

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MILON-LA-CHAPELLE

## RAPPORT DE PRESENTATION JUSTIFICATIONS DU PROJET

ARRETE LE

28 novembre 2016

APPROUVE LE

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du 17 décembre 2018

PIECE DU PLU

1.2





Le plan local d'urbanisme de Milon-la-Chapelle **fait l'objet d'une évaluation environnementale** en application des articles R. 104-8 et R.104-9 du code de l'urbanisme. Elle implique, conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme que le rapport de présentation :

*« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

# SOMMAIRE

<b>1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Le socle du projet.....</b>	<b>7</b>
1.1.1 Les documents supra-communaux	
1.1.2 Les caractéristiques du territoire	
<b>1.2. Hypothèses de développement à Horizon 2025.....</b>	<b>14</b>
1.2.1 Les quatre phénomènes de consommation des logements	
1.2.2 Les incidences des quatre phénomènes entre 2007 et 2012	
<b>1.3. Les mécanismes de consommation des logements entre 2015 et 2025 - Hypothèses.....</b>	<b>19</b>
1.3.1 Calcul des besoins théoriques pour assurer le maintien de la population d'ici 2025	
1.3.2 Des objectifs en logement en accord avec les documents supra-communaux	
<b>1.4. La répartition de l'offre en logement à créer.....</b>	<b>22</b>
1.4.1 Consommation foncière sur les dix dernières années	
1.4.2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés	
<b>2. JUSTIFICATIONS DU PADD.....</b>	<b>25</b>
<b>3. MOTIF DE DELIMITATION DES ZONES.....</b>	<b>35</b>
<b>3.1. La zone urbaine.....</b>	<b>36</b>
3.1.1 Préserver les caractéristiques du tissu ancien	
<b>3.2. Les zones naturelles et forestières.....</b>	<b>38</b>
3.2.1 Protéger les espaces forestiers, première entité en matière de superficie, sur la commune	
<b>3.3. Les zones agricoles.....</b>	<b>41</b>
3.3.1 Pérenniser la clairière agricole et ses qualités environnementales et paysagères	
<b>3.4. Les évolutions par rapport au document d'urbanisme antérieur.....</b>	<b>43</b>
<b>3.4. Bilan des surfaces.....</b>	<b>45</b>
<b>3.5. Les autres éléments du document graphique.....</b>	<b>46</b>
3.5.1 Les éléments concourant à la préservation de la biodiversité et des paysages	
3.5.2 Les éléments concourant à la préservation du bâti et du patrimoine	
3.5.3 Les emplacements réservés	
3.5.4 Les tracés de principe pour la création d'une voie nouvelle et les chemins et sentes à conserver, modifier ou créer	
3.5.5 Les éléments concernant la destination d'éléments repérés	

## 4. JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES.....54

### 4.1. Modifications et objectifs poursuivis par le règlement.....54

4.1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation

4.1.2 La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines de la commune

4.1.3 Favoriser la mixité fonctionnelle

4.1.4 Permettre l'évolution du bâti agricole

4.1.5 Protéger la lisière des massifs boisés

4.1.6 Intégrer la protection de l'environnement et la qualité paysagère

### 4.2. Justification des règles applicables en matière d'occupations et d'utilisations du sol.....60

4.2.1 Les occupations et utilisations du sol de la zone urbaine

4.2.2 Les zones naturelles et forestières

4.2.3 Les zones agricoles

### 4.3. Les autres mesures du règlement.....65

## 5. JUSTIFICATION DES OAP.....78

### 5.1. Ilot historique des Buissons.....84

### 5.2. OAP trame verte et bleue.....85

## 6. L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....83

### 6.1. Les incidences sur le socle naturel.....84

### 6.2. Les incidences sur les paysages et les milieux naturels et agricoles.....87

### 6.3. Les incidences sur le paysage urbain et le cadre de vie.....91

### 6.4. Les incidences sur la gestion de l'eau.....96

### 6.5. Les incidences sur la gestion des déchets.....98

### 6.6. Les incidences sur l'énergie et la qualité de l'air.....98

### 6.7. Les risques naturels et technologiques.....99

### 6.8. Récapitulatif de la prise en compte des incidences sur l'environnement.....100

## **7. ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000.....103**

<b>7.1.</b>	<b>Le cadre réglementaire.....</b>	<b>103</b>
<b>7.2.</b>	<b>Présentation des sites Natura 2000.....</b>	<b>104</b>
<b>7.3.</b>	<b>Présentation simplifiée du projet.....</b>	<b>111</b>
<b>7.4.</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>117</b>

## **9. INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLAN.....119**

# 1. Enjeux et prospective territoriale

## 1.1 LE SOCLE DU PROJET

### 1.1.1. Les documents supra-communaux

Le projet de territoire de la commune de Milon-la-Chapelle s'inscrit dans un contexte supra-communal. Milon-la-Chapelle n'étant couvert par aucun SCOT, conformément à l'art. L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec le Schéma Départemental d'Ile de France (SDRIF) ainsi qu'avec le plan de gestion des risques d'inondation et les orientations définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Seine Normandie (SDAGE)

- **Le SDRIF : Schéma directeur de la région Île-de-France**

Le schéma directeur, approuvé par l'État par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, décline trois axes qui se composent de plusieurs orientations :

- Relier et structurer
- Polariser et équilibrer
- Préserver et valoriser

- **La Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse**

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, créé en 1985, a établi une Charte pour la période 2011-2023.

La Charte s'organise autour de quatre axes déclinés en objectifs stratégiques :

- AXE 1 : GAGNER LA BATAILLE DE LA BIODIVERSITÉ ET DES RESSOURCES NATURELLES DANS UN ESPACE FRANCILIEN

1. Améliorer la connaissance et le suivi de la biodiversité
2. Maintenir le socle naturel et paysager du territoire
3. Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères
4. Garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et des services écologiques associés
5. Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable

- AXE 2 : UN TERRITOIRE PÉRIURBAIN RESPONSABLE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

1. Adopter la démarche «sobriété > efficacité énergétique > énergies renouvelables»
2. Développer des modes durables de déplacement

- AXE 3 : VALORISER UN HÉRITAGE EXCEPTIONNEL ET ENCOURAGER UNE VIE CULTURELLE RURBAINE ET RURALE

1. Préserver l'identité et la diversité des paysages
2. Connaître, protéger et valoriser les patrimoines culturels
3. Développer une action culturelle partagée, contemporaine et innovante

- AXE 4 : UN DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL INNOVANT ET DURABLE AUX PORTES DE LA MÉTROPOLE

1. Favoriser la mixité sociale et la mixité habitats/activités
2. Encourager le développement d'une économie écologiquement et socialement responsable
3. Contribuer au développement économique d'une agriculture et d'une sylviculture diversifiées et écologiquement responsables
4. et écologiquement responsables
5. Conforter le développement d'un tourisme et de loisirs durables adaptés à tous les publics

- **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie**

Le SDAGE Seine Normandie 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin du 5 novembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

- **Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge Yvette**

Le SAGE Orge Yvette a été révisé et approuvé le 2 juillet 2014

Il poursuit les engagements suivant :

- Cohérence et mise en oeuvre du SAGE révisé
- Qualité des eaux
- Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable
- Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau

Milon-la-Chapelle est majoritairement inscrit dans le bassin versant de l'Yvette amont.

Le SAGE fixe comme objectif la mise en bon état de la rivière du Rhodon à horizon 2020. Le SAGE a notamment pour objectif la préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme à travers l'enjeu «*Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides*», il préconise la gestion du lit mineur et des berges. En ce qui concerne les boisements des berges, il est préconisé d'assurer un équilibre entre diversité du boisement des berges et la densité du boisement

- **Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France**

Il a été co-élaboré par l'État et la Région avec pour principal objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE a été approuvé par délibération le 26 septembre 2013 et adopté le 21 octobre 2013.

- **Le Plan de déplacements urbains (PDU) d'Ile-de-France**

Le PDU d'Ile-de-France a été arrêté par le Conseil régional d'Île-de-France par délibération du 16 février 2012. Il est élaboré conjointement par l'État, la Région et le STIF. Il permet de planifier et de programmer de manière durable les objectifs en termes de déplacements des Franciliens.

Ses orientations portent sur:

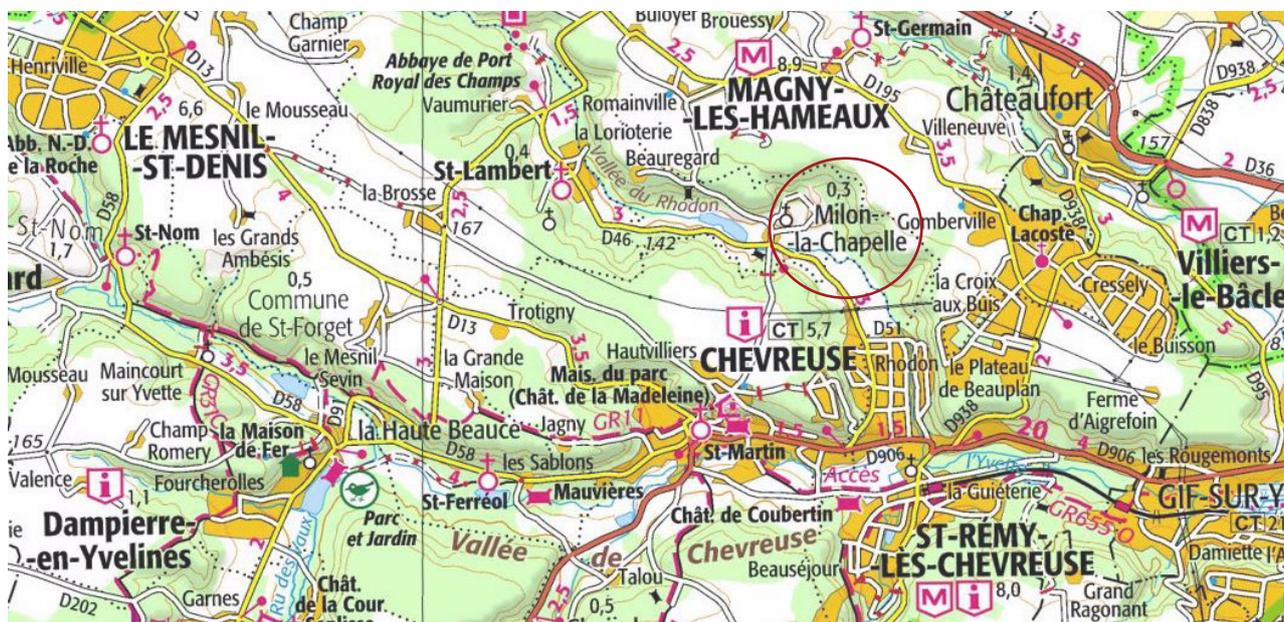
- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et/ou des moyens de déplacements économes et non polluants
- L'organisation du stationnement sur le domaine public
- Le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

- **La communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse**

La communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse se compose de 10 communes regroupant, en 2012, 25 139 habitants selon l'INSEE. C'est une jeune intercommunalité dont les projets pourront émerger au cours du PLU.

## 1.1.2. Les caractéristiques du territoire

### Site et situation



Située dans la région Île de France, dans le département des Yvelines, la commune de Milon-la-Chapelle couvre une superficie de 310 hectares. Elle compte, en 2013, 272 habitants selon l'INSEE.

Située au cœur du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, le territoire communal est couvert à hauteur de 48.5% d'espaces boisés classés.

Ainsi, la commune de Milon-la-Chapelle a la particularité de conjuguer un environnement villageois, dans un cadre naturel fort et une influence urbaine importante.

### Les objectifs de la révision

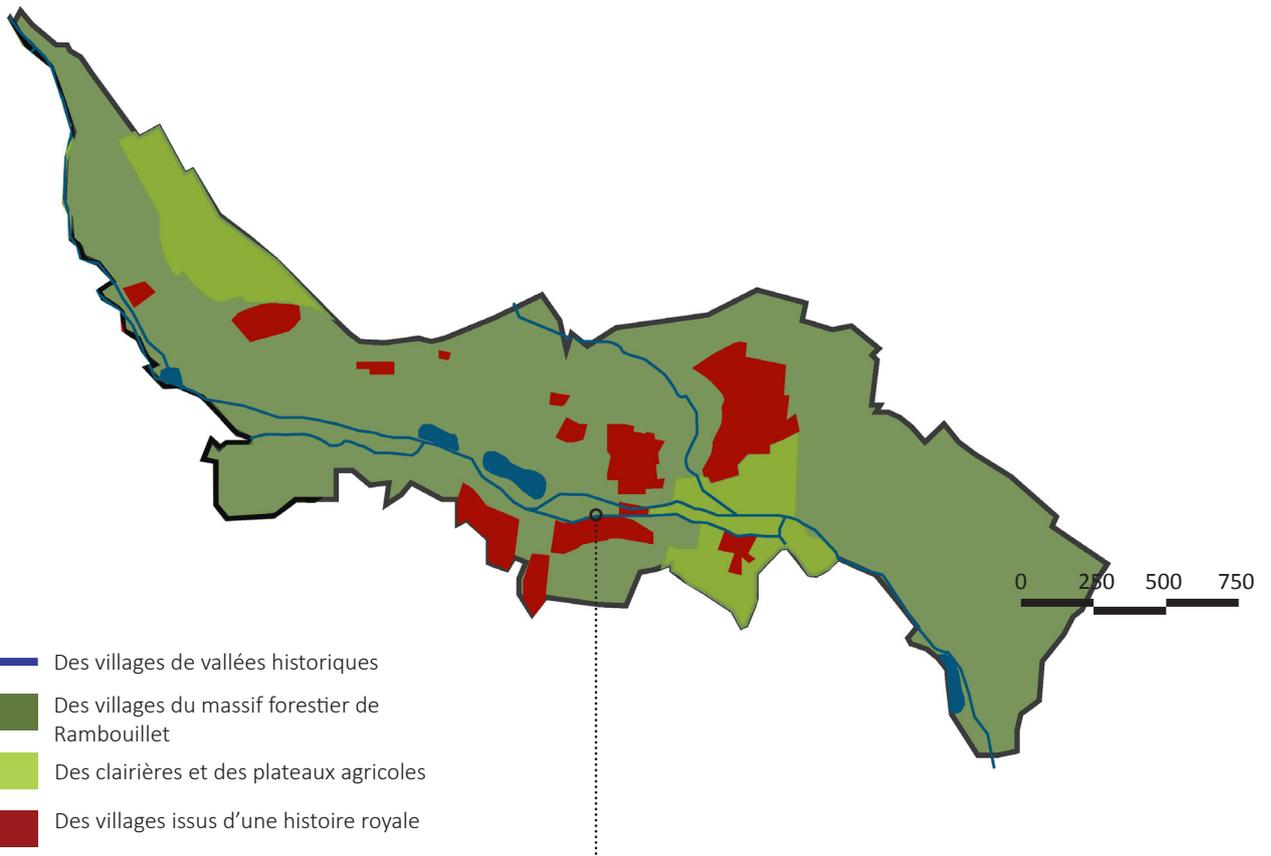
Le POS de Milon-la-Chapelle, approuvé en 2001, est révisé afin de le mettre en compatibilité avec la loi SRU, la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (2011), le SDRIF et la loi ALUR.

Les objectifs poursuivis par la commune et décrits dans la délibération de prescription du PLU du 24 novembre 2014 sont de :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour l'adapter à l'aménagement actuel de la Commune et aux objectifs de développement de la commune ;
- Permettre la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- Veiller à une utilisation économe des espaces encore disponibles dans les zones bâties;
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels, en accord avec les orientations de la charte du PNR. Il s'agira de veiller à la qualité des paysages notamment en entrées de village.

#### 4 grandes entités paysagères : clés de lecture du développement historique

Milon-la-Chapelle est composé de quatre grandes entités paysagères, qui sont de véritables clés de lectures quant au développement historique de la commune. Historiquement, Milon et La Chapelle étaient deux villages indépendants, délimités physiquement par le cours d'eau: le Rhodon. Aujourd'hui, les entités bâties historiques se lisent encore à travers la morphologie urbaine des «deux cœurs de bourgs». Le village de Milon-la-Chapelle s'est tout d'abord développée dans la vallée puis sur les hauteurs avec le temps. Le massif de Rambouillet domine la commune. Des lieux dits et hameaux se sont développés à l'ouest du bourg. Les clairières sont présentes en fond de vallées renforcent le caractère paysager exceptionnel de la commune.



### *Une vallée qui se ferme*

Historiquement, la vallée du Rhodon, entre Milon-la-Chapelle et Saint-Lambert-des-Bois était une vallée ouverte. D'un village vers l'autre, des vues étaient possibles. Une lecture globale de la vallée était possible jusqu'au XXème siècle. Puis, au cours du temps, les champs et prairies de fond de vallon sont gagnés par l'enfrichement (roseaux, joncs, etc.) essentiellement sur Milon-la-Chapelle. Des filtres visuels sont donc apparus et nuisent désormais à lisibilité du grand paysage. La lecture de la vallée est séquencée, elle est ponctuée par le développement des parcs et jardins, les constructions, différents éléments de végétation qui créent un rideau tout au long de la vallée. Ces modifications paysagères sont également liées au recul de l'agriculture sur ces espaces de prairies.



**Enfrichements des fonds de la vallée actuelle**

### *Un espace forestier multi-fonctionnel*

La commune est constituée d'une diversité de boisements et de milieux abritant :

- une faune et une flore diversifiée
- un réseau dense de cheminements doux multimodes
- des exploitations sylvicoles
- des espaces bâtis

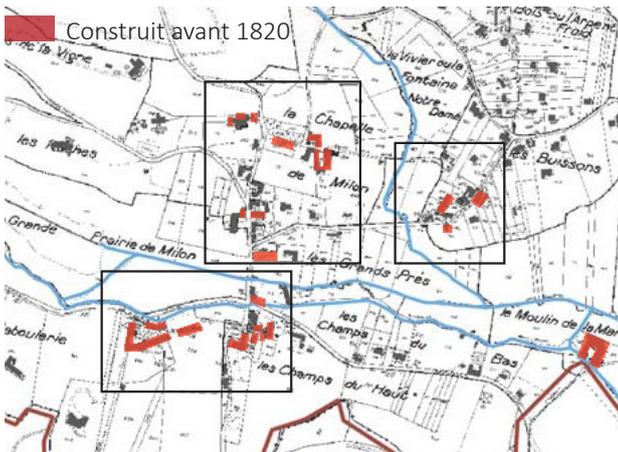
*Des clairières et un plateau agricole accueillant notamment une activité équine*

### *Un village issu d'une histoire royale*

La commune s'est développée très rapidement en trois entités bâties : le bourg ancien de Milon, le bourg ancien de La Chapelle et Les Buissons (1820).

Les différentes époques de développement ont engendré des typologies urbaines variées:

- > des maisons en pierres meulières
- > des maisons bourgeoises
- > des bâtis organisés autour d'une cour
- > de grandes propriétés encloses
- > des maisons de type pavillonnaire



Source : Réalisation Cittànova -



Le territoire présente des qualités paysagères et environnementales fortes qui se traduisent par un nombre important d'espaces classés et inscrits mais également de sites inventoriés :

- Site inscrit : Vallée de Chevreuse
- Sites classés : Vallée du Rhodon et Vallée de Chevreuse
- ZNIEFF 2 n°110001497 «Vallée du Rhodon »
- ZNIEFF 1 n°110001498 «Prairie humide de la Gravelle et ses abords »
- ZNIEFF 1 n°110020283 «Prairie humide et boisement marécageux de la Pouffille»
- ZNIEFF 1 n°110020282 «Pendants humides du Rhodon et Etang du Moulin de la Machine»
- ZNIEFF 1 n°110020281 «Pelouse maigre et bois calcicole de Champfaily»
- ZNIEFF 1 n°110020285 «Ravin Forestier de Champfaily»

### Une croissance qui ralentit

Le premier tournant démographique de la commune correspond à la vague de périurbanisation des années 1965-1980. C'est à cette période que la population augmente véritablement sur la commune (+60%).

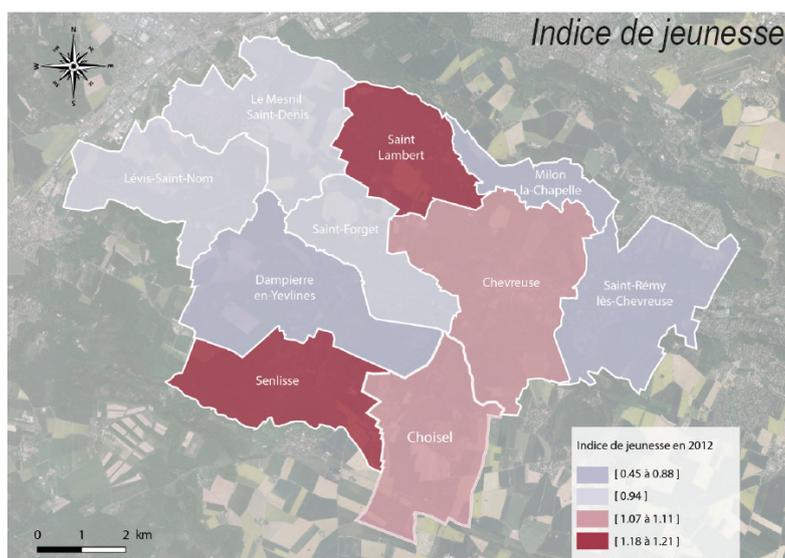
Entre 1982 et 2000 la population est relativement stagnante pour finir par diminuer entre les deux derniers recensements.

Ces cinquante dernières années, la commune a accueilli 46 habitants.

### Une population vieillissante

La commune de Milon-la-Chapelle possède un indice de jeunesse faible, compris entre 0.45 et 0.88 selon les données INSEE de 2012.

La population sur la commune est vieillissante sur la dernière décennie notamment du fait du peu d'arrivée de nouveaux ménages avec enfants.



Indice de jeunesse en 2012 à l'échelle de l'intercommunalité - Source : INSEE 2012 -

### ***Un parc de logement peu diversifié***

Milon-la-Chapelle possède un parc de logements dominé par les maisons. Elles représentent 95% du parc de logements contre 5% d'appartements. La taille des résidences est relativement importante, la plupart des habitations possèdent cinq pièces ou plus : 7 en moyenne. La commune propose plusieurs logements de taille moyenne, entre 2 et 4 pièces. Les grandes maisons sont néanmoins les habitats dominant sur la commune.

Une majorité des occupants des résidences principales sont des propriétaires : 89% sur l'ensemble du parc. Seulement 6% des habitants sont locataires sur le parc de Milon-la-Chapelle. Ces données sont directement corrélées avec la population aisée et diplômée installée sur la commune.

### ***Un territoire bénéficiant de la proximité des pôles d'emplois métropolitains***

La commune de Milon-la-Chapelle est inscrite dans la région Île-de-France, à la limite entre les Yvelines et l'Essonne. Au sens de l'INSEE, la commune est située à la porte de l'agglomération parisienne. En effet, la commune est implantée à proximité de pôles d'équilibre et d'un réseau routier important qui permettent de relier la commune aux différents pôles de centralité.

Milon-la-Chapelle se situe également à la porte du «Cône sud de l'innovation» composé autour des pôles économiques de Saint-Quentin/Versailles, d'Orsay-Saclay et d'Orly.

La commune est attractive du fait de la proximité des pôles économiques de rayonnement international et de la qualité de vie qu'elle intègre.

Les temps de déplacements vers ces grands pôles économiques sont rapides et permettent aux habitants de la commune de s'y rendre quotidiennement.

Milon-la-Chapelle-Saclay: 14km-22min

Milon-la-Chapelle-Palaiseau: 21km-28min

Milon-la-Chapelle-Versailles: 18km-30min

Milon-la-Chapelle-St Rémy les Chevreuses: 4km-7min

# 1.2 HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT À HORIZON 2025

## 1.2.1. Les 4 phénomènes de consommation des logements

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logement et évolution de la population. En effet, quatre phénomènes vont « consommer » une partie du parc nouvellement construit c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. Ces quatre phénomènes sont:

- Le renouvellement
- Le desserrement
- La variation du parc de logements vacants
- La variation du parc de résidences secondaires

Il faut donc comprendre comment ces phénomènes ont touché la commune durant la dernière décennie pour émettre des hypothèses prospectives.

## 1.2.2. Les incidences des 4 phénomènes entre 2007 et 2012

### > Évolution du parc de logements due au phénomène de renouvellement



#### RAPPEL

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, etc.) Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, le phénomène inverse se produit, par exemple des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

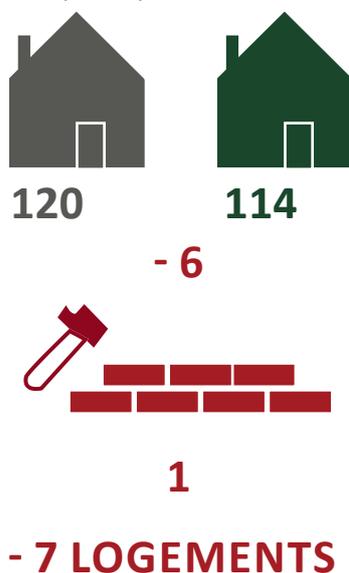


#### REPÈRE

Le taux de renouvellement sur la commune a été calculé par la différence entre les logements construits (données SITADEL) et l'évolution réelle du parc de logements (données INSEE) sur un pas de temps de 6 ans (06-11 SITADEL) décalé de 1 an pour les données recensement (07-12 Insee).

Entre 2007 et 2012, le parc de logements est passé de 120 unités à 114 unités, soit une diminution de 6 logements. Dans le même temps, 1 logement a été construit. Ainsi, le renouvellement est négatif et le parc de logements diminue.

7 équivalents logements ont été « consommés » par le phénomène de renouvellement entre 2007 et 2012



## > Évolution du parc de logements due au phénomène de desserrement



### RAPPEL

Les évolutions démographiques et sociétales entraînent une baisse de la taille moyenne des ménages, notamment due au vieillissement de la population et à l'augmentation des divorces et des familles monoparentales.

Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

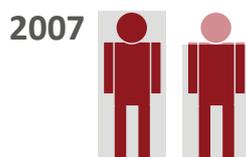


Le besoin en logements dû au desserrement des ménages a été calculé de la façon suivante : nombre de résidences principales en 2007 - (population des résidences principales en 2007 / taille moyenne des ménages en 2012)

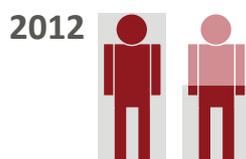
Entre 2007 et 2012 sur la commune, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2,78 en 2007 à 2,52 en 2012.

Le desserrement des ménages induit un besoin en logements.

10 équivalents logements ont été « consommés » par le phénomène de desserrement des ménages entre 2007 et 2012



2,78



2,52

**- 10 LOGEMENTS**

## > Évolution du parc de logements due au phénomène de vacance



### RAPPEL

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...) Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante :

> l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.

> au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Le parc de logements vacants de la commune est stable. Il se situe autour de 4 unités (Insee).

La vacance n'induit donc pas de variation du parc de logements.

2007



4

2012



4

**0 LOGEMENTS**

## > Évolution du parc de logements due à l'évolution des résidences secondaires



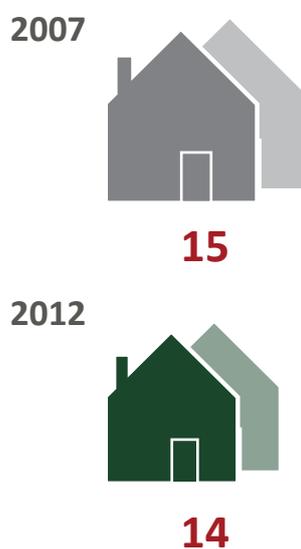
### RAPPEL

Le parc des résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait de :

- > l'attractivité touristique du territoire ;
- > l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite ;
- > l'évolution de la fiscalité...

Le parc de résidences secondaires est passé de 15 unités à 14 unités (Insee).

1 « équivalent logement » est « réinjecté » dans le parc de logements principal par la diminution du nombre de résidences secondaires.



**+ 1 LOGEMENTS**

## > Récapitulatif

Renouvellement urbain			Desserrement démographique			Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires	BILAN effet cumulé des quatre phénomènes
logements construits (Sitadel 06-11)	Variation du nb de log. (INSEE 06-15)	effet du renouvellement (en nb de logements)	Taille des ménages 2007	Taille des ménages 2012	effet du desserrement (en nb de logements)		
1	-6	-7	2,78	2,52	-10	1	-16

Pour maintenir une population équivalente, 16 logements ont été nécessaires sur la période 2007-2012

De plus, 1 logement a été construit sur la période 2006-2011, soit un déficit de 15 résidences principales (1 - 16).

Ce déficit a entraîné une perte d'habitants :

$15 \times 2,52$  (nombre d'occupants par résidence principale en 2012) = - 39 personnes

On remarque, en effet, que la population a diminué de 39 personnes entre 2007 et 2012 (281-242, population recensée en 2012 et 2007).

Effet cumulé des quatre phénomènes	Construction 2005-2014	Nb de résidences principales accueillant de la population	Population accueillie
-16	1	-15	-39

# 1.3 LES MÉCANISMES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS ENTRE 2015 ET 2025 - HYPOTHÈSES

## 1.3.1 Calcul des besoins théoriques pour assurer le maintien de la population d'ici 2025

Entre 2015 et 2025, hypothèse d'un maintien du taux de renouvellement positif mais diminué par rapport à la période 2007-2012 au regard des possibilités restantes;

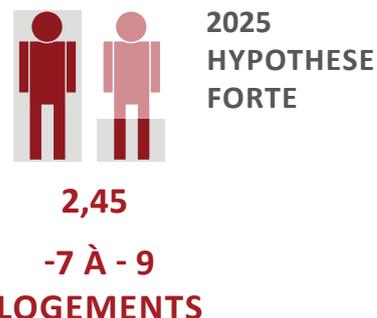
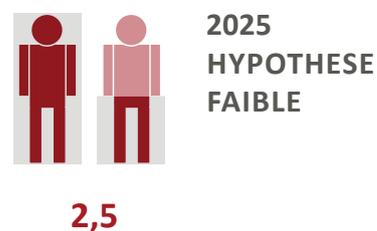


La poursuite des tendances actuelles concernant le desserrement des ménages n'est pas toujours l'hypothèse la plus probable. En effet, la commune vieillissante ses dernières années, observe un renouvellement générationnel avec l'arrivée de ménage plus jeune.

Ainsi on peut déduire que le nombre de personnes par ménage va continuer de baisser mais de manière beaucoup moins significative qu'au passé selon deux hypothèses :

> Hypothèse de desserrement faible : 2,5 personnes par ménages

> Hypothèse de desserrement fort : 2,45 personnes par ménages (poursuite du rythme de décohabitation 2007-2012)



L'hypothèse de développement prolonge une tendance stable depuis 1999 : une très faible vacance autour de 2,6% du par de logements. Cette faible vacance est légèrement inférieure à celle connue entre 2007 et 2012 (3,5%). C'est le taux moyen de 2,6% qui a été retenu pour la période 2012-2025.



L'hypothèse de développement se base sur une hypothèse de nombre de résidences secondaires incompressible autour de 14 résidences secondaires (2012 Insee). La variation des résidences secondaires n'aura pas d'incidences sur les hypothèses de développement à horizon 2025



## > Récapitulatif

Renouvellement urbain		Desserrement démographique				Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires	BILAN		
Taux renouvellement	effet du renouvellement (en nb de logements)	Taille des ménages dess. faible	Taille des ménages dess. fort	effet du desserrement (en nb de logements) dess. fort / dess. faible			effet cumulé des quatre phénomènes dess. fort / dess. Faible		
0,50%	-7	2,45	2,50	-1	-3	1	-7	à	-9

Le choix de la commune se porte sur le maintien d'une population équivalente à horizon 2025. Pour répondre à cet objectif Milon-la-Chapelle aura potentiellement besoin de construire entre 7 et 9 logements soit 0,8 logements par an sur la durée du PLU.

## 1.3.2. Des objectifs en logement en accord avec les documents supra-communaux

### Le SDRIF

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible. La partie 3 du SDRIF, « orientations réglementaires » précise les éléments suivants:

« Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative (10%), à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire. »

Ainsi, le tableau ci-dessous présente les méthodes de calculs de l'augmentation de la densité des espaces d'habitat demandée par le SDRIF.

#### CALCUL DE L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT :

Les données de référence doivent être prises à la date d'approbation du SDRIF. Le Mode d'Occupation du Sol est un outil mis en place par la Région Ile-de-France afin de faciliter le calcul de l'espace urbanisé. La densité des espaces bâtis est alors calculée à partir de cette donnée et du nombre de logements présents au dernier recensement, source INSEE 2012.

**Selon ces données, la commune de Milon-la-Chapelle doit atteindre 0,6 logements par an d'ici 2025 pour répondre aux objectifs de densification de +10% des espaces d'habitat.**

Augmentation de la densité des espaces d'habitat	
Nombre de logements 2012 [Insee]	114,00
Superficie de l'espace d'habitat individuel et collectif MOS 2012	14,86
Densité d'habitat de référence en 2012 (= nombre de logements/ha)	7,67
Densité de l'espace d'habitat augmentée de 10%	8,44
Logements devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030	125,40
Nombre de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat entre 2012 et 2030	11,40
Soit / an	0,60

# 1.4 RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS À CRÉER

Le rapport de présentation des PLU doivent, depuis la loi ALUR, intégrer une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ainsi qu'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années.

Le choix de la commune portant sur le maintien d'une population équivalente à horizon 2025, la commune aura potentiellement besoin de construire entre 7 et 9 logements soit 0,8 logements par an sur la durée du PLU.

Dans l'hypothèse d'une densité de 20 logements par hectares (correspondant aux densités du PNR HVC), Milon-la-Chapelle devrait mobiliser 4000m<sup>2</sup> pour répondre à la création de 8 logements.

## 1.4.1 CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est prévue par l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Elle a été réalisée sur la commune sur la période 2000-2014.

Cette analyse a été menée sur la base de la comparaison de la photographie aérienne de 2000, des données cadastrales et des permis de construire réalisés entre 2012 et 2014.

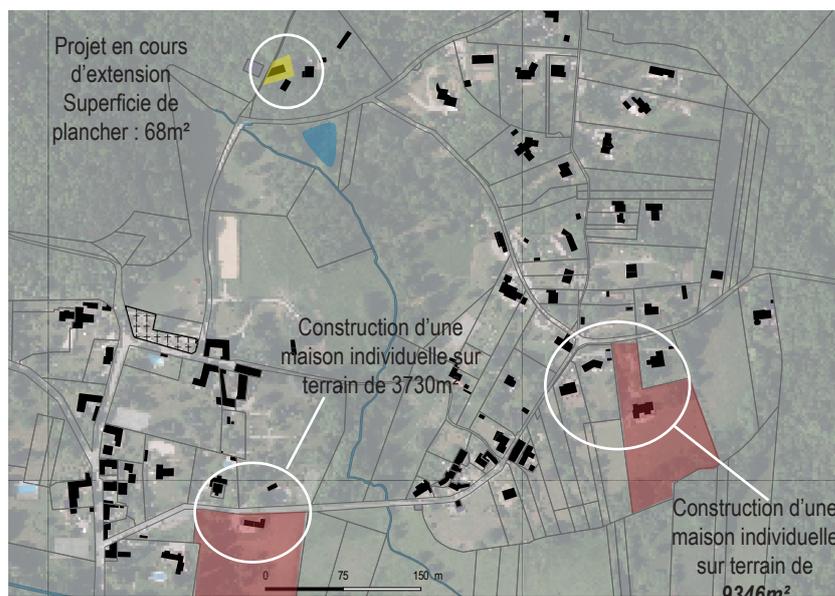
13 114m<sup>2</sup> ont été consommés entre 2000 et 2014.

> 2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

> 1 EXTENSION



- Division parcellaire
- Extension



## 1.4.2. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBAINES

La loi ALUR prévoit que le PLU «analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers»

Cette capacité de densification repose sur plusieurs aspects :

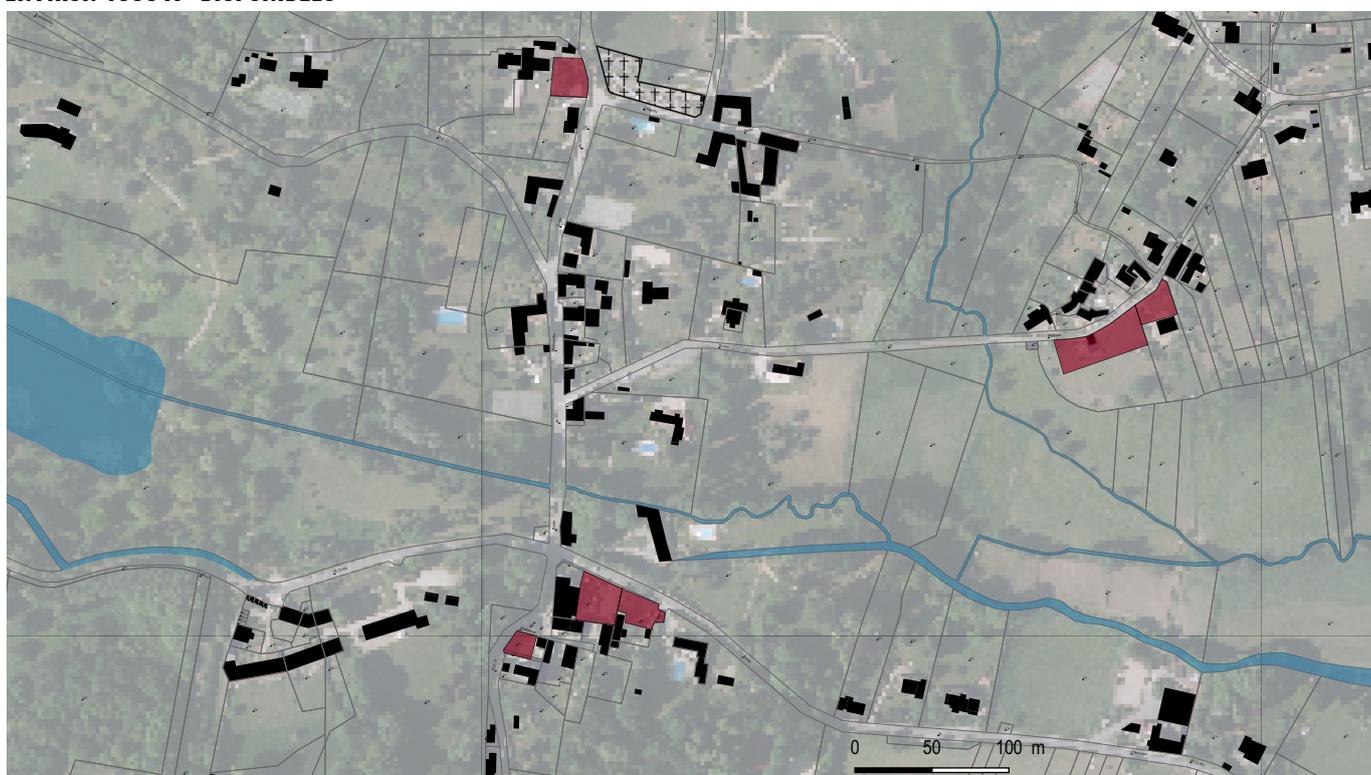
- Caractéristiques morphologiques du terrain : taille, accès, bâti ou non, relief, etc.
- Nature et sensibilité de son environnement : urbain, naturel, risques, vues, etc.
- Les dispositions diverses qui s'y appliquent : document supracommunal, servitude, etc.
- La disponibilité du site pour un projet : propriétaire(s), volonté de vendre, prix de vente, etc.

Elle s'inscrit dans un projet communal, qui détermine les possibilités de faire ou de ne pas faire en fonction des orientations choisies dans le PADD.

Le potentiel foncier repérés dans un premier temps dans le cadre du diagnostic ont fait l'objet d'une actualisation au regard des souhaits émis par les élus et traduits au travers du PADD et des règlements graphiques et écrits.

Seuls les potentiels inscrits au sein des zones pouvant faire l'objet de mutations ont été conservés. Plusieurs potentiels localisés sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental ont été supprimés ou réduits.

### **CAPACITES DE DENSIFICATION SUR PARCELLES NUES OU DIVISIBLE ENVIRON 4000 M<sup>2</sup> DISPONIBLES**



Sont également comptabilisés dans le potentiel foncier les logements vacants ainsi que les bâtis mutables (changement de destination).

Sur la Commune de Milon-la-Chapelle 4 logements étaient vacants en 2012 selon l'INSEE.

Quatre bâtiments sont repérés sur le règlement graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.



# 2. Justifications du PADD

## AXE 1 : GÉRER DURABLEMENT LA VALLÉE DU PLEIN ET DU VIDE

Aux franges de territoires d'accueil de population, un village protégé qui organise son évolution à horizon 2025 à "enveloppe constante"

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Donner les conditions du maintien de la population, soit la création d'environ 8 logements à l'horizon 2025, en prenant en compte le renouvellement générationnel dans les futurs besoins en logements à l'horizon du PLU.	Le secteur de l'OAP, prévoit la création de 2 à 3 logements. Au sein de l'enveloppe urbaine définie par le PLU, plusieurs potentiels fonciers sont repérés donnant ainsi les possibilités de création de logements supplémentaires garantissant le maintien de la population de Milon-la-Chapelle
Permettre la création de nouveaux logements par le réinvestissement du bâti vacant, le changement de destination du bâti agricole qui n'a plus cette vocation, en tenant compte du caractère patrimonial des lieux et l'évolution des logements existants.	Plusieurs bâtiments agricoles sont repérés dans le règlement graphique afin de permettre leur changement de destinations au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.  Les éléments bâtis à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le règlement graphique. Le règlement écrit donne, dans le paragraphe 9 de l'article 2.2 les conditions de modifications et d'interventions sur ce type de bâti.
Penser la création de logements dans les "espaces préférentiels de densification" prévus au Plan de Parc, correspondant aux noyaux historiques du village en modérant la consommation foncière passée et calibrant les besoins en foncier au-dessous de 1 hectare.	Le PLU de Milon-la-Chapelle ne comprend qu'une zone urbaine. De plus, cette zone correspond aux enveloppes repérées comme "espace préférentiel de densification" par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, affinées au plus proche du bâti.  Les espaces repérés comme "espaces urbains diffus ou sensibles" sont sortis des zones urbaines dans le PLU pour intégrer la zone naturelle. (les Buissons)  Le secteur d'OAP est compris dans l'enveloppe urbain du Plan de Parc et en continuité avec le bâti ancien existant.

**LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD**

**TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE**

<p>Identifier les noyaux historiques de Milon et de La Chapelle (espaces préférentiels de densification de Plan de Parc) comme enveloppes bâties pouvant être renforcées de façon préférentielle.</p>	<p>Le PLU de Milon-la-Chapelle ne comprend qu'une zone urbaine (UA) correspondant aux noyaux historiques du bourg ancien. Cette zone reprend les enveloppes repérées comme "espace préférentiel de densification" par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, affinées au plus proche du bâti.</p>
<p>Mettre en place un règlement adapté pour les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes (formes bâties, volumes, matériaux, modes d'implantation, murs anciens, respect de la charte du PNR...) afin de respecter l'environnement architectural et paysager des noyaux historiques.</p>	<p>L'article 2.2 de la zone UA intitulé "qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" donne toutes les prescriptions nécessaires au respect de la qualité des noyaux historiques (couleurs et matériaux, implantation des constructions nouvelles, volume et proportion des constructions nouvelles, façades, toitures, ouvertures, cônes de vues repérés au titre du L151-19 du CU, clôtures et murs repérés au titre du L151-19 du CU, bâti repéré au titre du L151-19 du CU) et fait référence au guide des couleurs et des matériaux du PNR annexé au règlement.</p>
<p>Maintenir les activités économiques existantes à vocation résidentielle et touristique des noyaux historiques.</p>	<p>L'hôtel et le restaurant de Milon-la-Chapelle sont repérés dans le règlement graphique afin de préserver leur destination.</p> <p>Le domaine de Vert-Coeur a été distingué au travers d'un zonage spécifique (Ne) destiné à permettre l'évolution des activités de santé et d'action sociale existantes. Au vu des droits à construire que ce sous-secteur autorise, il est considéré comme un Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL).</p>
<p>Respecter la lisière du massif boisé et définir les sites urbains constitués</p>	<p>Le Site urbain constitué est repéré sur le règlement graphique et défini par la zone U du PLU, en cohérence avec les enveloppes urbaines du Plan de Parc du PNR HVC.</p> <p>La lisière du massif boisé de plus de 100 hectares, ainsi que sa bande de protection de 50m, en dehors du SUC, est repérée sur le règlement graphique. Le règlement écrit précise son inconstructibilité dans une bande de 50 mètres en dehors du site urbain constitué (SUC)</p>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Établir un zonage adapté à la diversité des situations, des besoins et des configurations des entités bâties (grandes propriétés des Buissons, hameau de Beauregard et noyaux historiques) au travers d'un zonage adapté, permettant l'évolution limitée de l'existant.</p>	<p>Les noyaux bâtis anciens de la commune se sont très vite développés sous trois entités bâties distinctes: le bourg de Milon, le bourg de La Chapelle puis Les Buissons. Les bourgs de Milon et de la Chapelle ainsi que la partie historique des Buissons sont classés en zone UA dans le PLU. Le règlement écrit limite le développement avec une emprise au sol limitée à 40% de la surface de l'unité foncière et en donnant un minimum obligatoire d'espace jardiné de pleine terre (40% ).</p> <p>Les propriétés installées ensuite en extension, au Nord des Buissons, constituant "les espaces urbains diffus ou sensibles" du PNR sont classés en zone N afin de limiter l'évolution de l'existant. En effet, en zone N, seule les annexes et les extensions mesurées sont autorisées.</p> <p>Enfin, sur le hameau de Beauregard, une petite constructibilité est autorisée pour la construction d'une à deux habitations nouvelle(s) au travers du sous-secteur Nh. Au regard des droits à construire que ce sous-secteur autorise, il est considéré comme un Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL).</p>
<p>Identifier et préserver le patrimoine bâti intéressant, remarquable et exceptionnel repéré dans le cadre d'un inventaire du patrimoine Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse</p>	<p>Le patrimoine bâti repéré dans le cadre de l'inventaire du PNR HVC fait l'objet d'un repérage dans le règlement graphique comme "les éléments bâtis à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme". Le règlement écrit donne, dans le paragraphe 9 de l'article 2.2 les conditions de modifications et d'interventions sur ce type de bâti dans un but de préservation.</p>

## Un village aux implantations bâties multiples à relier entre elles et aux communes extérieures par les possibilités de cheminement existantes et à créer

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Créer une continuité entre le chemin Jean Racine et les noyaux historiques de Milon et de la Chapelle, le long de la Route de Romainville (Sous Beauregard et Vert-Coeur)	Les chemins ruraux de la commune ainsi que les circuits PNR sont repérés dans le règlement graphique comme "tracés et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à créer ou à modifier au titre du L151-38 du code de l'urbanisme"
Identifier et protéger les chemins (chemin Jean Racine, chemin du Champfaily, circuit PNR).	Le règlement écrit précise dans l'article 3.1 :
Valoriser les cheminements récréatifs et touristiques pour une mobilité douce quotidienne «inter-communes» entre Milon et Saint-Lambert, entre Milon et Chevreuse et entre Milon et St Rémy-les-Chevreuses.	"Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou à être créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiés et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites. "
Valoriser ces cheminements pour une mobilité douce quotidienne entre le bourg de Milon et La Lorioterie, le Château de Vert-Coeur, Les Buissons et entre les deux entités du bourg de part et d'autres de la Vallée du Rhodon.	De plus, des emplacements réservés sont indiqués sur le règlement graphique aux abords des voies à aménager :  <i>ER1 : aménagement d'un circuit de randonnée pédestre entre Saint-Rémy-les-Chevreuse et le Moulin de la Mare et Cheminement en bordure du Rhodon</i>  <i>ER2: Passage piétonnier jusqu'en limite de Chevreuse</i>  <i>ER3 : Aménagement des abords Sud de la route de Romainville</i>  <i>ER6 : Cheminement entre Fau-Vaux et Saint-Lambert-des-Bois</i>

## AXE 2 : RÉACTIVER ET PROTÉGER LA VALLÉE AGRICOLE, PATRIMONIALE ET TOURISTIQUE

Pérenniser les Espaces et les fonctions agricoles et maintenir les ouvertures paysagères

29

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Affirmer la vocation agricole de la vallée du Rhodon (prairies sous le Moulin Tournay, les Champs du Haut, les Grands près) en maintenant le pâturage (équin et bovin) qui contribue à préserver les espaces ouverts.	Une grande partie de la Vallée du Rhodon est classée en secteur Ap (Agricole protégée) afin de maintenir le pâturage contribuant à la réouverture de la vallée. Dans ce secteur, aucune demande préalable est nécessaire pour le défrichement.
Limiter l'enfrichement du fond de vallée par un zonage adapté du PLU	Cet objectif va dans le sens des objectifs du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.
Ré-ouvrir la vallée du Rhodon (défrichement) par la reconquête des prairies sous Beauregard et de la prairie de Milon pour reconstituer des continuités fonctionnelles, écologiques et visuelles.	Le maintien de l'ouverture des fonds de vallée passe également par le fait de ne pas recourir au classement en espace boisé classé (EBC), ces milieux ne doivent pas être dévolus au boisement pour conserver leur richesse. Dans cet objectif, les limites de l'EBC ont été revues dans la vallée du Rhodon.
Traduire la sensibilité paysagère de la vallée du Rhodon et identifier les principaux cônes de vue existants.	Dans le règlement graphique, des cônes de vues sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit, dans le paragraphe 7 de l'article 2.2 indique que tous les travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis à minima à déclaration préalable et que tout constructions nouvelles y sont interdites.  On y trouve également d'autre prescriptions.
Reconstituer la continuité entre les prairies au Nord-Ouest de la commune en renaturant le site des anciennes serres abandonnées.	Le site des anciennes serres est classé en zone naturelle dans le PLU.
Soutenir les activités équestres existantes en permettant leur évolution, compatible avec les enjeux environnementaux et paysagers des secteurs dans lesquels ils sont implantés	Les écuries ou centre équestres sont classés en zone naturelle ou zone agricole permettant dans les deux cas des extensions mesurées et des annexes ainsi que des abris pour chevaux (dont les conditions sont données dans le règlement écrit).
Pérenniser la clairière du plateau de Beauregard et sa vocation agricole	Le plateau de Beauregard est classé en zone A dans le PLU, permettant ainsi de poursuivre l'activité agricole.

## Préserver et valoriser la vallée patrimoniale et écologique du Rhodon

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Identifier, préserver et relier la chaîne de Moulins historiques et identitaires (de Fauveau, de Tournay, de Milon, de la Mare et de la Machine) de la vallée du Rhodon et faire revivre les biefs associés	Les Moulins, repérés dans le cadre de l'inventaire du PNR HVC font l'objet d'un repérage dans le règlement graphique comme " éléments bâtis à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme". Le règlement écrit donne, dans le paragraphe 9 de l'article 2.2 les conditions de modifications et d'interventions sur ce type de bâti dans un but de préservation.
Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au Plan de Parc: Prairie humide de la Gravelle et ses abords et le Ravin forestier de Champfaily	Les espaces compris dans les Sites de Biodiversité remarquable (SBR) et les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) ont été classées en zone Np ou Ap, zone naturelle ou zone agricole protégée en raison de leur intérêt écologique. Seuls les installations et équipements techniques liés au service de réseaux publics, les abris pour chevaux et la création de mares, y sont autorisés sous conditions.
Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le Plan de Parc: Zones humides du Vivier, du moulin de la Machine, ravin forestier de la Ravine, prairies et boisements de la Poufille, zones humides du Moulin de Fauveau	
Préserver les zones humides au travers d'un zonage adapté.	Les zones humides ont été repérées dans le règlement graphique comme "zones humides à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme". Apparaissent les "enveloppe alerte Orge Yvette" ainsi que les "zones humides connues probables", telles qu'elles ont été fournies par le SAGE.

## Conforter l'attractivité résidentielle dans les multiples composantes de l'activité locale

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Maintenir les activités existantes et conserver les établissements à vocation touristique sur la commune	L'hôtel et le restaurant de Milon-la-Chapelle sont repérés dans le règlement graphique, au titre du L151-16 du CU afin de préserver leur destination.
Prévoir un zonage adapté sur le site de Vert-Coeur pour y permettre l'évolution des activités existantes liées à la santé et à l'action sociale.	Le domaine de Vert-Coeur a été distingué au travers d'un zonage spécifique (Ne) destiné à permettre l'évolution des activités de santé et d'action sociale existantes. Au vu des droits à construire que ce sous-secteur autorise, il est considéré comme un Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL).
Permettre l'installation d'artisans sur la commune et l'implantation au sein du tissu bâti d'activités de petite échelle compatibles avec la proximité d'habitations	Le règlement écrit permet l'installation d'activité au sein de la zone urbaine à condition de sa bonne intégration et de certaines limites de taille: <i>" Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage : Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public, bureau. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 300m<sup>2</sup> de surface de plancher Les constructions à usage de bureaux et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher"</i>
Prendre en compte dans les aménagements publics la future desserte numérique permettant le télétravail et le travail à domicile.	L'article 3.2 du règlement écrit prévoit les mesures nécessaires concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques : <i>"Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie."</i>
Organiser l'éco-mobilité et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (développement de covoiturage, de l'autopartage, de la voiture électrique) et améliorer l'accès à Saint-Quentin-en-Yvelines (gare, lycées et à Saint-Rémy-les-Chevreuse (gare RER, collège, lycée), en lien avec la politique intercommunale.	Une borne de recharge et une voiture électrique ont été mises à disposition au sein de la commune en 2016 durant l'élaboration du PLU.

## AXE 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LA VALLÉE, RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ

### Protéger le massif boisé et prendre en compte sa multifonctionnalité

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Traduire la bande d'inconstructibilité générée par la protection de la lisière du Massif de Rambouillet en cohérence avec le SDRIF.</p>	<p>Le règlement graphique fait figurer la bande de protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares à titre d'information.</p> <p>Le règlement écrit indique que :</p> <p>"A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus dans le paragraphe suivant. La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme."</p>
<p>Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le Plan de Parc.</p>	<p>Les espaces compris dans les Sites de Biodiversité remarquable (SBR), les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) et les Zones Natura 2000 ont été classées en zone Np ou Ap, zone naturelle ou zone agricole protégée en raison de leur intérêt écologique.</p>
<p>Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au Plan de Parc.</p>	
<p>Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant et l'encadrement des terrains de loisirs.</p>	<p>Le tissu bâti dense est classé en zone urbaine. Tout autre bâti, plus isolé, est classé en zone naturelle.</p> <p>En zone naturelle, toutes les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées. La construction d'annexes est également soumise à plusieurs conditions dictées dans l'article 1.2 de la zone N.</p>
<p>Permettre et encadrer les installations sylvicoles au sein de l'espace boisé.</p>	<p>Une grande partie des espaces boisés de la commune fait l'objet d'une protection Espace boisé classé.</p> <p>Ainsi, conformément aux dispositions des articles L. 130-1 et L.130-2 du Code de l'urbanisme et dès lors que le site fait l'objet d'un classement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, devient interdit.</p>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
<p>Préserver les cours d'eau et leurs abords et permettre la restauration de leur continuité écologique et sédimentaire et l'amélioration de la qualité de l'eau.</p>	<p>Le règlement écrit interdit toutes constructions dans une bande de 5 mètres de chaque côté du Rhodon afin de protéger la ripisylve, indispensable au bon fonctionnement de la rivière, en cohérence avec les dispositions de l'OAP TVB.</p>
<p>Préserver et restaurer les zones d'écoulement et d'expansion des crues dans le fond de vallée.</p>	<p>Le fond de vallée est également classé en zone naturelle à protéger ou en zone agricole à protéger, permettant la meilleure gestion et préservation de cet espace.</p>
<p>Protéger les continuités linéaires terrestres les plus structurantes : les haies, les bandes enherbées et les alignements d'arbres les plus remarquables identifiés au Plan de Parc.</p>	<p>Sur la base du repérage des éléments liés à la trame verte et bleue du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, le règlement graphique indique les éléments de continuités écologiques et de trame verte et bleue repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>On retrouve dans le règlement écrit les prescriptions concernant ces éléments dans le paragraphe 3 de l'article 2.3</p>
<p>Protéger les réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc.</p>	<p>Les espaces compris dans les Sites de Biodiversité remarquable (SBR), les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) ont été classées en zone Np ou Ap, zone naturelle ou zone agricole protégée en raison de leur intérêt écologique.</p>
<p>Améliorer la perméabilité des parcelles privées par un traitement des limites séparatives en accord avec l'environnement naturel proche et en cohérence avec le contexte (type, hauteur, forme de la clôture, matériaux et essences utilisés).</p>	<p>L'article UA 2.2 du règlement écrit, donnent les prescriptions nécessaires à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dont les principes généraux sont les suivants " <i>Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.</i>"</p> <p>Au sein de la zone UA, certains grands jardins font également l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur le règlement graphique.</p>
<p>Limitier la fragmentation des espaces naturels et agricoles en pensant les futurs développements au sein des enveloppes urbaines prévues au Plan de Parc.</p>	<p>Le PLU de Milon-la-Chapelle ne comprend qu'une zone urbaine correspond aux enveloppes repérées comme "espace préférentiel de densification" par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, affinées au plus proche du bâti.</p> <p>Les espaces repérés comme "espaces urbains diffus ou sensibles" sont sortis des zones urbaines dans le PLU pour intégrer la zone naturelle. (les Buissons Nord)</p>

Prendre en compte les risques et les nuisances et limiter l'impact des futurs aménagements et favoriser un habitat durable

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE
Tenir compte de la nature des sols et des contraintes (retrait gonflement des argiles) qui y sont directement liées pour l'implantation des futures constructions.	Le règlement du PLU indique que les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et à la nature des sols.  Le règlement écrit comporte une annexe sur les recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles
Limiter les débits de fuite dans les réaménagements d'espaces tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle, en cohérence avec les objectifs du SAGE Orge Yvette.	Le paragraphe 2 de l'article 3.2 du règlement du PLU traite de l'assainissement et des eaux pluviales :  <i>"Si la mise en œuvre du « zéro rejet » n'est pas possible, les débits de rejet dans le milieu sont régulés selon un débit de fuite de 1L/s/ha, conformément au SAGE Orge-Yvette."</i>
Encourager la mise en place de mesures de gestion intégrées pour la récupération des eaux de pluie.	Le paragraphe 2 de l'article 3.2 du règlement du PLU traite de l'assainissement et des eaux pluviales :  <i>"Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et sont systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique"</i>
Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements.	Le PLU de Milon régit dans l'article 2.3 les obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :  <i>" Pour les parcelles supérieures à 200m<sup>2</sup>, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 40% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction"</i>
Favoriser l'actualisation du bâti existant en matière de confort thermique et de performance énergétique.	Le PLU souligne dans son règlement :  <i>"Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages."</i>
Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec les sensibilités patrimoniale, paysagère et environnementale.	Il ne s'oppose pas à la mise en œuvre de ces objectifs

# 3. Motifs de la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du PLU, traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

# 3.1 LA ZONE URBAINE

## 3.1.1. Préserver les caractéristiques du tissu ancien

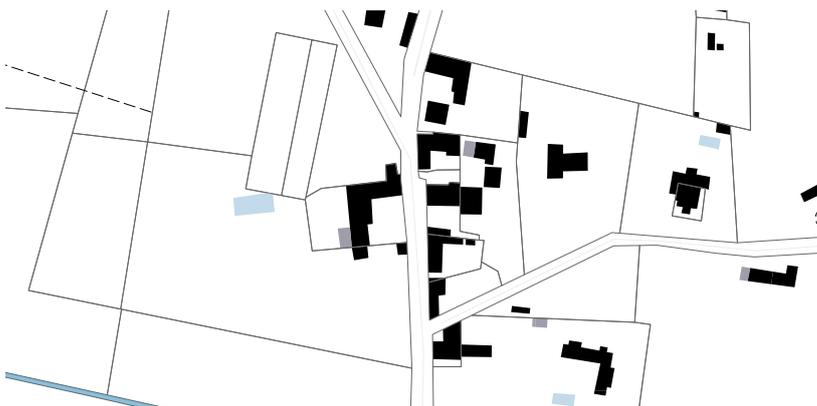
La zone UA correspond aux noyaux anciens de la commune reprenant les parties du périmètre décrit comme centre historique du village au plan de Parc

Ces noyaux historiques sont répartis en trois entités situées :

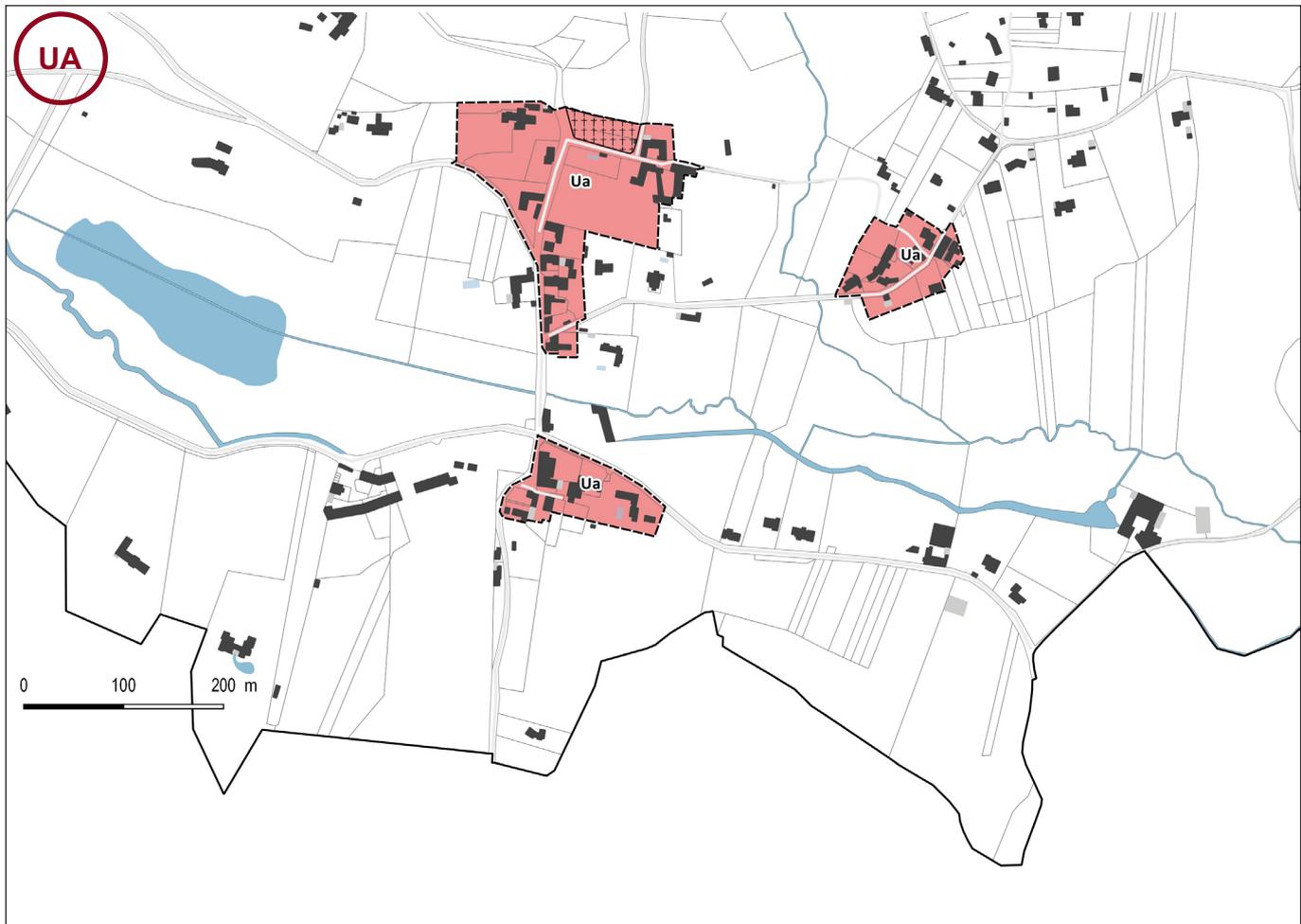
- > le long de la route de Romainville
- > le long de la route de la Madelaine
- > le long de la route des Buissons

Elle se caractérise par des constructions réalisées en front bâti sur rue ou en alignement sur rue ainsi qu'en bâti sur cour et par une architecture marquée par la pierre meulière.

Les principaux objectifs poursuivis par le règlement sont de préserver la qualité architecturale et la cohérence de l'ensemble urbain, de préserver les jardins et arbres remarquables et d'accompagner et d'encadrer l'évolution du bâti.



PLU	SURFACE EN HECTARES
UA	4,7 hectares



## 3.2 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### 3.3.1. Protéger les espaces forestiers, première entité en matière de superficie, sur la commune

- **La zone N**

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **Le secteur Np de la zone Naturelle**

Le secteur Np correspond aux réservoirs de biodiversités inscrits au Plan de Parc en reprenant les périmètres des sites de biodiversité remarquable et des zones d'intérêt écologique à conforter. Ce secteur réduit les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol du fait de la forte sensibilité environnementale et paysagère de ces espaces.

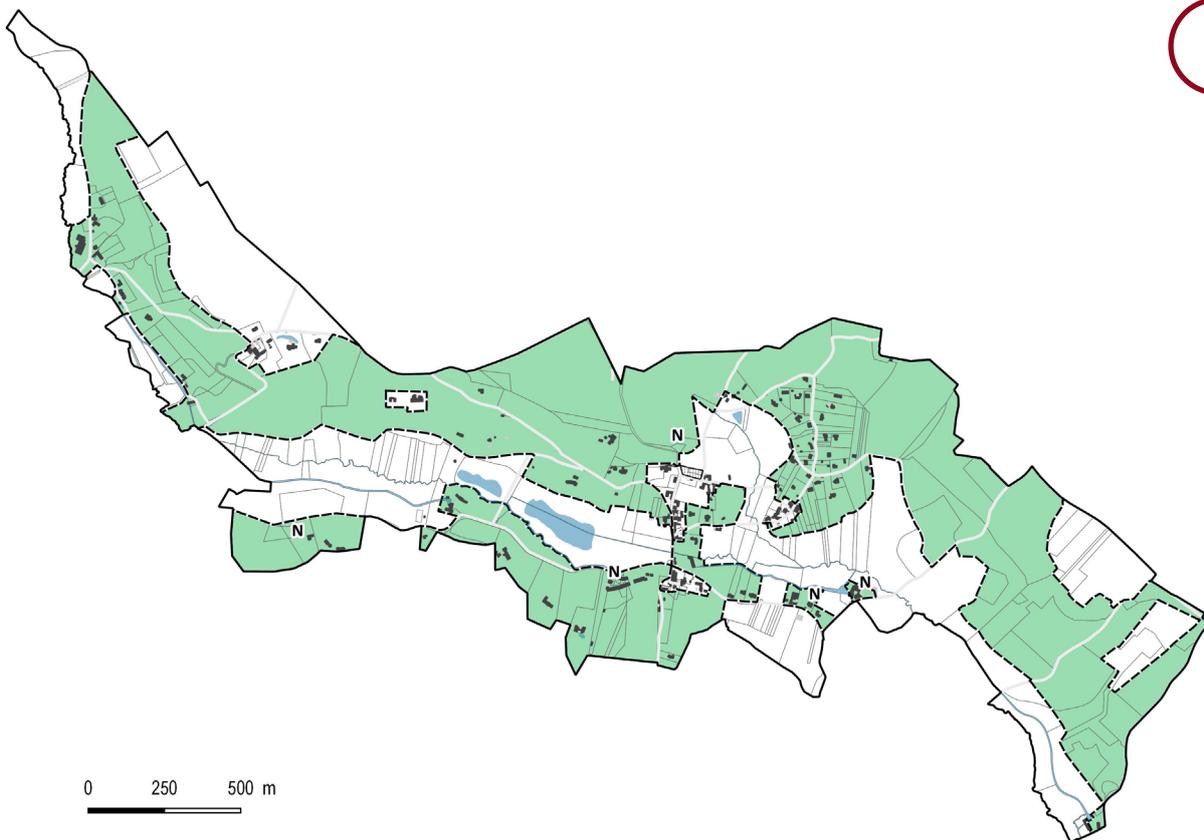
- **Le secteur Ne de la zone Naturelle**

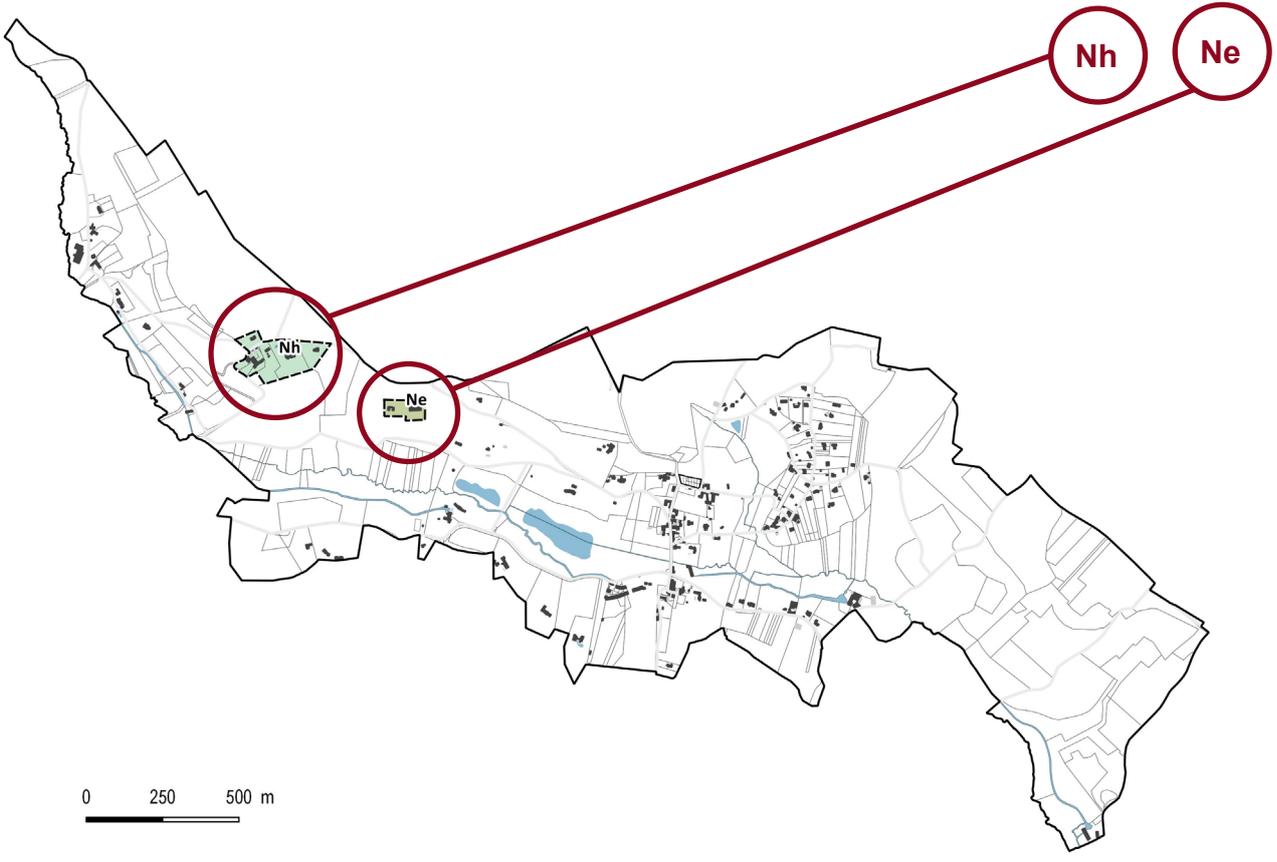
Le secteur Ne correspond au domaine de Vert-Cœur. Il permet l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes, nécessaires aux établissements de santé et d'action sociale. A ce titre, le sous-secteur Ne est un STECAL (Secteur de Taille et de capacité limitée).

- **Le secteur Nh de la zone Naturelle**

Le secteur Nh correspond au hameau de Beaugard et permettant les nouvelles constructions à usage de logement sous condition. A ce titre, le sous-secteur Nh est un STECAL (Secteur de Taille et de capacité limitée).

PLU	SURFACE EN HECTARES
N	183,4 hectares
Np	37,6 hectares
Ne	0.8 hectares
Nh	3.2 hectares





## 3.3 LES ZONES AGRICOLES

### 3.4.1. Pérenniser la clairière agricole et ses qualités environnementales et paysagères

- **La zone A**

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles tout en permettant des changements de destinations justifiés par l'arrêt des activités agricoles.

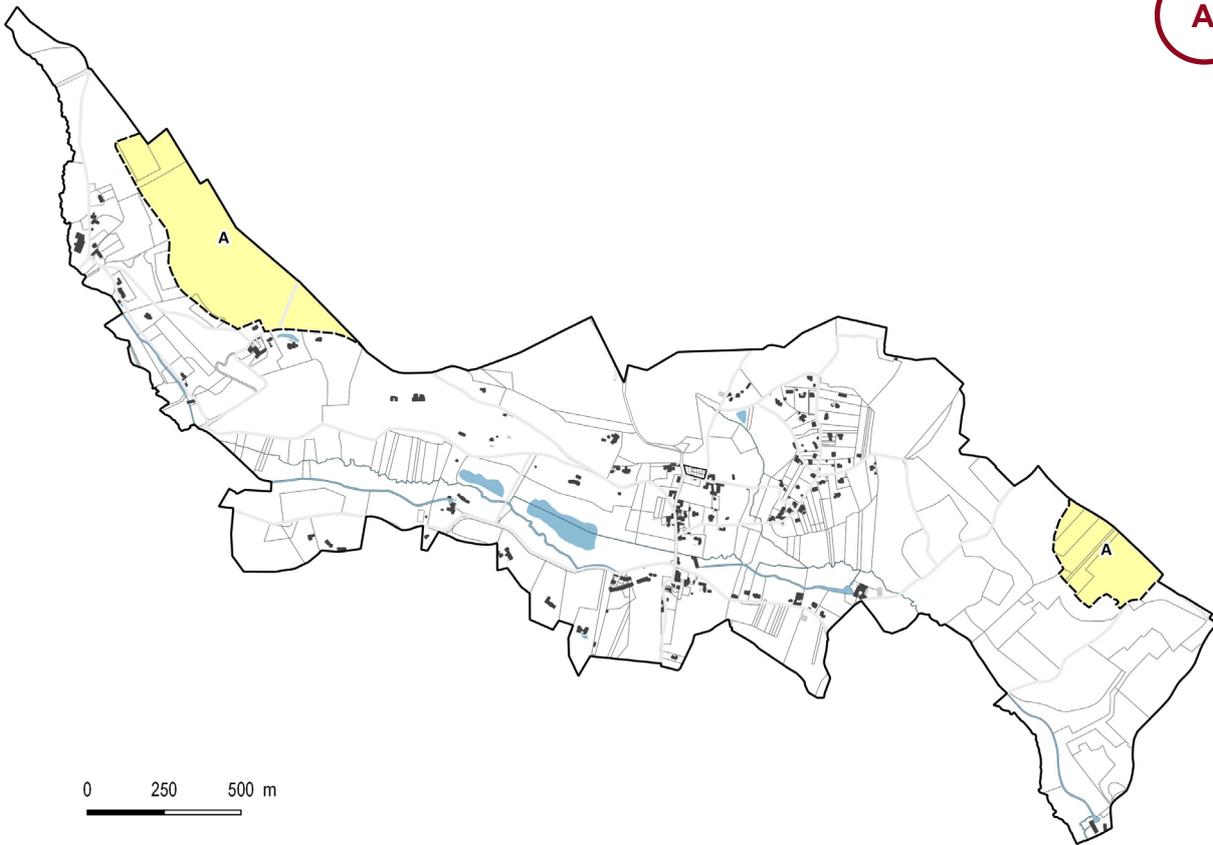
- **Le secteur Ap de la zone Agricole**

Ce secteur correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager, correspondant en partie au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse. Il reprend les périmètres des sites de biodiversité remarquable et des zones d'intérêt écologique à conforter. Il est également caractérisé par l'entité paysagère de la Vallée du Rhodon destinée à une réouverture paysagère.

A ce titre, les nouvelles constructions sont interdites.

PLU	SURFACE EN HECTARES
A	25,9 hectares
Ap	54,7 hectares

A



Ap



# 3.4 LES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME ANTÉRIEUR

Les zones urbaines correspondent à l'ensemble des secteurs déjà urbanisés à vocation d'habitat, d'activités économiques, d'équipements ou de loisirs et où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour répondre aux besoins des constructions futures.

Dans le POS de 2001 l'ensemble du territoire était divisé en zone naturelles ou non équipées. Elles étaient au nombre de 3 : NB, NC, ND.

> La zone NB correspondait à une zone naturelle partiellement équiée pouvant recevoir des constructions sur de grands terrains en respectant le caractère du site. Elle comprenait deux secteurs :

-NBa : "hameaux à petit parcellaire (Champs d'en Haut, la Chapelle, les Buissons), inférieur à celui des autres secteurs."

-NBb : "groupements à parcellaire moyen (derrière le bois, les Buissons et plusieurs petits emplacements inclus dans les sites boisés), de taille intermédiaire entre le précédent et les autres secteurs. "

Cette zone NB du POS a été traduite en zone UA dans le présent PLU, correspondant aux noyaux anciens bâtis de la commune.

> La zone NC correspondait à une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger, en plus de l'intérêt paysager, en raison de la valeur agronomique du terrain.

> La zone ND correspondait à une zone naturelle partiellement équipée faisant partie d'un ensemble de sites naturels, à protéger et à mettre en valeur. Elle comprenait 4 secteurs :

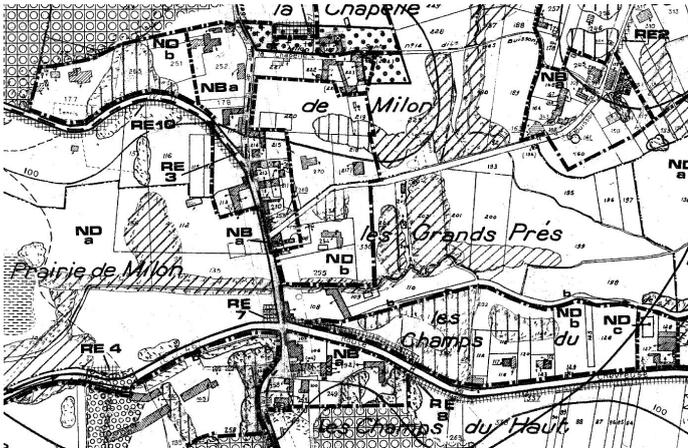
- NDa : " espaces naturels préservés"

- NDb " autorisant l'aménagement et l'extension modérée de constructions résidentielles existantes en site naturel"

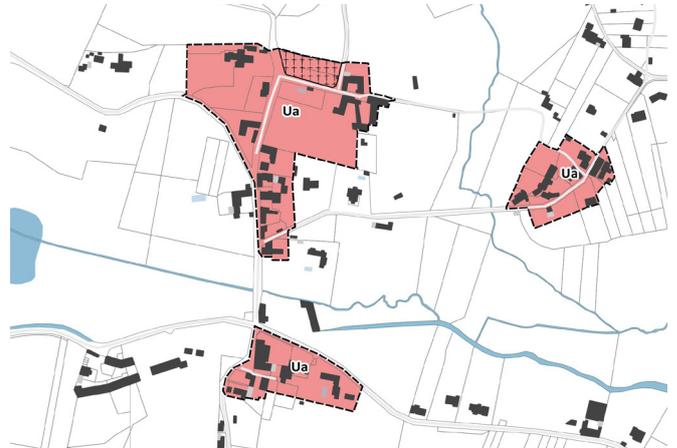
- NDc " autorisant des constructions liées à la gestion des activités agricoles, équestres et horticoles"

-NDd "autorisant la construction d'aménagement de serres à usage horticole et maraîcher"

## LA ZONE UA



Extrait du POS 2001



Extrait du projet de PLU

La zone UA du PLU correspond à des parcelles classées en secteur NBa dans le POS. Des ajustements ont eu lieu dans la logique des enveloppes d'espaces préférentiels de densification du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, affinées au plus proche du bâti.

Une grande parcelle autrefois NBb a néanmoins été incluse à la zone UA afin d'éviter de la fragmenter mais fait l'objet d'une protection jardins protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

## LA ZONE A

Le secteur A du PLU correspond au secteur NC du POS

Le secteur Ap du PLU, créé dans une logique de protection des sites de biodiversité remarquable et de réouverture du fond de vallée correspond à plusieurs principalement à la zone ND du POS.

## LA ZONE N

Les secteurs N et Np correspondent principalement à la zone ND du POS.

Les secteurs Ne et Nh correspondent à la zone NDb du POS.

Il n'y a pas de modifications notables.

# 3.5 BILAN DES SURFACES

Libellé de la zone	Superficie en hectares	Part de la surface communale
Np	12,1	37,6 %
N	59,1	183,4 %
Ne	0,3	0,8 %
Nh	1,0	3,2 %
A	8,3	25,9 %
Ap	17,6	54,7 %
Ua	1,5	4,7 %

La commune de Milon-la-Chapelle représente une surface d'environ 310 hectares.

La zone urbaine de Milon-la-Chapelle couvre une surface d'environ 4,7 hectares. Elle représente ainsi environ 1,5% de la surface du territoire communal.

Les zones naturelles représentent, quant à elles, environ 72,5% de la surface totale du territoire communal et les zones agricoles environ 26%.

Ce bilan traduit la forte dominante naturelle et boisée dans l'espace communal de Milon-la-Chapelle.

# 3.6 LES AUTRES ÉLÉMENTS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

## 3.6.1. Les éléments concourant à la préservation de la biodiversité et des paysages

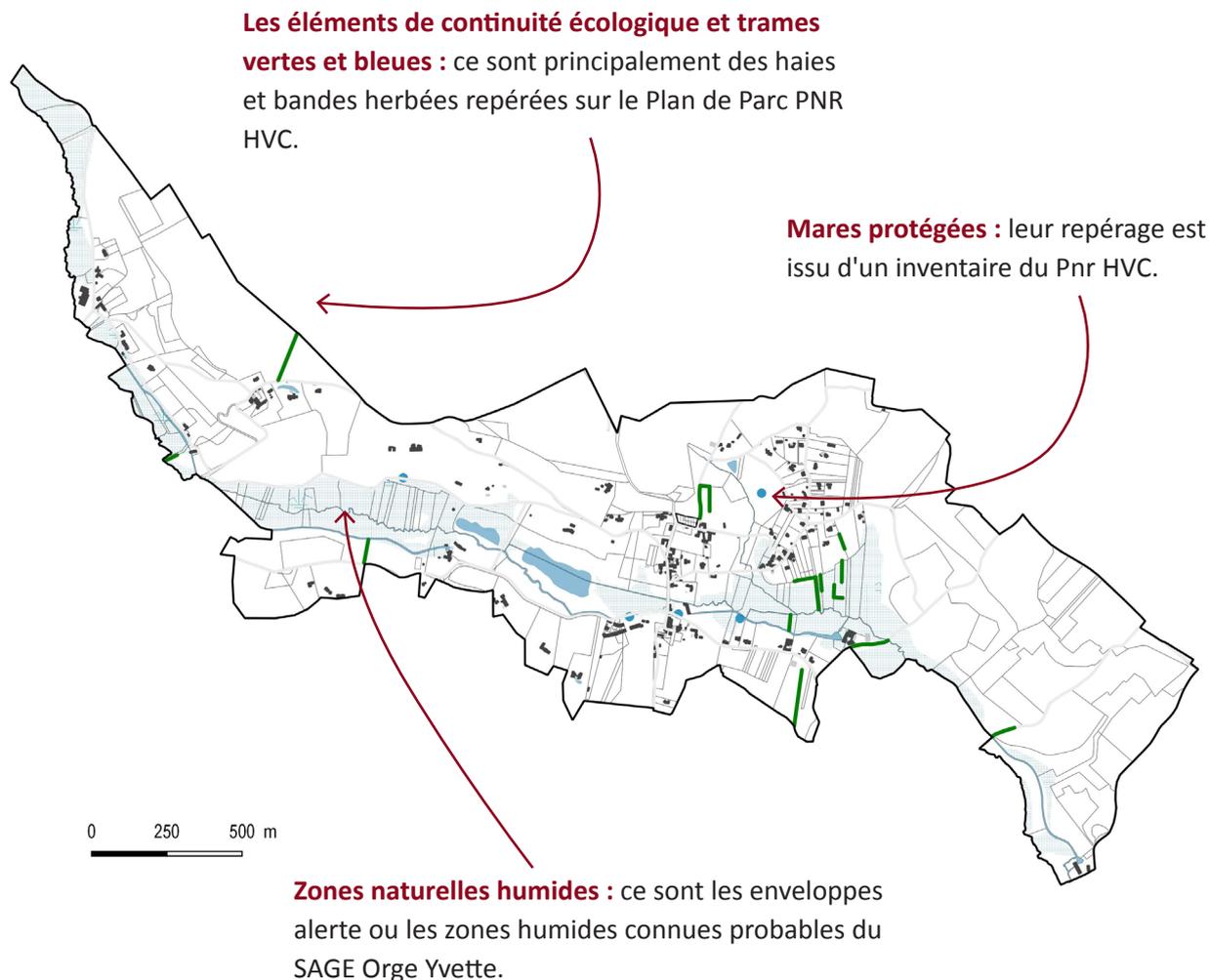
### LES ÉLÉMENTS À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-23 DU CU

Le document graphique du règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ». Cette identification peut donc concerner autant des secteurs que des éléments plus ponctuels (arbres isolés remarquables, haies, alignements d'arbres, bâtiment avec intérêt patrimonial...).

Il s'agit d'un outil plus souple que l'EBC car il est possible de moduler les prescriptions en fonction de l'enjeu ou du besoin d'évolution de l'élément repéré.

Les éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme concernent des éléments paysagers, des éléments végétaux ou des espaces non bâtis. Ce repérage s'appuie notamment sur le Plan de Parc du Pnr HVC et sur l'analyse de terrain du bureau d'études *Cittànova*.

L'article 2.3 du règlement écrit du PLU donne des prescriptions concernant ces éléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151.23



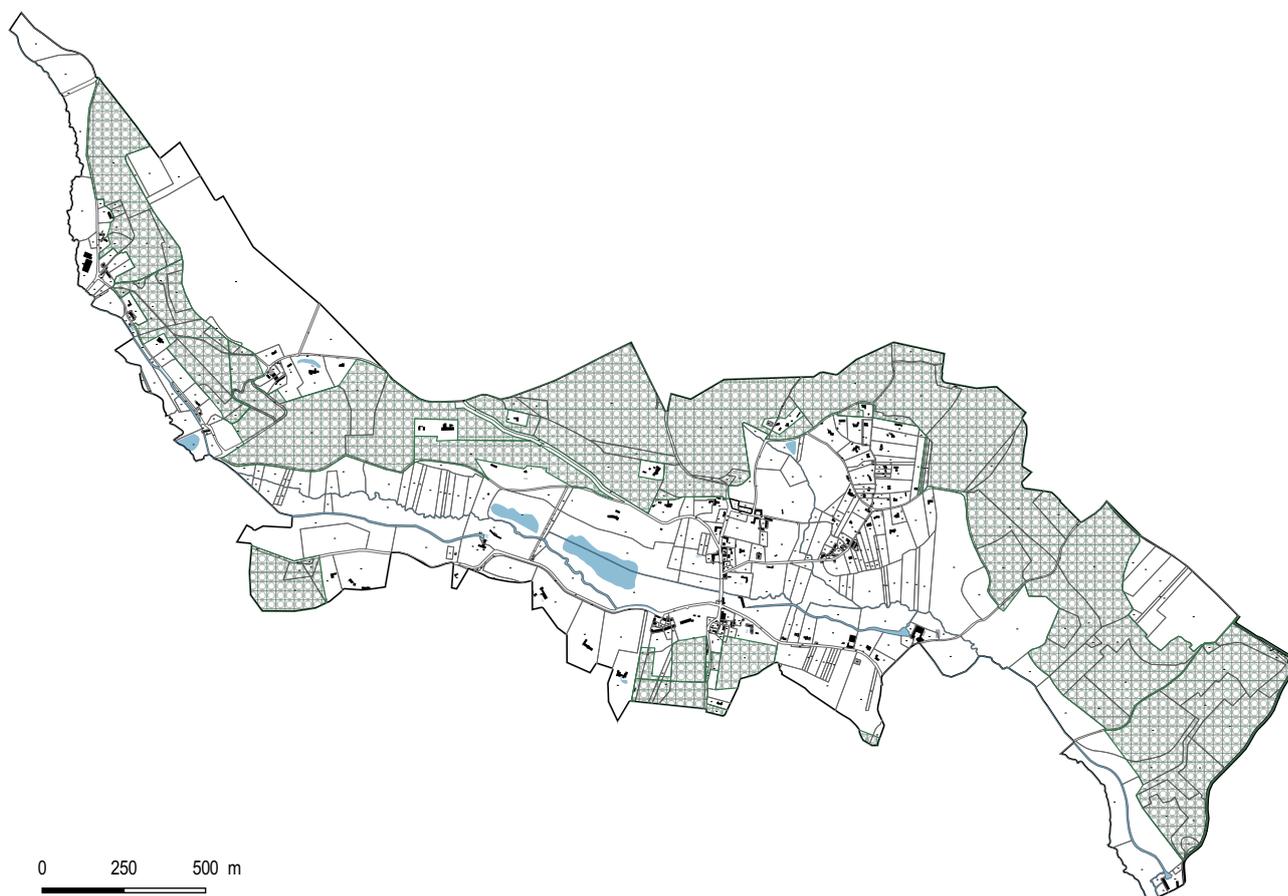
L'article L130-1 prévoit que le PLU peut «classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements».

Les Espaces boisés classés de Milon-la-Chapelle résultent de :

- L'intégration du périmètre de la forêt de protection et du massif boisé de plus de 100 hectares
- La prise en compte du PAC du PNR : détournage des Sites de Biodiversité Remarquable et des zones d'intérêt écologique à conforter (notamment la ZNIEFF 1 n°110020282 Pendant humides du Rhodon et étang du Moulin de la Machine, ZIEC n°113, «Pelouse maigre et boisement calcicole de Champfaily »)
- Le détournage du bâti, des voies de circulation et des emplacements réservés

Les évolutions du bâti et les préconisations supra-communales sont donc prises en compte et expliquent les principales évolutions par rapport au P.O.S de 2001.

L'article 2.3 du règlement écrit du PLU donne des prescriptions concernant les EBC.



## LES LISIÈRES DU MASSIF BOISÉ DE PLUS DE 100 HECTARES

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) prévoit dans ses orientations que les lisières des espaces boisés doivent être protégées. " En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué ".

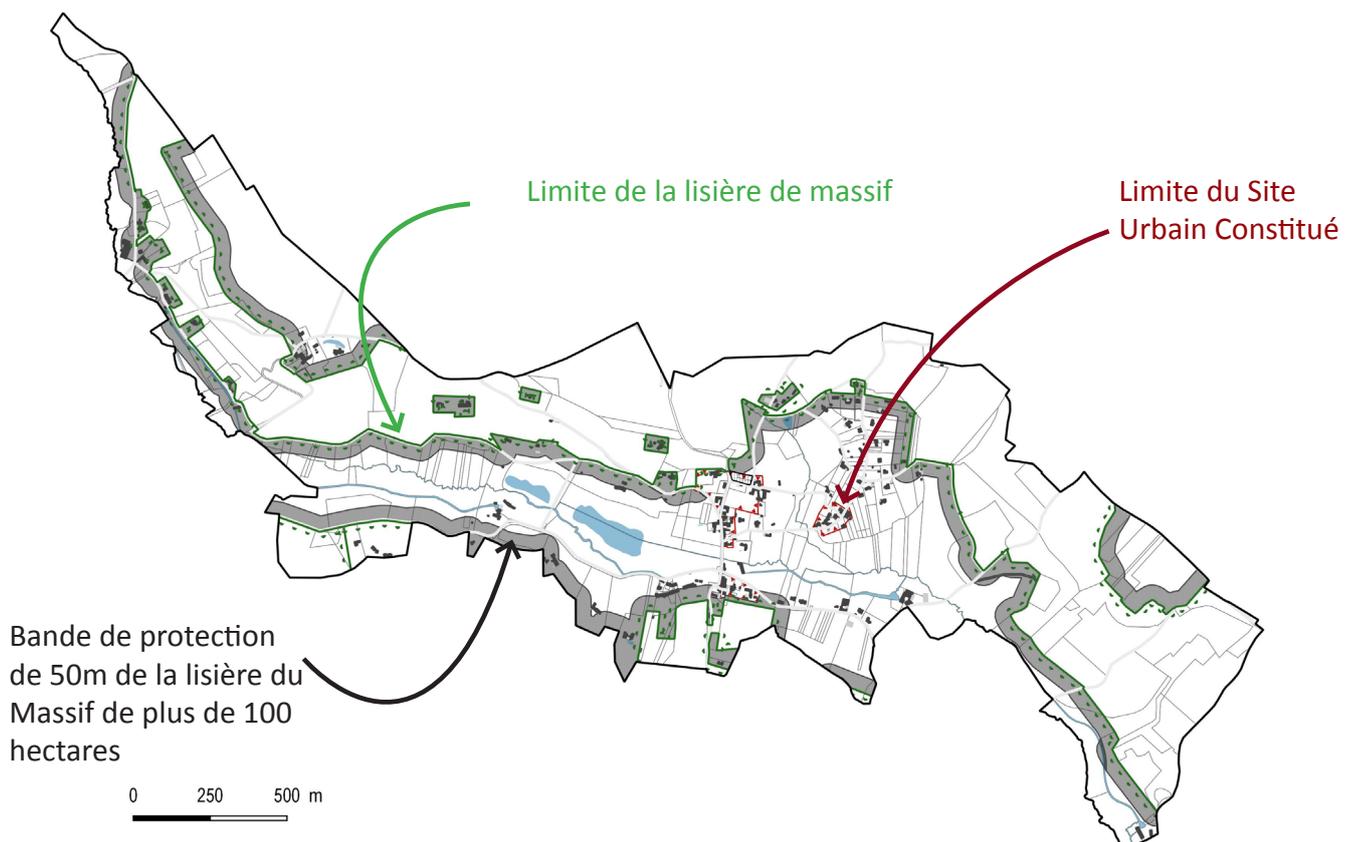
" Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière;
- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du coeur de métropole. "

Le Site urbain constitué de la commune de Milon-la-Chapelle est défini par l'ensemble de la zone urbaine UA et se conforme donc aux enveloppes urbaines du Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

En dehors du Site urbain constitué, l'article 1.1 des zones N et A du règlement écrit précise : "à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués (...). La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme".

Les extensions sont autorisées sous les conditions suivantes : " dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU".



## 3.5.2. Les éléments concourant à la préservation du bâti et du patrimoine

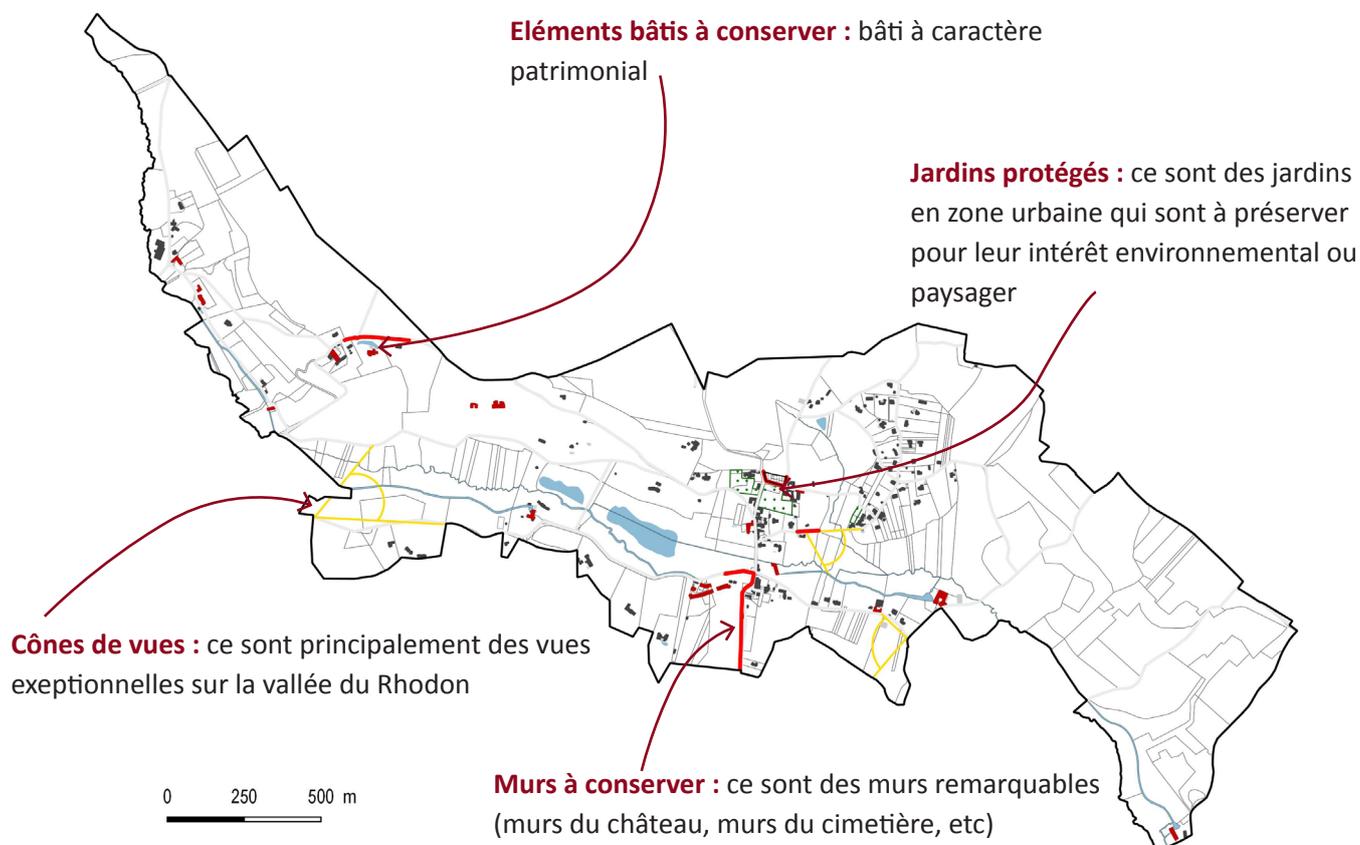
### LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-19 ET L11-23 DU CU

Les éléments à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme concernent les éléments patrimoniaux du territoire :

- Les murs anciens protégés : ces murs repérés participent à la structure du noyau ancien et à son caractère patrimonial, et sont donc protégés à ce titre.
- Le bâti patrimonial à préserver : certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial (château, grande propriétés, cours, patrimoine vernaculaire, villas ...) bénéficient d'une mesure de protection particulière.
- Les cônes de vues à préserver pour leur caractère paysager

Ce repérage s'appuie sur l'étude patrimoine réalisée par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et achevé en 2016 et sur l'analyse de terrain du bureau d'études CITTÀNOVA.

L'ensemble des prescriptions est détaillé dans les articles 2.2 du règlement écrit.



### 3.5.3. Les emplacements réservés

L'inscription au PLU d'un emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

A noter que le propriétaire d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU compte 9 emplacements réservés dont 7 étaient déjà repérés au règlement graphique du POS de 2001.

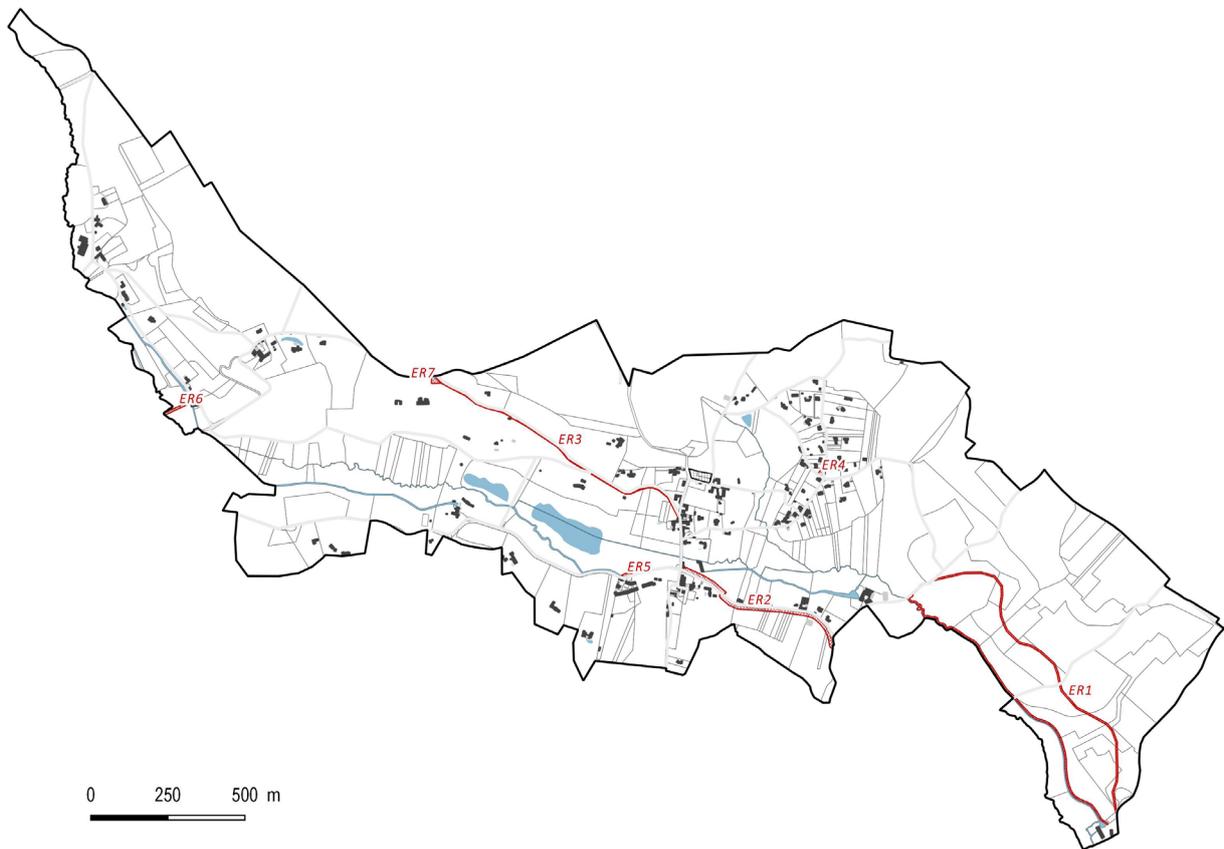


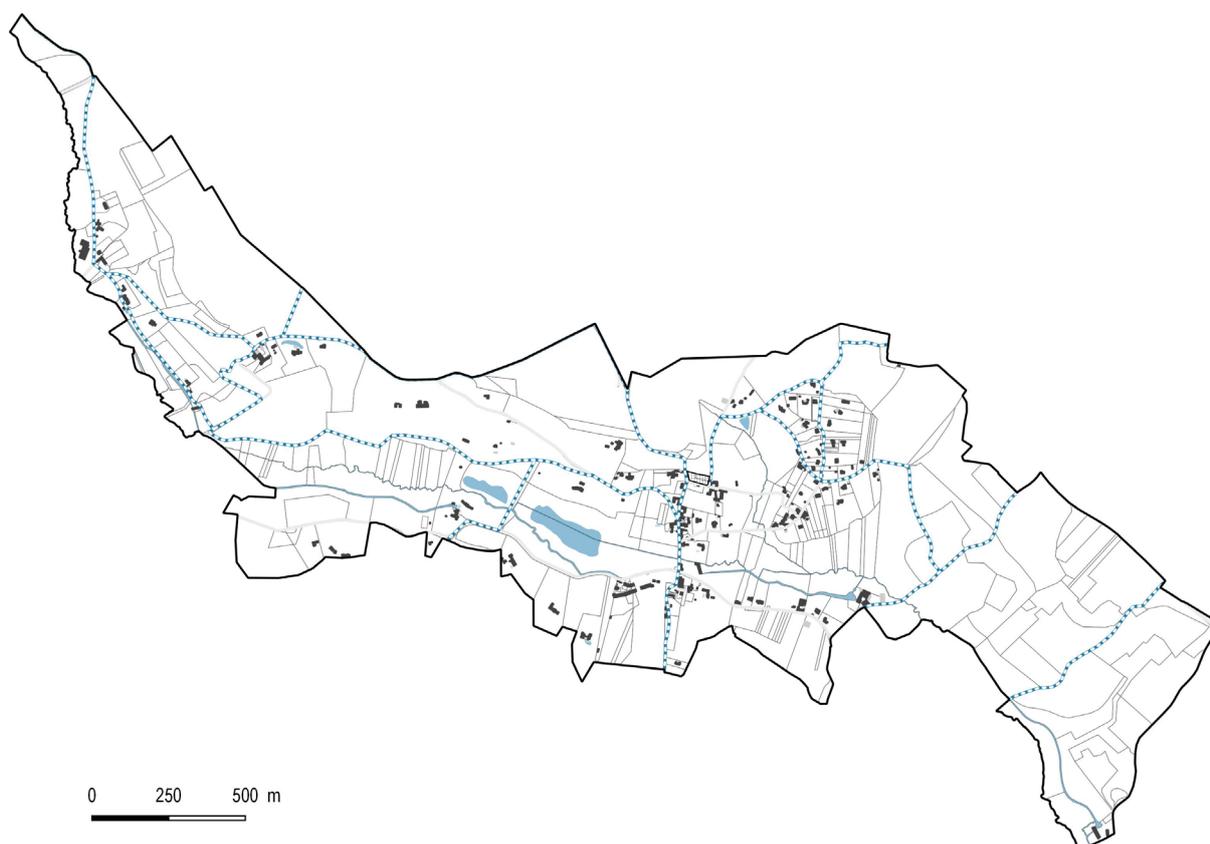
Tableau des emplacements réservés

DESTINATION	N°	BENEFICIAIRE
Amenagement d'un circuit de randonnée pedestre entre Saint-Remy-les-Chevreuses et le Moulin de la Mare et creation d'un cheminement en bordure du Rhodon	ER1	Commune
Passage piétonnier jusqu'en limite de Chevreuse	ER2	Commune
Amenagement des abords Sud de la Route de Romainville	ER3	Commune
Emplacement technique	ER4	Commune
Aménagement lié à la régulation du bief	ER5	Commune
Creation de la continuité du cheminement entre Fau-Vaux et Saint-Lambert-des-Bois	ER6	Commune
Site du château d'eau	ER7	Commune

### 3.5.4. Les tracés de principe pour la création d'une voie nouvelle et les chemins et sentes à conserver, modifier ou créer

Le règlement peut " préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public" au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

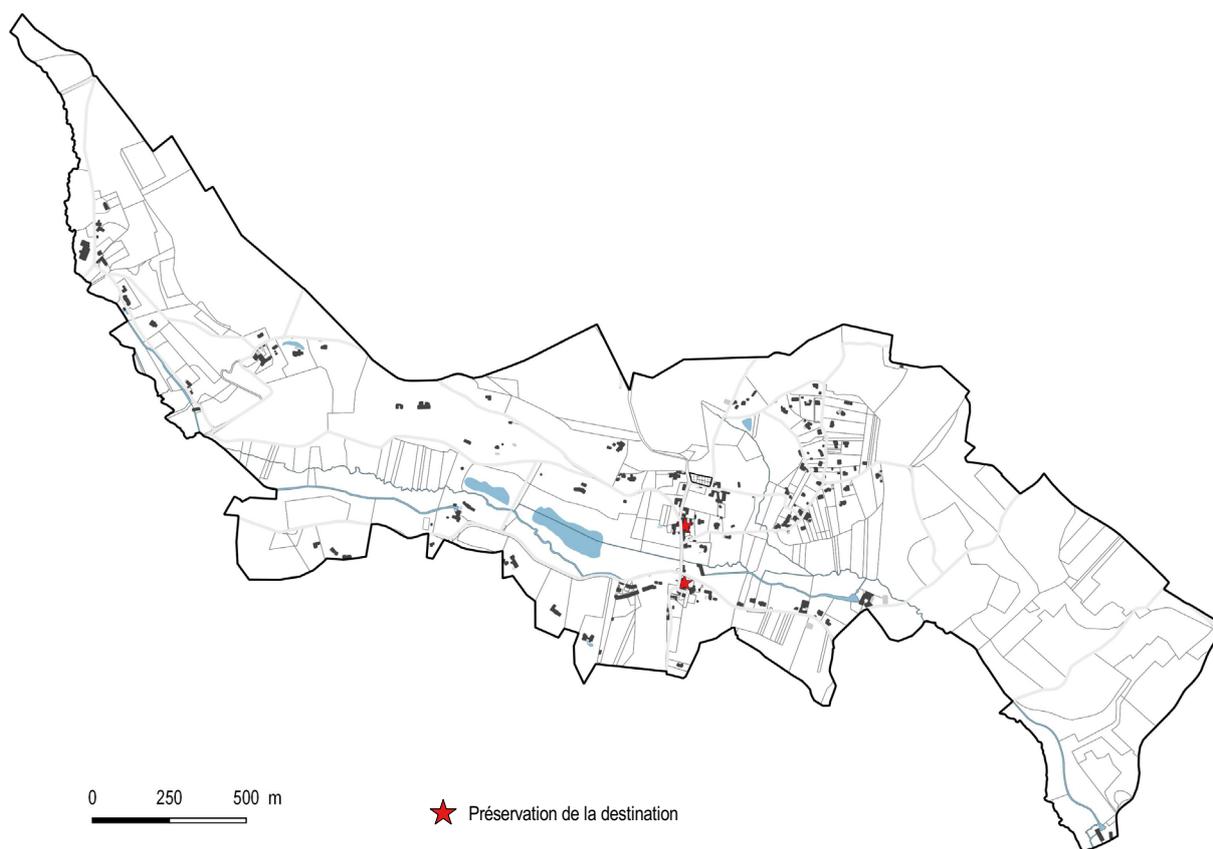
Ainsi, les chemins ruraux de la commune ainsi que les circuits PNR sont repérés à ce titre dans le règlement graphique du PLU et les prescriptions correspondantes sont présentes dans l'article 3.1 du règlement écrit.



### 3.5.5. Eléments concernant la destination d'éléments repérés

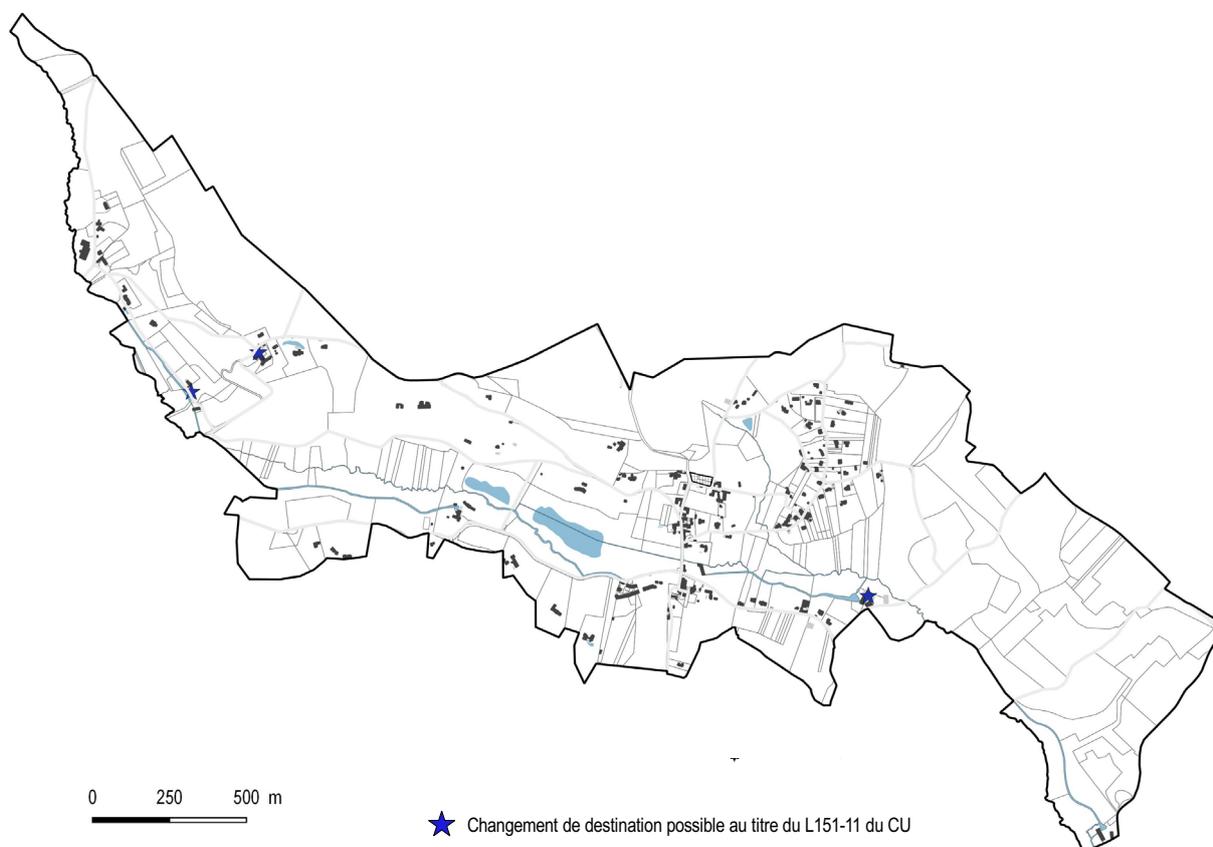
#### LA PRÉSERVATION AU TITRE DU R151-37 DU CU

Deux bâtiments ont été repérés sur le règlement graphique dans l'optique de conserver leur destination. Répondant aux objectifs du PADD de maintenir les activités économiques et touristiques de la commune, le règlement écrit présente cette disposition relative à la mixité fonctionnelle, "Les bâtiments de l'hôtel et du restaurant de Milon-la-Chapelle, repérés sur le règlement graphique, ont respectivement pour destination l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration et ne pourront pas faire l'objet d'une autre destination. "



## LE CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DU L151-11 DU CU

Le moulin de Fau-Vaux, la ferme/moulin de la Mare et la Ferme de Beauregard ont été répertoriés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme afin de permettre les changements de destination. Les destinations autorisées se reportent au règlement de la zone.



# 4. Justifications des règles applicables

## 4.1 MODIFICATIONS ET OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le projet du territoire de la commune de Milon-la-Chapelle, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en œuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire et à l'échelle de la parcelle.

### 4.1.1. Prise en compte de l'évolution de la législation

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impactée la rédaction du règlement écrit. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont engendrés une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU au 1er janvier 2016, le conseil municipal de Milon-la-Chapelle a décidé de délibérer pour opter pour les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme telles qu'issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et des décrets découlant afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement. La délibération du 29 mars 2016 relative à l'application des dispositifs issus de la recodification du code de l'urbanisme va dans ce sens.

L'objectif de réforme du code de l'urbanisme est de redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement, de sécuriser certaines pratiques innovantes, d'enrichir la palette d'outils à la dispositions des collectivité et de créer de nouvelles dispositions notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

## > La nouvelle architecture du règlement

Le règlement se décomposait auparavant en 16 articles dont seulement étaient obligatoires (article 6 et 7). La loi ALUR supprimait l'utilisation de deux de ces articles (article 5 et 14). Ainsi les caractéristiques des terrains (surface minimale des terrains notamment) et le coefficient d'occupation du sol ne sont plus réglementés.

Les articles sont désormais répartis au sein de trois sections : usages des sols et destinations des constructions, caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et équipements et réseaux. Le règlement d'une zone est aujourd'hui décomposé en 9 articles. Un nouvel article relatif à la mixité fonctionnelle et sociale a été créé.

### NOUVELLE ARCHITECTURE DU REGLEMENT

#### USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures dévotivités interdites
- 2 - Destinations, sous-destinations et natures des activités soumises à des conditions particulières
- 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- 1 - Volumétrie et implantations des constructions
- 2 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 4 - Stationnement

#### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- 1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
- 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

### CORRESPONDANCE AU RÈGLEMENT

EN VIGUEUR JUSQU'AU 31  
DECEMBRE 2015

ARTICLE 1

ARTICLE 2

NOUVEL ARTICLE

ARTICLES 9, 10, 6, 7 ET 8

ARTICLES 11 ET 15

ARTICLE 13

ARTICLE 12

ARTICLE 3

ARTICLES 4 ET 16

## > Les destinations des constructions

La définition des destinations a également évolué. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou soumettre à condition certaines destinations de constructions, en fonction de 9 catégories édictées à l'article R-123-9.

Ce sont désormais 5 grandes destinations de constructions qui nécessitent un suivi par les services instruteurs en cas de changements de destination et 20 sous-destinations. Le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme.

L'article 1.1 du règlement des zones du PLU, définissant les occupations et utilisations du sol interdites a été traduit sous la forme d'un tableau précisant pour chaque destination et sous-destinations si elles sont interdites, autorisées sous conditions définies à l'article 1.2, ou autorisées sans condition. Il a été fait le choix dans le règlement de Milon-la-Chapelle d'associer l'article 1.1 et 1.2 pour plus de clarté.

### ANCIENNE LÉGISLATION EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2015

#### ARTICLE R.123-9 DU CODE DE L'URBANISME

**habitation**

**hébergement hôtelier**

**bureaux**

**commerce**

**artisanat**

**industrie**

**exploitation agricole ou forestière**

**entrepôt**

**constructions et installations nécessaires aux  
services publics ou d'intérêt collectif**

### NOUVELLES DESTINATIONS ISSUES DÉCRET DE MODERNISATION DU CONTENU DES PLU

**habitations** : logement, hébergement

**commerce et activités de service** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

**équipement d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public

**exploitation agricole et forestière**

**autres activités des secteurs secondaires et tertiaire**  
: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

## 4.1.2. La préservation des caractéristiques architecturales et urbaine de la commune

L'article 2.1 et 2.2 du règlement de la zone urbaine a pour objectif principal de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des trois noyaux historiques.

L'interdiction d'emploi de certains matériaux permet de préserver une homogénéité des façades du bâti.

L'implantation, les volumes et les façades des constructions nouvelles et des extensions permet d'intégrer les constructions à l'environnement bâti existant. Une référence au Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le PNR est faite dans le règlement.

Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions, notamment d'être végétalisées.

L'intervention sur le bâti ancien est encadré pour éviter toute dégradation ou tout aménagement non adéquat avec l'existant. Le patrimoine remarquable a été identifié au règlement graphique et les prescription le concernant se trouve dans le paragraphe 9 de l'article 2.2.

Le traitement des clôtures a été réglementé afin de ne pas impacter l'environnement bâti, naturel et paysager du territoire. Des murs repérés au règlement graphique sont protégés.

## 4.1.3. Favoriser la mixité fonctionnelle

Afin de répondre aux objectifs du PADD de maintenir les activités économique et touristique de la commune, apportant une mixité fonctionnelle, "Les bâtiments de l'hôtel et du restaurant de Milon-la-Chapelle, repérés sur le règlement graphique, ont respectivement pour destination l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration et ne pourront pas faire l'objet d'une autre destination. "

## 4.1.4. Permettre l'évolution du bâti agricole

Certains bâtiments agricoles ont été répertoriés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme afin de permettre les changements de destination. Les destinations autorisées se reporte au règlement de la zone.

## 4.1.5. La protection des lisières des massifs boisés

L'article 1.1 et 1.2 des zones A et N précise : « A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des cas prévus ci-après.»  
" La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme."

"Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU."

## 4.1.6. Intégrer la protection de l'environnement et la qualité paysagère

### **Obligation en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable**

Le règlement impose une surface minimum d'espace jardiné de pleine terre pour les nouvelles constructions afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 3.1 indique que " les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1."

### **Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

L'article 2.3 du règlement donne des obligations "Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe du présent règlement. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe du présent règlement, est interdite."

### **Protection d'éléments et secteurs paysagers :**

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, des éléments de continuité écologique, des jardins et des espaces boisés classés sont repérés et protégés. L'article 2.3 du règlement précise les dispositions relatives à la préservation de ces éléments.

### **Règles imposées en matière de choix énergétiques**

En matière de choix énergétique, l'article 3.2 du règlement de l'ensemble des zones indique :

«Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.».

L'article 2.1 indique quant à lui que : "dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques"

### **Règles imposées en matière de gestion des eaux**

Dans l'ensemble des zones, l'article 3.2 indique que «les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et sont systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique».

Deux bâtiments ont été repérés sur le règlement graphique dans l'optique de conserver leur destination. Répondant aux objectifs du PADD de maintenir les activités économiques et touristiques de la commune, le règlement écrit présente cette disposition relative à la mixité fonctionnelle, "Les bâtiments de l'hôtel et du restaurant de Milon-la-Chapelle, repérés sur le règlement graphique, ont respectivement pour destination l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration et ne pourront pas faire l'objet d'une autre destination. "



# 4.2 JUSTIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL

## 4.2.1. Les occupations et utilisations du sol de la zone urbaine

Occupations et utilisations du sol autorisées	V
Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (Article 2)	V*
Occupations et utilisations du sol interdites	X

▪ **Dans la zone UA** l'objectif est de préserver une mixité des fonctions urbaines, tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage. Sont interdites toutes constructions engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté. Les industries et les entrepôts ainsi que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont interdits dans ces zones pour éviter la dégradation du cadre de vie à dominante résidentielle. Les constructions destinées à l'activité artisanale et au commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public et de bureau sont autorisées à condition que soient prises «*les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage*».

▪ Afin de préserver la ripisylve du Rhodon, "toutes constructions dans une bande de 5 mètres de chaque côté du Rhodon sont interdites"

▪ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou nécessaire pour la recherche archéologique. Cela permet de préserver l'environnement bâti et paysager.

	UA
<b>Habitation</b>	
Logement	V
Hébergement	V
<b>Commerce et activité de Service</b>	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de Gros	X
Activités de services (accueil de clientèle)	V*
Hébergement hôtelier et touristique	V*
Cinéma	X
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissement d'enseignement	V*
Établissement de santé et d'action sociale	V*
Salle d'art et de spectacle	V*
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
<b>Activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V*
Centre de congrès et des expositions	X

## 4.2.2. Les zones naturelles et forestières

" Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone N :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération;

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés ci-après;

- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés.

- De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus dans le paragraphe suivant.

- La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. "

	N	Np	Ne	Nh
<b>Habitation</b>				
Logement	v*	x	x	v*
Hébergement	x	x	x	x
<b>Commerce et activité de Service</b>				
Artisanat et commerce de détail	x	x	x	x
Restauration	x	x	x	x
Commerce de Gros	x	x	x	x
Activités de services (accueil de clientèle)	x	x	x	x
Hébergement hôtelier et touristique	x	x	x	x
Cinéma	x	x	x	x
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	v*	v*
Établissement d'enseignement	x	x	x	x
Établissement de santé et d'action sociale	x	x	v*	x
Salle d'art et de spectacle	x	x	x	x
Équipements sportifs	x	x	x	x
Autres équipements recevant du public	x	x	x	x
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
Exploitation agricole	x	x	x	x
Exploitation forestière	v*	x	x	x
<b>Activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>				
Industrie	x	x	x	x
Entrepôt	x	x	x	x
Bureau	x	x	x	x
Centre de congrès et des expositions	x	x	x	x

Les secteurs Nh et Np sont des Secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) qui autorisent spécifiquement chacun :

- pour le sous-secteur Nh, les nouvelles constructions à usage de logement en limitant le potentiel à une ou deux habitations nouvelles.

- pour le sous-secteur Ne, en limitant les possibilités d'évolution du bâti à la rénovation ou l'extension.

Le règlement de ces sous-secteurs précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

▪ Dans l'ensemble de la zone Naturelle, l'objectif est de conserver le caractère naturel de la zone en conditionnant toutes les occupations du sol. Un secteur inscrit dans l'enveloppe urbaine du Plan de Parc a été classé en zone naturelle, le secteur Nord des Buissons. Le règlement écrit considère la dimension résidentielle du massif boisé de Rambouillet en continuité du PADD qui pose cet espace comme multifonctionnel. Les zones Naturelles représentent en effet 72% du territoire communal. A ce titre, le projet de PLU prend en compte la forte réalité du territoire où l'évolution du bâti existant se fait dans un contexte naturel et forestier omniprésent. Ces évolutions sont donc permises et mais limitées et encadrées.

▪ **Dans la zone N et le sous-secteur Nh**, à l'exception des secteurs Np et Ne, en raison des évolutions législatives et notamment de la loi Alur, sont autorisés :

- « L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation maximale de 30% par rapport à la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface plancher et des autres dispositions du règlement de la zone ». En effet, le bâti isolé dans le massif forestier n'a pas été classé en zone urbaine. Face au zonage favorable à la préservation des espaces naturels, l'évolution des habitations existantes est permise. Cette possibilité exclut les secteurs des zones Np n'ayant pas de vocation résidentielle et demandant une protection plus stricte.

- " la construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site et à condition : d'être liée à une habitation existante; de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ; de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière à la date d'approbation du PLU ; de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres."

- " Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des sites et qu'ils soient liés aux besoins d'entretien forestiers."

- "La reconstruction à l'identique, dans les dix ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement"

- " dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU."

- " Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés à un usage d'hébergement."

▪ **Dans le secteur Np** , en raison des enjeux environnementaux et paysagers auxquels il est lié, les règles sont plus strictes.

Sont seuls autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et d'être le cas échéant compatibles avec la proximité d'habitations :

- " Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

- La création de mares.

- Les abris pour chevaux à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une implantation maximale de 1 abri par hectare; qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles; qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés), qu'ils ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>."

### 4.2.3. Les zones agricoles

Occupations et utilisations du sol autorisées	V
Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (Article 2)	V*
Occupations et utilisations du sol interdites	X

" Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone A :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés ci-après ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés.
- De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus dans le paragraphe suivant.
- La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme."

	A	Ap
<b>Habitation</b>		
Logement	V*	X
Hébergement	V*	X
<b>Commerce et activité de Service</b>		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de Gros	X	X
Activités de services (accueil de clientèle)	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X
Cinéma	X	X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*
Établissement d'enseignement	X	X
Établissement de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacle	X	X
Équipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	V*	X
Exploitation forestière	X	X
<b>Activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et des expositions	X	X

▪ **Dans la zone A**, à l'exception des secteurs Ap, en raison des évolutions législatives et notamment de la loi Alur, sont autorisés :

- « l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et des autres dispositions du règlement de la zone ».

- " la construction d'une annexe, non habitable et non accolée à l'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU (par exemple : garage, abri), dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition : d'être liée à une habitation existante; de respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ; de respecter une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher de la construction principale et limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière à la date d'approbation du PLU; de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres."

- " Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des sites et qu'ils soient liés aux activités agricoles."

- "La reconstruction à l'identique, dans les dix ans après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement"

- " dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU."

- " Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés à un usage d'hébergement."

▪ **Dans le secteur Agricole protégée (Ap)**, l'objectif est de restaurer l'ouverture de la vallée du Rhodon, sa dimension paysagère, environnementale et sa vocation agricole, principalement de pâturage.

En raison des enjeux environnementaux et paysagers auxquels il est lié, les règles sont plus strictes.

Sont seuls autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et d'être le cas échéant compatibles avec la proximité d'habitations :

- " Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).

- La création de mares.

- Les abris pour chevaux à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une implantation maximale de 1 abri par hectare; qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles; qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés), qu'ils ne dépassent pas 3 mètres 50 de hauteur et qu'ils soient d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>."

# 4.3 LES AUTRES MESURES DU RÈGLEMENT

## 4.3.1. Article 1.3 La mixité fonctionnelle et sociale

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 1.3, introduit par la réforme du code de l'urbanisme, est réglementé dans la zone UA.	
<b>Art. 1.3   Mixité sociale et fonctionnelle</b>	
<p><b>ZONE UA</b></p> <p><u>«Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :</u></p> <p>Le bâtiment repéré au plan de zonage a pour destination l'hébergement hôtelier et touristique et ne peut faire l'objet d'une autre destination"</p> <p><b>ZONE N ET A</b></p> <p>Non réglementé</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ conserver la mixité fonctionnelle existante au sein de la zone.</li></ul>

## 4.3.2. Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Art. 2.1   1 - Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<p><b>ZONE UA</b></p> <p>Les constructions nouvelles sont édifiées selon un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>La continuité visuelle et physique du front bâti sera dans ce cas assurée par un mur de clôture plein dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 2.2.</p> <p>Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle s'applique par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites sur rue ou sur limites séparatives pour l'application de la présente règle.</p> <p>L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- pour reproduire une implantation de bâti sur cour ouverte sur le devant de la parcelle</li> </ul> <p><b>ZONE N</b></p> <p>Les constructions sont édifiées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des routes départementales et 6 mètres de l'alignement des autres voies.</p> <p>Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante, dans les limites fixées par les autres articles du règlement et sans aggraver le défaut de recul.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Implantation en retrait pour une accessibilité plus simple dans des rues étroites.</li> <li>▪ Un mur de clôture plein est demandé afin de respecter la continuité visuel et physique du front bâti de la zone</li> <li>▪ Planter les constructions de manière à respecter la trame urbaine existante</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir les caractéristiques rurales des zones agricoles et naturelles et prendre en compte la présence des réseaux viaires structurants du territoire</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Art. 2.1   2 - Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<p><b>ZONE UA</b></p> <p>Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière, s'implantent en retrait de la ou des limites séparatives.</p> <p>La marge de recul observée est d'au moins 3 mètres.</p> <p>Cette distance est portée à 4 mètres minimum si le mur comporte des ouvertures.</p> <p>Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.</p> <p>L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;</li> <li>- pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.</li> <li>- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques</li> </ul> <p><b>ZONE N ET A</b></p> <p>Les constructions nouvelles et leurs annexes et les extensions, surélévations ou annexes aux constructions existantes sur l'unité foncière s'implantent en retrait de la ou des limites séparatives.</p> <p>La marge de recul observée est d'au moins 6 mètres dans le secteur.</p> <p>La marge de recul observée est d'au moins 3 mètres dans le sous-secteur Nh.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne pas impacter les commodités du voisinage en limitant les vis-à-vis</li> <li>▪ Permettre une continuité architecturale entre des constructions d'une même unité foncière</li> <li>▪ Encourager l'amélioration des performances énergétiques</li> <li>▪ Limiter les nuisances potentielles générées par l'activité agricole</li> <li>▪ Permettre la densification du STECAL Nh dans un périmètre réduit</li> </ul>
<b>Art. 2.1   3 - Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b>	
<p><b>ZONE UA</b></p> <p>Les constructions nouvelles s'implantent en retrait ou en mitoyenneté des constructions existantes.</p> <p>En cas de retrait, la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à 3 mètres.</p> <p><b>ZONE N ET A</b></p> <p>Non réglementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre la densification du bourg tout en respectant sa morphologie urbaine.</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Art. 2.1   4 - Disposition relatives à l'emprise au sol des constructions</b>	
<p><b>ZONE UA</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière</p> <p><b>ZONE N ET A</b></p> <p>Non règlementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre la densification du bourg tout en respectant sa morphologie urbaine.</li> </ul>
<b>Art. 2.1   5 - Disposition relatives à la hauteur des constructions</b>	
<p><b>ZONE UA</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 8 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres à l'acrotère.</p> <p>La règle précédente ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);</li> <li>- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;</li> <li>- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.</li> <li>- pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;</li> <li>- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contrares ;</li> <li>- pour les constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.</li> </ul> <p><b>ZONE N ET A</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 12 mètres au faîtage.</p> <p>Dans le sous-secteur Nh, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 6,5 mètres au faîtage</p> <p>La règle précédente ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conserver la hauteur moyenne des constructions à usage d'habitation rencontrée dans cette zone.</li> <li>▪ Permettre la réalisation de bâtiments sur deux niveaux</li> <li>▪ Donner la possibilité d'extension ou d'annexe en toit terrasse pour s'adapter aux nouvelles pratiques tout en conservant l'identité architecturale de la zone</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant</li> </ul>

### 4.3.3. Article 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>La rédaction de l'article 2.2 répond à plusieurs objectifs majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien du bourg et des hameaux,</li> <li>▪ Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,</li> <li>▪ Encadrer les réhabilitations/rénovations des bâtiments patrimoniaux,</li> <li>▪ Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.</li> </ul> <p>Il a également été rédigé dans le but de favoriser le dialogue entre le pétitionnaire et le service instructeur des autorisations d'urbanisme.</p>	
<b>Art. 2.2   0 - Principes généraux</b>	
<p><b>ZONES UA, A et N</b></p> <p>Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.</p> <p>Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et sont imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir une qualité architecturale et patrimoniale</li> <li>▪ Encadrer les travaux de construction (matériaux, toiture, couleurs...)</li> <li>▪ Intégrer les nouvelles constructions à l'environnement bâti existant</li> </ul>
<b>Art. 2.2   1 - Couleurs et matériaux</b>	
<p><b>ZONES UA</b></p> <p>Le choix des couleurs et matériaux du bâti devra se conformer au "guide des couleurs et des matériaux du bâti", en annexe du présent règlement, édité par le Parc Régional Naturel et observer les conseils émis pour sauvegarder le site et l'aspect du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer les préconisations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour une cohérence générale</li> <li>▪ Sauvegarder l'aspect du village</li> </ul>
<b>Art. 2.2   2 - Implantation des constructions nouvelles, des extensions et des annexes</b>	
<p><b>ZONES UA</b></p> <p>Les constructions s'adaptent au relief du terrain.</p> <p>Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30m par rapport au terrain naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conserver la topographie originelle du site pour que la construction s'adapte au sol et non l'inverse.</li> </ul>
<b>Art. 2.2   3 -Volumes et proportions des constructions nouvelles, des extensions et des annexes</b>	
<p><b>ZONES UA</b></p> <p>Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, offrent une unité d'ensemble et respectent le caractère de la région. Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon. Les bâtiments annexes de petites dimensions sont de préférence accolés au volume principal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la qualité architecturale et patrimoniale en accord avec les caractéristiques communales</li> </ul>

## DISPOSITIONS

## JUSTIFICATIONS

## Art. 2.2 | 4 - Les façades des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

**ZONES UA**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes suivant le nuancier du PNR ; les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues.

- Préserver la qualité architecturale de l'espace bâti et une harmonie du tissu urbain en respectant les codes architecturaux existants.
- Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant.

## Art. 2.2 | 5 - Toitures des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

**ZONES UA**

Les combles et toitures répondent à deux critères : simplicité de volume et unité de conception

§1 Les pentes des toitures sont comprises entre 35° et 45° et ne doivent pas déborder sur les pignons au-delà de 15 centimètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des bâtiments anciens qui pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

- pour la réhabilitation ou l'extension des toits ayant des pentes différentes.

§2 Les couvertures sont réalisées en matériaux de type tuile ou ardoise, respectant l'aspect et la couleur des matériaux traditionnels.

Les toits terrasses doivent, quant à eux, être végétalisés

§3 Les percements en toiture sont composés soit de lucarnes à deux pans (« paysanne ») ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouverture dans le plan de la toiture (proportion d'1/10 de la superficie à ne pas dépasser).

- Préserver la qualité architecturale de l'espace bâti et une harmonie du tissu urbain en respectant les codes architecturaux existants.
- Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant.
- Autoriser les toitures terrasses mais seulement si elles sont végétalisées

## Art. 2.2 | 6 - Les ouvertures

**ZONES UA**

Les matériaux utilisés pour les ouvertures doivent respecter le « guide des couleurs et des matériaux du bâti » du PNR

- Intégrer les préconisations du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour une cohérence générale

## Art. 2.2 | 7 - Cônes de vues au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

**ZONES UA, A et N**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis à minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifiés au regard de leur nécessité.

- Préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial du paysage.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Art. 2.2   8 - Les clôtures et murs repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</b>	
<p><b>ZONES UA, A et N</b></p> <p>La conservation des clôtures et murs anciens existants est recherchée. Elle est imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L151-19 ou de murs protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit</p> <p>8.1. En limite sur les voies et espaces publics, les types de traitements suivants sont seuls autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les murs pleins réalisés en pierre de pays (meulière) ou enduits d'une hauteur maximale de 1,70 mètre</li> <li>- les grilles, lattes de bois, ou grillages éventuellement posés sur un muret de maçonnerie, doublés d'une haie arbustive composée d'essences locales listées en annexe du présent règlement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la préservation des murs anciens repérés au règlement graphique</li> <li>▪ Limiter la hauteur des clôtures afin de ne pas créer de front minéral ou végétal trop important.</li> <li>▪ Traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public</li> </ul>
<b>Art. 2.2   9 - Bâti repéré au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme</b>	
<p><b>ZONES UA</b></p> <p>- Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les maisons rurales, bâties en moellons de meulière/calcaire/silex, sont marquées par la modestie de leur construction, de plan allongé en front de rue, pignon sur rue ou en retrait d'une cour avant. Elles sont souvent accompagnées d'annexes agricoles plus modestes encore et parfois accolées dans la continuité de l'habitation. L'absence d'étage carré ou de comble, de régularité dans les ouvertures, de sophistication des façades.</li> <li>• Les maisons de bourg, bâties en moellons de meulière/calcaire/silex. Leurs façades sont marquées par une régularité et une symétrie plus présente et la présence de modénatures (encadrement de baie et chaînage d'angles soulignés, corniches, épi de toiture, etc.), généralement en maçonnerie de meulière.</li> <li>• Les villas et maisons de notable, témoignent d'une plus grande expressivité architecturale et d'un certain éclectisme dans les références utilisées (maisons à pans de bois notamment), des volumes complexes avec des jeux de pignons et de toitures, une composition étudiée des façades, pouvant être symétrique ou asymétrique, des façades relativement ouvertes, une modénature souvent importante (faux pans de bois, encadrement de baie et chaînage d'angles soulignés, corniches, épi de toiture, girouettes, etc.). Elles sont également souvent associées à des portails architecturés, colorés et pittoresques qui les mettent en scène.</li> </ul> <p>Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encadrer les interventions sur le bâti d'intérêt patrimonial afin d'assurer la préservation des éléments les plus intéressants.</li> <li>▪ En zone urbaine, repérer des typologies bâties qui servent de points de repères aux pétitionnaires lors de leur projet sur un bâti patrimonial</li> </ul>

**ZONES UA, A et N**

Les bâtiments recensés sur le territoire communal au titre de l'article L151-19 sont repérés en rouge sur le document graphique.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est interdite et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La modification d'un bâtiment repéré nommément au titre de l'article L151-19 est soumise à minima à déclaration préalable.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la réhabilitation pose des problèmes économiques ou constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en oeuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

- Encadrer les interventions sur le bâti d'intérêt patrimonial afin d'assurer la préservation des éléments les plus intéressants.

#### 4.3.4. Article 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Art. 2.3   1 - Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</b>	
<p><b>ZONES UA</b></p> <p>Pour les parcelles supérieures à 200m<sup>2</sup>, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 40% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.</p> <p><b>ZONES A et N</b></p> <p>Non règlementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement</li> <li>▪ Participer à la rétention des eaux pluviales</li> <li>▪ Amoindrir la charge hydrologique dans le réseau d'assainissement</li> <li>▪ Donner la possibilité de construction sur les petites parcelles.</li> </ul>
<b>Art. 2.3   2 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations</b>	
<p><b>ZONES UA, A et N</b></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).</p> <p>Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe du présent règlement.</p> <p>L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe du présent règlement, est interdite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adapter le projet de construction à l'environnement et non l'inverse</li> <li>▪ Lutter contre les espèces non endogènes peu qualitatives d'un point de vue paysager et environnemental</li> <li>▪ Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes.</li> </ul>
<b>Art. 2.3   3 - Éléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme</b>	
<p><b>ZONES UA, A et N</b></p> <p><i>Arbres, haies et alignements d'arbres protégés</i></p> <p>Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.</p> <p>Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de haies arrivées à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.</p> <p>Il pourra être autorisé ponctuellement, sous réserve de justifications :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.</li> <li>• La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller à préservation des éléments végétaux remarquables participant à la trame verte</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Art. 2.3   3 - suite</b>	
<p><u>Parcs et jardins</u></p> <p>A l'intérieur des parcs et jardins identifiés sur les plans de zonage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des petites constructions à usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 3m50</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables participant à la trame verte</li> </ul>
<b>Art. 2.3   - Les espaces boisés classés</b>	
<p><b>ZONES UA, A et N</b></p> <p>Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection 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 le code forestier.</p> <p>Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller à la préservation du massif boisé</li> </ul>

#### 4.3.5. Article 2.4 - Stationnement

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>La rédaction de l'article 2.4 répond aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Définir les obligations de stationnement</li> <li>&gt; Imposer la création de stationnement privés</li> <li>&gt; Encadrer le stationnement des cycles dès que celui des automobiles l'est.</li> </ul>	
<b>Art. 2.4   Stationnement</b>	
<p><b>ZONES UA, A et N</b></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>L'annexe 2 du présent règlement fixe les normes applicables.</p> <p>La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel</li> <li>▪ Assurer un nombre de places de stationnement suffisant pour les habitations afin de limiter le stationnement sur la voirie ou les trottoirs</li> <li>▪ Règle adaptée pour les petits logements et les plus grands</li> <li>▪ Prévoir la création de stationnement pour les cycles</li> </ul>

## 4.3.6. Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>La rédaction de l'article 3.1 répond aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prévoir une voirie suffisante pour desservir les occupations et utilisations admises</li> <li>&gt; Permettre un accès aux voies respectant toutes les mesures de sécurité (services publics...)</li> </ul> <p>Il est commun à l'ensemble des zones (UA, A et N)</p>	
<b>Art. 3.1   1 - Accès</b>	
<p>Tout terrain enclavé est inconstructible.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.</p> <p>Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.</p> <p>Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>La création d'accès sur une piste cyclable, sur une place de stationnement existante ou sur un chemin pédestre est interdite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer le non enclavement des terrains</li> <li>▪ Adapter les accès et voies au caractère des zones tout en maintenant un niveau de sécurité adapté.</li> <li>▪ Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public</li> </ul>
<b>Art. 3.1   2 - Voie de circulation</b>	
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.</p> <p>En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite sont prises en compte et assurées.</p> <p>Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou à être créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiés et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.</p> <p>Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS.</li> <li>▪ Favoriser un développement durable</li> <li>▪ Affirmer la sécurité des piétons, des personnes à mobilité réduite et des cyclistes.</li> <li>▪ Assurer une fluidité des flux existants et futurs</li> <li>▪ Préserver l'usage «des modes doux» des chemins ruraux et des sentes</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Art. 3.1   3 - Collecte des déchets</b>	
<p>Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</p> <p>Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver la qualité du cadre bâti paysager et favoriser la pratique du tri des déchets.</li> </ul>

#### 4.3.7. Article 3.2 - Desserte par les réseaux

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>L'article 3.2 permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics.</p>	
<b>Art. 3.2   1 - Conditions de desserte par les réseaux publics</b>	
<p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p><u>Assainissement - Eaux usées</u></p> <p>Toutes nouvelle construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées à un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est requis conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.</p> <p>L'évacuation des eaux polluées non traitées dans les rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales ou autre exutoire de surface ou souterrain est strictement interdite</p> <p><u>Réseau électrique</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.</p> <p>Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable et d'épuration des eaux</li> <li>▪ Assurer les conditions sanitaires concernant le traitement des eaux usées</li> <li>▪ Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain</li> <li>▪ Permettre le développement des énergies renouvelables dans un objectif de développement durable, d'économie de la ressource énergétique et du respect du Grenelle de l'environnement</li> </ul>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<b>Art. 3.2   2 - Assainissement - Eaux pluviales</b>	
<p>Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et sont systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p>Si la mise en œuvre du « zéro rejet » n'est pas possible, les débits de rejet dans le milieu sont régulés selon un débit de fuite de 1L/s/ha, conformément au SAGE Orge-Yvette.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Pour les rejets de vidange de piscine, il est imposé de réaliser une suppression du désinfectant, notamment le chlore avant le rejet et d'effectuer ce dernier à très faible débit dans le milieu naturel ou dans le réseau des eaux pluviales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se conformer au SDAGE et au SAGE en limitant les rejets dans le milieu naturel</li> </ul>
<b>Art. 3.2   3 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	
<p>Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.</p> <p>Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménager le réseau en prévision de la venue du haut débit</li> </ul>

# 5. Justification des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Article L.151-7 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»*

La commune a fait le choix d'appliquer deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- \* Une OAP s'appliquant à la zone urbaine UA créée afin de pouvoir encadrer la densification d'une parcelle
- \* Des OAP "thématiques" portant sur la conservation et la requalification d'éléments repérés pour des motifs paysagers et écologiques.

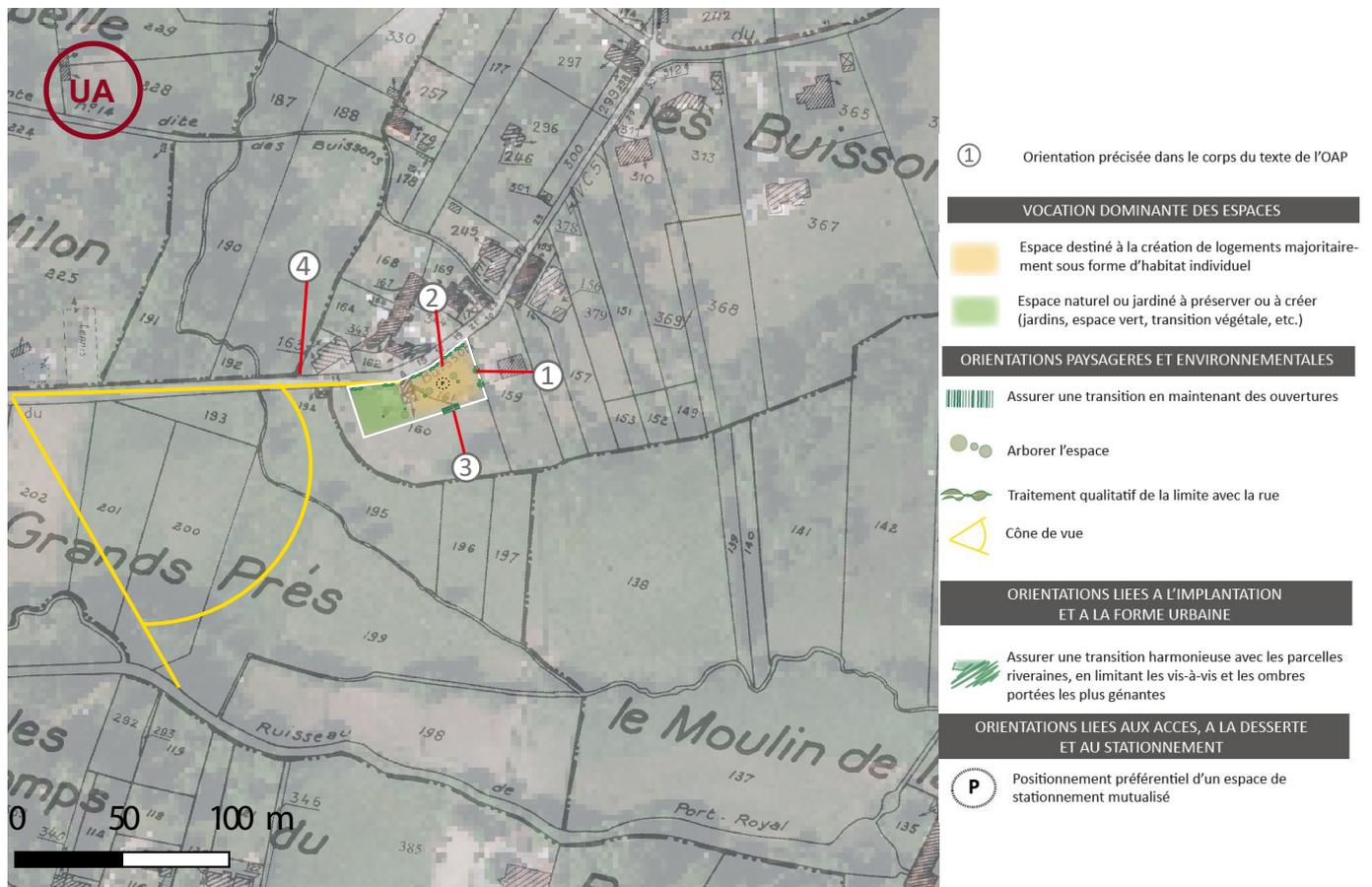
# 5.1 ILOT HISTORIQUE DES BUISSONS

Le secteur de projet est localisé entre le centre bourg de Milon et le quartier des Buissons. Il s'inscrit au Sud de la route des Buissons. Il correspond à un devant de parcelle occupé actuellement par une petite annexe en bois.

La situation géographique du site, au sein d'un tissu ancien du bourg, sa localisation sur un axe important et sa proximité à un espace agricole de fort intérêt écologique et paysager, justifie la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'OAP a pour but d'optimiser le potentiel de ce secteur, de garantir la bonne intégration des nouvelles constructions au sein du tissu bâti et par rapport à la voie et l'environnement naturel. Les orientations portent ainsi principalement le traitement architectural pour permettre une bonne intégration dans le tissu urbain historique ainsi que sur le traitement de la transition entre l'OAP et l'espace agricole de la Vallée du Rhodon

La réceptivité potentielle en logement, en cohérence avec les densité de la Charte du Pnr HVC, est estimée à environ 2 ou 3 logements.



## 5.2 OAP TRAME VERTE ET BLEUE

L'OAP trame verte et bleue sur le fond de vallée, est axée sur la reconquête de corridors de prairies fonctionnels et gérés de manière extensive, dans un double objectif paysager et écologique :

- Maintenir l'identité de la Vallée du Rhodon encore présente mais fragile ;
- Permettre la reconquête d'autres espaces de prairies aux espèces souvent cantonnées à quelques parcelles relictuelles des anciens ensembles de prairies, comme la Gravelle.

Le maintien des continuités de milieux ouverts est à penser en articulant les PLU de Milon et de St Lambert. La prise en compte de cet enjeu à l'échelle de l'ensemble de la vallée du Rhodon est essentielle à la préservation de ces richesses écologiques d'intérêt régional. Au-delà de l'échelle communale, la présente OAP considère donc conjointement les milieux humides de la Vallée du Rhodon sur la commune de St-Lambert-des-Bois. Les cartographies ci-après s'adaptent aux limites communales de Milon. La réflexion est cependant élargie aux deux communes élaborant leurs Plans locaux d'urbanisme dans les mêmes temporalités.

En plus de sa portée réglementaire, l'OAP présentée ici a également vocation à sensibiliser à l'impact de toute intervention sur les zones humides.

Les villages de Milon-la-Chapelle et de Saint-Lambert, positionnés à l'amont du Rhodon dans le fond de vallée, sont concernés par la problématique de fermeture des paysages liée à l'enfrichement.

Bien que l'espace agricole soit encore largement pâturé, il tend à se refermer, notamment entre le bourg de Milon et celui de Saint-Lambert.

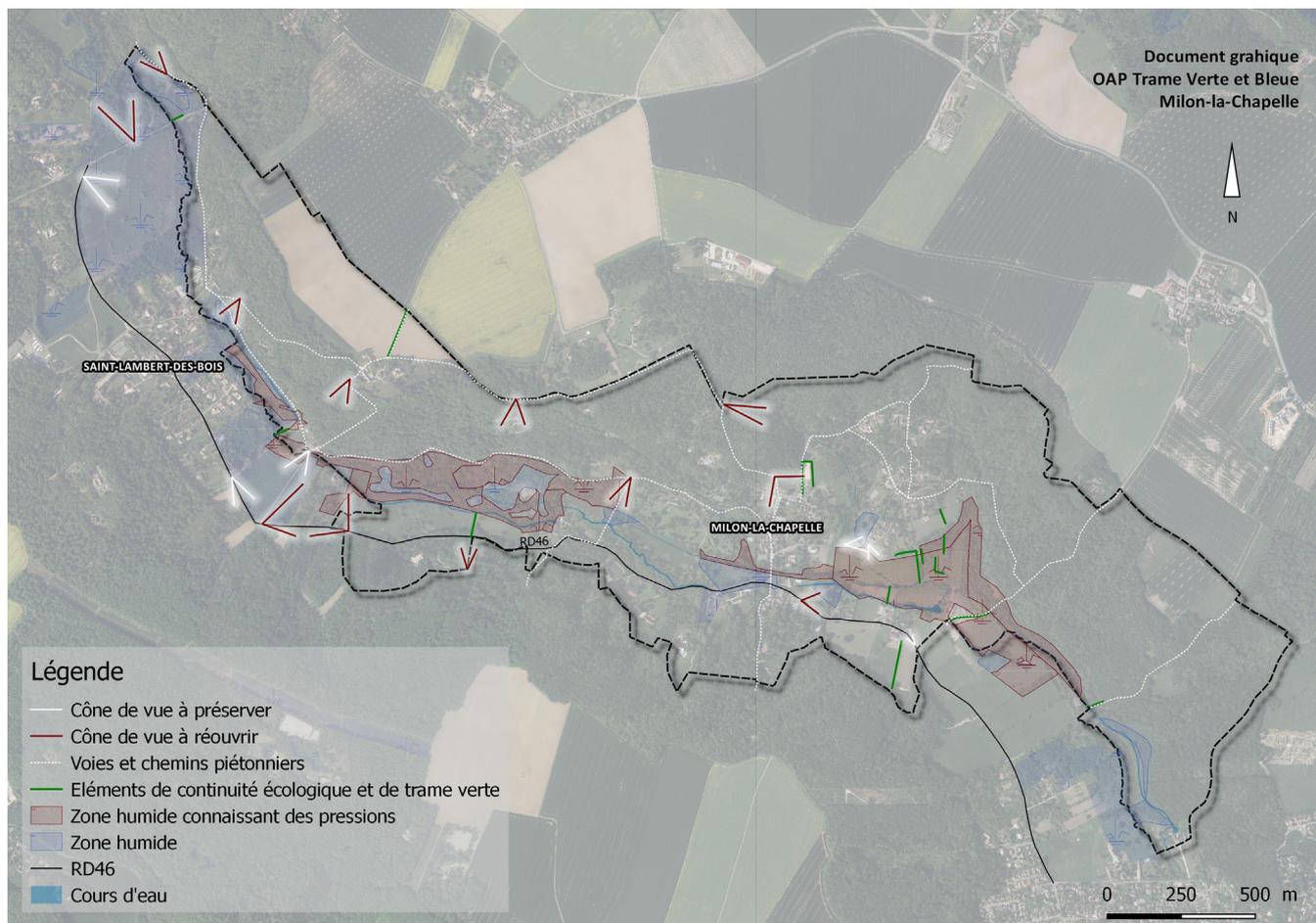
Ces communes s'inscrivent également dans le périmètre du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse qui porte le projet de réouverture des milieux humides de la vallée du Rhodon. Cet objectif est mené en cohérence avec la protection du massif boisé de plus de 100 hectares porté par le Schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF).

La découverte du fond de vallée est surtout remarquable depuis la RD 46 : bien dessinée, c'est une véritable route paysage qu'il convient de reconnaître et de préserver. Elle glisse en douceur sur les pentes basses de la rive droite du Rhodon, accompagnée d'une petite haie basse taillée caractéristique des paysages jardinés du Parc. En rive gauche, le chemin qui longe le Rhodon (sur la commune de Milon essentiellement) n'offre que très peu de vues sur le fond de vallée, en raison de l'enfrichement de ses abords. Seule une fenêtre au niveau du chemin Jean Racine donne un aperçu des vues possibles.

La continuité relative de l'ensemble des prairies sur les communes de Milon-la-Chapelle et de Saint Lambert permet de maintenir un corridor écologique favorable aux espèces patrimoniales de ces prairies, leur assurant de se maintenir à terme sur toute la vallée. Certaines parcelles de prairies humides et naturelles anciennes, comme celle de la Gravelle (Saint-Lambert-des-Bois) ont assuré pendant les dernières décennies la fonction de réservoir de biodiversité, quand les autres espaces prairiaux ont été soit abandonnés et/ou boisés progressivement par une dynamique naturelle, soit perturbés et sur-exploités (mise en culture, retournements et semis de graminées plus productives, surpâturage autour des centres équestres...).

Les orientations portent ainsi principalement sur:

- le maintien et le développement de la trame verte et bleue
- les relations entre la vallée et les côtes
- la prise en compte des zones humides





# 6. Analyse des incidences sur l'environnement

Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement ( DOCOB, études menées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de la Chevreuse, etc.)

Pour chacune des thématiques environnementales étudiées dans l'état initial de l'environnement, les incidences directes ou indirectes des orientations du PLU ont été appréciées. Il s'agit aussi bien des incidences prévisibles positives (manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement) que négatives. Pour ces dernières, des mesures d'atténuation ont été étudiées, voire en cas d'incidences résiduelles, des mesures compensatoires ont été proposées.

ENJEU <i>(par rapport à la situation actuelle)</i>	INFLUENCE DIRECTE DU PROJET DE PLU <i>(sur la situation actuelle)</i>	INFLUENCE INDIRECTE OU À LONG TERME DU PROJET DE PLU <i>(sur la situation actuelle)</i>	MESURES D'ATTÉNUATION INDUITE PAR LE PLU ET JUSTIFICATIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
 Faible	 Neutre	 Neutre	Descriptif et détails des mesures / exemples 
 Moyen	 Positive	 Positive	
 Fort	 Négative	 Négative	

- L'impact potentiel du projet de PLU sur l'environnement est ici évalué sous la forme de la symbologie ci-avant. Les types d'influences potentiellement engendrées par chaque projet ont été listées.
- La nature des incidences potentielles impactant l'environnement est également précisée (par rapport à la situation actuelle). Les différents types d'influence signalés par le motif  sont développés pour chaque enjeu relevé dans le diagnostic. Lorsque l'influence directe du projet de PLU est considérée comme positive, les éléments le justifiant sont inscrits dans la colonne justification.
- Enfin les mesures d'atténuation sont décrites et précisés selon l'enjeu et le projet concerné à travers le PLU. Le sigle  notifie l'influence positive du PLU lorsque celui-ci améliore la situation actuelle.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent avec ces enjeux et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis en œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

C'est d'abord la méthodologie d'élaboration du document qui a permis d'écarter dans un premier temps les incidences des projets sur l'environnement afin d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de réduction.

# 6.1 LES INCIDENCES SUR LE SOCLE NATUREL

## La topographie

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



△ La commune se situe dans une vallée. Le relief est donc marqué entre le fond de vallée et les hauteurs de celle-ci. Les dénivellations sont perceptibles, bien que dissimulées par le massif boisé.

### IMPACTS POTENTIELS



Le projet de PLU traduit un projet de maintien de la population.

△ La topographie peut engendrer des covisibilités. L'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte les variations topographiques.

△ Les projets prévus dans le cadre du PLU n'ont pas d'impacts importants en matière de mouvements de reliefs. Seules des transformations de petites échelles seront réalisées.

Ainsi, la mise en œuvre des orientations du PLU n'a pas d'effets notables sur la topographie du territoire communal.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

L'article 2.2 du règlement écrit de la zones urbaine précise que : "Les constructions s'adaptent au relief du terrain. Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel."

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



△ Le risque de retrait-gonflement des argiles est susceptible de provoquer des complications sur les constructions

Sur la commune, des zones d'aléas forts sont présents, principalement de part et d'autre du Rhodon.

### IMPACTS POTENTIELS



△ Le PLU ne prévoit pas de projet impactant profondément les sols. Les seules perturbations seraient uniquement superficielles.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le PLU limite les modifications des sols et sous-sols au travers du règlement écrit notamment.

Dans l'ensemble des zones, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés sous conditions: «Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique"

## La géologie

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	→	IMPACTS POTENTIELS	→	MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES
<p> Le risque de retrait-gonflement des argiles est susceptible de provoquer des complications sur les constructions.</p>		<p> Le PLU ne prévoit pas de projet impactant profondément les sols. Les seules perturbations seraient uniquement superficielles.</p>		<p>L'annexe 3 du règlement écrit donne des recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.</p>

## L'hydrographie

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	→	IMPACTS POTENTIELS	→	MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES
<p> Le territoire est organisé dans le bassin versant de l'Yvette. Le fonctionnement hydrologique du bassin versant et son niveau d'urbanisation font de la gestion des crues un enjeu majeur sur le territoire</p> <p> L'influence du Rhodon sur Milon-la-Chapelle a été importante et se traduit aujourd'hui encore par la présence sur le territoire de cinq moulins à eau. Le réseau hydrographique est peu visible dans le centre-bourg de la commune et dans les espaces naturels plus ouverts. Les phénomènes d'enfrichement des fonds de vallée enfouit les rivières sous les boisements. L'ouverture des milieux exceptionnels que représentent les friches humides et de tourbières (vallée moussue...) doit être maintenue.</p> <p> Les cordons d'arbres (aulnes, frênes...), tronçons qui peuvent par endroits border le cours d'eau, doivent être conservés.</p>		<p> Les cours d'eau traversant le territoire constituent des milieux écologiques riches, potentiellement soumis à des pollutions (rejets des eaux usées dans le milieu récepteur) du fait de l'urbanisation autorisée sur certains secteurs.</p> <p> Le projet de PLU favorise l'ouverture du fond de vallée.</p>		<p>Le réseau hydrographique, principalement le Rhodon et les cours d'eau associés, est en zone naturelle ou agricole protégée du PLU qui n'autorise aucune nouvelle construction autres que les installations et équipements techniques liés au réseaux des services publics.</p> <p>Le fond de vallée a été classé en zone Ap afin de permettre sa réouverture.</p> <p>Les zones humides, les sites de biodiversité remarquable et les zones d'intérêt écologique à conforter ont été prises en compte lors de la délimitation des Espaces Boisés Classés.</p> <p>La bande boisée de part et d'autre du lit du Rhodon a été protégée dans le règlement écrit : "<i>toutes constructions dans une bande de 5 mètres de chaque côté du Rhodon</i>"</p> <p>L'article 1.2 du règlement écrit des zones Agricoles et Naturelles précise que la création de mares est autorisée.</p>

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



▲ Le territoire est organisé dans le bassin versant de l'Yvette. Le fonctionnement hydrologique du bassin versant et son niveau d'urbanisation font de la gestion des crues un enjeu majeur sur le territoire

▲ L'influence du Rhodon sur Milon-la-Chapelle a été importante et se traduit aujourd'hui encore par la présence sur le territoire de cinq moulins à eau. Le réseau hydrographique est peu visible dans le centre-bourg de la commune et dans les espaces naturels plus ouverts. Les phénomènes d'enfrichement des fonds de vallée enfouit les rivières sous les boisements. L'ouverture des milieux exceptionnels que représentent les friches humides et de tourbières (vallée moussue...) doit être maintenue.

▲ Les cordons d'arbres (aulnes, frênes...), tronçons qui peuvent par endroits border le cours d'eau, doivent être conservés.

## IMPACTS POTENTIELS



▲ Les cours d'eau traversant le territoire constituent des milieux écologiques riches, potentiellement soumis à des pollutions (rejets des eaux usées dans le milieu récepteur) du fait de l'urbanisation autorisée sur certains secteurs.

▲ Le projet de PLU favorise l'ouverture du fond de vallée.

## MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

L'article 2.3 de la zone UA du règlement écrit impose un minimum de 40% d'espace jardiné de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 3.2 du règlement écrit, commun à l'ensemble des zones, permet de limiter le ruissellement, de limiter les rejets dans les milieux naturels et d'assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux en prenant en compte le SAGE : « Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et sont systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

*L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Si la mise en œuvre du « zéro rejet » n'est pas possible, les débits de rejet dans le milieu sont régulés selon un débit de fuite de 1L/s/ha, conformément au SAGE Orge-Yvette*

*L'évacuation des eaux polluées non traitées dans les rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales ou autre exutoire de surface ou souterrain est strictement interdite"*

# 6.2 LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

## Le paysage

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



### IMPACTS POTENTIELS



### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

 Un village de vallée historique :

Une vallée qui se ferme par l'enfrichement : l'enjeu paysager de réouverture fort

 Un village issu d'une histoire royale.

 Un secteur de développement en frange de l'enveloppe urbaine, au contact du fond de la vallée du Rhodon, pourrait avoir une incidence potentielle sur la qualité des espaces paysagers.

 Le PLU permet un accueil de nouveaux logements au sein du tissu bâti existant et préférentiellement dans l'enveloppe du centre-bourg historique limitant ainsi l'impact des nouvelles constructions sur le paysage.

Le PADD inscrit pour objectif "réactiver et protéger la vallée agricole, patrimoniale et touristique" (Axe 2) qui se traduit dans le règlement écrit, les OAP et le règlement graphique du PLU.

L'objectif de l'article 2.2 portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'ensemble des zones est de garantir l'intégration des constructions dans le paysage urbain existant.

*"Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles sont conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé"*

On y retrouve notamment, des prescriptions sur les éléments repérés au titre du L151-19 du CU : les cônes de vues, les murs et clôtures et le bâti.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le fond de vallée a été classé en zone Ap afin de permettre sa réouverture.

Des secteurs sont protégés par le zonage Np ou Ap, en raison de leur intérêt paysager, correspondant en partie au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse. Ces espaces naturels protégés correspondent aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc, reprenant les périmètres des sites de biodiversité remarquables et des zones d'intérêt écologique à conforter.

L'orientation d'aménagement et de programmation de l'ilot historique des Buissons, en frange du fond de vallée inscrit notamment que "les espaces en fond de parcelle permettent une transition harmonieuse avec l'espace agricole au Sud et ne doivent pas entraver la percée visuelle existante aujourd'hui au Nord-Ouest du secteur".

L'OAP trame verte et bleue est entièrement consacrée à la préservation du paysage de la commune.

L'article 2.3 porte sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Il donne notamment des obligations en matières d'espaces libres et de plantations " Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager", ainsi que des prescriptions concernant les éléments paysagers protégés au titre du L151-23 du CU " Arbres, haies et alignements d'arbres protégés : les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus. "

## Les espaces naturels protégés

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



▲ L'ensemble de la commune est inscrite ou classée Vallée du Rhodon ou Vallée de Chevreuse. Elle est quasiment intégralement recouverte par des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I et II (6 Znieff). Le PNR HVC a inscrit pour la commune 2 Sites de biodiversité remarquable à son Plan de Parc et 3 Zones d'intérêt écologique à conforter.

▲ Le patrimoine naturel communal est largement connu et reconnu. Ces espaces sont cependant aussi des espaces multifonctionnels et notamment des espaces résidentiels.

### IMPACTS POTENTIELS



△ Le projet de PLU n'a pas d'incidence négative directe sur ces secteurs (aucun des projets du PLU n'a d'impact sur les espaces naturels protégés).

▲ Le règlement graphique et écrit prend en compte les préconisations du Pnr HVC afin de permettre une évolution des sites favorable à leur qualité.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Les zones Natura 2000, les SBR et les ZIEC ont été pris en compte au travers de zonages spécifiques : zone agricole protégé (Ap), zone naturelle protégée (Np). Dans ces zones, aucune nouvelle construction n'est autorisée, en dehors des "installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (...).

Les zones Naturelles et agricoles délimitées sur le règlement graphique représentent 98% de la superficie communale.

## Les espaces boisés

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC →

▲ La commune connaît une diversité de milieux, de boisements et de populations animales et végétales qui représentent une forte biodiversité au sein du Massif de Rambouillet. La reconnaissance de la valeur environnementale, écologique et patrimoniale du site se traduit par de nombreuses protections réglementaires européenne et nationale .

▲ Au-delà d'être un espace de biodiversité majeur, le massif de Milon-la-Chapelle revêt également des vocations économique, résidentielle et récréative.

### IMPACTS POTENTIELS →

△ Le projet de PLU n'a pas d'incidence négative directe sur ces secteurs (aucun des projets du PLU n'a impact sur les espaces boisés).

▲ Le PLU protège la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Les zones Naturelles délimitées sur le règlement graphique correspondent principalement aux espaces forestiers.

Les espaces boisés remarquables de la commune ont été classés en EBC.

Les haies et alignements d'arbres majeurs de la commune ont été préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les lisières du Massif boisé sont repérées sur le règlement graphique du PLU et protégées au travers des articles 1.1 et 2 du règlement écrit :

*"à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus dans le paragraphe suivant.*

*La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme"*

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



▲ La commune ne compte qu'une exploitation agricole représentant 26ha qu'il faut préserver

▲ Utilisé pour le pâturage, le site présente un fort intérêt aussi bien écologique que paysager.

▲ Le développement de Milon-la-Chapelle est historiquement corrélé à l'activité équine et notamment à l'élevage des chevaux. Les activités liées maillent le territoire communal.

## IMPACTS POTENTIELS



△ Le projet de PLU n'a pas d'incidence négative directe sur ces secteurs (aucun des projets du PLU n'a impact sur les espaces agricoles).

▲ Le projet de PLU est élaboré dans le sens de la préservation et de la valorisation du patrimoine et de l'environnement du fond de vallée L'Axe 2 du PADD "réactiver et protéger la vallée agricole, patrimoniale et touristique" se traduit dans le règlement écrit, les OAP et le règlement graphique du PLU.

## Les espaces agricoles

## MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le zonage maintient les zones agricoles existantes.

Le fond de vallée est classé en zone Ap afin de permettre le pâturage.

En zone Agricole protégée, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des "installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (...)

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone Agricole les installations favorables à la gestion du milieu et notamment au pâturage. Les abris pour chevaux sont ainsi autorisés sous conditions.

La zone Agricole permet l'installation d'exploitations agricoles.

# 6.3 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN ET LE CADRE DE VIE

## Typologies urbaines locales

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



 La commune s'est développée très rapidement en trois entités bâties: le bourg ancien de Milon, le bourg ancien de La Chapelle et Les Buissons.

Elle se caractérise par des constructions réalisées en front bâti sur rue ou en alignement sur rue ainsi qu'en bâti sur cour et par une architecture marquée par la pierre meulière.

 De petites entités bâties sont également éparpillées sur le territoire dans les hameaux et la forêt.

 Le tissu urbain s'est principalement étendu au Nord de la route des buissons à partir des années 70.

### IMPACTS POTENTIELS



 Le PLU a recherché à limiter les incidences sur le paysage urbain en termes d'architecture et de forme urbaine du fait d'un zonage et d'un règlement qui ne remet pas en cause la morphologie des quartiers existants.

 Le PLU permet la densification du tissu de centre-bourg tout en recherchant la préservation des caractéristiques de ce tissu.

 Le PLU stoppe le développement bâti dans la vallée du Rhodon

 Le PLU limite le développement bâti au Nord des Buissons.

 Le PLU protège les franges d'urbanisation au travers de la protection de la lisière du Massif boisé de plus de 100 hectares.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

La section 2 du règlement écrit porte sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et s'adapte au bâti et à la forme urbaine existante du centre historique. Les articles sont rédigés de manière à intégrer harmonieusement les nouvelles constructions.

Les constructions au nord des Buissons ont été classées en zone N et non en zone urbaine comme le permettait les enveloppes du Plan de Parc du Pnr HVC afin de limiter l'extension du secteur.

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



△ Le projet de PLU est calibré pour un développement à "enveloppe constante" soit sur une capacité d'accueil de 8 logements à Horizon 10 ans.

## IMPACTS POTENTIELS



△ La création de 2 ou 3 nouveaux logements est encadrée au travers d'orientations d'aménagements et de programmation.

△ La totalité des secteurs de projet est comprise dans les enveloppes urbaines du Plan de Parc du Pnr HVC.

## Les secteurs de projet

## MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

L'OAP du secteur de projet, s'inscrivant dans le tissu historique, donnent les conditions à la bonne intégration des constructions dans le tissu urbain existant et par rapport au franges paysagères.

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



△ La commune offre un bon niveau de services et d'équipement notamment touristique pour son échelle qu'il faut maintenir.

Elle se situe proche de pôles stratégiques et de transport en commun.

Le niveau de haut débit nécessite d'être amélioré sur la commune afin de permettre le développement du travail à domicile.

La commune offre un niveau de services et d'équipement proportionnel à son nombre d'habitants.

## IMPACTS POTENTIELS



△ L'offre en services et équipements est en capacité suffisante pour absorber les besoins créés par l'arrivée d'une nouvelle population.

## MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le règlement écrit de la zone urbaine prévoit la possibilité sous condition de construire de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles prévoit la possibilité de construire des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

L'article 3.2 indique : *"Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité."*

*Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie"*

## Services et équipements

## Les déplacements et le stationnement

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



△ la forte dépendance de la commune aux pôles d'emplois extérieurs a diverses conséquences, parmi lesquelles : d'importants flux routier, un fort taux de motorisation des ménages avec des problématiques de stationnement liées

△ Le taux de motorisation des ménages est très important .

### IMPACTS POTENTIELS



△ L'objectif de développement à "enveloppe constante" prévus dans le PLU n'aura pas d'impact significatif sur le trafic ou sur le stationnement .

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

C'est l'article 2.4 du règlement écrit qui prévoit les règles relatives au calcul des places de stationnement de la manière suivante : *"Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Pour les constructions individuelles 1 place pour les constructions de moins de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher , 2 places entre 80 et 150m<sup>2</sup>, 3 places de 150m<sup>2</sup> à 200m<sup>2</sup>, 4 places au-delà de 200m<sup>2</sup>. Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations : 2 places par logement.*

L'article 3.1 du règlement écrit de l'ensemble des zones donne les conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

En plus de prendre de nombreuses dispositions pour gérer les besoins en stationnement, le projet de PLU comprend des dispositions favorables au développement des circulations douces.

Le règlement graphique repère au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme les tracés et caractéristiques des voies de circulation à conserver, à créer ou à modifier.

## Le patrimoine local

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



 L'inventaire du patrimoine du PNR HVC réalisé en 2012 et achevé en 2015 a permis de recenser 15 éléments d'intérêt patrimonial sur le territoire communal. Un élément est classé aux monuments historiques depuis 1969 : la croix du cimetière.

### IMPACTS POTENTIELS



 Le projet de PLU prend en compte l'enjeu de préservation du bâti et d'ensembles urbains comme en témoigne l'axe 3 du PADD aux travers de l'objectif de respecter l'intégrité des paysages et du bâti historique.

 Le périmètre du monument historique de la croix du cimetière assure le contrôle de l'ABF et limite ainsi les impacts sur le cadre bâti des nouvelles constructions et rénovations.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le patrimoine bâti et les murs intéressants et remarquables inventoriés par le Pnr HVC et identifié par les élus et le bureau d'études Cittànova sont repérés en rouge sur le règlement graphique. Les dispositions relatives à la préservation du bâti et du patrimoine sont contenues dans l'article 2.2 du règlement écrit.

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC → IMPACTS POTENTIELS

 La RD91 est concernée par un classement sonore de catégorie 4.

 Le tronçon de la RD91 passant sur la commune de Milon est très réduit. De plus il se trouve en zone naturelle protégée, où aucune construction n'est possible.

L'objectif de développement à "enveloppe constante" prévus dans le PLU fait qu'il n'y aura pas d'impact significatif sur les nuisances liées au trafic routier.

# 6.4 LES INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

## La qualité de l'eau

### IMPACTS POTENTIELS

△ L'urbanisation nouvelle prévue dans le cadre du PLU peut avoir des incidences sur la qualité de l'eau (pollution des eaux de ruissellement, augmentation des rejets des eaux usées,...).

Toutefois, les impacts resteront relativement faible au vu des possibilités restreinte d'urbanisation sur la commune.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Plusieurs dispositions ont été prises dans les différentes pièces du PLU pour limiter les impacts de cette nouvelle urbanisation sur la qualité des eaux.

L'article 3.2 de l'ensemble des zones précise : " *Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et sont systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. L'excès de ruissellement est alors rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le règlement d'assainissement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Si la mise en œuvre du « zéro rejet » n'est pas possible, les débits de rejet dans le milieu sont régulés selon un débit de fuite de 1L/s/ha, conformément au SAGE Orge-Yvette*"

Pour préserver la qualité des eaux du Rhodon, ses abords ont été protégés à l'article 1.1 du règlement " *toutes constructions dans une bande de 5 mètres de chaque côté du Rhodon est interdite*"

## Surface imperméabilisées et ruissellement

### IMPACTS POTENTIELS

△ La possibilité donnée dans le cadre du PLU d'implantations de nouvelles constructions en zone urbaine ou des extensions en zone naturelle engendrent une augmentation des surfaces imperméabilisées et du ruissellement. Le projet de PLU recherche cependant à limiter ces phénomènes.

### → MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

L'article 2.3 des zones UA, limitent l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surface devant être traité en espace jardiné de pleine terre : " *Pour les parcelles supérieures à 200m<sup>2</sup>, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 40% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction*"

## IMPACTS POTENTIELS

△ L'objectif de maintien de la population demande la création de 8 logements sur le temps du projet de PLU. CeciL implique une augmentation des besoins en eau potable



## MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

Le développement choisi par la commune est en accord avec les capacités actuelles.

## Assainissement

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

△ La commune dispose d'un assainissement non collectif.

Elle se réfère ainsi au Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif



## IMPACTS POTENTIELS

△ Le projet de PLU génère l'apport de logement supplémentaire qui devront obligatoirement se munir d'un assainissement non collectif.



## MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

L'article 3.2 indique qu'à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est requis conformément à la réglementation en vigueur.

Le Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est annexé au PLU.

## 6.5 LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS

### IMPACTS POTENTIELS

△ Les secteurs de projets sont inscrits dans le tissu urbain existant. Le développement n'engendre pas une modification des tournées de ramassage.



### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

La gestion adaptée des déchets participe à la préservation des ressources naturelles.

L'article 3.1 du règlement indique que *"Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée."*

*Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions"*

## 6.6 LES INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR

### L'économie d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables

### IMPACTS POTENTIELS

△ La création de logements prévues dans le projet de PLU va générer une hausse relative des consommations énergétiques.



### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

L'article 3.2 du règlement écrit recommande, pour l'ensemble des zones : *"l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages."*

# 6.7 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

## Les risques naturels

99

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



▲ Sur la commune, des zones d'aléas forts sont présents, principalement de part et d'autre du Rhodon. Ces zones se trouvent à proximité des deux «bourgs» anciens de Milon et de La Chapelle. Ces aléas forts se répandent le long de la vallée vers l'est. Au nord de la commune, des aléas moyens sont recensés. Les autres zones de la commune ne sont pas concernées par ces phénomènes d'aléas.

### IMPACTS POTENTIELS



▲ Les zones d'aléas fort retrait-gonflement des argiles se trouvent à proximité des zones urbaines.

### MESURES PERMETTANT DE RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES

L'aléa est détaillé dans l'état initial de l'environnement. L'annexe 3 du règlement détaille les recommandations pour les constructions sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.

## Les risques technologiques

### ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

△ Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de sites industriels et activités de services.

Aucun risque technologiques repérés sur la commune.

## 6.8 RÉCAPITULATIF DE LA PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLU DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'étude des incidences du projet de PLU montre la prise en compte récurrente de la problématique environnementale au sein du projet de planification. Le descriptif démontre également que la méthodologie mise en œuvre en amont de tout choix de projet a permis de clairement limité l'impact du projet sur l'environnement, ne nécessitant pas la mise en œuvre de mesures d'atténuation et de compensation.

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INFLUENCE DIRECTE ou INDIRECTE (et/ou de long terme) du projet de PLU	MESURES d'ATTENUATION et JUSTIFICATIONS
<b>SOCLE NATUREL</b>			
Topographie	△	▲ △	Règlement
Géologie	△	△	Règlement
Hydrographie	▲	▲ ▲	Règlement / Zonage
<b>PAYSAGE et MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES</b>			
Paysage	▲	▲ ▲	PADD / Règlement / Zonage / dispositions
Espaces naturels protégés	▲	△ ▲	Règlement / Zonage / Dispositions
Espaces boisés	▲	△ ▲	Règlement / Zonage / Dispositions
Espaces agricoles	▲ △	△ ▲	Règlement / Zonage
<b>PAYSAGE URBAIN ET CADRE DE VIE</b>			
Typologie urbaine locale	▲	△ △ ▲ ▲ ▲	Règlement / Zonage
Secteurs de projet	▲	△ △	OAP
Services et équipements	△	△	Règlement
Patrimoine local	▲	▲ ▲	Règlement / Dispositions
Déplacements et stationnement	▲	△	Règlement / Dispositions
Les nuisances	△	△	Règlement / Zonage / OAP
<b>GESTION DE L'EAU</b>			
Qualité	△	△	Règlement
Infiltration	△	△	Règlement
Eau potable	△	△	Justifications
Assainissement	△	△	Règlement
<b>GESTION DES DÉCHETS</b>			
Gestion des déchets	△	△	Règlement
<b>ENERGIE ET QUALITÉ DE L'AIR</b>			
Energie renouvelable	△	△	Règlement
<b>LES RISQUES</b>			
Risques naturels	▲	▲	Règlement
Risques technologiques		△	Néant

- Légende -

ENJEU <i>(par rapport à la situation actuelle)</i>	INFLUENCE DIRECTE DU PROJET DE PLU <i>(sur la situation actuelle)</i>	INFLUENCE INDIRECTE ou à LONG TERME DU PROJET DE PLU <i>(sur la situation actuelle)</i>	MESURES d'ATTENUATION INDUITE PAR le PLU et JUSTIFICATIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
Faible	Neutre	Neutre	Descriptif et détails des mesures / exemples 
Moyen	Positive	Positive	
Fort	Négative	Négative	



# 7. Analyse des incidences Natura 2000

## 7.1 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Milon-la-Chapelle et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée.

Aucun site Natura 2000 ne se situant sur la commune de Milon-la-Chapelle, que ce soit au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau», l'analyse a porté sur les deux sites Natura 2000 les plus proches de la commune.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLU permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine inscrit à la liste nationale (Liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (Article R.414-19 du Code de l'Environnement) sur les sites Natura 2000 suivants:

- FR1100803 Tourbières et prairies tourbeuse de la forêt d'Yveline- Directive Habitats
- FR1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches- Directive Oiseaux

Le projet de PLU est soumis au régime d'encadrement défini par les deux directives et encadré par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme :

*- L'article L.414-4 du Code de l'Environnement rappelle, en effet, que «lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après «Evaluation des incidences Natura 2000 : 1° les documents de planification qui sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation [...]».*

*- L'article R.414-19 du Code de l'Environnement qui intègre dans la liste nationale des documents de planification devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 «les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à l'évaluation environnementale au titre du I de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme».*

Conformément à l'article R.414-21 et R.414-23 du Code de l'Environnement, la présente partie est organisée de la manière suivante :

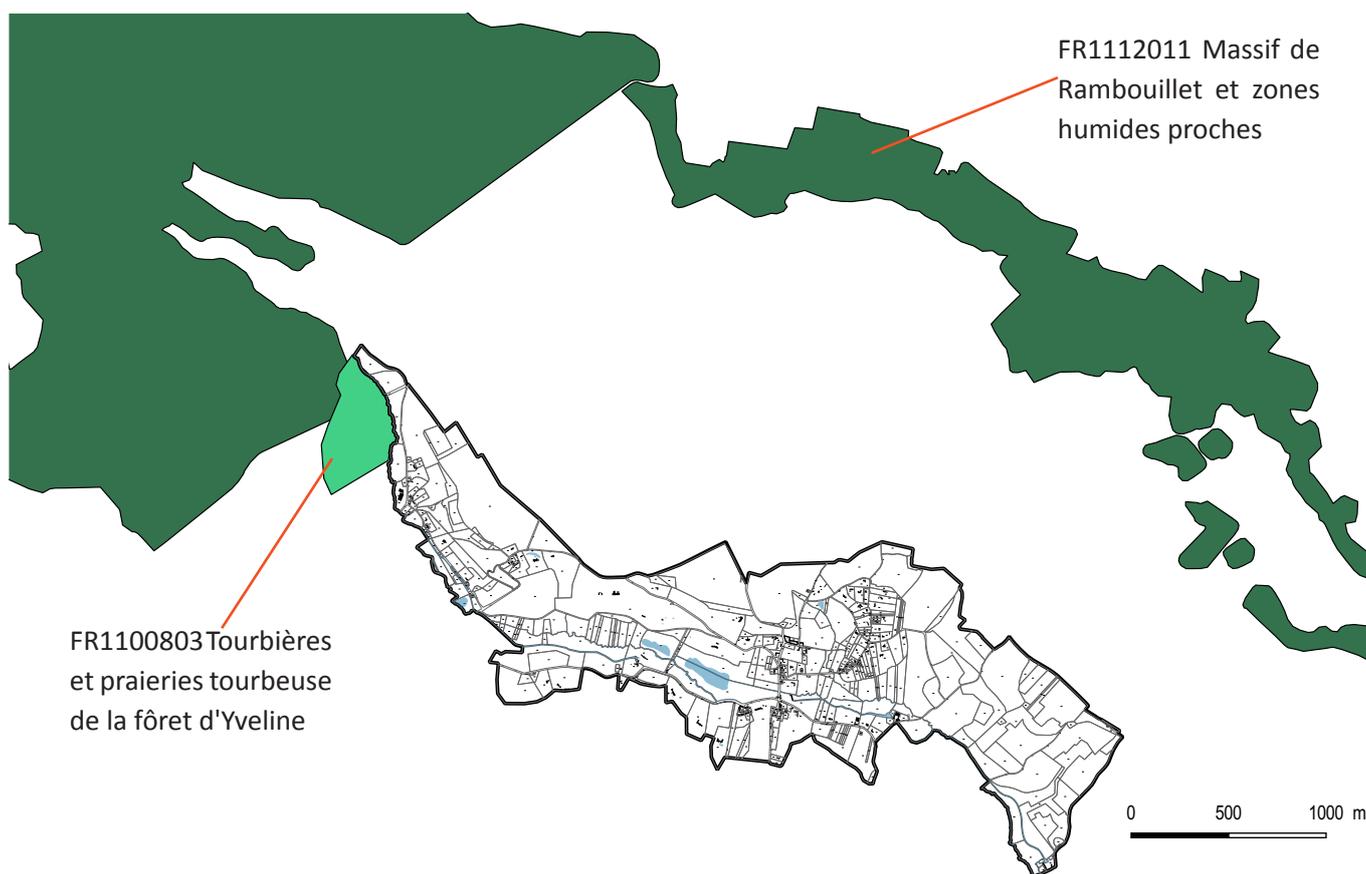
- Une présentation des caractéristiques des deux sites Natura 2000 (accompagné d'une pièce graphique afin de localiser les sites Natura 2000 par rapport au projet)
- Une présentation simplifiée du projet communal
- Une conclusion

## 7.2 PRESENTATION DES SITES NATURA 2000

« Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites.» (source ADEME)

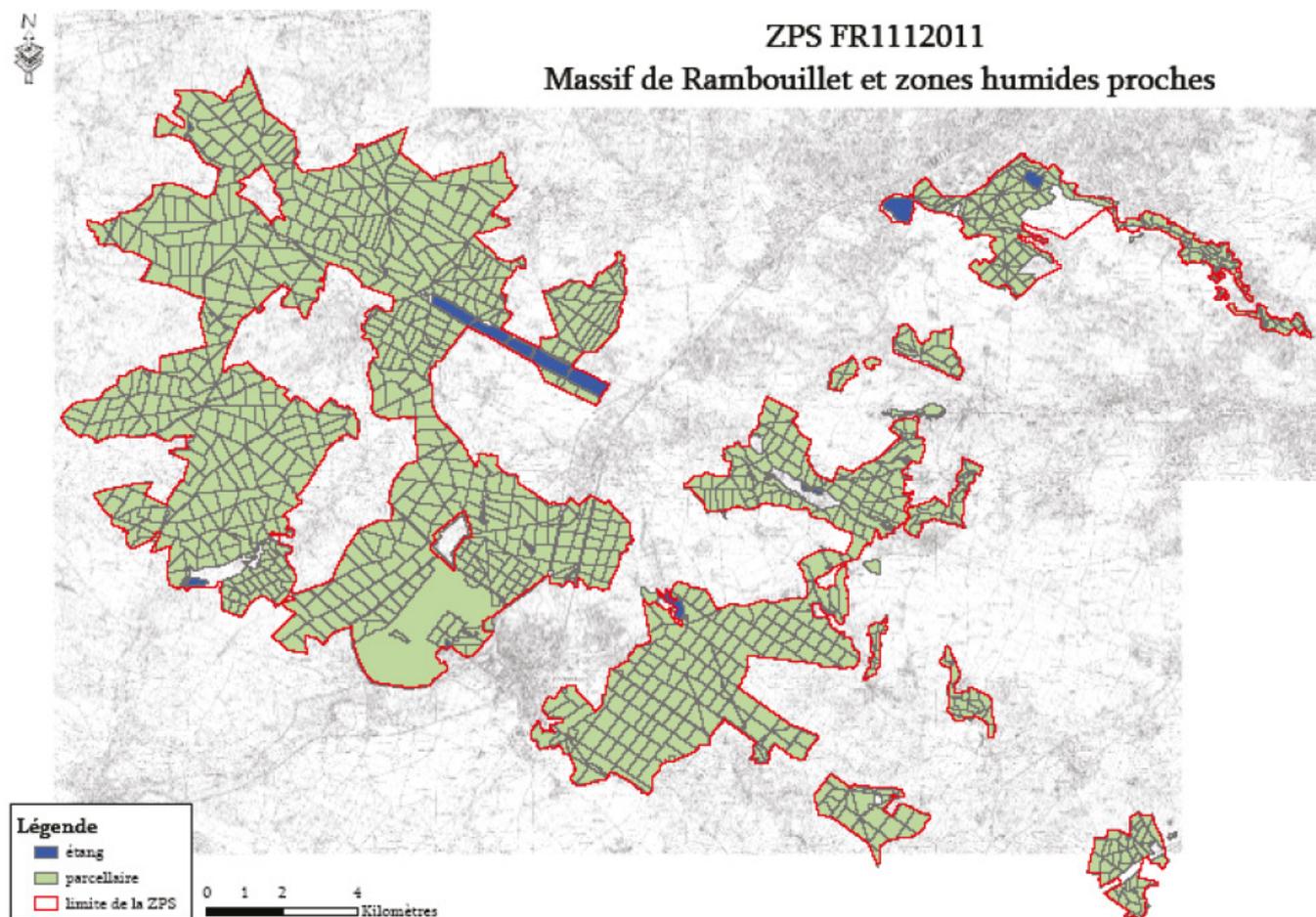
Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune de Milon-la-Chapelle, que ce soit au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau».

Les premiers sites Natura 2000, le site FR112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches- Directive Oiseaux et le site FR1100803 Tourbières et prairies tourbeuse de la forêt d'Yveline- Directive Habitats se situent sur d'autres communes, à proximité immédiate de Milon-la-Chapelle.



Ce qui suit présente les principales caractéristiques de chacun des sites Natura 2000, à partir de leur Document d'Objectif (DOCOB)

## 7.2.1 Massif de Rambouillet et zones humides proches



Source : Document d'Objectifs du Massif de Rambouillet FR112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches »

Le site FR112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches, se situe à l'Ouest de la région Ile de France sur les départements de l'Essone (4%) et des Yvelines (96%).

Avec une surface de 17 110 hectares, le «Massif de Rambouillet et zones humides proches» est un des plus grands sites Natura 2000 d'Île-de-France. Il s'étend sur 35 communes du département des Yvelines et une commune de l'Essonne. Le site est le support d'une grande diversité de milieux. Ils offrent des capacités d'accueil variées pour les espèces, en particulier les oiseaux qui trouvent :

- de grands espaces forestiers essentiellement à base de peuplement feuillus (chênes) mais aussi de résineux (pins)
- des zones ouvertes agricoles, landes sableuses, friches, clairières intra-forestières, ainsi que les premiers stades de régénérations forestières,
- et des zones humides à roselières et étangs favorables à leur développement sur le site

Parmi les 70 espèces d'oiseaux identifiés sur le site, 7 sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux, et 13 ont été déclarés «espèces cibles» de la ZPS, le site jouant un rôle dans leur préservation au plan national.

Les habitats et les espèces présents sur le site et qui justifient le classement de ce dernier en Natura 2000 sont les suivants:

**20 habitats** relevant de la directive ont été répertoriés:

- Hêtraies-chênaies collinéennes à Houx
- Hêtraies-chênaies à Jacinthe des bois
- Frênaies de ravin hyperatlantique à Scolopendre
- Chênaies pédonculées à Molinie bleue
- Boulaies pubescentes tourbeuses de plaine
- Aulnaies-frênaies à Laîche espacée des petits ruisseaux
- Aulnaies à hautes herbes
- Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces
- Végétation des tourbières hautes actives
- Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion
- Végétation des bas-marais neutro-alkalins
- Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophique planitaire à collinéenne des régions atlantiques, des *Littorelletea uniflorae*
- Communautés à characées des eaux oligo-mésotrophes basiques
- Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée avec ou sans feuilles flottantes
- Mares dystrophes naturelles
- Landes nord-atlantiques sèches à sub-sèches
- Landes humides atlantiques septentrionales à Bruyère à 4 angles
- Landes humides atlantiques tempérées à Bruyère ciliée et Bruyère à 4 angles

**11 espèces** relevant de la directive ont été identifiées sur le site:

- *Luronium natans*
- *Barbastella barbastellus*
- *Myotis beichsteini*
- *Myotis emarginatus*
- *Myotis Myotis*
- *Triturus cristatus*
- *Lampetra planeri*
- *Cottus gobio*
- *Coenagrion mercuriale*
- *Euplagia quadripunctaria*
- *Lucanus cervus*

**13 espèces d'oiseaux** relevant de la directive Oiseaux ont été identifiées sur le site:

- *Lullula arborea* (Alouette lulu)
- *Sylvia undata* (Fauvette pitchou)
- *Circus cyaneus* (Busard Saint-Martin)
- *Caprimulgus europaeus* (Engoulevent d'Europe)
- *Dryocopus martius* (Pic noir)
- *Dendrocops medius* (Pic mar)
- *Pernis apivorus* (Bondrée apivore)
- *Ixobrychus minutus* (Blongios nain)
- *Pandion haliaetus* (Balbuzard pêcheur)
- *Circus aeruginosus* (Busard des roseaux)
- *Botaurus stellaris* (Buto étoilé)
- *Alcedo atthis* (Martin pêcheur d'Europe)
- *Sterna hirundo* (Strene pierregarin)

## CARACTERE GENERAL DU SITE

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	4 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
N16 : Forêts caducifoliées	80 %
N17 : Forêts de résineux	8 %
N19 : Forêts mixtes	3 %

Source : *DOCOB*

## QUALITE ET IMPORTANCE

Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs.

La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

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

## MENACES ET PRESSIONS

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notable sur le site

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
L	A07	Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques		I
L	B02.03	Elimination du sous-bois		I
L	H01	Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)		O
L	K02.03	Eutrophisation (naturelle)		I
M	B02.04	Elimination des arbres morts ou dépérissants		I
M	G01	Sports de plein air et activités de loisirs et récréatives		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
M	J02.06	Captages des eaux de surface		I

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

Source : *DOCOB*

Des objectifs de développement durable ont été définis dans le DOCOB; 4 objectifs sont établis pour les milieux forestiers et associés, 4 objectifs pour les étangs et zones humides et 5 objectifs sont transversaux.

#### **Milieux forestiers et associés**

- Maintenir des habitats favorables aux espèces forestières
- Maintenir des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts
- Restaurer des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts
- Améliorer les conditions d'implantation d'espèces en forêt

#### **Étangs et zones humides**

- Conserver et gérer les milieux humides particulièrement les roselières
- Aménager des sites de reproduction artificiels
- Maîtriser les activités scientifiques, halieutiques, sur certains secteurs en période sensible
- Contrôler les espèces envahissantes

#### **Objectifs transversaux**

- Maîtriser les causes de dérangements
- Contrôler les populations de sanglier
- Améliorer, compléter, préciser les connaissances de certaines espèces prioritaires sur la ZPS
- Suivre l'évolution des populations des différentes espèces prioritaires
- Communiquer, sensibiliser sur Natura 2000 et les espèces, animer le DOCOB

Le tableau ci-dessous expose les enjeux qui concernent les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire à l'échelle de la commune de Saint-Léger-en-Yvelines.

## 7.2.2 Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline

Le site FR1100803 Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline, se situe à l'Ouest de la région Ile de France sur le département des Yvelines.

Il s'étend sur 9 communes du département et 820 hectares.

La forêt d'Yveline abrite un ensemble de milieux tourbeux de nature différente, considérés en France comme relictuels et rares à l'échelle planitiaire. En outre, une dizaine d'espèces végétales protégées a été recensée.

Les tourbières et les prairies tourbeuses sont des milieux relictuels fragiles qui subissent encore des perturbations hydrauliques et sont menacés par la concurrence arbustive.

Les habitats et les espèces présents sur le site et qui justifient le classement de ce dernier en Natura 2000 sont les suivants:

**13 habitats** relevant de la directive ont été répertoriés:

- Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea
- Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
- Landes sèches européennes
- Formations herbues à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)
- Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin
- Tourbières de transition et tremblantes
- Tourbières basses alcalines
- Tourbières boisées
- Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
- Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
- Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion
- Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur

**11 espèces** relevant de la directive ont été identifiées sur le site:

- *Leucorrhinia pectoralis*
- *Lucanus cervus*
- *Lampetra planeri*
- *Triturus cristatus*
- *Myotis Myotis*
- *Lurionium natans*
- *Euplagia quadripunctaria*

## CARACTERE GENERAL DU SITE

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	5 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5 %
N16 : Forêts caducifoliées	89 %

Source : DOCOB

## QUALITE ET IMPORTANCE

La forêt d'Yveline abrite un ensemble de milieux tourbeux de nature différente, considérés en France comme relictuels et rares à l'étage planitiaire. En outre, une dizaine d'espèces végétales protégées a été recensée.

## MENACES ET PRESSIONS

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notable sur le site

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
H	K04.01	Compétition (flore)		I
M	K01.03	Assèchement		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

Source : DOCOB

# 7.3 PRESENTATION SIMPLIFIEE DU PROJET

## 7.3.1 Localisation du projet

Située dans la région Ile de France, dans le département des Yvelines, la commune de Milon-la-Chapelle couvre une superficie de 310 hectares. Elle compte, en 2013, 272 habitants selon l'INSEE.

Au sens de l'INSEE, la commune est située à la porte de l'agglomération parisienne. En effet, la commune est implantée à proximité de pôles d'équilibre et d'un réseau routier important qui permettent de relier la commune aux différents pôles de centralité.

Des secteurs d'urbanisation préférentiels sont identifiés sur Saint-Quentin-en-Yvelines, Trappes et Maurepas, des villes, au nord ouest de Milon-la-Chapelle. Une proximité avec le réseau ferroviaire permet également à la commune de s'inscrire dans un réseau de déplacements importants: réseau ferroviaire au nord, à l'ouest et à l'est de la commune.

Milon-la-Chapelle est également située au coeur du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Ainsi, la commune a la particularité de conjuguer un environnement villageois, dans un cadre naturel fort et une influence urbaine importante. .



Milon-la-Chapelle- Fond de plan : IGN. Source: geoportail.fr

## 8.3.2 Projet communal

Le 24 novembre 2014, la commune de Milon-la-Chapelle a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) pour l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLU sont de :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour l'adapter à l'aménagement actuel et aux objectifs de développement de la Commune
- Permettre la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle charte du Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- Veiller à une utilisation économe des espaces encore disponibles dans les zones bâties
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels, en accord avec les orientations de la charte du PNR. Il s'agira de veiller en particulier à la qualité des paysages en entrées de village.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

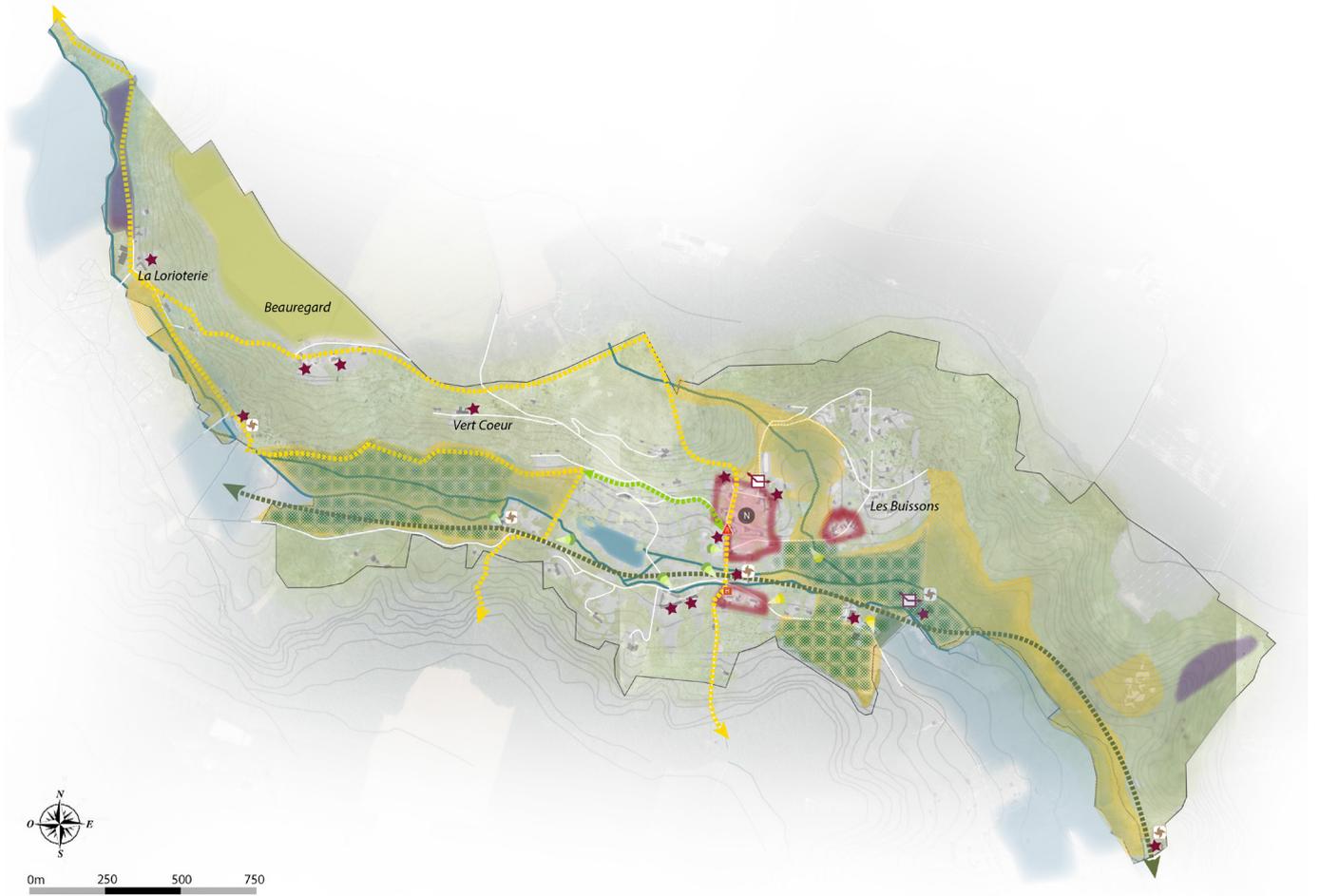
Le projet de territoire de la commune s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document qui expose les orientations d'urbanisme et d'aménagement. Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat et du SDRIF notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement et équilibre territorial, qualité urbaine et mixité.

Elles sont organisées en trois grands axes thématiques :

- > Axe 1 : GERER DURABLEMENT LA VALLEE DU PLEIN ET DU VIDE
- > Axe 2 : REACTIVER ET PROTEGER LA VALLEE AGRICOLE, PATRIMONIALE ET TOURISTIQUE
- > Axe 3 : PRESERVER ET VALORISER LA VALLEE, RESERVOIR DE BIODIVERSIE

# PADD DE MILON-LA-CHAPELLE



## AXE 1 - GÉRER DURABLEMENT LA VALLÉE DU PLEIN ET DU VIDE

-  Penser la création de logements dans les «espaces préférentiels de densification» prévus au Plan de Parc, correspondant aux noyaux historiques du village en modérant la consommation foncière passée et calibrant les besoins en foncier au-dessous de 1 hectare.
-  Identifier les noyaux historiques de Milon et de La Chapelle (espaces préférentiels de densification de Plan de Parc) comme enveloppes bâties pouvant être renforcées.
-  Maintenir les activités économiques existantes à vocation résidentielle et touristique des noyaux historiques.
-  Respecter la lisière du massif boisé et définir les sites urbains constitués.
-  Identifier et préserver le patrimoine bâti intéressant, remarquable et exceptionnel repéré dans le cadre d'un inventaire du patrimoine Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
-  Créer une continuité entre le chemin Jean Racine et les noyaux historiques de Milon et de la Chapelle, le long de la Route de Romainville (Sous Beauregard et Vert-Coeur).
-  Identifier et protéger les chemins (chemin Jean Racine, chemin du Champfaily, circuit PNR).
-  Valoriser les cheminements récréatifs et touristiques pour une mobilité douce quotidienne «inter-communes» entre Milon et Saint-Lambert, entre Milon et Chevreuse et entre Milon et St Rémy-les-Chevreuses.
-  Valoriser ces cheminements pour une mobilité douce quotidienne entre le bourg de Milon et La Lorioterie, La Bruyère, le Château de Vert-Coeur, Les Buissons et entre les deux entités du bourg de part et d'autres de la Vallée du Rhodon.

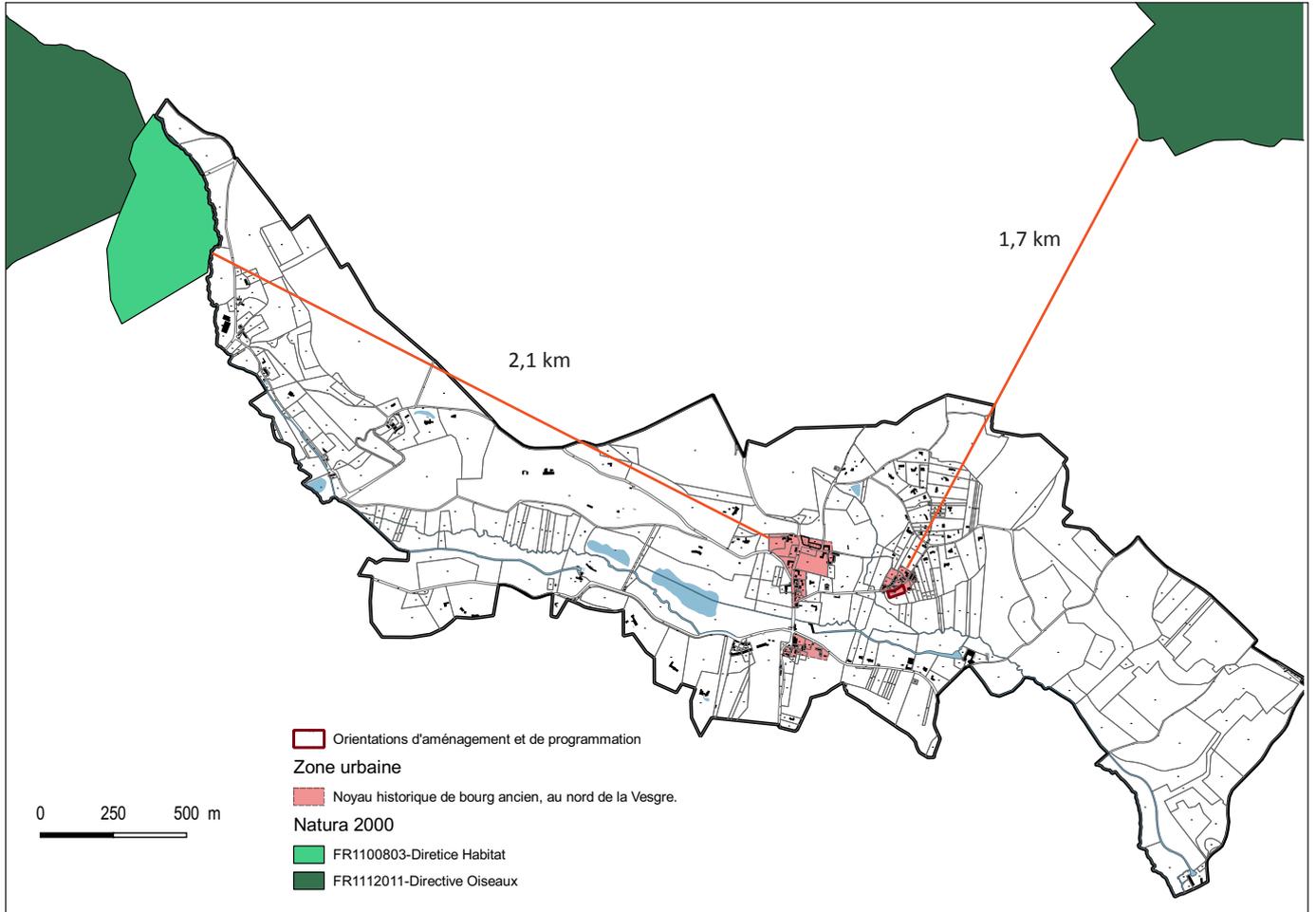
## AXE 2 - RÉACTIVER ET PROTÉGER LA VALLÉE AGRICOLE, PATRIMONIALE ET TOURISTIQUE

-  Affirmer la vocation agricole de la vallée du Rhodon (prairies sous le Moulin Tournay, les Champs du Haut, les Grands près) en maintenant le pâturage (équin et bovin) qui contribue à préserver les espaces ouverts.
-  Traduire la sensibilité paysagère de la vallée du Rhodon et identifier les principaux cônes de vue existants.
-  Ré-ouvrir la vallée du Rhodon (défrichement) par la reconquête des prairies sous Beauregard et de la prairie de Milon pour reconstituer des continuités fonctionnelles, écologiques et visuelles.
-  Soutenir les activités équestres existantes en permettant leur évolution, compatible avec les enjeux environnementaux et paysagers des secteurs dans lesquels ils sont implantés.
-  Pérenniser la clairière du plateau de Beauregard et sa vocation agricole.
-  Identifier, préserver et relier la chaîne de Moulins historiques et identitaires (de Fauveau, de Tournay, de Milon, de la Mare et de la Machine) de la vallée du Rhodon et faire revivre les biefs associés.
-  Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au Plan de Parc: Prairie humide de la Gravelle et ses abords et le Ravin forestier de Champfaily
-  Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le Plan de Parc: Zones humides du Vivier, du moulin de la Machine et de la ferme de Rhodon, ravin forestier de la Ravine, prairies et boisements de la Poufille, zones humides du Moulin de Fauveau.
-  Maintenir les activités existantes et conserver les établissements à vocation touristique sur la commune.
-  Organiser l'éco-mobilité et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (développement du covoiturage, de l'autopartage, de la voiture électrique) et améliorer l'accès à Saint-Quentin-en-Yvelines (gare, lycées) et à Saint-Rémy-les-Chevreuses (gare RER, collège), en lien avec la politique intercommunale.

## AXE 3 - PRÉSERVER ET VALORISER LA VALLÉE, RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ

-  Traduire la bande d'inconstructibilité générée par la protection de la lisière du Massif de Rambouillet en cohérence avec le SDRIF.
-  Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le Plan de Parc.
-  Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au Plan de Parc.
-  Préserver les cours d'eau et leurs abords et permettre la restauration de leur continuité écologique et sédimentaire et l'amélioration de la qualité de l'eau.
-  Limiter la fragmentation des espaces naturels et agricoles en pensant les futurs développements au sein des enveloppes urbaines prévues au Plan de Parc.

### 7.3.3 Localisation des secteurs de projets



Toutes les zones de projet dans le cadre de l'élaboration du PLU sont hors zone Natura 2000. Les zones urbaines sont localisées à environ 2km des sites Natura 2000 les plus proches.

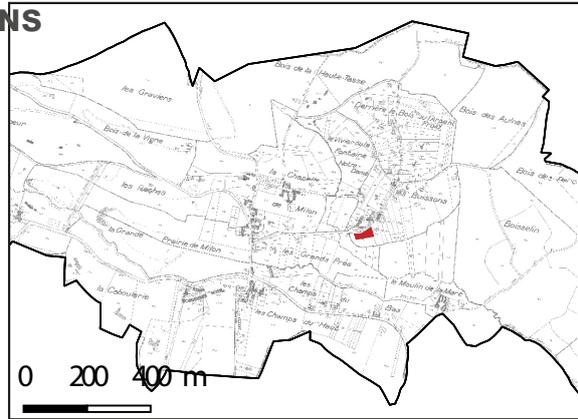
# 1/ ILOT HISTORIQUE DES BUISSONS

Superficie totale du site : 1 374 m<sup>2</sup>  
 Densité initiale : 0 log/ha  
 Densité brute PNR : 20 log/ha  
 Densité nette PNR : 16 log/ha  
 Réception : 2 à 3 nouveaux logements soit 21 log/ha pour 3 logements

## CARACTERISTIQUES ET VOCATIONS DU SITE

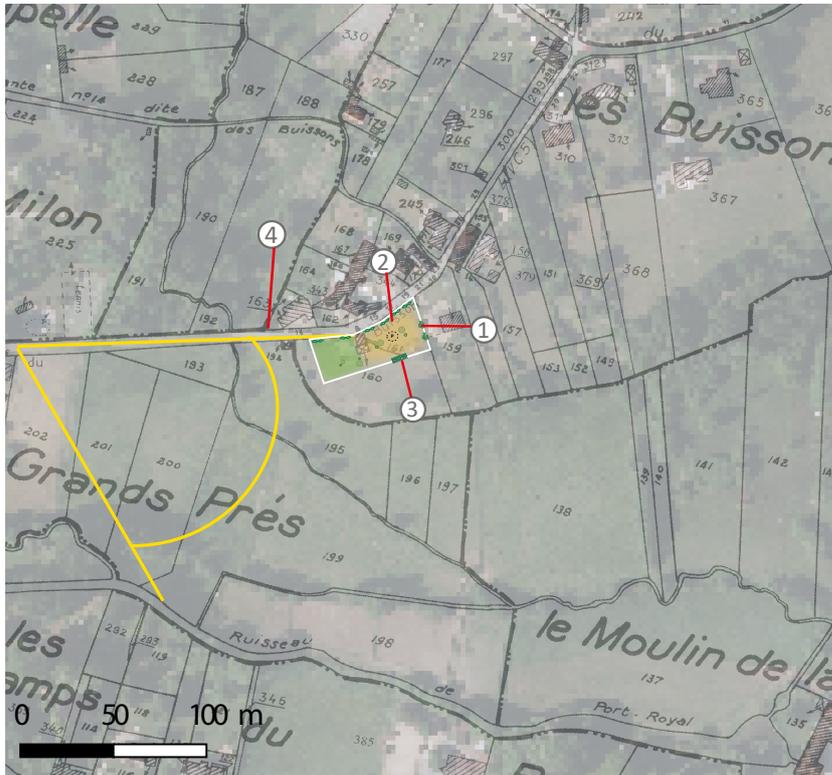
Le secteur de projet est localisé entre le centre bourg de Milon et le quartier des Buissons. Il s'inscrit au Sud de la route des Buissons. Il correspond à un devant de parcelle occupé actuellement par une petite annexe en bois.

Il est à vocation uniquement d'habitat et est soumis à une opération d'ensemble.



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ① Les logements envisagés sont des logements individuels reprenant les codes architecturaux de la longère (volumes plus longs que larges, simplicité des ouvertures, faible hauteur), permettant une bonne intégration dans le tissu urbain historique qui caractérise la zone.
- ② Les constructions s'implantent en retrait de la voie ou pignon sur rue de manière à aménager une cour commune permettant de créer un espace de stationnement mutualisé à l'échelle du secteur.
- ③ Les espaces en fond de parcelle permettent une transition harmonieuse avec l'espace agricole au Sud et ne doivent pas entraver la percée visuelle existante aujourd'hui au Nord-Ouest du secteur.



- ④ L'OAP ne nuit pas au dégagement visuel existant sur la vallée du Rhodon. Le cône de vue, repéré au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme, à l'Ouest du secteur est conservé afin de préserver la sensibilité paysagère du lieu.

## 7.4 CONCLUSION

La zone urbaine de Milon-la-Chapelle représente 4,7 ha. Le secteur d'OAP est situé au sein de cette zone urbaine qui se situe approximativement à 2 km des sites Natura 2000 les plus proches.

L'absence d'impact avéré au sein du projet de planification urbaine envers ces espaces Natura 2000, au vue de la taille des secteurs de projets et de leur distance, ne permet pas d'établir une liste de mesures compensatoires ou de mesures de réduction des effets. Aucun projet ne s'inscrit dans les périmètres Natura 2000.

Toutefois, nous pouvons rappeler que le projet d'OAP concernant la trame verte et bleue s'inscrit dans une dynamique de protection et de valorisation du patrimoine écologique de la commune et de ses alentours.



# 8. Indicateurs pour l'évaluation du Plan

Le Code de l'Urbanisme impose désormais à la commune de suivre et d'évaluer l'application du Plan Local d'Urbanisme. Il rappelle, conformément à l'article L153-27 que : "Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, (...) le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 (...). L'analyse des résultats donne lieu à une délibération (...) du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan".

De nombreuses données peuvent être utilisées pour construire des indicateurs de suivi du document d'urbanisme; ceux-ci sont présentés dans la présente partie.



## AXE 1 : GERER DURABLEMENT LA VALLEE DU PLEIN ET DU VIDE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD INDICATEURS		INDICATEURS
Aux franges de territoires d'accueil de population, un village protégé qui organise son évolution à horizon 2025 à "enveloppe constante"	Donner les conditions du maintien de la population, soit la création d'environ 8 logements à l'horizon 2025, en prenant en compte le renouvellement générationnel dans les futurs besoins en logements à l'horizon du PLU.	<i>Indicacteur : Evolution du nombre d'habitant et nombre de permis de construire</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Permettre la création de nouveaux logements par le réinvestissement du bâti vacant, le changement de destination du bâti agricole qui n'a plus cette vocation, en tenant compte du caractère patrimonial des lieux et l'évolution des logements existants.	<i>Indicacteur: nombre de permis de construire pour la restauration du bâti existant</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Penser la création de logements dans les «espaces préférentiels de densification» prévus au Plan de Parc, correspondant aux noyaux historiques du village en modérant la consommation foncière passée et calibrant les besoins en foncier au-dessous de 1 hectare.	<i>Indicacteur : Nombre de permis de construire dans la zone urbaine et la zone soumise à OAP</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD INDICATEURS		INDICATEURS
Un village dispersé qui affirme son noyau historique de part et d'autre de la vallée du Rhodon	Identifier les noyaux historiques de Milon et de La Chapelle (espaces préférentiels de densification de Plan de Parc) comme enveloppes bâties pouvant être renforcées de façon préférentielle.	<i>Indicacteur : nombre de permis de construire en Zone UA</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Mettre en place un règlement adapté pour les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes (formes bâties, volumes, matériaux, modes d'implantation, murs anciens, respect de la charte du PNR...) afin de respecter l'environnement architectural et paysager des noyaux historiques	<i>Indicacteur: nombre de permis de construire apportant des solutions innovantes en termes d'insertion et de qualité paysagère et architecturale.</i> <i>Suivi des constructions</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Maintenir les activités économiques existantes à vocation résidentielle et touristique des noyaux historiques.	<i>Indicacteur : Nombre d'activités économiques en zone UA</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Respecter la lisière du massif boisé et définir les sites urbains constitués.	<i>Indicacteur : Suivi de l'évolution des espaces boisés et de la lisière</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Établir un zonage adapté à la diversité des situations, des besoins et des configurations des entités bâties (grandes propriétés des Buissons, hameau de Beauregard et noyaux historiques) au travers d'un zonage adapté, permettant l'évolution limitée de l'existant.	<i>Indicacteur : Nombre de permis pour extensions et annexes</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Identifier et préserver le patrimoine bâti intéressant, remarquable et exceptionnel repéré dans le cadre d'un inventaire du patrimoine Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse	<i>Indicacteur : Suivi des demandes de modification sur le bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD INDICATEURS		INDICATEURS
Un village aux implantations bâties multiples à relier entre elles et aux communes extérieures par la possibilité de cheminements existants et à créer	Créer une continuité entre le chemin Jean Racine et les noyaux historiques de Milon et de la Chapelle, le long de la Route de Romainville (Sous Beauregard et Vert-Coeur).	<i>Indicacteur : Réalisation de l'aménagement</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>
	Identifier et protéger les chemins (chemin Jean Racine, chemin du Champfaily, circuit PNR).	<i>Indicacteur : Actions de protections</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>
	Valoriser les cheminements récréatifs et touristiques pour une mobilité douce quotidienne «inter-communes» entre Milon et Saint-Lambert, entre Milon et Chevreuse et entre Milon et St Rémy-les-Chevreuses	<i>Indicacteur : Réalisation d'aménagements</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>
	Valoriser ces cheminements pour une mobilité douce quotidienne entre le bourg de Milon et La Lorioterie, le Château de Vert-Coeur, Les Buissons et entre les deux entités du bourg de part et d'autres de la Vallée du Rhodon	<i>Indicacteur : Actions de valorisation</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>

## AXE 2 : REACTIVER ET PROTEGER LA VALLEE AGRICOLE, PATRIMONIALE ET TOURISTIQUE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD INDICATEURS		INDICATEURS
Pérenniser les Espaces et les Fonctions agricoles et maintenir les ouvertures paysagères	Affirmer la vocation agricole de la vallée du Rhodon (prairies sous le Moulin Tournay, les Champs du Haut, les Grands près) en maintenant le pâturage (équin et bovin) qui contribue à préserver les espaces ouverts).	<i>Indicacteur: Suivre la réouverture de la vallée par le défrichement et le pâturage.</i> <i>Evolution du boisement</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>
	Limiter l'enrichissement du fond de vallée par un zonage adapté du PLU	
	Ré-ouvrir la vallée du Rhodon (défrichement) par la reconquête des prairies sous Beauregard et de la prairie de Milon pour reconstituer des continuités fonctionnelles, écologiques et visuelles.	
	Reconstituer la continuité entre les prairies au Nord-Ouest de la commune en renaturant le site des anciennes serres abandonnées	<i>Indicacteur : Etat des lieux de espaces naturels</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>
	Soutenir les activités équestres existantes en permettant leur évolution, compatible avec les enjeux environnementaux et paysagers des secteurs dans lesquels ils sont implantés	<i>Indicacteur : Evolution des centres équestre</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>
	Pérenniser la clairière du plateau de Beauregard et sa vocation agricole	<i>Indicacteur: Bilan des surfaces agricoles</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD INDICATEURS		INDICATEURS
Préserver et valoriser la vallée patrimoniale et écologique du Rhodon	Identifier, préserver et relier la chaîne de Moulins historiques et identitaires (de Fauveau, de Tournay, de Milon, de la Mare et de la Machine) de la vallée du Rhodon et faire revivre les biefs associés	<i>Indicacteur : S'assurer de leur maintien et de leur protection</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au Plan de Parc: Prairie humide de la Gravelle et ses abords et le Ravin forestier de Champfaily	
	Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le Plan de Parc: Zones humides du Vivier, du moulin de la Machine, ravin forestier de la Ravine, prairies et boisements de la Poufille, zones humides du Moulin de Fauveau.	
	Préserver les zones humides au travers d'un zonage adapté.	

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD INDICATEURS		INDICATEURS
Conforter l'attractivité résidentielle dans les multiples composante de l'activité locale	Maintenir les activités existantes et conserver les établissements à vocation touristique sur la commune.	<i>Indicateur: Recensement du nombre et du type d'activités présentes sur la commune</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Permettre l'installation d'artisans sur la commune et l'implantation au sein du tissu bâti d'activités de petite échelle compatibles avec la proximité d'habitations	
	Permettre l'installation d'artisans sur la commune et l'implantation au sein du tissu bâti d'activités de petite échelle compatibles avec la proximité d'habitations	
	Prendre en compte dans les aménagements publics la future desserte numérique permettant le télétravail et le travail à domicile.	<i>Indicateur : Aménagement concernant la future desserte numérique. Suivi du dossier</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
Organiser l'éco-mobilité et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (développement du covoiturage, de l'autopartage, de la voiture électrique) et améliorer l'accès à Saint-Quentin-en-Yvelines (gare, lycées) et à Saint-Rémy-les-Chevreuses (gare RER, collège, lycée), en lien avec la politique intercommunale.	<i>Indicateur : Réalisation des aménagements</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan PLU</i>	

### AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LA VALLEE, RESERVOIR DE BIODIVERSITE

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD INDICATEURS		INDICATEURS
PROTEGER LE MASSIF BOISE ET PRENDRE EN COMPTE SA MULTIFONC TIONNALITE	Traduire la bande d'inconstructibilité générée par la protection de la lisière du Massif de Rambouillet en cohérence avec le SDRIF	<i>Indicacteur : Suivre l'évolution du massif boisé et l'évolution des espaces protégés</i> <i>Producteur : Commune/PNR</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le Plan de Parc	
	Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au Plan de Parc	
	Permettre et encadrer les installations sylvicoles au sein de l'espace boisé.	<i>Indicacteur : Nombre d'installations sylvicoles</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant et l'encadrement des terrains de loisirs.	<i>Indicacteur : Suivi de l'occupation du sol par le bâti isolé : Évolution de l'occupation du sol et analyse de la consommation d'espace</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD INDICATEURS		INDICATEURS
CONFOR- TER LA TRAME VERTE ET BLEUE	Préserver les cours d'eau et leurs abords et permettre la restauration de leur continuité écologique et sédimentaire et l'amélioration de la qualité de l'eau.	<i>Indicacteur: Suivi des demandes de modifications des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</i> <i>Suivi de l'évolution des espaces naturels</i> <i>Producteur : Commune/PNR</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Préserver et restaurer les zones d'écoulement et d'expansion des crues dans le fond de vallée.	
	Protéger les continuités linéaires terrestres les plus structurantes : les haies, les bandes enherbées et les alignements d'arbres les plus remarquables identifiés au Plan de Parc.	
	Protéger les réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc.	<i>Indicacteur: Respect du règlement</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Améliorer la perméabilité des parcelles privées par un traitement des limites séparatives en accord avec l'environnement naturel proche et en cohérence avec le contexte (type, hauteur, forme de la clôture, matériaux et essences utilisés)	
	Limiter la fragmentation des espaces naturels et agricoles en pensant les futurs développements au sein des enveloppes urbaines prévues au Plan de Parc	<i>Indicacteur: Analyse de la consommation d'espace</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD INDICATEURS		INDICATEURS
Prendre en compte les risques et les nuisances, limiter l'impact des futurs aménagements et favoriser un habitat durable.	Tenir compte de la nature des sols et des contraintes (retrait gonflement des argiles) qui y sont directement liées pour l'implantation des futures constructions.	<i>Indicacteur : Permis de construire</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Limiter les débits de fuite dans les réaménagements d'espaces tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle, en cohérence avec les objectifs du SAGE Orge Yvette	<i>Indicacteur : Rapport SAGE</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Encourager la mise en place de mesures de gestion intégrées pour la récupération des eaux de pluie	<i>Indicacteur : Installations mises en oeuvre</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements.	<i>Indicacteur : Respect du règlement sur le % d'espace jardiné de pleine terre</i> <i>Producteur : Commune / PNR</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Favoriser l'actualisation du bâti existant en matière de confort thermique et de performance énergétique.	<i>Indicacteur : Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable</i> <i>Producteur : Commune</i> <i>Périodicité : Bilan annuel</i>
	Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec les sensibilités patrimoniale, paysagère et environnementale.	