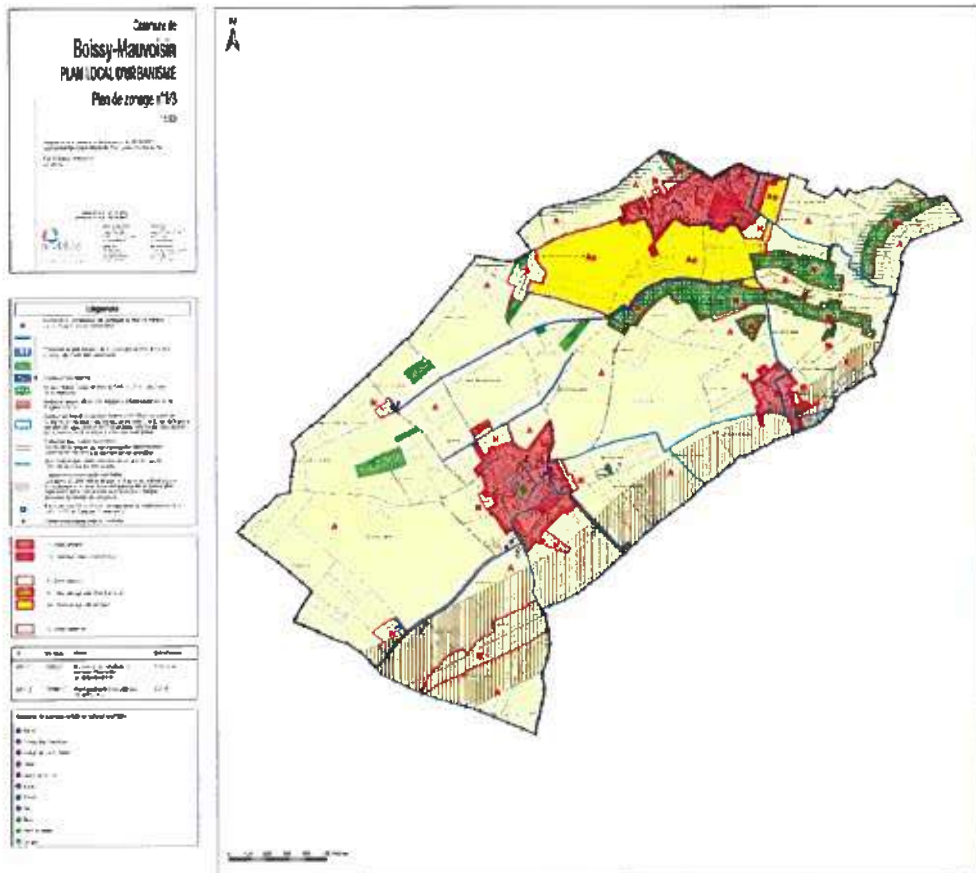
## Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones

Le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire. Le plan de zonage a utilisé les dispositions suivantes :

- Les zones U (Urbaines),
  - Sous-secteur Ue (Urbain économique),
- Les zones A (Agricoles),
  - Sous-secteur Ap (Agricole protégé),
- Les zones N (Naturelles).











## La zone urbaine

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

La zone U correspond à la zone d'habitat du territoire délimite les secteurs bâtis de la commune, présents sur le bourg et les entités urbaines principales du territoire : le bourg, la Belle-Côte et Bléry. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité). La volonté communale est en effet de définir une zone urbaine d'ensemble en affirmant le caractère urbain de chacune des entités urbaines d'ensemble de son territoire. La zone urbaine du PLU se trouve cantonnée aux parties actuellement urbanisées. Elle intègre toutefois les quelques parcelles non bâties situées au sein de ces parties urbanisées, faisant l'objet ou non de projet d'urbanisation en cours et permettant ainsi de limiter la consommation foncière du territoire.

La zone U comporte un sous-secteur particulier, Ue, urbain économique, destiné à permettre le développement d'activités économiques au niveau de Bléry. Ce sous-secteur englobe donc aujourd'hui les constructions existantes à vocation économique. Il a été défini selon les limites parcellaires existantes.



La zone Urbaine occupe près de 40 ha du finage communal. Le seul secteur Ue est délimité sur environ 0.3 ha.

## La zone agricole

*Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.*

Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un questionnaire relatif à l'activité et la situation existante des structures agricoles a été adressé à l'ensemble des propriétaires concernés. L'analyse de cette étude fait état de la présence de plusieurs exploitations agricoles céréalières pérennes sur le territoire communal.

La zone Agricole correspond aux espaces localisés à proximité de ces sièges d'exploitation, aux espaces de grande culture ou d'herbages. Ces surfaces présentent des dispositions agronomiques intéressantes pour l'activité. La zone A est la zone de constructibilité agricole qui mérite d'être préservée du mitage de l'urbanisation résidentielle. La zone agricole constitue un ensemble cohérent, continu et vaste, permettant d'assurer la viabilité des exploitations existantes. Elle occupe la majeure partie du territoire communal. Les corps de ferme en activité ont été incorporés dans la zone agricole pour affirmer leur vocation actuelle. Il est à noter toutefois, que certains corps de ferme aujourd'hui en activité mais dont la reprise est incertaine font l'objet d'un classement au sein de la zone urbaine du PLU et eu égard à leur situation d'enclavement au sein du tissu urbanisé existant.

La zone agricole comporte deux sous-secteurs :

- Un secteur Agricole Protégé (Ap) a été défini sur des secteurs à vocation agricole situés sur des secteurs d'enjeux de préservation paysagère au niveau de la Belle-Côte,
- Un secteur Agricole d'Habitat isolé (Ah) a été défini sur deux emprises situées au niveau du bourg et de Bléry afin de permettre la délocalisation de bâtiments agricoles et autoriser l'habitat lié à ces exploitations.



La zone Agricole (A) couvre environ 394 ha au total, dont 0.55 ha pour le sous-secteur d'habitat isolé et 38 ha environ pour le secteur agricole protégé.

## La zone naturelle et forestière

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.*

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe notamment les ensembles boisés ainsi que certains secteurs de jardin.

La délimitation de cette zone N suit ainsi les secteurs forestiers de la commune, compris ou non dans des zonages patrimoniaux de type ZNIEFF ou Natura 2000.

Sa détermination permet de maintenir les zones de corridors écologiques identifiés au niveau des documents supra-communaux ou dans le cadre de la réalisation du présent PLU. L'objectif est ici de protéger ces zones particulières, caractérisés par un milieu boisé ou ouvert et un relief plus prononcé, de toute urbanisation afin de mettre en valeur leur spécificité naturelle et écologique.

La zone N englobe également certains secteurs bâtis de hameaux, éloignés et isolés des zones agglomérées plus denses ((habitat isolé du Poirier Godard, de la Fontaine aux Abbés ou aux abords de la RD 110, au lieu-dit La Folie Panier notamment...). Ce zonage a été retenu en raison du souhait de maîtriser le développement urbain sur ces secteurs peu denses, isolés et éloignés du reste des parties plus agglomérées du territoire et en raison de leur qualité patrimoniale et paysagère. La zone N englobe également certains secteurs bâtis, éloignés et isolés des zones agglomérées plus denses.



La zone Naturelle et forestière (N) couvre environ 45 ha.



## Les superficies des zones

La zone urbaine représente 7,7% du territoire communal et les zones agricoles et naturelles occupent la majeure partie du foncier restant. Ainsi l'activité agricole s'étend sur plus de 76% du territoire communal et les espaces naturels sur près de 8%.

	<b>Superficie (en ha)</b>	<b>superficie (en %)</b>
Zone U	39,87	7,71
secteur Ue	0,33	0,06
Zone A	393,19	76,00
secteur Ap	37,85	7,32
secteur Ah	0,55	0,11
Zone N	45,58	8,81
<b>Total</b>	<b>517,3765</b>	<b>100</b>

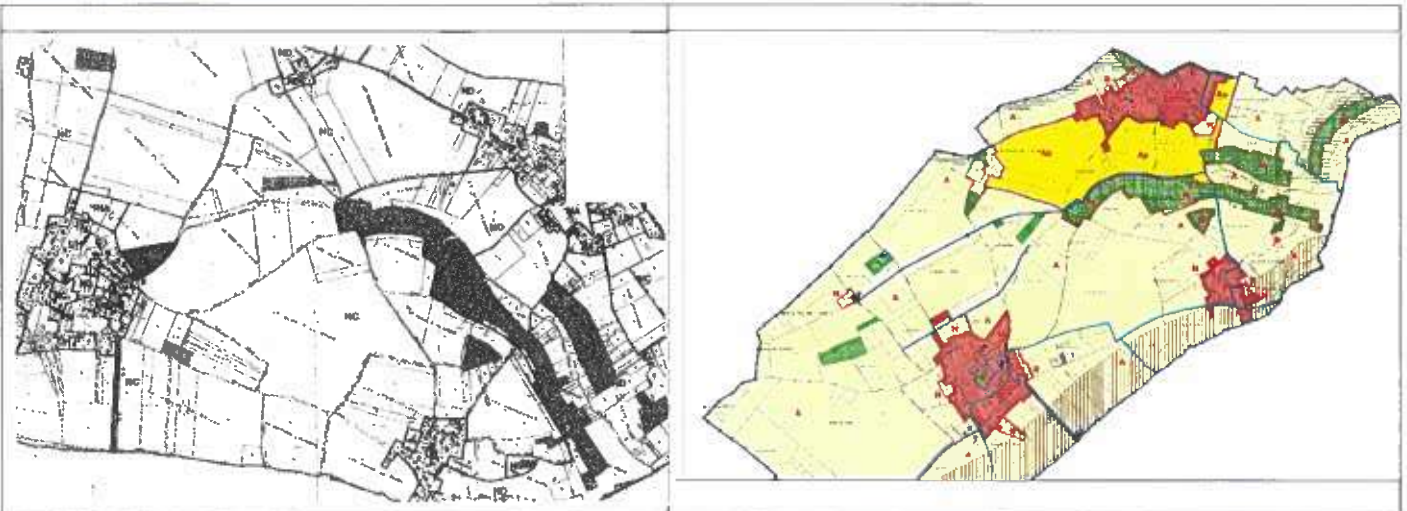
## Les changements apportés entre le POS et le PLU

Le Plan d'occupation des Sols définissait de manière générale un zonage englobant les zones de bâti en zone UH, des zones d'extensions urbaines en zone NA, un zonage agricole NC et un zonage naturel en ND. Les zones boisées faisaient l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

### Bilan des zones d'urbanisation futures

Le tableau ci-dessous propose une mise en perspective des évolutions apportées entre le POS et le PLU.

Comparaison des zonages du POS et du PLU



A l'échelle de l'ensemble du territoire de Boissy-Mauvoisin, le POS définissait plusieurs zones NA (sur le bourg et la Belle Côte). Plus particulièrement, une zone INA, urbanisable à court terme était définie au Nord du bourg. Un poumon vert était également matérialisé au cœur du bourg. Le hameau de Bléry faisait l'objet de définition en zone urbaine, selon les limites parcellaires existantes. Sur la Belle Côte, la zone urbaine couplée à une zone d'urbanisation à long terme étaient définies. Un poumon vert était également matérialisé. Le secteur du Poirier Godard était quant à lui identifié au sein de la zone naturelle. Le POS identifiait les boisements en zone ND et au titre des EBC et les espaces agricoles en zone NC.

Le PLU reprend ces logiques tout en s'adaptant aux nouvelles problématiques locales et au contexte législatif actuel. De ce fait, les espaces agricoles de qualité agronomique se trouvent identifiés en zone agricole (A), les grands massifs arborés se trouvent inclus au sein de la zone naturelle (N) et protégés au titre des EBC. Cependant, afin de mieux tenir compte des enjeux paysagers présents sur la commune, une partie de l'ancienne zone ND est devenu un sous-secteur Ap. L'idée est ici d'afficher le caractère agricole de ces emprises tout en préservant la qualité paysagère du lieu. Le PLU permet en outre une meilleure protection du patrimoine local et de la biodiversité en permettant la préservation des mares, des fossés ou des petits bosquets et en valorisant des continuités douces. Dans le but de limiter le grignotage d'espace naturels ou agricoles de qualité, aucune zone à urbaniser (AU) n'a été ouverte, les futures constructions devront donc s'inscrire dans les secteurs déjà urbanisés de Boissy-Mauvoisin. La zone NA du bourg, située en extension de l'urbanisation n'a ici pas été reconduite afin de donner d'abord la priorité aux espaces de comblement situés dans les parties urbanisées du bourg, de la Belle Côte et de Bléry. En matière de zone urbanisable, le PLU défend donc deux principes : un équilibre du territoire à l'échelle des 3 parties agglomérées du territoire et un comblement des parties actuellement urbanisées. Ces principes s'entendent également au regard des objectifs définis par la commune en matière de respect du cadre rural local et des capacités actuelles de la STEP (croissance maîtrisée).



## Les prescriptions réglementaires

### Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Boissy-Mauvoisin répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les espaces naturels sensibles.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide sur les aspects extérieurs des constructions, les projets d'implantation, les hauteurs, les espaces libres, extrait des articles du Code de l'urbanisme...).

A noter, la commune ayant prescrit la réalisation de son PLU avant 2016, les élus ont fait le choix de ne pas faire application du contenu modernisé du règlement.

### Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le tableau ci-après reprend les objectifs poursuivis par la municipalité pour fixer les règles d'occupations des sols de chacune des zones de son territoire.

		Zone U
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	<p>Privilégier la destination résidentielle</p> <p>Encourager la mixité sociale</p> <p>Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées</p> <p>Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour</p> <p>Maîtriser l'implantation des Installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol</p>	<p>Interdiction des constructions à destinations agricole ou forestière, industrielle, d'entrepôts et d'hébergement hôtelier.</p> <p><u>Sont seuls autorisés</u> : Constructions artisanales, de bureau ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique.</p> <p>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation, sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage habité.</p> <p>Réalisation d'au moins 1 logement de type locatif aidé à partir de 4 logements construits sur une ou plusieurs constructions existantes sur une même unité foncière.</p> <p><u>Sur le secteur de la Belle Côte</u> : au moins 3 logements de type locatif aidé dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définie.</p> <p>Affouillements et exhaussements de sols autorisés sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p><u>Ug</u> : Sont autorisés : Aménagements et extensions des constructions de l'existant à destination artisanale, de bureaux ou de commerce à condition que l'opération ne conduise pas à des délaisés et que l'activité respecte l'environnement, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux autorisés sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p>
3	<p>Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité</p> <p>Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes de sécurité routière et un partage sécurisé de la voirie entre les différents usagers</p> <p>Préserver et prévoir les espaces de continuité douce</p>	<p><u>Accès</u> : Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible. Tout accès doit disposer d'une largeur minimale de 4 mètres. Limitation du nombre d'accès pour une question de sécurité, en particulier si un terrain est desservi par plusieurs voiries. En cas de division parcellaire, l'accès nouvellement créé doit être réfléchi et être optimisé pour plusieurs constructions.</p> <p><u>Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 110 et 114</u>, les portails des accès débouchant sur la route départementale doivent être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respectées des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.</p> <p><u>Voie</u> : Adaptation des caractéristiques des voies pour la circulation aux usages qu'elles supportent, satisfaction aux exigences de sécurité incendie et de protection civile et mise en sécurité des usagers de la voirie, notamment les piétons et les engins agricoles.</p> <p><u>Mobilité douce</u> : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38 peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.</p> <p><u>Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 110 et 114</u>, Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.</p>
4	<p>Clarifier les règles autorisant la constructibilité</p> <p>Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs</p> <p>Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés</p>	<p>Des prescriptions relatives à l'eau notable (raccordement au réseau public), à l'assainissement (dispositifs d'assainissement collectif conformes aux normes en vigueur), aux eaux pluviales (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins et pour de nouvel aménagement, solution de gestion des eaux pluviales de type récupérateurs), aux réseaux secs (enterrés) réglementent la zone.</p>
5	/	Non réglementé

6	<p>Œuvrer à une meilleure occupation de la parcelle en laissant plus d'emprises pour les espaces d'intimité</p> <p>Favoriser la densité tout en laissant une possibilité de gestion sécurisée du stationnement à l'intérieur de la parcelle</p> <p>Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur</p>	<p>A l'exception des annexes, dépendances et configurations en double niveau, les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'emprise des voies publiques.</p> <p>Alignement marqué d'une continuité visuelle en cas de clôture (murs, porches...).</p> <p>Application de la règle pour toute division parcellaire.</p> <p>Ecart par rapport à la règle pour l'existant.</p>
7	<p>Inciter à la densification et autoriser une implantation en mitoyenneté pour optimiser l'espace</p> <p>Eviter la mise en place de détalasés sur le côté des constructions toute en laissant un passage pour l'entretien des haies ou des façades</p> <p>Assurer le passage de la faune et flore dans les linéaires de haies en maîtrisant l'implantation des constructions</p> <p>Clarifier l'application de la règle</p>	<p>Implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 2,50 mètres minimum.</p> <p>Retrait minimum de 5 mètres depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone naturelle.</p> <p>Application de la règle à toute division parcellaire.</p> <p>Ecart par rapport à la règle pour les extensions en prolongement de façade sous réserve de ne pas aggraver l'existant.</p>
8	/	Non réglementé
9	/	Non réglementé
10	<p>Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage afin de préserver la silhouette villageoise, préserver les vues paysagères sur l'église, maintenir les hauteurs existantes dans les hameaux</p> <p>Avoir des repères précis pour l'instruction des Permis de Construire</p> <p>Permettre des règles différentes dans le cas de configurations existantes ne permettant pas l'application de la règle</p>	<p>Hormis pour les aménagements et extensions des constructions existantes (respect de la hauteur maximale de construction existante), les règles suivantes s'appliquent :</p> <p><i>En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder</i> : R + combles et 8 mètres au faitage de la toiture.</p> <p><i>Règle</i> : Constructions ou extensions des constructions existantes limitées à la hauteur de l'existant.</p>
11	<p>Poser un cadre pour favoriser les conditions de la couture avec l'existant et le respect des caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères présentes sur l'ensemble du territoire (renvoi à des prescriptions notamment liées aux perceptions proches : toitures, façades, clôtures)</p> <p>Œuvrer pour conserver certaines caractéristiques du petit patrimoine local</p> <p>Définir des règles plus souples pour les constructions économiques tout en favorisant leur intégration dans le paysage</p>	<p>A l'exception des constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles suivantes s'appliquent :</p> <p><b>Éléments généraux :</b></p> <p><b>Intégration dans l'environnement</b> : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.</p> <p><b>Éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme</b> : Pour toutes les constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 151-19 (d'icône spécifique en annexe n°5), similitude d'aspect et de teinte ou respect des matériaux traditionnels.</p> <p><b>Régime des interdictions</b> : modification de la topographie initiale de plus de 50 centimètres, architecture non locale, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de fort contraste, bardages brillants, tuiles non régionales, ouvertures ondulées ou godronnées, lucarnes à fronton courbe et chiens-assis, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues...</p> <p><b>Philosophie générale</b> : Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales.</p> <p>Principes d'aménagements paysagers à respecter définis en annexe.</p> <p>Valable pour l'existant, les nouvelles constructions ainsi que les annexes, murs ou clôtures.</p> <p>Murs anciens, aveugles et piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires.</p> <p><b>Réalisation de nouvelles constructions</b> :</p> <p><i>Prendre en compte des caractéristiques architecturales locales</i> : Au moins une des conditions suivantes doit être</p>

		<p>respectée : Toiture à 2 pans avec une pente comprise entre 35° et 45° ou aspects des façades comprenant des chaînages, saubassements ou encadrements de fenêtre respectant l'aspect traditionnel des façades</p> <p>Façade : Respect des aspects traditionnels notamment des teintes devant s'approcher de celle des matériaux locaux et plus particulièrement des tons pierres comportant des nuances de sable, soit des teintes allant du blanc cassé aux couleurs ocres). Harmonie des façades des bâtiments principaux et des annexes.</p> <p><b>Toiture</b> : Pentes des toitures à 2 pans de comprise entre 35° et 45°. Recherche d'aspect tuile plate traditionnelle ou tuiles mécaniques petit moule à l'exception des annexes. Recherche d'harmonie de teinte et d'aspect avec l'environnement existant.</p> <p><b>Dans le secteur jointif de l'église</b>, utilisation de tuiles de pays petit moule d'aspect terre cuite</p> <p><b>Clôture</b> : Hauteur maximale des clôtures à 2 mètres.</p> <p>Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'existant sur l'unité foncière ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures doivent être constituées de murs pleins en maçonnerie enduite ou apparente, de murs surmontés de bareaudage, de haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillage (liste en annexe n°4).</p> <p><b>Annexes</b> Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels.</p> <p><b>Divers</b> Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.</p> <p><b>EG</b> : A l'exception des constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles suivantes s'appliquent :</p> <p><b>Intégration dans l'environnement</b> : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.</p> <p><b>Philosophie générale</b> : Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales.</p> <p>Simplicité de volume et unité d'aspect à respecter.</p> <p>Couleurs vives ou discordantes vis-à-vis de l'environnement immédiat et blanc pur sont interdits.</p> <p>Bardages brillants, matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.</p>
12	<p>Eviter l'encombrement du domaine public et favoriser la continuité des modes doux, tenir compte à la fois du stationnement résidentiel mais également du stationnement des activités, satisfaire aux règles de sécurité routière et anticiper la réalisation de stationnement pour les vélos</p>	<p><b>Stationnement</b> suffisant et assuré en dehors du domaine public.</p> <p>Pour toute nouvelle construction <b>à usage d'habitation</b>, sont imposées, en dehors des espaces publics, 2 places de stationnement pour les constructions comprises entre 0 et 50m<sup>2</sup> et entre 51 et 100m<sup>2</sup> de surface bâtie, 3 places de stationnement pour les constructions comprises entre 101 et 150m<sup>2</sup>, 4 places de stationnement pour les constructions supérieures à 150m<sup>2</sup></p> <p>Application de la règle à toute division parcellaire.</p> <p>Pour toute nouvelle construction <b>à autre usage que l'habitation</b>, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.</p> <p>Pour toute construction <b>à usage d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou commerce</b>, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.</p> <p><b>Secteur de la Belle Côte</b> : Selon l'OAP, au moins 4 places de stationnement devront être réservées aux visiteurs (50% des emprises réalisées doivent être perméables au minimum).</p> <p><b>Nouvelles zones de stationnement publiques avec au moins 15 places</b> : Prévoir la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et emprises dédiées à la pratique du co-voiturage.</p> <p><b>EG</b> : Stationnement suffisant et assuré en dehors du domaine public, adapté aux Personnes à Mobilité Réduite.</p> <p>Pour toute construction usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos</p>

		doit être prévu dans l'opération.
13	Inciter à la végétalisation pour favoriser l'intégration paysagère et pour limiter l'imperméabilisation Définir des prescriptions pour l'insertion des projets économiques dans leur contexte environnemental et paysager	<p><b>Plantations et espaces libres :</b> Imposition que les haies soient constituées d'au moins trois types d'essences locales, afin de conforter le rôle paysager et écologique de ces linéaires (liste en annexe n°4). En limite de zone A ou N, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre la circulation de la faune et le libre écoulement des eaux. Minimum de 50% de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales</p> <p><b>Lg :</b> Traitement paysager d'ensemble pour les aires de stationnement des véhicules motorisés avec des plantations d'accompagnement.</p>
14	/	Non réglementé
15	/	Non réglementé
16	Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Anticipation de la venue des réseaux : les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.



Zone A		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles) Protéger la valeur paysagère du territoire Autoriser un développement exceptionnel des habitations lorsqu'elles sont liées et nécessaires aux activités	<p><b>Constructions autorisées uniquement sous conditions</b> : d'être nécessaires à l'activité agricole, à son maintien ou son développement (constructions à usage d'habitation liée à la nécessité d'une surveillance, d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation), extension, annexes et dépendances à usage d'habitation sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal de l'unité foncière, affouillements et exhaussements de sols, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux...).</p> <p>Les installations photovoltaïques sont interdites au sol.</p> <p>Exception pour les services publics, notamment les constructions et installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.</p> <p>Dans les secteurs concernés par la servitude de transport de gaz et d'hydrocarbures : De prescriptions sont à respecter concernant les Etablissement Receiving du Public (ERP) de plus de 100 personnes et les d'Etablissement Receiving du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3e catégorie dans le secteur délimité au plan des servitudes d'utilité publique et répertoriant les terrains soumis aux risques technologiques.</p> <p><b>Ar</b> : Sont seuls autorisées les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.</p> <p><b>Ar</b> : Sont seuls autorisées les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole, les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve de justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole, d'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles, d'être réalisées postérieurement aux constructions et installations de l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux...).</p>
3	Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours	<p>Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible, à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours ainsi qu'à l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.</p> <p><b>Mobilité douce</b> : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38 peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.</p> <p><b>Pour les secteurs traversés ou bordés par les RD 110 et 114</b>, les portails des accès débouchant sur la route départementale doivent être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie. Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.</p>
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	<p>Des prescriptions relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement (dispositifs d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur), aux eaux pluviales (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins et pour de nouvel aménagement, solution de gestion des eaux pluviales de type récupérateurs), aux réseaux secs (enterrés) réglementent la zone.</p>
5	/	Non réglementé

6	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Retrait des constructions à 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.
7	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Retrait des constructions à 5 mètres minimum des limites séparatives.
8	/	Non réglementé
9	/	L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher. A l'exception des piscines, l'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m <sup>2</sup> de surface de plancher.
10	Avoir des hauteurs de bâtiment ne bloquant pas l'activité Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction liée à l'habitat	<u>Pour les constructions agricoles</u> : 12 mètres maximum au faîtage de la toiture, sauf impératifs techniques ou fonctionnels. <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> : R + combles et hauteur maximale fixée à 8 mètres au faîtage de la toiture. La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage de la toiture.
11	Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat	A l'exception des constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables les règles suivantes s'appliquent : <u>Éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19' du Code de l'urbanisme</u> : Pour toutes les constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 151-19' (fiche spécifique en annexe n°5), similitude d'aspect et de teinte ou respect des matériaux traditionnels. <u>Constructions agricoles</u> : intégration harmonieuse dans le paysage, simplicité de volume et unité d'aspect, toitures avec une pente minimale de 15°, accompagnement végétal composé d'essences locales (liste en annexe n°4), matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus, accompagnement d'un projet d'intégration paysagère. <u>Interdiction</u> : bardages brillants, matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste. <u>Constructions à destination d'habitation</u> : A l'exception des constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles suivantes s'appliquent : <u>Éléments généraux</u> <u>Intégration dans l'environnement</u> : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. <u>Retenue des interdictions</u> : modification de la topographie initiale de plus de 50 centimètres, architecture non locale, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, tuiles non régionales, couvertures ondulées ou goudronnées, lucarnes à fronton courbe et chiens-assis, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues... <u>Philosophie générale</u> : Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Principes d'aménagements paysagers à respecter définis en annexe. Valable pour l'existant, les nouvelles constructions ainsi que les annexes, murs ou clôtures. Murs anciens, aveugles et piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux

		<p>d'aspect similaires.</p> <p><b>Réalisation de nouvelles constructions :</b></p> <p><b>Prise en compte des caractéristiques architecturales locales :</b> Au moins une des conditions suivantes doit être respectée : Toiture à 2 pans avec une pente comprise entre 35° et 45° ou aspects des façades comportant des chaînages, soubassements ou encadrements de fenêtre respectant l'aspect traditionnel des façades</p> <p>Façade : Respect des aspects traditionnels notamment des teintes devant s'approcher de celle des matériaux locaux et plus particulièrement des tons pierres comportant des nuances de sable, soit des teintes allant du blanc cassé aux couleurs ocres). Harmonie des façades des bâtiments principaux et des annexes.</p> <p><b>Toiture :</b> Pentes des toitures à 2 pans de comprise entre 35° et 45°. Recherche d'aspect tuile plate traditionnelle ou tuiles mécaniques petit moule à l'exception des annexes. Recherche d'harmonie de teinte et d'aspect avec l'environnement existant.</p> <p><b>Clôture :</b> Hauteur maximale des clôtures à 2 mètres.</p> <p>Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'existant sur l'unité foncière ou dans le voisinage immédiat. Les clôtures doivent être constituées : de murs pleins en maçonnerie enduite ou apparente, de murs surmontés de barreaudage, de haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillage (liste en annexe n°4).</p> <p><b>Annexes</b> Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels.</p> <p><b>Divers</b> Les citernes de combustibles non enterrées doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.</p>
12	Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnement suffisant et exigé en dehors des espaces publics.
13	Préserver le petit patrimoine Inciter au développement des structures végétales autour des bâtiments agricoles	<p><b>Éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :</b> Interdiction de défrichage ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23 (fiche spécifique en annexe n°5).</p> <p><b>Plantations et espaces libres :</b> Aménagement végétal constitué d'essences locales des constructions et visant la constitution d'une lisière paysagère et l'intégration harmonieuse des bâtiments dans le paysage (liste en annexe n°4).</p>
14	/	Non réglementé
15	/	Non réglementé
16	/	Non réglementé

Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols Encadrer l'urbanisation dans les secteurs isolés pour éviter leur éparpillement	Les constructions autorisées sont sous conditions et sont limitées aux constructions et installations à vocation forestière, l'adaptation et la réfection de l'existant et sa reconstruction en cas de sinistre en harmonie avec la construction d'origine, aux annexes et dépendances de l'existant en harmonie avec la construction d'origine et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière, aux abris pour animaux ou de jardin (sans fondation et moins de 20m <sup>2</sup> ), aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.  Exception pour les services publics liés au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
3	Préserver les espaces de continuité douce	Pour les secteurs traversés ou bordés par les RO 110 et 114, les portails des accès débouchant sur la route départementale doivent être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respecter des distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie. Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.  <b>Mobilité douce</b> : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38 <sup>1</sup> peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.
4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions relatives à l'assainissement (dispositifs d'assainissement collectif conforme aux normes en vigueur), aux eaux pluviales (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins et pour de nouvel aménagement, solution de gestion des eaux pluviales de type récupérateurs), aux réseaux secs (enterrés) réglementent la zone.
5	/	Non réglementé
6	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Implantation des constructions en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
7	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètre minimum avec les limites séparatives.
8	/	Non réglementé
9	Limiter le bâti isolé dans les secteurs naturels et clarifier la notion d'extension mesurée	Extension des habitations existantes limitée à 30% de l'emprise au sol avec un maximum de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des piscines emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation limitée à 40m <sup>2</sup> de surface de plancher Emprise au sol des abris de jardins et abris pour animaux limitée à 20m <sup>2</sup> .
10	Eviter la formation de créneaux visibles dans les secteurs d'intérêt	Hauteur des extensions d'habitations existantes limitée à la hauteur de l'existant. Hauteur totale des annexes limitée à 3 mètres au faîtage de la toiture.
11	Intégrer les constructions dans leur environnement	A l'exception des constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables les règles suivantes s'appliquent <b>éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme</b> . Pour toutes les constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 151-19 (fiche spécifique en annexe n°5), similitude d'aspect et de teinte ou respect des matériaux traditionnels.  <b>Philosophie</b> : recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Recherche d'une simplicité de volume et une