

Le secteur de la rue du Moulin de Saint-Blaise

Assurer une vocation résidentielle et un habitat diversifié

Ce secteur est ceinturé par une urbanisation existante sur trois de ses flancs. Il a donc logiquement vocation à accueillir une poursuite du développement résidentiel de la commune.

Comme pour la précédente opération, 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. En application du contexte législatif existant, l'opération doit répondre à une certaine densité. Une densité moyenne de 15 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération, soit la réalisation d'au moins 5 logements.

Accrocher cette opération à l'urbanisation existante

La rue du Moulin saint-Blaise se caractérise par la présence d'un habitat diffus de part et d'autre de la voirie. Afin de tenir compte de ce contexte urbanisé, l'orientation d'aménagement prévoit une implantation des façades de façon parallèle à la voirie existante. Il s'agit ici de favoriser la mise en place d'une continuité urbaine et architecturale.

L'emprise du site se caractérise par l'absence de bouclage possible sur l'extérieur (pas de possibilités de reconnexion, pas de nécessité de créer de passage pour des doubles-rideaux de constructions mordant sur les emprises agricoles). L'opération doit donc 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.

Préserver les caractéristiques paysagères locales

Afin de maintenir la qualité paysagère à l'opération et permettre un maintien voire une amélioration de l'écologie urbaine du bourg, il est proposé de :

- Recomposer un maillage de haie en bordure de l'espace agricole via la constitution d'un linaire arbustif composé de fruitiers type pommiers à couteaux,
- Mettre en place un fossé type noue plantée en limite d'opération afin de qualifier ces franges paysagères, de leur donner un rôle écologique plus important et de permettre une bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Tenir compte du contexte agricole local

Ces emprises, contribuent à densifier les parties actuellement urbanisées en évitant la consommation d'emprises agricoles sur les espaces périphériques du bourg. Toutefois, ces mêmes emprises ont aujourd'hui une fonction agricole, elles sont en effet utilisées comme accès aux larges parcelles agricoles situées sur leur arrière. Le projet d'urbanisation ne doit avoir pour conséquence de rompre le fonctionnement agricole local. Aussi l'orientation d'aménagement prévoit la mise en place et le maintien d'une emprise non bâtie, d'au moins 5m de large afin de maintenir un passage et une circulation agricole vers ces emprises.

Le secteur de la rue de la Vigne des Boquets

Comme pour les secteurs précédents, ce comblement des parties actuellement urbanisées doit permettre de répondre à la diversité du parc de logement constitué sur la commune et à l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions. Il s'agit ainsi de :

Assurer une vocation résidentielle et un habitat diversifié

Ce secteur est ceinturé par une urbanisation existante sur trois de ses flancs. Il a donc logiquement vocation à accueillir une poursuite du développement résidentiel de la commune.

Comme pour la précédente opération, 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. En application du contexte législatif existant, l'opération doit répondre à une certaine densité. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération, soit la réalisation d'au moins 3 logements.

Adapter la desserte de l'opération à la configuration de voirie existante

Cette dent creuse, desservie directement par la rue de la vigne des Boquets, se trouve en amont d'une zone de virage. Afin d'éviter toute situation accentogène, l'opération doit prévoir de mutualiser les accès afin là encore de ne pas multiplier ni rapprocher des accès individuels. De la même manière, l'opération doit permettre de maintenir un accès ultérieur destiné à desservir le fond de la parcelle.

Préserver les caractéristiques paysagères locales

Afin de maintenir la qualité paysagère à l'opération et permettre un maintien voire une amélioration de l'écologie urbaine du bourg, il est également proposé de :

- Recomposer un maillage de haie en bordure de l'espace agricole via la constitution d'un linéaire arbustif composé de fruitiers type pommiers à couteaux afin de reconstituer une sorte de petits vergers permettant d'adoucir les transitions paysagères avec l'espace agricole de grandes cultures limitrophes.
- Dans cette même optique d'adoucir les transitions paysagères, les orientations des faitages doivent également être réfléchies de façon à minimiser l'impact visuel des pignons de façade depuis le grand paysage.

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 (Zone Urbaine)
- les zones A (Agricole),
 - Secteur Ap- Secteur Agricole protégé,
- les zones N (Naturelles).

Il est à noter que le corps de ferme situé dans le bourg, étant relativement enclavé au sein des parties déjà urbanisées a fait l'objet d'un classement en zone urbaine. Toutefois afin de permettre le développement et ou la diversification de l'activité (maraîchage notamment), les parcelles attenantes à l'exploitation ont fait l'objet d'un classement en zone agricole.



Chacun des bâtiments agricoles en fonction est inclus dans la **zone Agricole**, afin de permettre le développement de l'activité. Aussi la zone Agricole se localise à proximité des sièges d'exploitation et comprend les espaces de grandes cultures principalement. Ces emprises sont celles qui sont reconnues pour leur valeur agronomique (identifiées à la politique agricole commune). Ces espaces doivent être protégés du mitage et de l'urbanisation résidentielle.

On note sur le territoire communal la présence de plusieurs exploitations agricoles céréalières réparties sur le bourg, Bel-Air, les fermes de Ménéville et le Hallot (activité équine de loisirs).

Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un atelier spécifique a été organisé avec les exploitants de la commune pour mieux connaître et comprendre le fonctionnement agricole.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classées 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.

La zone agricole

La zone urbaine occupe 13,48 ha du finage communal.



Globalement la zone U couvre l'ensemble du bâti actuel dont la destination principale est l'habitat. Le zonage s'est appuyé de manière générale sur les limites parcellaires existantes et englobe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes. Néanmoins, certaines emprises parcellaires ont parfois fait l'objet d'un découpage différent afin de tenir compte de l'occupation réelle des sols et favoriser le maintien d'espaces naturels aux abords du tissu urbanisé.

La zone urbaine de Ménéville s'organise autour des parties actuellement urbanisées des deux entités urbaines principales du territoire, à savoir le bourg et Bel-Air. La zone urbaine comporte à la fois les équipements bâtis existants (mairie..) et l'ensemble des habitations existantes ou des emprises non bâties inscrites dans les parties actuellement urbanisées.

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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 urbaine

La zone Naturelle (N) couvre environ 18,62 hectares.



La zone Naturelle englobe l'ensemble des espaces paysagers et non agricoles du territoire. La zone N reprend les secteurs situés au Nord du territoire à savoir certaines franges arborées de la ligne SNCF, quelques espaces boisés de taille importante limitrophes avec les communes voisines ainsi que certains espaces paysagers (zone de jardin), faisant office de transition entre le tissu urbanisé du bourg et l'espace agricole de grandes cultures ou la ligne SCNF. Ces espaces de jardin, outre leur rôle d'espace de respiration, permettent aussi sur certaines emprises d'éviter une densification importante et l'édification d'un double ou triple rideau de construction (cas de la frange Nord du bourg, en approche de la voie SNCF).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Elles correspondent aux 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.

La zone naturelle

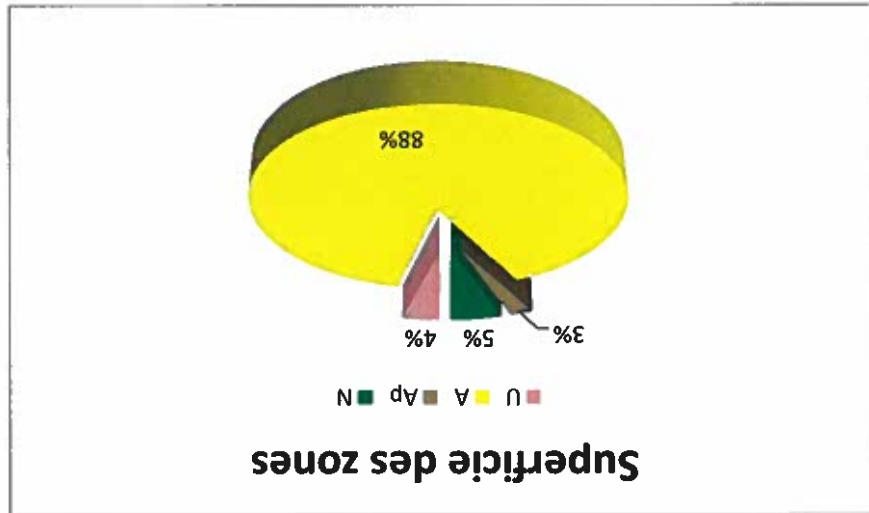
La zone Agricole (A) couvre environ 316 hectares. Le secteur Agricole protégé (Ap) représente quand à lui 8.5 hectares.

La zone agricole comporte un sous-secteur :

- **Un secteur Agricole Protégé (Ap)** prend place dans un espace aujourd'hui agricole mais où existent des enjeux paysagers. Il s'agit de la partie Nord du bourg, comprise entre le front urbain et la ligne SCNF. Ce secteur, en promontoire, permet des percées larges et ouvertes sur la vallée de la Taupe et le coteau voisin. Il est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver en l'état. Ce secteur agricole protégé reprend en partie le cône de vue identifié au POS mais s'étend à la totalité des parcelles de façon à clarifier son application. Le secteur agricole protégé permet ainsi de reconnaître le caractère agricole du ce secteur mais destine ce dernier à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver.

isolées et éloignées de toute zone habitée et peu dense font l'objet d'un maintien au sein de la zone agricole. Seules des réhabilitations et extensions de l'existant sont autorisées.

Superficies du Plan Local d'Urbanisme

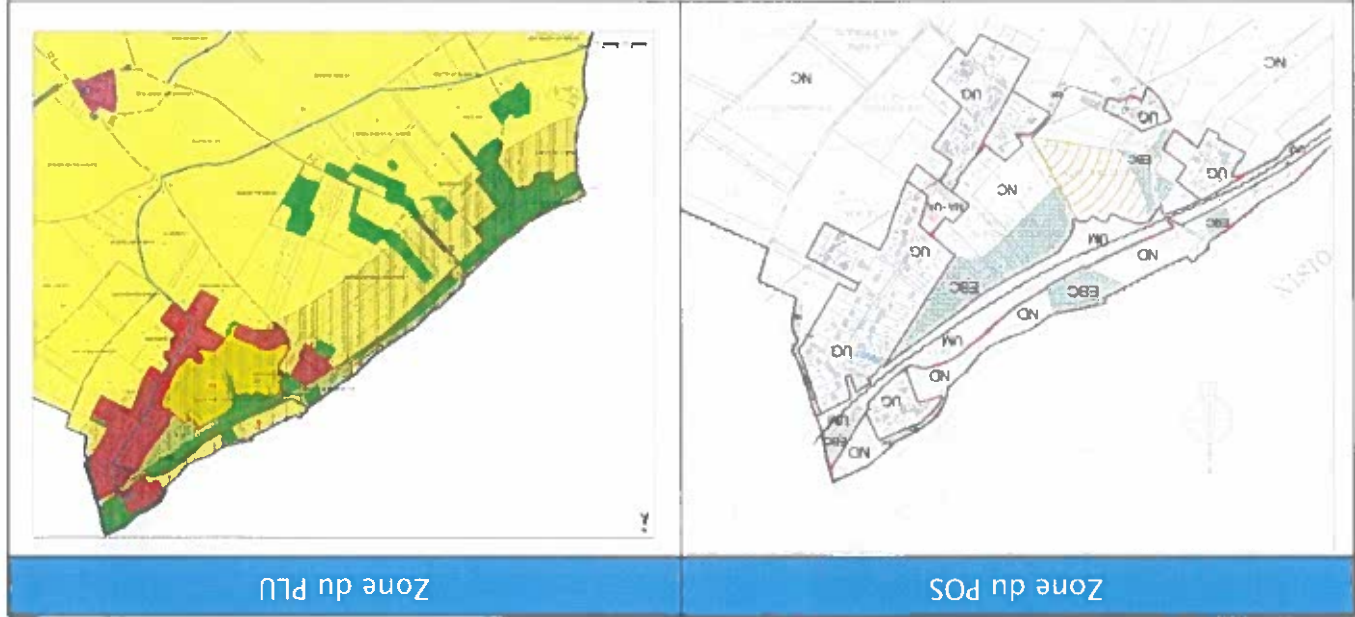


Zones	Superficie (en m²)	Superficie (en ha)	Superficie (en %)
U	3 075 672	307,57	88,33
A	850 510	8,51	2,44
Ap	186 299	18,63	5,35
N	134 860	13,49	3,87
Total	3 481 882	348,19	100

La zone urbaine représente 4% du territoire communal et les zones agricoles et naturelles occupent la majeure partie du foncier restant. Ainsi l'activité agricole s'étend sur environ 89% du territoire communal et les espaces naturels sur près de 5%.

Les superficies des zones

Le POS définissait une zone UC le long des principales voies de desserte du bourg et de Bel-Air en suivant globalement les limites parcellaires, une zone NA-UA était définie au centre de la rue du Moulin Saint-Blaise. Ces zones cumulees, vouées à l'extension résidentielle à court et long terme, représentaient aujourd'hui au vu des possibilités restantes un potentiel d'environ 1,4 ha. Au regard de l'application de la densité prescrite aujourd'hui, ces secteurs permettraient la réalisation potentielle de 17 logements, soit 21% de logements supplémentaires vis-à-vis du nombre de logements actuel que comptabilise la commune aujourd'hui. Vis-à-vis de ces possibilités offertes dans le cadre du POS, ces zones ont été revues dans le cadre du PLU. Dans le cadre du souhait de développement modéré, induit par la volonté de préserver le caractère rural du territoire et par les capacités limitées de la STEP, le tracé de la zone urbaine a été corrigé de façon à limiter la zone U est défini de manière à englober les possibilités de densification (inclusion au sein de la zone urbaine d'une dent creuse et d'un bâtiment ayant perdu sa fonction agricole). C'est également le cas au niveau du bourg où le tracé de la zone urbaine a été revu afin de limiter les doubles ou triples rideaux de construction, préserver les entrées de village et les vues depuis le plateau agricole en ne modifiant pas l'enveloppe existante, maintenir des surfaces perméables en définissant certaines zones de jardin, adapter les secteurs d'extension de l'urbanisation aux besoins strictement identifiés et maintenir une forme urbaine globale cohérente en évitant les écarts d'urbanisation. Afin de boucler cette forme urbaine une parcelle a été ajoutée en entrée de village côté Bièry. Le PLU reprend certaines dispositions du POS visant à protéger certains de protection. Ainsi les boisements font toujours l'objet de protection au titre des Espaces Boisés Classés. Un réajustement a par contre été effectué vis-à-vis de la réalité d'occupation territoriale. Le PLU renforce par ailleurs les éléments particuliers. Ainsi certains éléments du patrimoine naturel sont identifiés : rûs, ravines, vergers... Le PLU permet une meilleure prise en compte des risques, notamment de ruissellement. Enfin, il est à noter que le cône de vue paysager identifié au POS est repris et étendu à un ensemble de parcelle et fait l'objet d'une définition en sous-secteur afin de reconnaître le caractère agricole des emprises mais d'éviter toute implantation de bâtiments volumineux de nature à rompre ces visibilités paysagères.



Bilan des zones d'urbanisation futures

Le POS comprenait un total d'environ 0,7 hectares de zones urbanisables à court et moyen terme ainsi qu'une densification du tissu urbanisé existante. Le tableau ci-dessous propose une mise en perspective des évolutions apportées.

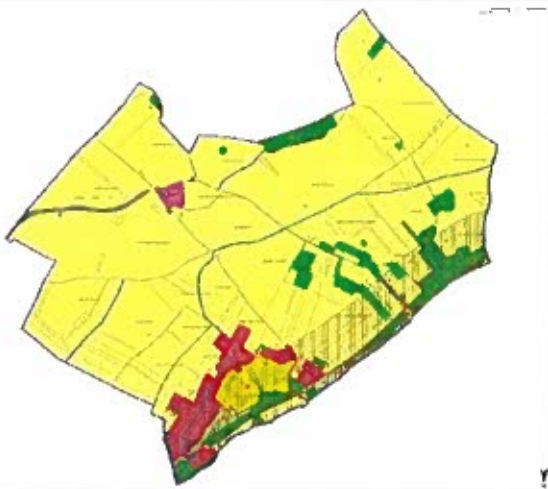
Les changements apportés entre le POS et le PLU

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

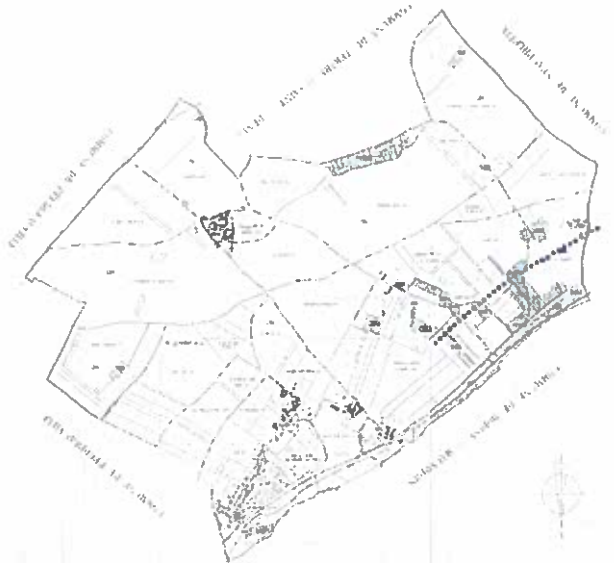
Le POS n'aurait pas un potentiel important de surfaces constructibles au-delà des potentialités offertes par la zone urbaine. Toutefois, au regard de la taille et de la morphologie de la commune ainsi que du contexte des infrastructures d'assainissement, ce développement devait être revu. Ce nombre de logement potentiel n'était en effet pas compatible avec le souhait de maintien d'une commune rurale.

C'est pourquoi la politique d'urbanisation actuelle est orientée vers un document d'urbanisme dont les possibilités d'urbanisation ont vocation à apporter une réponse stricte à des besoins identifiés.

A l'échelle de l'ensemble du territoire, le POS définissait une large zone NC et identifiait les boisements en zone ND et au titre des EBC. Le PLU reprend ces logiques. Ainsi les espaces agricoles de qualité agronomique se trouvent identifiés en zone agricole, les grands massifs arborés se trouvent inclus au sein de la zone naturelle et protégés au titre des EBC. Comme sur le bourg, le PLU permet une meilleure protection de la biodiversité en permettant la préservation des mares, des rus ou des petits bosquets. Il permet une information claire sur les risques, notamment de ruissellement. Il est à noter que les hameaux de la Demonderie et des fermes de Ménéville se trouvaient identifiés au titre de la loi paysage (protection patrimoniale). Ce dispositif est repris dans le cadre du PLU pour les Fermes de Ménéville. Le PLU permet également sur ce site le changement de destination afin de permettre une évolution de ces bâtiments ne répondant plus aux exigences modernes de l'agriculture. Il est à noter que les secteurs soumis à l'arrêté préfectoral en matière de protection acoustique figurent, comme demandé, dans les annexes du PLU.



Zone du PLU



Zone du POS

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.

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.

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

Les prescriptions écrites

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...).

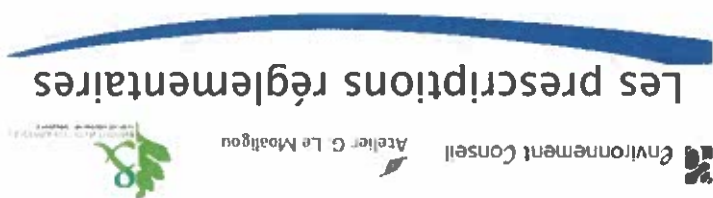
Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

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

Il s'agit notamment de :

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Mènerville répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADU de la commune.

Les objectifs du règlement





Zone U

Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	Privilégier la destination résidentielle, favoriser la mixité du parc de logement Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Interdiction des constructions à destination agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, industrielle et d'entrepôts, les sous-sols enterrés. Interdiction des dépôts de véhicules, déchets et ferrailles. Constructions de bureaux, artisanales ou de commerciales autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, à condition que les conditions de sécurité routière soit assurées; et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation autorisées sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le voisinage habité. 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. 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. Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
3	Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Anticiper et éviter les éventuelles gênes et consommation foncière liées aux divisions parcellaires Assurer des conditions satisfaisantes de sécurité routière et un partage sécurisé de la voirie entre les différents usagers Préserver les espaces de continuité douce	Accès: Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible Rappel qu'en cas de division parcellaire, l'accès nouvellement créé doit être réfléchi et être optimisé pour plusieurs constructions. Limitation possible du nombre d'accès en fonction de la sécurité. Voirie: 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 et notamment les piétons et les engins agricoles. Mobilité douce: Les cheminements identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38° 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 Intégrer aux opérations d'ensemble la gestion des ordures ménagères	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (accordement au réseau public), à l'assainissement (dispositifs d'assainissement collectif ou individuel 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, utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures), aux réseaux secs (enterrés) ou encore à la collecte des déchets ménagers (aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains prévus dans le cadre d'opérations d'ensemble. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers intégrés au bâti ou à la clôture ou enterrés sont exigés) réglementent l'ensemble des zones.
5	/	Non réglementé
6	Cuivre à une meilleure occupation de la parcelle en laissant plus d'emprises pour les espaces d'intimité tout en maintenant les emprises nécessaires à la bonne gestion de la voiture dans la parcelle Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur	A l'exception des configurations en double-rideau, les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait de 6 mètres minimum de l'emprise des voies publiques. Application de la règle pour toute division parcellaire. Ecart par rapport à la règle pour l'existant.
7	Inciter à la densification et autoriser une implantation en moyenneté pour optimiser l'espace Eviter la mise en place de délaissés sur le côté des constructions toute en laissant un passage pour l'entretien des haies ou des façades Clarifier l'application de la règle	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum. Application de la règle pour toute division parcellaire. Ecart par rapport à la règle pour l'existant.
8	/	Non réglementé
9	/	Non réglementé



10	<p>Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage afin de préserver la silhouette villageoise</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>Horris pour les aménagements et extensions des constructions existantes (respect de la hauteur maximale de construction existante), les règles suivants s'appliquent :</p> <p>Toutes les constructions à usage d'habitation de type individuel : Niveaux R + combles ou R + 1 et 6 mètres à l'égout de la toiture.</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>Intégration dans l'environnement : 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.</p> <p>Loi Paysage : Pour toutes les constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 151-19° (fiche spécifique en annexe n°5), recherche de la similitude d'aspect et de teinte recherchée et respect des matériaux traditionnels.</p> <p>Regroupement des Interdictions : modification de la topographie initiale de plus de 50 centimètres, architecture non locale, blanc pur et couleurs vives, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, tuiles non régionales, couvertures ondulées, lucarnes à fronton courbe et chiens-assis, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues...</p> <p>Philosophie générale : 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>Facade : Respect des aspects traditionnels des constructions présentes dans la teinte des matériaux et harmonie à maintenir.</p> <p>Toiture : Or annexes et extensions, les toitures doivent comporter des pentes comprises entre 35° et 45° et être d'aspect tuile traditionnelle (22 au m²) ou tuiles mécaniques petit moule, d'aspect flammé.</p> <p>Clôture : Hauteur maximale de 2 mètres, en harmonie avec l'existant sur l'unité foncière ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées de murets surmontés de barreaudage, d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente, ou bien de haies vives composées d'essences locales.</p> <p>Stationnement suffisant et assuré en dehors du domaine public.</p> <p>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie.</p> <p>Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, 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 nouvelle construction à usage d'habitation groupant au moins 2 logements ou à usage de bureau de commerce, au moins un espace réserve au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu.</p>
11	<p>Eluvern pour conserver certaines caractéristiques du petit patrimoine local</p> <p>Avoir une bonne gestion des éléments les plus visibles depuis l'espace public : façades, toitures, clôtures</p>	
12	<p>Eviter l'encombrement du domaine public.</p> <p>tenir compte à la fois du stationnement résidentiel mais également du stationnement des activités, satisfaisant aux règles de sécurité routière et anticiper la réalisation de stationnement pour les vélos</p>	
13	<p>Incliner à la végétalisation pour favoriser l'intégration paysagère et pour limiter l'imperméabilisation</p> <p>favoriser le passage de la petite faune et éviter les obstacles à l'eau</p>	<p>Plantations et espaces libres : imposition que les haies soient composées d'au moins trois types d'essences locales, afin de conforter leur rôle paysager et écologique. En limite avec une zone A ou N, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.</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 les fibres optiques doivent être prévus pour toute nouvelle construction.



Zone A

Objectifs poursuivis

Règles mises en place

Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	<p>Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles)</p> <p>Permettre le changement de destination de certaines emprises</p> <p>Protéger la valeur paysagère de certains secteurs</p>	<p><i>Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être nécessaires à l'activité, constructions à usage d'habitation liée à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation, adaptation, réfection et extension mesurée de l'existant à destination d'habitation et reconstructions en cas de sinistre à condition d'être en harmonie avec l'originale, extensions, annexes et dépendances des constructions 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 existant sur l'unité foncière, aménagement, extension, réhabilitation et le changement de destination des constructions identifiées si liés à des activités d'accueil, de loisirs et de services touristiques ou à des activités économiques à destination artisanale ou commerciale, constructions et installations nécessaires à l'implantation de différents réseaux, affouillements et exhaussements de sols...).</i></p> <p>Ap : sont seuls autorisés : constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.</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</p> <p>Préserver les espaces de continuité douce</p>	<p>Prescriptions générales visant à rappeler les conditions pour qu'un terrain soit constructible.</p> <p><i>Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD110, les portails des accès débouchant sur la route départementale pourront être implantés en retrait de 5m de la limite du domaine public. Ces accès doivent respectées des distances de visibilité recommandées, en sorte, sur la voirie.</i></p> <p>Les aménagements ou raccourcissements 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> <p><i>Mobilité douce</i> : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38° peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.</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 identiques, 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, utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures), aux réseaux secs (enterrés) réglementent l'ensemble des zones.</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 (3 mètres pour extensions, annexes et dépendances). Ecart par rapport à la règle pour les extensions de l'existant ou leur reconstruction à l'identique après sinistre.
8	/	Non réglementé
9	Encadrer l'urbanisation dans les secteurs isolés pour éviter leur éparpillement	Extension de l'existant limitée à 30% de l'emprise au sol de l'unité foncière avec un maximum de 50 m ² de surface au plancher. Maximum de 40m ² pour les annexes d'habitations. Pour les constructions agricoles : 12 mètres maximum au faitage, sauf impératifs techniques ou fonctionnels
10	Avoir des hauteurs de bâtiment ne bloquant pas l'activité	Pour les constructions à usage d'habitation : R + combles ou R + 1 et hauteur maximale fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture. La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faitage de la toiture.
11	Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'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 : <i>Constructions à destination agricole.</i>
	Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat	Refus ou acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne

		<p>dénaturent pas le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.</p> <p><u>Sont interdits</u> : Bardages brillants, matériaux d'aspects réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste.</p> <p><u>Constructions à destination d'habitat</u>.</p> <p><u>Intégration des constructions dans l'environnement</u> : Refus ou acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne dénaturent pas le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.</p> <p><u>Loi Paysage</u> : Pour toutes les constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 151-19° (fiche spécifique en annexe n°5), recherche de la similitude d'aspect et de teinte recherchée et respect des matériaux traditionnels.</p> <p><u>Requidement des interdictions</u> : modification de la topographie initiale de plus de 50 centimètres, architecture non locale, blanc pur et couleurs vives, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants; effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, tuiles non régionales, couvertures ondulées, lucarnes à fronton courbe et chiens-assis, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues....</p> <p><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.</p> <p>Principes d'aménagements paysagers à respecter définis en annexe.</p> <p><u>Facade</u> : Respect des aspects traditionnels des constructions présentes dans la teinte des matériaux et harmonie à maintenir.</p> <p><u>Toiture</u> : Or annexes et extensions, les toitures doivent comporter des pentes comprises entre 35° et 45° et être d'aspect tuile plate traditionnelle (22 au m²) ou tuiles mécaniques petit moule, d'aspect flammé.</p> <p><u>Clôture</u> : Hauteur maximale de 2 mètres, en harmonie avec l'existant sur l'unité foncière ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées de murs surmontés de barreaudage, d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente, ou bien de haies vives composées d'essences locales.</p> <p>Stationnement suffisant et exigé en dehors des espaces publics, correspondant aux besoins des nouvelles constructions.</p>
12	Eviter l'encombrement du domaine public	
13	Préserver le petit patrimoine Inclure au développement des structures végétales autour des bâtiments agricoles	<p><u>Loi Paysage</u> : 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)</p> <p><u>Plantations et espaces verts</u> : Aménagement végétal constitué d'essences locales des constructions et visant la constitution d'une lièze paysagère et l'intégration des bâtiments.</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 les fibres optiques doivent être prévus pour toute nouvelle construction.



Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	<p>Limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols</p>	<p>Les constructions autorisées sont sous conditions et sont limitées aux constructions à vocation forestière, aux abris de jardin à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et qu'il n'y en est pas d'autres sur l'unité foncière, aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.</p>
3	<p>Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours Préserver les espaces de continuité douce</p>	<p><i>Pour les secteurs traversés ou bordés par la RD110</i>, les portails des accès débouchant sur la route départementale pourront 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. 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. <i>Mobilité douce</i> : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38* peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.</p>
4	/	Non réglementé
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 6 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 5 mètres minimum depuis ces limites.
8	/	Non réglementé
9	Permettre l'évolution des constructions annexes dans les emprises jardinées des constructions	Emprise maximale des abris de jardin de 20m ² .
10	/	Non réglementé
11	/	Non réglementé
12	/	Non réglementé
13	<p>Incliner à la végétalisation Protéger les réservoirs boisés du territoire Favoriser la protection stricte des espaces naturalistes du territoire</p>	<p><i>Plantations et espaces libres</i> : Imposition que les haies soient composées d'au moins deux types d'essences locales, afin de conforter leur rôle paysager et écologique. En limite avec une zone A ou une bande boisée, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. <i>Espaces Boisés Classés</i> : Déterminé par le zonage, tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol pouvant compromettre leurs conservations et les défrichements sont interdits, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.</p>
14	/	Non réglementé
15	/	Non réglementé



N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	875 m ²	Aménagement de la mairie et de la place de la gare	Commune
ER n°2	11727 m ²	Recalibrage de la RD 110	CD 78

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés définis sur le territoire concernent :

- La sécurité routière (recalibrage de la RD 110 par le département),
- L'amélioration des équipements au travers de l'éventuelle poursuite du réaménagement de la mairie et de la place de la gare.

Les emplacements réservés

Les servitudes d'urbanisme particulières

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent sur l'ensemble du territoire les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

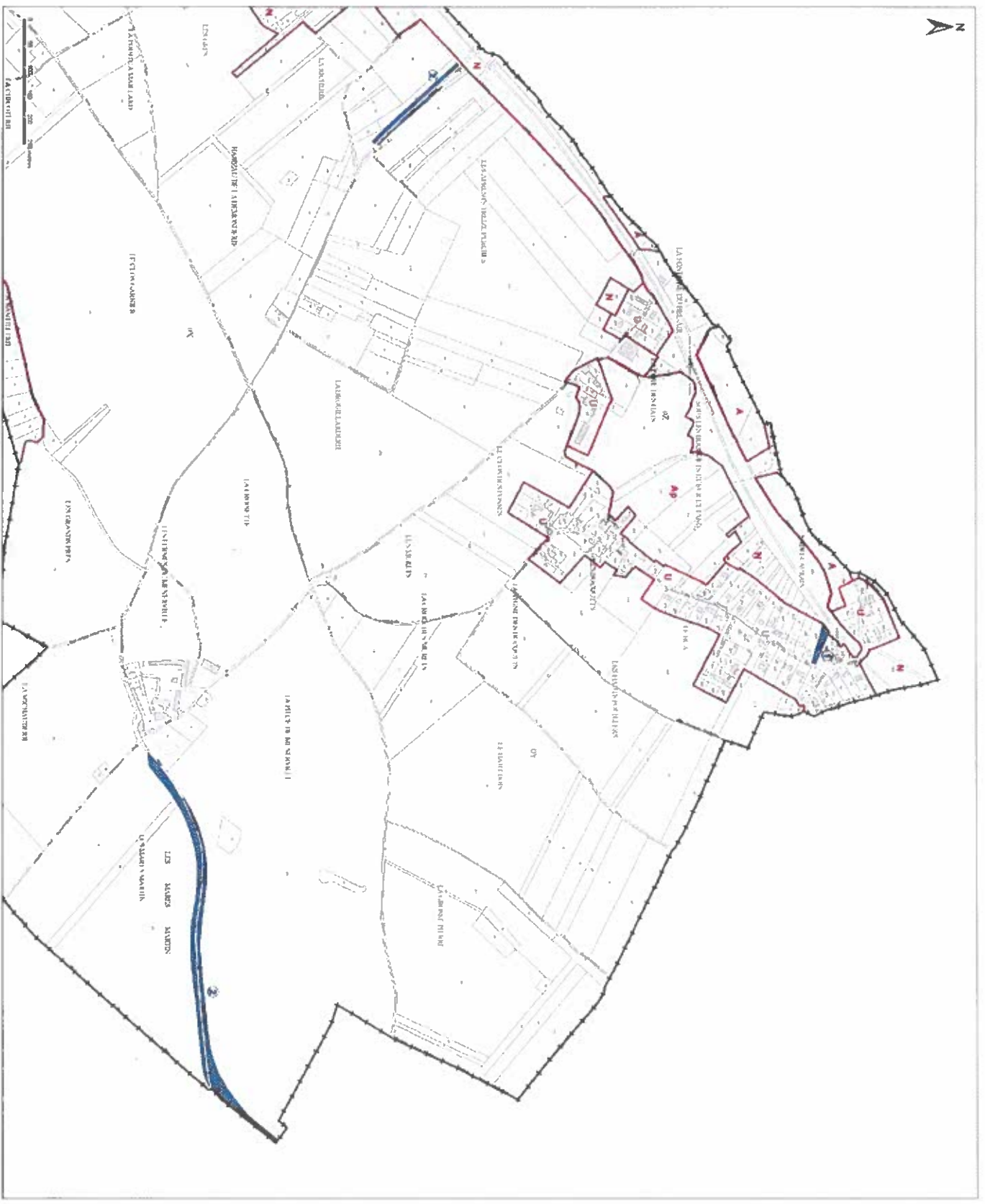
Les prescriptions graphiques

Commune de
Ménerville
PLAN LOCAL D'URBANISME
Emplacements réservés
L'120

Ne pas modifier sans l'autorisation de l'Etat (2010)
Approuvé par délibération du P.L.U. en date de 10/05/2017
Etat 4 Révisé le
Le Maire,



Légende			
Code	Indicatif	Départ	Destination
E 120	Emplacement réservé	Commune	Emplacement réservé
E 120	Emplacement réservé	Commune	Emplacement réservé



La vocation est avant tout économique afin de ne pas engendrer de dysfonctionnement des équipements de gestion des eaux usées qu'aurait ou engendrer une urbanisation résidentielle et reste relativement ouverte afin de permettre à ces bâtiments d'évoluer.

Le PLU a employé ce dispositif sur les Fermes de Ménéville. Cet ensemble de bâtiment, aujourd'hui a la vocation agricole est caractéristique des anciens corps de ferme. Organisé en cour fermée, il est composé d'un ensemble de bâtiments aux fonctions différentes (grenier, étable, habitation...). Constitué de façades en pierres, cet ancien corps de ferme fait partie du patrimoine local. Toutefois, il ne répond aujourd'hui plus aux besoins de l'agriculture et de ses pratiques modernes. La disposition des bâtiments, leur configuration, hauteur, etc. n'est aujourd'hui plus adaptée. Le PLU prévoit donc l'éventuel changement de destination de ces bâtiments. Le règlement graphique localise l'ensemble du corps de ferme tandis que le règlement écrit précise les conditions d'application du changement de destination. Ainsi : L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles identifiées au titre de l'article L. 151-11° du Code de l'Urbanisme sont autorisés s'ils sont liés à des activités d'accueil, de loisirs et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.) ou à des activités économiques à destination artisanale ou commerciale.



Le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de destination des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L'article L. 151-11, 2° du code de l'urbanisme – Le changement de destination

Leur surface représente un peu plus de 14,5 hectares

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière. Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en EBC pour éviter qu'ils ne soient défrichés. Cette protection juridique supplémentaire permet ainsi de conserver le patrimoine naturel présent sur la commune. Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement.

- Les coupes et abatages sont soumis à déclaration préalable.
 - Les défrichements sont interdits,
 - Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme – Les Espaces Boisés Classés

Objet protégé	Objectif
1	Les Fermes de Ménéville Conservation de l'identité rurale et du rôle architectural et paysager. La protection vise à conserver l'ensemble des fermes (les quatre maisons d'habitation, granges, hangars, appentis, tours au niveau du mur de clôture...) et à maintenir à l'identique les éléments architecturaux suivants : façade et murs de clôtures en moellon calcaire et silex, tuiles plates locales... Plus particulièrement, pour le bâtiment de la rue de la Vigne des Bocquets, l'enduit à la chaux sur les façades et les modénatures en briques doivent être maintenues et restaurés le cas échéant. Conservation de la mémoire collective. La protection vise à maintenir dans son état l'édifice ainsi que le socle en brique et le toit qui l'encadre.
2	Statue de Saint-Caprais Conservation de la mémoire collective. La protection vise à maintenir dans son état l'édifice ainsi que le socle en brique et le toit qui l'encadre.
3	Mur Conservation de la mémoire des lieux et du rôle paysager. La protection vise à maintenir dans son état les murs de ceinture bordant la rue du Bel-Air (moellon calcaire et petit toit en tuile).
4	Mares Conservation du fonctionnement hydraulique communal. Cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. Recommandation d'utilisation d'essences locales et arbustives en cas d'aménagements paysagers plus particuliers. Un périmètre de 5 mètres autour des mares doit être mis en place pour interdire toute construction.
5	Fossés Conservation du fonctionnement hydraulique communal. La protection vise à ne pas reboucher les fossés.
6	Boisements Conservation du rôle écologique et paysager. Conservation au minimum à hauteur de 80% de la densité arborée. Mesure de replantation compensatoire en cas de défrichement. Utilisation d'essences locales prescrite en cas de replantation.

Ménéville est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines. Sur la commune de Ménéville il a notamment été repérés certains éléments appartenant au patrimoine religieux (statue Saint-Caprais), agricole (cressonnière, verger, mare ...), liés à l'eau (ravine, fosse)...

Il s'agit ainsi de préserver les éléments (bâti ou naturels) qui constituent l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privés. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.

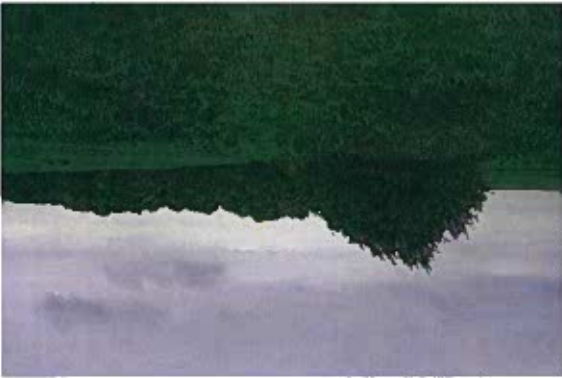
Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à réqualifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstrucibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

paysage

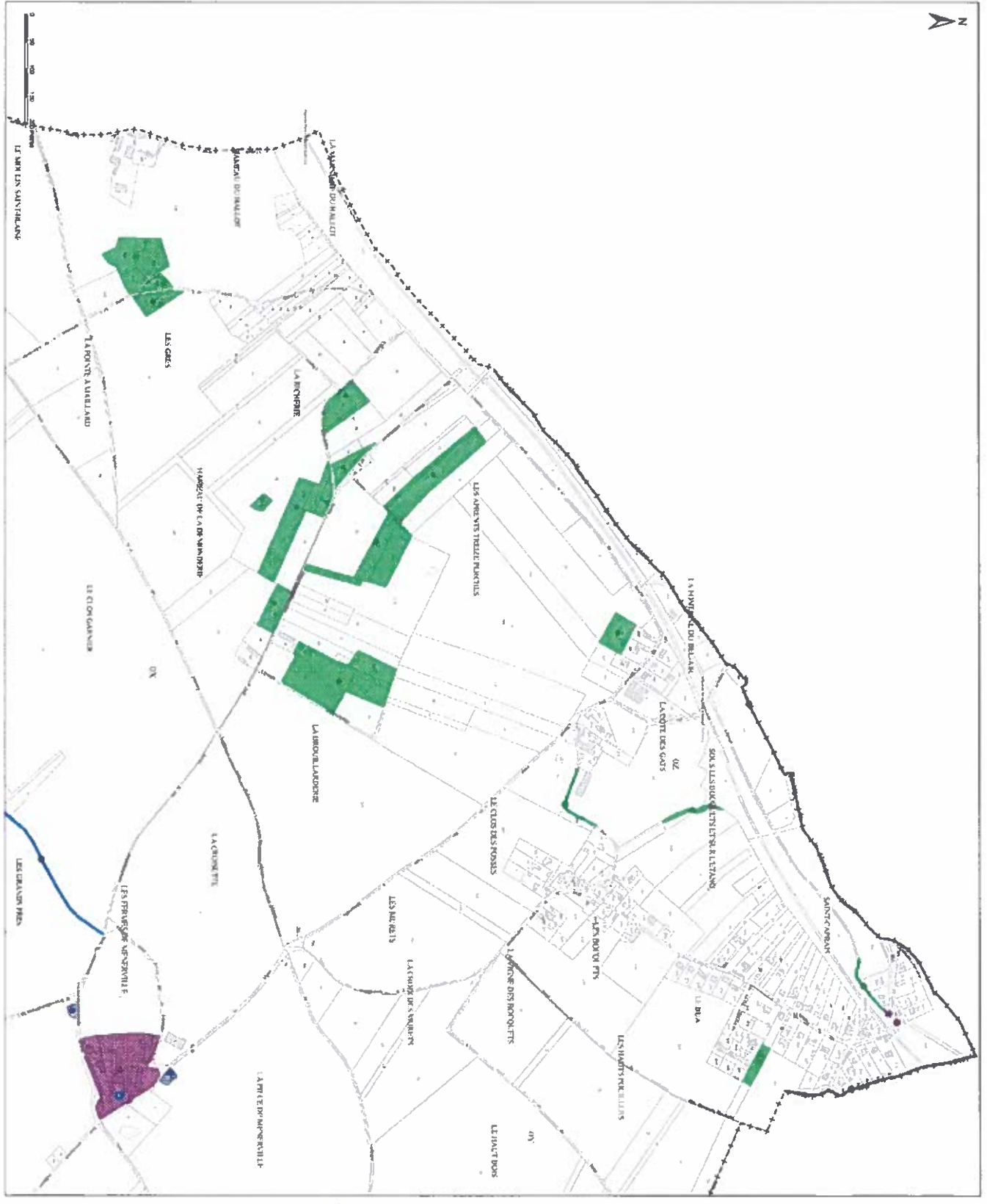
Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme – la loi

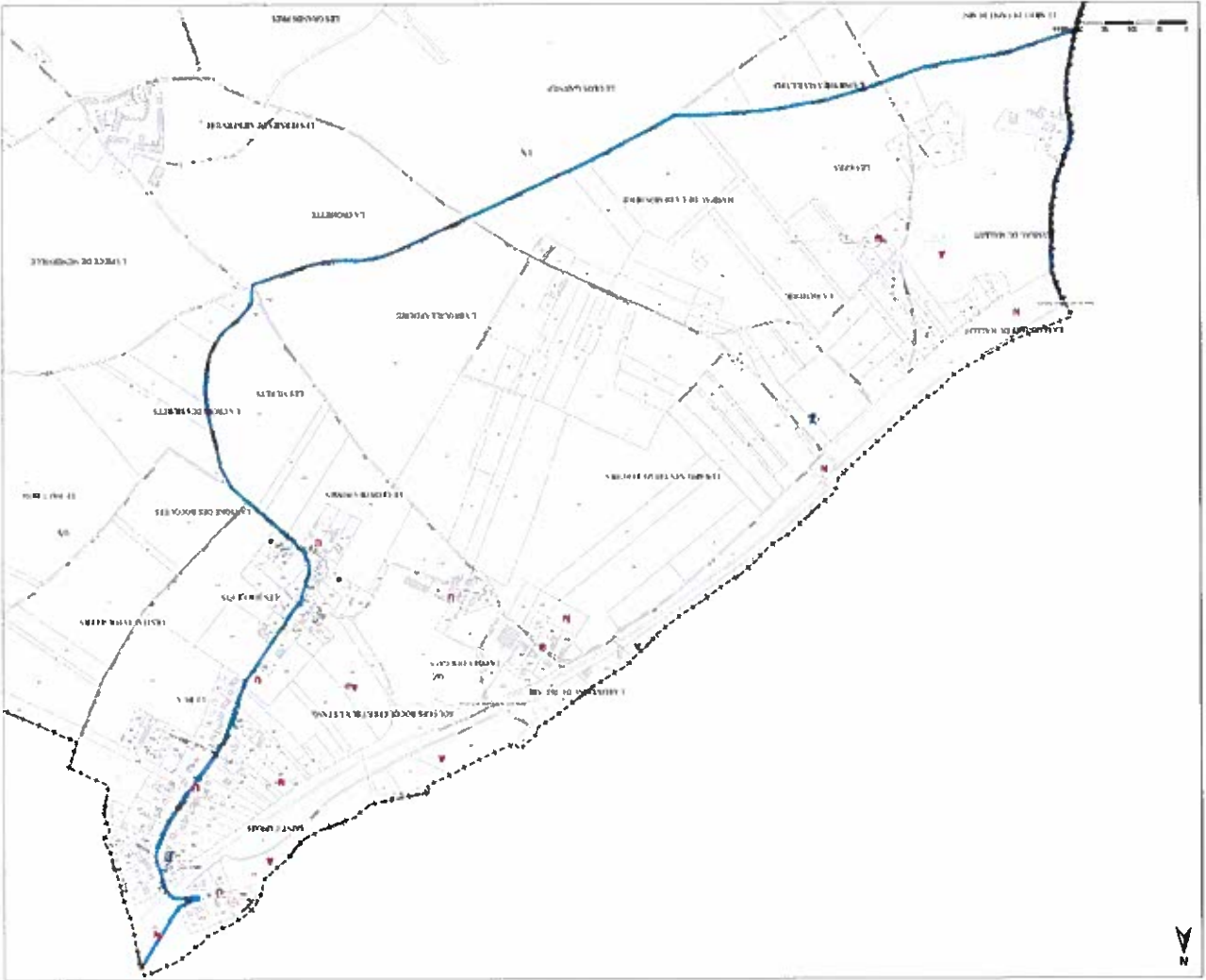




Conservation du rôle écologique et paysager. Préservation des espèces arbustives fruitières. Au mois 70% du verger doit être conservé. L'alignement et l'utilisation d'essences fruitières sont à utiliser en cas de replantation.	Verger	7
Conservation du fonctionnement hydraulique locale. La protection vise à interdire toute construction et tout défrichement, afin de maintenir sa capacité de concentration et d'infiltration des ruisselements.	Ravine	8
Conservation de l'identité rurale et du rôle paysager. La protection vise à protéger la cressonnière de l'assèchement et des défrichements. Recommandation d'utilisation d'essences locales autour d'elle afin d'améliorer son rôle écologique. La cressonnière pourrait faire l'objet d'un travail de mise en valeur afin de la rendre plus visible depuis l'espace public.	Cressonnière	9

- Déclinaison de la destination 100 et applications (couleurs) :**
- Bâtiment
 - Réserve
 - Industrie
 - Commerce
 - Zone d'habitat
 - Zone
 - Parc
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat collectif
 - Zone d'habitat individuel





Le PLU peut préciser « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Il a été utilisé l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin de matérialiser, de localiser et de protéger l'ensemble des itinéraires de circulation douce continus et sécurisés sur le territoire. Ces cheminements sont ainsi notamment repérés sur les chemins ruraux du territoire.

Il n'a pas été employé d'autres dispositifs dans le cadre du présent PLU au regard de la non nécessité de recréer des continuités au sein des parties bâties (trottoirs existants), ou entre entités bâties (au regard des distances à parcourir, seule une utilisation de loisirs est possible).

L'article L. 151-38° – les mobilités douces



Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.

Les servitudes d'utilité publique

Troisième partie : Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour la préservation et sa mise en valeur

Les incidences de la mise en œuvre de PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur



Les incidences du document d'urbanisme Le PLU met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire de la commune.

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution volontaire de la population sur le bourg afin de redonner à cet espace du territoire son rôle de centralité et réaffirmer ses fonctions urbaines. Il s'agit également de s'assurer de répondre à l'ensemble des besoins identifiés pour renouveler la population et le parc de logement. La commune met en application cette réflexion en densifiant d'une part son tissu existant et en réinvestissant certains espaces du bourg.

Toutes les autres orientations du PLU visent la construction d'un territoire respectueux de son histoire, de ses espaces naturels, de ses espaces agricoles et de ses habitants.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement un impact sur l'environnement. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire communal, a également un impact sur l'environnement. La mise en œuvre du PLU entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cet impact peut être :

- **Positif** : À ce titre, les diverses mesures d'échelonnement de l'urbanisation, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage et la mise en place d'une politique en faveur des modes déplacements doux auront des incidences positives sur le contexte communal.
- **Négatif** : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité et sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.
- **Nul** : le projet peut avoir des effets ponctuels mais l'ensemble des mesures prises dans le cadre du projet établi à l'échelle globale annulent ces effets.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires aux nuisances potentielles ou identifiées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Les impacts du projet sur l'environnement et les mesures prises

Evolution des zones bâties : impacts sur l'existant

Le PLU conforte globalement les parties actuellement urbanisées. Le PLU limite l'étalement urbain en permettant d'une part de réduire la constructibilité aux deux seules entités principales du territoire, à savoir le bourg et Bel-Air et d'autre part, en proposant une surface urbanisable comprise dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Les potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, requalification de bâtiments...) recensées constituent des possibilités foncières qui peuvent permettre dans un premier temps de développer l'urbanisation sans extensions périphériques.

Théoriquement, c'est ainsi environ 12 équivalents logements qui pourraient à moyen terme permettre l'accueil d'une nouvelle population au sein des parties actuellement urbanisées (changement de destination d'un ancien bâtiment agricole sur le hameau de Bel-Air, dent creuse et secteur de projet sur le bourg...).

Ces possibilités de renouvellement urbain permettent de densifier le bourg et le hameau de Bel-Air sans pour autant modifier leur forme urbaine initiale. Cette opportunité de renouvellement urbain permet ainsi d'offrir de nouvelles possibilités de logements au sein même du tissu bâti.

En autorisant une densification de son tissu urbain existant proche des zones d'équipements et des zones desservies par les transports et réseaux, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par le SDRIF et la loi Grenelle. Par ailleurs en autorisant une densification du tissu bâti existant au sein de l'enveloppe bâtie existante, le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain. C'est ainsi la totalité du projet communal de logement qui prend place au sein des parties actuellement bâties. L'impact est ici positif.

Les dispositions du PLU visent par ailleurs à éviter toute urbanisation diffuse. Ainsi, afin d'une part d'éviter d'accroître l'urbanisation dans des secteurs compris à proximité de zone agricole ou naturelle en rupture avec l'ensemble des parties agglomérées et denses du territoire représentées par le bourg et Bel-Air, et d'autre part d'éviter une densification d'espaces aujourd'hui diffus et détachés des espaces agglomérés, les zones d'habitat isolé de la Demonderie et des Fermes de Ménéville sont maintenues au sein de la zone agricole. Il s'agit ici de protéger ces espaces à dominante agricole d'extension de l'urbanisation. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces secteurs hormis les requalifications et extensions de l'existant.

En limitant le champ des possibilités dans les secteurs non denses et éloignés des parties agglomérées, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par le SDRIF et la loi Grenelle. Aucune zone d'extension, aucune modification de l'enveloppe urbaine existante ne sont ainsi encouragées par le PLU dans ces secteurs isolés d'habitat diffus. L'impact est ici positif.

Il est par ailleurs à noter que le PLU a des incidences positives vis-à-vis de la question de l'étalement urbain. En effet, vis-à-vis du Plan d'Occupation des Sols, quelques secteurs ont fait l'objet de réajustement et de redéfinition en zone agricole et/ou naturelle. L'impact est ici positif vis-à-vis de la moindre artificialisation des terres et spéculation foncière.



La zone d'urbanisation a été définie de façon à répondre au besoin de façon relativement stricte. Elle ne participe pas à un bouleversement de la forme urbaine initiale du bourg mais plutôt à une poursuite de l'urbanisation en prenant comme points d'attache les profondeurs de bâtis existantes. La zone urbaine du PLU retenue ne favorise donc pas une modification drastique de l'enveloppe bâtie et de la forme urbaine initiale du bourg et de Bel-Air. Au contraire vis-à-vis du POS, certaines zones d'extension urbaine ont fait l'objet de reclassement en zone urbaine (cas sur Bel-Air et l'entrée Sud du bourg)

La zone choisie pour l'urbanisation à court terme se veut connectée à l'existant et réfléchi dans son ensemble. De par sa situation, cette urbanisation se trouve encadrée par une urbanisation déjà existante. L'équipement communal (mairie) ou scolaire (Boissy) ou autre (Bréval, agglomération parisienne...) ne se trouve pas plus éloigné d'une emprise à l'autre mais reste bien globalement accessible. Les opérations projetées ne contribuent pas à former d'excroissances linéaires du tissu urbain mais permettent d'épaissir l'urbanisation du bourg.

Le projet communal est légèrement supérieur aux prévisions définies dans le PAD (offre programmée pour 12 logements au total pour un objectif fixé à 9 au PAD). Il permet toutefois de compenser une éventuelle rétention foncière des projets au sein du tissu bâti (dent creuse, projet de requalification de bâtiment agricole...) et d'initier une réflexion globale sur la densification du bourg.

Zoom sur la STEP : La STEP dessert les communes de Ménéville, Boissy-Mauvoisin et Perdreauville. Les capacités de la station d'épuration sont aujourd'hui limitées puisqu'elles atteignent 1470 équivalents habitant en 2015, soit environ 98 % de sa capacité nominale. Toutefois, la STEP connaît actuellement des difficultés liées à une infiltration des eaux pluviales. Le taux moyen d'eaux claires parasites arrivant sur la STEP est en effet de 25%. La résorption de ces apports d'eaux claires Parasites Permanentes et de mauvais raccordements permettrait donc de pouvoir gagner ¼ de capacité hydraulique supplémentaire. Toutefois, en l'état de la situation, le développement des 3 communes de Boissy, Ménéville et Perdreauville doit être pensé en fonction de ce paramètre et doit donc être minoré pour les années à venir.

Le projet de PLU définit dans sa globalité et selon l'hypothèse haute, un accueil prévisionnel de 12 logements, en application de la densité retenue. Cette densité est de 12 logements par hectare. Bien que faible vis-à-vis des pratiques rencontrées dans ce secteur des franges parisiennes, cette densité, tout en permettant de consommer moins d'espaces pour plus de logements vis-à-vis des tendances passées, permet également à la commune de ne pas connaître une urbanisation trop massive, non correspondante et non compatible avec l'état des lieux des capacités de La STEP.

Le projet a permis d'analyser les contraintes du territoire. Au regard des contraintes identifiées (souhait de protection du contexte rural, prise en compte des capacités de la STEP, prise en compte des problématiques de ruissellement, préservation de l'activité et des terres agricole, non rapprochement de la ligne SNCV, souhait d'évitement d'une urbanisation éparse, le développement de la commune s'est ainsi orienté vers le bourg et le hameau de Bel-Air en combinant des parties actuellement urbanisées. Seuls deux secteurs de projet sont identifiés (leur large emprise ne les classe pas comme dents creuses) au niveau du bourg le long de la rue du Moulin Sain-Blaise et en sortie de village vers Bléry.

Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent un besoin d'environ 12 logements d'ici à 2030, après prise en compte du renouvellement du parc sur lui-même (transformation du parc de logement vacant et des résidences secondaires). Ces équivalents logements sont représentés par les possibilités inscrites au cœur du tissu bâti existant. Le projet d'habitat de la commune est donc situé au cœur du tissu urbain existant permettant ainsi de limiter l'impact foncier du développement.

- Impact sur la forme urbaine

Evolution des zones bâties : impacts sur l'environnement

Il est à noter que le PLU a également protégé l'ensemble des chemins ruraux existants sur le territoire et pouvant être pratiqués par les modes doux. Cette mesure est positive car elle permet leur maintien et surtout le maintien de leur fonction récréative. Toutefois, au regard des distances à parcourir entre les différentes entités urbaines, ces cheminements sont essentiellement utilisés pour des pratiques de loisirs. Il est également à noter que le PLU n'a pas traduit l'objectif de

Cet affichage politique constitue un point positif du projet.
 Les modes alternatifs type co-voiturage ou auto-partage prend ainsi forme au travers du PAD. Le développement d'emprises pour co-voiturage sur la place de la Gare ou encore d'information sur volonté des élus d'inciter à d'autres pratiques que la voiture individuelle via le souhait de sa réduction ou dans tous les cas d'anticiper la réduction de cette utilisation systématique. La quotidienne nécessaire de la voiture, le document d'urbanisme a affiché l'ambition de travailler à plusieurs années et a vocation à être prochainement démoïlé par la SNCF. Malgré l'utilisation d'une dizaine de minutes de la commune – il est à noter que la gare de Bréval est fermée depuis le début de transports collectifs structurants (la gare de Bréval est située à 6 kilomètres, soit l'ensemble des déplacements est majoritairement individuel et motorisé. La commune est impact sur les déplacements

En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

Les projets visant la prise en compte du développement des communications numériques sont décidés à échelon supra-communal. La commune souhaite toutefois que ce type de projets puisse se développer afin de répondre à la demande des habitants (touchant les aspects économiques et culturels) et assurer ainsi l'attractivité de son territoire. Aussi a-t-elle inscrit cet objectif dans le PAD et prévoit-elle au sein de son règlement l'arrivée des fourreaux dans les zones d'urbanisation future afin de ne pas déstructurer les espaces publics.

Les prescriptions réglementaires visent à faire respecter certains principes fondamentaux relatifs à la capacité des réseaux, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'évitement de pollution ou d'inondations des fonds voisins.

- Mesures prises sur les réseaux

Les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux sont ainsi faibles.

en place d'une urbanisation résidentielle.
 vocations économiques pour limiter d'éventuels nouveaux raccordements liés à la mise à jour de certains espaces jardins pour éviter l'implantation de doubles ou triples rideaux de construction, changement de destination défini uniquement sur des protections de certains espaces pour éviter l'implantation de doubles ou triples défenses à 12 logements par hectare pour éviter une densification trop massive, Des outils mis en place pour permettre cette évolution modérée : densité moyenne d'évolution démographique,

- Un principe d'urbanisation limitée : le projet des élus est modéré en matière de situation complexe d'assainissement en actant deux principes :

la situation complexe d'assainissement en actant deux principes :
 bonne gestion des eaux pluviales. Cette incitation à la récupération des eaux pluviales peut par ailleurs également limiter la consommation de l'eau potable. Le PLU a par ailleurs tenu compte de la ressource et sa gestion. L'imposition d'une gestion des eaux à la parcelle participe à favoriser une humidité ont été prises en compte et ne créent pas de problèmes particuliers sur la Les incidences du projet dues à l'augmentation des besoins en eau et la gestion des réseaux pour ambition de permettre le raccordement au Haut-débit pour 2020.

équipe par les réseaux numériques à très haut-débit. Un schéma départemental a été élaboré et réseau AEP ou électrique. L'assainissement est collectif sur le territoire. La commune n'est pas des entités bâties du bourg. Les opérations envisagées ne nécessitent pas de renforcement de télécommunication...), la commune a souhaité privilégier une urbanisation en continuité directe, Afin de faciliter les raccordements aux différents réseaux existants (eau potable, électrique, impact sur les réseaux

En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

Le PLU a favorisé dans le cadre du zonage la continuité urbaine des zones agglomérées. Cette mesure permet de minimiser les impacts du projet.

- Mesures sur la forme urbaine