

TROISIEME PARTIE

Justification des choix retenus dans le PADD au regard des objectifs et principes définis à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme

La révision du POS et sa transformation en PLAN LOCAL D'URBANISME ...

POURQUOI ?

La révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan local d'Urbanisme s'appuient sur 3 motivations essentielles :

1 UNE REPONSE AUX EVOLUTIONS DU VILLAGE

Le Plan d'Occupation des Sols actuel date de 1982. Il a subi depuis quelques modifications et une révision mais ses dispositions sont inadaptées au contexte actuel et aux objectifs de Développement Durable. De plus, il doit être actualisé au regard des évolutions urbaines récentes. La réalisation du PLU permet de concevoir les bases solides d'un véritable projet urbain communal.

2 UNE MISE EN CONFORMITE LEGALE

L'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a réformé les documents d'urbanisme et transformé les POS en PLU. Outre ce changement d'appellation, un certain nombre de changements réglementaires et de nouvelles normes s'imposent aujourd'hui et doivent être intégrés dans les documents d'Urbanisme.

Il s'agit également de prendre en compte les dispositions actualisées des documents supra-communaux applicables sur le territoire :

- intégrer les dispositions du SDRIF adopté le 26 avril 1994,
- intégrer les dispositions des documents de planification communautaires : Schéma départemental des Déplacements des Yvelines (2007), Schéma Département d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (2006)...
- prise en compte du SAGE de la Mauldre,
- prise en compte des évolutions réglementaires : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010...

3 LE RENFORCEMENT DU CADRE DE VIE

Par ailleurs, les préoccupations de cadre de vie de Développement Durable et d'Environnement sont aujourd'hui renforcées. Le PLU offre certaines possibilités de valoriser le cadre de vie, à travers le renforcement des mesures de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager ou bâti et permet d'imposer et de recommander des mesures en faveur de cette qualité.

1 – LES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL

1.1 – DU CONSTAT AUX OBJECTIFS ...

CONSTATS

BESOINS et ENJEUX

OBJECTIFS

DEMOGRAPHIE

- **822 habitants en 2010** (selon la définition de la population légale de l'INSEE) et 810 habitants en 2007, soit près de 4% de la population communautaire
- Un pic démographique dans les années 1980, et une **très forte reprise de la croissance observée depuis 2000** (cinq fois supérieur au département et dix fois supérieur de la CCCY).
- **Une forte stabilité de la population et une tendance au rajeunissement** de la population : un indice de jeunesse de 3,4.
- Une baisse conséquente des populations âgées de 15 à 29 ans liée au phénomène de décohabitation des jeunes.
- **Des ménages dont la taille moyenne est relativement stable** depuis 1999 (2,65 en 1999 et 2,7 en 2007)
- L'arrivée de nombreuses familles avec enfants a impacté la structure de la population et la proportion de petits ménages semble baisser, bien que leur nombre reste important.

- Une poursuite du rythme de croissance démographique plus modérée, assurant :
 - Le maintien du niveau démographique actuel,
 - La prise en compte des besoins de la population souhaitant s'installer sur le territoire.
- Diversifier le parc de logements afin de proposer un parc résidentiel adapté à différentes catégories de ménages.

POURSUIVRE UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PLUS MODEREE que celle de ces dernières années.

FACILITER LA MIXITE SOCIALE EN DEVELOPPANT UN HABITAT DIVERSIFIE.

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE CERTAINS SECTEURS, afin de répondre à l'évolution démographique souhaitée.

117

HABITAT

- **313 logements en 2007** à Saulx-Marchais.
- Une forte reprise de la croissance du parc de logements depuis 2000.
- Un **parc « monotypé »** essentiellement constitué d'un habitat individuel, de grande taille et occupé par ses propriétaires. Une amorce de la diversification du parc engagée.
- Un **parc récent** : 34,5% construits sur la période 1990-2004 avec un excellent niveau de confort des logements.
- Un **rythme de construction** plus important que sur la dernière période intercensitaire et élevé comparativement à la CCCY.
- Mais une offre de logements qui ne répond pas aux besoins des jeunes et des jeunes ménages.

- Un besoin théorique minimal de construction de logements estimé à 25 logements, pour répondre aux besoins du point mort (sans apports démographiques).
- Un effort démographique qui se traduit par un besoin d'environ 15 logements.
- Un besoin en partie satisfait par les effets de densification, d'urbanisation du potentiel résiduel dans l'agglomération et par l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Entre les Deux Mares ».
- Une volonté de diversification du parc afin de cibler une offre orientée vers les jeunes et les ménages souhaitant acquérir dans des conditions adaptées à leurs niveaux et leurs besoins de vie.

MAITRISER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE

MAINTENIR LA POPULATION ET SON EVOLUTION sur un rythme très modéré, en favorisant les projets d'habitat au sein des zones agglomérées ou dans leur prolongement.

FACILITER LA MIXITE SOCIALE DE LA POPULATION ET LA DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENTS pour répondre aux besoins du parcours résidentiel des ménages sur la commune

CONSTATS

BESOINS

OBJECTIFS

ACTIVITES ET EMPLOIS

- Une forte croissance des actifs liée à l'arrivée conséquente de populations en âge de travailler : **443 actifs en 2007 à Saulx-Marchais.**
- **Un fort taux d'emploi** en comparaison du département.
- **Un faible taux de chômage** en 2007 (3,9 %).
- De petites entreprises dispersées dans le tissu urbain.
- Une activité agricole relativement développée marquant le caractère rural de la commune.

- Conforter les activités existantes.
- Permettre les développements de commerces et de services dans les bourgs
- Préserver et conforter l'activité agricole
- Prendre en compte la diversité des activités en lien avec l'activité agricole.

IDENTIFIER ET CONFORTER
LES SECTEURS D'ACTIVITES

FAVORISER L'IMPLANTATION
DES SERVICES DE
PROXIMITE DANS LE VILLAGE

PERENNISER LES ACTIVITES
AGRICOLES présentes sur le
territoire

EQUIPEMENTS

- Un niveau d'équipements moyen au vu de la strate démographique de la commune...
... bénéficiant du rayonnement d'équipements structurants localisés sur les communes voisines.
- Une concentration des équipements autour de la rue de la Mairie.
- Une saturation des équipements scolaires liée à l'arrivée massive de ménages avec enfants depuis les années 2000.

- Maintenir le niveau d'équipements sur la commune.
- Prévoir la réalisation de nouveaux projets d'équipements afin de répondre aux attentes de la population

ADAPTER l'offre d'équipements
actuelle et future aux évolutions
de la démographie et des
besoins.

CONSTATS

BESOINS

OBJECTIFS

**PAYSAGES, ESPACES NATURELS ET ESPACES BATIS
PATRIMOINE ET CADRE DE VIE**

LES MILIEUX NATURELS

- **80 % du territoire communal** occupés par des espaces naturels : boisés et agricoles
- Une **forte identité rurale**.
- Des **éléments paysagers structurant l'ensemble du territoire**.
- Des **espaces boisés qui possèdent un rôle important dans l'organisation des paysages** :
 - rythme les linéaires agricoles
 - espaces écologiques, lieux de promenades et de loisirs.

L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

- Une **urbanisation caractérisée par sa structure en « H »**.
- Un environnement de qualité à préserver au sein de la zone urbaine et à prévoir dans les extensions futures.
- Un patrimoine historique et architectural encore très présent. Il se caractérise par la présence de vestiges historiques, de bâti rural, de petits patrimoines. L'église Saint-Pierre – Saint-Paul et l'ancienne Tuilerie sont protégées au titre des monuments historiques.
- La commune possède quelques vestiges historiques et archéologiques.

- Préserver l'intégrité des espaces boisés structurants, le cadre de vie et la richesse paysagère de la commune.

- Limiter les franges de l'urbanisation.

- Valoriser et faire connaître les espaces aux fonctions paysagères et écologiques sur le territoire communal

- Protéger les paysages agricoles de la commune.

- Renforcer les règles de formes urbaines pour améliorer la cohérence et la lisibilité des différentes entités bâties.

- Intégrer les principes essentiels de composition urbaine, architecturale et paysagère dans la réglementation.

- Protéger les éléments bâtis et urbains remarquables.

MAINTENIR LA PROTECTION des espaces boisés et des espaces agricoles.

VALORISER LES ESPACES PAYSAGERS.

AFFIRMER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS et l'équilibre actuel entre espaces naturels et espaces urbains.

PRESERVER L'HARMONIE GENERALE DU VILLAGE ainsi que la qualité et l'identité rurale de la commune.

PROTEGER LES ELEMENTS DE PATRIMOINE à préserver ou valoriser

CIRCULATIONS ET DESSERTES

119

- Une desserte principalement assurée par un réseau départemental local.
- La RD 11 est l'axe de desserte majeur du territoire. Cette voie comptabilisait environ 5 800 véhicules/jour en moyenne en 2005. La baisse du trafic sur la RD 11 est liée à la réalisation d'une tranchée couverte de la RN 12.
- Des déplacements principalement axés sur l'usage de la voiture particulière.
- L'offre de transports en commun n'est pas suffisamment attractive pour offrir une alternative concurrentielle à l'automobile, mode de transport prédominant.
- Des flux de migrations domicile-travail conséquents : seul 23 % des actifs travaillent sur le territoire.

- Renforcer l'attractivité communale.

- Améliorer les circulations, le stationnement et prise en compte des nuisances liées aux trafics.

- Maintenir et valoriser les circulations agricoles ou de villégiature pour l'exploitation et la découverte des espaces naturels.

METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN.

AMELIORER LES LIAISONS AU SEIN DU VILLAGE

MAINTENIR ET PRESERVER les circulations agricoles ou de villégiature pour l'exploitation et la découverte des espaces naturels.

CONSTAT

BESOINS

OBJECTIFS

ENVIRONNEMENT, RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

- **L'EAU** : L'eau distribuée est conforme aux limites réglementaires.
- **L'AIR** : une pollution minime liée essentiellement à l'urbanisation existante et à l'agriculture.
- **LES RISQUES NATURELS** :
 - Quelques zones sujettes aux risques de retrait-gonflement d'argiles.
 - Certains secteurs sont concernés par le phénomène d'érosion des terres et de ruissellements.
- **AUTRES RISQUES** :
 - liés au transport routier de matières dangereuses,
 - liés aux canalisations de transport d'hydrocarbures,
 - liés aux canalisations de transport de gaz,
 - liés aux stockages de matières dangereuses,
 - liés à un établissement SEVESO « Haut seuil » sur Beynes,
 - liés à la traversée de l'Aqueduc de l'Avre.
- **LES NUISANCES SONORES** aux abords de la RD 11.
- **LES DECHETS** : la mise en place d'un tri sélectif sur l'ensemble de la commune.

- Optimiser le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales.
- Informer la population sur les risques et contraintes divers (risques naturels, risques technologiques, nuisances sonores et autres risques).
- Prendre en compte les nuisances occasionnées par ces trafics, notamment aux abords de la RD 11.

- PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES (eau, air...)
- PRENDRE EN COMPTE LES DIFFERENTS PERIMETRES A RISQUES
- INFORMER la population sur les risques potentiels.
- REDUIRE LES GENES ET NUISANCES occasionnées par les trafics routiers.

1.2 – DES OBJECTIFS GENERAUX AUX ORIENTATIONS DU PADD

Le PLU doit respecter les principes et les objectifs *généraux définis à travers le code de l'Urbanisme (article L.121-1)* et notamment doit permettre :

- **d'assurer une évolution urbaine équilibrée** entre renouvellement urbain, développement et extensions urbaines maîtrisées, le développement de l'espace rural.
- **de garantir la préservation des espaces naturels** constitués des
 - espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
 - espaces naturels, boisés ou prairies,
 - et paysages d'une manière plus large.
- ... **et des paysages dans un sens plus large**
 - avec la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.
- **de respecter les objectifs de développement durable**
 - la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- **de permettre la diversité des fonctions urbaines...**
 - habitat, activités économiques, notamment commerciales, activités sportives ou culturelles ainsi que les équipements publics et d'intérêt général, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi habitat et services.
- ... **et la mixité sociale dans l'habitat**
 - en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs d'habitat.
- **de maîtriser les besoins de déplacement et de circulation automobile**

Par ailleurs, il doit respecter *les dispositions locales intercommunales définies au travers des documents sectoriels* : ¹²¹

A l'échelle régionale :

- le **SDRIF** adopté en 1994 (en cours de révision),
- Le **SAGE** de la Mauldre
- le **Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France**

A l'échelle départementale :

- le **Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)**, approuvé le 24 juin 1994.
- le **Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY)**, approuvé le 12 juillet 2006.
- le **Schéma départemental des Déplacements des Yvelines (SDY)**, adopté en 2007.

A l'échelle de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines :

- le **Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHI)**.
- le **Schéma de Cohérence Territoriale du Val de Gally**.

OBJECTIFS GENERAUX

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PROTEGER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET BATIS DE LA COMMUNE

UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN ADEQUATION AVEC L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE	UN OBJECTIF DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE de 0,5%/an en moyenne. Cet objectif doit permettre de répondre à deux axes: - la réalisation d'un programme diversifié de logements (locatif et accession, petits et grands logements, petits collectifs / maisons de ville et pavillons...) pour diversifier le parc de logements et élargir les possibilités de parcours résidentiel sur la commune - l'étalement dans le temps jusqu'en 2020 de la réalisation de ces logements afin de favoriser une intégration progressive et harmonieuse. UNE EVOLUTION URBAINE mesurée et répartie au travers des possibilités : - de densification et de renouvellement au sein des zones urbaines existantes, - de combler les dents creuses.
LA PRESERVATION DES GRANDS EQUILIBRES	- RESPECTER les limites d'urbanisation cohérentes en organisant le développement urbain au sein des entités bâties. - LIMITER l'étalement urbain, consommateur d'espaces naturels, en comblant les dents creuses.
LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	- MAINTENIR les terres agricoles. - FAVORISER le maintien de l'activité agricole et CONCILIER pratiques agricoles et valorisation du paysage dans ces espaces. - PRENDRE EN COMPTE la diversité des activités liées à l'activité agricole présente sur le territoire communal (ferme expérimentale notamment).

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE QUALITE

LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS	- PROTEGER les massifs boisés structurants et leurs lisières (Bois de Beynes notamment) - LIMITER le mitage de leurs lisières. - PRESERVER les espaces de qualité écologique, faunistique et floristique.
LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	- MAINTENIR les terres agricoles. - FAVORISER le maintien de l'activité agricole et CONCILIER pratiques agricoles et valorisation du paysage dans ces espaces.

122

PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE ET LE CADRE BATI

LES PAYSAGES	- PROTEGER les masses boisées ou plantées au sein de l'urbanisation et dans les espaces naturels. - PROTEGER les vues remarquables sur le paysage agricole. - VALORISER le paysage urbain en poursuivant les efforts de traitement des espaces publics et voies de circulation.
LE CADRE BATI	- PRESERVER ET VALORISER le bâti traditionnel et rural des bourgs. - VALORISER l'harmonie et les qualités urbaines et patrimoniales au sein des ensembles bâtis. - PRENDRE EN COMPTE le périmètre de protection des monuments historiques.

OBJECTIFS

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PREVOIR UNE EVOLUTION URBAINE DIVERSIFIEE ENTRE HABITAT – ACTIVITES ET SERVICES

UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE	Afin de préserver les espaces naturels et agricoles, et de limiter la consommation par des extensions urbaines, l'essentiel du développement résidentiel s'inscrit dans les contours des limites des zones urbanisées : optimisation des dents creuses, et renouvellement urbain au sein des entités bâties.
UN MAINTIEN DES ACTIVITES ET DES EMPLOIS	- ENCOURAGER le développement économique et commercial sur la commune afin de limiter les déplacements et de répondre aux besoins de la vie quotidienne des habitants. - MAINTENIR les possibilités d'accueil de petites entreprises au sein des zones urbaines.
ASSURER UNE MIXITE DES FONCTIONS	- PERMETTRE au sein des zones urbaines à la fois l'accueil d'habitat diversifié, d'activités et de services compatibles avec l'environnement bâti.

PERMETTRE UNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE

UNE MIXITE SOCIALE	- CONFORTER la diversité des fonctions urbaines avec la possibilité d'implanter des commerces, des services de proximité et des équipements nécessaires à la vie quotidienne des habitants dans les zones urbaines et à urbaniser. - RENFORCER la mixité de l'habitat pour assurer les possibilités d'un parcours résidentiel sur la commune et pour proposer des logements adaptés à la pluralité des besoins tant dans leur typologie que dans leur type de financement.
UN RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES	- POURSUIVRE la politique d'équipements de la commune. - FAVORISER l'implantation de petits commerces et des services.

OBJECTIFS

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

UNE MAITRISE DES DEPLACEMENTS ET UNE AMELIORATION DE LA DESSERTE INTERNE

**L'AMELIORATION DES
CONDITIONS DE
DEPLACEMENTS**

- SECURISER ET « PARTAGER » les espaces de circulation principaux en y faisant cohabiter dans des conditions adaptées les différents modes de déplacements : voiture, cycle, piéton.
- PROMOUVOIR les transports en commun dans le cadre de la politique intercommunale ;
- DEVELOPPER des liaisons douces, piétonnes et cyclistes.
- POURSUIVRE les aménagements des chemins.
- ASSURER les continuités du réseau de liaisons « fonctionnelles » qui permettent les déplacements entre les unités urbaines.

LA PREVENTION DES RISQUES ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

**PRENDRE EN COMPTE LA
GESTION DE L'EAU**

- LIMITER l'imperméabilisation des sols sur les parcelles dans les nouvelles opérations.
- PREVOIR de gérer les eaux pluviales par des dispositifs adaptés : systèmes d'infiltration à la parcelle par exemple.

**PRENDRE EN COMPTE LES
RISQUES LIES A LA NATURE
DES SOLS ET AUX
RESSOURCES NATURELLES**

- INFORMER la population sur la composition des sols et leurs incidences sur la stabilité des sols et des constructions (présence d'argiles et aléas de retrait-gonflement).
- PRENDRE EN COMPTE les périmètres de protection des risques prévisibles.

**PRENDRE EN COMPTE LES
NUISANCES SONORES**

- POURSUIVRE le développement de modes de déplacements alternatifs et notamment des circulations douces vers les équipements structurants.
- PREVOIR les dispositions d'isolement acoustique conformes à la loi sur le Bruit sur les espaces urbains ou à urbaniser concernés.

**PROMOUVOIR LES
SOLUTIONS DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
Pour les nouvelles opérations et
constructions**

- LES CIBLES PRIORITAIRES : la limitation des eaux rejetées dans les collecteurs, l'incitation à l'emploi de modes de déplacements moins polluants, la réduction des consommations énergétiques, la préservation des espaces naturels et de la biodiversité...

124



**La formulation d'un
PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE
...EN 5 POINTS**

1.3 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet de la municipalité réside dans la volonté d'un développement communal harmonieux qui privilégie la satisfaction des besoins de la commune tant en termes de préservation des espaces naturels et de la mise en valeur des espaces agricoles, que dans une extension maîtrisée de la zone urbanisée au regard des besoins de la population.

LE PROJET COMMUNAL S'APPUIE SUR DES ENJEUX TRANSVERSAUX :

- **L'Environnement et le Cadre de Vie** de la commune en protégeant les espaces naturels de qualité, en incitant à une véritable démarche de qualité sur le tissu urbain, la prévention des risques et les préoccupations croissantes de Développement Durable.
- **La maîtrise harmonieuse de l'Urbanisation**, grâce à une croissance modérée de la population assurant un développement équilibré et diversifié en préservant les différentes entités urbaines et le patrimoine bâti.
- **La pérennisation des dynamiques économiques du territoire**, en permettant le développement des activités et la mixité des fonctions dans le tissu.
- **La mise en place d'un schéma de déplacement cohérent.**

1. Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels, bâtis et paysagers de la commune.

2. Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation

3. Maintenir les activités existantes et favoriser l'accueil d'activités économiques

4. Améliorer les circulations et les déplacements

5. Promouvoir des actions de développement durable

2 – TRADUCTION DU PADD DANS LES PIECES DU P.L.U.

PADD	Dossier de PLU			
Les orientations	Dispositions réglementaires	Plans de zonages	Servitudes/Annexes	Divers
1. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES NATURELS, BATIS ET PAYSAGER DE LA COMMUNE.				
PROTÉGER LES MASSIFS BOISÉS REMARQUABLES	L'ensemble des espaces boisés de la commune sera protégé par des dispositions réglementaires adéquates. Interdiction de construction : - dans les massifs boisés de plus de 100 hectares et dans une bande de 50 m depuis le massif, - dans les espaces boisés en général. Les articles 13 prévoient : - la conservation ou le remplacement des plantations existantes, - la préservation d'espaces verts sur les terrains constructibles et l'obligation d'un traitement paysager de qualité planté ou engazonné.	Classement en zone N, inconstructible (hors exploitation forestière), des massifs boisés. Espaces boisés classés sur les massifs boisés des zones N. Lisière de 50 m, identifiée au document graphique aux abords du Bois de Beynes		ZNIEFF et massifs boisés de plus de 100 ha dans le rapport de présentation
PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES	Prise en compte des milieux naturels sensibles Protection des paysages Préserver des espaces verts au sein des parties urbanisées. Les articles 13 prévoient la préservation d'espaces verts sur les terrains constructibles et l'obligation d'un traitement paysager de qualité. Les ZNIEFF figurent dans le rapport de présentation.	Classement en A et en N Classement en A et en N Mise en place de cônes de vues Annexe du règlement : Recommandations sur les espaces libres et plantations	Informations en annexe sur les risques naturels et les espaces naturels protégés.	
PRESERVER L'IDENTITE ET LA QUALITE DU VILLAGE	Mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques sur certains secteurs afin de préserver l'harmonie générale du village. Les nouvelles constructions dans les centres anciens devront respecter le caractère architectural de qualité. Les articles 11 et 13 sur l'aspect des constructions et l'aménagement des espaces libres sont adaptés dans l'ensemble des zones constructibles pour préserver les qualités essentielles et pouvoir faire évoluer le bâti dans le respect des principes écologiques et de Développement Durable.	Zone UA, UG, UH, UJ, AU, A et N Augmentation de la zone UA afin de reconnaître l'ensemble des constructions anciennes de la commune Dans l'ensemble des zones Annexe du règlement : Recommandations sur l'aspect extérieur des constructions	Servitude relative aux périmètres de protection des monuments historiques (AC1) Inventaire archéologique en annexe	

[illegible]

2. GERER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Les orientations	Dispositions réglementaires	Plans de zonages	Servitudes/Annexes	Divers
MAITRISER LA DENSIFICATION URBAINE EN AFFIRMANT UNE UNITE HOMOGENE ET COHERENTE DE LA ZONE AGGLOMEREE	Le rythme de croissance est plus modéré que les périodes intercensitaires précédentes : 0,5% par an en moyenne). La commune souhaite permettre la densification des zones urbaines et limiter le mitage des espaces naturels. Afin de répondre aux besoins de la population à long terme, la commune a créé une zone AU – zone à urbaniser dont l'ouverture est subordonnée à une procédure adaptée.	Permettre la densification des zones UA, UG et UH Limiter le développement des zones A et N Création de la zone AU		Détail des prévisions démographiques et traduction des besoins en logements dans le rapport de présentation (partie I – 3)
FAVORISER UNE DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENTS, ADAPTEE AUX PARCOURS RESIDENTIELS ET PHASES DANS LE TEMPS	La commune entend favoriser les possibilités d'un parcours résidentiel en développant une offre diversifiée : - Permettre aux jeunes de Saulx-Marchais quittant le domicile familial de s'installer sur la commune, - Offrir des possibilités à des jeunes ménages en quête d'une première accession ou d'un logement individuel dans des conditions financières abordables, - Adapter l'offre de logements à destination des personnes âgées. Les règlements propres à chacune de ces zones favorisent ces programmes.	Zones UA, UG et UH Simplification et homogénéisation des zonages en vue d'une utilisation plus adaptée des parties urbanisées au profit de la préservation des espaces naturels et agricoles. Zone AU : zone à urbaniser dont l'ouverture est subordonnée par une procédure adaptée (modification ou révision du PLU).		
ADAPTER LES SERVICES PUBLICS ET LES EQUIPEMENTS	Les équipements publics sont autorisés dans l'ensemble des zones constructibles afin de permettre la diversification et l'amélioration du service public. La zone AUL permet de réaliser de nouveaux équipements et de disposer des surfaces adaptées aux besoins.	Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser Zone AUL : zone à urbaniser à vocation d'équipement.	Emplacements réservés	Des OAP précisent les prescriptions et les conditions d'aménagement de la zone.

3. MAINTENIR LES ACTIVITES EXISTANTES ET FAVORISER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Les orientations	Dispositions réglementaires	Plans de zonages	Servitudes/Annexes	Divers
PERENNISER LES ACTIVITES EXISTANTES	Le tissu économique de la commune se constitue de petites unités diffuses, tournées principalement vers les services et la construction. Afin de préserver l'affectation, des dispositions spécifiques ont été mises en place dans les zones urbaines. Des dispositions spécifiques ont été mises en place (article 13 et 11) dans les zones urbaines afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions et une intégration paysagère adaptée.	UA, UG et UH		
PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT	Le PLU prévoit la possibilité d'implanter des commerces et des services de proximité, dans les zones urbaines, compatibles avec l'environnement urbain et leur voisinage.	Zones UA, UG et UH l'artisanal, les bureaux et services, les commerces sont autorisés		
PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE	Protection des espaces agricoles par des dispositions réglementaires renforcées pour limiter toute construction non agricole dans ces espaces. Permettre une diversification des activités agricoles.	Classement en zone A Maîtrise de la consommation des espaces agricoles par la limitation des zones urbanisables sur ces territoires.		

129

4. AMELIORER LES CIRCULATIONS ET LES DEPLACEMENTS

Les orientations	Dispositions réglementaires	Plans de zonages	Servitudes/Annexes	Divers
METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE DEPLACEMENTS SECURISES	Le règlement précise les zones concernées par des règles en termes d'isolation phonique des constructions situées aux abords de la RD 11, axe bruyant. Les nouvelles opérations d'aménagement devront prendre en compte en amont les problématiques liées à la gestion des circulations : des dispositions réglementaires prévoient les conditions d'accès et les règles de conception des voies et dessertes selon les fréquentations et usages définis sur les opérations et intègrent des circulations piétonnes. Concernant l'offre en transport en commun : la traduction réglementaire n'est pas touchée par les questions des déplacements des transports en commun. Les obligations en matière de stationnements sont précisées dans chacune des zones et pour chaque type de destinations. Une attention particulière est portée pour imposer des règles adaptées aux besoins.	Dans les zones N, A et UH Dans toutes les zones – Article 3 Dans toutes les zones Article 12	Informations en annexe des zones de Bruit Des emplacements réservés inscrits pour des élargissements de voies ou encore des aménagements de carrefours	Le rapport de présentation met en évidence le Schéma Départemental des Déplacements des Yvelines.

METTRE EN PLACE UN RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES COMPLET A L'ECHELLE DE LA COMMUNE ET LE RELIER AUX PARCOURS INTERCOMMUNAUX	Saulx-Marchais comporte de nombreuses circulations douces et souhaite les valoriser. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Entre les deux mares », classé en zone AU, le schéma des déplacements de la commune devra être étudié afin d'assurer la fluidité des circulations et la sécurisation des déplacements.	Zone AU	Prise en compte des servitudes liées à l'aqueduc de l'Avre	Le rapport de présentation m et en évidence les schémas départementaux : - de véloroutes et de voies vertes - de la Randonnée Pédestre - de randonnée équestre
--	--	-----------------------	--	---

5. PROMOUVOIR DES ACTIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

[illegible]

3 – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le document de planification de l'urbanisme communal doit exprimer un projet urbain, qui s'exprime dans un nouveau document, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. Ce projet exprime, sur la base d'un diagnostic des choix, des mesures concrètes qui trouvent leur expression dans les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme opposables au tiers.

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PADD et les outils mis en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme constituent l'application locale et concrète d'une politique municipale, mais aussi de principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme.

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme constitue le socle de ces différentes réflexions, en déterminant le principe général d'équilibre entre aménagement et protection de l'espace : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Le **Plan local d'Urbanisme de la commune de Saulx-Marchais** résulte aussi de la prise en compte de **131** différentes orientations nationales, régionales et locales. La mise en œuvre du PLU doit s'opérer ainsi en cohérence avec (liste non exhaustive) :

- la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ;
- la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement ;
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;
- la Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 ;
- la Loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998 ;
- la Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
- la Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
- la Loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 ;
- la Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
- la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 ;
- la Loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 ;
- l'article L 210-1 du code de l'environnement (codification de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992) ;
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994 ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par arrêté inter-préfectoral du 14 décembre 2000 ;
- ...

Dans ce cadre, la définition d'un projet de territoire pour la commune de Saulx-Marchais résulte d'une réflexion alimentée par :

- la prise en compte des normes supérieures,
- la prise en compte du développement urbain récent de la commune, afin de répondre aux évolutions de la commune, préciser les caractéristiques urbaines existantes et souhaitées dans la commune et
- clarifier les règles d'urbanisme en éliminant les difficultés perçues lors de leur utilisation et de l'instruction.

L'objectif de l'élaboration du PLU est la recherche d'un juste équilibre permettant le nécessaire développement modéré tout en préservant la qualité d'un cadre de vie reconnu et apprécié par ses habitants.

3.1 – LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Suivant l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme, Carte communale) doivent déterminer les conditions permettant d'assurer trois objectifs majeurs, conformes au postulat développé à l'article L.110 d'un territoire français patrimoine commun de la nation :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Le travail de réflexion ayant conduit de la transformation du POS en un PLU a intégré ces principes fondamentaux et les a déclinés au travers du contexte local et de ses caractéristiques.

> L'équilibre entre le développement modéré et la préservation des espaces naturels

Le territoire de Saulx-Marchais se divise entre des espaces naturels bénéficiant d'une protection forte, des secteurs agricoles protégés et des espaces urbanisés représentant une faible proportion du territoire.

132

Afin de répondre aux objectifs des documents supra-communaux, la municipalité a décidé de mettre en place des zones d'extension de l'urbanisation en respectant les principes de développement modéré de la commune afin de garantir la maîtrise de l'évolution du son tissu urbain.

Malgré le fort développement urbain de ces dernières années, la commune a su préserver et mettre en valeur un patrimoine naturel et urbain intéressant, en bénéficiant également de la protection réglementaire apportée par la présence d'édifices remarquables (l'Eglise Saint-Pierre – Saint-Paul et l'ancienne Tuilerie).

Le maintien de la qualité du cadre de vie est une orientation forte du projet communal et se réfère à cette notion d'équilibre et de préservation des espaces naturels. Il s'agit ainsi de veiller à l'intégrité des espaces naturels situés sur le territoire communal, mais aussi de pérenniser la vocation des espaces urbains, notamment pour l'accueil de nouveaux logements dans une problématique de mixité et de développement d'items du développement durable.

> La diversité des fonctions et la mixité sociale

La volonté communale est de permettre la mutation et l'amélioration du bâti existant en cohérence avec l'organisation originelle de différentes entités urbaines et dans le respect de leur morphologie. La destination actuelle des constructions n'est pas figée et des moyens seront mis en place afin de permettre la mixité des fonctions urbaines.

Le secteur « Entre les Deux Mares » (classé en AU stricte) permettra de répondre aux besoins communaux en accueillant la construction à vocation mixte : habitat/équipement/commerce.

La volonté communale est de tendre vers un équilibre entre l'habitat et l'emploi, en favorisant le développement d'activités dans les zones urbaines et en pérennisant les activités existantes sur le territoire. C'est pourquoi :

- les zones UA, UG et UH, majoritairement tournées vers de l'habitat, autorisent des activités économiques compatibles avec cette destination, et le développement des entités économiques existantes,
- les zones A seront maintenues afin de pérenniser les activités agricoles.

> L'utilisation rationnelle de l'espace

La commune compte répondre à la problématique de l'utilisation rationnelle de l'espace en mettant en place les dispositions nécessaires et favorables à l'évolution et aux mutations du bâti existant, dans les limites des zones déjà urbanisées.

Ainsi, l'extension de l'urbanisation prévue pour répondre aux besoins de la population se fera dans la continuité de cette zone urbanisée existante, conformément aux dispositions des documents supra-communaux.

Synthèse des moyens réglementaires mis en place en vue d'optimiser le potentiel de densification dans le tissu urbain

▪ d'augmenter les droits à construire dans les zones UA :

Articles	POS	Projet de PLU
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 300 m ²	Non réglementé
9	EMPRISE AU SOL 75 %	75 %
10	HAUTEUR MAXIMALE 12 m au faîtage, R+1+C	10 m au faîtage
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 0,80	0,80

▪ de permettre les constructions sur des terrains inférieurs à 600 m² dans les zones UG :

Articles	POS	Projet de PLU
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Pour être constructible : 600 m ² rectangle de 12 x 10 m Lotissements à usage d'habitation : 1 000 m ² par lot Largueur minimale de façade : 12 m Profondeur minimale : 30 m	Non réglementé
9	EMPRISE AU SOL 30 % et 10 % pour les annexes	45 % pour l'habitat 50 % pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal
10	HAUTEUR MAXIMALE 10 m au faîtage	10 m au faîtage
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 0,35	0,45 pour l'habitat 0,50 pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal Non réglementé pour les constructions à vocation agricole

▪ d'augmenter les droits à construire dans les zones UH :

Articles	POS	Projet de PLU
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS Pour être constructible : 1000 m ² rectangle de 12 x 10 m Lotissements à usage d'habitation : 1 500 m ² par lot Largueur minimale de façade : 25 m Profondeur minimale : 30 m	Non réglementé
9	EMPRISE AU SOL 25 % et 10 % pour les annexes	35 % pour l'habitat 50 % pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal
10	HAUTEUR MAXIMALE 10 m au faîtage	10 m au faîtage
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 0,25	0,35 pour l'habitat 0,50 pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal Non réglementé pour les constructions à vocation agricole

Prévoir une ouverture à l'urbanisation

▪ **en termes d'habitat :**

Pour rappel, les disponibilités foncières existantes dans le document d'urbanisme pourraient répondre en partie aux besoins en logements estimés, répondant :

- au maintien de la population à son niveau actuel (POINT MORT),
- aux objectifs de croissance démographique souhaités par la commune (+0,5%/an en moyenne).

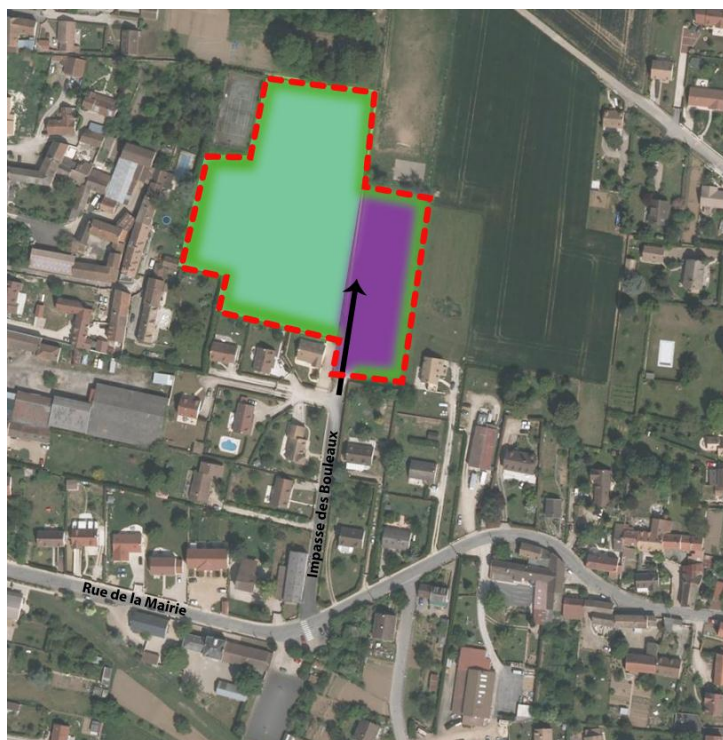
Toutefois, il est nécessaire de préciser que les opérations de densification possibles dans le tissu urbain se réaliseront au gré des opportunités. C'est pourquoi la municipalité a inscrit le secteur « Entre les deux Mares » en zone à urbaniser (Zone AU dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée par une procédure adaptée), afin d'envisager à long terme un aménagement global cohérent à caractère mixte, répondant aux besoins de sa population. Ce secteur bénéficie d'une situation géostratégique dans le tissu urbain de la commune, à proximité des équipements communaux existants et au cœur de l'enveloppe urbaine de Saulx-Marchais, caractérisée par sa forme en H.

▪ **en termes d'équipement :**

Afin de répondre aux attentes de la population en termes d'équipement, la Municipalité a souhaité maintenir dans son projet de PLU un secteur destiné à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs tournées vers les activités sportives et de loisirs. Ainsi un secteur où la création de jardins familiaux, la réalisation d'un parcours sportif ainsi que les constructions de bâtiments ou équipements liés aux activités de sports et de loisirs a été inscrit dans le projet de PLU, en continuité des zones bâties de la commune : la zone AUL.

Inscrite au POS en zone NDa en vue de la création d'un espace central ouvert à vocation sportive et de plein air, la destination de la zone a été précisée dans le cadre du PLU. Des orientations d'Aménagement et de **134** Programmation spécifiques permettent d'encadrer l'aménagement de cette zone.

SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL



Principe d'accès



Emprises à vocation d'équipements sportifs et de loisirs



Traitements paysagers de qualité à créer



Emprises dédiées au Boulodrome à maintenir

> La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le développement du territoire de Saulx-Marchais doit prendre en compte l'ensemble des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. (Voir Partie 1 – DIAGNOSTIC V-Les contraintes diverses)

3.2 – LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

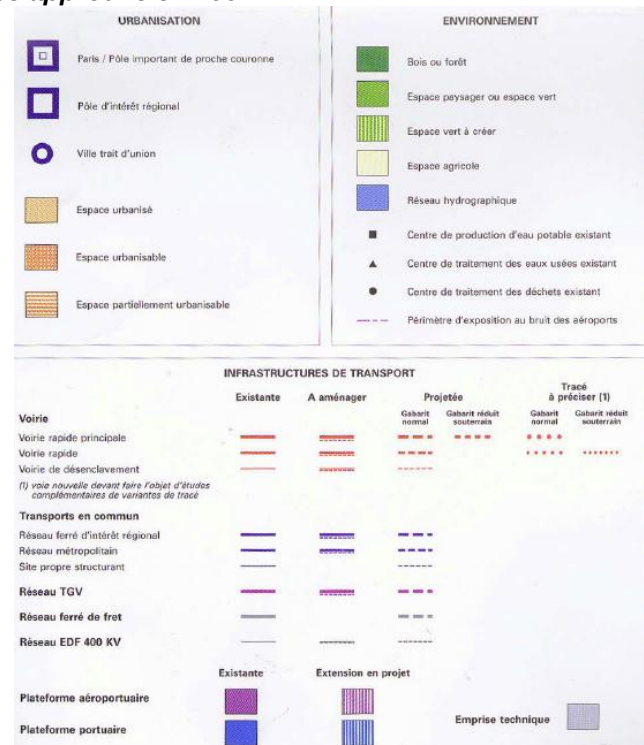
Le SDRIF est le document directement opposable au Plan Local d'Urbanisme, qui doit être compatible avec les orientations ou dispositions du **Schéma Directeur de l'Ile-de-France révisé le 26 Avril 1994**. L'élaboration du PLU s'est engagée alors même que la révision du SDRIF a été mise en œuvre. **La compatibilité du PLU ne peut s'apprécier que sur le fondement des éléments issus du SDRIF approuvé en 1994.**

Le **Schéma Directeur de l'Ile-de-France** est marqué par la volonté de promouvoir un développement harmonieux de la région capitale en s'inscrivant dans le cadre d'une politique de croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, en solidarité avec le bassin parisien.

La gestion spatiale de l'urbanisation modérée est basée sur les principes complémentaires :

- favoriser les opérations internes du tissu urbain existant,
- rendre possible l'urbanisation ponctuelle de quelques parcelles notamment par les comblements d'espaces interstitiels, et tout en répondant aux autres critères de l'extension modérée (continuité, formes, densité...),
- préserver et protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers du territoire.

Extrait du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en 1994



3.3 – LE PLAN LOCAL HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR D'YVELINES

Saulx-Marchais appartient à la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines, regroupant 5 autres communes (Beynes, Jouars-Pontchartrain, Neauphle-le-Château, Saint-Germain-de-la-Grange et Thiverval-Grignon). Engagé en juin 2006, le Programme Local de l'Habitat a été adopté le 17 février 2010.

Sur la période 2009-2014, le **PLH prévoit 18 logements dans le tissu urbain de Saulx-Marchais** (soit environ **3 logements en moyenne par an**).

La réalisation de 2 logements sociaux a également été inscrite dans le PLH de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines. Un emplacement a été déterminé par la Municipalité afin de répondre à cet objectif. Deux logements sociaux pourront être réalisés dans le tissu urbain existant dans les anciens logements de fonction des enseignants.

Les objectifs démographiques à l'horizon 2020 mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme répondent aux objectifs de ce plan.

3.4 – LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE-DE-FRANCE

La **Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie** du 30 décembre 1996 a introduit dans le code de l'urbanisme, la nécessité de maîtriser et de rationaliser la demande de déplacements, de prévenir les pollutions et les nuisances de toute nature et de prendre en compte la qualité de l'air. Les documents d'urbanisme constituent des éléments essentiels de cette construction.

Le PDUIF définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Ses orientations portent sur :

- La diminution du trafic automobile ;
- Le développement des transports collectifs et des moyens économes et moins polluants (circulations douces : vélo, marche à pied ...) ;
- L'organisation du stationnement sur les domaines public et privé ;
- La réduction des impacts sur la circulation et l'environnement du transport et de la livraison de marchandises ;
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel notamment par l'utilisation des transports en commun ;
- le développement d'un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

136

La commune intègre dans les orientations de son PLU cette conception des déplacements urbains issue du PDUIF.

3.5 – LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

L'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau, demande aux communes, *en complétant le dernier alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme*, de rendre, s'il y a lieu, compatible le Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les orientations fondamentales **d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE** en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec **les objectifs de protection définis par le SAGE**, en application de l'article L.212-3 du même code.

Lorsqu'un SDAGE et ou un SAGE est approuvé après l'approbation d'un PLU ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

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

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers a été approuvé le 17 décembre 2009. Ce schéma contribue à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Ce schéma a force de droit. Les programmes et les décisions de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics nationaux ou locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau (source : Document « BASSIN SEINE-NORMANDIE – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux » édité par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et la Direction Régionale de l'Environnement Ile-de-France).

Le SAGE de la Mauldre

Le territoire communal est inclus dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 4 janvier 2001.

D'une manière générale, le SAGE demande :

- Une limitation à 1l/s/ha du débit de ruissellement de toute nouvelle opération d'aménagement sur un terrain de plus de 1000 m²,
- L'étude systématique de variantes techniques de stockage et de traitement des eaux de pluviales à la parcelle.

De plus, la **Commission Locale de l'Eau (C.L.E)** du SAGE de la Mauldre impose des mesures pour limiter les ruissellements d'eaux pluviales.

Saulx-Marchais est concerné par des zones à risques où des phénomènes de ruissellement ont été constatés. Des dispositions réglementaires spécifiques ont été prises afin de prendre en compte ce risque.

3.6 – LE SCHEMA DEPARTEMENTAL POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

137

Le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat doivent être recensés et intégrés au projet communal qui doit comporter un diagnostic, évaluer les besoins et les traduire en termes d'utilisation du sol.

Etabli en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage dans le département des Yvelines a été approuvé le 27 mars 2006. La Communauté de Communes Cœur d'Yvelines (dont Saulx-Marchais fait partie) a l'obligation de créer une aire permanente de 20 places. L'aire est en cours de réalisation sur la commune de Beynes. De plus, **la commune, ayant moins de 5 000 habitants, n'a pas d'obligation.**

Par ailleurs, la commune se situe dans le secteur de cohérence pour les aires de grand passage « E ». Le nombre de places à créer au titre du schéma est de 100. Cependant, la commune de Saulx-Marchais, ayant moins de 5 000 habitants, n'a pas d'obligation.

4 – LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

4.1 – GENERALITES

Le plan de zonage se compose de 7 types de zones qui peuvent se regrouper en 5 familles :

- les zones urbaines à vocation mixte plus ou moins denses : **UA, UG, UH**,
- deux zones de projets : **AU**, dont l'ouverture est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure adaptée, et une **AUL**, zone à urbaniser à vocation d'équipements publics
- des zones naturelles : **N**, 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. Il s'agit principalement d'espaces boisés.
- des zones agricoles : **A**, comprenant des espaces à caractère naturel, destinés à le rester en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique liés à l'agriculture.

4.2 – EVOLUTION GENERALE DES ZONES...

Les évolutions apportées dans la définition et la délimitation des nouveaux zonages appuient les grandes orientations politiques de la commune : *limiter le mitage des espaces naturels de qualité en privilégiant une densification au sein des parties urbanisées.*

Synthèse de l'évolution des zonages du POS au PLU

139

	POS actuel (6 zonages et 1 sous-zone)		Zones du PLU (7 zonages)		Modification du périmètre
Zones urbaines					
Centre ancien traditionnel aggloméré	UA	Centres agglomérés traditionnels	UA	Centres agglomérés traditionnels	Voir détails des modifications en zone UA et UG
Extension des centres agglomérés	UG	Extension des centres agglomérés	UG	Extension des centres agglomérés	
Extensions plus diffuses	UH	Extension des centres agglomérés plus diffus	UH	Extension des centres agglomérés plus diffus	Adaptation mineure des limites
Habitat collectif	UX	Fermes insérées dans les zones urbaines			Suppression de UX
Zones d'activités	UJ	Zone d'activités			Suppression des zones UJ
Zones à urbaniser					
Urbanisation future			AU	Zone à urbaniser, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée (modification ou révision partielle) du PLU	Voir détails des modifications
			AUL	Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics	
Zones naturelles					
Zones agricoles	NC	Zones agricoles	A	Zones agricoles	Adaptation mineure des limites
Zones naturelles	ND	Zones naturelles	N	Zones naturelles	Adaptation mineure des limites
	NDa	Equipements publics à caractère sportif ou plein air			Suppression de NDa

4.3 – DETAIL DES EVOLUTIONS DES ZONES ET SECTEURS...

ZONES URBAINES

Les zones UA

CARACTERISTIQUES :

Les zones UA englobent le tissu urbain ancien présent à Saulx-Marchais. Ces secteurs les plus denses se localisent aux abords de la rue de l'Eglise, de la rue de la Mairie et de la rue de la Tuilerie.

L'objectif pour cette zone est de préserver la qualité et les formes urbaines existantes tout en renforçant la mixité des fonctions et en accompagnant son évolution vers des règles adaptées.

LES EVOLUTIONS :

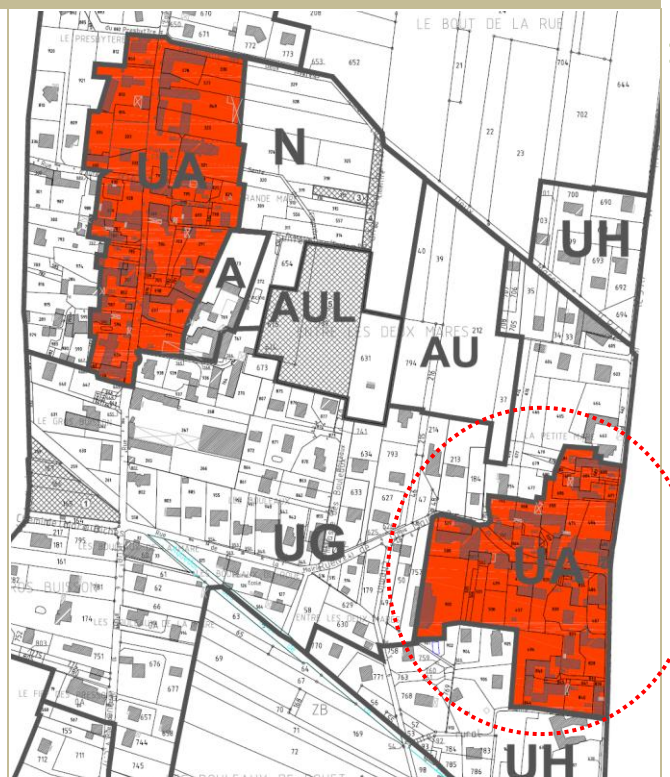
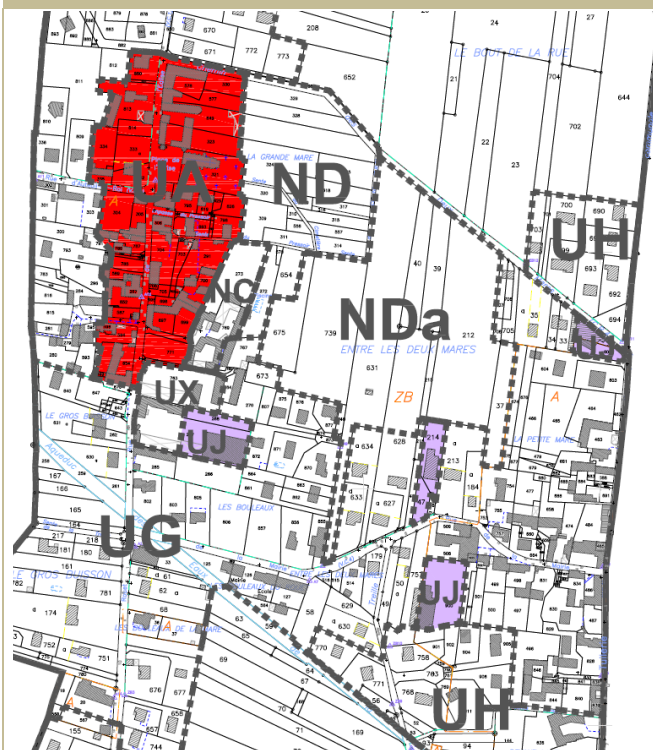
Du Plan d'Occupation des Sols ...

... au Plan Local d'Urbanisme

Une partie de la zone UG a été intégrée dans la zone UA afin de reconnaître les unités urbaines anciennes et traditionnelles. Les parcelles concernées se localisent à l'intersection des rues de la Mairie et de la Tuilerie.

En ce qui concerne le secteur UA identifié au POS, aucune modification n'a été réalisée.

Une zone UJ du POS a également été intégrée à la zone UA. Les dispositions réglementaires mises en place dans la zone UA permettent d'assurer le développement des entités économiques existantes et de favoriser la mixité fonctionnelle de la zone.



La zone UG

CARACTERISTIQUES :

Cette zone se localise en continuité des zones UA et sa fonction dominante est l'habitat. Le bâti existant est plus récent qu'en UA.

Cette zone est également destinée à recevoir des services et des activités complémentaires et compatibles avec cette occupation dominantes.

LES EVOLUTIONS :

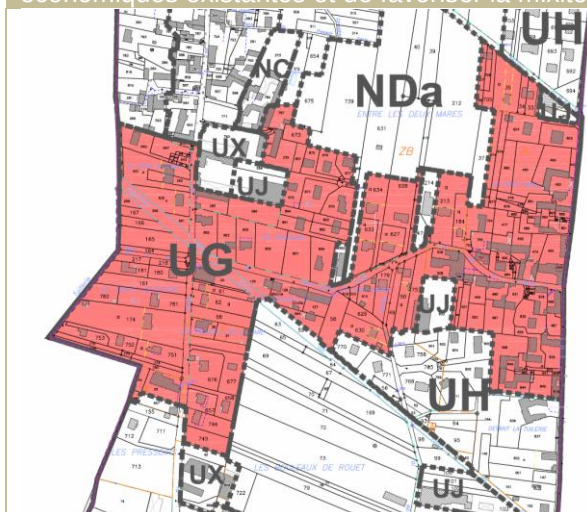
Du Plan d'Occupation des Sols ...

... au Plan Local d'Urbanisme

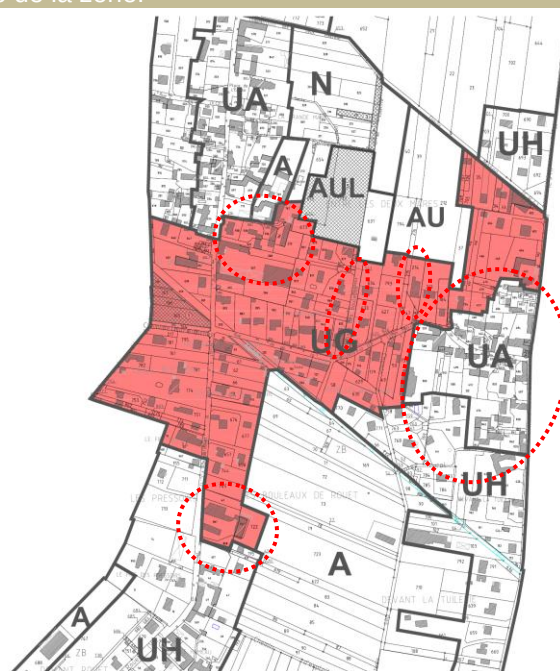
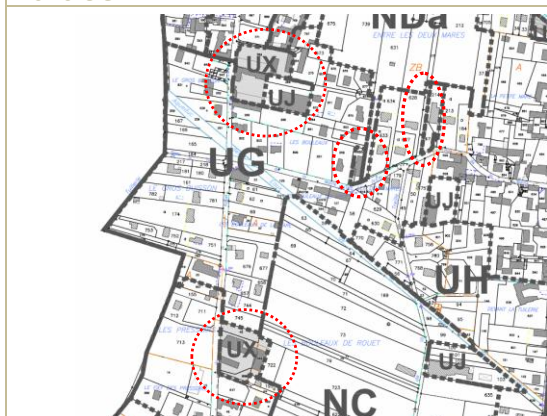
La partie Est de la zone, caractérisée par des constructions anciennes et traditionnelles, a été classée en zone UA (voir zone UA).

En ce qui concerne les anciennes zones UX du POS, elles ont été intégrées dans la zone UG. Dans le cadre de la réalisation du POS, la création des zones UX a permis de mettre en place des dispositions adaptées en vue de la réhabilitation de bâtiments présentant des valeurs architecturale et patrimoniale. Un changement de destination s'est ainsi opéré, transformant d'anciennes fermes en logement de type collectif. Le classement des zones UX en UG et UH permettent de reconnaître l'occupation actuelle de ces parcelles.

Tout comme la zone UA, des zones UJ du POS ont été intégrées à la zone UG. Les dispositions réglementaires mises en place dans la zone UG permettent d'assurer le développement des entités économiques existantes et de favoriser la mixité fonctionnelle de la zone.



Identification des UX et UJ du POS intégrées dans la zone UG



Les zones UH

CARACTERISTIQUES :

La zone UH correspond à un tissu urbain mixte à dominante pavillonnaire plus aéré que dans les autres zones urbaines. Cette zone, dont la densité plus faible qu'en UA et UG, couvre la plus grande partie de la zone urbaine de Saulx-Marchais.

Elle est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous des formes diverses, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec cette occupation. L'objectif du PLU est de maintenir la mixité des fonctions de cette zone et en permettant à l'habitat existant d'évoluer.

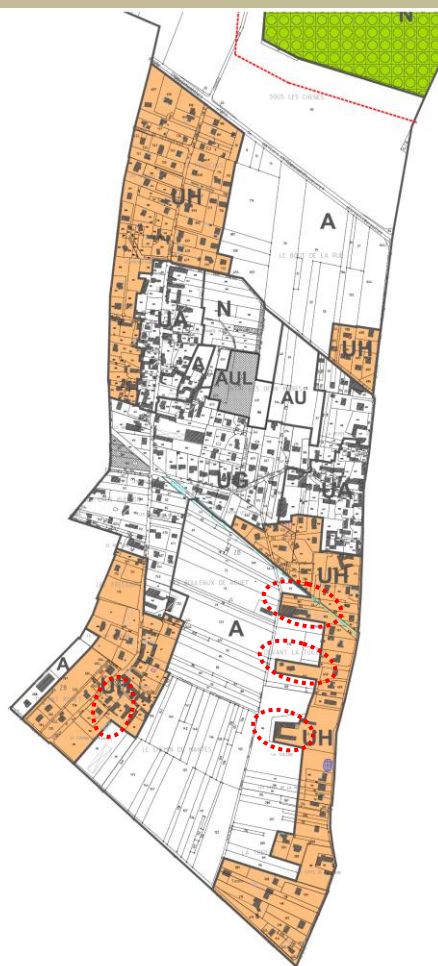
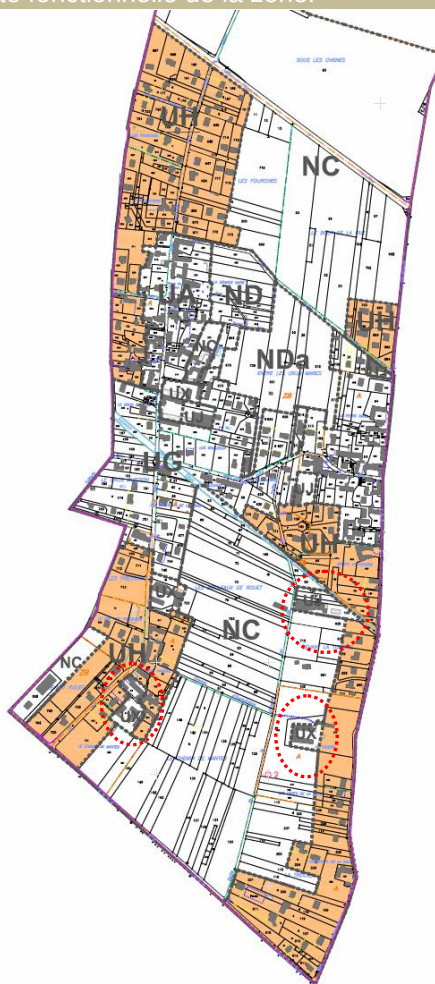
LES EVOLUTIONS :

Du Plan d'Occupation des Sols ...

... au Plan Local d'Urbanisme

La zone UH a très peu évolué et occupe près de 10 % de la superficie totale de la commune. Au Sud de l'aqueduc de l'Avre, d'anciennes zones UX ont été intégrées à la zone UH, notamment la Tuilerie, bâtiment protégé au titre des monuments historiques. Dans le cadre de la réalisation du POS, la création des zones UX a permis de mettre en place des dispositions adaptées en vue de la réhabilitation de bâtiments présentant des valeurs architecturale et patrimoniale. Un changement de destination s'est ainsi opéré, transformant d'anciennes fermes en logement de type collectif. Le classement des zones UX en UG et UH permet de reconnaître l'occupation actuelle de ces parcelles.

Des zones UJ ont également été intégrées à la zone UH. Les dispositions réglementaires mises en place dans la zone UH permettent d'assurer le développement des entités économiques existantes et de favoriser la mixité fonctionnelle de la zone.



ZONES A URBANISER

La zone AU

CARACTERISTIQUES :

La zone AU englobe un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sous réserve de la mise en œuvre d'une procédure adaptée (révision simplifiée ou modification).

Les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir sur le secteur. C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Entre les deux mares » est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. L'aménagement du site devra s'inscrire dans une véritable réflexion d'ensemble, intégrant des traitements qualitatifs et paysagers de l'espace. Une réflexion devra être menée afin de « greffer » de façon fonctionnelle et harmonieuse, les futures opérations aux tissus urbain et naturel environnants. Afin de minimiser l'impact visuel de ces nouveaux aménagements dans le paysage urbain et naturel, un traitement paysager de qualité devra être envisagé sur les franges du site concerné afin d'intégrer au mieux les opérations sur le secteur.

La zone AUL

CARACTERISTIQUES :

La zone AUL est une zone destinée à accueillir des équipements publics notamment des installations sportives et de loisirs.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AUL ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

143

Une partie de la zone AUL est concernée par un emplacement réservé à destination de la commune en vue d'acquérir les terrains et d'y réaliser des équipements sportifs et de loisirs.

LES EVOLUTIONS :

Du Plan d'Occupation des Sols ...

... au Plan Local d'Urbanisme

Le secteur « Entre les Deux Mares » se situe en continuité de la zone agglomérée de Saulx-Marchais. Les parcelles n°675, n°739, n°631 pour partie, n°40, n°39, n°212, n°37, n°216 et n°794 ont été inscrites en zone AU et AUL afin de répondre aux besoins de la population.

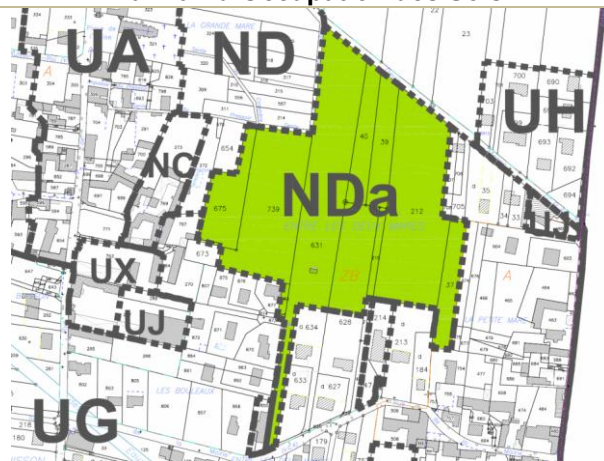
- Les parcelles n°675, n°739, n°631 pour partie en vue de répondre aux besoins en termes d'équipement (AUL) : Inscrite au POS en zone NDa en vue de la création d'un espace central ouvert à vocation sportive et de plein air, la destination de la zone a été précisée dans le cadre du PLU. La Municipalité a souhaité maintenir dans son projet de PLU un secteur destiné à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs tournées vers les activités sportives et de loisirs. Ainsi un secteur où la création de jardins familiaux, la réalisation d'un parcours sportif ainsi que les constructions de bâtiments ou équipements liés aux activités de sports et de loisirs a été inscrit dans le projet de PLU, en continuité des zones bâties de la commune : la zone AUL.
Des orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques permettent d'encadrer l'aménagement de cette zone.
- Les parcelles n°40, n°39, n°212, n°37, n°216 et n°794 (AU) : La municipalité a inscrit le secteur « Entre les deux Mares » en zone à urbaniser (Zone AU dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée par une procédure adaptée), afin d'envisager à long terme un aménagement global cohérent à caractère mixte, répondant aux besoins de sa population. Ce secteur bénéficie d'une situation géostratégique dans le tissu urbain de la commune, à proximité des équipements communaux existants et au cœur de l'enveloppe urbaine de Saulx-Marchais, caractérisée par sa forme en H.

La totalité de l'impasse des Bouleaux a été inscrite en zone UG.

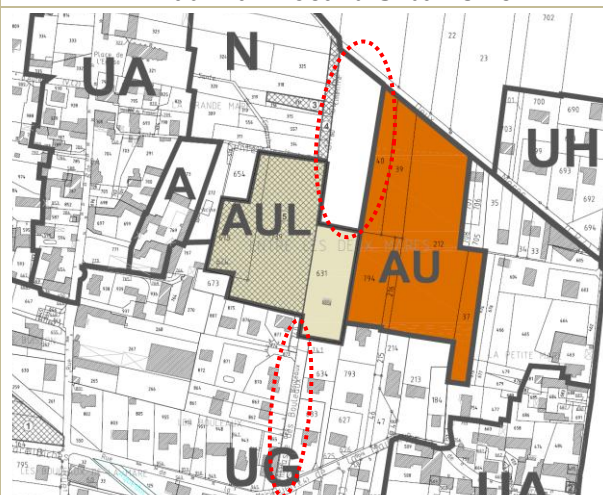
Notons qu'un cône de vue a été inscrit dans la zone A au Nord de la zone afin de limiter l'extension de l'urbanisation et de préserver les vues ouvertes de l'espace agricole en direction du Bois départemental de Beynes.

Le terrain de Foot existant a été classé en zone N afin d'assurer sa préservation.

Du Plan d'Occupation des Sols ...



... au Plan Local d'Urbanisme



ZONES AGRICOLES

Les zones A

CARACTERISTIQUES :

Les zones A englobent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles aujourd'hui résiduelles. Ce zonage doit permettre :

- la pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole.
- la préservation des paysages agricoles remarquables, conformément au Schéma Départemental des Espaces Naturels. Ce schéma préconise la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et classe les zones agricoles au Sud de la RD 11 en secteur stratégique. Des cônes de visibilité ont ainsi été inscrits au document graphique, interdisant toutes nouvelles constructions même liées à l'activité agricole. Cette disposition ne remet pas en cause la culture des parcelles concernées.

LES EVOLUTIONS :

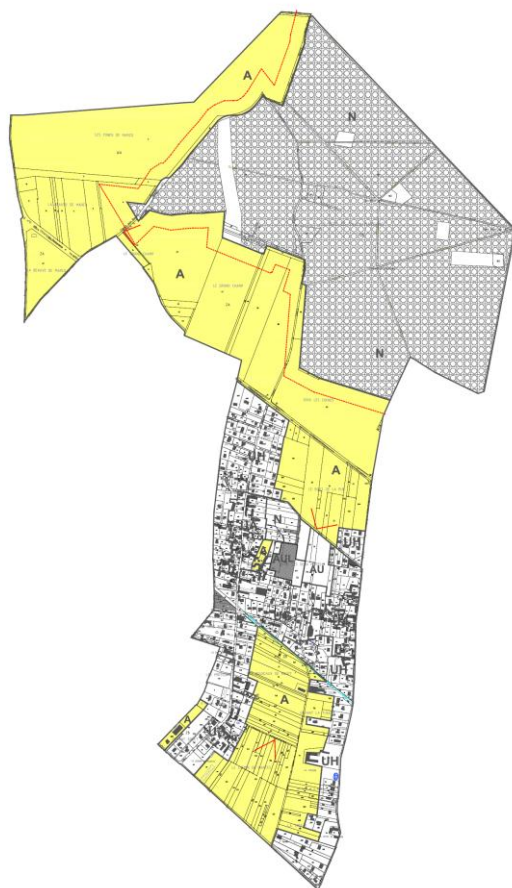
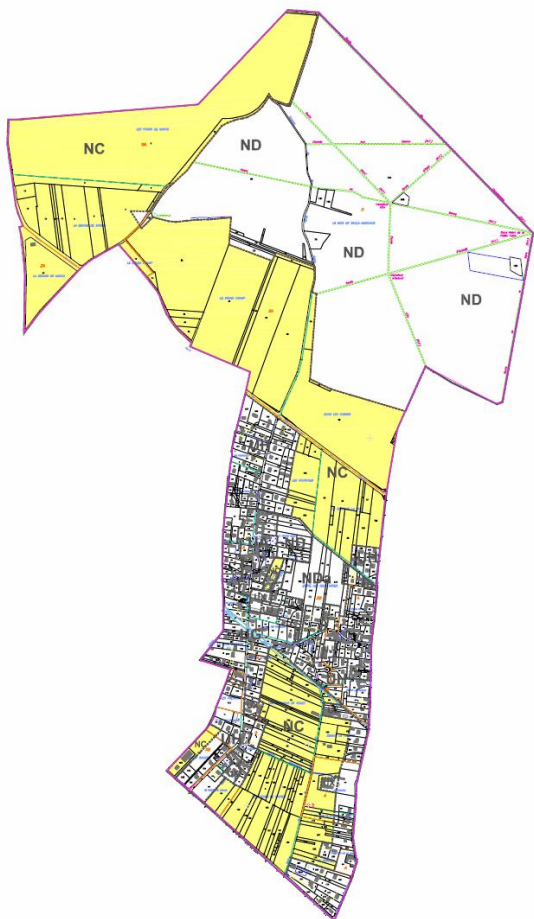
Du Plan d'Occupation des Sols ...

... au Plan Local d'Urbanisme

Le zonage A au PLU (relatif aux espaces naturels agricoles NC du POS) a été reporté. Des adaptations mineures ont été réalisées afin de reconnaître les constructions existantes et de limiter la consommation des espaces agricoles.

Trois cônes de visibilité ont été inscrits au document graphique afin de protéger les paysages agricoles de Saulx-Marchais :

- au Nord du Chemin « Entre les Deux Mares »,
- au Sud de la zone agglomérée, sur le secteur « Chemin de Mantes »,
- à l'Est du Chemin « aux Bœufs » sur la partie Nord du territoire communal.



ZONES NATURELLES

Les zones N

CARACTERISTIQUES :

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune et non constructible. A l'intérieur de ces zones N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion des bois et ceux liés à l'installation et ouvrages nécessaires aux fonctionnements, à l'entretien et à la sécurisation des plates formes des puits de gaz.

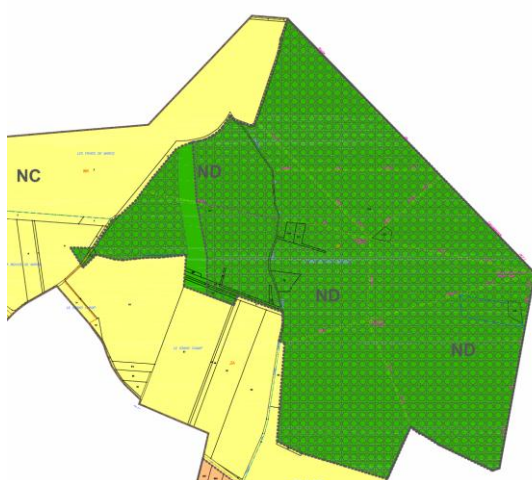
LES EVOLUTIONS :

Du Plan d'Occupation des Sols ...

... au Plan Local d'Urbanisme

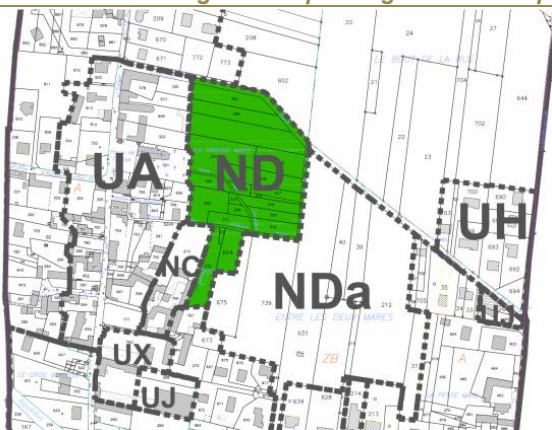
Globalement une légère augmentation des espaces classés en zone N est constatée sur le territoire. Afin de préserver le poumon vert structurant à proximité de l'église de Saulx-Marchais, la zone ND au POS, localisée en cœur du territoire, a été maintenue en zone N et étendue sur sa partie Est afin de protéger un équipement d'intérêt général (terrain de foot) existant.

Pas de modification sur la partie Nord du territoire



146

Limitation du mitage de l'espace agricole sur la partie Sud



5 – EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

5.1 – GENERALITES ...

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs à plusieurs zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements des zones.

Articles 1 et 2 - Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

A l'inverse du POS, le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Cela nécessite une reformulation de l'ensemble des articles 1 et 2 propres à chaque zone.

Par ailleurs, cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en termes d'affectation des sols propres à chaque zone : ¹⁴⁷

- L'habitat
- Les bureaux et services
- Les activités commerciales
- Les activités artisanales
- L'industrie
- Les entrepôts
- Les activités agricoles et/ou forestières
- Les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

L'écriture générale de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de protection du patrimoine bâti et naturel ainsi que de la mixité des fonctions urbaines. Néanmoins en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes : elles sont synthétisées dans le tableau ci-contre.

Par ailleurs, un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein des articles 1 et 2. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent :

- Les installations et ouvrages nécessaires aux fonctionnements, à l'entretien et à la sécurisation des plates dormes des puits de gaz,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- Les dépôts de toute nature,
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériels de démolition et de déchets,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration.

Des conditions particulières liées aux phénomènes de ruissellement et de coulées de boues sur le territoire ont été prises dans les zones UA, UG et UH. Dans ces zones, les sous-sols sont autorisés sous réserve d'être destinés aux locaux techniques, parking, réserves ou stockage.

De plus, l'ensemble des destinations autorisées devra répondre aux dispositions de l'article R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme qui prévoit que les constructions autorisées ne devront :

- pas porter atteinte au milieu environnant,
- entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité, pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

LEGENDE ● autorisé ○ autorisé sous conditions particulières ✕ interdit									
	Habitat	Bureaux services	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Agricole Forestier	Equipement
UA	●	●	●	●	○ (<250 m²)	✕	✕	○ agricole (uniquement les constructions existantes) ✕ forestier	●
UG	●	●	○ (<300 m²)	●	○ (<250 m²)	✕	✕	○ agricole (uniquement les constructions existantes) ✕ forestier	●
UH	●	●	○ (<300 m²)	●	○ (<250 m²)	✕	✕	○ agricole (uniquement les constructions existantes) ✕ forestier	●
AU	L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée (modification ou à une révision) du PLU.								
AUL	Sous réserve d'un aménagement d'ensemble global et compatible avec les orientations d'aménagement prévus au présent plan								
	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	●
N	○	✕	✕	✕	✕	✕	○	● forestier ✕ agricole	●
A	○	○	○	○	✕	✕	○	● agricole ✕ forestier	○

148

De plus, des mesures spécifiques ont été mises en place dans les zones UA, UG, UH afin de favoriser la mixité sociale de l'habitat. Ainsi pour tout projet de création d'au moins 10 logements (constructions neuves ou transformation de bâtiments existants) doit comporter au moins 20 % de Logements Locatifs Sociaux du nombre total de logements créés.

Articles 3 et 4 - Les conditions de desserte par les voies et les réseaux

PAR LES VOIES

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent deux éléments essentiels à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet, dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurisation des personnes.

PAR LES RESEAUX

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public quand il existe. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

En ce qui concerne les eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle est privilégiée notamment par la mise en place de dispositifs adaptés. Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération). Les normes de rejet seront conformes à celle consignées dans le règlement d'assainissement du syndicat d'assainissement.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Dans les zones agricoles, les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Article 5 - Les tailles minimales de parcelles constructibles

Selon l'article R*123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peut « fixer une superficie minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle est justifiée par l'une des trois raisons suivantes :

- des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle,
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'intérêt paysager de la zone considérée. »

149

L'ensemble des zones de Saulx-Marchais n'est donc plus concerné.

Article 6 - Les règles d'implantation des constructions

Il s'agit d'un article obligatoire. Une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti et permettre son évolution.

Les dispositions réglementaires précisent les implantations des constructions selon 3 paramètres :

- par rapport aux voies et emprises publiques
- par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière
- par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière.

L'ensemble de ces règles cumulées entraîne des règles de prospects définissant les emprises constructibles sur les terrains.

Ces dispositions diffèrent d'une zone ou d'un secteur de zone à l'autre et c'est ce qui fait la diversité urbaine.

	Disposition réglementaire
Dans les zones urbaines UA, UG et UH	Les prospects sont variables mais suffisants pour former une trame urbaine diverse et plus espacée. Ils s'inspirent fortement des dispositions du POS tout en simplifiant les règles afin de permettre l'implantation de différentes formes d'habitat.
Dans les autres zones	Les règles sont variables et définies selon l'environnement et le contexte local.

Article 9 – L'emprise au sol des constructions

Des dispositions spécifiques sont prévues pour les différentes zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Article 10 - Les hauteurs de bâti

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un quartier. Le PADD fixe comme orientation d'aménagement la préservation du patrimoine bâti et environnemental. Cet objectif se traduit par l'établissement de règles cohérentes avec les dispositions existantes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu existant.

Des dispositions particulières sont prévues pour certaines zones :

	Hauteurs autorisées...	... au POS	... au PLU	
UA	Pour les constructions principales et leurs extensions	12 m au faîtage R+1+C	10 m au faîtage R+1+C	Adaptation de la hauteur en cohérence avec les constructions existantes
	Pour les annexes	Non réglementé	2,50 m à l'égout du toit	
UG	Pour les constructions principales et leurs extensions	10 m au faîtage R+1 ou R+C	10 m au faîtage R+1+C	Adaptation de la hauteur en cohérence avec les constructions existantes
	Pour les annexes	Non réglementé	2,50 m à l'égout du toit	
UH	Pour les constructions principales et leurs extensions	10 m au faîtage R+C	10 m au faîtage R+1+C	Adaptation de la hauteur en cohérence avec les constructions existantes
	Pour les annexes	Non réglementé	2,50 m à l'égout du toit	
AU	-	12 m en NDa	Sans objet	Zone dont l'ouverture est subordonnée à une procédure adaptée
AUL	-	12 m en NDa	10 m au faîtage ou à l'acrotère	Réglementer afin d'assurer une cohérence avec les zones bâties environnantes
N	Pour les constructions principales et leurs extensions	Non réglementé	10 m au faîtage ou à l'acrotère	Réglementer afin d'assurer une cohérence, un bâti à l'échelle communale
A	Pour les constructions principales et leurs extensions à vocation d'habitation	10 m au faîtage	10 m au faîtage	Pas de modifications
	Pour les constructions à usage agricole	12 m au faîtage	12 m au faîtage	
	Pour les bâtiments d'élevage	6 m au faîtage	6 m au faîtage	

150

Article 11 – L'aspect extérieur des constructions

Protéger et valoriser les patrimoines (bâtis et naturels) constitue une orientation affirmée du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble en imposant un soin particulier à l'intégration des constructions dans le paysage de Saulx-Marchais, ne rompant pas l'unité et la cohérence du tissu urbain.

Sont également abordés, les éléments de détail qui peuvent contribuer à qualifier la construction (matériaux, ouvertures, toitures, clôtures...) sont abordés dans un souci de promotion de la qualité architecturale aussi bien dans les zones urbaines que naturelles.

En ce qui concerne les secteurs agricoles (zone A), les constructions devront être étudiées afin d'assurer leur parfaite intégration dans la zone. Les constructions devront ainsi présenter un volume simple, des matériaux sobres et un rythme régulier. L'installation de dispositifs environnementaux est également encouragée.

Rappelons que la totalité des zones urbaines sont concernées par les périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés.

Article 12 - Les règles de stationnement

Les dispositions de l'article 12 permettent d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaire au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. En matière d'habitat, cas où les difficultés sont les plus récurrentes en raison de la forte motorisation des ménages, le stationnement ne doit pas être sous-estimé.

	<i>Disposition réglementaire</i>
Pour les constructions à vocation d'habitat	Une surface affectée au stationnement est de : • Au moins 1 place par logement inférieur ou égal à 35 m² surface de plancher • Au moins 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² à 150 m². • Au moins 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher supérieure à 150 m² et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
Pour les bureaux et les services	1 place par logement pour 30 m ² SHON
Pour les commerces	1 place par logement pour 25 m ² SHON
Autres destinations	Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (important, fréquentation, destination).

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 visent à protéger et à préserver le cadre de vie ainsi que la richesse paysagère de Saulx-Marchais. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts. C'est pourquoi la réglementation impose que 50 % des espaces non construits devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté ou engazonné. Les arbres existants devront être préservés au maximum ou être remplacés par un nombre de sujets équivalents. 151

En ce qui concerne les constructions à vocation économique d'activité, les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace vert. De plus, des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du règlement (Titre V - Annexe).

Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Les dispositions de l'article 14 visent à encadrer les droits à construire et permettent de contrôler la constructibilité de chaque parcelle.

	COS
UA	0,80
UG	0,45
UH	0,35
AU	Sans objet
AUL	Sans objet
N	Sans objet
A	Sans objet

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le règlement du PLU peut « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagement de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».

Dans le cadre du renforcement des dispositions en faveur du développement durable dans les PLU, il s'agit d'inciter la mise en place de dispositifs et aménagements économes en énergie, respectueux des ressources en eau et limitant les rejets divers.

Ainsi :

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans l'ensemble des zones, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Les mesures incitatives en faveur du Développement Durable

Un certain nombre de mesures réglementaires liées au renforcement de disposition en faveur du développement durable a été mis en place.

Orientation	Traduction réglementaire	
Préserver les éléments paysagers structurants le territoire	Articles 1 et 2 Article 13 Au document graphique	▪ Classement en N des massifs boisés remarquables à protéger et des secteurs naturels à préserver ▪ Classement en A des secteurs agricoles ▪ Mise en place de cônes de vue afin de préserver les vues remarquables des espaces agricoles. ▪ Trame Espace Boisé Classé et classement en N des massifs boisés
Favoriser une urbanisation respectueuse de son environnement	Articles 1 et 2 Article 11	▪ Permettre une densification des zones urbaines afin de limiter le mitage des espaces naturels. ▪ Dispositions en faveur du développement durable qui sont clairement exprimées dans cet article dans l'ensemble des zones.
Inciter à la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales	Article 4	▪ Saulx-Marchais est concerné par des zones à risques où des phénomènes de ruissellement ont été constatés. Soit 1l/s/ha pour tout projet sur un terrain de plus de 1 000 m².

5.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONE...

Zones UA

CARACTERE DE LA ZONE	Les zones UA englobent le tissu urbain ancien présent à Saulx-Marchais. Ces secteurs les plus denses se localisent aux abords de la rue de l'Eglise, de la rue de la Mairie et de la rue de la Tuilerie. Cette zone correspond à l'habitat ancien de Saulx-Marchais, qui se caractérise par : une organisation bâtie dense et un bâti implanté généralement à l'alignement ou en retrait constituant des ensembles architecturaux et cohérents.
DESTINATION DES SECTEURS	L'objectif pour cette zone est de préserver la qualité et les formes urbaines existantes tout en renforçant la mixité des fonctions et en accompagnant son évolution vers des règles adaptées.
DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX	Voir dispositions générales en V-1 (Article 3 et 4 – Les conditions de desserte par les voies et les réseaux)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Par rapport aux voies et aux emprises publiques : Afin de préserver les caractéristiques urbaines du tissu ancien, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 5 m par rapport à l'alignement. Afin d'assurer une cohérence bâtie, les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes. De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Les nouvelles constructions pourront ainsi s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives : Des dispositions sont mises en place dans le but de respecter le plus possible les formes urbaines existantes. Les constructions pourront ainsi s'implanter soit sur une ou plusieurs limites dans le cas d'une façade aveugle, sinon en retrait d'au moins 4 m si la façade comporte des vues directes sinon à au moins 2,50 m. Les annexes seront implantées sur au moins une limite séparative. De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Les nouvelles constructions pourront ainsi s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement. Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres, il s'agit de : - Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien être et le confort des habitants, c'est pourquoi la distance minimale entre deux bâtiments est de 4 m. - Pour ne pas gêner la réalisation des équipements publics, aucune règle ne doit être fixée.
STATIONNEMENT	Voir dispositions générales en V-1 (Article 12 – Les règles de stationnement)
EMPRISE AU SOL HAUTEUR ET DENSITE	La réglementation de l'emprise repose sur : - Maîtriser l'emprise au sol tout en assurant une cohérence avec le bâti existant. - Limiter les parties constructibles pour conserver un équilibre avec les espaces libres. - Faciliter la réalisation d'équipements publics en ne réglementant pas leur emprise au sol. La variété des tailles de parcelles et des types de constructions a conduit à la mise en place d'une emprise au sol de 75 % de l'unité foncière. Les règles de hauteurs : La règle de hauteur maximale correspond à une hauteur souhaitée pour les constructions nouvelles afin d'assurer une insertion harmonieuse de celle-ci dans l'environnement (10 m au faîtage, R+1+C). Les règles de COS : Un COS de 0,80 a été fixé afin de permettre une extension des constructions existantes. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à ces dispositions, tout comme les constructions à vocation agricole puisqu'il s'agit de reconnaître les constructions existantes et leur permettre des extensions dans cette zone urbaine.
REGLES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	Les règles architecturales : Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Saulx-Marchais et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel ils se trouvent. Des dispositions favorisant l'utilisation d'installations de système de production en énergies renouvelables ont été mises en place. Voir dispositions générales en V-1 (Article 11 – L'aspect extérieur des constructions) Les règles en matière de paysage : 50 % des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné. Voir dispositions générales en V-1 (Article 13 – Espaces libres et plantations)

Zones UG

CARACTERE DE LA ZONE	Cette zone se localise en continuité des zones UA et sa fonction dominante est l'habitat. Le bâti existant est plus récent qu'en UA.
DESTINATION DES SECTEURS	Cette zone est destinée à recevoir des services et des activités complémentaires et compatibles avec cette occupation dominante, l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.
DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX	Voir dispositions générales en V-1 (Article 3 et 4 – Les conditions de desserte par les voies et les réseaux)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Par rapport aux voies et aux emprises publiques : Pour permettre la mise en œuvre de futur projet d'aménagement dans une perspective de bonne intégration paysagère, les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m par rapport à l'alignement. Les extensions des constructions existantes devront être réalisées en continuité de la construction existante. De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Les nouvelles constructions pourront ainsi s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement. Les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et d'artisanat disposent également de règles spécifiques afin de permettre le développement des entités économiques existantes et leur extension. Par rapport aux limites séparatives : Des dispositions sont mises en place dans le but de respecter le plus possible les formes urbaines existantes. Les constructions en deuxième rideau (et au-delà) pourront s'implanter indifféremment en retrait et/ou sur les limites séparatives dans le cas de façades aveugles. De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Les nouvelles constructions pourront ainsi s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement. Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres, il s'agit de : - Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien être et le confort des habitants, c'est pourquoi la distance minimale entre deux bâtiments est de 6 m. - Pour ne pas gêner la réalisation des équipements publics, aucune règle ne doit être fixée.
STATIONNEMENT	Voir dispositions générales en V-1 (Article 12 – Les règles de stationnement)
EMPRISE AU SOL HAUTEUR ET DENSITE	La réglementation de l'emprise repose sur : - Maîtriser l'emprise au sol tout en assurant une cohérence avec le bâti existant. - Limiter les parties constructibles pour conserver un équilibre avec les espaces libres. - Faciliter la réalisation d'équipements publics en ne réglementant pas leur emprise au sol. - Permettre le développement des entités économiques. La variété des tailles de parcelles et des types de constructions a conduit à la mise en place d'une emprise au sol de 45 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat, et de 50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces ainsi que les constructions à usage artisanal et agricole. Les équipements publics ne sont pas assujettis à ces dispositions au vu de leur caractère spécifique. Les règles de hauteurs : La règle de hauteur maximale correspond à une hauteur souhaitée pour les constructions nouvelles afin d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans l'environnement. Les règles de COS : Un COS de 0,45 a été fixé afin de permettre une extension des constructions existantes et un COS de 0,50 pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal afin de faciliter leur développement. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à ces dispositions, tout comme les constructions à vocation agricole puisqu'il s'agit de reconnaître les constructions existantes et leur permettre des extensions dans cette zone urbaine.
REGLES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	Les règles architecturales : Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Saulx-Marchais et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent. Des dispositions favorisant l'utilisation d'installations de système de production en énergies renouvelables ont été mises en place. Voir dispositions générales en V-1 (Article 11 – L'aspect extérieur des constructions) Les règles en matière de paysage : 50 % des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné. Voir dispositions générales en V-1 (Article 13 – Espaces libres et plantations)

Zone UH

CARACTERE DE LA ZONE	Cette zone correspond à un tissu urbain mixte à dominante pavillonnaire plus aéré que dans les autres zones urbaines.
DESTINATION DES SECTEURS	Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.
DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX	Voir dispositions générales en V-1 (Article 3 et 4 – Les conditions de desserte par les voies et les réseaux)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Par rapport aux voies et aux emprises publiques : Pour permettre la mise en œuvre de futur projet d'aménagement dans une perspective de bonne intégration paysagère, les constructions nouvelles seront implantées en retrait à 5 m par rapport à l'alignement. Les extensions devront être réalisées en continuité de la construction existante. De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Les nouvelles constructions pourront ainsi s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement. Les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et d'artisanat disposent également de règles spécifiques afin de permettre le développement des entités économiques existantes et leur extension. Par rapport aux limites séparatives : Des dispositions sont mises en place dans le but de respecter le plus possible les formes urbaines existantes, c'est ainsi que les constructions nouvelles seront implantées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 m. Dans le cas d'une construction ne comportant des vues directes, cette distance peut être réduite. De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Les nouvelles constructions pourront ainsi s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement. Les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et d'artisanat disposent également de règles spécifiques afin de permettre le développement des entités économiques existantes et leur extension. Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres, il s'agit de : - Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien être et le confort des habitants, c'est pourquoi la distance minimale entre deux bâtiments est de 6 m. - Pour ne pas gêner la réalisation des équipements publics, aucune règle ne doit être fixée.
STATIONNEMENT	Voir dispositions générales en V-1 (Article 12 – Les règles de stationnement)
EMPRISE AU SOL HAUTEUR ET DENSITE	La réglementation de l'emprise repose sur : - Maîtriser l'emprise au sol tout en assurant une cohérence avec le bâti existant. - Limiter les parties constructibles pour conserver un équilibre avec les espaces libres. - Faciliter la réalisation d'équipements publics en ne réglementant pas leur emprise au sol. - Permettre le développement des entités économiques. La variété des tailles de parcelles et des types de constructions a conduit à la mise en place d'une emprise au sol de 35 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat, et de 50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces ainsi que les constructions à usage artisanal et agricole. Les règles de hauteurs : La règle de hauteur maximale correspond à une hauteur souhaitée pour les constructions nouvelles afin d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans l'environnement, à savoir 10 m au faîtiage (R+1+C) pour les constructions principales et 2,50 m à l'égout du toit pour les annexes. Pour ne pas gêner la réalisation des équipements publics, aucune règle ne doit être fixée. Les règles de COS : Le COS a été augmenté (0,25 au POS) et fixé à 0,35 afin de reconnaître les constructions existantes et leur permettre une extension mesurée. Un COS de 0,50 a été fixé pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal afin de faciliter leur développement. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à ces dispositions, tout comme les constructions à vocation agricole puisqu'il s'agit de reconnaître les constructions existantes et leur permettre des extensions dans cette zone urbaine.
REGLES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	Les règles architecturales : Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Saulx-Marchais et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel ils se trouvent. Des dispositions favorisant l'utilisation d'installations de système de production en énergies renouvelables ont été mises en place Voir dispositions générales en V-1 (Article 11 – L'aspect extérieur des constructions) Les règles en matière de paysage : 50 % des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné. Voir dispositions générales en V-1 (Article 13 – Espaces libres et plantations)

Zone AU

CARACTERE DE LA ZONE	Il s'agit d'une zone à urbanisation future dont la réalisation est prévue à moyen ou long terme à vocation d'habitation. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.
DESTINATION DES SECTEURS	L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.
DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX	Sans objet, l'ouverture de la zone est subordonnée à une procédure adaptée.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Par rapport aux voies et aux emprises publiques : Réglementation de l'article obligatoire : les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m ou à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives : Réglementation de l'article obligatoire : les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m ou à l'alignement. Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres : Sans objet
STATIONNEMENT	Sans objet.
EMPRISE AU SOL HAUTEUR ET DENSITE	Sans objet.
REGLES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	Sans objet.

Zone AUL

CARACTERE DE LA ZONE	Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements publics.
DESTINATION DES SECTEURS	Sous réserve d'un aménagement d'ensemble global et compatible avec les Orientations d'Aménagement prévues au présent plan, les équipements publics sont autorisés dans la zone.
DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX	Voir dispositions générales en V-1 (Article 3 et 4 – Les conditions de desserte par les voies et les réseaux)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Par rapport aux voies et aux emprises publiques : Réglementation de l'article obligatoire : les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives : Réglementation de l'article obligatoire : les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m ou à l'alignement. Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres : Sans objet
STATIONNEMENT	Sans objet.
EMPRISE AU SOL HAUTEUR ET DENSITE	Les règles de hauteurs : La règle de hauteur maximale correspond à une hauteur souhaitée pour les constructions nouvelles afin d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans l'environnement (10 m au faîtière ou à l'acrotère). Les règles de COS et d'emprise au sol : Afin de permettre un développement adéquat sur le secteur, le COS et l'emprise au sol n'ont pas été réglementés.
REGLES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	Les règles architecturales : Des dispositions spécifiques ont été mises en place sur ce secteur afin de prendre en compte les caractéristiques architecturales liées à ce type d'occupation (simplicité des volumes, des matériaux sobres, un rythme régulier, une homogénéisation des différentes façades, des couleurs neutres ou sombres ou plutôt teintées foncées). Des dispositions favorisant l'utilisation d'installations de système de production en énergies renouvelables ont été mises en place. Voir dispositions générales en V-1 (Article 11 – L'aspect extérieur des constructions) Les règles en matière de paysage : Voir dispositions générales en V-1 (Article 13 – Espaces libres et plantations) En limite de la zone en contact avec le tissu existant, elles devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité avec des plantations de type haie bocagère ou arbres de hautes tiges.

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE	Le classement en zone agricole a pour objet de protéger les terrains de l'urbanisation qui, générerait ou rendrait, impossible leur exploitation.
DESTINATION DES SECTEURS	Afin de préserver le caractère agricole de ces zones : - sont interdits tous les modes d'occupation des sols qui peuvent porter atteinte à la vocation agricole de la zone. Seules les constructions liées à l'exploitation ou l'activité agricole sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance de 50 m par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future. - sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer, ainsi que leurs annexes, à hauteur de 250 m² surface de plancher au maximum. - sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes à vocation d'habitation à hauteur de 30 m² surface de plancher maximum. - Pour les constructions à destination d'habitation, la surface exploitée requise est portée à une fois et demi la surface minimale d'installation. - Les entrepôts agricoles - sont interdits les constructions nouvelles sur les parcelles concernées par un cône de visibilité identifié dans le document graphique, même celles liées à l'activité agricole.
DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX	Voir dispositions générales en V-1 (Article 3 et 4 – Les conditions de desserte par les voies et les réseaux)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Par rapport aux voies et aux emprises publiques : Afin de réaliser une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, un retrait est imposé. Toutefois, pour les extensions des constructions existantes, elles devront être réalisées en continuité de la construction principale. De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Ainsi pour ne pas gêner la réalisation de ces équipements, ces constructions pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur le plan de servitudes. Par rapport aux limites séparatives : Afin de réaliser une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, un retrait est imposé (à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 6 m). De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Ainsi pour ne pas gêner la réalisation de ces équipements, ces constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur le plan de servitudes. Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres, il s'agit de : Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien être et le confort des habitants, c'est pourquoi la distance minimale entre deux bâtiments est de 6 m.
STATIONNEMENT	Voir dispositions générales en V-1 (Article 12 – Les règles de stationnement)
EMPRISE AU SOL HAUTEUR ET DENSITE	La réglementation de l'emprise repose sur : Compte tenu de la vocation de la zone, l'emprise au sol est réglementée à 250 m² au sol par unité foncière pour les constructions à vocation agricole et 1 500 m² au sol par unité foncière pour les entrepôts agricoles. Les règles de hauteurs : La règle de hauteur maximale correspond à une hauteur souhaitée pour les constructions nouvelles afin d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans l'environnement. Afin de garantir une bonne insertion des constructions dans l'environnement au sein de la zone A, la hauteur des constructions nouvelles : - pour les constructions à vocation d'habitat sera limitée à 10 m, - pour les constructions à vocation agricole sera limitée à 12 m, - pour les bâtiments d'élevage éloignés du siège social de l'exploitation agricole à 6 m. Les règles de COS : Au vu des destinations autorisées, le COS est non réglementé.
REGLES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	Les règles architecturales : L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel. Des dispositions spécifiques ont été mises en place sur cette zone afin de prendre en compte les caractéristiques architecturales liées à ce type d'occupation (simplicité des volumes, des matériaux sobres, un rythme régulier, une homogénéisation des différentes façades, des couleurs neutres ou sombres ou plutôt teintées foncées). Des dispositions favorisant l'utilisation d'installations de système de production en énergies renouvelables ont été mises en place. Voir dispositions générales en V-1 (Article 11 – L'aspect extérieur des constructions)

Les règles en matière de paysage :

Des dispositions sont mises en place afin de préserver la qualité des paysages agricoles, c'est pourquoi :

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur alignement doivent être aménagées en espaces verts et entretenues.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masquées par des plantations à feuillage persistant.

Voir dispositions générales en V-1 (Article 13 – Espaces libres et plantations)

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE	La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune et non constructible.
DESTINATION DES SECTEURS	En zone N toutes les constructions neuves sont interdites en dehors de celles liées aux exploitations forestières. Les installations et ouvrages nécessaires aux fonctionnements, à l'entretien et à la sécurisation des plates formes des puits de gaz sont autorisés.
DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX	Voir dispositions générales en V-1 (Article 3 et 4 – Les conditions de desserte par les voies et les réseaux)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Par rapport aux voies et aux emprises publiques : Afin de réaliser une insertion harmonieuse des futurs aménagements (constructions ou installations) dans leur environnement, un retrait est imposé à 10 m par rapport à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives : Afin de réaliser une insertion harmonieuse des futurs aménagements dans leur environnement, les constructions ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 5 m. Par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres, il s'agit de : La faiblesse du nombre de constructions implantées en N et leur nature rendent inutile la fixation d'une règle à l'article 8.
STATIONNEMENT	Voir dispositions générales en V-1 (Article 12 – Les règles de stationnement)
EMPRISE AU SOL HAUTEUR ET DENSITE	La réglementation de l'emprise repose sur : Compte tenu de la vocation de la zone, l'emprise au sol est fixée à 300 m² au sol par unité foncière. Celle-ci permet ainsi la réalisation de constructions en lien avec l'activité forestière et des installations ou ouvrages nécessaires aux plates formes de gaz. Les règles de hauteurs : La règle de hauteur maximale admise pour les constructions est de 10 m afin d'assurer une insertion harmonieuse de celle-ci dans l'environnement. Les règles de COS : Sans objet
REGLES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	Les règles architecturales : Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site afin de s'intégrer au mieux dans le paysage de Saulx-Marchais. C'est pourquoi des dispositions spécifiques ont été mises en place sur ce secteur afin de prendre en compte les caractéristiques architecturales liées à ce type d'occupation (simplicité des volumes, des matériaux sobres, un rythme régulier, une homogénéisation des différentes façades, des couleurs neutres ou sombres ou plutôt teintées foncées). Des dispositions favorisant l'utilisation d'installations de système de production en énergies renouvelables ont été mises en place. Voir dispositions générales en V-1 (Article 11 – L'aspect extérieur des constructions) Les règles en matière de paysage : Massif boisé de plus de 100 ha, le bois départemental de Beynes est protégé par des Espaces Boisés Classés et une bande non constructible de 50 m. Voir dispositions générales en V-1 (Article 13 – Espaces libres et plantations)

5.3 – DISPOSITIONS DIVERSES...

A- Les lisières de massifs boisés

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du Code Forestier sont rejetées de plein droit.

Le PLU conserve les dispositions existantes au POS en matière d'espaces boisés classés. A la marge, quelques adaptations ont toutefois été réalisées notamment dans la forêt de Beynes afin de prendre en compte les besoins liés aux installations et ouvrages nécessaires aux fonctionnements, à l'entretien et à la sécurisation des plates-formes des puits de gaz.

Un principe général d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres est institué par le SDRIF en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares. Cette disposition s'applique ainsi aux abords de la forêt de Beynes.

B- Les espaces boisés classés

Rappels sur la définition des espaces boisés classés :

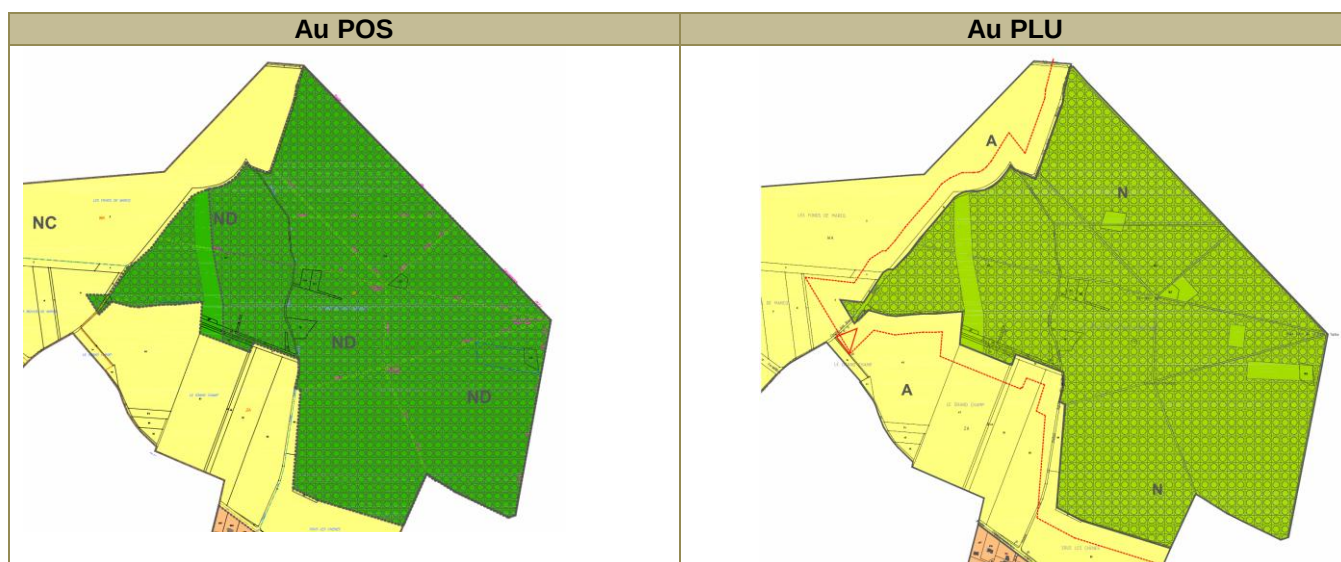
Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Secteurs d'application :

Ils sont présents sur tous les massifs forestiers protégés de la commune, sur les petites masses boisées présentes dans les espaces agricoles, dans les espaces urbains boisés ou arborés et dans le parc du château.

161



Le Plan Local d'Urbanisme conserve les dispositions existantes au Plan Local d'Urbanisme en matière d'espaces boisés classés. Des adaptations ont toutefois été réalisées afin de prendre en compte les besoins liés aux installations et ouvrages nécessaires aux fonctionnements, à l'entretien et à la sécurisation des plates-formes des puits de gaz dans la forêt de Beynes.

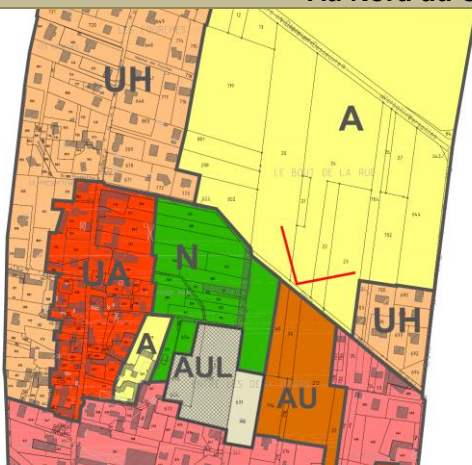
C- Les cônes de vues

Trois cônes de visibilité ont été inscrits au document graphique afin de protéger les paysages agricoles de Saulx-Marchais :

- au Nord du Chemin « Entre les Deux Mares »,
- au Sud de la zone agglomérée, sur le secteur « Chemin de Mantes »,
- à l'Est du Chemin « aux Bœufs » sur la partie Nord du territoire communal.

Les parcelles concernées par le champ d'un cône de vues sont protégées de toutes constructions afin de présenter les paysages remarquables de Saulx-Marchais.

Au Nord du Chemin « Entre les Deux Mares »

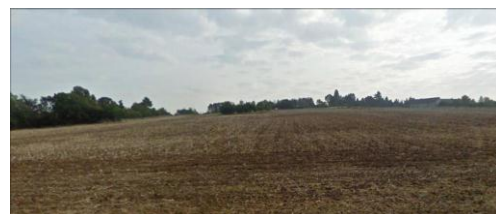
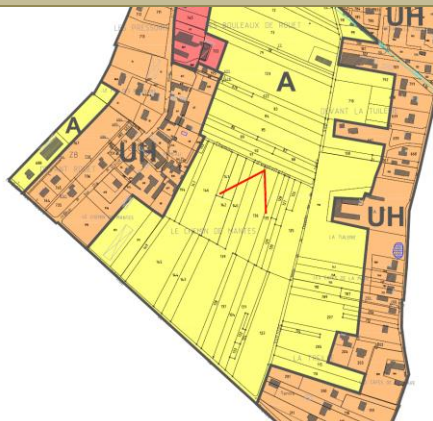


162

A l'Est du Chemin « aux Bœufs » sur la partie Nord du territoire communal



Au Sud de la zone agglomérée, sur le secteur « Chemin de Mantes »



C- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés, figurant au document graphique sous forme de croisillons fins avec l'indication du numéro de l'opération, sont destinés à permettre la réalisation d'aménagements de voirie. Ils sont instaurés au bénéfice de la commune :

Les emplacements réservés supprimés :

Suite à leur acquisition par la commune, ces emplacements réservés ont été supprimés :

N°	Objet	Destinataires	Surface approximative	Références cadastrales
2	Stationnement	Commune	543 m ²	Section A : 514
3	Aménagement de plein air	Commune	35 500 m ²	37,39, 40, 42, 188, 212, 215, 631, 632, 654, 655, et 628 pour partie
4	Aménagement de carrefour	Commune	100 m ²	Section ZB : 694
5	Aménagement de carrefour	Commune	450 m ²	Partie de 31
6	Bassin de retenue	Département et commune	2 640 m ²	643 et partie de 644

Les emplacements réservés conservés et ajoutés :

N°	Objets	Destinataires	Surfaces approximatives	Références cadastrales	Justifications
1	Stationnement	Commune	2 585 m ²	Section ZB : 165, 166, 167 Section A : 258	Répondre aux besoins de stationnements, à proximité des équipements publics
2	Aménagement de carrefour	Commune	60 m ²	Section A : 484	Assurer la fluidité des circulations et la sécurité des déplacements
3	Cimetière	Commune	400 m ²	Section A : 317	Prévoir un agrandissement du cimetière
4	Elargissement de voie	Commune	710 m ²	Section A : partie de 325, partie de 318, partie de 317, partie de 316, partie de 315, partie de 557, partie de 314, partie de 849	Elargir la voie existante du cimetière afin de renforcer le schéma des circulations sur ce secteur
5	Equipements sportifs et de loisirs	Commune	8 150 m ²	675, 739	Suite à l'acquisition de certaines parcelles, la surface de cet emplacement réservé a été réduite Répondre aux besoins de la population en termes d'équipements sportifs et de loisirs sur une zone centrale de la commune, à proximité des installations existantes

D- L'accueil des Gens du Voyage

Commune de moins de 5 000 habitants, la commune de Saulx-Marchais n'est pas concernée par l'article 28 de la loi Besson concernant la réalisation des aires d'accueil des gens du voyage.

Etabli en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage dans le département des Yvelines a été approuvé le 27 mars 2006. La communauté de communes Cœur d'Yvelines (dont Saulx-Marchais fait partie) a l'obligation de créer une aire permanente de 20 places. L'aire est en cours de réalisation sur la commune de Beynes.

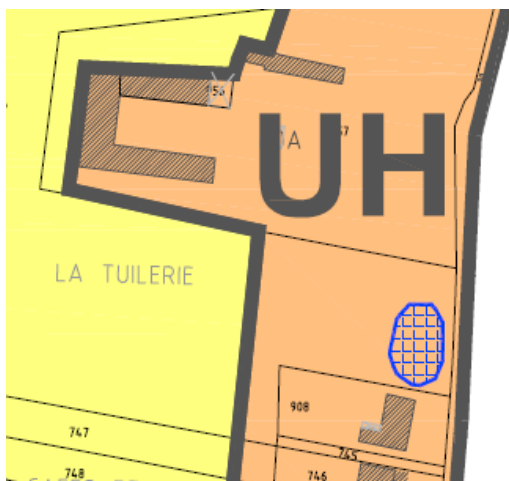
E- Mare identifiée au titre du L123-1-5 7°

Les éléments d'eau sont des milieux de vie remarquables pour leur biodiversité. De nombreuses espèces végétales et animales y sont inféodées. Ce sont des lieux d'abri, de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces, indispensables à la reproduction des batraciens. Ils constituent des étapes migratoires, des lieux de reproduction ou d'hivernage pour de nombreuses espèces.

Ils participent à la régulation du débit des cours d'eau. Leur capacité de stocker et de restituer progressivement de grandes quantités d'eau, permet l'alimentation des nappes d'eau souterraines et superficielles.

La municipalité a souhaité préserver une mare existante rue de la Tuilerie au titre du L123-1-7 ° du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Plan de zonage



 Mare Identifiée au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

QUATRIEME PARTIE

Evaluation des incidences du plan et mesures compensatoires

Préambule ...

Selon les objectifs poursuivis, plusieurs projets susceptibles d'avoir des répercussions, positives ou négatives, sur l'environnement se dégagent des orientations du Plan Local d'Urbanisme.

En premier lieu, et d'égale importance :

- les perspectives de développement de la commune et les objectifs issus du PADD
- le renforcement du cadre de vie
- les nouvelles normes de constructibilité issues des principes de la Loi SRU et de l'anticipation des lois Grenelle Environnement.

En second lieu, les adaptations réglementaires et la prise en compte des nouvelles dispositions supra-communales qui s'imposent, issues du Porté à Connaissance de l'Etat et des documents sectoriels applicables sur le territoire de la commune.

Ces différents aspects sont plus ou moins importants et entraînent certains changements dans le contexte et la situation actuelle. Toutefois, l'ensemble de ces projets et leurs incidences ont été étudiés pour aboutir à un projet de qualité.

Les incidences sur l'environnement ont été analysées de façon à limiter les risques et les désagréments et à énoncer les mesures conservatoires face aux impacts du projet communal. Cette analyse porte sur les différents champs d'une évaluation environnementale du Plan regroupés en 9 thèmes :

1. le cadre physique
2. les ressources naturelles
3. les paysages et les espaces naturels
4. l'occupation des sols et l'urbanisation
5. le patrimoine
6. les circulations
7. les risques et nuisances
8. la gestion des déchets
9. les économies d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables

1.1 – SUR LE CADRE PHYSIQUE

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
1. Le climat Les facteurs susceptibles de changements climatiques sont liés à l'émission de gaz à effets de serre, ou d'agents destructeurs de la couche d'ozone. La mise en œuvre du PLU n'entraîne pas de changements significatifs dans les quantités nuisibles rejetées et n'a donc pas d'effets sur le climat.	
2. La topographie et la géologie La mise en œuvre des dispositions du PLU n'a pas d'effet sur la topographie du territoire communal. Au contraire, elle apporte une meilleure information sur la nature des sols et sur les risques locaux particuliers tels que les sites concernés par les aléas liés au retrait-gonflement des argiles par exemple.	Les possibilités d'exhaussement et d'affouillement des sols lors des constructions sont limitées et réglementées.
3. L'hydrologie Le PLU impose un traitement des eaux superficielles et l'interdiction de rejets polluants dans le milieu naturel (dispositifs de traitements adaptés imposés).	Obligation de régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention à la parcelle ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées le cas échéant.

167

1.2 – SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
1. Les ressources des sols et sous-sols Le PLU prend en compte les contraintes liées aux sols et sous-sols du territoire communal, notamment : - Les risques liés aux ruissellements, - Les risques aux retraits et gonflements des argiles.	- Régulation des débits rejetés 1/l/s/ha pour tout projet sur un terrain de plus de 1 000 m² et mise en place de systèmes de rétention ou d'infiltration sur place - Limitation des rejets non traités dans les milieux récepteurs afin de préserver leur qualité - Prise en compte des risques liés aux retraits et gonflements des argiles. - Favoriser l'utilisation de dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles, limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.
2. L'assainissement • <i>Augmentation de la surface imperméabilisée</i> Du fait de la densification liée aux nouveaux projets, quelques nouvelles constructions sont attendues dans les zones urbaines. Cette densification partielle a un impact relatif sur la gestion des eaux pluviales, puisque cette zone est en grande partie urbanisée et donc imperméabilisée. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, des dispositions devront être prises afin de gérer les impacts de l'imperméabilisation de la zone. • <i>Augmentation des débits d'eaux usées</i> De la même façon, les rejets d'eaux usées seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels, les réseaux existants seront gabariés en qualité/quantité pour accueillir les nouveaux habitants au fur et à mesure de l'urbanisation.	L'étude d'assainissement a défini une délimitation des zonages d'assainissement collectif ou autonome. Dans les zones urbanisées ou à urbaniser, sont prévus : - le raccordement obligatoire au réseau séparatif de collecte d'assainissement, - la limitation des débits des eaux pluviales, générés par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation afin de ne pas surcharger le réseau existant. - la généralisation de la dépollution des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel du cours d'eau...

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
3. La ressource en Eau Les risques de pollution des eaux souterraines peuvent provenir : - de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants, - d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués. Le PLU et en particulier l'application des règlements sanitaires limitent fortement les risques de pollutions, par des obligations de traitement avant rejet dans le milieu naturel et équipements de traitements adaptés pour les installations à risque (activités, voiries, aires de stationnements...). • Eau potable Du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels, la consommation d'eau potable devrait augmenter. • <i>Captages d'eau</i> La partie Nord du territoire de Saulx-Marchais notamment le secteur Nord-Est de la zone urbanisée est concerné par une vulnérabilité élevée liée aux champs captant des Bîmes.	Les eaux polluées provenant des voiries, des aires de stationnements, des activités et des rejets divers doivent être acheminées et traitées par des dispositifs adaptés (débourbeurs, déshuileurs...) avec leur rejet dans les collecteurs publics. Traitement des eaux surfaces avant les rejets dans le milieu naturel. Respect des normes qualitatives de rejet d'eau.

1.3 – SUR LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
1. Les espaces boisés D'une manière générale, la protection des espaces boisés est préservée sur le massif du Bois de Beynes : - Préservation des protections sur ce massif de plus de 100 ha, - Préservation des lisières du massif de plus de 100 ha. Le PLU prend en compte le principe d'inconstructibilité d'une bande de 50 mètres aux lisières des massifs boisés de plus de 100 ha recensés sur la commune.	Des adaptations ont toutefois été réalisées afin de prendre en compte les besoins liés aux installations et ouvrages nécessaires aux fonctionnements, à l'entretien et à la sécurisation des plates-formes des puits de gaz dans la forêt de Beynes.
2. Les espaces agricoles Le PLU préserve et renforce les espaces paysagers : - L'essentiel de la superficie vouée à l'activité agricole a été maintenu et doit être préservé afin de conserver la qualité du cadre de vie et des paysages variés sur la commune. - Des cônes de vues ont été mis en place afin de préserver les vues remarquables.	Les accès et pratiques agricoles seront conservés et facilités pour les exploitations encore en activité. Les terres agricoles concernées par les zones d'extension de l'urbanisation sont compatibles avec les documents supra-communaux. D'un point de vue paysager, des mesures ont été mises en place afin de protéger les espaces remarquables à préserver.
3. Les milieux protégés et les espaces naturels L'ensemble des espaces protégés est préservé : - Espaces naturels sensibles, - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Lisière du massif de plus de 100 ha (voir précédemment) - Maintien d'un poumon vert au cœur de la zone urbaine Leurs périmètres ont été intégrés dans le PLU.	
4. Les Zones NATURA 2000 – Evaluation environnementale (R.121-14 à R 121-17 du code de l'urbanisme). Le territoire de la commune n'est concerné par aucune zone NATURA 2000.	Le projet de PLU de Saulx-Marchais n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.4 – SUR L'OCCUPATION DES SOLS ET L'URBANISATION

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
1. Sur la démographie Les objectifs sont de : - Maintenir le niveau de population actuel, - Poursuivre un rythme de croissance modérée en favorisant des projets de développement et de renouvellement d'habitat, - Attirer une population diversifiée. Une croissance démographique modérée de l'ordre de 0,5%/an est envisagée.	
2. Sur l'habitat Les projections sur les modes de consommation de logements prévoient à l'horizon 2020 : - un point mort équivalent à environ 25 logements, - des besoins liés à la croissance démographique d'environ 15 logements, - Soit un total d'environ 45 logements à l'horizon 2020. - Sur la période 2007-2011, environ 17 logements ont été réalisés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ce besoin en logements est rempli par les différents projets et possibilités d'urbanisation existant dans le PLU : - sur la densification en milieu urbain, - sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Entre les deux Mares ».	Permettre de répondre aux besoins à long terme de la population en terme de logements (dents creuses dans la zones urbaines et zone AU)
3. Sur l'économie et l'emploi • Favoriser l'implantation d'activités artisanales, commerciales, de services etc. dans les zones urbaines Maintenir dans les zones urbaines la possibilité d'accueillir des entreprises compatibles avec l'environnement résidentiel. • Pérenniser et reconnaître les activités existantes dans les zones urbaines	Impact positif, puisque le PLU favorise la mixité fonctionnelle.
4. Sur les équipements Le renforcement prévu des équipements doit pouvoir trouver sa justification dans l'évolution de leur fréquentation du fait de l'augmentation sensible de la population.	Les terrains et les constructions dévolus aux équipements sont suffisants pour satisfaire aux besoins des populations actuelles et à venir, exceptés en termes d'équipements sportifs et de loisir.
5. Sur le patrimoine La commune dispose d'une richesse architecturale et patrimoniale grâce à la présence de son église, de l'ancienne tuilerie et de plusieurs bâtisses et éléments urbains traditionnels.	Le PLU aura un impact positif sur la conservation des paysages urbains de qualité et l'amélioration du cadre de vie.

1.5 – SUR LES CIRCULATIONS

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
1. Sur les circulations et déplacements Augmentation des trafics et des flux à prévoir . L'ouverture à l'urbanisation.	Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au PLU pour l'aménagement de voies nouvelles et pour établir les continuités du maillage de circulations douces.
2. Sur la sécurité La sécurité des biens et des personnes n'est remise en cause par aucun des éléments du PLU. Des aménagements ponctuels sont prévus afin de garantir la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations.	Inscription d'emplacements réservés pour l'aménagement de carrefours ou l'élargissement de voies. Par ailleurs, l'aménagement des circulations doit également faciliter les possibilités de déplacements pour tous et notamment pour les personnes à mobilité réduite.
3. Sur les stationnements Les normes de stationnement sont ajustées et modifiées selon les zones afin de remédier à des carences constatées et de prévoir les besoins futurs dans les opérations nouvelles.	Inscription d'emplacements réservés à destination de stationnement à proximité du cœur de la zone urbaine.
4. Sur les circulations douces Maintien des circuits de circulations douces actuels, mise en cohérence des circulations à l'échelle de la commune et à l'échelle intercommunale.	

1.6 – SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
1. La qualité de l'air Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence d'espaces naturels ou de plantations au sein des zones urbanisées et aux abords du village, la dégradation de la qualité de l'air est peu sensible. Toutefois, certaines orientations du plan peuvent être à l'origine de pollutions infimes : - une augmentation des émissions de gaz d'échappement liée à une circulation croissante des véhicules (habitations supplémentaires). Ces émissions sont difficiles à évaluer et surtout, à dissocier de celles émises par une augmentation générale des trafics ou des émissions diverses étrangères à la commune.	
2. les nuisances sonores La RD 11 est classée par arrêté préfectoral comme axe bruyant soumis à la loi sur le Bruit. Ces dispositions sont intégrées dans les dispositions réglementaires du PLU. Ce sont les principales sources de nuisances sonores recensées sur le territoire de la commune. Le PLU n'entraîne pas de nuisances particulières en dehors de celles existantes aujourd'hui.	Conformément à la loi sur le Bruit, des normes d'isolation phonique en façades seront imposées sur les constructions à usage d'habitations ou d'équipements aux abords des voies bruyantes.
3. les chantiers Les projets inscrits dans le PLU engendrent des chantiers peu importants à l'échelle de la commune. Et leur réalisation étalée dans le temps devrait permettre de réguler les effets des chantiers. Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à - limiter les perturbations dans les réseaux divers, - assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants, - éloigner la circulation des camions des zones d'habitat. - assurer une surveillance permanente des travaux.	

1.7 – SUR LA GESTION DES DECHETS

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
• <i>Augmentation des consommations à traiter</i> Du fait du renforcement des zones urbaines ou à urbaniser, la quantité de déchets produits doit croître globalement dans des mesures raisonnables, notamment lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Entre les deux Mares ». Doit être pris ainsi pris en considération : - les tournées de ramassage, - les volumes supplémentaires à traiter. • <i>Gestion des déchets de chantiers</i> Il pourra être demandé dans le cadre des consultations d'entreprises ou d'opérateurs de mettre en place des « chantiers verts » (économie de matériaux, stockage, ...).	Information et sensibilisation des habitants sur les recours à des éco-produits et produits recyclables, possibilités de tris et d'apports volontaires en des points spécifiques de déchets ménagers spéciaux et produits polluants. Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à : - limiter les perturbations dans les réseaux divers, - assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants, - éloigner la circulation des camions des zones d'habitat, - assurer une surveillance permanente des travaux.

1.8 – SUR L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE D'ENERGIES RENOUVELABLES

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
Le territoire se caractérise par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que 95% de la région Ile de France. L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessent de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt. Au niveau de la commune, le PLU ne peut qu'encourager l'usage de ressources à titre individuel.	Incitation et réglementation en faveur de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Tableau de surfaces

**Tableau des surfaces
EVOLUTION POS / PLU**

	POS actuel			Zones du PLU		
Zones urbaines						
Centre ancien traditionnel aggloméré	UA	27 900 m²	1,29 %	UA	51 433 m²	2,45 %
Extension des centres agglomérés	UG	114 800 m²	5,31 %	UG	109 066 m²	5,04 %
Extensions plus diffuses	UH	222 400 m²	10,28 %	UH	235 471 m²	10,89 %
Fermes dans le tissu	UX	13 400 m²	0,62 %			
Zones d'activités	UJ	11 200 m²	0,52 %			
Total	389 700 m²		18,01 %	395 973 m²		18,38 %
Zones à urbaniser						
Urbanisation future				AU	15 280 m²	0,70%
				AUL	11 265 m²	0,52 %
Total	-		-	26 545 m²		1,22 %
Zones naturelles						
Zones agricoles	NC	920 500 m²	42,54 %	A	915 862 m²	42,3 %
Zones naturelles	ND	821 100 m²	37,95 %	N	824 820 m²	38,1 %
	NDa	32 600 m²	1,51 %			
Total		1 774 200 m²	81,99 %	1 740 682 m²		80,4%
TOTAL	2 163 900 m²		100 %	2 163 200 m²		100 %